

PROCES VERBAL N°001/2002

l'Assemblée Générale Ordinaire de l'Entitat Urbanistica Col-laboradora de Conservació Planes del Rei, s'est tenue à 10h30, le 11 Août 2002 au Pavillon Sportif de la Municipalité de Pratdip. Cette assemblée avait été convoquée au préalable dans le but de traiter les points intégrés dans l' Ordre du Jour suivant.

ORDRE DU JOUR

- 1 Lecture et approbation du compte rendu de l'Assemblée antérieure.**
- 2 Rapport sur la situation de gestion de l'Entité.**
- 3 Liquidation de l'état des comptes de l'exercice 2001/2002.**
- 4 Approbation budget de dépenses et recettes prévues pour 2002/2003.**
- 5 Questions diverses.**

Ont assistés à cette réunion, personnellement ou par représentation, les propriétaires dont les parcelles figurent en fin de ce rapport.

Avant commencer la séance le Président M. Mimouni, exprime ses salutations aux personnes qui sont présentes, et remercie M. le Maire, pour son accueil dans ses installations, et communique que la réunion qui va avoir lieu a été contestée par Acte Notarié envoyé par un groupe de propriétaires qui prétendent ne pas avoir reçu la convocation en temps voulu comme il est indiqué sur les Statuts de l'Entitat. Les mêmes propriétaires ont signé le livre de présence et ont quitté les lieux ensuite.

Le Conseil Recteur fait remarquer que la convocation a été préparée comme il est indiqué sur les Statuts, en remplissant toutes ses exigences. Devant cette situation, il n'existe que deux possibilités : annuler l'Assemblée et la convoquer à nouveau, ou la continuer par respect pour tous les Propriétaires présents. Le Conseil Recteur adopte la deuxième possibilité, en acceptant les conséquences qui pourraient découler de la contestation.

Un propriétaire fait remarquer que les personnes qui ont énoncée la contestation n'ont jamais respectés les Statuts. Sur ce, la séance commence.

1° Lecture et approbation du compte-rendu de l'assemblée antérieure.

Sans procéder à sa lecture, et après consultation des personnes présentes pour savoir si ils avaient une remarque à faire sur la copie qui leur a été remise, le procès verbal de l'assemblée antérieure est approuvé.

2° Rapport sur la situation de gestion de l'Entitat.

M. Dalmau, au titre de responsable de la gestion administrative, prend la parole, et il expose qu'au début il a eu des difficultés pour éclaircir les comptes de chaque propriétaire, établir des normes pour un contrôle des encaissements et des paiements, pour garantir que chaque €. qui est rentré en caisse ou dans les comptes bancaires et chaque €. qui est sorti pour les paiements, a été dûment contrôlé et comptabilisé. Néanmoins, il remercie le Trésorier M. Huste pour sa collaboration, sans laquelle le travail n'aurait pas pu être réalisé.

Il indique que pour améliorer le fonctionnement de l'Entitat il serait très important que le règlement des charges à payer le soit par domiciliation bancaire, grâce à quoi tout le monde serait gagnant, l'Entitat qui disposerait plus rapidement de liquidités et les propriétaires moins de problèmes avec l'Entitat et éviterait aux propriétaires les frais occasionnés par les transferts bancaires.

Le Président M.Mimouni prend ensuite la parole, pour expliquer toutes les actions réalisées par le conseil Recteur pendant l'exercice qui vient de s'achever.

Le Vice-président M. Serrano Oscar prend ensuite la parole pour indiquer que le Consell Comarcal del Baix Camp est en train d'élaborer une large étude sur ce qui doit être réalisé dans notre Urbanisation (réseau d'eaux potables, réseau des eaux usées, mise en souterrain des lignes électrique et téléphoniques, eau...) pour rendre l'urbanisation conforme aux normes actuelles, afin d'obtenir l'intégration de plein droit à la Municipalité de Pratdip. Sur ce point M. Fortuny, Maire de Pratdip, nous indique que la Mairie va contribuer à hauteur de 50 % au coût de cette étude.

3 Liquidation de l'état de comptes de l'exercice 2001/2002.

La liquidation des comptes de l'exercice 2001/2002, dont chaque propriétaire a déjà reçu un résumé, présente un solde de l'exercice précédant (Banques, Caisses, Liquidités, et impayés) de 253.536,90 € soit entrées de 495.044,63 €, et dépenses 437.335,54 €, restant disponible (Banques, Caisse espèces) un montant de 34.802,95 €, un solde à encaisser (impayés) de 327.110,71 €. Et un solde à payer (diverses factures en retard) de 50.667,67 €.

Il est décidé de voter l'état des comptes à la fin de l'Assemblée, de même que l'approbation des impayés, le tout étant détaillé sur un tableau disponible à l'entrée de la salle, ainsi que le transfert de pouvoirs au Président pour procéder au recouvrement des impayés par voie judiciaire.

Il est signalé que, au cours de l'Assemblée Ordinaire de l'année dernière, il avait été décidé de réaliser un audit du Conseil Recteur précédent : il n'a pas eu lieu à cause du coût très élevé et de la nécessité d'affecter les moyens financiers existants à la réhabilitation de la piscine. Cet Audit pourra être proposé à la décision des propriétaires dans une prochaine Assemblée.

4 Approbation budget de dépenses et recettes prévues 2002/2003.

Chaque propriétaire a déjà reçu le Budget de Dépenses Prévisibles pour l'Exercice 2002/2003, qui est reproduit ci-dessous :

BUDGET EXERCICE 2002/2003 (Euros)

PERSONNEL

Salaires

Sra Castellnou :	6.500,00	
José Maria :	14.420,00	
Antonio :	11.284,00	
S/total :		32.204,00
Sécurité sociale :		16.102,00
IRPF :		3.500,00
Heures supplémentaires :		1.000,00
Déplacements (Kms) :		1.000,00
TOTAL PERSONNEL :		53.806,00

ADMINISTRATION

IBI :	250,00	
Assurances :	920,00	
Téléphone :	1.000,00	
Matériel de bureau :	1.000,00	
Frais bancaires :	500,00	
Gestion administrative :	12.000,00	
Prestations du « Baix camp » :	3.600,00	
Assistance de l'avocat :	7.000,00	
Gestion des impayés :	3.000,00	
Frais de procès impayés :	10.000,00	
TOTAL ADMINISTRATION		39.270,00

ENTRETIEN TECHNIQUE

Consommation d'électricité :	15.000,00	
Entretiens et réparations :	10.000,00	
Réparations matériel roulant :	1.000,00	
Combustibles et autres :	2.000,00	
Contrôle de la qualité de l'eau :	5.000,00	
Entretien du réseau d'eau :	1.200,00	
Entretien jardins et produits :	2.500,00	
Enlèvement détritux végétaux :	36.000,00	
Containers :	8.000,00	
Etude réhabilitation :	10.000,00	
TOTAL ENTRETIEN TECHNIQUE		90.700,00

SPORTS VIE SOCIALE

Repas maîtres nageurs :	1.350,00	
Entretien piscine et produits :	1.500,00	
Honoraires maîtres nageurs :	10.000,00	
Entretien tennis :	5.000,00	
Activité sociale :	800,00	
TOTAL SPORTS VIE SOCIALE		18.650,00

REGLEMENTS EN ATTENTE

Factures en attente exercice 2001/2002 :	15.864,72	
TOTAL EN ATTENTE		15.864,72

TOTAL GENERAL BRUT 218.290,72

FOND DE RESERVE (5%) 10.914,54

PROVISION IMPAYES 41.432,11

TOTAL GENERAL NET 270.637,37

PREVISIONS RECETTES

Piscine :	7.500,00
Tennis :	1.400,00
Eau :	34.000,00
Cotisations propriétaires :	227.737,37
TOTAL RECETTES	270.637,00

Il est proposé de procéder au vote de l'exercice 2002/2003 à la fin de l'assemblée.

5 Questions diverses

Dans ce chapitre ont été exposées les remarques suivantes :

- L'intervention de M. Barcelo comme avocat et représentant de M. Hernandez, propriétaire a Planas, qui demande que l'on travaille pour la pleine intégration à Prasdip, et de ne pas gaspiller l'argent avec des choses inutiles, entre autres celle de réhabiliter une piscine, dans un terrain dont on ignore le propriétaire.
- En réponse a cette intervention, l'avocat de l'Entité, M. Sabaté, explique la situation des zones communes : celles-ci se trouvent en réalité enregistrées au cadastre à Falset au nom de la Mairie de Prasdip, ceci après exécution d'une ancienne sentence, qui oblige le Promoteur, M. Lebasque, à les céder à la Municipalité.
- Intervention de M. Trujillo, avocat représentant les propriétaires qui avaient remis une lettre transmise par un Notaire, dans laquelle ils expriment leur intention de dénoncer la légalité de la tenue de l'Assemblée.
M. Trujillo insiste sur le fait que ses clients n'ont pas reçu la convocation avec l'anticipation nécessaire.

De plus, une question est posée au Conseil Recteur sur la législation qui est appliquée au fonctionnement de l'Entité : la réponse est apportée par notre avocat M. Sabaté, et le Vice-Président M. Bonilla, qui précisent que pour la répartition des Charges il est appliqué le système proportionnel à la superficie des terrains, conformément à ce qui est établi dans nos Statuts et la Loi relative a ce sujet.

- M. Fortuny, Maire de Prasdip, fait une intervention pour nous indiquer que le problème de l'eau dont souffre Planas, est déjà résolu avec le récent achat par la Mairie de Prasdip d'un puits très abondant en eau.
- Il est rappelé par le Conseil Recteur, et conformément à l'Article 9 h de la loi de la Propriété Horizontale, l'obligation de donner un domicile en Espagne pour y recevoir les notifications officielles. Et que, dans le cas contraire, ces notifications serait envoyées à l'adresse de la Propriété à Planas del Rei.

Par la suite, sont soumis au vote les différents points, que avaient été laissées en suspens tout au long de l'Assemblée et proposés pour la fin de l'Assemblée..

Le premier point à voter concerne l'approbation des comptes de l'Exercice 2001/2002, les impayés (incluant la pénalité statutaire de 20%), et l'autorisation de pouvoirs pour son recouvrement, avec le résultat suivant :

Votes en faveur de l'approbation des comptes et le recouvrement des impayés : 88
 Votes contre l'approbation des comptes et le recouvrement des impayés : 5

La majorité approuve donc les Comptes de l'Exercice 2001/2002, et le montant des impayés (incluant la pénalité statutaire de 20%) qui était exposé a l'entrée de la salle, et qui figure dans le texte de ce procès verbal, de même que l'autorisation de procéder à son recouvrement.

Le deuxième vote porte sur l'approbation du budget de dépenses prévisibles pour l'Exercice 2002 / 2003, avec le résultat suivant :

Votes en faveur de l'Approbation du Budget 2002/2003 : 104
 Votes contre l'Approbation du Budget 2002/2003 : 9

En conséquence la majorité approuve le Budget de Frais Prévisibles pour l'Exercice 2002 /2003.

N'ayant plus de sujets à débattre, la séance est levé à 14,16 heures, dans le local indiqué précédemment. L'Administrateur se porte garant de la véracité de ce procès verbal.

Les propriétaires dont les terrains sont indiqués ci-dessous ont assistés à cette réunion :

A1, A3, A5, A8, A9, A10, A11, A13, A14, A15, A17, A21, A23, A24, A26, A27, A28, A29, A35, A37, B4, B6, B7, B8, B9, B11, B13, B27, B31, B36, B37, B39, B43, B44, B49, B50, B51, B56, B57, B58, B59, B60, B61, B62, B67, B69, B70, B71, B72, B75, B76, B78, B94, B95, B96, B97, B98, C11, C13, C14, C15, C16, C17, C19, C20, C21, C27, C41, C47, C68, D1, D3, D4, D6, D8, D9, D10, D11, D12, E154, E155, E156, E158, M13, M16, M30, M52, S2, S3, S4, S19, S24, S28, S30, S31, S33, S42, S43, S44, S46, S47, S48/308, S49/309, S52, S53, S56, S58, S63, S66, S67, S70, S71, S72, S73, S74, S77, S78, S82, S83, S84, S85, S87, S89, S90, S91, S92, S97, S99, S100, S101, S103, S104, S105, S106, S110, S111, S112, S113, S114, 27, 302, 303, 304, 305, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 602, 607, 624, 626, 627, 628, 629, 710, 810, 823, 824, 621.