

PV DE LA REUNION DU BUREAU DE L'ASL DES PROPRIETAIRES DES TERRES-BASSES

Vendredi 16 juillet 2021 au lot 204

Nom	Fonction	E Mail	Mobile	Présent	Excusé	Absent
Ottavio Lavaggi	Président	olavaggi@gmail.com	06 90 22 64 75	X		
Marc Vayrac	Vice-Président	marcvayrac@hotmail.com	06 90 35 46 35			X
Maxence De Blégiers	Past President	blegiers@gmail.com	06 90 53 87 77	X		
Patrick Georget	Trésorier	pageorget1946@gmail.com	06 90 71 03 32	P*		
Lesley Reed	Membre	lesley@stmartinsothebysrealty.com	06 90 30 53 54	X		
Gérard Canton	Membre	gerard.canton@gmail.com				X
Eléonore Astier-Petin	Membre	eleonore.astier-petin@belmond.com	06 90 77 20 10	X		
Christian Fossat	Membre	cfossat@gynepro.fr	06 90 73 69 30			X
Baki Arbia	Membre	bakiarbia@hotmail.com	06 90 55 69 49			X
Jean-Philippe Campion	Manager	jeanphilippecampion@gmail.com	06 90 22 00 50	X		
Olivier Bernaz -Image Immo	Gestionnaire	olivier@immoantilles.com	06 90 50 08 55	X		
*Patrick Georget – pouvoir à Maxence De Blégiers						

AGENDA / ORDRE DU JOUR

1. Proposed division of lot 12
2. Follow up of SHOTOM litigation
3. Revision of PPRN and relations with Urbanism COM office
4. Water grid and easement with EASM
5. Garbage disposal and green waste
6. Indicative date for next general assembly
7. Any other business

La réunion a lieu au lot 214, elle commence à 17.00h

1. PROPOSED DIVISION OF LOT 12

Il semblerait que le lot 12 ait été partagé en deux lots de plus de 10 000m2. Ottavio a demandé au notaire d'attendre dans le cas de la vente, cette vente a cependant été actée. Or il apparaît que le lot 12 ait été partagé il y a longtemps. Doit-on autoriser le partage, réclamer des charges en arriéré sur le 2eme lot ?

Patrick Georget autant que Me Selamme ont bien indiqué que selon nos statuts et cahier des charges, un lot N'EST PAS DIVISIBLE, depuis les statuts de 1963.

Il faudrait de clarifier le texte sur la division des lots en amenant une résolution (écrite par Me Selamme) à l'AG pour préciser que la division peut être autorisée dans la mesure ou les lots

font plus de 10 000m² hormis les terrains originaux qui font historiquement moins de 10 000m² (trou de David, Baie Rouge).

2. FOLLOW UP OF SHOTOM LITIGATION

La thèse de fond soutenue par l'ASL n'a pas été retenue par l'expert judiciaire de la SARL SHOTOM qui soutient que le bornage fait par le cabinet Blondel n'est pas valable, il oppose un autre plan celui du promoteur.

Le bureau décide de voir en profondeur et d'essayer d'obtenir ces plans.

Le bureau pense qu'il n'est pas utile de continuer à poursuivre SHOTOM.

3. REVISION OF PPRN AND RELATIONS WITH URBANISM COM OFFICE

Le nouveau PPRN devrait être présenté en septembre pour approbation en octobre. Ottavio et Lesley ont participé à une rencontre publique avec les élus, le discours est toujours le même :

- La question fondamentale est la cote de référence 5, 7 12m, on ne sait pas exactement.
- Les lots construits en zone rouge pourraient reconstruire à l'identique mais pas les lots vides.

Il faut une action collective et non pas se concentrer sur 2 ou 3 lots. La position privée du Président de la com c'est de laisser tranquilles les Terres Basses. Mais sur quel critère ?

Le but de l'ASL est de pouvoir reconstruire les maisons endommagées, ainsi qu'autoriser les terrains nus à construire avec les nouvelles règles de PLU et cahier des charges

Me Pradines a défendu certains colotis, il connaît bien le dossier, il pourrait prendre contact avec l'avocat de la COM pour discuter et coopérer. Le bureau est d'accord pour que l'ASL prenne part active en rejoignant le groupe des plaignants.

4. WATER GRID AND EASEMENT WITH EASM

Il est urgent d'attendre. Voir dossier à récupérer chez Me Selamme.

5. GARBAGE DISPOSAL AND GREEN WASTE

Jean-Philippe nous rappelle que la tournée intérieure des éboueurs est nécessaire alors que la COM parle de la supprimer. Alors qu'un projet de tri était à l'étude, Jean-Philippe pense que tant que la COM pense supprimer la tournée intérieure, il ne faut rien faire. La tournée coûterait 23 000€ mensuel alors qu'il est estimé que la TEOM rapporte 50 000€ par mois à la COM.

6. INDICATIVE DATE FOR NEXT GENERAL ASSEMBLY

La date couramment retenue est le dernier samedi de février.

7. ANY OTHER BUSINESS

1. DISCUSSION SUR LE PORTAIL LOTS DE LA FRONTIERE SUR L'ANCIENNE ROUTE.

Projet de mettre un portail car un grand nombre de personnes passent le soir budget 25000€. Il est demandé deux devis, bien que l'ASL a des partenaires présents, le lot 261 qui est un lot

commun qui pourrait dans le futur devenir une marina. Les lots concernés passeraient en classe supérieure voir avec Jean Philippe.

LA DECISION EST MISE AU VOTE – RESULTAT DES VOTES - UNANIMITE.

La proposition est acceptée.

2. EVACUATION DE L'EAU ENTRE LA SAMANA ET ROSA

Jean Philippe pense que de l'eau de pluie stagne ici et qu'il faudrait une cunette pour qu'il ne stagne plus et se jette dans le lagon. Cependant il semble qu'il y a des eaux de la laverie (assez propres) y coulent également depuis quelques temps. Un filtre semble à l'origine de ces fuites, il faut attendre les prochaines pluies pour voir si les eaux stagnent réellement et l'autorisation de faire cette cunette entérinée.

3. PASSAGE AU PORTAIL DE LA SAMANA.

Il semble que des personnels de villas passent dans la clôture du colotis mitoyen et abiment régulièrement la clôture. Il faudrait faire une clôture rigide de 25 ml. Il faudrait lui demander l'autorisation, la propriétaire est à 100% villa.

4. LES TROUS DE LA FALAISE

Seront rebouchés la semaine prochaine.

5. LES RADIOS VHF

Toujours dans l'attente des fréquences de la Guadeloupe

6. TAXE FONCIERE

Il semblerait que certains colotis commencent à recevoir des taxes foncières avec une forte augmentation. La Préfecture a fait passer le message à Jean Philippe que la Préfecture allait réévaluer certaines taxes dans les Terres-Basses.

Fin de la réunion 18.45h

Le Président

INFORMATION REPRISE COMPTABILITE – Olivier Bernaz

A titre d'information, Je vous présente le bilan des opérations depuis la reprise officielle au 1^{er} juin qui a commencé effectivement durant le mois de mai.

La transmission s'est faite avec bonne volonté de la part de Fontenoy Immobilier, notamment de la part des intervenants locaux ;

- Archives Physiques récupérées et stocké dans notre container sur place :Rue de Hollande.
- Saisie des lots : Nous avons eu quelques surprises et remis un peu d'ordre dans les numéros de lots et certaines désignations, nous sommes passés de 100 emails dans les fichiers de Fontenoy à 249 aujourd'hui, il nous manque en fait 33 Contacts par email.
- Comptabilité récupérée pour les années 2020 et 2021 en version numérique.
- Fonds récupérés, manque cependant le solde des dernières opérations, le compte livret a été viré sur le compte courant, le compte us dollar également ! Reste toujours le compte Livret sur le compte LCL.
- Nous avons demandé et obtenu un code SIRENE afin de mettre en place le paiement en ligne par carte bancaire.
- Saisie de la comptabilité Fontenoy :
 1. Lors de la reprise des comptes, nous avons constaté quelques problèmes : Comptes d'attente non soldés, comptes fournisseurs créditeurs, (factures fournisseurs non dues présentes et d'autres dues manquantes (Windward Road)).

Nous proposons une simplification de ces données qui aboutiront à un compte de RESERVES conséquent, mais surtout à une comptabilité claire pour tous.
 2. Il apparaissait également que la **répartition** n'avait pas été faite, j'ai contacté Fontenoy pour qu'il la fasse et nous transmette les documents 2021 répartition et clôture faite – Nadine Cauet l'a fait dans la journée !
 3. La répartition fait office de clôture de l'exercice, mais elle répartie également la différence entre provisions appelées et dépenses réelles. En l'occurrence, un excédent sur la dépense générale et un déficit des dépenses de chaque secteur. Le tout fait une répartition au bénéfice des colotis.

Cependant le bureau a calculé différemment la répartition 2020 qui n'a été faite que sur le partie déficit qui a été appelée auprès de chaque copropriétaire dans la cotisation 2021. Nous nous retrouvons avec 2 fois la répartition – raison pour laquelle, j'ai annulé la répartition Fontenoy Immobilier. J'ai fait part de mon désaccord sur l'interprétation de la répartition à Maitre Selamme. Selon les statuts, cette répartition est due qu'elle soit déficitaire ou excédentaire. Je n'ai pas de réponse à ce jour.
- Appels de fonds du 21 juin – Pour rappel l'appel de fonds consistait uniquement ne l'appel du **solde de la cotisation 2021** .

1. Nous avons accompagné cet appel de cotisation par 1 courrier électronique hebdomadaire pour faciliter le passage Fontenoy à Image Immobilier, essayer d'expliquer et répondre aux questions

Nous avons appelé 162 000€ en Janvier et 564 000€ soit 726 680€ ; les débiteurs sont de 307 666€ dont 130 449€ étaient débiteurs avant l'appel de fonds du 1^{er} juin.

- Solde des comptes CEPAC EUR est de 726 680€ et le compte livret LCL à 183 549€. Intérêts 92€ !

Pour ceux qui s'intéressent au détail de la comptabilité, un rapport est joint en annexe.