

Portiragnes, 07 oktober 2016.

Mevrouw, Mijnheer,

Onderwerp : GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VRIJE SYNDICALE VERENIGING DER EIGENAARS « LES TAMARIS ET LES PORTES DU SOLEIL »

Hierbij nodigen wij u uit op onze Algemene Vergadering van **Woensdag 2 november 2016 om 08H30 in de Polyvalente Zaal van PORTIRAGNES (Village), Boulevard Frédéric Mistral.**

DAGORDE :

- Ontvangst
- Woord van de Burgemeester
- Aanduiding van de Secretaris van de zitting
- Aanwezigheidscontrole
- Aanduiding van de stemmentellers
- Goedkeuring van de PV van de A.V.(Algemene Vergadering) van 02/11/2015
- Rapport der activiteiten
- Voorstelling van de Rekeningen en Balans 2015-2016 door Dhr CANDEL
- Rapport van de Revisor door Dhr LATIL
- Voorlopig Budget 2016-2017
- Goedkeuring van de Rekeningen en het beheer 2015-2016
- Quitus van de Syndicale Raad
- Quitus van de Revisor
- Inbreng van de kosten en de boekhouding
- Project van de optische lijnen (fibrage optique) op de domeinen : investering en lening
- Bevestiging van de organisatie van evenementen van « vivre ensemble »
- Stemming van de resoluties
- Vraag en Antwoord
- Trekking van de reservaties van de parkings
- Resultaat van de stemming

Wij rekenen stellig op uw aanwezigheid, en in naam van de Syndicale Raad, bied ik u mijn toegewijde en beleefde groeten aan.

Jean-François Duchenne
President



P.S. Volgens onze statuten (artikel 9) zijn enkel de eigenaars en vruchtgebruikers gemachtigd om deel te nemen aan onze A.V.

Gelieve ons de fouten in adressering (post-en/of e-mailadres) dringend mee te delen. De personen die niet aanwezig of vertegenwoordigd zijn, en zij, die nalieten hun stembiljet in te sturen of afgegeven hebben aan hun vertegenwoordigers, zullen per aangetekend schrijven de PV van de A.V. ontvangen per post, zoals

voorgeschreven bij wet, en zullen hiervoor 20 € worden aangerekend, want de gemeenschap kan niet opdraaien voor deze nalatigheden.

Info-nota 2016-2017 n°1 in voorbereiding van de A.V. van 02/11/2016

Het boekhoudkundig dienstjaar 2015-2016 zat, nog méér dan vorige jaren, vol van verrassingen en onvoorzienbare obstakels die onze huishouding degelijk dooreenschudden. Wij zullen u hierover tekst en uitleg geven. (bvb. het 'drinkbaar water'net (réseau A.E.P.).

Dit heeft niet belet, dat de Syndicale Raad snel en accuraat alle nodige maatregelen kon treffen voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van onze accommodaties op de domeinen.

Maar laat me toe om eerst enkele nutteloze tijd-en werkverspillende punten aan te halen (het eerste ongelukkig negativisme, het tweede gelukkig positivisme, het derde in afwachting van finalisatie).

- **1. Het vervolg van de actie 'Wilkin et consorts' tegen uw ASL..**

Enkele eigenaars die niet aan hun trekken kwamen, vonden het opportuun om via de rechtbank de geldigheid van onze A.V. van 2014 in twijfel te trekken. Op 21/01/2015 werd de Syndicale Raad, bijgestaan door onze advocaat, Mr GARCIA en de Revisor, Dhr LATIL, gedagvaard voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Béziers om de gemeenschap der Eigenaars te verdedigen tegen deze aantijgingen.

Ieder weldenkend persoon zal begrijpen, dat elke A.V. verloopt zoals wettelijk voorgeschreven in de statuten, en er nooit enige onregelmatigheid werd vastgesteld, wat de stemmentellers, de vrijwillige onthaaldienst, de wettelijk voorziene toezichthouders kunnen getuigen. Kortweg, deze rechtbankgang was duidelijk verspilling van energie, tijd en geld...., wat de rechtspraak trouwens aantoonde !

Mag ik nogmaals erop aandringen dat Dhrn M. Wilkin, A. Genot, C. Dufrasne, N. Devriendt, J. Stordeur, A. Dupont et M. Vandaelen hun "idiote gedoe" waar niemand van wakker ligt, integendeel, en eindelijk een positievere bijdrage leveren teneinde minstens een aangename sfeer en verstandhouding in onze kleine samenleving te bevorderen ?

- **2. Recreatieruimten (Les espaces ludiques)**

Op de B.A.V. (Bijzondere Algemene Vergadering) van 4 juni 2015 waar meer dan 700 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd waren, kon ons project van overeenkomst tussen T.G.A. (groep Lamy) en onze A.S.L. over de renovaties van de recreatieruimtes (inbegrepen de zwembaden), rekenen op een zéér grote aanhang : 85 % positieve stemmen gaven onze domeinen een nieuw en vooruitstrevend profiel met daarbovenop, en niet in het minst, een nieuw en voordelig perspectief, zowel voor de eigenaars als de commerciële partners !

Het ritme van de verwezenlijking van de werken lag onzettend hoog, wat de groep Lamy toeliet zich binnen het vooropgestelde strikte tijdschema te houden en zo aan de bezoekers, eigenaars, huurders, geïnteresseerden, .. de prachtige infrastructuur aan te kunnen bieden, wat, naar wij horen, niets dan lof en verwondering vanwege de gebruikers meebracht.



We kunnen niet anders dan ons allen te feliciteren voor deze waardevolle realisaties. Nochtans blijven we alert voor de punten die nog te verhelpen zijn, zoals de geluidsdemping van de warmtepompen, waarvan de bestelde isolatiepanelen te laat werden geleverd en geplaatst, de bijkomende beschermingsmuur tegenover de terrassen, de bodembetegeling van de middelste kuip, en alle tekorten die ons worden voorgelegd, of die we bij de evaluatie van de recreatieruimten vaststellen of reeds vastgesteld hebben.

De bewaking van de ingang van de recreatieruimten, aangesteld door T.G.A., voor controle op het dragen van de armband, bleek efficiënt te zijn tijdens de week. De 'indringers' werden professioneel afgewezen. Vanaf de 2de week van juli werden alle maatregelen getroffen voor de rust van de omwonenden van de Grand Bar zoals overeengekomen, en tevens volgens de gemeentelijke openbare reglementen.

Er blijft echter nog het probleem van de toegangscontrole buiten het vakantieseizoen. De reactivering van de automatische toegang met de vorige nog geldende zwembad-badges van de eigenaars en /of betalende huurders zal effectief moeten zijn voor het volgend seizoen 2017.

- **3. De eigendomsoverdracht (rétrocession)**

Op 2 juli 2015 konden we de lang verwachte overdracht van het grootste deel van de eigendommen van "Les Tamaris en liquidation" realiseren. Er restte nog het tweede deel van eigendommen, toebehorend aan SARL LAMY, en de publicatie van de erfdienstbaarheden op enkele stukken (poortenspaties, watertoevoer, telefonie, electriciteit, brievenbussen, doorgangen). Dit project van akte droeg eindelijk onze goedkeuring weg, weliswaar na veel overleg, om toch nog klaar te komen vóór deze A.V.

DAGELIJKS BESTUUR

Na deze overwegingen, is het nu tijd voor informatie over de punten, die aan bod zullen komen op deze A.V. : de gerealiseerde items en onze toekomstige projecten voor volgend werkjaar 2016-2017.

- **Het P.V. van de l'A.V. van 02/11/2015**

Zoals elk jaar zal u gevraagd worden om dit P.V. goed te keuren.

- **De openbare delen (Les voiries)**

Onze Vice-President, Dhr Freddy DERBAIX heeft verschillende noodzakelijke herstellingen van kritieke punten gecoördineerd : deze werden reeds vastgesteld door de expert Dhr Pelletier bij het opmaken van het protocol van eigendomsoverdracht.

Bovendien werden dringende herstellingen uitgevoerd (grondverzakkingen, waterlekken) net vóór het aanbreken van het vakantie seizoen.

We moeten ons bewust blijven van het feit, dat dit kustgebied (tussen het Canal du Midi en de zee gesignaleerd wordt als vatbaar voor grondverschuivingen, veroorzaakt door de zandige ondergrond die soms vochtig kan worden en bijgevolg van volume en standvastigheid kan veranderen. Dit kan vooral het geval zijn aan de kant van de woningen "TB....", zoals onlangs nog gebeurde in mei en nadien nog in juni, toen de rioleringen van zowel regenwater als afvalwater loesten vrijgemaakt werden.

Het onderhoud van de rioleringen wordt regelmatig verzekerd door een gespecialiseerde firma, met detectie-camera's, om zo eventuele hindernissen in het afwateringssysteem op te zoeken en zeer gecoördineerd tussen te komen.

Zo werden er 16 ontdekte knelpunten behandeld, alléén al tijdens het hoogseizoen, en onze Schatbewaarder (Trésorier Mvr. Nicole VANDEBROECK) stelde de nodige facturen op om gemaakte kosten te laten honoreren (meestal 4 gedeelde facturen per interventie).

- **Poorten en zijpoortjes, bewaking en veiligheidscamera's**

De voorziene veiligheidsinvesteringen werden gefinaliseerd en behoren nu tot de één van de veiligste domeinen in de regio. Zoals vorige jaren tijdens het vakantie seizoen, werden de poorten van de hoofdingangen tijdens de dag gedisactiveerd, en vervangen door de barelen. S'avonds werden de poorten terug geactiveerd. Bovendien werden, ook zoals elk jaar, **professionele bewakers** ingezet om gedurende dezelfde periode de veiligheid en het toezicht op de domeinen te garanderen.

Ook T.G.A. zorgde dit jaar voor een eigen bewakingsploeg bij dezelfde firma, die onze ASL had aangesteld.

Er moesten méér dan 200 nieuwe toegangsbadges worden uitgereikt, en bij uitputting van de voorraad, moesten we een nieuwe bestelling plaatsen, waarbij de verhoogde aankoop prijs ons verplichtte tot een prijsverhoging aan 18 €/badge vanaf 1 oktober 2015. Om de registratie van de in omloop zijnde badges te actualiseren, is onze secretaris, Dhr Roland VANASBROECK, gestart met een updating.

Onze leverancier zoekt naar een oplossing voor de nieuwe niet-werkende of haperende badges.

Op vraag van enkele eigenaars, zoeken we naar een oplossing voor toegangsmogelijkheden met afstandsbediening. Meer daarover op de A.V. als we beter gedocumenteerd zijn.

Gezien enkele eigenaars erge last hadden van de onrustzaaiers op de recreatiezone van de 'Camping des Mûriers (oud-Vénissieux), namen we contact op met de Burgemeester van Vénissieux (per aangetekend schrijven), doch zonder resultaat. Bijgevolg hebben wij beslist om zelf in te grijpen, ten bate van die eigenaars, door de plaatsen van afschermnetten op diverse strategische punten.

Het bleek ook noodzakelijk om, vóór de afsluiting van dit terrein van de kamping en op ons eigen terrein, een nieuwe stevige afsluiting te plaatsen (kostprijs 12.590   zonder BTW). De nieuwe beplanting zal zorgen voor een degelijke afscherming van de woningen.

Ook voor de risicoplaatsen van onrechtmatige binnendringing op onze domeinen zijn de nodige maatregelen genomen (2.086   zonder BTW). We hopen dat deze maatregelen de betrokken eigenaars zal kunnen geruststellen, en het veiligheidsgevoel op onze domeinen nog zal verbeteren.

Nog enkele herstellingen van beschadigde en/of inbrandgestoken afsluitingen langs de Avenue de la Tour de l'Orb (1.742   zonder BTW), enz. werden uitgevoerd.

Gelijklopend met de installatie van de optische lijnen, overwogen wij om af te zien van het radio-systeem, dat de aansluiting van camera's aan het controle-centrum verzekerde. Deze overbrengst-vector is minder onderhevig aan storingen.

- **De groene ruimten**

De aanplantingen van stam-oleanders(lauriers) in vervanging van de populieren in centrale lanen zijn echt prachtig. We hebben de garantie van 2 jaar op de aanzet, die eindigt eind 2016. Nog verschillende aan- en her- plantingen werden uitgevoerd voor de verfraaiing van onze groenomgeving, en nog andere zullen volgen, afhankelijk van ons budget.

- **Stratenverlichting**

De aftandse en versleten 'bollampen' werden in 2011 werden vervangen door méér hedendaagse, richtbare eco-verlichting. Omwille van budgettaire overwegingen konden wij niet overgaan tot de verhoging van 171 palen. Vandaag de dag kunnen we systematisch de neonlampen door LED-lampen vervangen (eco-voordeliger en panne-arm). We behouden de optie van verhoging van enkele palen en lichtmasten met dubbel vermogen. op enkele sombere of risico-plaatsen.

- **Internet**



Vorig jaar signaleerden wij u, dat de lening voor de internet-installatie en het nieuwe materiaal in de telefooncentrale, afbetaald werd. In vorige A.V. beslisten de eigenaars de plaatsing van de optische lijn in de zones van Tamaris (Bungalows+ TS), waar geen telefonische verbinding was geïnstalleerd. Deze operatie noodzaakte het opbreken van de weg en toegang via de 'vide' (56.236  ) met installatie van nieuw materiaal in de telefooncentrale, en de optische omschakelaars RJ45 in de woningen (4.200  ).

Onze secretaris lanceerde een tevredenheidsonderzoek bij de eerste aangesloten op de optische lijn, om ons te verzekeren van de goede werking, vooraleer over te gaan tot de generalisering van de installatie op beide domeinen. Alles bleek te werken zoals voorzien.



Vandaag zijn er bijna 600 woningen aangesloten, waarvan één derde met vaste telefoon, maar we komen op het uiterste van vermogen via de bestaande koperkablring. Verschillende groepen ervan zijn onherstelbaar beschadigd en/of verroest. Verschillende voorlopige depannages moesten uitgevoerd worden voor het tijdelijk verhelpen van pannes, en zelfs de oude radiosystemen voorlopig terug installeren om aan nieuwe aansluitingsaanvragen tijdelijk te kunnen voldoen (2.086 €).

Nu moeten we overwegen, gezien de steeds frequenter voorkomende en aangroeiende moeilijkheden, om de internet-voorzieningen via optische lijn op de ganse domeinen te installeren. Het herstellen en/of vervangen van dezelfde koperlijnen zou een technische en financiële ramp worden, en zou slechts een minuscule deel van de huidige problemen oplossen.

Iedereen zal wel gemerkt hebben dat bij grote bezetting van onze woningen, er verschillende toestellen zich verbinden met de lokale router(PC's, tablets, TV, smartphones, caméra's...) met overbelasting, dus slechte verbindings- en prestatieresultaten tot gevolg. Het is dus een "MUST" om voorbereid te zijn op wat op dit platform nog staat te gebeuren.

Wij beschikken over een voorstudie, die uitmaakt, dat de totale realisatie van de installatiewerken van de optische lijn (fibre optique) voor beide domeinen ons 744.504 € taksen en uitrusting inbegrepen kan kosten, indien de optie van "punt-naar-punt lijnen" gekozen wordt.. Een andere optie zou zijn : een recent-nieuwe techniek, uitgedokterd door grote telefoon-operatoren, die zou toelaten om verbindingen vanuit statische verdelers te verdelen zonder elektrische voeding zoals voorheen. Het voordeel van deze fijnere kablring is, dat deze zou kunnen doorgeschoven worden in de bestaande hulzen zonder vooraf de kabelgroepen te elimineren. Het risico van onderbreking is dus kleiner en de inwerkingstellingskosten verminderen. We kunnen ons dus voor deze optie baseren op een budget in de orde van 610.000 €.

Indien de meerderheid van de eigenaars zich wil engageren voor deze investering, zouden we de bestelling kunnen plaatsen voor uitvoering in de lente van 2017, onder voorbehoud van de toekenning van een lening bij de bank. We namen dus al een info-contact bij onze bank over de mogelijkheden van een lening in de grootte van 700.000 €, die ons deze investeringslening zou willen toekennen aan een vaste intrestvoet 1,14 % terugbetaalbaar op een termijn van 3 tot 5 jaar maximum, gezien de kleine garantie die we kunnen aanbieden.

Een lening op 3 jaar komt overeen met een aanbetaling van 237.456 € per jaar, zijnde 300 € per lot.

Een lening op 5 jaar komt overeen met een aanbetaling van 144.094 € per jaar, zijnde 182 € per lot.

Indien we dat jaar geen installatie ambiëren in beide domeinen (dit project vereist een speciale meerderheid van 66 % van de stemmen, zijnde 529 loten), zouden we kunnen opteren voor een stappenplan met prioriteit voor de zones van problematische telefoonverbindingen in koper, vanzelfsprekend binnen de limieten van het jaarbudget van de gestemde lasten (charges).

Ik maak van de gelegenheid gebruik om u erop te wijzen, dat onze provider van internet, Prems-Télécom, geconfronteerd met onhoudbare debieten, te wijten aan o.a. zoals gezegd : verschillende toestellen op één lijn, oververbruik ten gevolge van vele capaciteitsvereisende toepassingen (TV, tablettes, Iphones, PC,...), vooral, maar niet alleen op de LIGHT-connecties, niet anders kan dan een deel van de meerkost aan huur-capaciteit te verhalen op de uiteindelijke gebruiker. De realiteiten van dergelijk gebruik van het internet zijn onderbrekingen, storingen, overbelasting, enz. wat andere gebruikers ook hindert.

Om deze dienst correct te kunnen verzekeren tijdens volgend seizoen, zal een verhoging van Mbytes op het debiet verleend worden, maar de gelijktijdige verbindingen zullen beperkt worden tot 4 per router. Verschillende misbruiken werden vastgesteld : de bezoekers van woningen zonder internet accordeerden op router van de buur mét internet, tot 12 toestellen tegelijkertijd...! En dan maar klagen over het slecht presteren van de verbindingen..... Je Hierom een oproep tot verantwoordelijkzijn van eenieder, die een eigen verbinding heeft.

Om deze paragraaf te beëindigen, nog even de argumenten voor de installatie van de optische lijnen voor internet :

Bestaande kableringen in koper worden inefficiënt (roest, storingen, onderbrekingen)
Beperkte debieten van de bestaande aansluitingen
Onhoudbare explosie van gelijktijdige aansluiting van verschillende toestellen, met grote capaciteitsvereisende toepassingen
Nieuwe toepassingen van TV-distributie en andere
Opwaardering van onze domeinen en dus ook van de woningen en verhueringen

• Respect voor het Reglement van Inwendige Orde (RIO/ROI)

Erg om aan te moeten zien hoe sommige eigenaars hun elementair werk uit respect voor het reglement van Inwendige Orde vergeten. Dit reglement werd hun nochtans overhandigd bij hun aankoop. Het gemeenschapsleven heeft zo zijn vereisten, verantwoordelijkheden, en het is niet moeilijk om enkele regels, zoals de kleur van de gevels, de hoogte van ommuringen, de snoei van de hagen,Vermijd de burenp Problemen, urbanisme-problemen, door de voorschriften na te leven. De Syndicale Raad staat ter beschikking voor eenvoudige raadgevingen.

Sta ons toe nogmaals te wijzen op de boom/haagsnoei en snoeiselafoer voor de veiligheid, bladerenruiming om rioolverstoppingen tegen te gaan, en de netheid te bevorderen, Mogen we vragen aan diegenen die aanwezig zijn op de domeinen, om (zoals reeds gebeurt..) toe te zien op het regelmatig reinigen van de afvoerroosters ? Ieders medewerking en goede wil kan helpen om problemen van die aard te voorkomen.

Een ander punt van aandacht is die van het huishoudelijk afval : dat hoort **in** de daartoe bestemde containers gedropt te worden; de triage van glas, plastic, karton, blikjes,e.d. hoort in de daartoe voorziene containers aan de ingang van Tamaris, of aan de Arena van Portiragnes-Plage, of in de nabije afvalbollen, en andere materialen horen thuis op de "déchetterie van Portiragnes". Kunnen wij rekenen op uw medewerking terzake ? Onverschilligheid heeft een impact op uw geldbeugel..! T.G.A. hoopt volgend jaar een brochure van richtlijnen voor het deponeren van afval ter beschikking te stellen.

- **De waterfactuur 2015-2016**

SUEZ (Lyonnaise des Eaux) rekent ons maandelijks voorschotten aan op de globale factuur (provisioneel waterverbruik van beide domeinen) van het verbruik van drinkwater. Samen met de huur van de tellers, opnames, taksen, facturatiekosten, is het de ASL die deze betalingen voorschiet, totdat OCEA ons de totale definitieve afrekening overmaakt rond oktober.

Dit wil zeggen, dat onze Schatkist ca. 250 € per lot moet voorschieten, totdat we die gelden kunnen recupereren bij de eigenaars dmv. de jaarlijkse waterverbruiksfactuur per lot. Reeds verschillende jaren duurt het 4 maanden en soms langer, vooraleer de verstuurde facturen betaald worden. U begrijpt, dat dit op langere termijn onhoudbaar wordt voor onze cash-flow, en daarom dringen wij nogmaals aan om de ontvangen facturen zo vlug mogelijk na ontvangst te honoreren.

Hierbij komt nog, dat SUEZ een tariefverhoging van 35 % doorvoerde, wat, gezien het voorgaande, ons zou noodzaken om extra-kosten aan te rekenen voor de inning van de facturen...! Een suggestie om dit gedeeltelijk op te lossen : het verzenden van de facturen naar uw electronisch adres (mail-adres), in plaats van via een postadres (kostenbesparend en verzekerde aflevering van de facturen).

Uit de vergelijking van de uiteindelijke afsluitingsfactuur van 2014-2015 en de individuele facturen per lot, bleek al gauw een groot verschil te schuilen, dat hoogdringend moest uitgeklaard worden : lekken in het circuit, vooral in de gemeenschappelijke delen, zoals beschreven in vorige info-nota's !

In Portes du Soleil klopte de afrekening ongeveer met de individuele facturen. Tamaris werd dus het zorgenkind om te onderzoeken.

SUEZ	Tam ext m³	
sept. 2009	31734	
27/09/2010	36139	
27/09/2011	30039	
26/09/2012	40422	1er remplacement du compteur
23/09/2013	28835	second remplacement du compteur
21/09/2014	33365	
21/09/2015	46366	
Sept. 2016	Non disponible	fuites réparées en période hivernale

In Tamaris moeten we rekening houden met een afwijking : A.E.P. (afnemer buiten de betreffende loten) verbruikt op hetzelfde net water voor plantenbesproeiing, rioolreiniging, enz. Daarom werd TPSM, gespecialiseerde firma terzake, aangesteld om de sectorisatie en vaststellingen uit te voeren, wat al gauw verschillende anomalieën aan het licht bracht, waaronder enkele niet-afgesloten kranen van woningen vóór de meter.

Al deze noodzakelijke en dringende operaties hebben natuurlijk een kostenplaatje, waarvoor de eigenaars niet langer konden gesanctionneerd worden (einde van de doorrekening aan de eigenaars van het externe waterverbruik!), temeer daar we nu door dez sectorisatie onmiddellijk kunnen constateren waar de lekken e.d. zich voordoen, en duidelijk kunnen onderscheiden wie wat verbruikt.

TRAVAUX SUR VOIRIE				
TPSM SARL	facture	HTVA	TVA	TVAC
07/12/2015	1512023	3185,00	637,00	3822,00
12/01/2016	1601001	2765,00	553,00	3118,00
04/04/2016	1604001	50500,00	10100,00	60600,00
04/04/2016	1604009	15760,00	3152,00	18912,00
		72210,00	14442,00	86452,00

Ondertussen verkregen we van SUEZ toegang tot een professionele site, die de opnamegegevens vermeldt van de externe verbruiksmeters, waarmee we dagelijks het waterverbruik kunnen controleren. Het resultaat der werken aan A.E.P. was merkbaar vanaf maart 2016.

TAMARIS	m³ en 2013	m³ en 2014	m³ en 2015	m³ en 2016
janvier		1015	1833	2002
février		778	2016	1972
mars		894	2690	1148
avril		2416	3821	1773
mai		2103	4089	2100
juin	2241	4157	4949	2400
juillet	6377	6785	7524	6387
août	7041	7440	7923	7192
sept	3195	4159	4674	4310
octobre	1770	2887	3235	
novembre	1152	2217	3114	
décembre	1042	1938	2401	

Om te vervolledigen, voegen we het maandelijkse verbruik van PdS bij (213 loten)

PdS	m³ en 2013	m³ en 2014	m³ en 2015	m³ en 2016
janvier	?	?	184	170
février			196	226
mars			293	?
avril			713	?
mai			881	651
juin			1179	881
juillet			2628	2492
août			2802	2677
sept		1294	1341	1177
octobre		554	520	
novembre		264	305	
décembre		185	190	

De systematische vervanging van de oude watermeters van elke woning door OCEA-SUEZ werd gestart op 19 september 2016. De meterstanden van de oude meters zullen verrekend

worden in de waterfactuur. Als alles achter de rug is, zal iedere eigenaar zelf, via internet, zijn dagelijks verbruik kunnen opvragen.

Indien u zelf nog onregelmatigheden of waterlekken zou vaststellen, aarzel dan niet om ons zo vlu mogelijk hiervan op de hoogte te stellen, zodat we kunnen ingrijpen.

- **De Animaties**

Gezien de grote werken aan de animatieruimten (zwembaden) konden we de Paaseierenjacht op de domeinen dit jaar enkel bedelen aan het Huis van Eigenaars (PSM06).

De Syndicale Raad besloot in juni tevens een tijdelijke organisatiestop, gezien er voldoende andere interesses waren (EK Foot)

Het Petanque-toernooi werd tot september uitgesteld wegens de gezondheids-problemen van onze vriend Roger, en ook het Buffet-dansant van de Eigenaars, nieuwe formule-georganiseerd door Nicole VANDEBROECK was weer succesvol. We bedanken T.G.A. voor hun medewerking (ter beschikking stellen van de nieuwe Grand BAR-accomodaties, en de geoffreerde apéro.

- **Het P.V. van de A.V. van 02/11/2015**

Zoals elk jaar vragen we uw goedkeuring over de vorige A.V.

- **Boekhouding en Incasso**

Zoals elk jaar vragen we uw toestemming om de slechte betalers aanhoudend aan te manen, en, indien nodig in gebreke te stellen om onze rechten te doen gelden.

Hierdoor zijn we erin gelukt, om de hardnekkige wanbetalers tot bijna 0 te herleiden, mede dankzij onze afspraak met T.G.A., dat deze eigenaars EN hun huurders géén toegang konden krijgen tot de animatieruimten, tenzij ze er zelf voor bijbetaalden.

U vindt op blz.16 de lijst van eigenaars die nog een debetsaldo vertonen. Gelieve rekening te houden met de onlangs verstuurd facturen van recente ontstoppingen e.a. die nog verwerkt werden in de toestand einde boekjaar 31/08/2016. Verschillende ervan werden reeds geregeld in september 2016.

Jammer genoeg moeten we overgaan tot schuldvordering bij 8 eigenaars die de hun aangerekende lasten 2015-2016 slechts gedeeltelijk betaalden. Zij worden dringend verzocht om alsnog hun saldo aan te zuiveren, om verdere procedurekosten, die hun zullen aangerekend worden, te vermijden.

De lijst van loten met saldo 0 op 31/08/2016 is eveneens beschikbaar.

De accurate boekhouding, gevoerd door Dhr Philippe CANDEL, bijgestaan door de Revisor, Dhr LATIL, en de justiciële bijstand van onze advocaat, Marie-Josée GARCIA stelt ons in staat om, als ASL, onze domeinen te beheren zoals een goede huisvader/moeder, volgens de wet en trouw aan onze statuten.

Tengevolge van onverwachte en onelegante gedragingen van enkele verkopende eigenaars (de Looz-Corswaren--Mofy-Catalen), hebben we onze richtlijnen aan de behandelende notarissen noodgedwongen aangepast : elke verkoop moet geblokkeerd worden, indien de ASL-afrekening wordt gecontesteerd door de verkoper. Het kan niet, dat de verkopende eigenaar

met de noorderzon vertrekt, zonder aan zijn verplichtingen te voldoen. Dit zou niet eerlijk zijn tegenover de collega-eigenaars en de nieuwe eigenaars.

- **Secretariaat en info-nota's**

Onze secretaris, Dhr Roland Van Asbroeck, heeft een nieuw bestand uitgedokterd om onze informatie over te maken, om de personalisering van de bestemmingen beter te coördineren. Gezien het gebruik van internet enorm uitgebreide, beslisten wij om de postverzendingen af te schaffen, behalve indien dit strijdig is met wettelijke vereisten.

Deze maatregel staat ons toe om te besparen op administratieve kosten (meer dan 200 € per verzonden item. De info-nota's zullen geafficheerd worden aan het Huis van Eigenaars en ook beschikbaar blijven tijdens de permanenties aldaar (elke woensdagvoormiddag). Tevens kunnen ze opgevraagd worden op onze site www.asltps.eu

Niet minder dan 9 info-nota's moesten verstuurd en vertaald worden in het Nederlands (Dhr BRAEKEN) en in het Duits (Dhr REUTER), die als vrijwilligers hartelijk bedankt worden voor hun inzet terzake. We vergeten ook niet Dhr BILA, die op dezelfde basis reeds verschillende fotoreportages verzorgde.

Met opzet hebben we sommige ongefundeerde tussenkomsten van enkele 'gozers' genegeerd, omdat ze opzettelijk en schaamteloos de Syndicale Raad, of een van de bestuursleden aanvielen. Geloof me vrij : we informeren véél meer dan wat de Wetten en Statuten van een ASL voorschrijft. Wij zijn niet, zoals enkelen u willen doen geloven, een 'copropriété'...! Uw vertegenwoordigers, bijgestaan door een erkend Boekhoudkantoor en een Revisor FLAUDIT, zoals de wet ons voorschrijft, zijn wettelijk erkend om beheersdaden te stellen, in naam van onze ASL.

Volgend jaar zijn er opnieuw verkiezingen voor een nieuwe Syndicale Raad : aarzel dus niet om u kandidaat te stellen, als u zich geroepen voelt in dienst te staan van onze vakantie-domeinen !

- **Brandbeveiliging**

Elk jaar moeten en worden onze brandveiligheidsvoorzieningen gekeurd zoals voorgeschreven. Hierbij werd dit jaar één ervan onbruikbaar verklaard, wegens een bouwfout van de ommuring (TN07). Niettegenstaande tegenkantingen van de eigenaar, worden de nodige stappen ondernomen om dit recht te zetten, wat we verplicht zijn aan de keuringsmaatschappij, brandweerdiensten en EDF- electriciteitsmaatschappij.

Er zal, op aanvraag, een automatische, ingekofferde defibrillator aangebracht worden op het terras van het Huis van de Eigenaars PSM06, in het zicht van de toezichtcamera. Naar wij hopen zal dergelijk levensbelangrijk en duur toestel gevrijwaard blijven van baldadigheden.

- **Inrichting van de parkeerplaatsen**

Zoals gestemd in de vorige A.V., werden er 45 plaatsen ingericht. De huurperiode vervalt op 31 maart 2017. De eigenaars die willen reserveren voor 2017-2018, kunnen bijgevoegd formulier met de huurmodaliteiten invullen en ons bezorgen vóór de A.V.

Indien er méér aanvragen zijn dan voorziene plaatsen, zal een trekking nà de agenda van de A.V. uitkomst bieden. Dhr Philippe HASTIR is nog altijd verantwoordelijk voor de coördinatie terzake.

De meningen over dit systeem zijn verdeeld : verschillende parkeerplaatsen bleven onbezet gedurende het hoogseizoen, alhoewel ook het wildparkeren minder dan vorige jaren voorkwam. De weinige gevallen van inbreuk werd onmiddellijk opgevolgd door de bewakingsdiensten.

Om tegemoet te komen aan de opmerkingen, zullen de reservaties van de parkeerplaatsen gelden vanaf 1 april 2017 tot 10 november. De lockers zullen gedurende de winterperiode 2017-2018 ontsloten worden. We vragen aan de eigenaars, die dit jaar reserveerden, om dit eveneens te doen tijdens de winterperiode van dit jaar, 2016.

- **Beheer van onze werkmiddelen**

Iedereen kan vaststellen, dat ons beheer terzake ongetwijfeld een positieve impact blijft hebben op de jaarlijkse lasten. Uw syndicale Raad heeft, met ernst en toewijding, de haar toevertrouwde opdracht uitgevoerd, in samenspraak met de door de wet verplichte Revisor. Sinds 2010 konden de jaarlasten beperkt worden tot 500 €, buiten de bijdragen aan de herinrichting en verfraaiing van de animatieruimten en zwembaden door T.G.A. Verschillende budgetbesparende maatregelen (zie hoger) resulteerden in het behoud, zelfs vermindering van de lasten zonder te raken aan de kwaliteit van onze dienstverlening.

- **De overeenkomst TGA - ASL**

Zoals voorgesteld op onze Bijzondere A.V. van 4 juni 2015, werd deze Conventie dit jaar van kracht. Met fierheid, en tevredenheid van het grootste deel van de eigenaars, huurders en bezoekers kon u genieten van deze verwezenlijking.

Het verwarmd zwembad van de Portes du Soleil zal toegankelijk blijven tot 4 november 2016.

De Syndicale Raad en de T.G.A. beheerders blijven toekijken op de goede gang van zaken, en is nu reeds alert voor het wegwerken van de geconstateerde onvolkomenheden, die vastgesteld werden tijdens de vakantieperiode, ook die later zullen blijken of gerapporteerd worden. Een T.G.A.-beheerder zal op deze A.V. aanwezig zijn om de reeds gerealiseerde werken te evalueren, en tevens uitleg te verschaffen over de projecten voor het jaar 2017. Met belangstelling hebben we ook de nieuwe info-nota van L'Ami Soleil gelezen.

- **Het Budget 2016-2017**

Dit brengt ons bij onze budgettering 2016-2017, nog altijd geplafonneerd op 500 € per lot voor de dekking van beheerskosten, en verhoogd met 500 € voor de conventie met T.G.A., zoals gestemd op onze Bijzondere A.V. van 4 juni 2015 en waarvoor uw Syndicale Raad zich, in uw naam, engageerde voor een periode van 10 jaar, te tellen vanaf 2015.

Voorgesteld BUDGET	2016-2017	<i>per lot</i>
ENTRETIEN		<i>316</i>
EDF	8500	
Espaces verts	32000	
Ramassage des déchets	91500	
Entretiens divers égouttage, portails, luminaires	31200	
Entretien caméras de sécurité	8120	
interventions sur voirie	15000	
Contrat raccordement location fibre	8640	
Fibrage optique des domaines	50000	
Entretiens exceptionnels plantations	4000	

Fournitures pour entretien	1000	
HONORAIRES		<i>88</i>
Bureau comptable	11500	
Commissaire aux comptes (contrôle externe)	11500	
AVOCATS	3500	
Frais de justice et actes divers	7720	
SURVEILLANCE SITE (gardiennage)	35000	
AUTRE CONVENTION DE SERVICE		<i>500</i>
Convention TGA-ASL	395000	
SECRETARIAT		<i>16</i>
Loyer local entrée Tamaris	0	
Fournitures bureau	3000	
Frais postaux Courants	1000	
Frais postaux AG	1500	
Téléphonie et internet	3800	
Informatique	1400	
Charges M6 electricité eau nettoyage	2240	
FRAIS ASL		<i>36</i>
Assurances (RC, habitation, matériel)	6600	
Location Matériel AG	3500	
Frais fonctionnement (y compris déplacements)	14000	
Cotisations, frais et dons	800	
Taxes	1200	
Organisation d'animations - sorties organisées	2500	
Total charges ordinaires prévisibles	<u>755720</u>	<u>957</u>
Amortissement de la PSM06 et internet	34280	
Total des dotations pour amortissements	<u>34280</u>	<u>43</u>
APPEL PREVU DE L'EXERCICE 2015-16	<u>790000</u>	<u>1000</u>

Dit budget zou verhogen, indien u akkoord gaat met de volledige ontplooiing van de Optische Lijnen op onze domeinen. Hiervoor zou een banklening van ca 700.000 € onderschreven worden om deze investering te dekken, en onze bank is bereid om deze som voor te schieten aan een vaste rentevoet van **1.14 %** terugbetaalbaar op een termijn van 3 of 5 jaar, gezien de weinige garantie, die wij kunnen bieden.

Voor een lening op 3 jaar zou de jaarlijkse terugbetaling 237.456 € bedragen, wat overeenkomt met 300 € per jaar per lot.

Voor een lening op 5 jaar zou de jaarlijkse terugbetaling 144.094 € bedragen, wat overeenkomt met 180 € per jaar per lot.

- **De inning van de Lasten**

Vergeleken met verschillende andere domeinen van hetzelfde genre, worden de lasten dikwijls laattijdig gehonoreerd. Pourtant très réduites en comparaison de bien d'autres domaines, et il s'agit ici d'un domaine de vacances, les charges sont trop souvent honorées tardivement. De lastenfactuur 2016-2017, die voor de 2de maal de toegang tot de animatieruimten en zwembaden toelaten, bedragen, zoals gebudgetteerd, 1.000 € en zullen 15

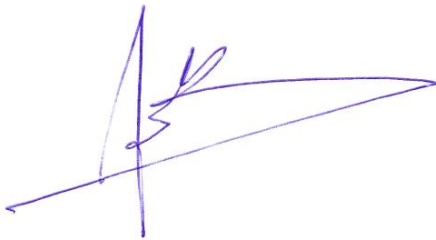
november opgevraagd worden. Vergeet niet, dat ons boekjaar opnieuw begint op 1 september en dat de opvraging van de lasten slechts na de A.V. van dat jaar kan plaatsvinden. Tijdens deze tussenperiode moet de ASL dus op reserves werken. U begrijpt dus dat een snelle inning van de vastgestelde lasten noodzakelijk is voor het verdere beheersverloop.

We moeten er aan toevoegen dat, indien u stemt voor de veralgemening van de Optische Lijnen op onze domeinen, wij genoodzaakt zijn om in 2017 een complementaire last op te vragen, waarvan de orde van grootte afhangt van uw voorkeur, die zal blijken na de stemronde.

- **AFSLUITING DER REKENINGEN VAN BOEKJAAR 2015-2016**

Onze publieke boekhoudkundige informatie is beschikbaar op onze site, op de permanenties in het Huis van de Eigenaars (PSM06), van zodra deze gevalideerd zal worden door onze Revisor, Bureau FLAUDIT.

Met dank voor de aandacht voor deze informatie-nota, en rekenend op uw aanwezigheid op onze Algemene Vergadering, bied ik u, in naam van de ganse Syndicale Raad, mijn welgemeende hoogachting aan.



Jean-François DUCHENNE
President van de Syndicale Raad

ANNEXE (DOCUMENT LEGAL)

RELEVÉ DES LOTS DONT LES COMPTES SONT DÉBITEURS au 31/08/2016.
(vert. overzicht der loten met een debetsaldo op 31/08/2016)

BALANCE PROPRIETAIRES 31/08/2016

		SOLDE DU
CLTRECEPT	LTRECEPT LAMY	360
CPSA05	PSA05 HUEGI Jean-Marc	50
CPSD02	PSD02 CAPRASSE DOMINIQUE	1 274,00
CPSE07	PSE07 KAVANAGH-TUCKER	40
CPSH02	PSH02 HUGER Didier	550
CPSH04	PSH 04 ADAMS-MOREAU	80
CPSH07OLD	CPSH07OLD DE LOOZ	770
CPSH08	PSH08 URBANSKI LIART	963,47
CPSI09	PSI09 HUEMMER-WALTRAUD	615,91
CPSL10OLD	PSL10OLD HOFFMANN	97,97
CPSO02	PSO02 WIEST Francis	63
CPSO05	PSO05 WOLTZ Jean Paul	67,5
CPSO06	PSO 06 ANTOINE MICHEL	67,5
CPSO11	PSO11 BURET GILLET	63
CPSQ08	PSQ08 LALOYAU PATRON	240
CT13BW	T13BW MERKELBACH Anna	86
CT14BW	T14BW ETIENNE DE KLEERMACKER H	36
CT22BW	T22BW LAHURE JF	86
CT23BW	T23BW BOURDOUXHE Charles	36
CT35BW	T35BW MOTTE-SENECHAL	550
CT55BW	T55BW MOFY MARTY-CATAN	5 334,93
CTA20	TA20 PERWEZ Philippe	1 244,81
CTA23	TA23 ISTACE Jean Michel	124,5
CTA24	TA24 GUILLOT JACQUES	56,25
CTA37	TA37 ZWAENPOEL Michel	56,25
CTA42	TA 42 ABRASSART DOMINIQUE	0,8
CTA46	TA46 GRETHEN LUDWIG ALICE	550
CTA51	TA51 COFIGES	20
CTA52OLD	TA52OLD CHANFORAN	20
CTE15	TE15 CLAES ANNE	1 049,85
CTF07	TF07 SCHUMACHER Renata	20
CTG13	TG13 LEJEUNE BOGAERTS	20
CTH03	TH03 MARTIN DANIEL	60,5
CTH06	TH06 GEORGES JEAN PAUL 2	42
CTH23	TH23 DEROUCK BIANCHI	42
CTI21	TI21 DROUGHT	50
CTJ17	TJ17 VAN MALDER LAPS	340
CTJ28	TJ28 FAMEREE FRIER	108
CTJ38	TJ 38 DUMAS LOUIS	50
CTK04	TK04 FOCHON VERMEIRE	135
CTM02	TM02 DENAMUR CASTERMAN	145,29
CTM03	TM03 DUFOUR HUART	50
CTM11	TM11 HOSTE Max	50
CTN03	TN03 MEYER ESPENAU	40,5
CTN09	TN09 HARDENNE BRICHAUX	50
CTN24	TN24 MATAGNE Raymonde	40,5
CTO05	TO 05 BASTIN-CHARLES	54
CTO10	TO 10 BLONDELOT-LICKES	54
CTO14	TO14 SIMON André	20
CTR01	TR01 LOUIS BERTHOLET 2	20
CTT01	TT01 NICOLAS Joseph	2,5
CTU08	TU08 MERKELBACH Anna	20
CTU11	TU11 TSOUTZIDIS PARASKEVAS	27
CTU12	TU12 TSOUZIDIS PARASKEVAS 2	27
CTW19	TW19 RYFFEL René	20,25
CTX03	TX03 STEFFEN Franz	340
CTX08	TX08 PAQUET CANNELLA	4,37
CTY12	TY 12 BINAME CLAUDINE	150
Total Clients dus		16 536,65

BULLETIN DE VOTE AG 02-11-2016 N° seq. : réservé ASL

Id. du lot: (*domaine, groupe, n°*)
nom du propriétaire ou usufruitier :

signature

date / / **2016**

Cochez la mention utile

- Je suis présent à l'A.G.O. du 02 novembre 2016
- Je remets mon bulletin de vote à,
propriétaire du lot pour me représenter.

Je donne mandat au président de séance de me représenter à l' A.G.O.
et je transmets mon bulletin de vote à l'A.S.L. avant le 30 octobre 2016

- à l'adresse courrielle asltps.portiragnes@gmail.com
- à l'adresse postale *Boîte Postale n° 1 F-34420 Portiragnes*

	RESOLUTIONS	POUR	CONTRE
1	Approbation du PV de l'A.G.O. du 02 novembre 2015		
2	Approbation des comptes certifiés avec mise en réserve générale du boni de l'exercice.		
3	Quitus (décharge) aux membres du Conseil Syndical sur les comptes et les actes de gestion.		
4	Quitus (décharge) au Commissaire aux comptes		
5	Imputations comptables : tout versement sur le compte de l'ASL apure en priorité les créances les plus anciennes		
6	Maintien de la taxation individuelle de divers frais de mise en demeure ou d'envois recommandés tels les procès-verbaux d'AG aux propriétaires ni présents, ni représentés pour éviter leur répercussion sur l'ensemble des propriétaires .		
7	Approbation du budget prévisionnel 2016-2017 hors fibrage généralisé		
8	Confirmation du mandat donné au Conseil Syndical de poursuivre en justice les mauvais payeurs.		
9	Confirmation de votre souhait de poursuivre les activités d'animation (chasse aux œufs, pétanque, activité culturelle, gala des propriétaires, brocante)		
10	Autoriser le Conseil Syndical à agir en justice pour obtenir la remise en conformité opérationnelle de l'hydrant placé devant la TN07		
11	Approbation du projet fibre optique en une étape unique avec son financement (<i>majorité spéciale de 66 % requise</i>) et son impact sur les charges futures.		

de 900 € pendant 1 an	
de 300 € pendant 3 ans	
de 180 € pendant 5 ans	

Si le projet fibre est approuvé, je préfère l'augmentation des charges

Cochez d'une croix selon votre choix chaque point de résolution.

Verso bulletin de vote

**SOUSCRIPTION A LA RESERVATION D'UN EMPLACEMENT DE
PARKING saison 2017-2018**

Je soussigné,.....
propriétaire ou usufruitier du lot souhaite
réserver un emplacement de parking sur les domaines des
Tamaris et Portes du Soleil, à compter du 1^{er} avril 2017 au 11
novembre 2017 et en assumer les frais de 280,00 €, déposant
en outre une caution de 60,00 € pour mise à disposition du
cadenas correspondant à l'emplacement.

Si le nombre des demandes dépasse celui des disponibilités, c'est par tirage au sort lors de l'A.G. que
les emplacements seront attribués.

Le montant des frais augmenté de la caution doit être versé sur le compte de l'ASL au plus tard le 1^{er}
février de chaque année. En l'absence de versement, l'emplacement est supposé être renoncé et le lot
peut être réattribué à un autre propriétaire demandeur selon l'ordre du tirage.

Chaque année, lors de l'A.G.O., on tirera au sort les demandes d'emplacement non satisfaites.

Le Conseil Syndical peut également avec 3 mois de préavis mettre fin au système de réservation des
emplacements de parking.

Un seul emplacement sera attribué par propriétaire, mais celui qui possède plusieurs lots peut
introduire une demande soumise au tirage au sort, pour chacun de ses lots

Date et signature du souscripteur

*Je déclare être **prioritaire***

*pour raison d'handicap reconnu (preuve à fournir au Conseil Syndical)
ou absence de garage à l'origine du lot (biffer la mention inutile).*

Dater et Signer ici