

P.V. Van de Algemene Vergadering van de eigenaars van de Domeinen Les Tamaris en Les Portes du Soleil , leden van de A.S.L onder dezelfde naam, gehouden op 2 november 2017 in de zaal Ardaillon in Vias.

- 1) **Onthaal** : Onder het toezicht van de Heer Francis MAILLART, deelden 10 vrijwilligers de controle over de aanwezigheid en representatie (mandaten) op 5 tafels, met afgedrukte lijsten, gesorteerd op naam. De aanwezigen of vertegenwoordigde personen worden geregistreerd en hun stembrief wordt gevalideerd met een stempel die wordt aangebracht na de registratie. De voorzitter Jean-François DUCHENNE opent de vergadering om 9u28.
- 2) Om te A.V. te beginnen, geeft de Heer DUCHENNE, samen met de toehoorders, een eerbetoon aan de verdwenen.

Mevrouw Gwendoline CHAUDOIR, burgemeester van Portiragnes, was uitgenodigd, maar was afwezig.

De Heer Jordan DARTIER, Burgemeester van VIAS is verheugd ons te verwelkomen in de zaal Ardaillon. Vias is de op één na de grootste badplaats van Europa.

Aan de kuststrook wordt gewerkt aan de reconstructie van de duinen. Er blijven 2 km over, te verwezenlijken tijdens de zes maanden in het laagseizoen, verdeeld over enkele jaren. Zeer moeilijk op juridisch vlak, daar het aantal betrokkenen.

- 3) De vergadering is geopend, in aanwezigheid van de 6 leden van de Syndicale Raad, met name de Heren Jean-François DUCHENNE, Voorzitter van de Syndicale Raad , Freddy DERBAIX, Vice-Voorzitter, Roland VAN ASBROECK, Secretaris, en Mevrouw Nicole VANDEBROECK, Penningmeester, en de Heren Philippe HASTIR en Serge VAN DER EECKEN, leden van de Syndicale Raad, van de Heer Jean LATIL, vertegenwoordiger van het kantoor FL AUDIT, Accountant, de Heer Philippe CANDEL en Mevrouw Catherine CANDEL-MARTIN vertegenwoordigers van het boekhoudkundig kantoor CANDEL-MARTIN.
 - De Heer Roland VAN ASBROECK wordt benoemd tot secretaris van de vergadering.
 - De volgende eigenaars melden zich vrijwillig aan voor de stemtellingen : Claude SIMON (PSM04), Margareth KAISER (TA31), Marie-Louise VAN HERCK (PSI01), Hervé DEBROUX (TA15), Michel LOUIS (TR04), BILA Jean-Claude (PSO10), Jean GASPARD (PSC08), BAIX Maryse (PSA02), RICHERT Hildegard (PSJ08) et BLANCHE Christine (PSL05).
 - We hebben geen enkele opmerking ontvangen over het P.V. van onze A.V. 2016. De deelnemers worden verzocht om dit goed te keuren.
 - De Heer LATIL melde dat hij stembrieven had teruggetrokken uit de stembussen die daar waren neergelegd voor de opening van de A.V. Hij plaatst ze vervolgens terug in de twee urnen.

➤ 4) **De Heer DUCHENNE presenteert vervolgens het verslag van de activiteiten van het afgelopen boekjaar.**

4.1) EEN GEWELDIG DOMEIN

Met een huis van de eigenaars.

De inspanning van iedereen wordt gevraagd om, indien mogelijk, de huizen en de recreatieve zones en de gemeenschappelijke wegen te verbeteren.

Veel positieve beoordelingen worden genoteerd op Google. De systematische denigratie van de kwaliteit die sommige eigenaars op Facebook laten zien, zal zeker geen huurders aantrekken.

4.2) DE MOEILIKHEDEN VAN DIT BOEKJAAR 2016-2017

(a) Acties tegen de A.S.L

In 2015 hebben zeven eigenaars de Syndicaal Raad gedagvaard voor het Gerecht van eerste aanleg te Beziers voor verschillende voorwendsels en onregelmatigheden bij de stemming en telling van de Algemene Vergadering van 2014, met het oog op het annuleren van deze A.V. en een opeising van € 2000 van de A.S.L.

De zaak zal in het voorjaar 2018 worden gepleit.

Er wordt aan herinnerd dat de leden van de S.R. in perfecte eerlijkheid handelen.

(b) Klacht wegens geluidoverlast.

Een klacht werd ingediend door een eigenaar tegen T.G.A (Lamy) en de A.S.L

De benoemde expert heeft verschillende keren akoestische metingen verricht. Hij introduceerde zijn conclusies en voorstellen. Volgens hem is er geen directe interactie voor de A.S.L., die logischerwijze moet worden uitgeschakeld.

(c) De recreatieve zones.

Een overeenkomst TGA -ASL werd genegotieerd.

- De A.S.L. onderschreef een dienst in 2015 (Buitengewone A.V.)

- TGA heeft zich gecommitteerd voor investeringen voor het seizoen 2016.

- 2017 dat het tweede operationele seizoen was, waerd een succes.

Een win-win project. Positief voor iedereen. We merken een intens gebruik van de verwarmde zwembaden.

(d) De retrocessie

De retrocessie van de in 2002 geordende gemeenschappelijke zones, is definitief afgerond. Het betrof enkele wegen (Ex-Zuid Lamy), enkele erfdienstbaarheden, (toegang voor voetgangers, brievenbussen, poorten en poortjes, waterdistributie, telefonie, en elektriciteit).

Uitzondering : de dakbedekking boven de plaatselijke vuilnisbakken. De Lamy-groep engageert zich om dit werk voor het volgende seizoen te verwezenlijken.

4.3) DEELNEMING AAN DE A.V. 2017

De Heer Francis MAILLART deelt het aantal deelnemers mee :

141 eigenaren zijn aanwezig en 552 vertegenwoordigd.

Dat is 693 in totaal, wat overeenkomt met 87,72% van de eigenaars.

Het quorum is bereikt.

➤ 5) HET DAGELIJKS BEHEER

5.1) HET WEGENNET

- (a) Oplossen van grote gebreken en gevaarlijke situaties.
 - Items geïdentificeerd door de expert PELLETIER en gevonden in het retrocessieprotocol waren het onderwerp van de vereiste reparaties.
 - Maar, instortingen zijn altijd mogelijk vanwege de structuur en de bewegingen van de aarde van Portiragnes-Plage.
 - Hetzelfde geldt voor waterlekken.
- (b) ERDF : Trekken van een nieuwe lijn na terugkerende problemen.
- (c) Onderhoud van de riolering
 - Algemeen onderhoud
Tijdens het reinigen van de riolen vond het bedrijf, zoals ieder jaar, beton op bepaalde plaatsen afkomstig van verschillende privé-werven !
 - Speciale interventies
Er zijn veel speciale interventies gedaan om de riolen van groepen huizen te reinigen (urgentie-snelheid van ingrijpen) De kosten zijn verdeeld over de betreffende kavels. Dit brengt extra werk met zich mee voor de S.R., vooral voor onze ondervoorzitter die de interventies coördineert en voor onze penningmeester.

5.2) DE GROENE ZONES

- (a) Onderhoud van nieuwe aanplantingen
 - Vervanging van struiken
 - 2 jaar garantie.
- (b) Opvolgen van de snoei
De vegetatie groeit extreem snel in deze regio en moet regelmatig worden gesnoeid. We willen toch een weelderige vegetatie op de domeinen behouden. De hagen van particulieren nemen deel aan de schoonheid van onze domeinen, maar worden helaas vaak op de rand van woningen geplant. Speciale aandacht is vereist van eigenaars van hoekwoningen waarvan de begroeiing de zichtbaarheid en veiligheid kan beïnvloeden. Er zijn schriftelijke aanmaningen verstuurd naar verschillende eigenaars.
- (c) Opmerkingen over de timing van de interventies en het geluidshinder zullen in aanmerking worden genomen en aan de betrokken ondernemers worden doorgegeven.
- (d) De processionele rupsen die in parasoldennen leven zijn bijzonder gevaarlijk voor kinderen en dieren. Ze veroorzaken soms fatale allergieën . Omdat we geen boomloos domein wilden, liet het S.B. de parasoldennen behandelen ten koste van de A.S.L.

5.3) DE VEILIGHEID

- (a) Te veel pannes zijn geïdentificeerd op het niveau van badgelezers daterend van 2009. Vanwege het onvermogen van de leverancier en de dienstverlener en vanwege de veroudering van de apparatuur, is het badgebeheer volledig opnieuw ontworpen : nieuwe lezers zijn geïnstalleerd en het bijwerken van de poorten en poortjes gebeurt in real time. Andere mogelijkheden en technische opties zijn nu mogelijk. Tijdelijke codes zijn

uitgedeeld aan iedereen door onze Secretaris in afwachting van de validatie van de badges. Vrijwel alle bestaande badges zijn opnieuw gecodeerd. De codes werden voor veiligheid afgeschaft omdat te veel codes worden doorgegeven aan derden.

De kosten van nieuwe lezers bedragen € 12.238.

De uurschema's worden automatische aangepast aan de winterperiode : ze zijn gesloten van 21.00 tot 7.00 uur.

- (b) We hebben 11 beveiligingscamera's gekoppeld aan de poorten en poortjes.
- (c) Bewaking in het hoogseizoen : we gebruiken hetzelfde bedrijf als TGA, maar met afzonderlijke contracten. De geleverde service komt overeen met de gewenste kwaliteit.
- (d) Een lid van de Syndicale Raad woonde de coördinatievergaderingen bij met de Gemeenteraad.
- (e) Installatie van een defibrillator.
Geïnstalleerd op verzoek van verschillende eigenaren, is dit een aanvulling op de noodapparatuur van TGA. Het is toegankelijk voor allen 24u/24u onder de luifel van het huis van de eigenaren PSM06. Het is beschermd tegen weer en wind en geplaatst onder de ogen van camera's om misbruiken te voorkomen.
- (f) Extra brandblussers zijn aangekocht.
- (g) Jaarlijkse controle vóór het seizoen door een nieuw bedrijf van de goedgekeurde apparatuur zoals hydranten: toegankelijkheid en druk. De brandkranen zijn opnieuw geverfd .De gegevens zijn verstuurd naar de gemeente en de brandweer. Een brandbestrijdingsbezoek vond plaats op onze domeinen.

5.4) DE VERLICHTING

De oude lantaarnpalen werden vervangen door nieuwe diffusors en neonlampen. Sommige hoge hagen verdoezelen echter sommige verlichtingspalen. De betrokken eigenaars worden eraan herinnerd om hun hagen correct in te korten.

Onvoldoende verlichte zones, voornamelijk in de middengangen, zijn verbeterd door het verhogen van de palen of door het plaatsen van dubbele palen. Het gebruik van LED-lampen van de tweede generatie zal geleidelijk worden gegeneraliseerd.

5.5) INTERNET

Eind juni 2017 waren er meer dan 610 kavels verbonden.

De zones van de domeinen die aanvankelijk niet waren voorzien van koperen leidingen (Bungalows en TS) en die werden beheerd door middel van radioverbindingen waren in 2016 voorzien van glasvezel. De snelheden van bevoorrechte gebruikers werden echter op het niveau van de andere gebruikers gehouden, om niet te discrimineren.

Er wordt aan herinnerd dat er andere sectoren zijn waar er te weinig kabels aanwezig zijn, of gebrekkig, en er tot nu geen oplossing is.

Verschillende alternatieven zijn mogelijk :

- gebruik van radioverbindingen, maar dit kan leiden tot storingen als ze te veel of te dicht bij andere naburige zenders gebruikt worden.
- Geleidelijk de zones van optische vezel uitrusten of alles in één keer uitrusten.

5.6) HET WATER

Het verbruik van water wordt jaarlijks aan de eigenaars gefactureerd, maar het is de A.SL die het maandelijkse geld voor alle eigenaars voorschiet (+/- € 140.000 per jaar).

Op enkele uitzonderingen na zijn vrijwel alle individuele meters vervangen.

Deze meters worden tweemaal per jaar opgenomen (begin juni en half september). De facturen worden in principe eind oktober naar de eigenaren gestuurd. Ook dit jaar worden we geconfronteerd met vertragingen bij de facturering door de Lyonnaise des Eaux, waardoor we de facturen niet kunnen doorsturen naar de eigenaars. De facturen zijn zojuist naar ons verzonden en worden uitgedeeld aan de eigenaars die aanwezig zijn op de A.V.. De anderen worden per post verzonden.

Helaas merken we elk jaar te late betalingen, wat resulteert in een zware werklast voor de S.R.

Gevallen bij verkoop van woningen.

Indien OCEA wordt opgeroepen voor het opstellen van een tussentijdse opname op het moment van verkoop, kost het € 150 per afschrift. De S.R. gaf er daarom de voorkeur aan de volgende procedure toe te passen :

- Als de verkoop plaatsvindt voor 31 december, wordt de factuur verzonden naar de nieuwe eigenaar,
- voor verkopen vanaf 1 januari aan de vorige eigenaar.

Het is aan de oude en nieuwe eigenaars om de rekening prorata temporis te splitsen op basis van hun tussentijds overzicht.

De A.E.P. (Drinkwatervoorziening) Lyonnaise des Eaux (SUEZ)

De verschillen tussen SUEZ/Lyonnaise des Eaux/France Eau en OCEA

Gemiddeld 2009-2014 : + 10 %

Opname 2015 : + 37 %

De gerechtvaardigde verschillen :

Rioolreiniging- Hydrantentest- Sproeien van gemeenschappelijke plantages.

Verschuiving tussen de datums van de metingen van de hoofdmeters en de submeters.

De S.R. is alert op verliezen en consumpties.

3 opeenvolgende vervangingen van hoofdmeters zijn al voltooid. Een tweede externe meter is geplaatst, maar voorlopig nog niet te raadplegen, ondanks de vele herinneringen aan de Lyonnaise des Eaux.

Het minimum verbruik keerde terug naar het normale in februari 2016, maar nieuwe verliezen werden genoteerd en gedicht in januari 2017.

De geprojecteerde grafieken laten een duidelijke verbetering zien in februari en maart 2017. Nieuwe tools die beschikbaar worden gesteld voor de S.R. kunnen lekken detecteren. Onze beheerder Philippe HASTIR waarschuwt de betrokken eigenaar zodra hij op de hoogte is gebracht.

5.7) ANIMATIES

DOEL : Een beter samen leven.

- Eigenaar's maaltijd (bekritiseerd in 2016, werd besloten niet te hernieuwen in september 2017)
- Paaseieren (hoge participatie)
- Petanquewetstrijd.

MIDDELEN :

Goedwil, financiële zelfgenoegzaamheid, inkomsten dekken de uitgaven.

De nieuwe Syndicale Raad zal moeten beslissen over het toekomstige beleid op basis van de uitgebrachte stemmen.

5.8) DOCUMENTATIE

Alle nuttige en noodzakelijke documentatie sinds het begin van de ASL, is te vinden op onze website, dit jaar aangevuld met 5 informatienota's vertaald door Mevrouw GUISEN (in NL) en de Heer REUTER (in D), en een mededeling zo snel mogelijk per e-mail.

Ook beschikbaar tijdens de wekelijkse permanentie in het huis van de eigenaars.

De wettelijke verplichte informatie is strikt verspreid.

5.9) TUSSENKOMSTEN DOOR DE SYNDICALE RAAD

- Onze Secretaris heeft notariskantoren gedocumenteerd in 34 eigendomsoverdrachten.
- Onze ondervoorzitter analyseerde en reageerde op 53 verzoeken om werken, volgend de R.O.I.
- Er zijn 18 interventies op particuliere rioleringsnetwerken die zijn gecoördineerd. Deze ongeplande werken in de taken van de ASL, worden uitgevoerd op basis van goedwil.
- Het was noodzakelijk 17 hagen te snoeien, speciaal in de buurt van wagenkruispunten.
- Coördinatie en reactivatie van de 3.977 badges.
- De coördinatie van vervangingen voor 785 watermeters was een lange termijn opdracht. Er waren veel problemen (ondersteboven gemonteerde tellers, lekken, verzekeringen ...)
- Waarschuwing voor de eigenaren tijdens de ontdekking van waterlekken in een kavel.
- Opstellen van meer dan 220 e-mails of herinneringsbrieven in februari, medio in het fiscale jaar.
- Follow-up van 43 formele kennisgevingen door een advocaat voor aanzienlijke bedragen.

5.10) DE LASTEN EN TERUGVORDERINGEN

De laatste lasten werden op 15 november 2016 opgeroepen, maar we registreren veel te vaak late betalingen. Dit leidt tot meer werk om 220 herinneringsbrieven te lanceren. Vervolgens vertrouwden we de dossiers toe aan onze advocaat voor ingebrekestelling : 43 zaken in maart plus 3 dossiers voor de rechtbank.

5.11) LE R.O.I. (Intern reglement)

Talrijke toezendingen voor reglementaire werken, zijn gevalideerd en goedgekeurd door de A.S.L. We betreuren echter te veel piraatacties (ongeoorloofd, niet -conformwerk) die tot buurtconflicten leiden. Geluidsoverlast wordt opgemerkt tijdens de rustperiodes.

De maten van heggen worden nog te vaak verwaarloosd ten koste van de veiligheid (verborgen kruispunten, verborgen verlichtingspalen)

➤ **6) PRESENTATIE VAN DE BELANGRIJKSTE FINANCIËLE INDICATOREN**

De Heer CANDEL presenteert in een synthetisch formaat, meer begrijpelijk, de belangrijkste cijfers van onze vereniging. Gedetailleerde gegevens zijn te vinden op onze website.

<http://asltps.eu/wp-content/uploads/2017/11/Comptes-annuels-2016-2017-PLAQUETTE.pdf>.

De rekeningen zijn in balans.

V : Hoe kan het verschil van € 30.000 uit de waterrekening 2016 worden verklaard, daar € 50 in rekening is gebracht voor elke kavel ?

A : We kennen enkele jaren met bonus, anderen met verliezen. De provisies zijn in de tijd gespreid omdat de datums van de opname van de algemene en individuele meters niet samenvallen. We hadden zelfs een jaar waarin slechts driekwart in rekening werd gebracht, wat resulteerde in een terugboekingskort van € 44.000. Een tussenkomst van onze Accountant bij de Lyonnaise des Eaux was zelfs nodig om bepaalde facturen te verkrijgen.

V/A : Het werk van het vervangen van de meters is slecht uitgevoerd door OCEA (lekken, ondersteboven gemonteerde tellers ...). Oncontroleerbaar met zo weinig personeel.

V : Enkele verduidelijkingen worden gevraagd betreffende de werken aan de domeinen (€ 26.000 + € 30.000). Idem voor uitzonderlijke kosten en honoraria.

A : Honoraria zijn voor de gewone diensten van de accountant, het accountantskantoor en onze advocaat.

De uitzonderlijke diensten dekken de kosten van gerechtelijke procedures, maar deze worden opnieuw aan de betrokken eigenaars aangerekend.

Door werken is te verstaan, onderhoud van de poorten en poortjes, vervanging van lampen.

Onderhoud van « tuin en netheid » hebben betrekking op de groene zones van de domeinen en de verzameling van de containers.

€ 30.000 werd besteed aan het herbeplanten van enkele groene zones.

➤ **7) VERSLAG VAN DE EXTERNE ACCOUNT**

De Heer Jean LATIL verontschuldigt zich voor de afwezigheid van zijn collega, de Heer CHABERT, en deelt zijn verslag over de rekeningen 2016-2017.

Hij geeft geen opmerkingen over de oprechtheid van de presentatie met de financiële overzichten van de informatie in het beheersverslag van de Syndicale Raad en in de documenten die aan de eigenaars zijn verzonden met betrekking tot de financiële positie en de jaarrekening.

Het rapport is, net als eerdere rapporten, beschikbaar op de ASL web-site.

<http://asltps.eu/wp-content/uploads/2017/11/Rapport-ASL-2016-2017-CAC.pdf>.

➤ **8) TE STEMMEN VERSCHILLENDE RESOLUTIES**

8.1) PRESENTATIE VAN DE BEGROTING 2016-2017

De Heer DUCHENNE presenteert een begroting in continuïteit van precedenten en geeft een gedetailleerd overzicht van de posten van het budget die aan de eigenaars werden aangeboden op het moment van de oproeping.

De Heer DUCHENNE wees op het belang van de kosten die worden gegenereerd door de noodzakelijke poststukken bestemd voor de eigenaars die geen e-mail adres hebben doorgegeven : € 5,50 per oproeping waaraan de kosten van het drukken en de enveloppen moeten worden toegevoegd. Gewone briefwisseling kost elk € 1,10.

Ze worden gevraagd om hun e-mail adres op te geven als ze er één hebben.

V : Hoe zit het met de « prudentiële reserve » ?

A : Deze reserve dient in het geval dat de Syndicale Raad zijn rol niet kan vervullen, of bereid is om een professionele syndicus te nemen. Dit budget wordt niet geëist, maar vermijdt, indien nodig, een nieuwe A.V op te roepen.

8.2) GOEDKEURING VAN DE REKENINGEN 2016-2017

met behoud van een reserve van het boekjaar, hetzij € 5.613.

8.3) KWIJTING (quitus) AAN DE EXTERNE ACCOUNTANT

8.4) KWIJTING (quitus) AAN DE SYNDICALE RAAD VOOR HAAR BEHEER

8.5) HET VERVOLGEN VAN WANBETALERS

8.6) ORGANISATIE VAN EVENEMENTEN OM HET BETER SAMEN LEVEN

Alle animaties, Paasklokken, vlooiemarkten, culturele activiteiten, petanquewetstrijden en het Gala van de eigenaars zijn ontworpen om de sfeer op onze domeinen te verzekeren en vertegenwoordigen 0,25 % van ons budget. Naar aanleiding van de opmerkingen van sommigen, vraagt de S.R. alle eigenaars om te beslissen voor het houden of niet van deze animaties.

8.7) GLASVEZEL OP ONZE DOMEINEN

De Heer DUCHENNE herinnert kort de geschiedenis en evolutie van telefonie en internet in onze domeinen sinds 1990.

Het kopernetwerk is gecorrodeerd en leidt regelmatig tot storingen en onderbrekingen.

De stroomsnelheden zijn beperkt en het netwerk kan toekomstige groei niet absorberen. Niets doen komt er op neer dat we alles kunnen verliezen en zonder internet vallen.

Glasvezel biedt andere mogelijkheden voor nieuwe services.

Alles in één keer doen zou minder duur zijn dan geval tot geval te werken in functie van de pannes.

Dit budget moet met absolute meerderheid worden goedgekeurd, dat wil zeggen 50% van alle percelen + 1.

Gezien het belang van het totale budget geschat op minder dan € 750.000, waarvan € 100.000 in reserve en € 50.000 op het « standaard » budget (Saldo € 600.000 hetzij € 760 BTWInc per perceel), dit contract zal worden bestudeerd, onderhandeld en besloten door de nieuwe syndicale raad. Afhankelijk van het gewenste krediettermijn wordt een banklening onderschreven.

De feitelijke afschrijving is op lange termijn (> 30 jaar).

VOORSTEL : + € 200 / perceel en 2017-2018

Idem en 2018-2019, 2019-2020, 2021-2022

We financieren een banklening van € 475.000

Presentatie door De Heer Laurent MORELLE (eigenaar en kandidaat S.R.)

De vezel genereert veel reacties op de sociale netwerken, dus is het passend om enkele correcties en aanvullende uitleg te geven.

We komen veel problemen tegen met telefoondraden. Hij controleerde de stromen met de hulp van PREMS, ze zijn onvoldoende. De staat van de koper en het vocht zijn de reden.

De WiFi antennes :

De oplossing van WiFi-zenders is niet duurzaam, alle apparaten werken op dezelfde frequenties en verstoren elkaar.

De 4G (= de vierde generatie voor mobiele telefonie) :

Met het verwijderen van de roaming, pleiten sommigen voor het gebruik van 4G. Abonnementenpakketten zijn echter beperkt tot 5 of 10 Gb/maand, de quota's worden snel overschreden en leiden tot een toename van de facturen voor GSM. Bovendien zijn er slechts twee GSM antennes op Portiragnes-Plage. Dit leidt tot verzadiging van de netwerken in het hoogseizoen omdat de stromen worden gedeeld door 300 mensen. Gezien de weinige gebruikers in lage en midden seizoenen, zijn de operators niet geneigd om te investeren om extra antennes te plaatsen.

De satellieten :

Satelliettransfers vereisen grote antennes en worden geconfronteerd met hetzelfde probleem van quota's van 10 Gb. Bovendien zijn de abonnementen duur.

De vezel :

Garandeert stabiliteit voor internet, zendt andere signalen uit zoals die van televisie (die uiteindelijk de verdwijning van antennehaken en satellieten op de daken mogelijk zullen maken) of laat het gebruik van vele andere toepassingen toe (bijvoorbeeld : de poorten)
Telefonie is altijd mogelijk.

Als de gegevensnelheden van koper en die van de vezel equivalent zijn, zijn de storingen veel talrijker met een koperen netwerk, dat gevoelig is voor vocht en contactpunten. De invoersnelheden worden nog steeds gedeeld door gebruikers, maar vallen niet onder de 10 Mb/s.

V : Voor een uitgave van € 200 per jaar gedurende 4 jaar, moeten verschillende dienstverleners worden geraadpleegd.

A : De uitstappende S.R. heeft het probleem opgeruimd en een maximaal budget ingesteld dat niet wordt overschreden. Er is geen enkel contract getekend. Het is aan de nieuwe S.R. om, als de uitslag van de stemmen gunstig is, de mogelijke oplossingen te bestuderen, verschillende leveranciers te raadplegen en de beste te behouden (kwaliteit/prijsverhouding). Als we vandaag geen beslissing krijgen, wordt deze weer uitgesteld tot de volgende A.V.

V : Zou het niet mogelijk zijn om een financiële interventie aan te vragen bij l'Ami Soleil, die bijna 350 huizen huurt ?

A : De huizen zijn niet van Lamy, dus is het aan de eigenaars om te investeren. Dit is een meerwaarde voor onze huizen in onze domeinen.

Nog wat opmerkingen

- Dat fraudeurs het abonnement van burens gebruiken. Dat er tot 14 gelijktijdige verbindingen zijn opgenomen op hetzelfde abonnement !
- Dat veel eigenaars die al uitgerust zijn met glasvezel (TS en bungalows) tegen de uitbreiding van de andere huizen stemmen !

➤ **9) PRESENTATIE VAN DE NIEUWE KANDIDATEN**

De intrekking van 3 kandidaten slechts twee dagen na de publicatie van de laatste informatienota is behandeld. Het gebruik van de woorden « Les Girouettes » roept reacties op, zowel van de betrokken kandidaten als van vele aanwezige eigenaars. De termen lijken ongepast en schokkend.

- BASTOS SANTOS Urbano Carlos : Er is veel werk aan de winkel.
- CASSART Léon : een vernieuwing is noodzakelijk.

- DE KEGEL Karel : pleit voor verfraaiing van de domeinen ten behoeve van huurders.
- GODEFROID Jean-Marie : kent de domeinen als huurder (25 jaar) en eigenaar (7 jaar). Heeft een actief en sociaal leven dat nuttig kan zijn in onze domeinen. Streeft naar gebruikersvriendelijkheid.
- ISTACE Bénédicte : kent de domeinen sinds meerdere jaren . Op zoek naar vooruitgang, gebruikersvriendelijkheid, betere kennis van de eigenaars. Actief in het sociale leven. Zal haar ervaring ter beschikking stellen van de domeinen.
- MARIUS Jeannine : Eigenaar sinds vele jaren. Is acht maanden per jaar aanwezig in de domeinen . Heeft veel vrije tijd om ter plaatse administratieve hulp te verlenen.
- MORELLE Laurent : Begint met het herkennen van de fout in zijn uiteenzetting over de snelheid van de vezel. Sterk in het technische gedeelte (vezel en veiligheid) en het welzijn van mensen op het werk.

V : Hoe zit het met de uitgebrachte stemmen voor de kandidaten die zich hebben teruggetrokken ?

A : De stembrieven zijn geldig, maar de stemmen worden niet meegerekend voor deze kandidaten.

➤ 10) VERZAMELING VAN DE STEMBILJETTEN

Een laatste oproep werd gelanceerd om 11:53 u voor degene die hun stembiljetten nog niet hebben ingediend.

Na de stemming gaan de stembussen voor de stemmingen van de resoluties en de kandidaten voor de nieuwe Syndicale Raad naar de telling. Het is onder toezicht van de Heer LATIL dat de stemopnemers doorgaan met het tellen.

➤ 11) UITEENZETTING DOOR DE HEER JORDANE LAMY

Dankt de ASL voor het woord te mogen nemen.

Presenteert aan de aanwezigen Geoffrey RAHIER, directeur van Lamy op de Domeinen van Portiragnes.

- Herinnert de investering in partnerschap. Dit is een gok voor de toekomst. De stijging van de huurinkomsten geboekt in 2017 (10% in vergelijking met 2016) compenseert de stijging van € 500 aan uitgaven. Het effect werd pas dit seizoen tastbaar, omdat het strakke schema van 2016 het niet mogelijk maakte de nieuwe faciliteiten tijdig bekend te maken.
- De critici zijn subjectief.
De huurderbeoordelingen werden ingevuld door 432 deelnemers. De gedetailleerde resultaten die worden weergegeven, zijn beschikbaar op de ASL-website. De totaalscore is 7,4 en het doel voor 2018 is 8.
De verwijten betreffen het gebrek aan professionalisme van het personeel, de schoonmaak die niet altijd correct is en de ouderdom van sommige woningen. Om dit te verhelpen, zal Geoffrey RAHIER, ondersteuning bieden om de huizen te verbeteren (airco, kwaliteit van behuizing). Het is mogelijk om een beroep te doen op een « kwaliteitsmanager » die door Lamy wordt aangeworven. De huurmarkt evolueert voortdurend. We voelen Spaanse concurrentie.
- Externe noteringen worden geprojecteerd.
 - ✓ Booking.com toont zwakke punten aan op netheid en comfort. Deze site is het meest betrouwbaar omdat het beperkt is tot de huurders na bevestiging van hun reservering.
 - ✓ Trip Advisor : Iedereen kan een mening geven, zelfs de eigenaars.
 - ✓ Facebook : vele onproductieve meningen, zelfs van sommige eigenaars.

V : Bij terugkeer ontdekken sommige eigenaars dat de brandmelders waren uitgeschakeld. Het is gevaarlijk en crimineel !

A : Dit punt zal bij elk vertrek worden gecontroleerd.

V De Heer WILKIN : Quid met de overdekking van het lokaal van de vuilniscontainers.

R : Mr LAMY ziet het onderwerp van de vraag niet .

Gezien de onbeschofte opmerkingen die op de site van PORTAM over de groep LAMY zijn gemaakt, dat er geen positief advies en er geen voorafgaand overleg heeft plaats gevonden, zal de Heer LAMY niet langer antwoorden op vragen van deze vereniging.

12) ANDERE BEHANDELDE PUNTEN

- Toegang tot de geventileerde ruimtes.
Er wordt herinnerd dat de toegang tot geventileerde ruimtes te allen tijde mogelijk moet zijn. Dit is een verplichting die werd vastgesteld bij het kopen van een woning. Vereist voor dringende interventies zoals rioolverstoppingen of reparatie van waterlekken.
De sleutels kunnen worden toevertrouwd aan de receptie van l'Ami Soleil of aan de Syndicale Raad, die ze in een verzegelde envelop in het huis van de eigenaars bewaart.
- Brievenbussen
Het is momenteel moeilijk om extra brievenbussen te installeren, maar ook om te bepalen wie de eigenaar is van een bus. (Verkoop van woningen, delen ...) Sommigen van hen zijn ongebruikt en kunnen dus worden teruggevorderd. Elke eigenaar wordt gevraagd, om het nummer van de bus die hij zou gebruiken te communiceren en zijn naam op de bus te vermelden. Degenen die niet zijn opgeëist /gebruikt, kunnen zo aan anderen worden toevertrouwd.
- Het geluid van de warmtepomp kon dit jaar worden opgelost dankzij de waarnemingen van een eigenaar.
- Een nieuwe trap werd geplaatst in het zwembad van de Portes du Soleil, dat het instappen vergemakkelijkt.
- Bewaking in het hoogseizoen : ASL et TGA hebben hetzelfde bedrijf, maar beide hebben een afzonderlijk contract en betalen elk hun deel.
- De kosten van de animaties worden geprojecteerd.
- Honduitwerpselen :
Er wordt herinnerd dat honden aan de leiband moeten zijn en dat het beter is om de Domeinen te verlaten voor hun behoeften. De uitwerpselen moeten door de eigenaars van de hond worden opgeraapt.
- Snoei van hagen en planten :
Elk jaar, worden opmerkingen gemaakt, om de regels van orde te handhaven en de gevaren van overlopende vegetatie te voorkomen.

Geen andere onderwerp wordt nog besproken, veel deelnemers verlaten geleidelijk aan, de zaal. De stemopnemers, onder het toezicht van de externe accountant, gaan door met tellen.

De Heer VAN ASBROECK dankt de laatst overgebleven deelnemers, kondigt de publicatie aan van de resultaten van de stemmen die nog niet zijn gecertificeerd in het huis van de eigenaars, en sluit de A.V af om 16:44 uur.

De resultaten van de stemmen, gevalideerd door de Heer LATIL, externe accountant, worden op de volgende pagina gepresenteerd.

➤ **13) UITSLAG VAN DE STEMMING OP 141 TEGENWOORDIG EN 552 VERTEGENWOORDIGD.**

✓ **Stemmen van de resoluties op 691 getelde stembiljetten**

693 stemmers, waaronder 2 eigenaars, hoewel aanwezig of vertegenwoordigd, hebben voor de resoluties niet gestemd. 691 stembiljetten werden dus geteld.

	Te stemmen resoluties (op 691 stemmers)	VOOR	TEGEN	ABSTENTIES	NIETIG
1	Approbation du PV de l'A.G.O. du 02 novembre 2016	625	45	21	0
2	Approbation des comptes certifiés avec mise en réserve générale du boni de l'exercice.	624	39	28	0
3	Quitus (décharge) aux membres du Conseil Syndical sur les comptes et les actes de gestion.	600	63	28	0
4	Quitus (décharge) au Commissaire aux comptes	610	50	31	0
5	Imputations comptables : tout versement sur le compte de l'ASL apure en priorité les créances les plus anciennes	618	45	28	0
6	Maintien de la taxation individuelle de divers frais de mise en demeure ou d'envois recommandés à 20,00 €. Il ne faut pas faire couvrir par l'ensemble des propriétaires les absences ou négligences.	580	91	19	1
7	Approbation du budget prévisionnel 2017 - 2018 hors fibrage généralisé (charges appelées de 1.000 € plus réserve de 200,00 € si syndic - identique aux années antérieures)	519	140	31	1
8	Approbation du projet fibre optique à réaliser en une étape unique avec son financement (<i>majorité absolue requise</i>) et son impact d'augmentation des charges de 200,00 € par an sur les exercices 2017-2018, 2018-2019, 2019-2020 et 2020-2021.	428	246	17	0
9	Confirmation du mandat donné au Conseil Syndical de poursuivre en justice les mauvais payeurs avec taxation à 50,00 € des mises en demeure.	640	35	16	0
10	Confirmation de votre souhait de poursuivre les activités d'animation (chasse aux oeufs, pétanque, activité culturelle, gala des propriétaires, brocante)	571	87	32	1

✓ Verkiezing van de leden van de Syndicale Raad op 686 getelde stembiljetten.

693 stemmers, waaronder 7 eigenaren die aanwezig of vertegenwoordigd waren, stemden niet voor de samenstelling van de Syndicale Raad, 14 ongeldige stembiljetten werden genoteerd.

Leden van het uitgaand Bureel en de uitgaande Raad

1	VANDEBROECK Nicole	539	Verkozen
2	DERBAIX Freddy	517	Verkozen
3	HASTIR Philippe	539	Verkozen
4	VANDER EECKEN Serge	353	Verkozen

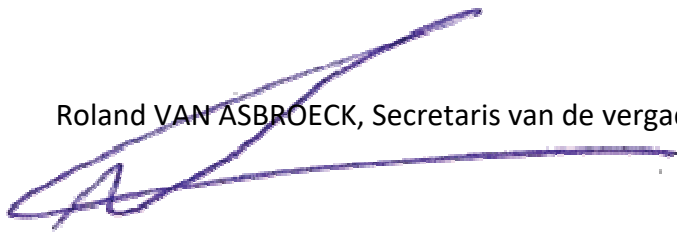
Nieuwe kandidaten

5	BASTOS SANTOS Urbano Carlos	325	
6	CASSART Léon	132	
7	DE KEGEL Karel	69	
8	DUPONT Albert	-----	
9	GODEFROID Jean-Marie	389	Verkozen
10	ISTACE Bénédicte	350	Verkozen
11	MARIUS Jeannine	153	
12	MORELLE Laurent	388	Verkozen
13	STORDEUR Jacques	-----	
14	WILKIN Maurice	-----	

STEMMEN VOOR KANDIDATEN**3.754 en 1.034 absenties en 14 nietig**

Bij gevolg zijn alle resoluties die in stemming worden gebracht, goedgekeurd, toepasselijk en tegenstelbaar voor alle eigenaren.

Roland VAN ASBROECK, Secretaris van de vergadering



Jean-François DUCHENNE, Voorzitter

