

### **1. Un conseil syndical en transition**

Vous le savez : votre conseil syndical a subi de profondes modifications, tant au niveau de sa composition qu'au niveau de son fonctionnement interne et externe. Il est donc toujours dans une période de rodage.

Nous vous prions donc de bien vouloir accepter nos excuses pour les quelques erreurs de communication qui pourraient survenir depuis quelques mois. Nous mettons tout en œuvre pour améliorer la communication, tant au niveau général via les courriels génériques, le nouveau site ou les réseaux sociaux, qu'au niveau particulier via courrier postal ou courriel individualisé.

### **2. L'installation de la fibre optique**

L'installation de la fibre avance plus rapidement que prévu dans la partie des Portes du Soleil. Contrairement à ce qui a été annoncé en janvier, l'installation des modems dans le garage va démarrer sous peu. L'installation de la fibre mère (sorte d'autoroute) est terminée aux Portes du soleil et a démarré dans les Tamaris.

La pose du boîtier (près du boiler dans le garage) et le dépôt du modem vont démarrer incessamment dans les PDS auprès des résidents, des propriétaires ayant laissé leur clé à l'ASL ou bien chez Lamy. Nous attendons le planning bloc par bloc.

Pour les autres, cela pourra se faire pendant les vacances de Pâques belges, à savoir du 3/04 au 13/04 ou, après cette période, sur base d'un planning établi par Prem's. Prenez bien vos dispositions pour être présents ou pour confier vos clés à l'ASL.

Dès que cette phase sera terminée, l'installation commencera aux Tamaris selon la même logique. Toutes les maisons devraient être équipées pour fin juin.

**ATTENTION** : si vous n'avez pas organisé l'accès à votre garage pour fin juin, les frais d'installation vous seront facturés.

La pose de la fibre a posé quelques problèmes sur certaines propriétés. En effet, nous avons constaté que quelques propriétaires ont rebouché des chambres de visite de différentes manières : haies, pelouse artificielle, coulisse de barrière ou pire pavés, dallages ou béton ! La plupart des propriétaires concernés ont été avertis et la société Prem's a dégagé ces chambres de manière très professionnelle.

Une fois de plus, nous vous invitons à déposer vos clés sous enveloppe scellée à l'ASL. Vous pourrez récupérer vos clés après l'installation évidemment.

La facturation actuelle de l'abonnement internet sera maintenue jusqu'à juin. Nous étudions des possibilités de nouvelle tarification avec Prems. Si cela aboutit, une proposition pourrait être faite à l'AG.

Actuellement, si vous n'êtes pas raccordés à internet et que vous souhaitez le devenir après l'installation de la fibre, vous devez vous adresser à Prem's Telecom qui fera le nécessaire. Tél. : 0467672002.

Enfin, il sera toujours possible de connecter un téléphone sur le nouveau modem.

Toute question relative à la fibre devra être centralisée chez notre spécialiste, M. Laurent MORELLE, à l'adresse suivante : [technique@asltps.eu](mailto:technique@asltps.eu)

### **3. Le paiement des charges et de la consommation d'eau**

En début février, nous avons lancé 178 rappels pour le paiement des charges et de la consommation d'eau. Nous avons constaté que certains d'entre vous (une minorité parmi les 178) ont reçu un rappel alors qu'ils avaient payé leur note. Nous vous prions de nous en excuser (voir point 1).

C'est une situation que nous ne pouvons accepter pour plusieurs raisons :

- Ces retards engendrent des opérations de suivi importantes qui prennent beaucoup de temps à vos administrateurs bénévoles. Un syndic pro facturerait toute lettre de rappel à la collectivité ;
- Les dossiers transmis à l'avocat en cas de non-paiement après la lettre de rappel génère des frais pour l'ASL, et donc, pour la collectivité ;
- Notre exercice fiscal démarre au 1/09 et se termine au 31/08. Cela signifie que ceux qui règlent leur note en février le font à mi-exercice fiscal. Ceci représente une charge de trésorerie importante pour l'ASL qui supporte déjà deux mois (septembre et octobre) sur fonds propres.
- L'assemblée générale des propriétaires a toujours donné au conseil syndical l'autorisation de poursuivre les mauvais payeurs.

Pour ces raisons, le conseil syndical a décidé de durcir sa politique envers les mauvais payeurs de la manière suivante :

- Les frais de mise en demeure passeront à 100 € dès mars 2018 ;
- Les propriétaires qui ne sont pas en ordre de paiement n'ont pas accès aux espaces ludiques (piscines, pétanque, bar... / ceci était déjà en vigueur en 2017)
- En cas de mise en demeure, l'accès aux domaines ne sera plus possible que par l'entrée principale de la maison concernée (avenue des Muriers pour les Tamaris ou Avenue de la Tour de l'Orb pour les Portes du Soleil)

Nous tenons à rappeler, une fois de plus que l'appel de fonds se décompose comme suit : 500 € pour la gestion courante + 500 € (10 ans à pd 2016) pour l'accès aux piscines + 200 € (4 ans à pd 2017) pour l'installation de la fibre optique.

Ce montant reste plus que raisonnable en comparaison des charges imposées sur les autres sites Lamy ou même dans les urbanisations de Portiragnes Plage.

#### **4. Un point global sur les eaux : consommation et remplacement des compteurs**

A la suite des derniers travaux commandés par l'ASL, le volume des fuites d'eau est revenu à un niveau particulièrement bas, comparable à celui enregistré avant les gros problèmes. Il s'agit d'une excellente nouvelle pour la collectivité.

Par contre, nous devons déplorer l'attitude de quelques propriétaires qui n'ont pas encore rendu possible le remplacement de leur compteur individuel. Ceci a pour conséquence que leur consommation est prise en charge par l'ensemble des propriétaires vu que leur consommation personnelle ne peut être identifiée. Ces propriétaires sont contactés pour les inviter, une dernière fois, à procéder au remplacement.

Conformément au Règlement d'Ordre Intérieur (ROI – article 4 modifié selon AG de 2006), il leur sera facturé un montant forfaitaire de 50€ / mois en cas d'absence de réaction.

#### **5. Evénements**

- La chasse aux œufs se déroulera le mercredi 4 avril à 14h30.
- Un concours de pétanque sera organisé ce même mercredi 4 de 15h30 à 19h.
- La promenade en bateau sur le canal du Midi se déroulera entre le 11 et 17 juin selon les disponibilités du bateau. 100 personnes maximum. Coût : 35€ totalement à charge des participants.
- Un apéro de propriétaires devrait être organisé en juillet et en septembre à la maison des Propriétaires.
- Il est décidé de ne pas organiser de souper de propriétaires cette année devant les difficultés rencontrées (météo, qualité des prestations...) et le coût de location des infrastructures.

#### **6. Saison 2018**

Vos représentants de l'ASL ont rencontré MM. Lamy pour évoquer la saison 2018. Nous vous livrons les éléments susceptibles de vous intéresser, que vous mettiez votre bien en location ou pas :

- La piscine des Portes du Soleil sera ouverte dès les vacances de Pâques belges et sera chauffée quelques jours au préalable.
- L'exploitation des bars sera reprise par l'ancien adjudicataire. Aucune décision n'a encore été prise pour la friterie.
- La réception sera totalement rénovée pour accueillir les touristes et les propriétaires.

- Lors de la saison 2017, il a été constaté de nombreux abus avec l'utilisation du statut « Famille » dans la gestion locative effectuée par les propriétaires. Certains locataires se sont présentés à la réception sans même savoir qu'ils avaient été renseignés comme tels. L'ASL n'a aucune responsabilité dans cette problématique mais invite les propriétaires à « jouer le jeu » correctement dans l'intérêt de tous. Une meilleure rentabilité du site devrait inciter les gestionnaires de TGA à investir davantage dans nos deux domaines.
- Un gestionnaire de qualité a été engagé par TGA pour améliorer la qualité des locations saisonnières et des prestations inhérentes en espérant que de nouveaux propriétaires donneront prochainement leur maison en location à TGA.

## **7. Rencontre avec Madame la Maire, Mme Gwendoline CHAUDOIR**

Vos représentants de l'ASL ont rencontré Madame la Maire pour évoquer quelques points d'actualité.

- La taxe de séjour : il est très compliqué de trouver un système de taxation forfaitaire pour nos domaines, raison pour laquelle la taxation reste gérée de manière individuelle et de manière proactive par les propriétaires (sauf en cas de mise en location par TGA). Mme la Maire rappelle que cette taxe permet le financement des maîtres-nageurs, le nettoyage des plages, l'organisation d'animations à la station, par exemple. Un logiciel de gestion devrait être acquis par la Mairie, sans doute pour une application en 2019, qui permettrait l'imputation d'une taxe à l'ensemble de la population. Il incombera aux citoyens de justifier l'absence de location. A suivre !
- Aménagement de la voirie avenue des Muriers : vous avez déjà été avertis de ces aménagements et du démarrage des travaux. A notre demande, Madame la Maire s'engage à faire élaguer les pins dont les branches envahiraient nos espaces de voiries dans l'ensemble du domaine.
- Il nous est demandé de rappeler que les règles d'urbanisme doivent être respectées, surtout depuis la mise en application du PPRI (Plan de Prévention des risques d'Inondation). Des contrôles ponctuels sont toujours organisés comme dans le passé. Pour plus d'informations, vous pouvez toujours prendre contact avec M. Derbaix.

**Attention : les derniers codes d'accès aux entrées encore utilisés seront supprimés.**