

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

Mardi 16 juillet 2024 - 17heures au bureau de l'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	X		
Patrick Georget	Trésorier	pageorget1946@gmail.com	06 90 71 03 32	V	R	
Lesley Reed	Membre	lesley@stmartinsothebysrealty.com	06 90 30 53 54		X	
Eléonore Astier-Petin	Membre	eleonore.astier-petin@belmond.com	06 90 77 20 10	X		
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		
Isabelle Cazorla	Gestionnaire	isabelle@immoantilles.com	06 90 22 82 29			

R : Pouvoir de Patrick Georget à Sébastien Niclausse

Agenda

1) Garbage disposal Project – decisions to be taken:

Franck will report about the proposals from the working group, and the board should take a principle decision on the matter, obviously pending approval of a complete and adequate proposal from a qualified service provider to execute the necessary works.

We have 150.000 € on the budget, and if the cost exceeds this amount we can pay a part next year, in my opinion.

Les premières études de Franck et de l'équipe qui travaillait avec lui avaient débouché sur des devis d'environ 300 000€ après différentes demandes de devis environ 5 devis ont été obtenus, après négociation l'entreprise Franck VIOTTY a pu tenir le budget avec un prix hors-VRD de 140 000€ Franck Viotty pourrait faire les travaux avant Thanks Giving et terminer complètement avant le début de la saison. Il a été prévu un démarrage par Franck Viotty début Aout.
Les bennes ne sont pas couvertes dans ce budget.

Patrick Georget indique que les prix unitaires de TMTT (Franck Viotty) restent élevés, il a diminué son devis en baissant les quantités mais pas les prix unitaires. Patrick Georget indique qu'il faut mettre le budget *adequat* pour finir le projet,
Le prix de 7€/m2 de défrichage est élevé selon Franck HO IO HEN, mais les ouvrages de béton restent compétitifs et on sait que le travail de Franck est bien fait.
Franck Ho lo Hen indique qu'il serait bien de commencer cette année car cela fait deux ans que la décision de ce chantier a été prise en assemblée

Il a été décidé de laisser 5m de bush en périphérie, pour rester isolé et protéger l'accès sans clôture et ainsi éviter que des entrepreneurs viennent jeter leurs déchets de chantier.

Ottavio résume en comprenant que le projet complet devrait nécessiter un budget de 300k€ (clôtures, portails, cameras), mais serait d'accord pour que le budget de 150,000€ soit entamé cette année. JPC donne son avis et précise qu'il faudrait faire le projet en entier pour éviter que le site soit squatté par les entreprises du fait d'un contrôle moindre.

Pour compléter la 1ere phase, il faudra à l'avenir couvrir les bennes par des couvertures à charpentes métalliques, et certainement prévoir un budget complémentaire de +/-150,000€ l'année prochaine.

Patrick insiste sur le fait qu'il faut commencer le projet comme si on le menait à terme. Lorsque les premiers 150 000€ seront utilisés, il faudra penser à tout de suite à avancer un budget complémentaire quitte à le faire valider *a posteriori* par la prochaine assemblée générale.

Jean-Philippe Campion, indique que nous n'avons pas d'engagement écrit de la COM de St Martin ! Selon Franck Ho-lo-Hen et suivant les avis de Jean-Philippe Campion et Jean-Pierre Tey, la Collectivité serait d'accord pour enlever les déchets dans cette configuration.

Franck Pense qu'un membre de la commission avec Jean-Philippe pourrait rencontrer les responsables de la COM.

Ottavio rappelle qu'il faut prendre en compte la prolifération des rongeurs certainement attirés par cette concentration de déchets.

Il faudra bien sûr prévoir un nettoyage à l'eau sous pression régulièrement.

Il y a 6 cellules :

2 pour les bennes d'ordures ménagères soit 16 bacs (le double d'actuellement)

1 pour les encombrants

1 pour le plastique

1 pour le verre

1 pour les cartons

Le groupe a réfléchi à ce qu'il puisse être fait du compostage sur place.

En guise de conclusion,

- ✚ Il faut informer la Collectivité du démarrage de ce projet, les rencontrer.
- ✚ Confirmer qu'ils pourront fournir des grosses bennes que la Collectivité avait proposé il y a quelques années.
- ✚ Le bureau souscrit sans opposition à l'idée de Patrick d'engager des fonds supplémentaires, une fois le budget 2023-2024 épuisé et faire entériner le budget complémentaire à la prochaine assemblée générale.

2) Water conflict – answer to EEASM

We have received a letter from the EEASM asking us to take ownership of the public water grid within TB. I propose we answer politely rejecting the proposal, and asking once again for an easement to be agreed. (letter in annex).

Ottavio Lavaggi rappelle au bureau la proposition de l'EASM -de nous rétrocéder la propriété des réseaux dans le lotissement privé-. Il interroge l'assemblée en indiquant que certainement tout un chacun dans le bureau sera d'accord pour rejeter la proposition de l'EEASM, il propose un vote :

Le bureau, à l'unanimité vote NON à la proposition de l'EEASM.

3) Litigation with Seaview (Baysary)

Seaview illegally occupies a portion of about 1.500 square meters of lot 183 (Baie Rouge parking) and we took them to court. In the meantime Seaview owner, M. Baysary, died, and his heir contacted us for a settlement. The ASL cannot sell the occupied land without an impossible to reach majority vote, but we can lease it to

Seaview for a payment corresponding to its value, considering the land is included in the turtles biotope, and is thus not buildable. (Selamme legal opinion annexed)

Il est rappelé par le Président que l'ASL a poursuivi la société Seaview pour protéger le patrimoine collectif de l'ASL, indiquant aussi que nous n'en avons pas en fait l'utilité de toutes ces surfaces, mais il n'est pas juste de laisser gratuitement les biens de l'ASL.

Après le Décès de Raymond Baysary, le président a pris contact avec sa veuve. L'ASL ne peut pas vendre facilement (majorité requise de l'AG), il a été envisagé plusieurs solutions de location avec Me Selamme, pas très facile à mettre en route non plus. Par contre, l'ASL pourrait se désister moyennant le paiement d'une indemnité qui correspondrait plus ou moins à la valeur du terrain. Evaluée entre 250 et 400€ le m2 en bord de plage mais non constructive le prix pourrait être situé aux alentours de 150 000€.

L'asl pourrait par la suite faire un contrat de location, pour lui laisser la jouissance.

Le président demande un mandat du bureau afin de discuter avec la veuve de M. Baysary et d'avancer dans l'élaboration d'une solution. Le bureau est d'accord à l'unanimité.

4) Tax concessions for hotels in Terres Basses – policy decision

French law provides tax advantages for the opening of hotel like lodgings in the Caribbean. Some owners would like to benefit from such advantages, but our rules forbid any hotel in TB except la Samanna. We should formalize our position on the matter. (see letter annexed)

Il est discuté des différentes solutions d'hôtellerie, gites ou Bed and Breakfast, en fait le président rappelle que l'ASL ne peut pas accepter d'autre activité commerciale hôtelière que pour le coloti : « la Samanna », il peut écrire cependant que selon le cahier des charges la location saisonnière est une activité autorisée.

5) Management and improvement of green areas – decisions to be taken.

William Rosa has followed the matter and will report to the bureau with some proposals.

William nous indique l'étendue du travail que fait Nicolas, les poubelles, bords de route, lots communs. Le bureau constate qu'il nettoie particulièrement devant des lots privatifs ; le contrat de Nicolas se renouvelle tous les 3ans. Il a besoin d'être réétudié. Un appel d'offre avec au moins 3 sociétés est recommandé.

Marc Vayrac rappelle que le contrat spécifié avec Nicolas est qu'il passe uniquement devant les colotis dont le manque d'entretien rend dangereux la circulation.

Une discussion suit sur comment facturer aux personnes qui sont négligentes et auxquelles Nicolas apporte un service de nettoyer devant chez eux

Ces zones lui prennent beaucoup de temps à entretenir et du fait il consacre moins de temps aux lots communs. Il est proposé d'ajouter une décision à l'assemblée générale afin de faire payer les propriétaires défaillants. Ottavio fait remarquer que si on faisait tous les devants, le cout serait environ de 150 000€ soit environ 500€ par an par colotis

William Rosa nous indique que dans le souci d'enjoliver les entrées et pour tester l'entreprise et sa réalisation, le bureau a décidé de commencer par l'entrée principale. Des propriétaires ont même proposé de financer par des dons ces opérations. Un budget sera proposé à la prochaine assemblée.

Trois entreprises ont répondu par des devis et dans l'ordre de préférence selon William : 1) Caribbean palms 2) les Jardins de Lilou et 3) Hope Garden. La société retenue est Palmiers de Caraïbes. Le budget pour l'entrée principale est d'environ 56,000€ et le budget pour toutes les entrées est de 98,000€

Tout le monde est d'accord pour chercher des donateurs et le gestionnaire IMAGE IMMOBILIER fera un petit texte à publier sur le site pour faire appel à d'autres copropriétaires donateurs.

Il est rappelé par Franck, que Nicolas n'aura pas de temps pour faire l'entretien.

William indique qu'un entretien est fourni pendant 3 mois par l'entreprise en guise de garantie de plantation.

Sebastien rappelle qu'il est utile de s'interroger avant de faire des trous sur les routes par rapport à Une commission comprenant William et Sébastien est désignée pour suivre les travaux.

6) Road repairs – update

JP Campion should update the bureau on the state of affairs concerning road repairs/repaving, and decisions to be taken.

✚ Il est rappelé que le bas côté de la route de la Samanna est dangereux surtout après les travaux d'enfouissement d'EDF. Il doit être stabilisé avec du béton d'urgence.

✚ Il est aussi rappelé à Jean Philippe que bas coté dans la descente entre le lot entre le lot 40 et 184 (lot commun) est dangereux, que plusieurs fois des petites voitures sont et n'arrivent pas à s'en sortir sans abîmer le véhicule. Il faut stabiliser l'accotement, ne plus utiliser d'agregats non stabilisés mais plutôt réfléchir à une solution bétonnée en prenant en compte le fait que l'eau s'écoule le long de ce côté (avoir des devis pour le budget 2025)



✚ Il faut également mettre en demeure EDF pour bétonner la fin des travaux dans fer à cheval.

7) Any other business

Eléonore nous annonce qu'elle a été promue à un poste de direction régionale, elle sera basée à Anguilla et sa collaboratrice actuelle deviendra directrice de la Samanna. Le bureau félicite chaudement Eleonore pour sa nomination.

Le rendez-vous avec le préfet le 18/7 pour la visite du lot 261 a été annulée et une date du 24 juillet a été prévue-à confirmer-.

PJ : Courrier EASM

Courrier de Me Selamme

Projet