



## Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire de l'Association des Résidents du Camping Villas Caravaning La Manga

"L'Assemblée se tient le 2 août 2024 dans l'espace aménagé sur l'esplanade communautaire du camping, en face de la chapelle, et commence à 19h30 en deuxième convocation, en présence des membres associés et des représentants des parcelles suivantes :

A-013, A-052, A-064, A-086, B-003, B-017, B-058, B-092, B-098, B-124, B-149, C-007, C-015, C-057, C-098, D-019, D-046, D-048, D-050, D-077, D-080, D-089, D-107, E-016, E-042, E-043, E-067, E-070, E-084, E-100, E-110, F-010, F-038, F-051, F-064, F-090, F-105, GH-014, GH-015, GH-101, GH-110, GH-157, M-057, N-031, O-003, O-065, O-111, PQ-081...

Nous comptons également avec la présence de nombreux représentants de parcelles non enregistrées ou non associées.

L'Assemblée débute avec la présence des membres du Conseil d'Administration, à savoir Juan García García, José Luis Cano Pérez, José Manuel Zamora Perea, Rosa María Hernández López, José Ochando Saura, Juan De Dios Hernández Fenollar, Pedro José Caja Méndez et Juan Clemente Bastida, ainsi que notre avocat M. Pedro Antonio Martínez.

### L'ordre du jour est ensuite respecté :

#### **Un. Lecture et approbation, si nécessaire, du procès-verbal de l'Assemblée du 4 août 2023.**

Le secrétaire José Manuel Zamora lit le procès-verbal de l'Assemblée ordinaire de l'exercice précédent 2023. Une fois la lecture terminée, les participants sont invités à faire part de leur accord ou de leurs objections, et il est approuvé à l'unanimité.

#### **Deux. Informations sur les actions menées.**

Notre président, Juan García, prend ensuite la parole pour rendre compte des actions menées au cours de l'année écoulée, comme détaillé ci-dessous :

#### **Élimination du roseau sur la plage :**

Des démarches ont été entreprises auprès de la Direction des Côtes et de la Démarcation des Côtes pour l'élimination définitive des roseaux sur notre plage. Lors d'une réunion sur place, avec la participation de José Luis Cano et Juan García de notre côté, ainsi que de Begoña et Ventura, il nous a été informé que l'intervention serait réalisée à partir du 1er septembre, en raison de restrictions environnementales (du 15 mars au 1er septembre, aucune intervention n'est autorisée). Nous avons tenté de contacter Gonzalo de l'Environnement, sans obtenir de réponse.

#### **Modification des statuts de la Fédération :**

Une modification des statuts de la Fédération a été réalisée pour permettre la coexistence de plusieurs associations dans un même quartier ou village, une décision à laquelle nous nous sommes opposés.

#### **Mairie et festivités :**

Des démarches ont été entreprises auprès des représentants de la Mairie, service des festivités, pour ne pas être exclus des subventions. Ils nous ont d'abord demandé de fournir le Plan d'Évacuation si nous en avons un (déjà présenté il y a deux ans aux Pompiers et à l'Urbanisme) et ont précisé qu'avec cela, nous serions inclus avec tous les droits. Cependant, lors de la réunion demandée avec la conseillère Paqui, elle ne s'est pas présentée, et l'avocat de la Mairie, Carmelo, nous a informés qu'en l'absence de Licence d'ouverture, la Mairie ne pouvait pas nous inclure pour des subventions ou autre chose, et que la contribution de l'Association devait couvrir les frais des festivités. Finalement, nous avons été inclus dans la liste des subventions."

**Procédure contentieuse :**

Nous sommes toujours en attente du procès. La Communauté a tenté de nous séparer du processus, mais nos services juridiques ont déposé un recours, et la juge a statué que nous restons pleinement impliqués dans le processus.

**PGOU :**

Nous étions présents lors de l'exposition du PGOU aux associations et avons demandé une réunion avec le conseiller Diego Ortega pour trouver une solution pour le camping. Bien qu'une date de réunion nous ait été promise, celle-ci n'a pas encore eu lieu.

**Gestion avec l'Ingénieur Antonio et Proposition de Régularisation :**

L'ingénieur Antonio a suggéré dans ses fiches la démolition comme seule alternative à la régularisation. En observant que les fiches ne reflétaient pas la réalité, nous avons cessé de les solliciter. Nous pensons devoir proposer une solution pour négocier avec la Mairie, mais pas dans la direction suggérée par Antonio, car cela impliquerait la démolition de nombreuses structures. Nous savons que les toitures en tôle sont rejetées par la Mairie, et qu'il faudra trouver des alternatives. En cas d'obtention de la licence, les problèmes pourraient être résolus progressivement.

**Sécurité :**

L'ancienne entreprise de sécurité a abandonné le service en raison d'un manque de paiement. Nous avons proposé Indunió, une entreprise du groupe ONCE à but non lucratif, qui a accepté de travailler avec sept mois de paiement différé. Cependant, les discussions n'ont pas abouti. Finalement, une entreprise de Lorca, sans expérience ni connaissance du camping, a été choisie. En conséquence, la sécurité a été insuffisante, avec un faible contrôle des accès et une surveillance générale médiocre. Nous avons proposé la mise en place de points de contrôle pour les agents de sécurité, mais cela n'a pas été mis en œuvre. La barrière d'accès a été un investissement coûteux et peu efficace.

**Système de lutte contre les incendies :**

Le nouveau système de lutte contre les incendies a été installé, avec des tuyaux et des extincteurs dans toutes les rues transversales ainsi qu'un camion de pompiers fourni par Capfún. Le personnel a également été formé à son utilisation. Nous avons discuté de la possibilité de former des personnes dans chaque secteur pour renforcer la sécurité. Nous pensons actuellement qu'il est possible d'atteindre n'importe quel point du camping en cas d'incendie. Deux hydrants ont également été installés pour un remplissage rapide des citernes, et il a été proposé que chaque propriétaire achète un extincteur, qui serait mis à jour annuellement par la Communauté.

**Installation de compteurs d'électricité et d'eau :**

Selon la loi et la décision de la Mairie, il est nécessaire d'installer des compteurs d'électricité individuels. Plusieurs devis ont été considérés, tous proposés par nous, afin que la Communauté continue de distribuer l'électricité et l'eau, et que chaque propriétaire paie en fonction de sa consommation. Ce sujet est controversé, mais une fois les compteurs installés, chaque propriétaire sera responsable de sa consommation d'électricité et d'eau. Nous avons également demandé à une entreprise externe de vérifier les prises de courant pour détecter les fraudes.

**Propreté et vandalisme :**

Le nettoyage des rues a été inexistant, et celui des toilettes a considérablement diminué. De nombreux cas de vandalisme ont été signalés, laissant une image désastreuse du camping. Malgré les plaintes déposées auprès de la Garde civile, aucun résultat n'a été obtenu. Un petit incendie a eu lieu sur la parcelle B-034, sans conséquences majeures. Nous continuons à surveiller les relevés des compteurs d'électricité du CC, et certains, qui étaient cassés, devraient déjà avoir été remplacés.

### **Facturation d'Hidrogea et d'Endesa :**

Il a été proposé que les factures d'Hidrogea soient émises au nom de la Communauté des Propriétaires, tout comme cela a été fait avec Endesa, afin d'éviter les problèmes que nous avons avec l'Administrateur concernant le taux de TVA appliqué (21 %). Cependant, en raison de dettes liées à plusieurs factures impayées, le changement n'a pas été effectué. De plus, la ligne d'approvisionnement électrique a été modifiée, passant de La Unión à La Manga, ce qui est plus sûr.

### **Démolitions et Situation Juridique :**

Nous avons été informés que tous les dossiers de démolition concernent des constructions de moins de 4 ans. Selon la Loi sur le Sol, les constructions de plus de 4 ans ne peuvent pas être démolies, mais la Loi sur l'Urbanisme suspend l'activité si aucune licence n'est obtenue.

### **Demande de Changement de Président de la Communauté :**

Il nous a été signalé qu'un groupe de propriétaires a déposé une plainte pour exiger le changement de président de la Communauté. Bien que cela serait bénéfique, nous pensons que pour l'instant, cela est impossible, compte tenu de l'expérience que nous avons dans ce type de réclamations devant les tribunaux.

### **Proposition de Système de Sonorisation :**

Une proposition pour un système de sonorisation d'une valeur de 70 000 € a été présentée. Nous avons tenté de préparer une proposition alternative, mais cela n'a pas encore été possible.

### **Éclairage :**

Des améliorations ont été réalisées concernant l'éclairage. Deux tours avec 8 projecteurs ont été installées dans le parc pour enfants, et certaines anciennes lampadaires ont été remplacées par des modèles à énergie solaire dans certaines rues.

### **Service de Navette :**

Il a été proposé de rétablir le service de navette, particulièrement demandé par les personnes âgées. Les deux mois d'été coûteraient 12 000 €, ce qui équivaldrait à 6 € par parcelle par an.

### **Gestion des Eaux Pluviales :**

Le détournement des eaux pluviales des deux côtés du Camping est toujours en attente. De même, l'abaissement des rues, qui sont de plus en plus hautes en raison de l'accumulation de gravillons, ainsi que la résolution du grave problème de stationnement associé au manque de contrôle des entrées, restent à faire.

### **Fuites d'Eau :**

Malgré les inspections supposées avec des machines de détection, des fuites d'eau continuent de se produire dans le Camping.

Le Président a informé qu'il existe actuellement une dette significative des propriétaires envers la communauté, s'élevant à 560 000 €. Il a souligné que ce montant représente une augmentation considérable par rapport aux années précédentes, où la dette était d'environ 300 000 à 350 000 €. Il a regretté que l'année dernière, aucune dette n'ait été réclamée en raison du fait qu'à l'Assemblée de la Communauté, une majorité de voix s'était opposée à l'introduction de procédures judiciaires pour le recouvrement de ces dettes, empêchant ainsi l'administrateur David de déposer les plaintes judiciaires nécessaires.

### **Dettes des Mauvais Payeurs :**

Notre Président a exprimé son opinion, partagée par le Conseil d'Administration, selon laquelle des plaintes judiciaires auraient pu être déposées malgré l'opposition d'un certain nombre de voix lors de la précédente Assemblée Générale de la Communauté l'année dernière. Cependant, il a indiqué que cette année, l'action judiciaire a été approuvée et que, bien que cela n'ait pas encore été fait, cela sera bientôt réalisé.

Enfin, le Président a exprimé son inquiétude concernant la situation actuelle de l'Association, soulignant que tant qu'il n'y aurait pas un nombre suffisant de membres représentant la majorité des propriétaires, à jour de paiement et ayant délégué leurs votes à l'Association pour les Assemblées, le développement futur de celle-ci est compromis. Il a expliqué que de nombreux membres ont quitté l'Association pour diverses raisons, la laissant en position de minorité par rapport à d'autres groupes de propriétaires lors des Assemblées, ce qui constitue un problème grave. Bien qu'il ait reconnu avoir des problèmes de santé, il a souligné que la principale préoccupation est le manque de délégations de votes nécessaires pour défendre les intérêts des propriétaires au sein de la communauté.

Ensuite, notre avocat Pedro Antonio Martínez a pris la parole. En résumé, il a remercié l'Association des Propriétaires pour la confiance accordée à son cabinet, en soulignant que son équipe a fourni des conseils gratuits tout au long de l'année. Il a informé de la procédure judiciaire en cours contre la fermeture du camping ordonnée par la Mairie de Cartagena. Cette fermeture était fondée sur l'absence de permis légaux pour certaines installations du camping, ce qui affecte les droits constitutionnels des propriétaires sur leurs habitations.

Pedro Antonio a souligné que l'Association a présenté des recours et des arguments pour défendre les droits des propriétaires, puisque la procédure s'est déroulée sans offrir une opportunité adéquate de défense. De plus, il a souligné l'importance de se conformer à la législation en vigueur et a mentionné que le Plan Général d'Ordonnancement Urbain (PGOU) de Cartagena, actuellement en exposition publique, offre une opportunité pour régulariser les constructions et s'assurer qu'elles respectent les normes.

Enfin, il a informé que le délai pour présenter des objections au PGOU a été prolongé jusqu'en octobre et a souligné la nécessité de saisir cette opportunité pour travailler avec des techniciens sur la formulation d'un rapport permettant de régulariser la situation du camping.

Il a été donné la possibilité de clarifier les doutes des présents sur ce qui a été discuté, et un voisin a partagé son expérience d'être allé à la Mairie pour payer une amende. Selon son récit, lorsqu'il a essayé de la payer, on lui a dit de ne pas s'inquiéter car personne ne payait les amendes du camping à ce moment-là, il a donc décidé de ne pas effectuer le paiement et est parti. Juan García a répliqué que cela s'était passé il y a un certain temps. Maintenant, la Mairie gère ces questions de manière judiciaire. C'est le tribunal qui contacte directement les propriétaires, leur donne un délai et, dans certains cas, leur a ordonné de démolir les structures non autorisées. S'ils ne le font pas, la Mairie pourrait procéder à la démolition et leur facturer environ 30 000 euros pour cela. Face à cette situation, certains propriétaires ont préféré enlever un morceau de mur de leur propre chef plutôt que de supporter le coût de 30 000 euros impliqué par l'intervention de la Mairie.

Ensuite, le président de l'autre association, Miguel Ángel Aguilarte Plaza, s'est spontanément présenté, accompagné de plusieurs de ses partisans. Ce groupe a commencé à critiquer, par des gestes inquisitifs, le fait que notre Association figure parmi celles qui reçoivent une aide de 500 € de la Mairie pour les festivités, tandis que dans nos programmes de fêtes, nous exprimons notre regret de ne recevoir aucune aide. Face à ces accusations, Juan García a répondu clairement, expliquant que, en effet, la Mairie nous aidait généralement avec la scène pour les festivités, les projecteurs, la banda de musique pour la procession, parmi d'autres soutiens. Cependant, il a précisé que l'aide financière de 500 € mentionnée par le président de l'autre association n'a pas encore été reçue et semble être la conséquence de nos plaintes. Malgré l'explication, l'interlocuteur n'a pas accepté la réponse et a incité ses partisans à hausser le ton de la conversation, montrant que son intention principale en assistant à notre Assemblée était de perturber son déroulement normal. Cela a été clairement démontré lorsqu'un de nos membres, qui appartient actuellement à notre Association malgré le fait qu'il ait été le promoteur du groupe Whatsapp à l'origine de l'autre association il y a deux ans, a critiqué avec une dureté particulière certains comportements envers ledit Miguel Ángel.

En tant que Secrétaire, je décide de ne pas poursuivre la narration des faits au-delà de ce qui a été exposé, considérant que cela ne présente pas d'intérêt pour les objectifs du présent procès-verbal.

Reconvoquée de nouveau l'Assemblée, le membre Pedro José Caja est intervenu pour informer sur la tâche qui lui avait été assignée par l'association, consistant en la vérification des compteurs de consommation des différentes installations du camping. Lors de son intervention, il a signalé que de nombreux dispositifs de contrôle étaient encore en panne, ce qui empêchait d'obtenir des résultats de consommation fiables. Par exemple, il a mentionné que le compteur du restaurant de la piscine avait enregistré une consommation plus élevée en deux mois que le restaurant de la plage durant toute l'année, ce qui est incohérent. Bien qu'il ait demandé des vérifications ponctuelles de l'amperage, ces données ne suffisent pas à déduire une consommation continue et fiable dans le temps.

Un des membres a soulevé la question de savoir quand les compteurs individuels d'eau et d'électricité seront enfin installés, afin que chaque propriétaire paie pour sa propre consommation. Juan García a répondu que, bien que la loi et la municipalité exigent cette mesure, il ne semble pas y avoir beaucoup de volonté de la part de l'Administratrice pour avancer sur ce sujet. L'Administratrice soutient qu'en raison de l'absence de permis, il est impossible de donner l'autorisation pour les travaux nécessaires. Il a été mentionné que la multinationale opérant dans le camping a installé des compteurs sur ses parcelles, en justifiant qu'il s'agit de rénovations et non de nouvelles constructions, ce qui reflète une double moralité dans l'application de ce service de contrôle. C'est un exemple clair des désavantages auxquels nous faisons face en n'étant pas unis autour d'un objectif commun lors de l'Assemblée Générale de la Communauté.

### **Trois.- Bilan des recettes et dépenses 2023 et budget 2024**

Il est rappelé aux participants qu'un document reflétant le bilan des recettes et dépenses 2023 ainsi que le budget pour 2024 a été joint à la convocation de l'Assemblée. Juan García l'expose publiquement. Il a été souligné que la cotisation des Associés pour l'année prochaine, 2024, restera fixée à 20 €. Après délibération, ce point est approuvé à l'unanimité.

### **Quatre.- Questions diverses**

Un membre de l'Assemblée a proposé que, lors des futures réunions, seuls les associés puissent assister. Cependant, cette proposition a rencontré l'opposition de notre président. L'importance de maintenir l'Assemblée ouverte à tous les propriétaires, qu'ils soient associés ou non, a été soulignée. Il a été argumenté que cette ouverture est essentielle pour entendre diverses opinions et encourager l'association entre les propriétaires.

D'autre part, il a été rappelé que, bien que certains propriétaires aient intenté des actions en justice pour changer le président de la Communauté, la position de l'association doit rester inclusive et constructive. Il a également été mentionné que ces actions en justice peuvent être coûteuses et que perdre un procès pourrait entraîner une dépense significative, estimée à un minimum de 6 000 euros. Il suffit de rappeler la plainte que nous avons déposée contre l'Administratrice pour une présumée escroquerie d'environ 1 800 000 € sans justification adéquate, plainte que nous avons perdue en première instance puis en appel. Le succès de cette plainte aurait été la clé pour contester la clause malveillante dans nos actes en faveur d'une gestion à vie à nommer par la direction actuelle du Camping. Malgré les difficultés juridiques et les conflits avec l'Administratrice, il a été réitéré la nécessité de maintenir une attitude ouverte et collaborative pour atteindre les objectifs de la communauté.

Un autre membre s'est plaint que la signalisation dans le camping est insuffisante et devrait être améliorée tant verticalement qu'horizontalement, en particulier pour les rares places de stationnement pour personnes handicapées.

Une autre voisine a mis en question le manque d'éclairage dans les zones de stationnement. Par ailleurs, il y a eu des plaintes concernant le manque de sensibilité des voisins quant au stationnement de leurs véhicules dans les rues d'accès aux parcelles, toilettes, etc., ce qui rend la circulation difficile. Il a également été demandé la création de parcs pour chiens afin de réduire la quantité de déjections canines dans les allées et les petites places du camping, ainsi que d'exiger des propriétaires d'animaux qu'ils ramassent les excréments de leurs chiens.

Une autre voisine a exprimé des préoccupations concernant l'insuffisance d'éclairage dans les espaces de stationnement. De plus, des plaintes ont été formulées à l'égard des voisins pour leur manque de sensibilité lorsqu'ils garent leurs véhicules dans les rues d'accès aux parcelles, aux toilettes, etc., ce qui gêne la circulation. Il a également été demandé la création de parcs pour chiens, afin de réduire la quantité de déjections canines dans les allées et les places du camping, ainsi que d'exiger une éducation des propriétaires d'animaux pour qu'ils ramassent les excréments de leurs chiens.

Des plaintes ont également été soulevées concernant le manque de sécurité et de surveillance nocturne, ainsi que le fait que des véhicules circulent à des heures tardives dans la nuit.

N'ayant plus d'autres points à traiter, l'Assemblée se termine à 20h55 le jour mentionné en en-tête.

Signé : Juan García, Président.

Signé : José Manuel Zamora Perea, Secrétaire.

