

## **Traduction libre et informative des points principaux de l'Assemblée Générale du 9 août 2009.**

En la Salle du « Casal del Puvil, Masriudoms, », le 09 août 2009, s'est déroulée l'Assemblée Générale Ordinaire de la Entitat Urbanistica Collaboradora de Conservacio de Planes Del Rei.

Ordre du jour.

1. Acte de la réunion précédente, ratification, ou correction d'erreurs matérielles.
2. Liquidation état des comptes exercice 2008/2009.
3. Approbation du budget de dépenses prévisibles 2009/2010
4. Approbation des dettes retardataires et autorisation de pouvoirs pour demande judiciaire.
5. Etat de l'accord convenu avec la Mairie de Pratdip approuvé par l'Assemblée en l'an 2008 pour la réalisation des travaux en vue de l'intégration de l'Urbanisation. Relations avec la Mairie et décisions à adopter à propos de la Convention et des travaux.
6. Gestion des services des approvisionnements d'eau potable et d'enlèvement des poubelles suivant sentence du TSJ de Catalogne en date du 25/01/2008. Décisions à adopter.
7. Incorporation d'un nouveau membre du Conseil Recteur suite à la démission de Monsieur Léon Bonhiver.
8. Déterminer à nouveau les coefficients des parcelles des « fincas » Montedron.
9. Maintenance des zones communes. Proposition d'engagement de personnel par l'Entitat en substitution de l'entreprise qui le réalisait jusqu'à ce jour.
10. Questions et réponses.

Assistent à la réunion, personnellement ou par procuration, les co-proprétaires suivants :  
(voir liste dans l'acte Espagnole)

Qui représentent 59,93% de propriété.

Au début de la session le Président de l'Entitat, Monsieur Peuman, remercie Monsieur le Maire de Masriudoms, pour son soutien afin que cette Assemblée ai lieu dans la Maison de Casal.

En même temps, Monsieur Peuman, soulève l'effort réalisé afin d'amplifier les traductions simultanées qui cette année auront lieu en Catalan, Français, Espagnol, Allemand et Anglais. Le coût total de cette Assemblée est de 10.000 €

Déclarée ouverte la session, l'ordre du jour établit se poursuit

1. Ratification de l'Acte de la réunion précédente après avoir demandé à l'assistance s'il y a une objection à la copie remise en son temps.
2. Il a été remis à tous les propriétaires l'état des comptes au 31/05/2009. Au bureau de l'Entitat, il est possible de consulter tous les livres comptables et documentation correspondante.
  - Prend alors parole le responsable de la gestion administrative afin de préciser que cet exercice a été difficile, tenant compte du fait que certains postes n'ont

pas été honorés suivant le budget comme les postes poubelles et eau. De part la Loi, nous ne pouvions les assumer, vu que la convention avec la Mairie n'avait pas été ratifiée et que la Mairie n'a pas honoré ses devoirs, nous avons dû couvrir les frais de consommation électrique des puits et le ramassage des poubelles et ce pendant 10 mois, jusqu'à ce qu'à ce que nous décidions de cesser de payer la Mairie malgré le fait que nous recevions chaque mois la facture correspondante. Ce sont ajoutés les frais extraordinaires occasionnés par la tempête de vent de janvier de cette année (nettoyage suite à la chute des arbres).

- L'encaissement des charges a été correct, avec comme de coutume certains impayés qui seront poursuivis.
- Les charges de cette année seront supérieures aux dernières 4 années au vu que cette année l'Entitat ne peut pas réduire le total du budget avec une réserve extra. Ces 4 dernières années, il a été « rendu » ou « déduit » des charges communes jusqu'à un total de 615.000 €
- Surgissent diverses questions à propos de la consommation électrique, du paiement pour le ramassage des poubelles, du matériel de bureau, des dépenses de téléphone etc.... Nous soulevons qu'il aurait été préférable de soulever toutes ces questions au bureau de l'Entitat où tous les livres comptables et archives de documents et factures sont à disposition des propriétaires. Ainsi que la présence le 4 août de Monsieur Dalmau, responsable administratif qui ne sera plus présent les autres jours au vu qu'aucun propriétaire n'est venu.
- Il est question des indemnités de l'assurance de l'Entitat suite à la tempête de vent du mois de janvier. Il a été répondu que nous sommes en attente de connaître la décision concernant l'indemnité suite à la chute du mur de la piscine. Si un accord à l'amiable n'est pas trouvé, nous procéderons par voie judiciaire.
- A la suite, nous procédons au vote de la liquidation des comptes, avec le résultat suivant :

- Pourcentage des Votes Pour	34,98%
- Pourcentage des Votes Contre	19,18%
- Pourcentage des Votes Nuls	0,00%
- Pourcentage des Votes Abstentions	2,43%
- Sans droit au Vote	3,34%

A la majorité, l'exercice comptable 2008/2009 et la gestion réalisée restent approuvés.

3. A la suite, il est présenté le budget des coûts prévisionnels pour l'exercice 2009/2010 (voir liste)

Il est possible que ce budget soit altéré suivant l'approbation des points 6 et 9 de l'Ordre du Jour.

Résultats des Votes pour le point 3

- Pourcentage des Votes Pour	34,53%
- Pourcentage des Votes Contre	20,63%
- Pourcentage des Votes Nuls	0,00%
- Pourcentage des Votes Abstention	1,43%
- Sans droit au Vote	3,34%

A la majorité, le budget des dépenses pour l'exercice 2009/2010 reste approuvé.

#### 4. Etat actuel de la dette des impayés (voir liste)

On passe on vote, résultat :

Pourcentage des Votes affirmatifs avec la dette et demande de poursuite judiciaire	44,18%
Pourcentage des Votes contraires à la dette et à la poursuite judiciaire	8,41%
Pourcentage des Votes Nuls	0,42%
Pourcentage de Votes Abstention	3,34%

A la majorité, reste approuvé la dette des impayés, donnant au Président de l'Entitat toute autorité afin d'entamer la procédure judiciaire.

Il est possible qu'à l'heure où se tient l'assemblée, certaines dettes soient payées. Des paiements sont arrivés entre la clôture des comptes et ce jour.

Certains propriétaires proposent de faire appel à l'administration dans ce cas BASE pour récupérer ces dettes. A cela, Monsieur Sabaté commente que les données de Base n'étant pas plus fiables que les nôtres, changer de système à l'heure actuelle ne ferait qu'empirer les choses.

#### 5. Etat d'accord avec la Mairie

Avant d'entamer le sujet, Monsieur Rovira, représentant de la Mairie de Pratdip prend la parole afin d'excuser l'absence du Maire pour des raisons personnelles. Monsieur le Maire fait savoir qu'il désire que les négociations aillent de l'avant, en oubliant les difficultés rencontrées dans le passé et suggère que l'on oublie les questions qui ne mènent nulle part.

Ensuite, prend la parole le Vice Président Monsieur Zuccheretti qui soulève les motifs qui ont provoqué le retard dans la signature de la convention. D'une part, l'exigence de l'Agence Catalane de l'Eau à solliciter une autorisation pour verser les eaux résiduelles, et d'autre part la construction d'un réseau d'eaux pluviales qui n'avait pas été inclus dans le projet des travaux.

Ces exigences de la ACA prévoient un agrandissement du projet déjà rédigé. Le coût de cette réalisation s'élève à 6.000 €+ TVA, afin de connaître le nouveau coût des travaux.

Par conséquent, lors des votes sur ce point, il sera demandé aux propriétaires de se prononcer sur l'accord de ces coûts extraordinaires et de la ratification de la convention.

Une fois, cet écueil surpassé, la Mairie de Pratdip a fixé la date limite de la signature de la convention au 01/11/2009. Le Président, Monsieur Peuman, propose que si pour une quelconque raison, la signature ne pouvait avoir lieu à cette date, une assemblée extraordinaire serait convoquée afin de l'expliquer et que les propriétaires prennent les décisions opportunes. Le représentant de la Mairie ratifie son engagement à signer avant la date fixée et s'engage à convoquer l'Assemblée si besoin était.

Certains propriétaires demandent à propos de la possibilité d'obtenir des subventions officielles, une nouvelle loi proposée par le Parlement Catalan vient en aide aux urbanisations afin de se mettre aux normes. La réponse est que si bien cette loi existe, celle-ci est née sans fondements économiques pour le moment. Par conséquent, il est difficile de solliciter une quelconque aide. Néanmoins, le représentant de la Mairie confirme que la Mairie suit de près cette question et dès qu'il y aura une possibilité de demande de subsides, ils entameront toute procédure afin d'obtenir ceux-ci pour le bénéfice de tous.

D'autre part, le représentant de la Mairie de Prasdip commente qu'il est nécessaire pour gérer le paiement de la consommation de l'eau, que tous les propriétaires installent leur compteur à l'extérieur de leurs habitations afin de pouvoir réaliser le relevé. La facturation sera trimestrielle et il est établi qu'elle commencera en date du 01/01/2010. De même, chaque propriétaire recevra une facture individuelle pour les déchets (poubelles organiques).

La « deixelleria » sera à disposition de tous les propriétaires. Il leur est demandé d'aller chercher les clés au bureau, de les ramener et de ne causer aucun désordre dans l'installation, étant responsables de leurs actes.

Au sujet de la distribution du courrier, il est nécessaire d'améliorer la signalisation des rues et les numéros sur les maisons afin de faciliter le travail du facteur.

Le Président, Monsieur Peuman, informe les assistants une bonne nouvelle. Suite à la tempête de vent du mois de janvier, FECSA a dû refaire les lignes électriques et en a profité pour installer 2 nouveaux générateurs pour améliorer la qualité du service, et ce sans frais supplémentaires. Ce qui fait que ce coût de 600.000 € seront déduits du budget des travaux à la réhabilitation de l'urbanisation. Reste aussi la possibilité que les 3 qui restent à installer le soient sans coût supplémentaire.

Après quelques clarifications à propos s'il est préférable de passer de l'actuel système de compensation dans lequel l'Entité se trouve, ou s'il convient de coopérer avec ce qui est prévu dans la Convention, on passe au vote sur ce point, avec le résultat suivant :

- Pourcentage Votes approuvant les dépenses extraordinaires et la ratification à la Convention	<b>49,82 %</b>
- Pourcentage Votes refusant nouvelles dépenses extraordinaires et la ratification à la Convention	<b>4,62%</b>
- Pourcentage de Votes Nuls	<b>0,81 %</b>
- Pourcentage des Votes Abstention	<b>1,34%</b>
- Sans droit au vote	<b>3,34%</b>

Par conséquent reste approuvé la réalisation des nouveaux coûts extras pour compléter le projet des travaux et la ratification de la volonté de signer la Convention.

#### 6. Gestion des approvisionnements de l'eau potable et enlèvement des poubelles.

Il est dit que ce point a été inclus dans l'ordre du jour lorsque les négociations n'avaient pas encore été entamées avec la Mairie. A ce jour, la Mairie a pris la décision de prendre en charge ces points. Les représentants présents confirment et il n'y a donc pas de votes.

#### 7. Incorporation de nouveaux membres au Conseil Recteur

Suite à la démission de certains membres du Conseil Recteur pour diverses causes, se sont présentés des volontaires pour entrer et faire partie du Conseil, leur sera octroyé par la suite leurs charges.

Liste des propriétaires aspirants à entrer au Conseil Recteur :

**HANS MEYER**  
**STEPHANIE PERTIN ROCK**  
**TONI MARCO MIRALLAS**  
**NICOLE IBRON**  
**EDUARDO REQUENA**  
**JACQUES DEBURGHGRAEVE**

Pourcentage de Votes acceptant les nouveaux membres du Conseil Recteur.	<b>38,17 %</b>
Pourcentage de Votes refusant les nouveaux membres du Conseil Recteur.	<b>10,99 %</b>
Pourcentage de Votes nulles	<b>2,33 %</b>
Pourcentage d'abstention:	<b>5,11 %</b>
Sans Droit de vote	<b>3,34 %</b>

#### 8. Calcul des coefficients des parcelles des fincas Montedron.

A conséquence, les parcelles des fincas du propriétaire Montedron, approuvé par la Mairie de Prasdip, l'urbanisation a été réduite.

Pourcentage de Votes acceptant les nouveaux membres du Conseil Recteur.	<b>43,57 %</b>
Pourcentage de Votes refusant les nouveaux membres du Conseil Recteur.	<b>8,27 %</b>
Pourcentage de Votes nulles	<b>1,01 %</b>
Pourcentage d'abstention:	<b>3,74 %</b>
Sans Droit de vote	<b>3,34 %</b>

Par conséquent, les nouveaux coefficients restent approuvés.

#### 9. Maintenance des zones communes, proposition d'engager nouveaux employé

L'engagement d'un nouvel employé en substitution de la société qui a en charge en ce moment le ramassage des végétaux, représenterait une économie de 20.000 € par an. La société actuelle coûte environ 40.000 € et un employé coûterait 20.000 € Soit 50% de moins.

Néanmoins, il faut tenir compte qu'il serait nécessaire d'acheter tout le matériel nécessaire pour réaliser le travail. Matériel que la société actuelle possède. Comme l'Urbanisation se trouve en phase d'intégration avec la Mairie de Prasdip, l'investissement dans l'achat du matériel ne serait pas rentable.

Pour information, l'Ecole de Horticulture de Baix Camp s'occupe gratuitement de la maintenance des jardins et des zones communes et ce jusqu'en 2010.

ON passe au vote sur ce point, résultat (voir liste)

Pourcentage de Votes acceptant les nouveaux membres du Conseil Recteur.	<b>2,86 %</b>
Pourcentage de Votes refusant les nouveaux membres du Conseil Recteur.	<b>44,82 %</b>
Pourcentage de Votes nulles	<b>0,87 %</b>
Pourcentage d'abstention:	<b>8,04 %</b>
Sans Droit de vote	<b>3,34 %</b>

Par conséquent, la proposition d'un changement dans la maintenance des communs restent refusée.

A ce stade, il est relevé :

- Il serait utile de songer à l'amélioration de l'accès à l'Urbanisation. A certains endroits, il est difficile d'y accéder. De plus, si on devait y sortir en urgence, on rencontrerait des difficultés.
- Une fois l'écueil de la Convention surpassé, il serait intéressant de convoquer une réunion extraordinaire avec la Mairie pour planifier le futur de Planas del Rey.