

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

Vendredi 04 11 2022 - 17heures – Local ASL

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	XR		
Maxence De Blégiers	Past Président	blegiers@gmail.com	06 90 53 87 77		X	
Patrick Georget	Trésorier	pageorget1946@gmail.com	06 90 71 03 32	VR		
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	XR		
Christian Fossat	Membre	cfossat5@gmail.com	06 90 73 69 30	X		
Sébastien Niclausse	Membre	sniclausse@thdtel.com	06 90 74 91 19	X		
Jean-Philippe Campion	Manager	jeanphilippecampion@gmail.com	06 90 22 00 50	V		
Olivier Bernaz Image Immobilier	Gestionnaire	olivier@immoantilles.com	06 90 50 08 55	X		
Pouvoir de Patrick Georget à Sébastien Niclausse Pouvoir de Marc Vayrac à Gérard Canton Pouvoir de Eléonore Astier-Petin à Lesley Reed en cours de réunion à 18.45h Pouvoir de Maxence de Blégiers incomplet à Gerard Canton qui en avait déjà un marqué excusé. V : Visio R : représenté X : Présent						

Invité : Hervé Selamme (visio)

AGENDA / ORDRE DU JOUR

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

- 1) update on the water dispute with EEASM/SAUR and decisions to be taken following the recent judicial decision.
M. Selamme will take part by video conference
- 2) enforcement of internal rules within individual lots (green areas and building limits)
- 3) possible action plan against palm parasites (proposals presented by M. Fossat)
- 4) update on solar power plant project and use of ASL common lots
- 5) proposed electric vehicles by GPPSI
- 6) update on legal disputes with individual lot owners (Includes GUEHENNEUC)
- 7) possible dates for 2023 GA
- 8) update on matters discussed in the July bureau meeting
- 9) any other business:

Point 9, if we manage to reach it, can include all the other mentioned subjects.

The important urgent matters are the water issue and the policy to follow concerning enforcement of rules.



1. UPDATE ON WATER DISPUTE W WITH EEASM/SAUR AND DECISIONS TO BE TAKEN FOLLOWING THE RECENT JUDICIAL DECISION. Point Sur Le Litige fourniture D'eau – Démarrage De Procédures

Discussion :

Hervé Selamme nous rappelle en préambule que notre demande d'expertise a été rejetée par le tribunal.

La Semsamar a déclaré ne plus avoir aucun document, perdus durant le cyclone IRMA notamment ! La COM dans son mémoire en défense, a donné un grand nombre d'informations intéressantes. Elle reconnaît par écrit que la canalisation de la centrale est incontestablement publique, elle ne reconnaît pas le devoir de maintenance. Elle reconnaît que le lotissement en 1963 n'avait pas de réseau d'eau. Cependant, elle affirme que les propriétaires se sont branchés sur la canalisation principale d'une manière privative !!

Il est rappelé par Sébastien Niclausse qu'il faut des équipements spéciaux non disponibles sur l'île pour se connecter – impossible à faire privativement.

Hervé Selamme signale qu'il faudrait étayer notre dossier en trouvant les documents de demande de raccordement à l'eau et autres.

Gerard CANTON rappelle son courriel du 17 10 2022 qui retraçait l'historique de l'installation de l'eau sur les Terres-Basses basée sur de nombreux documents qu'il a chez lui.

Un point n'a pas été discuté c'est Morne Rouge.

Le réservoir de MORNE ROUGE a été construit par la commune. Les canalisations fonte Pont-à-Mousson, **tout a été construit par la commune et la DDA, puis avec l'assistance de la Semsamar à l'époque.**

Il indique qu'il existe un hiatus entre l'EEASM et la COM, dans un appel d'offre, l'EEASM décrit que tout le réseau des Terres-Basses à l'exception de la conduite de la RN est privé

Le premier contrat date de 1988 et pas de 2006 comme indiqué et même de 1985 avec la SOGEA devenu Générale des Eaux Guadeloupe en 1998. Tous les contrats et avenants ont été déposés en préfecture pour contrôle de légalité.

On peut comprendre le raisonnement de la SAUR mais pas celui de la COM.

Gerard CANTON indique que la date d'installation des compteurs 'généraux' installés en amont de Terres-Basses tendrait également à prouver que le réseau auparavant était public.

Gerard CANTON est d'accord sur la démarche proposée par Hervé Selamme, il faudrait demander les contrats et avenants déposés à la CADA et Préfecture et tout autre témoignage ou documents :

- George Coutoux ex sous-traitant de la Générale des Eaux et de la SAUR pourrait témoigner du fait qu'il était missionné pour l'entretien du réseau.
- La Semsamar et JP Fisher, pourraient également être témoins d'interventions sous mandat de la commune et de la COM !
- Documents aux Eaux et Forêts.

Conclusion par Ottavio Lavaggi : Il est certain que la canalisation principale est publique et il convient de démontrer que les autres également et que d'une certaine manière, il pourrait être demandé une compensation du droit de passage notamment en proposant de donner nos réseaux en échange du droit de passage du réseau public.

Conclusion par Hervé Selamme : Si les documents convaincants sont réunis, il faudrait devancer la COM et l'attaquer, ne pas attendre que ce soit eux qui nous attaquent.



Hervé Selamme prépare un courrier à la Préfecture, tandis qu'on essaye de réunir le maximum de documents tendant à prouver que les réseaux ont été maintenus par la SOGEA, la GDE, Gérard CANTON, Hervé Selamme, Marc VAYRAC, Image Immobilier réunissent ces documents.

2) ENFORCEMENT OF INTERNAL RULES WITHIN INDIVIDUAL LOTS (GREEN AREAS AND BUILDING LIMITS)

Que faut-il faire contre les colotis qui enfreignent systématiquement les règles ?

Pour mémoire les deux problèmes principaux :

- Enlèvement/ destruction de 100% de la couverture végétale des lots y compris les espèces endémiques.
- Construction des murs et jardinières en bord de routes dans la limite des 3m (article 14 du cahier des charges).

Il est décidé d'écrire systématiquement un courrier de Mise en Demeure par IMAGE au Coloti fautif, ceci sera fait rétroactivement sur l'année 2022, un tour du lotissement sera organisé entre Olivier Bernaz (Image Immobilier) et Sébastien Niclausse pour faire un inventaire exhaustif.

- Un courrier sera mis au point/validé avec/par Marc VAYRAC et Hervé Selamme.
- Si les colotis ne tiennent pas compte de la MED, l'ASL pourra déposer plainte pour les cas les plus graves.
- **Un rappel de l'article 14 du Cahier des Charges sera fait :**
 - Par un courrier d'information envoyé aux architectes.
 - Par une résolution d'information proposée à la prochaine assemblée générale.

CLOTURE ET AMENAGEMENT DES PROPRIETES

ARTICLE 14

La surface des lots non occupée par des constructions sera soigneusement entretenue en jardin d'agrément et les arbres existants seront maintenus.

Les limites des lots tant en bordure de voie qu'en mitoyenneté pourront être garnies de murs ou de haies vives soigneusement entretenus. Les murs en béton ou en parpaings doivent être peints ou enduits.

Les haies et murs devront être implantés en retrait de 3 mètres de la limite de propriété en bordure des voies. Sous réserve du respect des règles d'urbanisme en vigueur, la hauteur des murs ne pourra excéder 2 mètres.

Figure 1: Extrait du cahier des charges ASL

3) POSSIBLE ACTION PLAN AGAINST PALM PARASITES (PROPOSALS PRESENTED BY M. FOSSAT)

Christian Fossat nous expose le problème de la maladie des palmiers (charançon rouge du palmier) [Information ici](#)

et propose de faire installer des pièges à phéromones pour lutter contre l'infestation exponentielle des charançons qui se reproduisent rapidement contaminant jusqu'à 3km aux alentours.

Il est rappelé qu'il faut rapidement couper et **brûler** les arbres atteints.

Les charançons collectés sont ensuite congelés pour les tuer.



Ces pièges posés permettront également de collecter des données par Christian Fossat afin d'être plus réactif pour traiter.

Le traitement des arbres malades se fait par endothérapie (perçage du stipe et injection)

Il nous est présenté un devis de 11 024€ par une société DK consulting.

Le bureau est d'accord si un devis concurrentiel est demandé, l'entreprise ne présentant pas toutes les qualités juridiques pour être retenue. La commande pourrait être faite directement auprès de la société espagnole qui fabrique les pièges.

L'information pourra être produite à l'assemblée générale.

4) UPDATE ON SOLAR POWER PLANT PROJECT AND USE OF ASL COMMON LOTS

Ottavio Lavaggi rappelle le projet de la construction de cette installation sur le lot commun, son utilité dans la période de crise d'énergie actuelle et durant les épisodes cycloniques.

Concernant le lot commun de l'entrée et l'installation de CELCON qui tend à s'étendre et à mettre bazar.

Marc Vayrac et Sébastien Niclausse rappelle qu'un courrier a été envoyé à Nicolas pour lui rappeler que le terrain est mis à sa disposition dans le cadre de son contrat, mais que ce dernier doit être entretenu et tenu en ordre et propre.

Le projet de centre de tri est en standby tant que la commune ne fait pas le ramassage des poubelles dans les Terres-Basses.

Il serait intéressant d'aménager un espace dans le lot commun pour traiter les encombrants et les déchets verts. IL faut réaménager l'entrée (portail automatique contrôlé) pour que les résidents puissent eux même déposer ces encombrants, sans que les entreprises en profitent puisqu'elles doivent utiliser la déchèterie soit de Galisbay soit de Cul-de-Sac.

Jean Philippe, Sébastien et Image regarderont pour proposer un projet.

5) PROPOSED ELECTRIC VEHICLES BY GPSI

Pour rappel GPSI souhaite changer sa flotte de véhicules thermiques pour des véhicules électriques. Ils ont demandé à ce que l'ASL prenne en charge les consommations électriques.

JPC indique en préambule indique, que par rapport à la demande originale, GPSI accepterait de payer l'électricité d'une borne si l'ASL installait une ou plusieurs bornes de recharge.

Ottavio Lavaggi pense que nous avons besoin de la sécurité lors d'ouragans, et à ce moment-là, il n'y a plus de réseau électrique, un véhicule hybride serait plus approprié et de toute manière, il ne revient pas à l'ASL de payer, éventuellement pourrait installer des chargeurs.

Le bureau quasiment unanimement pense que la société GPSI est responsable de ses propres véhicules et n'a donc pas à intervenir.

6) UPDATE ON LEGAL DISPUTES WITH INDIVIDUAL LOT OWNERS (INCLUDES GUENNEHEUC)

La procédure était rappelée par Hervé Selamme dans son dernier email :

« 1. Obtention d'un Jugement exécutoire

2. Délivrance au débiteur d'un commandement valant saisie

3. Assignation du débiteur (s'il n'a pas payé les sommes demandées) devant le Juge de l'Exécution à une audience d'orientation

4. Dépôt d'un Cahier des Charges de la vente comportant la mise à prix.
5. Audience d'orientation. Contrôle des opérations par le Juge
Débiteur peut demander délai pour vente amiable. Juge en fixe le prix minimum et délai 7 mois maxi tt compris
Débiteur peut demander de relever la mise à prix
6. Directement, ou après délai pour vente amiable non réalisée, juge ordonne vente forcée
fixation date d'audience d'adjudication.
7. Audience d'adjudication, à la mise à prix de l'étape 4,
qui ne démarre que sur confirmation ultime, à l'audience, de l'avocat poursuivant.
Si confirmation et aucun acheteur, le créancier poursuivant est adjudicataire au montant de la mise à prix de l'étape 4.

**Pour l'affaire GUEHENNEC, à l'étape 4, le Cahier des Charges indiquait une mise à prix de 600.000 €
à l'étape 7, à l'audience d'adjudication, Me MORTON présentant une absence d'enchérisseur, n'a pas confirmé la demande
de vente, donc, pas d'adjudication, pas d'obligation pour l'ASL.**

Ce qui a permis l'ASL d'échapper à l'obligation d'acheter le bien pour 600.000 €

*En contrepartie, il faut reprendre une nouvelle procédure complète. Une mise à prix de 50.000 € à l'étape 4 apparaît
raisonnable.*

Le débiteur peut demander de relever la mise à prix, mais, dans ce cas, l'ASL ne sera pas engagée au-delà de 50.000 €. en cas d'absence d'enchérisseur. »

Il est donc proposé de recommencer l'entière procédure avec une mise à prix de 50 000€, le risque est que le débiteur demande une révision de mise aux enchères mais ceci limiterait le risque d'adjudication par défaut à l'ASL à un montant de 50 000€ maximum.

Le bureau est d'accord.

Deux autres dossiers sont évoqués :

- SEAVIEW (Baysari) ?
- CHAZARIN Une discussion aurait été entreprise avec JPC et Hervé Selamme pour convenir d'un prix de cession? Cependant le terrain n'appartiendrait pas à L'ASL.

Voir pour reprendre cette affaire.

7) POSSIBLE DATES FOR 2023 GA

Tous les membres unanimes rappellent le caractère traditionnel de la tenue de l'assemblée fin février, qui permet à certains prévoir de se déplacer sur l'île pour assister à la réunion, la date du **samedi 25 février 2023** est donc confirmée.

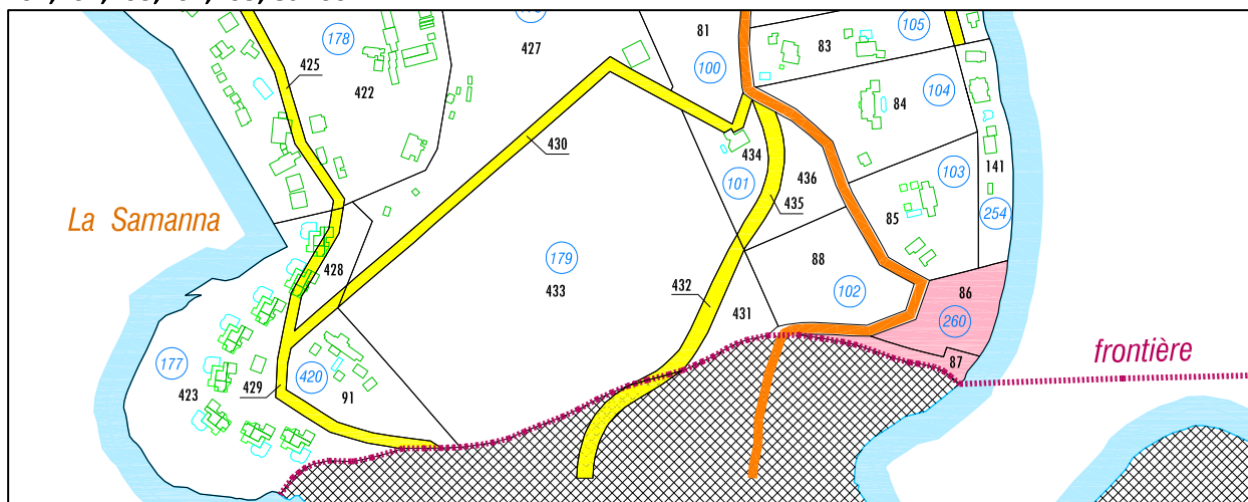
.../...



8) UPDATE ON MATTERS DISCUSSED IN THE JULY BUREAU MEETING

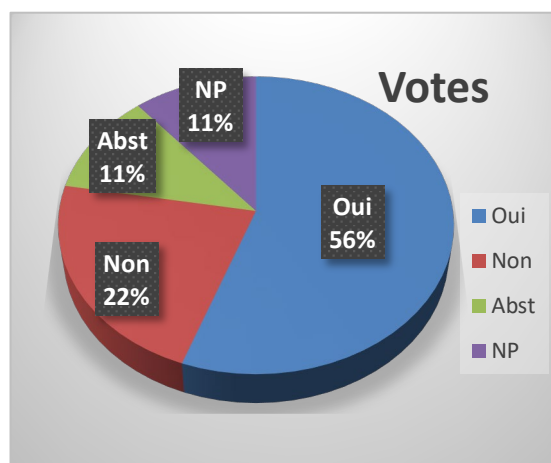
Le président rappelle les faits. Une discussion animée a lieu entre les membres, Lesley indique avoir obtenu un permis de construire pour cette installation.

Finalement, le bureau décide de faire le portail dont le coût sera partagé en 5 parts entre les lots : 101,102,103,104,105, et 260.



Un vote formel est organisé :

Votant	Oui	Non	Abst	NP
Ottavio Lavaggi	1			
Marc Vayrac		1		
Maxence De Blégiers				1
Patrick Georget			1	
Lesley Reed	1			
Gérard Canton	1			
Eléonore Astier-Petin	1			
Christian Fossat	1			
Sébastien Niclausse		1		
Votes	5	2	1	1



La motion est acceptée à la majorité du bureau.

9) ANY OTHER BUSINESS:

RENFORCEMENT DE LA SÉCURITÉ

Sébastien nous indique que des vols et tentatives de vols ont lieu notamment sur le secteur de Trou de David, il pense qu'un détecteur électronique suffirait de donner l'alerte au poste de gardiennage ou au patrouilleur.

- Cout indiqué par Sébastien pour pose et connexion dans la journée 300€ HT. **Accepté**
- Devis caméra local poubelle
Location 16€ HT/mois – Installation et connexion 528.32€ ttc **Accepté**

Sébastien Niclausse a rendez-vous pour mettre à jour les autorisations -désormais périmées- des caméras existantes et futures avec le Major Pereira afin d'être en conformité avec la Préfecture.

RADIOS DE LA PATROUILLE

Suite à des problèmes de fréquences piratées en partie hollandaise, Sébastien n'a pu mettre un système 100% radio, il a cependant mis à disposition une radio relayée en 4G qui fonctionne et émule le mode radio.

Le cout est de 48€ HT par poste par mois pour 2 postes à prendre en charge par l'ASL. **Accepté**

PORTILLONS

Jean-Philippe doit trouver des cadenas qui fonctionnent avec une seule clé.

Décision de faire un portillon à Jardins du lagon et à Morne Rouge pour éviter que les colotis passent par-dessus en cas de panne électrique en attente des devis.

Fin de la réunion à 19.45h

Le Président
Ottavio Lavaggi

A handwritten signature in dark ink, consisting of a large, stylized 'O' followed by a small, curved flourish.

024 - PV réunion Board ASPTB -2022 11 04

Final Audit Report

2022-11-08

Created:	2022-11-07
By:	Olivier BERNAZ (olivier@immoantilles.com)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAr-5-NQ2nqYJe_qgaO0FDWCmJhQ38vKnA

"024 - PV réunion Board ASPTB -2022 11 04" History

-  Document created by Olivier BERNAZ (olivier@immoantilles.com)
2022-11-07 - 7:57:52 PM GMT- IP address: 193.248.103.138
-  Document emailed to Ottavio Lavaggi (olavaggi@gmail.com) for signature
2022-11-07 - 7:59:41 PM GMT
-  Email viewed by Ottavio Lavaggi (olavaggi@gmail.com)
2022-11-07 - 7:59:44 PM GMT- IP address: 66.249.92.218
-  Document e-signed by Ottavio Lavaggi (olavaggi@gmail.com)
Signature Date: 2022-11-08 - 3:27:41 PM GMT - Time Source: server- IP address: 176.78.162.187
-  Agreement completed.
2022-11-08 - 3:27:41 PM GMT