

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES PROPRIÉTAIRES DU JOUR**

**03-02-24**

Le 3 février 2024, à 9 h 30, l'Assemblée des propriétaires de la **Communauté des propriétaires du Residencial Perla Blanca III**, Peñíscola, légalement convoquée par le Président, les propriétaires suivants étant présents (P) ou représentés (R), s'est réunie sur deuxième convocation dans les bureaux de l'Administration (c/. Pio XII, 4, de Benicarló), les propriétaires suivants étant présents (P) ou représentés (R):

**Présence**

Propriété	Assistant	Coefficient
LOCAL	TALESMAN DOTES SL	1,4800
APT.4,PK - 11	MORDCOVICH, JORGE	1,1700
APT.9,PK - 61,PK - 97	CICOT, DANIEL	1,8300
APT.12,PK - 54	GUY REBIERE	1,5500
APT.15,APT.43,PK - 25,PK - 30,PK - 31,PK - 63	ESPINOSA, MANUEL	3,0200
APT.16,PK - 6,PK - 7	COUVAUD, JEAN-PIERRE	1,6300
APT.18	LOPEZ SUEIRO, JOSE CARLOS	1,3400
APT.27,PK - 26,PK - 28	FERNANDEZ ROMAN, JOSE MANUEL	3,2500
APT.41,PK - 56	AZNAR, LUIS	1,0000
APT.47,PK - 20	LLORACH, ANA	0,7500
APT.52	REMIREZ MARZO, PABLO	0,8800
APT.55,PK - 57	BERNAL AZNAR, IGNACIO	0,9800
APT.62,PK - 40	AZNAR, ELENA	0,9400
APT.78,PK - 16	JAMES, ALAIN	2,4400
APT.80,PK - 48	BODART, DOMIQUÉ	1,7100
	Somme	23,9700
	Nombre total de participants	15

**Représentations**

Représentant	Coef.représenté	Représenté
APT.15: ESPINOSA, MANUEL	0,9000	VIDALON, ADRIEN
APT.16: COUVAUD, JEAN-PIERRE	11,6700	VIGO, DENIS, NEAU, JEAN-MARIE, DINS, PATRICK, CHAPELLEAUBOS, BERTRAND, PERRET, HENRI CLAUDE, JEAN PIERRE GODEAU, ROUSSELET, PASCAL, DENIS ANDRE PHILIPPE LEDIEU
APT.27: FERNANDEZ ROMAN, JOSE MANUEL	1,6400	SOLERA MARTINEZ, JOSE

APT.78: JAMES, ALAIN	3,8700	RAMBEAU, SOPHIE SYLVIE, GURY, FABRICE, LOUVIGNE, CHRISTIAN
APT.9: CICOT, DANIEL	2,3500	DURET, PATRICE, GUY GEORGES, JOSEPH BASSEMENT
DANY PENNE	1,2800	IRENE VALCKX
<b>Somme Coef.</b>	<b>21,7100</b>	
<b>Propriétaires représentés</b>	<b>16</b>	

**EXCLUS DU DROIT DE VOTE POUR CAUSE DE DETTES**

Propriété	Propriétaire	Dette
APT.1	LETOURNEL, JEAN	30,00
APT.11	MATHIEU DENIS CLAUDE BUTEAU	272,37
APT.21	VANDENBERGHE, LEON	3.660,07
APT.24	LE CAER, ERIC	1.871,69
APT.32	DIOP, DANIEL	6.451,47
APT.34	DENIS LE PELLEY	312,35
APT.36	LEITIZIA, ODE	3.471,26
APT.39	FORT ASENSI, ALEJANDRO	502,24
APT.50	GARCIA OCHOA DE ZUAZOLA, EKAITZ	227,91
APT.61	VAUDREL, PATRICK	106,39
APT.68	O'CONNOR, DECLAN JAMES	382,88
APT.69	MARTIEL, ROLAND	102,30
APT.72	DELANGUE, MIREILLE	239,88
APT.75	PINSON CLAUDE	622,85
PK - 102	RIOSOLEIL S.L.	77,25
PK - 103	RIOSOLEIL S.L.	77,25
	Dette totale	18.408,16

et avec l'ordre du jour suivant :

- 1.-Lecture et approbation du procès-verbal précédent
- 2.-État des comptes exercice 2022-2023.
- 3.- Possibilité de modifier l'exercice comptable. Proposition du 01-01 au 31-12. Prise de décision
- 4.-Budget de l'exercice 2023-2024
- 5.-Élection des postes communautaires
- 6.-Action auprès des propriétaires débiteurs.
- 7.- Possibilité d'installer un écran dynamique dans la communauté. Prise de décision
- 8.-Possibilité d'adapter l'espace solarium pour un usage communal. Prise de décision
- Possibilité d'installer une borne de recharge pour véhicules. Prise de décision.
- 10.-Proposition de changement de société d'entretien de la piscine. Prise de décision.

**11.-Déplacement de la climatisation de l'appartement 52 vers le jardin situé dans le parking.**

**12.-Récompenses et questions**

**1.-Lecture et approbation du procès-verbal précédent**

L'assemblée générale ordinaire commence par une explication par l'administration de ce qui a été déclaré et approuvé dans le dernier procès-verbal du 20-09-2023 dans lequel l'administrateur actuel a été nommé.

En l'absence d'autres commentaires de la part des participants, et étant donné que le précédent procès-verbal a été envoyé à tous les propriétaires, il est considéré comme approuvé.

**2.-État des comptes exercice 2022-2023.**

**3.- Possibilité de modifier l'exercice comptable. Proposition du 01-01 au 31-12. Prise de décision**

L'état des comptes de la Communauté pour l'exercice précédent est inscrit, avec une explication par l'administration de la documentation envoyée à tous les propriétaires avec la convocation à l'assemblée. Il est rappelé que la base de la comptabilité consiste à partir d'un solde initial, à ajouter les recettes de l'année et à soustraire les dépenses de la même année, laissant un solde final dont la ventilation est détaillée à la fin du règlement.

Il est indiqué qu'il existe des comptes de l'exercice précédent (01/09/2022 au 31/08/2023) effectués par l'administrateur précédent. Un nouvel exercice financier a été ouvert le 01/09/2023 et le changement d'exercice comptable sera traité comme un point de l'ordre du jour. Par conséquent, les comptes du 01/09/2023 au 26/01/2024 sont présentés aujourd'hui par la nouvelle administration.

Les revenus de l'exercice en cours (quota de 3T) sont énumérés, ce qui correspond essentiellement au quota du budget élargi.

D'autre part, les dépenses encourues pendant l'année sont commentées, et certaines sont précisées : l'achat de matériel informatique, l'achat de matériel de construction, les frais d'administration, l'assurance, l'eau, l'électricité, le nettoyage de l'escalier, l'entretien

du jardin, les frais bancaires, l'entretien de l'ascenseur, etc. Se recuerda que los gastos de devolución de los recibos se le imputan al propietario que los devuelve.

En ce qui concerne la répartition des dépenses, il est expliqué qu'il n'y a qu'un seul groupe de répartition (coefficient d'écriture).

Il est précisé que le total des dépenses pour l'exercice en cours jusqu'au 26/01/2024 s'élève à 73.378,43 euros.

Il est ensuite précisé que le solde bancaire de la Communauté au 26-01-2024 était de 80.014,91 euros.

Un propriétaire demande pourquoi, alors que les réunions ont toujours eu lieu en septembre, elles ont été déplacées en janvier. L'administrateur répond que lorsque l'administration a été reprise, c'était le 20 septembre et qu'il n'y a donc pas eu le temps de préparer la documentation.

Il est proposé de modifier l'exercice financier du 1er janvier au 31 décembre et de tenir la réunion en janvier ou en février.

L'Administrateur fait remarquer que c'est plus facile pour les voisins si l'année comptable va de janvier à décembre.

Les propriétaires des appartements 4 et 41 indiquent dans leurs observations qu'ils vivent en dehors de l'Espagne ou que même s'ils vivent en Espagne, il s'agit d'une résidence secondaire et qu'il n'est pas pratique de venir en février pour la réunion.

L'un des propriétaires a demandé si la réunion pouvait se tenir par voie télématique ou mixte. L'administrateur répond que si la réunion se tient dans les bureaux de l'administration, il est possible d'organiser des réunions mixtes (face à face et télématique) car il y a des installations adaptées.

Soumis au vote, il est décidé de voter à main levée. Un avertissement est émis :  
AVERTISSEMENT SUR LE VOTE A MAIN LEVEE

En ce qui concerne le mode de décompte des voix, l'administrateur rappelle que, pour un meilleur contrôle des votes, celui-ci doit se faire individuellement, en citant un par un les présents ou les représentés. Dans le cas contraire, le vote à main levée, bien que plus rapide, ne permet pas d'enregistrer le vote de chacun des participants.



**Departamento de Administración de Fincas**

**C/. Pio XII, nº 4 -1º**

**12.580 -Benicarló (Castellón)**

**[www.febrerfincas.com](http://www.febrerfincas.com)**

**Teléfono: 964471462 WhatsApp: 621381669**

Dans ce sens, on signale que la loi horizontale sur la propriété, dans son article 19.2 f), établit que "les accords adoptés, avec indication, au cas où cela serait pertinent pour la validité de l'accord, des noms des propriétaires qui ont voté pour et contre l'accord, ainsi que les quotas de participation qu'ils représentent respectivement".

La recommandation de l'Administration est de voter individuellement ; cependant, afin de réduire la durée de l'Assemblée, les propriétaires proposent de le faire à main levée, à condition que le vote majoritaire soit bien défini.

Si une question controversée est soumise au vote ou si, bien qu'il s'agisse d'une question mineure, il n'y a pas de position écrasante dans un sens ou dans l'autre, le vote se fait individuellement, en citant les participants un par un.

Les avertissements susmentionnés s'appliquent à tous les votes de la présente Assemblée.

Modification de l'exercice financier de janvier à décembre et tenue de la réunion en février : 4 voix pour, 47 voix contre, 47 voix pour et 4 voix contre.

Le changement d'exercice financier est approuvé à la majorité.

Il est rappelé que les comptes de l'exercice précédent (01-09-2022 au 31-08-2023) sont ceux envoyés par Acta2 car cet exercice a été réalisé par eux.

Concernant ces comptes, il a été indiqué que le solde de trésorerie était négatif au 31-08-2023 et Acta2 a expliqué que fin septembre un virement a été effectué sur leur compte pour ce montant car il s'agissait d'argent qu'ils avaient avancé.

Un propriétaire demande si un propriétaire qui doit des frais communautaires peut louer sa propriété. L'administrateur lui répond que oui, sans aucun doute.

Un propriétaire demande si la Communauté peut saisir l'argent reçu par un propriétaire qui doit de l'argent à la Communauté. L'administrateur indique que cette somme peut être saisie en cas de procédure judiciaire.

Un propriétaire s'enquiert du coût de la réparation de la piscine. L'administrateur explique que l'un des problèmes qu'il a rencontrés lorsqu'il a commencé à gérer la communauté était que le système de chauffage de la piscine ne fonctionnait pas. Il a contacté deux entreprises qui ont vérifié qu'il était manipulé et en très mauvais état.



**Departamento de Administración de Fincas**

**C/. Pio XII, nº 4 -1º**

**12.580 -Benicarló (Castellón)**

**[www.febrerfincas.com](http://www.febrerfincas.com)**

**Teléfono: 964471462 WhatsApp: 621381669**

Plusieurs réunions ont eu lieu et c'est finalement l'entreprise CONSTRUCTORA LORES qui a donné la meilleure garantie d'atteindre la température.

Une avance a été versée et la température n'a pas été atteinte. Des modifications ont été apportées et il semble que la température souhaitée ait été atteinte.

Un propriétaire demande si cela a un rapport avec le traitement à l'eau salée qui a été effectué en 2022. L'Administrateur indique que c'est seulement pour l'eau et la climatisation et que cela n'a rien à voir avec la possibilité de transformer la piscine en une piscine saline.

Il est expliqué que certains propriétaires ont un solde en leur faveur, en particulier l'appartement 13 qui a environ 4 300 euros en sa faveur, car ils ont transféré plus d'argent qu'ils n'en ont le droit. Ce montant sera déduit et les frais seront compensés.

Enfin, les comptes de l'exercice du 01-09-2022 au 31-08-2023 ont été approuvés à l'unanimité.

En relation avec ce qui précède, l'Administrateur informe qu'un WhatsApp a été mis en place par FEBRER FINCAS pour répondre aux incidents des propriétaires et être en mesure de fournir un service d'urgence les jours fériés et en dehors des heures de travail. Le numéro est indiqué dans l'en-tête du procès-verbal et de l'appel (WhatsApp: 621381669). Tout propriétaire peut écrire à ce numéro pour discuter des questions relatives à la communauté. Toutefois, veuillez noter que ce numéro est réservé à la messagerie instantanée. Si vous souhaitez parler à l'administrateur ou à l'un des membres du personnel du bureau par téléphone, veuillez appeler 964471462 pendant les heures de bureau.

Enfin, l'administrateur vous rappelle qu'il existe un bureau virtuel, accessible via le site web de l'administration [www.febrerfincas.com](http://www.febrerfincas.com), où tout propriétaire peut s'inscrire et accéder à tout document relatif à la communauté (factures, contrats, etc.) et également signaler tout incident. Ce bureau publie également les procès-verbaux et les avis de réunion. Il

existe également une application "VOTRE ADMINISTRATEUR" qui peut être téléchargée afin de disposer de toutes les informations relatives à la communauté.

L'administration rappelle que toute la documentation comptable est à la disposition de tous les propriétaires et peut être consultée à tout moment.



INGRESOS Y GASTOS DE PERLA BLANCA III Periodo: Desde el 01/09/2022 Hasta el 31/08/2023	
<b>SALDO INICIAL</b>	
<b>Total Saldo Inicial</b>	<b>161.624,18</b>
<b>INGRESOS</b>	
DEVOLUCION SALDO	-30.000,05
CUOTA TRIMESTRAL	100.000,76
<b>Total Ingresos</b>	<b>70.000,71</b>
<b>GASTOS</b>	
<b>GRUPO 1 Todos por C.P.</b>	
MANTENIMIENTO / REPARACIONES	11.927,08
ANTENA TV	590,39
MANTENIMIENTO ASCENSORES	6.121,49
CONSERVACION PISCINA	5.009,40
MANTENIMIENTO JARDIN / LIMPIEZA	13.513,28
OBRAS E INVERSIONES (Con cargo a tesorería)	4.598,00
HONORARIOS ADMINISTRACION	10.871,60
OTROS SERVICIOS PROFESIONALES	2.830,43
SEGURO	6.422,59
ELECTRICIDAD ZONAS COMUNES	23.733,76
SUMINISTRO GAS PISCINA	73,99
SUMINISTRO AGUA ZONAS COMUNES	2.388,91
SUELDOS Y SALARIOS	5.884,31
SEGURIDAD SOCIAL / IRPF / GESTION LABORAL	3.707,57
Otros gastos financieros	488,44
<b>Total Grupo</b>	<b>97.719,24</b>
<b>Total Gastos</b>	<b>97.719,24</b>
<b>Saldo (Saldo Inicial + Ingresos - Gastos)</b>	<b>133.905,65</b>
<b>JUSTIFICACIÓN DE SALDO:</b>	
Ingresos desconocidos.....	-954,04
Recibos Pendiente de Cobro.....	17.030,79
Pagos Pendiente de Realizar.....	-1.668,42
Caja.....	-1.113,90
Bancos.....	120.611,22
<b>Total.....</b>	<b>133.905,65</b>



FEBRER ADMINISTRACION DE FINCAS, S. L.  
B56782345  
PIO XII, 4-1º  
12580 BENICARLO  
CASTELLON  
964471462  
[fincas@febrerfincas.com](mailto:fincas@febrerfincas.com)

**GASTOS E INGRESOS**

COM. PROP. RESIDENCIAL PERLA BLANCA III 01-09-2023 a 26-01-2024

Saldo anterior 132.829,92€

**INGRESOS**

**CUOTAS**

Cuotas emitidas	25.024,00€
Gastos de devolución	23,81€
01/12/2023 Cuota 1	25.000,19€

**Total 25.024,00€**

**GASTOS**

**COEF. ESCRITURA**

COMPRA MATERIAL FERRETERIA	669,29€
COMPRA MATERIALES	82,15€
REPARACION Y CONSERVACION	4.112,96€
MANTENIMIENTO ASCENSORES	6.621,54€
SERVICIOS PROFESIONALES	701,80€
ADMINISTRACION	3.484,75€
SEGURO COMUNITARIO	7.209,81€
RECIBO AGUA	833,79€
RECIBO LUZ	6.854,29€
GAS PISCINA	22,17€
MANTENIMIENTO JARDIN/LIMPIEZA	9.002,40€
MANTENIMIENTO PISCINAS	2.494,26€
OBRAS	31.134,20€
GASTOS BANCARIOS	128,91€
<b>Total</b>	<b>73.350,32€</b>

**PARTICULARES**

GASTOS DEVOLUCIÓN RECIBOS	28,11€
<b>Total</b>	<b>28,11€</b>

**Total 73.378,43€**

**Saldo Anterior + Ingresos - Gastos 84.475,49€**

**JUSTIFICACIÓN DE SALDO**

PROVEEDORES	-5.353,52€
NO VATEL DIGITAL, S.L.	-951,54€
SEBASTIAN SUBIRATS, JUAN	-193,00€
LORES CONSTRUCTORA	-4.625,83€
RAMAS MANTENIMIENTO S.L.	417,45€
RECIBOS PENDIENTES DE COBRO - ENTREGAS A CUENTA	10.768,14€
PARTIDAS PENDIENTES DE APLICACIÓN	-954,04€



BANCOS	80.014,91€
BANCO SABADELL	79.221,01€
CAIXA VÍJAROS	793,00€
<hr/>	
Total	84.475,49€

#### 4.-Budget de l'exercice 2023-2024.

L'administration a expliqué les éléments qui composent le budget et il a été proposé d'approuver un budget de 100.000 €. Le budget est approuvé à l'unanimité avec un mode de paiement trimestriel.

#### 5.-Élection des postes communautaires

Lors de l'élection du président, deux propriétaires se portent volontaires :

Le propriétaire du bien 27 se porte volontaire et demande à l'Administrateur de lire un document préparé par le propriétaire du bien 19.

Le président actuel explique la question de la rénovation de la façade. Des travaux ont été effectués et il y a un rapport sur les dommages qui existent et les choses qui n'ont pas été faites correctement par l'entreprise contractée.

Le président actuel continue d'expliquer qu'il a eu des réunions et qu'il a donné à l'administrateur précédent un ordre écrit de ne pas verser le dernier paiement à l'entreprise parce qu'elle n'avait pas effectué les travaux correctement et qu'ils n'étaient pas terminés, même si l'administrateur précédent a effectué le paiement. Il insiste auprès de ses voisins sur le fait qu'il a dit de retenir un paiement de 30.000 euros, mais Acta2 l'a payé.

Le président indique qu'il a contacté un cabinet d'avocats à Madrid pour étudier la possibilité d'engager une action en justice contre l'administrateur de la société et contre Acta2. Nous attendons actuellement le rapport de ce cabinet d'avocats.

Un propriétaire demande si la procédure a été entamée par ce président ou par le précédent. Il lui est répondu que c'est le président actuel.



**Departamento de Administración de Fincas**

**C/. Pio XII, nº 4 -1º**

**12.580 -Benicarló (Castellón)**

**[www.febrerfincas.com](http://www.febrerfincas.com)**

**Teléfono: 964471462 WhatsApp: 621381669**

Un propriétaire demande si l'administrateur a été changé pour cette raison ou pour d'autres, et on lui répond que c'était la raison principale, mais qu'ils n'aimaient pas la gestion effectuée parce qu'elle n'était pas adéquate.

Le propriétaire de l'appartement 16 s'est porté volontaire pour être président.

Le poste de président est soumis au vote et M. JEAN PIERRE COUVAUD, propriétaire de l'appartement 16, est élu à la majorité.

Le poste de vice-président est soumis au vote et Mme Brigitte Werbrouck, propriétaire de l'immeuble 29, est élue à l'unanimité.

Compte tenu de l'intérêt de M. Jose Manuel Fernandez Roman d'être présent à la réunion de la Communauté des Propriétaires, l'Administrateur dit que si les voisins sont d'accord, il peut se présenter en tant que membre. Le reste des propriétaires est d'accord et il est procédé au vote.

Jose Manuel Fernandez Roman est élu membre à la majorité.

Le poste d'administrateur de la communauté des propriétaires est renouvelé à la société **FEBRER ADMINISTRACION DE FINCAS, SL.** avec CIF B56782345, représentée par Carlos Febrer Roig, administrateur de biens enregistré.

#### **6.-Action auprès des propriétaires débiteurs.**

Les propriétaires qui ne sont actuellement pas à jour dans leurs paiements sont expliqués par l'Administration.

Il est expliqué qu'en cas de non-paiement, l'administration contacte les propriétaires en retard pour exiger le paiement de la somme due. Si le paiement n'est pas effectué, le burofax correspondant est envoyé pour demander à nouveau le paiement. En dernier recours, si le reste des propriétaires en a convenu lors de l'assemblée générale, la procédure judiciaire correspondante est engagée pour exiger le paiement de la dette.

Des informations sont fournies sur la situation juridique de chaque procédure d'injonction de payer engagée, en lisant et en montrant le courrier électronique de l'avocat Javier Planes :

"Bonjour, Carlos,

*En ce qui concerne les propriétaires que vous indiquez, j'ai les procédures suivantes.*

*Leon Vandenberghe : Procédure de paiement 684/2023 du Tribunal nº 1 de Vinaròs pour un montant de 2.944,29. Les frais sont réclamés jusqu'au 01/04/23.*

*Eric Le Caer : Il y a une procédure en cours pour être admis pour traitement dans la créance de 1.878,14. Les frais sont réclamés jusqu'au 01/04/23.*

*Daniel Diop : Ici, il y avait deux procédures en phase d'exécution, 383/2019-5 et 82/2016-1 qui sont maintenant accumulées dans la dernière. C'est dans cette procédure que je vous ai dit que j'avais demandé la saisie de la place de parking, qui est gratuite, le prévenu ayant déjà vendu le bien, saisie qui était en attente de la mise à disposition des fonds au procureur. Je vous ai envoyé le courrier. Je ne sais pas si cela a déjà été fait.*

*En outre, il existe une troisième procédure contre le propriétaire actuel, Promotoria Jaguar Real Estate SLU, qui réclame 1.529,86,-€, versements du 01/01/22 au 01/04/23.*

*Ode Leitizia, je comprends qu'il s'agit de Corine Sylvie Letiz. Cette dernière fait l'objet d'une procédure d'injonction de payer 644/2023-3 pour un montant de 3.068.87,-€. La dernière échéance réclamée est la même que dans la procédure précédente, à savoir le 01/04/2023.*

*En plus de ce qui précède, il existe une autre procédure contre Ticatana Servicios empresariales réclamant 3.104.97.-€ (Monitorio 567/2023-2).*

*Je reste à votre disposition pour tout éclaircissement que vous pourriez souhaiter.*

*Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées."*

Il est alors convenu de certifier la dette des propriétaires débiteurs:

Propriété	Propriétaire	Dette
APT.1	LETOURNEL, JEAN	30,00
APT.11	MATHIEU DENIS CLAUDE BUTEAU	272,37
APT.21	VANDEBERGHE, LEON	3.660,07

APT.24	LE CAER, ERIC	1.871,69
APT.32	DIOP, DANIEL	6.451,47
APT.34	DENIS LE PELLEY	312,35
APT.36	LEITIZIA, ODE	3.471,26
APT.39	FORT ASENSI, ALEJANDRO	502,24
APT.50	GARCIA OCHOA DE ZUAZOLA, EKAITZ	227,91
APT.61	VAUDREL, PATRICK	106,39
APT.68	O'CONNOR, DECLAN JAMES	382,88
APT.69	MARTIEL, ROLAND	102,30
APT.72	DELANGE, MIREILLE	239,88
APT.75	PINSON CLAUDE	622,85
PK - 102	RIOSOLEIL S.L.	77,25
PK - 103	RIOSOLEIL S.L.	77,25
	Dette totale	18.408,16

#### **7.- Possibilité d'installer un écran dynamique dans la communauté. Prise de décision**

Il est proposé par le président d'installer un écran dynamique à l'entrée de la communauté, dont le but serait de faciliter toutes les informations relatives à la communauté.

Certains membres ont pris la parole pour indiquer qu'ils considéraient que ce n'était pas nécessaire car il s'agit d'une communauté de résidences secondaires et que peu de résidents en feraient usage. En outre, ils considèrent qu'étant dans une zone extérieure, il se détériorerait.

Finalement, après plusieurs interventions, la proposition a été rejetée.

#### **8.-Possibilité d'adapter l'espace solarium pour un usage communal. Prise de décision**

La possibilité de profiter du solarium pour organiser des déjeuners/dîners communautaires et/ou d'autres événements a été discutée. L'administration a fait remarquer que, d'après son expérience, il s'agit généralement d'un point de conflit entre les membres de la communauté, car cela peut créer des nuisances pour les maisons voisines et, en outre, après l'événement, il faut procéder à un nettoyage, etc.

Si le projet était approuvé, il faudrait établir un règlement qui, pour l'instant, n'a pas encore été élaboré.

Après plusieurs interventions, la proposition a été rejetée.

Certains propriétaires indiquent qu'ils n'ont pas les clés d'accès à cette zone et que, s'agissant d'une zone commune, ils devraient les avoir. L'administration indique qu'en effet, s'il s'agit d'une zone commune, ils devraient avoir le droit d'y accéder. A la demande du président, un rapport sera demandé pour vérifier si les normes de sécurité (hauteur du mur d'enceinte, etc.) sont respectées.

#### **9.- Possibilité d'installer une borne de recharge pour véhicules. Prise de décision.**

Tout d'abord, le président a fait remarquer que l'idée n'est pas de placer le point de recharge à l'intérieur de la communauté, mais que la proposition est basée sur l'idée qu'une entreprise externe pourrait installer le point de recharge des véhicules dans la zone extérieure (municipale). Suite à ce commentaire, l'administrateur a indiqué que, dans ce cas, une demande devrait être faite à la mairie de Peñíscola.

#### **10.-Proposition de changement de société d'entretien de la piscine. Prise de decisión**

La proposition de changer l'entreprise d'entretien des piscines, Mantenimientos Ramas, pour l'entreprise qui s'occupe actuellement du jardinage et du nettoyage, OLIMPIA, a été discutée.

Après plusieurs interventions, il a été approuvé à la majorité que l'entreprise OLIMPIA s'occupe également de l'entretien des piscines.

#### **11.-Déplacement de la climatisation de l'appartement 52 vers le jardin situé dans le parking.**

Le propriétaire de l'appartement 52 prend la parole pour expliquer pourquoi il a installé l'air conditionné sur la façade et les problèmes que cela lui cause. Après son intervention, il est indiqué que d'autres propriétaires l'ont déjà installé à l'endroit où il souhaite le placer. Par conséquent, après d'autres interventions, il est approuvé à l'unanimité qu'il puisse l'installer dans la jardinière située dans le parking.



**Departamento de Administración de Fincas**

**C/. Pio XII, nº 4 -1º**

**12.580 -Benicarló (Castellón)**

**[www.febrerfincas.com](http://www.febrerfincas.com)**

**Teléfono: 964471462 WhatsApp: 621381669**

## **12.-Récompenses et questions**

Les nouveaux propriétaires des locaux prennent la parole pour indiquer qu'ils souhaiteraient ouvrir quelques fenêtres dans la façade, comme ils l'ont fait dans une autre partie des locaux. Après plusieurs interventions, il a été indiqué que les statuts seraient examinés attentivement afin d'inclure ce point dans la prochaine assemblée générale.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12 h 45.

EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO