



Peniscola el 10.12.2024

Madame, Monsieur, Chers copropriétaires.

### **Le Putsch a fait Pchiit !!!!!!!!!!!!!**

Je commence cette lettre par une note d'humour car comme le dit l'adage, « Mieux vaut en rire qu'en pleurer.

Je tiens tout d'abord à remercier tous ceux d'entre vous pour la confiance qu'ils nous accordent, pour leur soutien et pour la réactivité dont ils ont fait preuve.

Je tiens aussi à dire que nous avons été blessés, Brigitte et moi-même par cette « action de destitution » menée par un « groupuscule masqué » avec un tel degré d'urgence que l'on nous a fait apparaître comme un danger pour la copropriété.

Je répondrais à cette action en rappelant que lorsque j'ai pris la présidence :

- **Le montant des charges était de 150 000.00€**, auxquelles s'ajoutaient les dépenses de chauffage totalement incontrôlées.
- **La trésorerie était de 30 000.00.**
- **La résidence commençait à présenter de sérieux signes de délabrement.**

Les principales actions que j'ai proposées et menées ont été :

- La suppression du chauffage collectif qui ne fonctionnait jamais, qui coûtait une fortune en réparations et en consommation, et qui présentait un tel degré de corrosion qu'une remise en état était inenvisageable.
- Le démontage de la machinerie et l'étanchéité du local.
- Une solution technique et les règles de réalisation pour des installations individuelles.
- L'installation d'un ensemble filtration et décalcification de l'eau.
- Le remplacement des pompes indispensable à la distribution de l'eau.
- Le remplacement des compteurs d'eau et des vannes d'arrêt.
- La rénovation de la piscine extérieure.
- La rénovation de la piscine intérieure.
- La rénovation des façades, gros chantier qui s'est très mal déroulé, mais j'ai déjà longuement écrit à ce sujet.
- Le remplacement du système de chauffage de l'eau de la piscine et de la centrale de traitement d'air.

Aujourd'hui :

- **Les charges sont de 100 000.00€, soit 50 000.00 de moins**
- **La trésorerie est de 100 000.00€, soit 70 000.00 de plus.**

### **Ou est le danger ????**

De plus, lorsque j'ai pris cette présidence, il y a 8 ans, je me suis présenté, personnellement et professionnellement, vous informant de mon parcours et de mes compétences dans le domaine du bâtiment, j'ai présenté un programme chiffré des actions que je souhaitais mettre en œuvre tout en précisant que le vote ne devait en aucun cas servir un individu mais le programme qu'il portait.

N'aurait-il pas été plus respectueux, correct et démocratique de nous soumettre une liste de questions, et de nous proposer une réunion afin de débattre de nos réponses et des solutions à apporter ?

Néanmoins, j'ai pris note de vos reproches et nous allons y donner suite.

Mais avant tout, il faut que je vous en explique le principal pourquoi.

Comme j'ai tenté de l'expliquer, nous avons mis en place une organisation qui est parfaitement définie, qui devait et qui doit permettre la résolution des problèmes au fur et à mesure de leur apparition. Cette organisation a été contractualisée par le cahier des charges, « Especificaciones del administrador de Perla Blanca 3 », annexé au contrat et signé par le syndic, document qui aurait dû vous être transmis par ce dernier en 2023, conformément à mon mail du 16.10.2023.

Afin que vous en compreniez le mécanisme, je le joins à la présente, version espagnole et version française.

La quasi-totalité des difficultés auxquelles nous avons été confrontés proviennent du non-respect des obligations définies dans ce document et du manque de réaction à nos nombreux rappels. Je suis donc amené à réfléchir sur les dispositions à prendre afin de remédier à cette situation et afin de vous les présenter lors de notre prochaine Assemblée Générale Ordinaire

Pour répondre à vos remarques :

Concernant l'élargissement du bureau nous y répondons en vous présentant l'équipe suivante :

- Moi-même à la Présidence, qui suis présent plus de six mois par an.
- Roman SANCHEZ MENDES Vice-Président
- Brigitte PERRET Vice-Présidente qui habite la résidence
- Herve CUMONT chargé de la communication
- Cathy ESPINOSA, secrétaire, qui habite la résidence
- Denis LEPELLEY, responsable de la maintenance, qui habite la résidence

Concernant « la communication », J'ai demandé à Herve CUMONT de rejoindre le bureau afin de mettre en place et de gérer un site spécifique à notre résidence qui fonctionnera dans les deux sens : Copropriété / Propriétaires, Propriétaires / Copropriété.

Nous y déposerons tous les documents tels que courriers, mails ou autres concernant les principales actions menées par le bureau et il y aura une « boîte de réception » destinée à vos observations, vos questions, vos propositions. Elles seront traitées, sous réserve bien sûr, que les auteurs soient identifiés, que les sujets soulevés soient factuels, qu'ils ne concernent que notre résidence et qu'il ne soient en aucun cas des attaques personnelles. Le bureau se réunira tous les 3 mois, un compte rendu sera rédigé et déposé sur le site.

Concernant notre réservoir d'eau, avec ou sans l'intervention du syndic, je vais tenter d'organiser un rendez-vous avec FACSA, dont l'ordre du jour sera :

En prenant en compte le fait que les constructions se situant entre Perla et le château d'eau ont été abandonnées, de quel volume d'eau avons-nous réellement besoin ?

En fonction de la réponse :

- Ou nous devons réparer la cuve existante et nous demandons à FACSA de nous indiquer les entreprises partenaires ou filiales agréées pour les interventions sur les châteaux d'eau.
- Ou le volume nécessaire est beaucoup moins important ce qui nous permettrait d'envisager la pose de citernes de type polyéthylène.

Concernant les panneaux solaires, toujours avec ou sans aide, je vais tenter d'organiser un rendez-vous avec IBERDROLA dont l'objet sera de savoir s'ils peuvent, de façon directe ou par le biais d'entreprises filiales ou partenaires, nous faire une proposition sur la base d'un investissement de 25 000.00€ générant une économie de 5 000.00€. / an et de nous indiquer quelles seraient les conditions d'entretien et de maintenance ainsi que les conditions de rachat de la surproduction.

Concernant les infiltrations d'eau, nous attendons le rapport de la société qui est en charge de la recherche des origines. A toutes fins utiles, je réprécise que pour les terrasses sur lesquelles les propriétaires ont effectué des travaux ayant impactés l'étanchéité, la copropriété ne peut pas être tenue pour responsable et ne peut pas prendre en charge les travaux de réparation.

Concernant le solarium, j'ai donné mon accord pour l'installation des grilles de protection autour des verrières et je m'occupe de trouver un maçon pour la surélévation du muret de la jardinière.

Concernant les dysfonctionnement des systèmes de chauffage, nous relançons les démarches visant à faire respecter la garantie que nous doit l'entreprise

Je terminerais en rappelant qu'aucune solution ne peut être trouvée si les problèmes ne sont pas posés.

Je souhaite que les solutions ci-dessus apportent une grande partie des réponses que vous attendez et que le système de communication présenté les complètera et contribuera à l'amélioration des relations entre nous tous.

Dans l'attente du plaisir de vous voir.

Veillez agréer Madame, Monsieur, Chers copropriétaires, l'expression de mes sentiments distingués

El Presidente

Jean Pierre COUVAUD