

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

Vendredi 13 juillet 2022 au lot 204 - 17heures

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			Représenté par Ottavio
Patrick Georget	Trésorier	pageorget1946@gmail.com	06 90 71 03 32			Représenté par Sébastien
Lesley Reed	Membre	lesley@stmartinsothebysrealty.com	06 90 30 53 54	X		
Gérard Canton	Membre	gerard.canton@gmail.com				Représenté par Sébastien
Eléonore Astier-Petin	Membre	eleonore.astier-petin@belmond.com	06 90 77 20 10			Représentée par Lesley
Christian Fossat	Membre	cfossat5@gmail.com	06 90 73 69 30			Représenté par Ottavio
Sébastien Niclausse	Membre	sniclausse@thdtel.com	06 90 74 91 19	X		
Jean-Philippe Champion	Manager	jeanphilippechampion@gmail.com	06 90 22 00 50	X		
Olivier Bernaz -Image Immo	Gestionnaire	olivier@immoantilles.com	06 90 50 08 55	X		

Invité :

AGENDA / ORDRE DU JOUR

Le président qui a reçu 2 pouvoirs tout comme Lesley et Sébastien rappelle que statutairement seul un pouvoir peut être reçu par chacun des membres (Art. 12 des statuts), de ce fait, un seul pouvoir ne sera compté pour chacun des mandataires.

Le bureau passe en revue la convocation à l'ordre du jour préparé par le Président :

- 1) update on water dispute and initiation of legal proceedings
- 2) additional gates on TB roads, and remote controls and access codes
- 3) upgrade of north and south entrances to TB
- 4) solar plant project
- 5) update on building codes and POS
- 6) any other matter, including ownership of some internal roads

1. UPDATE ON WATER DISPUTE ANT INITIATION OF LEGAL PROCEEDINGS

Point Sur Le Litige fourniture D'eau – Démarrage De Procedures

Suite à la visioconférence avec M. Pichon(EASM) et 2 élus de la COM, il a été plus ou moins admis que ce n'était pas l'ASL qui était à l'origine de la demande d'adduction d'eau dans les Terres-Basses ; les élus en sont conscients, savent qu'il existe des documents (Samsamar, Usine d'eau) mais déclarent ne pas y avoir accès.

Le projet de Maitre Selamme de donner une servitude complète à la COM là où se trouve le réseau n'est admis que partiellement.

Le président pense qu'il n'y a alors que deux solutions :

- AMIABLE : L'EASM et la COM acceptent que ce qui a été payé par le privé appartient au privé et que ce qui a été financé par les fonds publics soit PUBLIC.
- JUDICIAIRE : Nomination d'un expert judiciaire pour une expertise. A ce titre, Maitre Selamme a préparé un projet de requête, qui a été circularisé aux membres du bureau.

les membres ont déjà fait leurs commentaires sur le projet de M. Selamme.

Les seuls changements ont été proposés par Marc Vayrac. M. Selamme prend acte de ces modifications et est autorisé par le bureau à déposer la requête judiciaire.

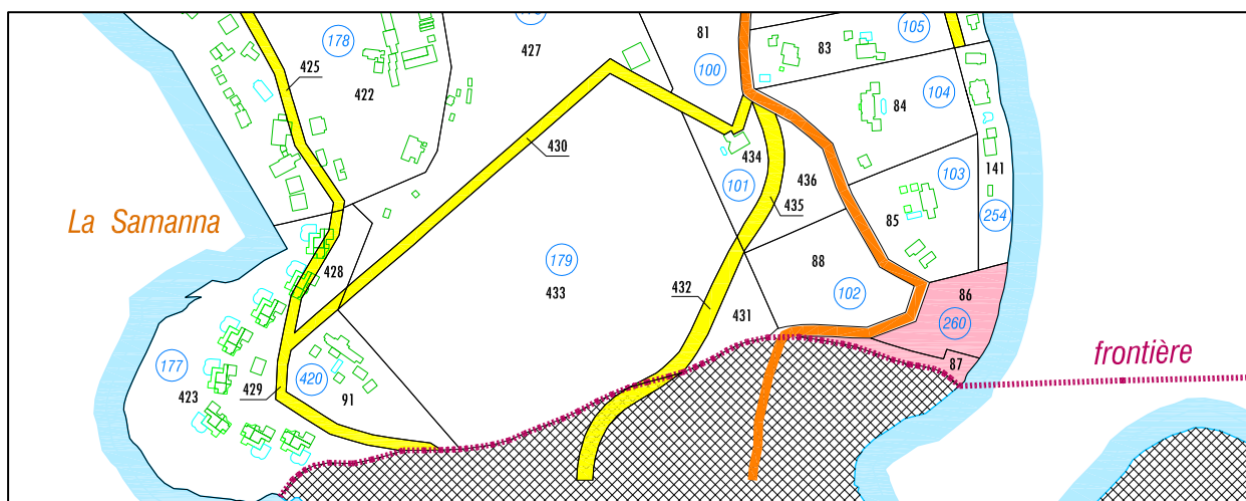
Une fois déposée, elle devra être communiquée pour information à l'EASM et au Préfet, en précisant que si nous parvenons à un accord amiable sur la base de faits documentés, il sera possible d'arrêter l'action judiciaire.

2. ADDITIONAL GATES ON TB ROADS, AND REMOTE CONTROLS AND ACCESS CODES **Portails additionnels sur Terres-Basses et contrôles d'accès**

INSTALLATION D'UN PORTAIL SUR L'ANCIENNE ROUTE NATIONALE (Lots 101-104-260)

Le président rappelle que la dernière assemblée générale a adopté par principe un budget de 25 000€ pour la pose éventuelle d'un portail pour fermer et contrôler l'accès de l'ancienne route nationale abandonnée (voir extrait de plan) donnant accès aux lots 102-103-104 et 260.

Toutefois la décision de ce portail n'a pas été effectivement prise par l'assemblée ni par le bureau. Le président voudrait une décision pour clore les discussions nombreuses qui ont déjà été menées.



Un bref rappel :

Du fait de l'ouverture de cette route se terminant en impasse, il a été plusieurs fois constaté par Lesley REED qui a géré les maisons dans cette partie du lotissement et qui y habite désormais, des abandons de divers matériaux de construction dont du béton, du déversements de camions de pompage d'égouts sur le terrain de la Samanna (101, 102) et 103. Des visiteurs viennent tard

la nuit pour différentes raisons rendant le lieu malsain et peu sûr. Lesley a fait la demande de ce portail. Certains pensent que cet appareillage pour 3 ou 4 lots n'est pas très équitable et se situe sur une route qui n'appartient pas à l'ASL (Route nationale). Sébastien Niclausse précise que le cahier des charges stipule dans son article 15: « *Les propriétés privées et les terrains affectés à l'usage collectif seront tenus en parfait état d'entretien. .../... L'enlèvement et l'évacuation des déchets et détritiques seront de la seule responsabilité des propriétaires des lots. .../..* et que de ce fait chacun doit nettoyer et protéger son terrain notamment par une clôture.

Il y a cependant des précédents (route du Trou David).

Selon le président il existe deux solutions :

- **CHOIX 1** : L'ASL paye l'installation du portail et son entretien futur et les colotis de cette zone verront leur cotisation augmenter puisque désormais protégés dans le cadre des installations de l'ASL.
- **CHOIX 2** : Les propriétaires payent l'installation de leur portail et l'ASL prend en charge éventuellement l'entretien et de ce fait la cotisation reste inchangée.

Le président demande un vote pour que cette question soit définitivement réglée :

Pour rappel un seul pouvoir est laissé à chaque mandataire.

- **Ottavio + 1 pouvoir : CHOIX 1**
- **Lesley + 1 pouvoir : CHOIX 1**
- **Sébastien + 1 pouvoir : CHOIX 2**
- **Marc Vayrac : CHOIX 1**

Résultat des votes : CHOIX 1= 5 CHOIX 2 =2

Le CHOIX 1 est donc accepté par le bureau à la majorité.

CONTROLE DES ACCES – TELECOMMANDES - INTRATONE

Pour rappel, le [système Intratone](#)® permet le contrôle des accès par les portails de Terres-Basses de plusieurs manières :

- **Parlophone – appel de la sécurité**
- **Télécommande**
- **Clémobile – avec un téléphone portable**
- **Codes**
- **Dongle / Badge**

Il est constaté depuis toujours un fort trafic par le portail de la Samanna ; au départ seuls les lots de Baie Longue jusqu'aux lots 87 et 62 (La fourche) ont droit à deux télécommandes par maison.

Les loueurs veulent plus de télécommande et d'autres lots dont le lot 1 veulent des télécommandes.

Il est clair que le board souhaite réguler la circulation dans les terres-basses aussi il est demandé à Jean-Philippe et Sébastien de rappeler l'ensemble des règles dans un petit règlement qui pourra être envoyé à chacun et mis en ligne sur notre site aslterresbasses.org, voire être joint à la prochaine assemblée générale.

3. UPGRADE OF NORTH AND SOUTH ENTRANCES TO TB **Embellissement des entrées nord et sud de Terres-Basses**

Dans le cadre de la mise en valeur du lotissement souhaité par de nombreux membres de l'ASL et du bureau, le président a demandé un début de projet à Jeanne Salomé, le tout pouvant être exécuté dans un budget de 40 000€ avec des frais d'architecte limités à 10% maximum.

Les membres du bureau pensent que Cécile Desgurses -qui a dessiné l'entrée principale et qui est cependant très occupée mérite d'être consultée en premier. Lesley prendra contact avec Cécile.

4. SOLAR PLANT PROJECT **projet centrale solaire**

Le projet de bail à une centrale solaire a été voté par correspondance (résolution 13.2) lors d'assemblée générale du 29/02/2020 pendant la période COVID, ce vote à distance n'a pas facilité l'adhésion à ce projet et l'intérêt des colotis semble plutôt flou. Le manque de discussion est évident et le président souhaite rappeler que pour ce projet puisse retenir l'aval de l'assemblée, il faut décrire plus précisément le projet notamment d'un point de vue :

- **Assurance**
- **Construction**
- **Présentation réaliste 3D**

Il est nécessaire de présenter des garanties aux colotis en matière de construction et d'assurance en cas d'évènement climatique de type cyclone et surtout présenter un projet 3D qui pourrait être consulté en ligne afin que les riverains se rendent compte de l'impact visuel et esthétique.

5. UPDATE ON BUILDING CODES AND POS **Point sur le cahier des charges et pos**

Le Président a discuté avec Jeanne Salomé (architecte) qui l'informait qu'un grand nombre de permis de construire étaient refusés sur les Terres-Basses.

Ils ont convenu de proposer des amendements au POS (plan d'occupation des sols) qui permettrait d'être plus en adéquation avec notre cahier des charges, ceci afin d'être clair dans ce qui est autorisé.

D'autres propositions d'amélioration de notre cahier des charges pourraient être faites ceci afin notamment d'apporter une liberté architecturale plus importante : éviter, par exemple une construction d'un seul bâtiment de 1000m² mais de maison comportant plusieurs bâtiments espacés.

Dans ce cadre de construction, plusieurs membres soulèvent le problème des colotis qui enfreignent les règlements par exemple M.PROVOST qui a creusé la colline pour combler sur le lagon. Le président pose toujours la question de la responsabilité de l'ASL. A-t-elle le rôle de dénoncer auprès des autorités ? Il est conseillé aux colotis qui subissent les infractions de leurs voisins de directement porter plainte et de faire remonter au cas par cas les infractions auprès du bureau.

6. ANY OTHER MATTER, INCLUDING OWNERSHIP OF SOME INTERNAL ROADS

Autres points incluant notamment la possession des routes de l'asl

RALENTISSEURS (BUMPS)

Marc Vayrac fait remarquer que les ralentisseurs sont trop durs, Jean-Philippe admet que le premier ralentisseur était sévère (mais il a été corrigé par Windward Roads) mais les autres ont été faits selon un cahier des charges similaires à celui des ralentisseurs déjà existant à la barrière.

Ils seront notamment signalés par des peintures en forme de triangles, mais la peinture ne sera disponible que la semaine prochaine. Dans l'entretemps des cônes réfléchissant sont disposés à chaque ralentisseur.

Il faudra désormais ralentir dans les Terres-Basses et il est proposé de faire un courriel aux colotis ainsi qu'un post sur le site de l'ASL pour informer les conducteurs.

JARDINS DU LAGON

Benjamin Laurent fourni depuis une dizaine d'années le courant pour le portail des Jardins du Lagon, il a demandé plusieurs fois d'être remboursé de ces sommes, il est proposé de lui rembourser sur facture **et forfaitement la somme de 100€ par an**, la consommation dès 2022. Il faudra que le bureau décide s'il convient de lui rembourser les années antérieures. Il est précisé que cette situation existe de même sur Morne Rouge

CONTRAT DE CELCON – espaces verts - Nicolas

Il est discuté des prestations de Nicolas et surtout de son emprise sur le terrain commun (poulailler de 250m², engins de chantier, ... mais aussi de son « bail », le gestionnaire fournira au conseil le contrat afin de déterminer les actions à prendre (nouveau contrat, bail, ...) lors du prochain renouvellement. Il est également soulevé qu'il pourrait être mieux équipé notamment avec un nettoyeur Haute pression pour laver le local poubelle et ainsi moins gaspiller d'eau.

DIVERS

- Sébastien: L'entrée des Terres Basses a besoin d'être nettoyée et entretenue : marques noires sur les murs blancs, la moitié de l'enseigne à l'entrée n'est pas éclairée depuis plusieurs mois.
- Marc Vayrac demande s'il est possible de faire brouter des chevaux sur les terrains communs inutilisés (ce qui permettrait d'entretenir les terrains près des plages dans une certaine mesure). Il n'a pas eu de réponse.
- Sébastien : Jean Philippe a mentionné qu'une convention avec EDF (qui avait été à l'origine signée par lui-même) aurait été signée par le président ? Je n'ai pas connaissance de cette convention au sein du bureau avant signature. Est-ce normal ? Il ne faudrait pas qu'EDF devienne notre nouvelle SAUR EEASM.

Fin de la réunion 19.00heures.

Le président

Ottavio Lavaggi

