

Note d'information 2017-2018 n°1

Chers propriétaires,

La saison des vacances est dernière nous, et notre exercice comptable 2016-2017 fut clôturé le 31 août. Un nouvel exercice comptable a débuté le 1^{er} septembre 2017.

C'est à Vias, dans la salle de l'Ardaillon que notre Association tiendra le 2 novembre 2017 son Assemblée Générale

- qui nous permettra de faire le bilan de l'exercice 2016-2017 qu'il vous sera demandé d'approuver ;
- qui désignera pour les 3 années à venir les représentants que vous aurez à élire pour vous représenter au sein du Conseil Syndical;
- qui proposera à votre approbation un budget de fonctionnement établi dans la continuité des budgets précédents ;
- qui vous proposera un budget d'investissement pour installer la fibre optique dans toutes les habitations selon les modalités que fixera la nouvelle équipe.

Ces divers points seront successivement abordés dans cette note.

Nous terminerons par quelques considérations générales sur la convocation et l'A.G. et la manière de voter.

1) La gestion et le bilan de l'exercice 2016-2017

Avant d'aborder par le détail l'administration courante de l'ASL, il y a lieu de vous rappeler quelques événements plus exceptionnels qui ont retenus l'attention toute spéciale du Conseil Syndical.

1.1 EVENEMENTS EXCEPTIONNELS

1.1.1 Fuites d'eau dans le réseau d'adduction d'eau potable (A.E.P.)

Lorsqu'en 2015, d'importantes pertes d'eau furent constatées sur le réseau A.E.P. des Tamaris, nous fîmes procéder à des recherches, commandâmes une sectorisation du réseau et pûmes localiser et faire colmater plusieurs fuites.

Malheureusement, lors de la clôture des comptes SUEZ et OCEA de fin octobre 2016, il apparut que de nouvelles pertes grevaient notre consommation commune.

Les recherches menées par une société spécialisée aboutirent à la localisation et la réparation de 2 fuites d'importance en décembre 2016 et janvier 2017.

OCEA mit à notre disposition de nouveaux outils de suivi des consommations que nous utilisons très régulièrement.

A la suite des réparations, nous comptabilisons pour la société TPSM 6.682 €, pour AX'EAU 6.941 € et 1.104 € pour GMS. Ces dépenses permettent bien entendu de ne pas payer pour de l'eau perdue. Les fuites réparées pouvaient être estimées à environ 1.500 m³ par mois.

TAMARIS	m³ en 2013	m³ en 2014	m³ en 2015	m³ en 2016	m³ en 2017
janvier		1 015	1 833	2 002	1 402
février		778	2 016	1 972	412
mars		894	2 690	1 148	620
avril		2 416	3 821	1 773	2 027
mai		2 103	4 089	2 100	1 505
juin	2 241	4 157	4 949	2 529	3 035
juillet	6 377	6 785	7 524	6 387	5 871
août	7 041	7 440	7 923	7 120	6 208
sept	3 195	4 159	4 674	4 561	2 995
octobre	1 770	2 887	3 235	3 002	
novembre	1 152	2 217	3 114	2 682	
décembre	1 042	1 938	2 401	2 174	

PdS	m³ en 2013	m³ en 2014	m³ en 2015	m³ en 2016	m³ en 2017
janvier		180	184	170	314
février		200	196	226	222
mars		300	293	300	297
avril		750	713	850	903
mai		800	881	746	745
juin		1200	1179	1 112	1 224
juillet		2650	2628	2 546	2 469
août		2800	2802	2 675	2 754
sept	1250	1294	1341	1 149	1 445
octobre	550	554	520	728	
novembre	300	264	305	377	
décembre	190	185	190	196	

Vous aviez pu remarquer que pour des raisons de clarté, et à notre demande, votre facturation OCEA des consommations d'eau de 2015-2016 distinguait le coût réparti des eaux perdues et celui des eaux enregistrées par votre décompteur particulier. Toutes les explications vous sont données à la rubrique 5) de la page de notre site <http://www.asltps.eu/QUESTIONS-FREQUENTES.html>
Il sera procédé de la même manière lors de la facturation attendue fin octobre 2017.

1.1.2 Les nouveaux décompteurs d'eau sur chaque lot

Le Conseil Syndical se consacra avec beaucoup de constance à vous faciliter les remplacements des compteurs d'eau mais son travail ne fut pas toujours aisé car les interventions d'OCEA ne respectèrent pas toujours la planification avancée, et souvent aussi il fut difficile d'obtenir les accès aux compteurs dans les habitations. Le suivi des consommations de vos habitations par internet que nous vous avons annoncé et que vous attendiez n'est toujours pas possible : notre secrétaire observa plusieurs retards d'encodage et des erreurs de programmation d'OCEA. Nous comptons que les problèmes rencontrés pourront être prochainement résolus.

1.1.3 Le système de gestion des badges

Nous fûmes trop fréquemment confrontés à des dysfonctionnements des lecteurs de badge et à l'incapacité de notre prestataire historique et également celle du fournisseur du matériel en place à résoudre les pannes.

Une sécurisation pérenne des accès aux domaines devenait impossible.

Il nous fut proposé de nouveaux lecteurs de badges, lecteurs compatibles avec ceux que nous détenions, mais qui offraient l'avantage, en connexion avec les caméras aux points d'accès aux domaines, d'une mise-à-jour immédiate des autorisations ou interdictions d'accès. Vu l'intérêt sécuritaire, le Conseil Syndical unanime accepta l'offre de remplacer les lecteurs pour un investissement de 12.238 €.

Notre secrétaire organisa la remise à chacun d'un code numérique provisoire que l'on supprima lors du passage des badges devant le lecteur de référence du système de contrôle. Fin août, moins de 40 propriétaires n'avaient pas encore fait enregistrer leurs badges.

1.1.4 La rétrocession

La part des voiries qui n'étaient pas encore transmises à l'ASL et les servitudes à concéder à l'ASL furent actées le 6 avril 2017 dans un second acte notarial que nous affichons sur le site de l'ASL :

<http://www.asltps.eu/upload/Attestation%20de%20rétrocession%20part%20%20au%20profit%20de%20ASLTPS.pdf>

Ceci a clos un long processus obligé par le Tribunal de Grande Instance de Béziers par une ordonnance du 8 octobre 2002.

Observons que le protocole de rétrocession prévoyait que la société Lamy réaliserait, conformément à une décision de justice, la couverture du lot destiné à l'entreposage des conteneurs à déchets ménagers. Nous avons reçu un courrier de leurs administrateurs qui confirmait cet engagement dont la réalisation était planifiée après la saison des locations.

1.1.5 Implications de l'ASL en justice

Notre ASL, nous tous donc, est impliquée dans deux actions toujours en cours.

- a) La première concerne une action *stupéfiante* introduite par quelques propriétaires du groupe PORTAM qui contestent la validité de l'A.G électorale du 27 octobre 2014. Il s'agit de Messieurs A. Genot, M. Wilkin, A. Dupont, J. Stordeur, N. Devriendt, M. Van Daalen et C. Dufrasne.
Cette affaire sera plaidée au printemps 2018.
- b) La seconde concerne la plainte d'un seul propriétaire (C.S. IMMO) qui assigne l'ASL et des sociétés du groupe Lamy pour des nuisances sonores.

1.2 GESTION ORDINAIRE

1.2.1 Sécurité

La sécurité a été une préoccupation constante du Conseil Syndical.

Afin de nous assurer de la qualité de nos équipements de lutte contre l'incendie, nous décidâmes avant la haute saison de faire procéder à l'examen des hydrants et extincteurs ce qui nous rassura quant à la conformité et la fonctionnalité de nos équipements.

Certains hydrants bien que fonctionnels étaient parfois corrodés. Ils furent repeints et signalés sur la voirie.

Les accès aux piscines ont été balisés.

Un défibrillateur a été placé devant la maison des propriétaires.

Nous déplorons plusieurs dégradations dont l'arrachage de panneaux de signalisation, d'un coffret d'extincteur et surtout la destruction d'une serrure « pompier » à l'entrée des portes du Soleil qui annihila durant plusieurs jours le système de badgeage. Un nouveau type de contacteur agréé de serrure en saillie a été installé au 2 entrées.

1.2.2. Les espaces verts

Nous déplorâmes, malgré nos observations répétées, des retards et négligences de la part du prestataire sous contrat durant le premier semestre de 2017. D'autre part, nous nous félicitons des dernières plantations qui apportent une touche fleurie dans les allées centrales. Quelques végétations additionnelles ont été commandées pour cet automne afin de s'assurer des meilleures chances de reprise.

1.2.3 L'enlèvement des déchets

Nous n'avons aucune remarque particulière à formuler sur le service fourni.

La seule observation concerne l'indiscipline de quelques propriétaires qui oublient l'existence d'une déchetterie gratuite à Portiragnes et de ceux qui, trop nombreux,

par facilité, négligent l'usage des bulles à verre ou à cartons et plastics situées en périphérie des domaines.

Les déjections canines sont souvent ramassées par les maîtres respectueux d'autrui mais nous observons trop d'indiscipline et le lâchage fréquent de chiens non contrôlés sur les domaines.

1.2.4 Les parkings

Tous les emplacements disponibles, à deux exceptions près, ont été réservés. Le nouveau dispositif de réservation¹ suppose un suivi administratif non négligeable de la part du Conseil Syndical et est parfois critiqué. Cependant, le domaine ne permet pas d'assurer à tous un second emplacement et l'on évite ainsi de dépôt de véhicules ou remorques abandonnés sans vergogne. Remarquons une correction comptable pour que les cautions pour clés, précédemment et erronément imputées en recette soient reprises sous l'intitulé adéquat « emprunts, dettes » qui totalise à ce jour 2.800 € restituables lors du retour des clés.

1.2.5 Voirie et égouttage

Nous avons assuré les réparations indispensables aux voiries et autorisé ERDF à installer une nouvelle ligne enfouie sous la rue de la promenade.

Le curage des canalisations des eaux usées s'effectua comme chaque année avant la haute saison, mais avec une mauvaise surprise car, hors des Portes du Soleil, un effondrement de canalisation publique bouchait toutes les évacuations. Nous réagîmes avec célérité et les réparations requises, importantes, s'effectuèrent tambour battant et l'on put parachever le curage.

Pour votre facilité, en cas de bouchage de l'égouttage collectif d'habitations, le conseil syndical assure rapidement la coordination d'une intervention et refacture au prix coûtant le montant avancé par l'A.S.L. Nous comptons une vingtaine d'intervention de ce type en 2016-2017 et les montants partagés ont été refacturés aux lots concernés.

1.2.6. L'éclairage public

Nous continuâmes à procéder chaque fois que requis au remplacement des lampes fluorescentes devenues de par le temps défectueuses par des ampoules Led dont la durée de vie est supérieure.

Il fallut aussi modifier le réglage des interrupteurs crépusculaires, et l'on pourrait songer à de nouveaux dispositifs plus modernes et économes.

Le travail commandé de rehausse de certains lampadaires n'a toujours pas été exécuté.

¹ Disposition qui permet entre autre de libérer un espace pour les habitations sans garage.

1.2.6 Les espaces ludiques

Vous connaissez la convention qui lie l'ASL et TGA et qui organise les accès aux espaces ludiques et mise à votre disposition sur le site de l'association.

L'accès à **la piscine des Portes du Soleil** fut retardé de 2 jours en avril mais depuis le 3 avril, la fréquentation n'a cessé de croître, l'eau de fort bonne température constituait un argument de choix pour nager à l'extérieur bien avant la saison et le beau temps exceptionnel renforçait l'envie d'une détente aquatique.

Nous appréciâmes la forte atténuation du bruit généré par la pompe à chaleur et le fonctionnement des barrières d'accès pour limiter les abus d'utilisation. La présence de l'escalier dans la grande piscine fut elle aussi plébiscitée.

Plusieurs propriétaires ou locataires avec des enfants, lors des vacances de Pâques et en juin suggérèrent que l'eau des deux autres piscines soit également chauffée.

L'accès au **domaine ludique des Tamaris** ne fut partiel que les 2 premiers jours de juin, le liner de la piscine californienne déchiré ne pouvant être réparé en temps utile et il fallut en urgence le remplacer dans l'intégralité de la petite profondeur.

Le fonctionnement erratique des portes coulissantes d'accès au domaine ludique n'a pas permis, en juin, de limiter comme il aurait fallu les accès aux seules personnes autorisées.

Nous avons obtenus, en compensation des retards d'ouverture, que la piscine chauffée des Portes du Soleil reste accessible jusqu'à la fin des congés de Toussaint. Ceci a été confirmé dans la dernière « newsletter de LAMY ».

Durant la haute saison, la fréquentation des nouvelles infrastructures fut maximale et d'avis très général, c'est une vraie réussite au point que l'on souhaiterait encore agrandir les espaces ludiques, et assurer aux Tamaris le chauffage de l'eau en moyenne saison, ou le chauffage de la moyenne piscine des Portes du Soleil en juin ou septembre quand les jeunes enfants sont encore nombreux.

Un sérieux point d'attention concerne le très mauvais fonctionnement des portes d'accès aux piscines. Beaucoup trop d'intrus purent accéder librement aux plages.

1.2.7 Le recouvrement des sommes dues à l'ASL

Comme chaque année, nous assurâmes gratuitement les rappels des sommes dues. Cela était 2 mois après l'échéance des factures, dans le cinquième mois de notre exercice comptable. Mais il fallut encore faire procéder par avocat début mars à plus de 75 mises en demeure, bien entendu payantes cette fois.

Ce sont les refus d'accès aux espaces ludiques qui permirent le recouvrement d'importantes sommes en souffrance. Les occupants des lots concernés souhaitaient

dans l'urgence, lors de leur arrivée à Portiragnes, jouir des piscines. Ils furent plusieurs à régulariser alors leur situation débitrice. C'était dans les 2 mois qui précèdent la clôture de notre exercice comptable fin août.

Finalement, nos efforts aboutirent à ce que jamais les retards de paiement ne furent si minimes.

A la clôture de l'exercice 2008 nous comptons **126.631 €** d'arriéré, en 2017, seulement **12.302 €** dont 5 affaires en recouvrement chez notre avocat pour un total de 7.460,63 €.

En recouvrement par avocat		débit	crédit	solde 31/08/17
PSI09	HUEMMERWALTRAUD	4 833,93	2 965,55	1 868,38
T35BW	MOTTESENECHAL	3 530,37	2 480,37	1 050,00
TA46	GRETHEN LUDWIG ALICE	3 715,79	2 615,79	1 100,00
TE01	GOSELIN MEURET	4 436,23	3 386,23	1 050,00
TE15	CLAES ANNE	4 362,95	1 970,70	2 392,25

La liste complète des situations débitrices est présentée sur notre site internet :

<http://www.asltps.eu/ASSEMBLEES-GENERALES.html>

1.2.8 Vos habitations

Vous êtes nombreux à soigner vos habitations et dans le respect des règles et prescriptions urbanistiques à entreprendre des travaux d'embellissement.

Il faut pourtant rappeler à quelque uns de nos membres la nécessité d'avertir le Conseil Syndical, parfois aussi d'obtenir l'aval de la commune, mais aussi d'avoir l'élégance de prendre contact avec les voisins pour maintenir partout des rapports sociaux harmonieux.

Cette année à nouveau, le Conseil Syndical dut intervenir en de multiples endroits pour obtenir une taille des haies qui empiétaient dangereusement sur la voirie. Souvent, la taille commandée se fit avec l'assentiment du propriétaire mais nous devons déplorer le cas de 2 propriétaires grincheux, voisins de croisements de voiries, qui ne veulent pas comprendre la gêne et plus encore, la dangerosité que génère des haies débordantes, et parfois acérées.

A tous, nous rappelons les caractéristiques des clôtures et l'obligation de la taille telle que prescrite dans le **règlement d'ordre intérieur**.

6. Les clôtures

Chaque parcelle peut être clôturée. Cette clôture sera réalisée en prolongation des bornes EDF. Elles seront constituées soit par de la végétation ne dépassant pas 200 centimètres du sol, soit par une clôture en bois esthétique, soit par un petit massif maçonné ne dépassant pas 60 centimètres du sol. Les piquets et les fondations ne pourront atteindre plus de 60 centimètres de profondeur.

Les clôtures extérieures des domaines ne pourront subir de transformations de la part d'un particulier. Toutes les transformations éventuelles devront faire l'objet d'une concertation avec le syndic dans le but de maintenir l'harmonie de l'ensemble.

10) Les espaces verts privés

Les clôtures en végétaux seront entretenues par les propriétaires pour maintenir la hauteur prévue de maximum 2 mètres (cfr point 8) et pour ne pas déborder sur la voirie et gêner la visibilité. En outre, elles ne pourront être constituées d'essences à épines dangereuses. Ces clôtures végétales seront taillées à moins de 160 cm lors de la coupe annuelle.

Les travaux d'entretien des haies doivent être réalisés au plus tard pour le 1er mai de chaque année. Une seconde taille en septembre-octobre est souhaitable.

Les arbres à hautes tiges (peupliers, mûriers, résineux) devront être élagués chaque année pour le 15 novembre au plus tard et ne pas dépasser la hauteur de 4 mètres après élagage.

La taille des haies et des arbres pourra être réalisée, moyennement paiement, par la société en charge de l'entretien des espaces verts commun. Un tarif sera publié annuellement.

En cas d'infection par les chenilles processionnaires, les propriétaires autorisent l'accès sur leur parcelle pour le traitement requis des quelques pins concernés.

D'une façon générale, chaque propriétaire est responsable de l'entretien de sa propriété.

Le propriétaire est tenu d'aménager son terrain afin d'empêcher tout débordement sur la voirie de sable et de gravier par le vent ou lors d'intempéries..

Lorsque par sa négligence ou son inaction, il n'effectue pas les travaux nécessaires à cet entretien, exposant les autres propriétaires à des dégradations, à des inconvénients d'ordre esthétique, ou d'environnement, le conseil syndical a la possibilité 8 jours après mise en demeure par lettre recommandée et accusé de réception, (ou courrier électronique avec accusé de réception), restée sans effet, de faire procéder d'office, aux frais du propriétaire défaillant, aux frais d'entretien, ou de réparation rendus nécessaires dans la propriété privée.

Chaque fois que possible, le travail requis par le conseil syndical sera exécuté par les firmes soumissionnaires et retenues lors des appels selon les tarifs et métrages convenus mais avec majoration de vingt pour cent du prix pour la coordination.

Remarquons encore que de nombreux lots (35) ont fait l'objet de mutation : à tous ces nouveaux propriétaires, bienvenue sur nos domaines.

1.2.9 La documentation

Nous nous sommes efforcés d'assurer régulièrement à tous nos membres une documentation de qualité et aujourd'hui, presque tous d'entre vous reçoivent par courriel, parfois même sur 3 adresses électroniques distinctes communiquées à l'ASL, nos notes d'information.

Nous sommes également fiers de vous fournir sur notre site <http://www.asltps.eu> de nombreux renseignements utiles et un historique documenté des notes, statuts, règlements, contrats qui remonte aux origines de notre A.S.L.

Par raison de rationalisation et économie, les notes d'information qui ne sont pas essentielles ne sont plus postées mais sont imprimées en quelques exemplaires et présentées à la maison des propriétaires à disposition des membres réfractaires à l'informatique. Les notes d'importance et requise par la loi comme celle-ci sont expédiées à l'adresse domicile des membres qui ne nous ont pas communiqué une adresse courriel ou autorisé leur emploi pour communiquer.

1.2.10 La comptabilité

Comme réalisé déjà les années antérieures, toutes les données légalement exigibles et validées par notre commissaire aux comptes vous sont présentées sur notre site internet déjà mentionné : <http://www.asltps.eu/ASSEMBLEES-GENERALES.html>.

Elles sont aussi disponibles à la maison des propriétaires PSM06.

Vous observerez qu'une fois encore, nous avons tenu les engagements budgétaires et nous vous proposons de mettre en réserve les montants économisés durant l'exercice 2016-2017 soit 5.613 € auxquels il faut joindre les 50.000 € qui étaient prévus pour une extension partielle du réseau de la fibre optique non réalisée.

Par mesure de rationalisation, le Conseil Syndical a décidé de ne plus accepter de chèque inférieur à 50 €.

A ceux qui ne procèdent pas encore de cette façon, il demande de privilégier le paiement par virement bancaire en n'oubliant pas de mentionner en communication du versement la référence de votre lot.

2) Le renouvellement du Conseil Syndical pour 2017-2020

Selon nos statuts, tous les 3 ans, les membres de l'A.S.L. choisissent leurs représentants pour constituer le Conseil Syndical. Ce sont les 7 personnes qui obtiennent le plus de voix qui sont élues.

Cette élection est importante, je dirais même essentielle, car le sérieux, les capacités de gestionnaire, la motivation des candidats, leur implication positive, conditionnent le futur de nos domaines. Il s'agit de l'entretien et des investissements sur nos voiries, de la sécurité, du coût des charges annuelles, et finalement de la qualité et de la valorisation de vos habitations et éventuellement du montant des revenus locatifs si votre bien est mis en location.

Vous pouvez choisir, donc cocher sur la liste des candidats, ceux qui répondent à vos souhaits, en sélectionnant au maximum 7 personnes.

Je prendrai la liberté de vous recommander de choisir des personnes d'esprit positif, capables d'utiliser des moyens contemporains de communication afin d'assurer une réelle facilité et rapidité de communication avec vos administrateurs car ceux-ci ne résident pas toujours dans nos domaines.

Le Président et le Secrétaire du Conseil Syndical, comme un Administrateur, après avoir accompli parfois plusieurs mandats, ont décidé de ne plus se représenter.

Il leur est venu le temps de souffler quelque peu, mais ils tiennent à remercier chaleureusement l'équipe des membres du Conseil Syndical, sans laquelle il n'aurait pas été possible de réaliser avec succès, non seulement une gestion très économe mais aussi l'embellissement et la modernisation de nos domaines.

Ils tiennent aussi à remercier vivement ceux qui leur ont accordé la confiance et aussi parfois leur aide précieuse et leur soutien.

Quatre autres membres du Conseil Syndical sortant, fort de leur expérience, se présentent à nouveau à votre suffrage. La plupart d'entre vous les connaissent et savent leur implication désintéressée au service de l'ASL. Il s'agit de :

- Madame Vandebroeck Nicole (Trésorier)
- Monsieur Derbaix Freddy (Vice-Président)
- Monsieur Hastir Philippe (Administrateur)
- Monsieur Vandereecken Serge (Administrateur)

Les personnes suivantes se sont également proposées et nous vous présentons leurs feuilles de candidature rassemblées en annexe et sur notre site:

<http://www.asltps.eu/upload/INFO%202017-2018%20n%c2%b01%20FR%20ANNEXE%20les%20candidatures.pdf>

- Monsieur Bastos Santos Urbano Carlos
- Monsieur Cassart Léon
- Monsieur De Kegel Karel
- Monsieur Dupont Albert
- Monsieur Godefroid Jean-Marie
- Madame Istace Bénédicte
- Madame Marius Jeannine
- Monsieur Morelle Laurent
- Monsieur Stordeur Jacques
- SCA MAURICE WILKIN IMMO (Maurice Wilkin, gérant)

3) Un budget ordinaire pour 2017-2018

Afin de permettre au nouveau Conseil Syndical de disposer d'un budget de fonctionnement, nous vous proposons pour le moins de reconduire un budget équivalent à ceux que vous aviez validé les années précédentes soit 1.000 € à appeler comme d'habitude en novembre.

Ce budget suppose encore que le nouveau Conseil Syndical exerce lui-même, comme les 3 Conseils élus précédemment, la fonction de Syndic, étant contrôlé par le Cabinet d'Audit en place, et ayant recours à un cabinet d'expertise comptable et à des conseils juridiques externes.

Notez que si le nouveau Conseil décidait de confier la gestion courante à un Syndic Immobilier, il y aura lieu de prévoir, dans le courant de l'exercice, un appel de charge complémentaire que l'on peut estimer à 200 € maximum par lot sur base annuelle.

Il s'agit donc d'une réserve qui, comme pour les années passées, ne sera probablement pas appelée, mais dont la présence dans le budget voté, éviterait de devoir vous convoquer à une AG. Extraordinaire pour pouvoir procéder à cet appel supplémentaire.

BUDGET PROPOSE	2017-2018	par lot
ENTRETIEN		321
EDF	9800	
Espaces verts	32000	
Ramassage des déchets	91500	
Entretiens divers égouttage, portails, luminaires, badgeage	32100	
Entretien caméras de sécurité	9000	
Réparation voirie	10000	
Contrat raccordement location fibre	8640	
Fibrage optique suite provision	50000	
Plantations, embellissement, canisette	8000	
Fournitures pour entretien	2500	
HONORAIRES		81
Bureau comptable	11500	
Commissaire aux comptes (contrôle externe)	11500	
AVOCATS	4000	
Frais de justice	2000	
SURVEILLANCE SITE (gardiennage)	35000	
AUTRE CONVENTION DE SERVICE		500
Convention TGA-ASL	395000	
SECRETARIAT		21
Loyer local entrée Tamaris	0	
Fournitures bureau	3900	
Frais postaux Courants	2100	
Frais postaux AG	2000	
Téléphonie et internet	3800	
Informatique	2000	
Charges M6 electricité eau nettoyage	3000	
FRAIS ASL		33
Assurances (RC, habitation, matériel)	5400	
Location Matériel AG	2460	
Frais fonctionnement (y compris déplacements)	15000	
Cotisations, frais et dons	800	
Taxes	1500	
Organisation d'animations - sorties organisées	1000	
Total charges ordinaires prévisibles	755500	956
Amortissements	34500	
Total des dotations pour amortissements	34500	44
APPEL PREVU DE L'EXERCICE 2016-2017	790000	1000
COMPLEMENT PRUDENTIEL pour recours à un sysdic externe ou besoin de trésorerie	158000	200
TOTAL DES CHARGES APPELABLES	948000	1200

ENTRETIEN DU DOMAINE	321
HONORAIRES	29
FRAIS DE JUSTICE - AVOCATS	8
GARDIENNAGE	44
SECRETARIAT-POSTE-TELEPHONIE	21
ASSURANCE - TAXES -FRAIS	33
CONVENTION ESPACES LUDIQUES	500
amortissements	44
APPEL PREVU	1000
réserve prudentielle	200
TOTAL A VOTER	1200

4) Un budget extraordinaire pour la fibre

Nous proposons au vote de cette A.G. la généralisation ² d'une connexion par fibre optique à l'Internet. Ce projet est subordonné à un vote à la majorité absolue ³.

Nous souhaitons que tous ceux qui disposent déjà d'une connexion fibrée, connexions investies lors des exercices antérieurs par la communauté des deux domaines, soutiennent ce projet très demandé.

C'est le nouveau Conseil Syndical qui, sur base des offres disponibles, devra décider de la mise en œuvre de ce chantier que nous croyons indispensable pour l'avenir.

Nous pouvons estimer, sur base des informations déjà recueillies, que cet investissement pérenne représenterait, pour les 4 ans à venir, durée calée sur un prêt bancaire, un montant maximum de 200 € par lot. Ce montant serait appelé en février de cet exercice comptable et des 3 prochains exercices.

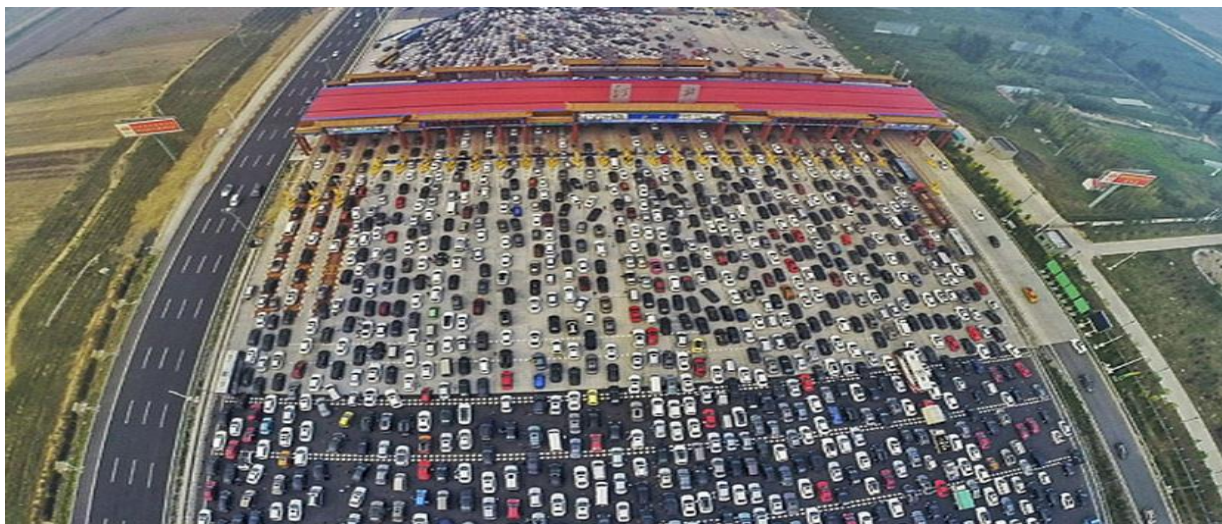
Il semble pas inutile de rappeler à ceux qui douteraient encore de l'intérêt de cet investissement les multiples et excellentes raisons d'y procéder.

- 1) Le réseau téléphonique en place est déficient, corrodé ce qui explique de nombreuses plaintes pour coupure de la connexion
- 2) Il ne peut desservir tous les lots vu l'absence de fils téléphoniques en certains endroits
- 3) Les débits individuels maximum sont limités de par la nature et l'état du réseau téléphonique avec fils de cuivre.
- 4) La demande collective en période de fréquentation des domaines génère de fréquents retours de requêtes techniques non satisfaites.
- 5) Les besoins en connectivité explosent ⁴ et l'on observe parfois plus de 10 appareils connectés sur un même routeur.
- 6) De nouveaux services qui vous apparaîtront bientôt indispensables sont déjà disponibles tels les suivis médicaux, la sécurité de votre habitation et la gestion des entrées, la connectivité des téléviseurs, la distribution des programmes de TV, ...
- 7) La disponibilité de l'Internet est le premier critère de choix d'une destination de vacance.
- 8) La fibre offre une stabilité des débits entrants et sortants : nous pouvons compter sur une amélioration remarquable de la fiabilité.
- 9) La présence d'une connexion fibrée est une plus-value de votre habitation.
- 10) Si nous remboursons un prêt bancaire en 5 ans, il n'en est pas de même de la durée de vie d'un réseau fibré qui s'estime à plusieurs dizaines d'années.

² Toutes les 790 habitations disposeront d'une connexion fibrée, indépendamment de la souscription d'un abonnement qui n'est pas obligatoire.

³ 50 % plus une voix de tous les membres présents, représentés ou absents non représentés

⁴ Chacun dispose de son PC, de son smartphone, ...



*Des débits bien supérieurs et des connexions non limitées en nombre seraient déjà possibles pour les 80 habitations de nos domaines équipées début 2016 de la fibre optique **mais** le Conseil Syndical prit la décision que le très haut débit ne sera rendu disponible, généralisé, qu'après l'équipement de toutes les habitations à la connexion à la fibre optique.*

Ajoutons encore qu'à ce jour, il n'existe pour nos domaines aucune alternative sérieuse, que cela soit technique ou économique, à la connexion par la fibre optique.

La téléphonie 3G ou 4G reste non seulement coûteuse, mais l'infrastructure dans notre région est absente ou non dimensionnée aux périodes d'affluence. Il apparaît, outre le prix élevé (29,99 €/mois), des limitations fortes des débits lorsque le volume autorisé est dépassé (40 GO) et que les signaux sans antenne extérieure ne pénétreraient qu'avec difficulté dans les habitations. De plus, le BOX ne peut être utilisé en itinérance car attaché à l'antenne la plus proche du fournisseur.

Quant à la tarification des **connexions par satellite**, elle est peu abordable et d'un point de vue technique l'installation du matériel à acheter ou à louer est plus difficile à mettre en place.

En France, plusieurs plans nationaux prévoient un déploiement généralisé de la fibre, le haut débit étant devenu une nécessité tant économique que privée. Réaliser aujourd'hui cet investissement pérenne sur nos domaines (qui ne sont pas publics) constituerait non seulement une réelle plus-value de nos habitations, mais offrirait un avantage immédiat, une qualité de service, pour tous les utilisateurs.

Que coûterait cet investissement ? Le nouveau Conseil Syndical devra valider les propositions reçues mais de façon réaliste, le fibrage des 700 habitations non connectées à ce jour devrait tourner autour des 750.000 €.

Nous disposons de 138.000 € mis en provision pour cet objectif et de 50.000 € prévu au budget annuel proposé des charges de ce nouvel exercice comptable. Ce qui vous est proposé est parfaite continuité des exercices antérieurs.

Il resterait, si vous donner votre accord au projet, à en financer le solde. Plusieurs solutions de financement sont possibles et devront être décidées par le nouveau Conseil. Nous vous avons proposé de voter une option rapide de paiement car nous estimons le projet indispensable et les montants avancés sont des maxima.

Le remboursement du prêt bancaire à conclure pourrait se faire en plusieurs années.

En voici 2 exemples :

Appel complémentaire en 2017-2018 : 160 €

Ensuite 6 exercices à 100 € pour le remboursement

Appel complémentaire en 2017-2018 : 200 €

Ensuite 3 exercices à 200 € pour le remboursement

Il entrera dans les prérogatives du prochain Conseil Syndical de déterminer si il est préférable d'accélérer ou allonger la durée des remboursements.

Refuser cet investissement, c'est, mutatis mutandis, refuser l'arrivée de l'électricité ... parce qu'on a la bougie !



Non



Et il arrive que toute la cire soit fondue comme nos connexions en cuivre complètement corrodées.

5) OBSERVATIONS GENERALES

5.1 L'accès aux vides ventilés

Nous rappelons que l'accès aux vides ventilés doit être possible en tout moment. C'est une obligation qui a été actée lors de l'achat des habitations.

L'installation de l'internet, ou des compteurs d'eau, a nécessité l'utilisation de cet accès, comme parfois aussi des cas d'urgence telle une fuite d'eau qui pourrait l'imposer.

Lorsque le propriétaire a déposé ses clefs à l'accueil de « L'Ami Soleil », il a toujours été possible d'intervenir sans problème.

Dans beaucoup d'autres cas, les interventions requises ont été contrariées. Il n'est pas possible de courir de tout côté pour découvrir qui serait dépositaire d'une clef.

Nous vous suggérons vivement de déposer dans une **enveloppe scellée** la clef d'accès qui sera conservée dans votre dossier à la maison des propriétaires.

5.2 Les boîtes aux lettres

De nombreuses boîtes aux lettres ne sont pas identifiées, ayant été parfois posées sans concertation par des propriétaires peu soucieux d'une coordination collective.

Nos domaines étant « de vacances », les emplacements sur les murs ne permettent pas de fixer 790 boîtes au format réglementaire.

Il nous faudra récupérer pour les demandeurs les boîtes non identifiées et inutilisées. Nous vous demandons d'assurer votre ou vos identifications sur le volet ad hoc.

D'avance, merci pour votre collaboration.

6) A.G. considérations générales sur la manière de convoquer et voter.

Nous observons comme chaque année des commentaires abscons de quelques détracteurs perpétuels quant au processus de convocation et de vote lors des A.G. ...

Il me suffira de rappeler nos statuts (alinéa 2 de l'article 11 voté le 3 novembre 2010)

2° - Les convocations sont adressées au moins 21 jours avant la réunion. Elles contiennent le jour le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées à tous les membres de l'association soit au domicile qu'ils ont fait connaître et sous pli postal ordinaire, soit par convocation électronique à l'adresse courrielle signalée par le membre. En outre, le Conseil Syndical utilisera la voie d'affiche sur les domaines et la publication électronique pour assurer la publicité de cette convocation.

Pour la facilité de tous, les bulletins de vote transmis avec la convocation peuvent être retournés par voie postale ou électronique au Conseil Syndical.

Nous attirons l'attention de tous que tout bulletin qui nous est retourné par courriel et que nous imprimons peut faire l'objet d'une vérification immédiate de son intégrité puisque le message transmis doit être comparable au bulletin retrouvé dans l'urne.

Il est évident que les bulletins non remplis ne sont pas complétés.

Si à l'accueil de l'A.G., certains bulletins apparaissent en double, le bulletin transmis par courriel est systématiquement remplacé par celui qui est présenté à l'entrée.

Ce sont 790 bulletins de résolutions de vote qui doivent être contrôlés, et cette année 790 bulletins électifs. Pour s'assurer que chaque vote est unique, des listes pré-imprimées de nos membres qui enregistrent les bulletins reçus avant séance sont remises aux tables d'accueil pour validation.

Nous demandons aux volontaires pour l'accueil de se faire connaître, soit à la maison des propriétaires, soit à l'adresse asltps.portiragnes@gmail.com.

Il en est de même pour la dizaine de nos membres qui accepteront d'être scrutateur.

Votre implication est chaque fois le gage de la régularité du scrutin comme l'est bien entendu notre Commissaire aux comptes, assermenté devant les tribunaux.

A tous, une excellente lecture et au plaisir de vous revoir sur vos domaines,

Jean-François Duchenne



Président

Pour votre Conseil Syndical