

**ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
DES PROPRIETAIRES DES TERRES BASSES
97150 SAINT MARTIN**

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DU 23 FEVRIER 2019**

Sur convocation du Président, les propriétaires du Lotissement des TERRES BASSES se sont réunis le 23 février 2019 à 8h00 à l'Hôtel LA SAMANA, Route des TERRES BASSES 97150 SAINT MARTIN,

afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Élection du Président de Séance
2. Élection du premier scrutateur
3. Élection du second scrutateur
4. Désignation du Secrétaire de séance.
5. Rapport du Président
6. Approbation des comptes de l'exercice 2018
7. Quitus au Bureau
8. Approbation du Budget 2019
9. Détermination des cotisations 2019
10. Travaux exceptionnels
11. Élection au Conseil d'Administration
12. Élection du gestionnaire de l'Association.
 - 12.1 Renouvellement du Cabinet FONTENOY
 - 12.2 Nomination du Cabinet IMMODOM
 - 12.3 Nomination du Cabinet FRANCE CARAÏBES
13. Approbation du contrat d'entretien des espaces verts, Société CELCON
14. Point d'information sur la rédaction du nouveau cahier des charges.
15. Questions diverses (sans vote).

PRESENTS ET REPRESENTES:

Après émargement de la feuille de présence, il est constaté la présence de :

76 / 293 PROPRIETAIRES représentant 96 / 324 VOIX

La séance est ouverte à 8h45

**ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
DES PROPRIETAIRES DES TERRES BASSES**
The Landowners Association of Terres Basses

**MINUTES OF THE
GENERAL MEETING OF THE LANDOWNERS OF
“LOTISSEMENT DES TERRES BASSES
97150 SAINT MARTIN – FRANCE”**

HELD on February 23rd 2019 8 a.m. at HOTEL LA SAMANA, Route des TERRES
BASSES 97150 SAINT MARTIN

AGENDA

1. Élection du Président de Séance
2. Élection du premier scrutateur
3. Élection du second scrutateur
4. Désignation du Secrétaire de séance.
5. Rapport du Président
6. Approbation des comptes de l'exercice 2018
7. Quitus au Bureau
8. Approbation du Budget 2019
9. Détermination des cotisations 2019
10. Travaux exceptionnels
11. Élection au Conseil d'Administration
12. Élection du gestionnaire de l'Association.
 - 12.1 Renouvellement du Cabinet FONTENOY
 - 12.2 Nomination du Cabinet IMMODOM
 - 12.3 Nomination du Cabinet FRANCE CARAÏBES
13. Approbation du contrat d'entretien des espaces verts, Société CELCON
14. Point d'information sur la rédaction du nouveau cahier des charges.
15. Questions diverses (sans vote).

PRESENTS OR REPRESENTED BY PROXIES

76 / 293 OWNERS WITH 96 / 324 VOTES

The meeting opened at 8 45 a.m.

ABSENTS	217 / 293 PROPRIETAIRES	représentant	228 / 324 VOIX
	217 / 293 OWNERS	with	228 / 324 VOTES

SARL 3 CAN LLC n° 59 - 1
 ACADEMIE DE LA FALAISE B.V. n° 190 - 1
 ACAJOUX HOLDING LLC n° 552 - 1
 Mr ou Mme ALTMAN/BIAUX n° 109 - 1
 SCI ANTILLES REAL ESTATE n° 51 - 1
 SCI AUTHIDIA n° 316 - 1
 BALLEGE Matt PIERLE RANDALL Charlotte n° 666 - 1
 Monsieur BELLA Emmanuel n° 321 - 1
 Société BERMAR n° 71 - 1
 Monsieur BISHOP Alan n° 523 - 1
 SCI BLEU CIEL n° 58 - 1
 SCI BLEU LAGON n° 107 - 1
 Madame BOUCARD n° 611 - 1
 Monsieur BUCHER Alain n° 664 - 1
 M OU MME BUONANNO Claude n° 127 - 1
 M OU MME CANTON GERARD n° 501 - 1
 Madame CARRUS Janet n° 80 - 1
 M OU MME CAVALLO / THIEFIN n° 620 - 1
 Monsieur CHALONO Yves n° 661 - 1
 CHEFDOR Christian n° 24 - 1
 Mme ou M. CLEVELAND Mark/Karla n° 207 - 1
 Monsieur COLLANGES Thierry n° 124 - 1
 Monsieur CORALLO FRANCESCO n° 1007 - 1
 Monsieur CORROY Sylvain n° 1082 - 1
 Monsieur CRUSSEFOND Jean Michel n° 46 - 1
 SCI D.K.L.L. n° 201 - 1
 SCI DE L'HABITATION DE BAIE ROUGE n° 405 - 1
 SCI DEMA MARTIN Roger n° 4 - 1
 M OU MME DICHARRY Richard n° 12/193 - 2
 M OU MME DOUCE olivier n° 308 - 1
 SARL DP IMMOBILIER ST MARTIN n° 401 - 1
 Monsieur EHRLICH Robert n° 324 - 1
 SCI ELYSIUM n° 253 - 1
 SCI FAIT ACCOMPLI n° 514 - 1
 M OU MME GARANT Serge n° 27 - 1
 SCI GENESIS n° 88 - 1
 SCI GINTEK 196 n° 196 - 1
 SARL GLOBEX INTERNATIONAL n° 1006 - 1
 Monsieur GREGOIRE Jaime n° 634 - 1
 Monsieur GUEHENNEUC Boris n° 662 - 1
 SCI H30 LA CHATRIERE n° 527 - 1
 SCI HENCO n° 637 - 1

Société 9322-8906 QUEBEC INC n° 28 - 1
 ACAJOUX HOLDING II LLC n° 551 - 1
 Monsieur ALBANIAN Gauthier n° 630 - 1
 SCI ANTHELIX n° 126 - 1
 Mr ou Mlle ARBIB Stephen ou Diana n° 631 - 1
 Monsieur BALDE Mouhamadou n° 23 - 1
 M OU MME BEAUD YANICK n° 665 - 1
 Monsieur BENHAMOU Michel n° 645 - 1
 Monsieur BIAUX Georgey n° 1105 - 1
 M OU MME BLACKWELL n° 16 - 1
 SCI BLEU D'EDEN n° 240 - 1
 Société BLUEFIN n° 323 - 1
 Madame BRANGE ARTSEN Emilienne n° 2 - 1
 SCI BUKAFI n° 242 - 1
 SAS C & C Villas n° 94 - 1
 SCI CARLOTTA n° 212 - 1
 Monsieur CASSARA n° 1001/1002/1003 - 3
 Monsieur CHALONO Victor Michel n° 668 - 1
 Monsieur CHAYKOWSKI MICKAEL n° 61 - 1
 Mme ou M. CHEMLA Marc n° 17 - 1
 COLLECTIVITE SAINT MARTIN n° 702 - 1
 CONSORTS BENSADOUN n° 97 - 1
 Monsieur CORALLO Francesco n° 29 - 1
 M OU MME COULLET / PALOU Lilian n° 653 - 1
 Consorts GAINARD/MAUSSION n° 3501 - 1
 Mme ou M. DE FALCO / BORST n° 516 - 1
 Madame DEL MORAL Mauricette n° 517 - 1
 Monsieur DEWITT Christopher n° 307 - 1
 Monsieur DIXON John n° 122 - 1
 Monsieur DOYEN Bernard n° 36 - 1
 Monsieur DREYFUS PIERRE n° 72/73 - 2
 Mr ou Mlle EIZENGA/CORDER n° 658 - 1
 Monsieur ERB Frédéric n° 623 - 1
 Monsieur FOULON Serge n° 520 - 1
 SARL GEDA n° 86 - 1
 SCI GERALDINE n° 3342 - 1
 Monsieur GIOIA Luis Alejandro n° 251 - 1
 Monsieur GRAF HERN WOLFGANG n° 553 - 1
 Monsieur GROSS Stephen Lee n° 57 - 1
 Monsieur GUILLAUME Daniel n° 317 - 1
 Monsieur HAVERON Thomas Michael n° 19 - 1
 Madame HERVOUET Maryline n° 200 - 1

Monsieur HERZIG DANIEL n° 198 - 1
 M ou MME HOOVER Sr / DUDLEY n° 411 - 1
 Madame HOWELLS Gloria iris n° 18 - 1
 M OU MME HUBERT Antoine n° 511 - 1
 SCI HUMING BIRD 2 n° 622 - 1
 SARL I.T.B. n° 603 - 1
 Monsieur JOHNS Jasper n° 102/103 - 2
 SCI JSC IMMO n° 333 - 1
 M OU MME KAI LINDHOLST n° 45 - 1
 Monsieur KOCH ou M. O'BRIEN Clark n° 8 - 1
 Mme o M. KOFFEL Pascal n° 82 - 1
 SCI LA POINTE NOIRE n° 555 - 1

 Société LA TOUR NORMANDE n° 669 - 1
 Monsieur LANKRY Jacques n° 613 - 1
 Monsieur LAURENT Benjamin n° 110 - 1
 SCI LE COLIBRI n° 48 - 1
 SCI LE KABANON n° 621 - 1
 EURL LE PLUVIER n° 92 - 1
 Monsieur LECLERC JACQUES n° 1005 - 1

 LENNY SANTORELLI n° 322 - 1
 SCI LES DOMAINES D'ESPARON n° 607 - 1
 M OU MME LIDE Lionel n° 47 - 1
 M OU MME LINDEMANN Christian n° 3 - 1
 SAS LORINVEST n° 44 - 1
 SARL MARSHALL n° 25 - 1
 Monsieur MAYR MELNHOF SAURAU n° 403 - 1
 étape2 n° 96 - 1
 SCI MIGUE n° 3502 - 1
 Monsieur MOUGAMES Joseph n° 650 - 1
 M OU MME NICHOLS Derek n° 87 - 1
 SCI OSERIAN PROPERTIES n° 310 - 1
 SARL OWL'S NEST LIMITED n° 77 - 1
 SCI PARADISIUM n° 503 - 1
 Madame PEDERSOLI-AUREGGI n° 320 - 1
 SCI MINIMA Mr Michel PEREZ n° 656 - 1
 IND PETIT n° 647 - 1
 Monsieur PEYRONNY Stéphane n° 638 - 1
 M OU MME PISCIONE Juan n° 617 - 1
 PIZZAGALLI CAROLI n° 654 - 1
 SCI PLUM BAY RETREAT n° 62 - 1
 SCI PROSPERART n° 610 - 1
 Monsieur PROVOST Christophe n° 254/1106 - 2
 Société RASCO IMMOBILIER n° 616 - 1
 Société REMORA n° 404 - 1
 M OU MME ROBERT Jean Marc n° 303 - 1
 Madame ROVELET-IDELER n° 83 - 1
 EURL S.G.P.I. n° 68 - 1

 EURL HILBERT SUN n° 4202 - 1
 Madame HOWELLS Gloria n° 414 - 1
 M HUBERT ANTOINE n° 512 - 1
 Monsieur HUGE Christian n° 90 - 1
 Monsieur HUNT Gérard n° 32 - 1
 INVICTA PRIVATSTIGTUNG n° 4100 - 1
 Monsieur JORDAN Donald n° 191 - 1
 SC K&D n° 628 - 1
 SCI KHESES n° 106 - 1
 Monsieur KOFFEL Pascal n° 608 - 1
 M OU MME KOPCZYNSKI Thomas n° 1008 - 1
 SCI LA SUCRIERE n° 91 - 1
 Monsieur LANDAU Mikel ou SCHEAR Werner n° 521 - 1
 Monsieur LAROCHAIX Yves n° 629 - 1
 M OU MME LAURIE William n° 197 - 1
 SCI LE GRAND BLEU n° 312 - 1
 SCI LE MERIDIEN n° 643 - 1
 SCI LE ROCHER SAINT MARTIN n° 554 - 1
 monsieur LEDEE RALPH n° 246 - 1
 SCI LES CORNICHERS DE LA BAIE ORIENTALE n° 663 - 1
 S A LES PLACEMENTS DALECORP INC n° 26 - 1
 SCI LIGHT HOUSE n° 244 - 1
 SCI LITTLE JAZZ BIRD n° 409 - 1
 SCI LOWLANDS PRODUCTIONS n° 205 - 1
 M OU MME MATHON René n° 302 - 1
 SCI MDT n° 211 - 1
 Société MGT 74 n° 74 - 1
 Monsieur MILLER Léonard n° 37 - 1
 SCI NASARA n° 644 - 1
 SCI OCEAN VIEW PROPERTIES n° 76 - 1
 M OU MME OVERSEA M ROUSSEL n° 641 - 1
 M OU MME PAGE Antoine et Liliane n° 40 - 1
 SCI PASSIONE AZZURO n° 49 - 1
 Monsieur PERDUCIANI GENA n° 510 - 1
 Mr Ou Mlle PETERSON Patrick ou Caroline n° 56 - 1
 Monsieur PETIT Roger n° 53 - 1
 SAS PHOENIX ARGENTE n° 420 - 1
 SCI PIZZAGALLI MICHELLE n° 655 - 1
 PLANES ST MARTIN 2004 n° 123 - 1
 Monsieur POSTOLEC n° 252 - 1
 Madame PROULX Diane n° 100 - 1
 SCI R.C.P. n° 241 - 1
 SCI RASTAFARI n° 606 - 1
 Monsieur RIVAUD Jérôme n° 125 - 1
 Monsieur ROCKOMANOVIC Gradimir n° 624 - 1
 M OU MME RUFFRA Daniel n° 614 - 1
 SBH TOP DREAM ROUSSEL Gaston n° 525 - 1

SCI 202 n° 202 - 1	M OU MME SCOTT n° 556 - 1
SEAVIEW INTERNATIONAL CY n° 195 - 1	SCI SEIZE THE DAY n° 519/522 - 2
SCI SENATOR n° 513 - 1	SCI SEQUOIA n° 615 - 1
SCI SERENA n° 33 - 1	SARL SHANGRI LA REALTY LLC n° 1017 - 1
Monsieur SHERBIN MICHAEL n° 69 - 1	Monsieur SIDHOM Rafik n° 66 - 1
Monsieur SINGH DINAKAR n° 63 - 1	SCI SMART n° 524 - 1
Monsieur STEPHENSON Georges n° 113 - 1	SA SUPERIOR REAL ESTATE n° 112/245 - 2
Monsieur SWERDEL Mark n° 108 - 1	SCI TAILLE VENT n° 30 - 1
Monsieur TEYSSIER CHRIS n° 301 - 1	Monsieur TOLASSY Jean Philippe n° 208 - 1
SCI TOMTEN n° 99 - 1	Monsieur TRACHTENBERG Cary n° 104 - 1
SARL TROPIC DREAM n° 646 - 1	TROPICS n° 50 - 1
Mme et M. TRUICA n° 408 - 1	Madame ULRICH n° 407 - 1
SCI UNIQUE PROPERTIES n° 504 - 1	Monsieur VAN EYLEN August n° 204 - 1
SCI VILLA CARISA CORP n° 412 - 1	SNC VILLA ROBINSON n° 20 - 1
Mme VOSSLER Conie n° 192 - 1	SCI VUE SUR MER n° 54 - 1
M OU MME WACHS Edward n° 7 - 1	M OU MME WANG n° 507 - 1
Monsieur WANG Charles n° 506/508/509 - 3	SCI WAZOO n° 10/11 - 2
SCI WFG PROPERTIES HOLDINGS LLC n° 213 - 1	SCI WINDJAMMER HOLDING CY INC n° 402 - 1
SCI WOODWARD n° 406 - 1	SCI YKYE n° 314 - 1
Monsieur ZANDERS HANS n° 81 - 1	

RESOLUTIONS

RESOLUTION N°1 : PRESIDENCE DE SEANCE

L'assemblée désigne Monsieur Jean-Jacques LLOBREGAT comme président de séance.

POUR 76 / 76 COLOTIS - 96 / 96 VOIX

ABS -

CONTRE -

LA RESOLUTION EST ADOPTEE

RESOLUTION N°2 : ELECTION DU PREMIER SCRUTATEUR

L'assemblée désigne Monsieur Baki ARBIA (LOW LAND VILLAS), comme premier scrutateur.

POUR 76 / 76 COLOTIS - 96 / 96 VOIX

ABS -

CONTRE -

LA RESOLUTION EST ADOPTEE

RESOLUTION N°3 : ELECTION DU SECOND SCRUTATEUR

L'Assemblée désigne Monsieur John DUINJSTEE (SCI L'HARMONIE) comme second scrutateur.

POUR 76 / 76 COLOTIS - 96 / 96 VOIX

ABS -

CONTRE -

LA RESOLUTION EST ADOPTEE

RESOLUTION N°4 : SECRETAIRE DE SEANCE

Sur proposition du Président, le Cabinet FONTENOY est désigné Secrétaire de séance.

POUR 76 / 76 COLOTIS - 96 / 96 VOIX

ABS -

CONTRE -

LA RESOLUTION EST ADOPTEE

RESOLUTIONS

RESOLUTION N° 1: CHAIRMAN OF THE MEETING

The meeting appoints Mr LLOBREGAT as the Chairman of the General Meeting.

VOTES FOR 76 / 76 OWNERS - 96 / 96 VOTES

ABS -

CONTRE -

THE RESOLUTION IS ADOPTED

RESOLUTION N° 2 : ELECTION OF THE FIRST SCRUTINEER/TELLER

The meeting appoints Mr Baki ARBIA (LOW LAND VILLAS) as the first scrutineer.

VOTES FOR 76 / 76 OWNERS - 96 / 96 VOTES

ABS -

CONTRE -

THE RESOLUTION IS ADOPTED

RESOLUTION N° 3 : ELECTION OF THE SECOND SCRUTINEER/TELLER

The meeting appoints Mr John DUINJSTEE (SCI L'HARMONIE) as the second scrutineer.

VOTES FOR 76 / 76 OWNERS - 96 / 96 VOTES

ABS -

CONTRE -

THE RESOLUTION IS ADOPTED

RESOLUTION N° 4 : SECRETARY OF THE MEETING

The Chairman proposes the Cabinet FONTENOY be appointed as the Secretary of the meeting.

VOTES FOR 76 / 76 OWNERS - 96 / 96 VOTES

ABS -

CONTRE -

THE RESOLUTION IS ADOPTED

RESOLUTION N° 5 RAPPORT DU PRESIDENT

Lecture du rapport de Monsieur LLOBREGAT, Président de l'Association.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote. Le rapport est annexé au présent Procès-Verbal.

RESOLUTION N° 6 APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2018

Monsieur Georget, Trésorier, présente les comptes de l'exercice 2018.

Opérations courantes :

	Charges Générales	Charges Secteur A	Charges Secteur B	TOTAL
Cotisations Appelées	290.002	247.488	11.610	552.966
Revenus antennes	56.281			56.280
Total	346.283	247.488	11.610	609.246
Dépenses	438.859	273.749	16.276	728.885
Résultats	-92.577	-26.261	-4.667	-123.505

Principaux dépassements budgétaires :

Construction routes :	+ 17.000 €
Ent. Petites réparations	+ 36.105 €
Contentieux	+ 46.610 €
Nettoyage espaces verts	+ 24.141 € (Secteur A +18.000 € Secteur B + 6.141 €)

Information sur les soldes débiteurs :

Solde débiteurs au	31.12.2015 : 255.362 €
Solde débiteurs au	31.12.2016 : 208.870 € - 46.492 €
Solde débiteurs au	31.12.2017 : 188.190 € - 20.680 €
Solde débiteurs au	21.12.2018 : 186.374 € - 1.816 €

L'Assemblée approuve les comptes de l'exercice 2018 pour un montant de recettes de 609.246 € (cotisations 552.966 €, location antennes 56.280 €) et un montant de dépenses de 728.885 €.

POUR 76 / 76 COLOTIS - 96 / 96 VOIX
ABS -
CONTRE -

LA RESOLUTION EST ADOPTÉE

RESOLUTION N° 5 : REPORT OF THE PRESIDENT OF THE ASSOCIATION

Report of Mr LLOBREGAT, President of the Association.

No vote for this resolution. The report is attached to the minutes of the General Meeting.

RESOLUTION N° 6 APPROVAL OF THE 2018 ACCOUNTS

Mr Georget, Treasurer, presents the accounts for the 2018 accounting year.

Current operations :

	General Expenses	Expenses Secteur A	Expenses Secteur B	TOTAL
Fees called	290.002	247.488	11.610	552.966
Antenna rentals	56.281			56.280
Total revenues	346.283	247.488	11.610	609.246
Expenses	438.859	273.749	16.276	728.885
Results	-92.577	-26.261	-4.667	-123.505

2018 expenses over budget :

Roads construction :	+ 36.147 €
Maintenance / repairs	+ 36.105 €
Litigations	+ 46.610 €
Green space cleaning	+ 24.141 € (Secteur A +18.000 € Secteur B + 6.141 €)

Ourtstanding past-due fees	2015.12.31 : 255.362 €
Ourtstanding past-due fees	2016.12.31 : 208.870 € - 46.492 €
Ourtstanding past-due fees	2017.12.31 : 188.190 € - 20.680 €
Ourtstanding past-due fees	2018.12.21 : 186.374 € - 1.816 €

The General Meeting approves the accounts for the 2018 accounting period, with current revenues amounting to 605.380 € (Fees 549.100 €, antenna rentals 56.280 €) and expenses amounting to 728.885 €.

VOTES FOR 76 / 76 OWNERS - 96 / 96 VOTES

ABS -

CONTRE -

THE RESOLUTION IS ADOPTED

RESOLUTION N°7 QUITUS AU BUREAU

L'Assemblée donne plein et entier quitus de sa gestion au Bureau pour l'exercice 2018.

POUR 76 / 76 COLOTIS - 96 / 96 VOIX

ABS -

CONTRE -

LA RESOLUTION EST ADOPTÉE

RESOLUTION N°8 BUDGET 2019

Le Trésorier présente le budget 2019.

L'Assemblée approuve le budget 2019 pour un montant de dépenses de 639.100 €.

Charges Générales : 358.400 €

Secteur A : 261.500 €

Secteur B : 19.200 €

POUR 75 / 76 COLOTIS - 95 / 96 VOIX

ABS -

CONTRE 1 / 76 COLOTIS - 1 / 96 VOIX : FRANC (1)

LA RESOLUTION EST ADOPTÉE

RESOLUTION N°9 COTISATIONS DE L'EXERCICE 2019.

Après répartition des postes de dépenses du budget 2019 entre les propriétaires, l'Assemblée décide de fixer les cotisations pour l'exercice 2019 à 614.908 €

- 2.443 € pour les lots A
- 1.277 € pour les lots B
- 935 € pour les lots C

POUR 75 / 76 COLOTIS - 95 / 96 VOIX

ABS -

CONTRE 1 / 76 COLOTIS - 1 / 96 VOIX : FRANC (1)

LA RESOLUTION EST ADOPTÉE

RESOLUTION N°7 DISCHARGE OF THE BOARD

The Meeting give the Board final discharge in the execution of their mandate for the year 2018.

VOTES FOR 76 / 76 OWNERS - 96 / 96 VOTES

ABS -

CONTRE -

THE RESOLUTION IS ADOPTED

RESOLUTION N°8 : BUDGET 2019

The Treasurer presents the budget for 2019.

The Meeting approves the budget for 2019, with expenses amounting to EUR 639.100 €.

General expenses : 358.400 €

Secteur A 261.500 €

Secteur B : 19.200 €

VOTES FOR 75 / 76 COLOTIS - 95 / 96 VOIX

ABSTENTION -

VOTES AGAINST 1 / 76 COLOTIS - 1 / 96 VOIX FRANC (1)

LA RESOLUTION IS ADOPTED

RESOLUTION N°9 : FEES FOR YEAR 2019.

After proration of the budgeted 2019 expenses and the 2018 results between the owners, the General Meeting approves the 2018 fees amounting to EUR 614.908 €.

- EUR 2,443 € for lots A
- EUR 1,277 € for lots B
- EUR 935 € for lots C

VOTES FOR 75 / 76 COLOTIS - 95 / 96 VOIX

ABSTENTION -

VOTES AGAINST 1 / 76 COLOTIS - 1 / 96 VOIX FRANC (1)

LA RESOLUTION IS ADOPTED

RESOLUTION N°10 TRAVAUX EXCEPTIONNELS

L'Assemblée, après en avoir délibéré, approuve un budget extraordinaire de 130.000 €, financé sur le produit de la vente du lot n°702 :

100.000 € pour des travaux de construction de route.

30.000 € pour l'installation d'un système de communication radio sur les Terres Basses

POUR 76 / 76 COLOTIS - 96 / 96 VOIX

ABS -

CONTRE -

LA RESOLUTION EST ADOPTEE

RESOLUTION N°11 : ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Messieurs Jean-Jacques LLOBREGAT et Monsieur Patrick PETERSON sont en mesure de demander la reconduction de leur mandat.

Monsieur LLOBREGAT annonce à l'assemblée ne pas se représenter pour un second mandat.

11.1 Renouvellement du mandat de Mr Patrick PETERSON jusqu'au 23 février 2022.

POUR 76 / 76 COLOTIS - 96 / 96 VOIX

ABS -

CONTRE -

LA RESOLUTION EST ADOPTEE

11.2 Confirmation de la cooptation de Madame Nathalie LEPINE pour un mandat se terminant le 23 février 2021. (Remplacement de Monsieur Frédéric MALLET, démissionnaire)

POUR 76 / 76 COLOTIS - 96 / 96 VOIX

ABS -

CONTRE -

LA RESOLUTION EST ADOPTEE

Madame Patricia CANTOR et Monsieur Patrick GEORGET, ayant accompli deux mandats consécutifs, ne peuvent se représenter.

3 Sièges sont à pourvoir.

RESOLUTION N°10 : SPECIAL BUDGET

The General Meeting approves a special budget of 130.000 €, financed by the sale of lot n°702 in 2018:

100.000 € for road construction works

30.000 € for the installation of a radio communication system for the Lowlands.

VOTES FOR 76 / 76 OWNERS - 96 / 96 VOTES

ABS -

CONTRE -

THE RESOLUTION IS ADOPTED

RESOLUTION N°11 : ELECTION OF MEMBERS OF THE BOARD

Mr Jean-Jacques LLOBREGAT and Monsieur Patrick PATERSON can candidate for another mandate.

Mr LLOBREGAT informs the General Meeting that he will not run for another mandate.

11.1 Vote to renew Mr Patrick PETERSON's term of office until February 23rd 2022.

VOTES FOR 76 / 76 OWNERS - 96 / 96 VOTES

ABS -

CONTRE -

THE RESOLUTION IS ADOPTED

11.2 Vote to confirm Mrs Nathalie LEPINE's term of office until February 23rd 2021.
(After Mr MALLET resignation)

VOTES FOR 76 / 76 OWNERS - 96 / 96 VOTES

ABS -

CONTRE -

THE RESOLUTION IS ADOPTED

Due to the term-limit provision, Madame Patricia CANTOR and Monsieur Patrick GEORGET can'tt candidate for another mandate.

3 Seats remaining vacant

11.3 Élection au Conseil d'Administration

Candidat 1	Monsieur Baki ARBIA (SCI LOWLANDS VILLAS)	38 Voix
Candidat 2	Monsieur Ottavio LAVAGGI	75 Voix
Candidat 3	Monsieur John DUINJSTEE (SCI L'HARMONIE)	60 Voix
Candidat 4	Monsieur Gilles PARISOT	20 Voix
Candidat 5	Monsieur Christian FOSSAT	22 Voix
Candidat 6	Monsieur Marc VAYRAC	35 Voix
Candidat 7	Monsieur Jean Pierre MARION	4 Voix

Elus :

Monsieur Baki ARBIA (SCI LOWLANDS VILLAS)
Monsieur Ottavio LAVAGGI
Monsieur John DUINJSTEE (SCI L'HARMONIE)

RESOLUTION N°12 : NOMINATION DU GESTIONNAIRE DE L'ASL

12.1 Renouvellement du Cabinet FONTENOY

L'assemblée approuve le renouvellement du Cabinet FONTENOY en qualité de Gestionnaire de l'Association Syndicale pour une durée d'un an à compter du 23 février 2019, dans les conditions du contrat joint à la convocation.

POUR	73 / 76 COLOTIS - 92 / 96 VOIX	
ABS	1 / 76 COLOTIS - 1 / 96 VOIX	FRANC (1)
CONTRE	2 / 76 COLOTIS - 3 / 96 VOIX	D'URSO (1) CHAZARAIN (2)

LA RESOLUTION EST ADOPTEE

12.2 Nomination du Cabinet IMMODOM

L'assemblée approuve la nomination du Cabinet IMMODOM en qualité de Gestionnaire de l'Association Syndicale pour une durée d'un an à compter du 23 février 2019, dans les conditions du contrat joint à la convocation.

Résolution devenue sans objet

12.3 Nomination du Cabinet FRANCE CARAÏBES

L'assemblée approuve la nomination du Cabinet FRANCE CARAÏBES en qualité de Gestionnaire de l'Association Syndicale pour une durée d'un an à compter du 10 mars 2018, dans les conditions du contrat joint à la convocation

Résolution devenue sans objet

11.3 Élection to the Board

Candidat 1	Monsieur Baki ARBIA (SCI LOWLANDS VILLAS)	38 Votes
Candidat 2	Monsieur Ottavio LAVAGGI	75 Votes
Candidat 3	Monsieur John DUIJNSTEE (SCI L'HARMONIE)	60 Votes
Candidat 4	Monsieur Gilles PARISOT	20 Votes
Candidat 5	Monsieur Christian FOSSAT	22 Votes
Candidat 6	Monsieur Marc VAYRAC	35 Votes
Candidat 7	Monsieur Jean Pierre MARION	4 Votes

Elected :

Monsieur Baki ARBIA (SCI LOWLANDS VILLAS)
Monsieur Ottavio LAVAGGI
Monsieur John DUIJNSTEE (SCI L'HARMONIE)

RESOLUTION N°12 : NOMINATION OF THE MANAGER

12.1 Renewal of the appointment of Cabinet FONTENOY

The General Meeting approves the appointment of Cabinet FONTENOY as Manager of the Association for a one year mandate until February 23rd 2020, under the terms and conditions of the contract attached to the notice.

VOTES FOR 73 / 76 COLOTIS - 92 / 96 VOIX
ABSTENTION 1 / 76 COLOTIS - 1 / 96 VOIX FRANC (1)
VOTES AGAINST 2 / 76 COLOTIS - 3 / 96 VOIX D'URSO (1) CHAZARAIN (2)

LA RESOLUTION IS ADOPTED

12.2 Appointment of Cabinet IMMODOM

The General Meeting approves the appointment of Cabinet IMMODOM as Manager of the Association for a one year mandate until February 23rd 2020, under the terms and conditions of the contract attached to the notice.

No vote for this resolution

12.3 Appointment of Cabinet FRANCE CARAÏBES

The General Meeting approves the appointment of Cabinet FRANCE CARAÏBES as Manager of the Association for a one year mandate until February 23rd 2020, under the terms and conditions of the contract attached to the notice.

No vote for this resolution

RESOLUTION N°13 : CONTRAT D'ENTRETIEN ESPACES VERTS

L'assemblée approuve le contrat d'entretien des espaces verts présenté par la Société CELCON joint à la convocation, pour une durée de trois ans.

POUR 75 / 76 COLOTIS - 95 / 96 VOIX

ABS -

CONTRE 1 / 76 COLOTIS - 1 / 96 VOIX : SCI TOM & ROBY'S PLACE LLC (1)

LA RESOLUTION EST ADOPTEE

POINT N°14 : POINT D'INFORMATION SUR L'ELABORATION DU CAHIER DES CHARGES.

Les dispositions de la LOI ALUR sur l'obligation de publier les Cahiers des Charges des Lotissements avant le 24 mars 2019 ont été supprimées par la Loi ELAN du 23 novembre 2018.

Toutes les règles de l'ancien cahier des charges restent donc applicables.

Un projet de nouveau cahier des charges a été élaboré et est disponible sur le site de l'ASL ou sur demande.

RESOLUTION SANS VOTE

POINT N°15 : QUESTION DIVERSES.

La séance est close à 12h30.

LE PRESIDENT
M Jean-Jacques LLOBREGAT

LE SECRETAIRE
FONTENOY IMMOBILIER

SCRUTATEUR
LOW LAND VILLAS
M Baki ARBIA

SCRUTATEUR
M. SCI L'HARMONIE
M John DUINJSTEE

RESOLUTION N°13 : MAINTENANCE OF GREEN SPACES CONTRACT

The General Meeting approves the green spaces maintenance contract of the Company CELCON for a period of 3 years under the terms and conditions of the contract attached to the notice.

VOTES FOR
ABSTENTIONS

VOTES AGAINST SCI TOM & ROBY'S PLACE LLC (1)

RESOLUTION N°14 : INFORMATION ABOUT DRAFTING OF « CAHIER DES CHARGES »

No vote is required

The provisions of the “ALUR” Act, which required the recording of the Covenants Conventions and Restrictions (“Cahier des Charges”) before March 24th 2019, were repealed by “ELAN” Act of November 23rd 2019.

The rules of the actual Cahier des Charges remain fully enforceable without restriction.

A draft of new Conditions Covenants and Restrictions (Cahier des Charges) is now available on the website of the Association or on demand.

No vote for this resolution.

RESOLUTION N°15 : VARIOUS MATTERS (without vote)

The Meeting is adjourned at 12h30.

LE PRESIDENT
M Jean-Jacques LLOBREGAT

LE SECRETAIRE
FONTENOY IMMOBILIER

SCRUTATEUR
LOW LAND VILLAS
M Baki ARBIA

SCRUTATEUR
M. SCI L'HARMONIE
M John DUINJSTEE

Mesdames et Messieurs bonjour et merci pour votre présence.

Il est de tradition que le Président du Bureau fasse, dans un rapport, un point de la situation dans notre lotissement, le POSITIF et le NEGATIF. Mes propos, avec traduction anglaise, seront joints au PV de notre Assemblée, qui vous sera prochainement adressé.

J'ai été très fier et heureux d'être le Président de ce Bureau qui a agi durant ces trois dernières années.

Je termine, comme prévu aux statuts, mon mandat de 3 ans et ne me représenterai pas à vos votes pour un renouvellement car je suis touché par des préoccupations familiales.

Mais je suis convaincu que le Bureau actuel ajouté aux nouveaux membres que vous allez élire aujourd'hui sera très efficace, actif et compétent.

DES ACTIONS POSITIVES

Notre Bureau a été très actif durant ces trois dernières années, notamment dans la solution de problèmes anciens qui n'avaient pu trouver précédemment d'issue, et principalement :

* l'occupation sans titre ni droit depuis plus de 20 ans par la Commune et ensuite par la Collectivité Territoriale de notre terrain commun lot 70 pour l'installation de l'usine d'épuration. La partie du terrain concernée a été en 2017 achetée, payée et la Collectivité est devenue par cet achat membre de notre Association. Elle a payé sans problème les cotisations appelées.

* l'obtention en mai 2018 par le Tribunal d'un jugement d'éviction pour déloger un restaurant sur Baie Rouge,. Ce problème datait de plus de 25 ans. Malheureusement, et malgré le jugement qui l'interdit, une réoccupation sauvage avait eu lieu en janvier dernier. Les forces de l'ordre sont intervenues hier après-midi et ont procédé à une nouvelle expulsion.

Dans cette affaire complexe, il y a, semble-t-il, parmi nous, ceux pour le maintien de la plage (et de nos autres plages des TB) à son état naturel, libre de toute activité commerciale avec l'expulsion des installations illégales et ceux qui seraient favorables à l'installation, sous appel d'offres avec

respect des normes et contrôle de notre ASL, d'une nouvelle structure d'activité commerciale.

Le sujet est donc là très complexe et, selon moi, non sans risque de mécontentements et de manifestations d'une partie de la population locale si un Saint- Martinien ne pouvait pas bénéficier de l'activité commerciale permise et choisie.

Il faudra bien décider.

Mais n'oublions pas que notre Bureau a souhaité, en demandant le concours de la Réserve Naturelle, le maintien de nos plages à l'état naturel et de respect des espèces à protéger (tortues marines, oiseaux de mer, etc...)

* Le Bureau a donné son accord pour le démarrage de l'éclairage de nos routes au moyen de luminaires solaires exempts de connection filaire, donc de toute consommation électrique. Les travaux d'installation ont commencé et le premier luminaire vient d'être installé sur la route de Plum Bay.

* Reste enfin le grand projet de la mise en place d'un nouveau « CAHIER DES CHARGES », c'est à dire l'établissement des règles de construction souhaitées pour notre lotissement et notre environnement ; surface constructibles, distances des limites de terrain, hauteurs et caractéristiques des maisons en projet. Mais aussi des activités commerciales ou non permises ;

Il y a là un grand débat entre nous. Ce nouveau règlement devra recevoir l'agrément d'une forte majorité des co-lotis.

Les discussions sont déjà entamées et les opinions sont souvent divergentes.

Il faudra trouver des solutions acceptées par la grande majorité.

Car une nouvelle « philosophie » semble apparaître chez certains, 60 ans après la fondation de notre Lotissement.

Il y les partisans d'un environnement calme, de la nature, du strict respect du caractère résidentiel, bref les règles établies à la fondation de notre lotissement. ...

Et les tenants de l'expansion, de la rentabilité, du profit, d'une activité locative, voire commerciale encore plus développée.

Il faudra bien que le nouveau Bureau, avec ses conseils, « accorde les violons ».

MAIS AUSSI DU NEGATIF

- Certains propriétaires n'hésitent pas à accaparer des parties de nos lots communs ou de notre patrimoine routier. D'autres, veulent couper, élaguer, détruire la végétation sur des terrains qui ne leur appartiennent pas sous prétexte de gêner leur vue. Est-ce acceptable ?
- Et surtout pour de nombreux propriétaires, le gros problème, a été, suite

aux dégâts cycloniques l'évacuation de leurs débris ou déchets, parfois ordures déposés en bord de nos routes. Ils attendaient que, sans déboursier, d'autres les enlèvent. Le Bureau (c.a.d. l'Association) a pu agir et payer ces enlèvements et certains co-lotis ont réglé, par eux-mêmes ces enlèvements.

Et aujourd'hui, juste à l'entrée des Terres Basses, à la vue de tous : visiteurs, nouveaux occupants, touristes, etc... ,le triste spectacle de cette décharge de dépôts de tous objets rejetés, petits et gros (même des baignoires). Personne ne semble être concerné. Leur enlèvement c'est l'affaire de la Com, dit-on.

Il existe pourtant une déchèterie gratuite à Marigot pour recevoir les « encombrants ».

Je dirai donc que si certains co-lotis s'occupent parfaitement de leur lot, de la beauté et la décoration de leur propriété, les routes, les parties communes extérieures, l'entrée du lotissement qui doit donner au visiteur une impression favorable, bref ce qui est hors de leur lot ne les concernent plus.

Bref l'environnement n'est plus leur souci.

Et je veux terminer

En remerciant notre équipe de Sécurité qui a su garder efficacement notre entrée et éviter les agressions et atteintes aux biens. Ils restent

toujours disponibles et attentifs à tous les événements dans notre lotissement ; Souhaitons que cela continue. Encore Merci.

Et, enfin, je veux exprimer l'hommage appuyé, personnel et celui du Bureau envers Mr Patrick GEORGET, notre trésorier sortant qui, depuis 6 ans a admirablement conduit les affaires financières et surtout les actions de recouvrement des impayés de certains co-lotis.

Pendant les trente années de ma présence dans des Bureaux précédents, j'ai rarement vu une action de trésorier aussi positive.

Certes Mr GEORGET a montré parfois quelque brutalité dans ses propos et dans ses écrits envers les mauvais payeurs, mais son efficacité a toujours porté.

Il finit aujourd'hui son mandat et je suis sûr que le nouveau Bureau saura trouver les moyens de poursuivre cette action dans les recouvrements et le suivi de nos finances.

Merci Patrick.

Mesdames et Messieurs Merci de m'avoir écouté.

Jean-jacques LLOBREGAT ,23 février 2019

Good morning ladies and gentlemen and thank you for your presence.

It is a tradition that the President of the Board makes a report of the situation in our Terres Basses Residence, focusing on POSITIVE and NEGATIVE aspects.

First of all, I was very proud and happy to be the President of this Board during the last three years.

I am finishing, as provided in the statutes, my 3 years mandate and will not apply to renew this mandate as I am affected by family concerns. But I am convinced that the current Bureau, completed by the new members you are going to elect today, will be very efficient, active and competent.

POSITIVE ACTIONS :

Our Board has been very active during these three recent years, particularly by resolving old problems that could not find any issue previously, and mainly:

- The occupation for a waste water treatment plant for more than 20 years of our common lot #70, without any title or right, by the « Commune » and then by the « Territorial Collectivity »
The part of the concerned lot has been sold and paid in 2017 by the Collectivity. By that way, the Collectivity becomes a member of our ASL. The collectivity is paying without any problem its fees.

- The obtaining in May 2018, by the Tribunal, of a judgement of eviction regarding a restaurant on Baie Rouge. This problem was more than 25 years old.

Unfortunately, and despite the judgment , a wild reoccupation had taken place in

last January. The police and gendarmes, proceeded to a new expulsion yesterday afternoon .

In this complex case, there seems to be, among us, those for maintaining the beach (and our other beaches of TB) to its natural state, free of any commercial activity with the expulsion of illegal installations, and those who are favorable to the installation, under tender and with respect for standards and control of our ASL, of a new business structure.

The subject is therefore very complex and, to my opinion, not without risk of discontent and manifestations of part of the local population if a Saint-Martinois could not benefit of the commercial activity allowed and chosen.

We will have to decide.

But let's not forget that our Board wished, by requesting the assistance of the Nature Reserve, to maintain our beaches in their natural state and respect for the species to be protected (marine turtles, seabirds, etc ...)

- The Board agreed to start lighting our roads with light fixtures solar devices free from wired connection, so free from any electrical consumption. Works installation started and the first solar poles have just been installed on the Plum Bay Road.

- Finally, there is the big project of setting up a new "Cahier des Charges", ie the establishment of construction rules desired for our Residence and our environment : building surface, distances field boundaries, heights and features houses planned.

And also, commercial activities allowed or not.

There is a big debate between us. This new Cahier des Charges should be approved by a large majority of co-lotis.

Discussions are already underway and the opinions are often divergent.

It will be necessary to find solutions accepted by a large majority.

Because a new "philosophy" seems to appear among some of owners, 60 years after the foundation of our Residence. There are supporters of a calm environment, nature, strict respect for the residential character, in short ,the rules laid down at the foundation of our Residence... And the proponents of expansion, profitability, profit, rental or commercial activities more developed. It will be necessary that the new Bureau, with its advice, "grants the violins".

ALSO NEGATIVE POINTS :

- Some owners do not hesitate to grab parts of our common lots or of our road heritage. Others, want to cut, prune, destroy vegetation on lands that do not belong to them under pretext to hinder their sight. Is it acceptable?
- And for many owners, the big problem, was, after Irma and its huges damages, the evacuation of their bulk or waste, sometimes garbage, deposited on the road sides. They expected that without having to pay, others would take them away. The Board(ie the Association) was able to act and pay for these bulky wastes and some co-lotis settled by themselves these bulky wastes. But today, just at the entrance of the Terres Basses, at the sight of all: visitors, new occupants, tourists, etc ..., the sad show of this dump of all rejected objects, small and large (even tubs). Nobody seems to be concerned.
« The bulky waste is the business of the Collectivity » they say. There is, however, a free « Dechetterie » in Marigot Galisbay to receive the "bulky".
So I would say that if some co-lotis are perfectly concerned by their land, the beauty and the decoration of their property, they don't seem concerned by the roads, the exterior common areas,

the entrance to our Residence which must give the visitor a favorable impression, in short what is out of their lot. The environment is no longer their concern.

And I want to finish by thanking our security team who knew effectively how to keep our entrance safe and avoid assaults and damages to our properties. They are always available and attentive to all events in our Residence. I hope that this continues. Thanks again.

And, finally, I want to express my deep and personal tribute, as well as the board staff, to Mr Patrick GEORGET, our outgoing treasurer who for 6 years has admirably led the financial and especially the recovery of unpaid bills from some co-lotis.

During the thirty years of my presence in previous Boards, I've rarely seen such a positive action.

Certainly Mr GEORGET has sometimes shown brutality in his words and in his writings towards the bad payers, but his efficiency has always been granted.

He is finishing his term today and I am sure that the new Board will find ways to continue his action in the recoveries and the monitoring our finances.

Thank you Patrick.

Ladies and Gentlemen Thank you for to have listened to me

Jean-Jacques LLOBREGAT February 23, 2019