

ACTA novembre 2022

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire DE LA COMMUNAUTÉ DES PROPRIÉTAIRES PERLA BLANCA III

Le 5 novembre 2022, à Peñíscola, à 10 heures, et dans la salle de réunion d'Acta 2 (Calle Villanueva de Avignon, 6), dûment convoquée, les copropriétaires, présents ou représentés, dont la liste suit, se réunissent sur deuxième convocation, sous la présidence de M. Jean-Pierre Couvaud, et agissant en qualité de Secrétaire - Administrateur M. Pedro Castilla Fernández en tant que mandataire et fondé de pouvoir d'Acta 2, S.L., afin de tenir l'Assemblée Générale Ordinaire de la Communauté des Propriétaires de PERLA BLANCA III, conformément à ce qui suit : L'Assemblée Générale Ordinaire des Propriétaires de PERLA BLANCA III, afin de tenir l'Assemblée Générale Ordinaire de la Communauté des Propriétaires de PERLA BLANCA III, et conformément à ce qui suit :

AGENDA :

- 01 Approbation des états financiers pour 2019/2020, 2020/2021 et 2021/2022 et du budget pour 2022/2023.
- 02 Action en justice pour quotas non payés. Approuver la surtaxe de 10% sur les cotisations impayées.
- 03 Proposition d'une étude d'efficacité et/ou d'installation de panneaux solaires.
- 04 Déménagement de l'équipement de climatisation communale.
- 05 Proposition pour l'installation de caméras de vidéosurveillance.
- 06 Responsabilité des propriétaires dans la dégradation de la communauté.
- 07 Proposition de modifier les dates d'utilisation de la piscine intérieure.
- 08 Proposition de changer le fonctionnement des piscines pour un traitement salin.
- 09 Proposition d'une procédure de signalement des incidents dans la communauté à l'équipe gouvernementale.
- 10 Nomination des postes.
- 11 questions et réponses.

Participants :

Propriétaire	Propriété	Copr. de quota	Position au sein du conseil d'administration
Letournel, Jean	APT. 1	1,86000	
Pitot, Patrick	APT. 8	1,17000	
Guy Rebiere	APT. 12	1,55000	
Couvaud, Jean-Pierre	APT. 16	1,63000	Président
Solera Martinez, Jose	APT. 19	1,64000	
Jose Manuel Fernandez Roman	APT. 27	3,25000	
Perret, Henri Claude	APT. 29	1,91000	Vice-président
Contreras, Javier	APT. 37	0,96000	
Aznar, Luis	APT. 41	1,00000	
Cumont, Hervé	APT. 42	1,11000	
Boga Rodriguez, Jose	APT. 44	0,91000	
Denis Le Pelley	APT. 45	0,84000	
Jean Pierre Bernard Marcel - Maurice Godeau	APT. 46	0,84000	
Llorach, Ana	APT. 47	0,75000	
Roman Sánchez Mendez	APT. 51	0,94000	
Martiel, Roland	APT. 69	0,85000	
Maréchal, Philippe	APT. 76	1,63000	
Maréchal, Philippe	APT. 77	0,00000	
Gilbert, Micheline	APT. 80	1,71000	

Denis Le Pelley	PK-2	0,00000	
Couvaud, Jean-Pierre	PK-6	0,00000	Président
Couvaud, Jean-Pierre	PK-7	0,00000	Président
Contreras, Javier	PK-10	0,00000	
Letournel, Jean	PK-14	0,00000	
Llorach, Ana	PK-20	0,00000	
Jose Manuel Fernandez Roman	PK-26	0,00000	
Jose Manuel Fernandez Roman	PK-28	0,00000	
Roman Sánchez Mendez	PK-34	0,00000	
Boga Rodriguez, Jose	PK-44	0,00000	
Gilbert, Micheline	PK-48	0,00000	
Cumont, Hervé	PK-50	0,00000	
Guy Rebiere	PK-54	0,00000	
Aznar, Luis	PK-56	0,00000	
Maréchal, Philippe	PK-59	0,00000	
Perret, Henri Claude	PK-66	0,00000	
Perret, Henri Claude	PK-67	0,00000	
Solera Martinez, Jose	PK-68	0,00000	
Pitot, Patrick	PK-88	0,00000	
Martiel, Roland	PK-90	0,00000	

Représenté :

Propriétaire	Propriété	Copr. de quota	Représenté par
Mordcovich, Jorge	APT. 4	1,17000	Llorach, Ana
Manuel Antonio Rodriguez Perez	APT. 7	1,23000	Couvaud, Jean-Pierre
Cicot, Daniel	APT. 9	1,83000	Guy Rebiere
Vigo, Denis	APT. 14	1,21000	Couvaud, Jean-Pierre
Espinosa, Manuel	APT. 15	1,95000	Couvaud, Jean-Pierre
Dins, Patrick	APT. 26	1,63000	Couvaud, Jean-Pierre
Gracia Sanchez, Jose Antonio	APT. 30	1,03000	Boga Rodriguez, Jose
Guy Georges Joseph Bassement	APT. 38	0,90000	Labrugnas, Jean Pierre
Espinosa, Manuel	APT. 43	1,07000	Couvaud, Jean-Pierre
Brientin, André	APT. 49	0,78000	Kapfer, Guy
Rousselet, Pascal	APT. 58	1,01000	Couvaud, Jean-Pierre
Claude Felix Louis Bourgoist	APT. 60	0,78000	Couvaud, Jean-Pierre
Aznar, Elena	APT. 62	0,94000	Aznar, Luis
Molinos Borobio, Hilario	APT. 66	1,08000	Couvaud, Jean-Pierre
Geffard, Marcel	APT. 70	0,78000	Couvaud, Jean-Pierre
Irène Valckx	APT. 71	1,28000	Gilbert, Micheline
Delange, Mireille	APT. 72	0,96000	Pitot, Patrick
Antoine Claude Michel Escobar	APT. 79	0,94000	Perret, Henri Claude
Guy Georges Joseph Bassement	PK-9	0,00000	Labrugnas, Jean Pierre
Mordcovich, Jorge	PK-11	0,00000	Llorach, Ana
Vigo, Denis	PK-18	0,00000	Couvaud, Jean-Pierre
Brientin, André	PK-19	0,00000	Kapfer, Guy
Espinosa, Manuel	PK-25	0,00000	Couvaud, Jean-Pierre
Delange, Mireille	PK-27	0,00000	Pitot, Patrick
Espinosa, Manuel	PK-30	0,00000	Couvaud, Jean-Pierre
Espinosa, Manuel	PK-31	0,00000	Couvaud, Jean-Pierre
Irène Valckx	PK-33	0,00000	Gilbert, Micheline
Claude Felix Louis Bourgoist	PK-35	0,00000	Couvaud, Jean-Pierre
Aznar, Elena	PK-40	0,00000	Aznar, Luis
Molinos Borobio, Hilario	PK-47	0,00000	Couvaud, Jean-Pierre
Cicot, Daniel	PK-61	0,00000	Guy Rebiere
Espinosa, Manuel	PK-63	0,00000	Couvaud, Jean-Pierre
Gracia Sanchez, Jose Antonio	PK-64	0,00000	Boga Rodriguez, Jose
Dins, Patrick	PK-74	0,00000	Couvaud, Jean-Pierre
Geffard, Marcel	PK-93	0,00000	Couvaud, Jean-Pierre
Rousselet, Pascal	PK-94	0,00000	Couvaud, Jean-Pierre
Cicot, Daniel	PK-97	0,00000	Guy Rebiere
Guy Georges Joseph Bassement	PK-101	0,00000	Labrugnas, Jean Pierre

Les participants sont informés que, conformément à la LPH, les propriétaires qui ne sont pas à jour de leurs paiements à la communauté ne pourront pas exercer leur droit de vote.

La réunion est ouverte et les différents points de l'ordre du jour sont discutés.

1ère Approbation de l'état des comptes pour les exercices 2019/2020, 2020/2021 et 2021/2022 et du budget 2022/2023.

Le règlement des recettes et des dépenses de l'année, dont le détail a été envoyé avec l'appel à candidatures et dont le résumé est le suivant :

ÉTAT RÉCAPITULATIF DES COMPTES		
SOLDE 01.09.	1967.284,67	
REVENU130	.000,40	
EXPENDITURE111		,620.75
SOLDE 31.08.2085		,664.32
LA JUSTIFICATION DE L'ÉQUILIBRE :		
Trésorerie67	180,83	
Recettes en attente de recouvrement21		,568.32
Paiements à effectuer-		3,084.83
Total 85	664,32	

ÉTAT RÉCAPITULATIF DES COMPTES		
SOLDE 01.09.2085		.664,32
REVENU	130.000,40	
DÉPENSES	59.183,39	
SOLDE 31.08.21	156.481,33	
LA JUSTIFICATION DE L'ÉQUILIBRE :		
Trésorerie	141.389,90	
Recettes en attente de recouvrement15		,878.93
Paiements à effectuer -	787,50	
Total	156.481,33	

ÉTAT RÉCAPITULATIF DES COMPTES		
SOLDE 01.09.21	156.481,33	
REVENU	130.000,46	
DÉPENSES	124.857,61	
SOLDE 31.08.22	161.624,18	
LA JUSTIFICATION DE L'ÉQUILIBRE :		
Trésorerie	140.456,36	
Recettes en attente de recouvrement25		,931.79
Paiements à effectuer- 4	763,97	
Total	161.624,18	

	PRES. 22-23
Assurance	6.200,00
Frais financiers	500,00
Réparations / entretien des espaces communs	25.500,00
Antenne TV	500,00
Entretien des ascenseurs	6.000,00
Administration	10.671,55
Électricité	18.500,00
Eau	1.150,00

Piscine à gaz	978,45
Entretien général, jardins et nettoyage	23.500,00
Entretien des piscines	5.000,00
Autres services professionnels	1.500,00
Travaux et investissements	
TOTAL	100.000,00
TRAVAUX ET INVESTISSEMENTS (de la trésorerie)	
Installation de panneaux solaires	25.000,00
Installation de la vidéosurveillance	10.000,00
Désinstallation de la machine de conditionnement d'air	5.000,00
Conversion en piscine salée	10.000,00
TOTAL DES INVESTISSEMENTS	50.000,00
BUDGET ANNUEL TOTAL	150.000,00

Les dépenses non routinières sont expliquées et des questions sont posées. Les résultats de l'exercice comptable sont présentés et une proposition de budget pour l'exercice 2022-23 est avancée.

Ce budget de 100.000 euros sera complété par 50.000 euros supplémentaires pour les investissements qui seront couverts par les fonds du trésor communautaire.

En outre, et compte tenu de l'important solde bancaire existant, il est proposé de rembourser 30 000 euros entre les propriétaires, qui ne seront pas transférés, mais seront déduits des versements futurs. En conséquence, les quotas seront suspendus au cours des prochains trimestres jusqu'à ce que le solde dû à chaque propriétaire soit épuisé. En outre,

le montant payé en trop au cours du dernier trimestre d'octobre à décembre sera régularisé dans l'acompte de janvier.

Le règlement des exercices, ainsi que le budget présenté, sont approuvés à la majorité.

Il s'interroge également sur les résultats des travaux réalisés ces dernières années, étant donné que les résultats ne sont pas satisfaisants et qu'il existe un mécontentement à l'égard de l'entreprise - Zayan Grup - pour ne pas avoir réalisé les travaux à la satisfaction de la communauté.

Le président a expliqué qu'ils n'ont cessé d'exiger que l'entreprise termine les travaux et qu'ils vont désormais faire appel à l'assurance de l'entreprise.

Pouvoir est donné au président pour mener toutes les actions qu'il jugera utiles et nécessaires en vue d'obtenir réparation du préjudice subi.

Les charges qui en résultent sont indiqués ci-dessous :

Désignation	Nombre de paiements	Quota
APT. 1		464,77
APT. 2		409,80
APT. 3		367,32
APT. 4		292,36
APT. 5		419,79
APT. 6		322,34
APT. 7		307,35

APT. 8		292,36
APT. 9		457,27
APT. 10		362,32
APT. 11		272,37
APT. 12		387,31
APT. 13		662,17
APT. 14		302,35
APT. 15		487,26
APT. 16		407,30
APT. 17		372,32
APT. 18		334,83
APT. 19		409,80
APT. 20		359,82
APT. 21		344,83
APT. 22		424,79
APT. 23		374,81
APT. 24		332,34
APT. 25		379,81
APT. 26		407,30
APT. 27		812,10
APT. 28		574,71
APT. 29		477,26
APT. 30		257,37
APT. 31		224,89
APT. 32		207,40
APT. 33		334,83
APT. 34		312,35
APT. 35		244,88
APT. 36		184,91
APT. 37		239,88
APT. 38		224,89
APT. 39		234,88
APT. 40		217,39
APT. 41		249,88
APT. 42		277,36
APT. 43		267,37
APT. 44		227,39
APT. 45		209,90
APT. 46		209,90
APT. 47		187,41
APT. 48		212,40
APT. 49		194,90
APT. 50		247,38
APT. 51		234,88
APT. 52		219,89
APT. 53		249,88
APT. 54		269,87
APT. 55		244,88
APT. 56		217,39
APT. 57		229,89
APT. 58		252,38
APT. 59		212,40
APT. 60		194,90
APT. 61		239,88
APT. 62		234,88

APT. 63		219,89
APT. 64		217,39
APT. 65		269,87
APT. 66		269,87
APT. 67		319,84
APT. 68		252,38
APT. 69		212,40
APT. 70		194,90
APT. 71		319,84
APT. 72		239,88
APT. 73		507,25
APT. 75		294,85
APT. 76		407,30
APT. 78		609,70
APT. 79		234,88
APT. 80		427,29
LOCAL		369,82
PK-71		7,50
PK-72		7,50
PK-102		7,50
PK-103		7,50
PK-104		7,50
PK-105		7,50
Sommes		25.000,19

Les droits susmentionnés s'entendent comme étant prorogés jusqu'à ce qu'une nouvelle assemblée générale ordinaire approuve un nouveau budget.

2ème demande judiciaire pour quotas non payés. Approuver la surtaxe de 10% sur les cotisations impayées.

La liste des propriétaires qui ont des reçus en souffrance est présentée et ils sont les suivants :

000011	APT. 11	COUGNAUD, JOSEPH	01/07/2020	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	354,07	384,07
				Frais de retour	30,00	
			01/07/2022	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	354,07	384,07
				Frais de retour	30,00	
				La dette :		768,14
000018	APT. 18	REGINE LUCIENNE FRANCOISE	01/07/2021	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	435,28	465,28
				Frais de retour	30,00	
			01/10/2021	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	435,28	465,28
				Frais de retour	30,00	
			01/01/2022	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	435,28	465,28
				Frais de retour	30,00	
			01/04/2022	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	435,28	465,28
				Frais de retour	30,00	
			01/07/2022	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	435,28	465,28
				Frais de retour	30,00	

000021	APT. 21	VANDENBERGHE, LÉON			La dette :	2.326,40
			01/02/2015	RÉGULARISATION	-62,07	-62,07
			06/02/2017	CHAUFFAGE / CLIMATISATION	-24,19	-42,19
				MAINTENANCE DES COMPTOIRS	-18,00	
			01/07/2021	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	448,28	478,28
				Frais de retour	30,00	
			01/10/2021	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	448,28	478,28
				Frais de retour	30,00	
			01/01/2022	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	448,28	478,28
				Frais de retour	30,00	
			01/04/2022	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	448,28	478,28
				Frais de retour	30,00	
			01/07/2022	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	448,28	478,28
				Frais de retour	30,00	
				La dette :	2.287,14	
000024	APT. 24	LE CAER, ERIC	06/02/2017	CHAUFFAGE / CLIMATISATION	-124,65	-142,65
				MAINTENANCE DES COMPTOIRS	-18,00	
			01/01/2020	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	432,04	462,04
				Frais de retour	30,00	
			01/10/2020	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	432,04	462,04
				Frais de retour	30,00	
			01/04/2022	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	432,04	462,04
				Frais de retour	30,00	
			01/07/2022	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	432,04	462,04
				Frais de retour	30,00	
				La dette :	1.705,51	
000032	APT. 32	** DIOP, DANIEL	20/04/2013	CHAUFFAGE / CLIMATISATION	592,25	606,37
				MAINTENANCE DES COMPTOIRS	50,00	
				Récupération partielle	-38,95	
				Frais de retour	3,07	
			01/07/2013	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	250,95	269,62
				TRAVAUX DE DÉVERSEMENT	18,67	
			15/07/2013	QUOTA D'OCTOBRE	37,50	37,50
			30/08/2013	QUOTA DE SEPTEMBRE	58,69	83,69
				QUOTA D'OCTOBRE	25,00	
			01/10/2013	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	250,95	269,62
				TRAVAUX DE DÉVERSEMENT	18,67	
			01/01/2014	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	250,95	269,62
				TRAVAUX DE DÉVERSEMENT	18,67	
			15/03/2014	CHAUFFAGE / CLIMATISATION	100,50	100,50
			01/04/2014	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	250,95	269,62
				TRAVAUX DE DÉVERSEMENT	18,67	
			01/07/2014	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	250,95	269,62
				TRAVAUX DE DÉVERSEMENT	18,67	
			01/10/2014	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	250,95	269,62
				TRAVAUX DE DÉVERSEMENT	18,67	
			28/10/2014	CONSOMMATION D'EAU 2 000	30,00	30,00
			15/11/2014	CHAUFFAGE / CLIMATISATION	100,50	100,50
			01/01/2015	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	250,95	269,62
				TRAVAUX DE DÉVERSEMENT	18,67	
			01/02/2015	RÉGULARISATION	-37,33	-37,33

01/04/2015	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	232,29	232,29
01/07/2015	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	232,29	232,29
01/10/2015	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	232,29	232,29
15/12/2015	FOURNITURE DE FONDS	91,25	91,25
01/01/2016	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	306,95	306,95
01/04/2016	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	306,95	306,95
01/07/2016	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	306,95	306,95
15/07/2016	MAINTENANCE DES COMPTOIRS	30,00	30,00
01/10/2016	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	306,95	306,95
10/12/2016	MAINTENANCE DES COMPTOIRS	18,00	18,00
01/01/2017	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	306,95	306,95
06/02/2017	MAINTENANCE DES COMPTOIRS	-18,00	-18,00
01/04/2017	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	290,36	290,36
01/07/2017	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	290,36	290,36
01/10/2017	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	290,36	290,36
01/01/2018	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	290,36	290,36
01/04/2018	RÉGULARISATION	-41,48	228,14
	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	269,62	
01/07/2018	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	269,62	269,62
01/10/2018	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	269,62	269,62
01/01/2019	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	269,62	269,62
01/04/2019	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	269,62	269,62
01/07/2019	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	269,62	269,62
01/10/2019	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	269,62	269,62
01/01/2020	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	269,62	269,62
01/04/2020	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	269,62	269,62
01/07/2020	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	269,62	269,62
01/10/2020	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	269,62	269,62
01/01/2021	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	269,62	269,62
01/04/2021	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	269,62	269,62
01/07/2021	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	269,62	269,62
01/10/2021	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	269,62	269,62
01/01/2022	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	269,62	269,62
01/04/2022	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	269,62	269,62
01/07/2022	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	269,62	269,62

La dette : 11.134,56

000036 APT. 36 LEITIZIA, ODE

01/04/2017	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	258,87	34,34
	Récupération partielle	-224,53	
01/07/2017	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	258,87	258,87
01/10/2017	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	258,87	258,87
01/01/2018	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	258,87	261,29
	Frais de retour	2,42	
01/10/2019	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	240,38	270,38
	Frais de retour	30,00	
01/04/2020	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	240,38	270,38
	Frais de retour	30,00	
01/01/2021	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	240,38	270,38
	Frais de retour	30,00	
01/07/2021	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	240,38	270,38
	Frais de retour	30,00	
01/01/2022	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	240,38	270,38

			Frais de retour		30,00	
		01/04/2022	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	240,38	270,38	
			Frais de retour		30,00	
		01/07/2022	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	240,38	270,38	
			Frais de retour		30,00	
			La dette :		2.706,03	
000039	APT. 39	ALEJANDRO FORT ASENSI	01/04/2022	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	305,35	30,00
			Récupération partielle	-305,35		
			Frais de retour		30,00	
		01/07/2022	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	305,35	335,35	
			Frais de retour		30,00	
			La dette :		365,35	
000046	APT. 46	JEAN PIERRE GODEAU	01/07/2022	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	272,86	302,86
			Frais de retour		30,00	
			La dette :		302,86	
000050	APT. 50	EKAITZ GARCIA OCHOA DE ZUAZOLA	01/07/2022	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	321,59	351,59
			Frais de retour		30,00	
			La dette :		351,59	
000058	APT. 58	ROUSSELET, PASCAL	01/02/2015	RÉGULARISATION	-45,43	-45,43
			06/02/2017	CHAUFFAGE / CLIMATISATION	-264,52	-282,52
				MAINTENANCE DES COMPTOIRS	-18,00	
			01/07/2022	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	328,09	358,09
			Frais de retour		30,00	
			La dette :		30,14	
000078	APT. 78	JAMES, ALAIN	01/07/2021	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	792,60	792,60
			01/10/2021	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	792,60	792,60
			01/01/2022	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	792,60	792,60
			01/04/2022	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	792,60	792,60
			01/07/2022	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	792,60	792,60
			La dette :		3.963,00	
000081	LOCAL	* SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT, S.L.	01/07/2021	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	480,76	480,76
			01/10/2021	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	480,76	480,76
			01/01/2022	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	480,76	480,76
			01/04/2022	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	480,76	480,76
			01/07/2022	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	480,76	480,76
			La dette :		2.403,80	
000183	PK-102	RIOSOLEIL, S.L.	[AS] 01/07/2021	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	9,75	9,75
			01/10/2021	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	9,75	9,75
			01/01/2022	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	9,75	9,75
			01/04/2022	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	9,75	9,75
			01/07/2022	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	9,75	9,75
			La dette :		48,75	
000184	PK-103	RIOSOLEIL, S.L.	[AS] 01/07/2021	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	9,75	9,75
			01/10/2021	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	9,75	9,75
			01/01/2022	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	9,75	9,75
			01/04/2022	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	9,75	9,75
			01/07/2022	REDEVANCE TRIMESTRIELLE	9,75	9,75
			La dette :		48,75	

Les dettes sont certifiées dans cet acte et seront réclamées de manière irréfutable et, si elles ne sont pas satisfaites, les procédures judiciaires correspondantes seront engagées, en conférant des pouvoirs au président et à l'administrateur pour engager les étapes procédurales pertinentes. Le service juridique sera chargé d'évaluer les demandes à déposer.

Afin de réduire le taux de retard de paiement, il est proposé d'introduire une pénalité de 10% du montant de la facture à la fin du trimestre de paiement volontaire. La proposition est approuvée à l'unanimité.

3º Proposition de réalisation d'une étude d'efficacité énergétique et/ou d'installation de panneaux solaires.

Le président explique qu'ils travaillent depuis des semaines avec différentes entreprises pour installer des panneaux solaires afin de réduire la consommation d'électricité dans la communauté et d'obtenir une meilleure efficacité énergétique. Différentes options et différents lieux sont en cours d'analyse pour déterminer lequel est le plus approprié mais, au moment de la réunion, ces aspects ne sont pas encore clairs.

A l'unanimité, le président est soutenu pour l'analyse et la mise en place de la proposition la plus appropriée dans la mesure où elle peut être contenue dans les montants qui ont été indiqués dans le budget.

En outre, et à la demande d'un propriétaire foncier, les possibilités d'installer une éolienne seront également étudiées.

4. Suppression de l'équipement de climatisation de la communauté.

Explication de la nécessité d'enlever la machine à air conditionné qui n'est pas utilisée dans la zone du solarium de la communauté.

Son retrait a été approuvé à la majorité.

5º Proposition pour l'installation de caméras de vidéosurveillance.

Le président commente qu'après avoir subi des actes de vandalisme dans la communauté même, il serait intéressant d'installer des caméras de vidéosurveillance dans la communauté.

Il est expliqué que les caméras enregistreront en permanence et que les enregistrements resteront sur le disque dur des caméras. Seules les parties communes seront enregistrées, jamais les parties privées. L'accès aux images capturées ne sera possible qu'après le dépôt d'une plainte.

Des panneaux visibles seront placés dans la communauté pour informer qu'il s'agit d'une zone sous surveillance vidéo.

Les images ne peuvent être conservées plus d'un mois après leur enregistrement, sauf si elles doivent être conservées pour prouver la commission d'une infraction pénale.

Des budgets sont fournis au conseil d'administration pour expliquer les options.

Il est convenu de déléguer le président pour finaliser les études et installer celle qu'il juge la plus appropriée avec une dépense maximale de 10.000 euros. La proposition est approuvée à l'unanimité.

6º Responsabilité des propriétaires pour la dégradation de la communauté.

À ce stade, plusieurs propriétaires expliquent les différents problèmes qui se posent dans la communauté en référence à l'utilisation abusive des éléments communs de la communauté. Les fonctions du gardien de la communauté dans tout cela sont également commentées, étant entendu qu'il peut attirer l'attention d'un propriétaire ou d'un locataire, mais que ce n'est certainement pas son travail d'attirer constamment l'attention des propriétaires et des locataires qui enfreignent les règles et détériorent la communauté, mais il est demandé aux propriétaires qui louent leurs maisons d'informer leurs locataires des règles de la communauté dans chaque contrat de location afin que les locataires puissent y participer.

Et qu'il est également entendu que dans le cas où il est prouvé par le nouveau système de vidéosurveillance qu'un dommage est causé par un propriétaire ou un locataire, les coûts de réparation seront répercutés sur la propriété concernée.

7º Proposition de modifier les dates d'utilisation de la piscine intérieure.

Une proposition est faite de réduire la saison d'ouverture de la piscine chauffée afin de réduire les coûts impliqués et encore plus en ces temps où l'énergie est si chère. La question a été débattue et il a été décidé à la majorité que la piscine couverte fermerait le 30 avril et que la piscine d'été ouvrirait le 1er mai, de manière extraordinaire et seulement pour cette année.

8º Proposition de changer le fonctionnement de la piscine pour un traitement salin.

Les avantages et les inconvénients du traitement salin pour les piscines sont discutés car ils sont plus sains et une consommation moindre de matériaux est estimée, la communauté approuve à l'unanimité l'installation du traitement salin pour les piscines, le maximum étant défini dans le budget approuvé au point numéro 1 de 10.000 euros et déléguant au conseil le choix de l'entreprise pour son installation.

9º Proposition d'une procédure de communication des incidents dans la communauté à l'équipe gouvernementale.

Le président affirme la nécessité d'unifier les critères de signalement des incidents, car il est nécessaire que toute plainte soit reflétée par écrit afin de pouvoir prendre les mesures appropriées, surtout lorsqu'il s'agit d'évaluer les fonctions et le travail du gardien. Ces plaintes doivent être soumises par écrit à l'administration. En outre, le président indique que pour les relations avec l'administration, il convient de prendre rendez-vous à l'avance, en indiquant les questions à aborder, afin de pouvoir préparer le dossier en temps utile et de donner les explications nécessaires.

La proposition a été adoptée à l'unanimité.

10ème Nomination des agents.

La réunion a été mise au vote et approuvée à la majorité.

Le Conseil est donc composé de :

Président : M. Jean Pierre Couvaud
Vice-président : Mme Brigitte Perret
Membre : Mme Pilar Facerías Sainz
Secrétaire-Administrateur : Acta 2, S.L.

11º Questions et réponses.

Le Président indique que l'appartement 46 a demandé la fermeture de sa terrasse et la pose du grille en façade, tout en maintenant l'uniformité de la communauté, les voisins approuvent cette installation et il est même apprécié qu'ils aient demandé cette modification de la terrasse lors de la réunion. Veuillez envisager de repenser la disposition des palmiers.

Une étude chiffrée est demandée pour le déplacement du palmier situé devant la terrasse du 42

Et en l'absence d'autres questions, la réunion a été levée à 13h10 à la date susmentionnée.

LE SECRÉTAIRE-ADMINISTRATEUR

VºBº PRÉSIDENT