

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

Mercredi 11 juillet 2023 local ASL - 16heures

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		
Patrick Georget	Trésorier	pageorget1946@gmail.com	06 90 71 03 32	V		
Lesley Reed	Membre	lesley@stmartinsothebysrealty.com	06 90 30 53 54		X	
Gérard Canton	Membre	gerard.canton@gmail.com	06 13 54 02 65	V		
Eléonore Astier-Petin	Membre	eleonore.astier-petin@belmond.com	06 90 77 20 10		R	
Christian Fossat	Membre	cfossat5@gmail.com	06 90 73 69 30	X		
Franck Ho Hio Hen	Membre	franck@hohiohen.com	06 96 24 40 80	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	X		
Olivier Bernaz -Image	Gestionnaire	olivier@immoantilles.com	06 90 50 08 55	X		

R : Pouvoir de Eléonore Astier à Lesley Reed -

V : Visio

Proposed Agenda

- 1) Update on water dispute
- 2) Garbage storage and collection improvement, clean up of the common lot
- 3) Answer to be given to the Prefect concerning the lagoon access
- 4) Gates maintenance and operation, security improvements
- 5) Road maintenance and speed bumps
- 6) Expansion of lighting in common roads
- 7) Lot 9 request
- 8) Change of ASL address recording in the statutes
- 9) Update on debt collection
- 10) Any other business

1. MISE A JOUR DU DOSSIER SAUR/ EASM

Notre avocat a mis en demeure l'EEASM durant le mois de juin et assignera l'établissement s'il n'y a pas de réponse positive dès le mois prochain. Pour rappel le plan de Me Selamme est le suivant :

L'ACTION DE L'ASL DES TERRES BASSES

Les tentatives de résolution amiable du litige ayant échoué, la régularisation de la situation des réseaux aux TERRES BASSES ne peut résulter que du dépôt d'une demande l'EEASM auprès du Représentant de l'État.

Or l'EEASM n'a engagé à ce jour aucune démarche, et n'envisage pas de le faire.

Les possibilités d'action de l'ASL sont :

1) Mettre en demeure l'EEASM de déposer un dossier de régularisation.

2) Si pas de réaction dans un délai de deux mois :

Engager une action devant le Tribunal Administratif pour faire injonction à l'EEASM, sous astreinte, de déposer cette demande de régularisation.

Dans l'hypothèse où le Tribunal prononcerait l'injonction, l'EEASM déposera certainement un dossier de servitude limitée au réseau principal. Mais cette demande ouvrira l'enquête publique

3) Participer à l'enquête publique

Avec la possibilité de déposer des réclamations et non pas seulement des observations.

Le commissaire enquêteur devra les examiner et se prononcer.

4) Contester, le cas échéant, l'arrêté établissant la servitude si elle n'est pas complète (recours gracieux + éventuellement Tribunal)

Le résultat n'est évidemment pas acquis, mais il n'y a pas d'autre issue pour sortir de la situation actuelle.

Ce plan a été accepté lors de la dernière réunion du 5 avril.

JPC confirme que la SAUR a attaqué l'EASM et de ce fait va attaquer l'ASL sur les montants dus.

OL considère les différents points et demande au bureau si l'ASL est bien défendue avec Me SELAMME.

GC et JPC rappellent les compétences également de Me Christian BETTINGER dans ce domaine.

OL demande également à ce que soit évalué le risque financier de l'ASL si l'EASM et la SAUR gagnent et demande à ce que le gestionnaire (Image) en collaboration avec le trésorier (PG) et le manager (JPC) de faire une estimation des chiffres en jeu avant la prochaine réunion.

OB indique qu'en accord avec PG -le trésorier- les factures de la SAUR ne sont pas comptabilisées ni provisionnées dans notre comptabilité. Elles sont pour l'instant stockées et seront mise à disposition de GC et MV et d'autres s'ils le demandent. [Accès ici](#)

2. LOCAL POUVELLE ET AMELIORATION DU RAMASSAGE – NETTOYAGE LOT COMMUN

JPC dit que les réunions ont été actives au début mais sont nettement en diminution depuis. Yannick Beaud devrait nous livrer un projet. JPC nous indique que la solution serait celle d'un local d'ordures ménagères sous ouverture contrôlée par carte (Intratone) et des encombrants sur le terrain commun qui doit être aménagé. FH -également membre de ce groupe de travail- rappelle qu'il a été demandé de déplacer la dépôt des ordures ménagères de l'entrée et de mettre dépôt des ordures et encombrants sur le terrain commun. Chacun s'accorde à penser que le budget de 100k€ attribué lors de la dernière AG n'est pas suffisant. SN suggère que sur la base du projet attendu de Yannick Beaud soit dressé un budget « à tiroirs » qui pourrait être exécuté sur plusieurs années. OL conclut en disant qu'il nous faudra présenter certainement deux projets en assemblée lors de la prochaine AG

3. REPONSE AU PREFET – LOT 261

Maitre Selamme a préparé un courrier ([voir ici](#)) dans lequel il est bien précisé :

« Les stipulations de l'actuel Cahier des Charges du Lotissement sont de nature conventionnelle, n'engagent l'Association Syndicale qu'à l'égard de ses membres et ne peuvent en aucun cas lui être opposées par des tiers. »

Et que

« L'Association Syndicale des TERRES BASSES reste donc libre de choisir la politique d'aménagement des Lots qui lui appartiennent, dans le respect des dispositions légales et réglementaires régissant les accès aux Domaines Publics Maritimes. »

Après discussion OL relève que tout **le bureau est d'accord** sur ce courrier qui pourra être envoyé par Me Selamme.

4. REPARATION DES PORTAILS

L'entretien de ces portails est un sujet sensible. Beaucoup se plaignent notamment depuis que celui la Sammana est HS. Il est rappelé que de ce fait, il est préféré de le maintenir fermé jusqu'à réparation en détournant l'accès par la guérite centrale plutôt que de laisser complément ouvert.

SN et JPC nous informent que les portails seront tous en fonction à partir de la semaine 30. Les dernières pièces ont été reçues la veille de notre réunion. Les 6 portails seront désormais de manière identique avec un équipement complet d'avance.

Cependant la mise en fonction du contrôle des portails par les cartes/badges de JPC seront activées à partir de septembre. Ces cartes ont vocation à éliminer les codes qui seront désormais inefficients et qui ne pourront plus être partagés.

5. MAINTENANCE DES ROUTES ET SPEED BUMPS

PG indique son exaspération à ce que les trous ne soient pas bouchés automatiquement. JPC indique avoir reçu des photos des 'dangers' à réparer par GPPSI mais qu'il doit les cartographier afin d'obtenir le devis de Nicolas (CELCON) et ... réparer dans la limite du budget qui est de 7 000€.

Il est rappelé que le budget route neuve de 100k€ prévoyait initialement la réparation de Jungle Road ou des voies de Fer à Cheval mais que les réseaux ne sont pas terminés et qu'il n'est pas possible de les faire.

Quant à une alternative, JPC pense que ce serait dommage de refaire des parties de routes qui ne le méritent pas, pour dépenser ce que coûte les 100 000€ du budget.

Une discussion s'anime sur le fait que les routes privées n'ont pas forcément vocation à être entretenues par l'ASL et que notamment pour Fer à Cheval, il pourrait être fait une cession par les propriétaires de la route à l'ASL.

SN demande à ce que le speed bump devant le portail de Fer à Cheval soit enlevé ou abaissé ; il estime qu'il est dangereux car les camions ont un risque de verser. JPC rappelle que la politique concernant ces ralentisseurs est de n'entretenir que l'existant sans création nouvelle ou suppression.

La politique du bureau reste la sécurité et les résidents s'habituent aux Speed bumps et ralentissent, ce qui prouve leur efficacité.

Le bureau écoute la demande du propriétaire du lot 1 qui demande à ce que tous les bumps soient baissés pour sa voiture de sport. Demande refusée à la majorité des membres.

6. ECLAIRAGE DES ROUTES

Pour rappel le réseau électrique solaire est fort de 117 lampadaires sur environ 12 km de routes. Avec le fournisseur JPC estime qu'il pourrait y avoir 17 éclairages supplémentaires. Un devis et une suggestion d'emplacement sera remise à PG, pour décision. SN rappelle que l'installation a débutée en 2018, que les éclairages ne durent que jusque vers 3.30h et qu'il faudrait prévoir de changer des batteries ou des têtes dans le futur budget. JPC rappelle que les éclairages font l'objet d'un entretien/ nettoyage visant à maintenir l'efficacité des cellules.

7. DEMANDE DE LA PROPRIETAIRE DU LOT 9

La nouvelle propriétaire du lot 9 (17 250m²) entend acheter éventuellement le lot 10 (10127m²). Cependant le lot 11 a son épandage situé sur le lot 10, le propriétaire du lot 11 demande de racheter une partie du terrain du lot 10 afin de régulariser cette situation.

La propriétaire du lot 9 demande à JPOC si l'ASL s'opposerait à cette vente.

JPC nous indique qu'en faisant ceci, la propriétaire du terrain 10 ne peut vendre une partie de son terrain au lot 11 si la surface du lot 10 devient inférieure à 10 000m², de plus le lot 11 aurait alors une surface de plus de 20 000m² et pourrait éventuellement diviser son terrain en 2. Seule solution pour la propriétaire du lot 9 et 10 est de vendre au lot 10 une partie du lot 9.

OL indique que l'ASL n'est pas officiellement consultée par la propriétaire et que le bureau n'a pas d'autre indication à lui transmettre que nous restons vigilants à l'application du cahier des charges et des surfaces des terrains.

8. CHANGEMENT D'ADRESSE DU SIEGE DE L'ASL

Le Préfet demandait à ce que la mise à jour de l'adresse du siège soit effectuée. A la demande du Président cette demande a été faite par le gestionnaire et transmise au Préfet qui demande à ce que les statuts soient également mis à jour et le PV de l'assemblée générale transmis. OL rappelle que c'est l'ASL et ses membres qui s'occupent de leurs statuts. Il faudra cependant prendre le temps avant la prochaine AG de choisir de mettre l'adresse du siège :

- Soit à celle du gestionnaire en cours.
- Soit à celle du local de l'association

9. POINT SUR LES DEBITEURS

Les gros débiteurs sont suivis et à la demande de Me Norton il est discuté sur le montant de la mise à prix des enchères notamment sur le lot de Miller. OL rappelle qu'en cas d'enchère infructueuse c'est le poursuivant qui est rendu adjudicataire pour le montant de la mise à prix.

Il est conseillé par Me Selamme et par MV de baser la mise à prix **sur le montant des charges dues augmentées d'une année supplémentaire** – ce qui est retenu- et Maître MORTON sera informé par le gestionnaire.

Pour information, les 10% ont été appliqués le 30 juin aux retardataires et le montant des arriérés à ce jour est de 182 696€. [Voir la balance des comptes](#)

10. DIVERS

PG a fait la demande au Président de réévaluer les honoraires du gestionnaire IMAGE IMMOBILIER de 21 500€ à 26 000€. OL est d'accord pour appliquer cette révision au prochain renouvellement du contrat. Il n'y a pas d'opposition et le gestionnaire remercie le bureau.

Fin de la réunion à 18.00h



Le président

Ottavio Lavaggi