

ORGANISME URBANISTIQUE COLLABORATEUR DE CONSERVATION PLANAS DEL REI Y
43891 - LES PLANES DEL REI – PRATDIP

ACTE N°002/2001

Dans la Salle du Restaurant La Masia de Planas del Rei, à 10.30 heures du 03 Novembre 2001, en 2eme convocation, s'est tenue l'Assemblée Générale Extraordinaire de l'Entitat Urbanistica Col-laboradora de Conservacio de Planes del Rei, convoquée à l'avance pour cet effet et traiter les thèmes exposés dans l'Ordre du Jour suivant.

ORDRE DU JOUR:

- 1 LECTURE DU COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLÉE PRECEDENTE.
- 2 APPROBATION TRAVAUX EXTRAORDINAIRES DEJA RÉALISÉS
Pompe Puits numéro I, Réparation Provisoire de la Station d'Épuration, Remplacement du Tableau Electrique, connexion de la Pompe 1 avec Réservoir 1, tuyauterie, avec dispositif de contrôle.
- 3 OPTION RÉHABILITATION PISCINE.
4. FRAIS D'ETUDES DE L'ETAT ACTUEL DU RESEAU D'EAU POTABLE, ET DU RESEAU DES EAUX USÉES.
5. SITUATION DE L'ENTITAT.
6. QUESTIONS DIVERSES

Sont présents et représentés les copropriétaires énoncés à la fin de ce document, avec un total de 70 propriétaires présents et 78 propriétaires représentés. La séance s'ouvre, et avant de continuer avec l'Ordre du Jour établi, le Vice-président M Mimouni excuse l'absence de M. le Président M. Cabiac, due a des raisons familiales. Dans le même temps, il remercie M. le Maire de Pratdip pour sa présence. De même, il informe d'un changement au sein du Conseil Recteur : il s'agit de la démission de M. Hoffmann, pour des raisons personnelles. Au préalable, M Mimouni rappelle à l'assistance, les décisions qui ont été prises lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 5 Août 2001, concernant les travaux de réhabilitation qui devront être effectués ces prochaines années et précise que l'Assemblée de ce jour a pour but de débattre des démarches effectuées par le Conseil Recteur pour la réalisation de ces travaux. Par la suite, M. le Président en fonction estime qu'il s'avère important d'informer les propriétaires sur les différents problèmes rencontrés pendant la période estivale :

- Des sabotages organisés : la station d'épuration, les postes électriques, interruption de la fourniture d'eau potable.
- Des actes de malveillance : immondices sur les chaussées chaque jour, inondation du bureau de l'Entitat.
- Des actes criminels : incendie dans la haie de la piscine à trois reprises, incendie des trois containers de collecte de déchets sélectionnés, incendie de quatre poubelles à ordures ménagères, vidange du réservoir d'eau a côté du bureau.

Au fur et a mesure de tous ces événements, neuf plaintes ont été déposées auprès des autorités (Guardia Civil, Mairie de Pratdip), engendrant un plus grand nombre de contrôles effectués par ces polices. Une enquête fut ouverte et est d'ailleurs toujours en cours.

1. LECTURE DU COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLÉE PRECEDENTE,
Tous les propriétaires ont reçu le procès verbal et ce dernier est approuvé.

2. APPROBATION TRAVAUX EXTRAORDINAIRES DEJA RÉALISÉS
 - Pendant le mois d'Août la pompe immergée est tombée en panne définitive, ce qui à provoqué son remplacement en urgence.
 - La station d'épuration après quelques pannes et à la fin par suite d'actes de vandalismes, est restée hors service, et il a fallu la réparer en urgence. Cette réparation est provisoire car

dans un futur pas très lointain l'Agence Catalane de l'Eau, aura la responsabilité de cette installation.

- Le tableau électrique situé sous la piscine se trouve dans un état lamentable et pour présenté des problèmes graves de sécurité, doit être remplacé. M. Trinquier, responsable dans le Conseil Recteur du service de maintenance nous a informé de ces problèmes et nous a indiqué que la nouvelle pompe immergée, plus puissante, a été descendue à une profondeur supplémentaire de 6 mètres. Une tranchée de 215 mètres devra être creusée pour relier du point de vue hydraulique et électrique la nouvelle pompe et le réservoir 1.

Le coût total de ces travaux extraordinaires s'élève à 5.654.764 Ptas.- (33.985,82 €). Une question est alors posée, à savoir si dans le vote, l'on tiendra compte des coefficients étant donné que pour les charges, on procède de cette manière. Notre avocat M. Sabaté, qui est présent, explique, que dans les statuts, l'article 8 ne précise pas comment comptabiliser les votes, et que dans l'article 9, il est précisé que l'on tient compte du nombre de parts par propriétaire, et qu'en aucun cas on ne lit le mot « pourcentage ». Après cette précision de notre avocat, le vote a lieu avec le résultat suivant :

Votés à faveur	129
Votes contre	19

La dépense extraordinaire des travaux mentionnés ci-dessus, est approuvée. Le coût de cette dépense extraordinaire, sera à payer par chaque propriétaire moyennant la répartition par mètres carrés de terrain. M. le Maire de Pratdip offre sa médiation avec l'Agence Catalana de l'Eau (ACA) afin de demander une subvention pour la réparation provisoire que nous avons été obligés de réaliser dans la station d'épuration.

3 OPTION RÉHABILITATION PISCINE

Rappelez vous qu'à l'Assemblée du mois d'Août il a été approuvé par la majorité des votes, la mise en fonctionnement d'une manière légale des installations de la piscine pour l'année 2002. Au début de cette réunion on vous a remis l'étude de l'Ingénieur du Conseil Comarcal du Baix Camp M. Delmuns, sur les différentes options pour la remise aux normes, ainsi que des croquis détaillés des différentes options.

4. FRAIS D'ETUDES DE L'ETAT ACTUEL DU RESEAU D'EAU POTABLE ET DU RESEAU DES EAUX USÉES.

Le coût de cette étude est estimé d'environ 1.000.000 de Ptas. (6.010,12 €), et rentre dans le budget extraordinaire

5. SITUATION DE L'ENTITAT.

- 1 Compte tenu de la situation que nous avons trouvée, nous sommes en train de réaliser nos objectifs fixés lors de l'Assemblée Générale du 5 Août dernier pour arriver à ce résultat le Conseil Recteur compte dans les prochains mois et les prochaines années sur le total soutien de tous les propriétaires, car il est bien évident que nos propriétés ne garderont ou augmenteront leur valeur que si elles reposent sur des structures de fonctionnement et d'équipements valables et durables (eaux potables, et usées, électricité, zones d'équipement et espaces verts).

M. Marco Mirallas ,membre du Conseil Recteur, explique la situation du projet pour la réception de l'Urbanisation par la Municipalité de Pratdip. Une proposition a été faite pour reprendre l'étude qui a été faite en son temps par les services techniques du Conseil Comarcal del Baix Camp, en le mettant à jour. Au moment où nous aurons le coût définitif des travaux vous en serez informés immédiatement. Son exécution sera échelonnée sur une période de 4 à 5 ans, pendant laquelle chaque année sera approuvée une partie de son coût total.

2. Contacts Mairie de Pratsdip concernant zones communes

Maître Sabaté explique la situation des zones communes de l'Urbanisation. Le procès pour l'exécution de la sentence qui doit octroyer la propriété des zones communes à la Mairie de Pratsdip est en cours. Maître Sabaté et M. le Maire expliquent à l'Assemblée, la réunion qui a eu lieu entre des représentants de l'Entitat et de la Mairie, assistée par un avocat.

Dans cette réunion nous avons transmis à M le Maire la volonté manifeste de l'Assemblée du mois d'Août d'exécuter la sentence qui oblige M Lebasque et le Comité de Créanciers de la faillite de M. Lebasque à octroyer la cession des zones communes de l'Urbanisation en faveur de la Mairie de Pratsdip. Dans cette réunion nous avons atteint l'accord suivant que, dès le moment où la Mairie serait responsable et propriétaire des zones communes, et jusqu'au moment où se produira la réception définitive avec l'Urbanisation, un accord de cession d'usage des zones communes serait signé entre la Mairie et l'Entitat. Un propriétaire pose la question suivante : que se passerait il si la Mairie ne voulait plus exploiter la piscine, les zones sportives, et zones vertes, et faire son entretien une fois effectuée la réception ? Monsieur Sabaté notre avocat propose qu'au moment de la signature de l'accord avec la Mairie, dans le Contrat soit stipulée une clause obligeant la Mairie, à maintenir ces installations en parfait état de fonctionnement. A cette proposition Monsieur le Maire consent, et il dit qu'il n'y aura aucun problème

Après un ample débat sur les différentes options, les trois projets de piscine présentés répondent aux normes afin que si demain nous sommes intégrés à Pratsdip, elle ne pose aucun problème à cette intégration. Monsieur le Maire, confirme et précise que plus la piscine est grande et plus son fonctionnement est onéreux.

La question de savoir à qui appartient la piscine est alors posée et l'avocat explique qu'actuellement les espaces verts et zones d'équipement sont enregistrés au nom du promoteur M. Lebasque. Ce dernier a fait une donation à la Mairie de Pratsdip, mais cette donation doit être enregistrée par un acte notarié. En 1993, pour arriver à remplacer ce manque d'écriture, l'Entitat de Planas a fait un procès contre M Lebasque, et ses créanciers, afin que les zones d'équipement et les espaces verts soient cédés à la Mairie de Pratsdip, la sentence fut que M. Lebasque et ses créanciers, doivent donner ces espaces verts et zones d'équipement à la mairie de Pratsdip. A la dernière Assemblée Général du 5 Août dernier, il a été décidé de faire appliquer le jugement. Avant de passer au vote deux questions sont posées à Monsieur le Maire de Pratsdip et on peut préciser que :

- Un accord signé par la Mairie reste valable même après un changement de pouvoir et de Maire.
- Planas est une entité privée et aucune subvention ne lui sera attribuée pour la piscine par la Mairie de Pratsdip. Il est procédé au vote avec le résultat suivant :

OPTION A	0 VOTES
OPTION B	35 VOTES
OPTION C	43 VOTES

L'option C est donc retenue, on construira sur le site actuel une piscine pour adultes de 25 M X 12,50 M, et une piscine pour enfants de 8 M X 6 M pour un budget prévu de 43.268.000 ptas. (260.045,91 €), suivant détail ci-dessous :

Travaux piscine : 35.000.000 ptas.
 Vestiaire et infirmerie et accessoires : 1.500.000 ptas
 Honoraires ingénieur : 800.000 ptas.
 TOTAL : 37.300.000 ptas.
 Soit avec IVA 16 % : 43.268.000 Ptas

6. QUESTIONS DIVERSES

Toutes les questions ont été posées pratiquement au fur et à mesure du déroulement de l'ordre du jour.

Définitivement sont approuvés les points suivants :

- Versement extraordinaire pour travaux d'étude réseau d'eau et eau usées pour la somme de 6.654.764 Ptas. (39.995,94 €)
- Versement extraordinaire pour la réhabilitation de la piscine pour un montant de 43.268.000 Ptas. (260.045,91 €)
- Le coût total des travaux extraordinaires et réhabilitation de la piscine, sera perçu selon les mètres carrés de chaque parcelle, et de la façon indiquée dans la feuille jointe a la convocation de l'Assemblée, c'est à dire, d'une seule fois à fin Novembre ou en trois fois les mois de Décembre 01, Février 02, et Avril 02.

L'Assemblée est levée à 14 H 25 dans le local indiqué précédemment.
 L'Administrateur se porte garant de la véracité de ce procès verbal.

Assistance: A 2, A 5, A 8, A 10, A 11, A 12, A 13, A 19, A 20, A 23, A 27, A 28, A 29, A 30, A32, A36, B4, B11, B13, B36, B37, B38, B39, B40, B41, B44, B48, B49, B51, B56, B57, B58, B59, B61, B65, B71, B72, B75, B76, B77, B79, B81, B92, B93, B94, B96, B 97, B98, Bu III, C12, C16. C17, C19, C20, C22, C27, C41 C42, C48, C68, D2, D4, D7, D11, D12, E154, E155, E156, E158, E165, M13, M17, M18, M19, M44, M52, S2, S7, S 14, S15, S17, S19, S23, S24, S28, S31, S32, S38, S42, S43, S48/308, S49/309, S 52, S53, S54, S55, S56, S58, S64, S65, S &&, S68, S70, S71, S72, S73, S74, S77, S78, S 79, S80, S81, S82, S83, S84, S89, S90, S92, S94, S98, S101, S105, S106, S110, S 111, S112, S114, 302, 509, 510, 514, 517, 602, 604, 607, 608, 614, 624, 625, 628, 629, 710, 823.