ENTITAT URBANISTICA COL-LABORADORA
DE CONSERVACIÓ PLANES DEL REI
43891 – LES PLANES DEL REI - PRATDIP
Tel. et Fax Nº 977 56 60 20
E-mail : euccpr@tinet.org

Procés Verbal Num. 002/2004

Le Samedi 14 Août 2004 à 10,00 h, a eu lieu dans la Salle du Complexe Sportif de Pratdip, l'Assemblée Générale Ordinaire de l'Entitat Urbanistica Col-laboradora de Conservació Planes del Rei, convoquée à cet effet pour traiter les diverses questions de l'Ordre du Jour suivant:

1º Ratification du procès Verbal précédent
2º Information par M. le Maire de Pratdip concernant les travaux pour la remise/réception de Planas à Pratdip.
3º Liquidation de l'état des Comptes de l'exercice 2003/2004, et rapport de la gestion.
4º Approbation du budget de dépenses prévisibles pour l'exercice 2004/2005.
5º Approbation dettes moroses et autorisation de pouvoirs pour demande judiciaire.
6º Explication par Maître Sabaté, Avocat de l'Entitat sur les problèmes du puits des Fontanilles et sentence sur les zones communautaires.
7º Présentation de candidatures pour la rénovation du Conseil Recteur.
8º Election du Conseil Recteur
9º Questions diverses.

Ont assisté à cette réunion, personnellement ou par représentation, les propriétaires cités en fin de ce rapport, et qui représentent 38,3415 %.

1º Ratification du procès Verbal précédent.

Les personnes présentes consultées sont invitées à émettre éventuellement des remarques sur le Compte Rendu qui leur avait été envoyé. Le propriétaire de la parcelle A – 27 M. Henry Hoffmann désire que sur le procès verbal soit marqué son désaccord sur les comptes présentés.

2º Information par M. le Maire de Pratdip concernant les travaux pour la remise/réception de Planas à Pratdip.

M. Le Maire de Pratdip manifeste son désir de faire un résumé de tout ce qui a été dit dans les différentes réunions qui ont eu lieu avec les propriétaires de Planas del Rei, concernant les travaux pour la remise/réception de l'Urbanisation par la Mairie. Il remarque qu'il serait convenable d'utiliser une langue unique pour traiter les differents sujets, puisque a cause des traductions on perd un temps précieux.
Les bases principales de son projet son les suivantes :

- Révision de l'avant projet presenté pour pouvoir améliorer les services susceptibles de pouvoir être réalisés.
- Demander des Devis à trois entreprises différentes.
- Évaluer le coût du projet par Propriétaire

- Convocation d'une Assemblée Extraordinaire pour l'approbation des premiers points

- Création du Comité de Coopération.
- Etablisement des quotes-parts urbanistiques.
- Exécution des travaux.
- Réalisation de la réception de l'Urbanisation par la Municipalité de Pratdip.

Quelques Propriétaires ont suggéré que la Mairie prenne Planas dans les conditions actuelles, qu'elle réalise les travaux, et que le coût de ces travaux soit répercuté aux Propriétaires pendent 8 ou 10 ans, moyennant un impot special. M. le Maire a répondu que c'est une suggestion a considérer mais il ne connaît pas la Loi a cet sujet, et que les services Juridiques du Baix Camp pendent le mois d'Août sont en vacances, et il ne peut pas les consulter.

Mme. Planet, propriétaire à Las Planas, demande sur l'obligation de la Mairie de réceptionner l'Urbanisation. M. Sabaté Avocat lui répond que la Mairie n'est pas obligée tant que les travaux ne sont pas termines. Mais si la Mairie désirait anticiper la réception, on chercherait si ça existe, et la formule appropriée pour le faire.
Aussi il est suggéré à Monsieur la Maire que la Mairie demande un crédit personnel avec une entité bancaire de la valeur du montant total des travaux, qui seraient rembourses par les propriétaires selon les mètres carres de parcelle, dans un délai raisonnable qui pourrait être de 10 ans. M. le Maire explique la difficulté pour trouver une couverture légale à cette proposition.

3º Liquidation de l'état des Comptes de l'exercice 2003/2004, et rapport de la gestion.

Une fois lu l'état des comptes arrêté au 31. 05. 04, qui a été envoyé à chaque propriétaire, on passe au vote pour son approbation avec le suivant résultat :

Pourcentage de votes pour approbation de l'Etat des Comptes :	28,8573 %
Pourcentage de votes pour NO approbation de l'Etat des Comptes :	4,4862 %
Pourcentage de votes Nuls :	0,5468 %
Pourcentage de votes pour Abstention :	0,7953 %
Sin droit de Vote :	3,6557 %

Les Comptes de l'Exercice 2003/2004, et la gestion réalisés, sont approuvés par majorité.

4º Approbation du budget de dépenses prévisibles pour l'exercice 2004/2005.

Le budget de dépenses prévisibles pour l'Exercice 2004/2005 est présenté.
Il a été envoyé à chaque Propriétaire une copie du même, qui est comme suit :

PRESUPUESTO EJERCICIO 2004-2005

PERSONAL

Salarios	*39.745,00 €*	
Seguridad Social	*17.885,00 €*	
IRPF	*4.000,00 €*	
Horas Extras	*1.500,00 €*	
Kilometraje (Desplazamientos)	*1.250,00 €*	
TOTAL.		***64.380,00 €***

ADMINISTRACIÓN

Seguros	*2.200,00 €*
Teléfono - Fax	*2.000,00 €*

Material oficina	*2.000,00 €*	
Gastos Bancarios	*500,00 €*	
Gestión Administrativa	*13.725,00 €*	
Servicios Baix Camp - Gestoría	*2.000,00 €*	
Asesoramiento Abogado	*9.000,00 €*	
Gastos Gestión Cobro Morosos	*1.250,00 €*	
Gastos Demandas Judiciales	*6.000,00 €*	
TOTAL		***38.675,00 €***

MANTENIMIENTO TÉCNICO

Consumo eléctrico (alumbrado, pozos, piscina)	*26.000,00 €*	
Mantenimientos y reparaciones	*25.000,00 €*	
Reparaciones autos	*1.000,00 €*	
Combustibles y lubricantes	*1.500,00 €*	
Control red de aguas	*3.000,00 €*	
Mantenimiento red de aguas	*1.500,00 €*	
Mantenimientos jardines	*1.000,00 €*	
Limpieza vegetal calles (Parte subvencionada)	*48.000,00 €*	
Alquiler contenedores	*1.600,00 €*	
TOTAL		***108.600,00 €***

DEPORTES - VIDA SOCIAL

Actividad social	*3.000,00 €*	
TOTAL		***3.000,00 €***

CUENTAS PENDIENTES

Facturas Pendientes Ejercicio 2003/2004		***27.899,58 €***
	TOTAL GENERAL BRUTO	***242.554,58 €***
FONDO DE RESERVA (5%)		***12.127,73 €***
PROVISION MOROSOS		***50.768,87 €***
	TOTAL GENERAL NETO	***305.451,18 €***

PREVISIÓN DE INGRESOS

Subvención Ayuntamiento Zonas Verdes	*8.000,00 €*
Venta Tickets celebraciones	*6.000,00 €*
Agua	*22.000,00 €*
Cotizaciones propietarios	*269.451,18 €*
TOTAL INGRESOS	***305.451,18 €***

Ensuite on passe au vote avec le suivent résultat :

Pourcentage de votes pour approbation du budget :	27,2385 %
Pourcentage de votes pour NO approbation du budget :	5,8630 %
Pourcentage de votes Nuls :	0,0000 %
Pourcentage de votes pour Abstention :	1,5842 %
Sans droit de Vote :	3,6557 %

Le budget des depenses prévisibles pour l'Exercice 2004/2005 est approuvé.

5º Approbation dette morosos et autorisation de pouvoirs pour demande Judiciaire.

L'état actuel de la dette des morosos est présenté, et ensuite on passe au vote avec le suivant résultat :

Pourcentage de votes pour approbation dette morosos :	31,4619 %
Pourcentage de votes pour NO approbation dette morosos :	2,8628 %
Pourcentage de votes Nulles :	0,0000 %
Pourcentage de votes pour Abstention :	0,3610 %
Sans droit de Vote :	3,6557 %

La dette actuelle de morosos et l'autorisation au Président de la Entitat pour donner des pouvoirs pour initier la demande judiciaire est approuvée.

6º Explication par Maître Sabaté, Avocat de l'Entitat sur les problèmes du puit des Fontanilles et sentence sur les zones communautaires.

Maître Sabaté prend la parole pour exposer que sa priorité au moment de commencer a travailler avec l'Entitat de Planas del Rei, a été l'inscription au nom de la Mairie de Pratdip de toutes les zones communes (rues, zone sportive, etc) qui pouvait être vendues aux enchères a n'importe quel moment par un des créanciers du promoteur. Cette gestion, est arrivée a terme avec l'approbation de la Mairie bien que l'intégration de l'urbanisation ne s'était pas faite.
Avec surprise on s'est rendu compte, que après l'inscription, à cause d'une erreur du Registre de la Propriété à Falset, il existait 2 propriétés avec la même description de zones communes, zones vertes, zones Sportives et, après en avoir parlé avec l'enregistreur de Falset, il a été présenté une demande devant le Tribunal, qui récemment a reconnu l'erreur du Registre et a dicté une sentence éclaireiçante qui est en attente d'être inscrite au Registre.
Apres, il explique la procédure qui nous a amenés à maintenir un procès pour l'eau de la source appellée Fontanillas. Il rappelle que l'Entitat a pris contact avec le Propriétaire de la source Fontanillas en début des années 80 pour assurer la fourniture de l'eau à l'urbanisation par un contrat dans lequel il était stipulé de payer une somme annuelle pour la cession de l'eau.
Comme la loi statal de l'année 1985 en ce qui concerne l'eau indiquait que les eaux qui provenaient de lits ou ravins étaient considèrées du domaine public l'Entitat n'a plus payé la somme qui était stipulée dans le contrat.
Le propriétaire du puits a posé une plainte contre l'Entitat, le jugement a duré pendant 5 ans, l'avocat de l'Entitat était Maître Baixeras, la sentence a été favorable au propriétaire, et l'Entitat a été condamnée á payer le montant du contrat pour toutes les années

écoulées plus l'eau consommée, ce qui peut élever le total à payer approximativement à la somme de 45.000 €.
A présent c'est l'avocat de l'Entitat qui a pris l'affaire en main, il a formulé un recours d'appel à la sentence, en ce moment nous sommes en attente de connaître la résolution.
Mais Maître Sabate pense que la Generalitat de Cataluña pourrait résoudre le Dossier Administratif qui existe à cet effet, pour déterminer la situation de la source en la considérant comme domaine public, donnant une concession a l'Entitat.
M. Garcia Monguió, demande à Maitre Sabate, s'il connaît le changement de propriétaire de la source. Maître Sabaté répond qu'il connaissait l'existence d'une option d'achat parce que il avait posé la question au Registre, mais il ne savait pas que déjà ça avait été fait.
Monsieur le Maire rajoute que la fourniture d'eau est garantie puisque la Mairie a acheté un puits qui fournira une autre urbanisation et Planas si ç'etait nécessaire.

7º Présentation de candidatures pour la rénovation du Conseil Recteur.

On passe a la présentation de candidatures selon ce qui est marque sur les Statuts de l'Entitat qui on lieu tous les trois ans.

Candidature nº 1 forme par les personnes et postes suivants :

President:	R. Mimouni
1º Vic-President:	X. Bonilla
2º Vic-President:	F. Zuccheretti
Secretaire:	C. Peuman
Tresorier:	J. Husté
Conseiller :	S. Dumortier
	R. Orsini
	M. Cabiac
	G. Riffat
	M. Laloyaux
	S. Garcia
	M. Dekertel
	A. Ribot

Il n'y a pas une autre candidature formelle, seulement deux autres propriétaires manifestent leur désir de se présenter individuellement, chacun sans candidature, et après un bref débat, ils disent qu'ils accepteraient de s'ajouter à la candidature qui s'est présenté, leurs noms ont été inscrits en fin de liste.
Le Conseil Recteur élu, décidera sur l'acceptation des nouveaux membres qui ont demandé leur adhésion.

8º Election du Conseil Recteur

On passe à l'élection du Conseil Recteur, avec le résultat suivant :
Candidature nº 1
Pourcentage de Votes qui acceptent la candidature presentée : 28,6062 %
Pourcentage de votes qui n'ont pas accepté la candidature : 5,2410 %

Par conséquence la candidature 1 est élue, formée par les membres cites ci-dessus, qui pourrait être augmentée si le Conseil Recteur accepte l'intégration des adhesions formulées avant le vote.

9º Questions diverses.

Dans ce point on peut recueillir les diverses questions qui ont été posées, synthétisées comme suit :

- Consultation sur l'inopportunité de réaliser des travaux dan l'urbanisation pendant le mois d'Août, la réponse est que nous ne pouvons pas l'empêcher.
- Consultation sur la rumeur qui coure sur une taxe de la Mairie sur la réalisation de travaux dans les chalets, la réponse, c'est certain quant il s'agit de constructions nouvelles, en acun cas dans les travaux d'arrangement de chalets existants.
- Consultation sur l'auteur et les motifs pour raser un terrain situé dans la c/ Clavel, il est indique qu'on ne les connaît pas, mais que la Mairie a pris bonne note et va prendre ses mesures
- Une autre question sur un terrain qui appartient à une personne depuis plus de 15 ans si au moment de construire il doit payer la taxe, la réponse oui, puis il s'agit d'une nouvelle construction.
- Le propriétaire de la parcelle D 12 M. Hernandez exige une réparation à son honneur pour l'avoir demandé judiciairement a cause d'une dette qu'il avait déjà payée. Maître Sabaté, avocat de l'Entitat lui répond que c'est vrai qu'il y a eu une erreur, motivée par la circonstance d'avoir effectué le paiement en dehors du délai établi selon nos Statuts. Mais pour éviter un débat stérile, on lui demande des excuses, qui ne sont pas acceptées par M. Hernandez qui manifeste que ce n'est pas suffisant. Devant une telle attitude, Maître Sabate l'invite à demander des excuses devant le reste de propriétaires qui payent leurs charges en temps voulu. M. Dalmau responsable de la gestion de l'Entitat réaffirme que M. Hernandez avait paye ses charges en dehors du délai établi, et c'est pour cela qu'il a subi d'une demande d'encaissement par voie judiciaire, et disant que des fois il avait plus d'un an de retard, et que il n'avait était jamais demandé auparavant.
- La propriétaire M. Paola Ascoli, désire connaître la composition de l'ancien Conseil Recteur.
- Il est demandé sur la façon de calculer le chiffre de provision de morosos, en indiquant qu'il faut aditioner les m²des parcelles des personnes disparues et des personnes qui systématiquement ne payent pas, afin d'équilibrer les comptes et pouvoir porter à terme les compromis de l'Entitat.
- Il est demandé quelle est la quantité qui a été encaissée sur la dette des morosos. Il est indique que l'exercice a commencé avec une dette de 283.136,82 € que pendant l'exercice qui vient de se terminer on a récupère 61.733,83 €. Pour les années qui viennent nous essayerons que ça soit reflète d'une façon plus claire dans les résumés qui sont envoyés à tous les propriétaires. Il existe un compte individuel par propriétaire où sont débités toutes les charges ordinaires et extraordinaires et la consommation de l'eau, et crédites tous les payements. C'est très compliqué quant une personne fait un acompte sur sa dette, de séparer si c'est des arrièrés ou charges actuelles. En cas de doute il est apliqué à la dette plus ancienne.
- Une question pour M. le Maire de Pratdip sur les possibilités que la Mairie achète un local qui récemment a été adjugée à La Caixa, qui correspond à l'ancien Supermarché, pour qu'il soit destiné comme équipement social, salle de réunions, etc., pour les habitants de la zone. La réponse de M. le Maire est que la proposition est intéressante, et pourrait être étudiée en tenant compte toujours du coût, et en ce moment nous ne le connaissons pas.

On veut parler d'une lettre envoyée par M. Hoffmann, on lui cède la parole, mais on se rend compte qu'il n'est plus dans la salle.

N'ayant plus de sujets à débattre, la séance est levée à 12,15 heures, dans le local indiqué précédemment. L'Administrateur se porte garant de la véracité de ce procès verbal.

EL SECRETARIO EL PRESIDENTE