

### **Procès-verbal de l'Assemblée ordinaire de l'Association des voisins du Camping Villas Caravaning La Manga**

L'Assemblée se réalise le 2 Août 2019, dans l'espace de l'esplanade communautaire du camping en face de l'église et étant 19:30 en deuxième appel avec l'assistance des propriétaires et des représentants des parcelles suivantes :

A-118, B-003, B-038, C-021, C-060, C-144, D-080, D-083, D-096, D-107, D-130, E-100, E-102, E-104, E-106, E-131, E-135, GH-021, GH-102, M-011, N-031, N-150, O-030, O-058, O-082, O-111, PQ-061, PQ-081, A-063, A-064, B-017, B-039, B-048, B-056, B-058, B-079, B-098, B-147, B-092, B-148, C-005, C-040, C-007, C-009, C-015, C-057, C-127, D-024, D-046, D-050, D-057, D-062, D-067, D-072, D-077, D-089, D-121, D-133, E-006, E-010, E-014, E-016, E-024, E-042, E-043, E-067, E-070, E-084, E-085, E-088, E-095, E-099, F-002, F-050, F-061, F-069, F-087, F-105, F-120, F-127, F-145, GH-013, GH-116, GH-152, GH-156, N-002, N-021

L'assemblée commence en informant notre président Juan García de l'assistance de notre avocat Pedro Antonio Martínez et des membres du conseil d'administration, Juan García García, José Luis Cano Pérez, José Manuel Zamora Perea, Tomás Estévez Andrés et Teodosio de Juana. López, José Ochando Saura, Mercedes Isabel Ayala Morell et Juan De Dios Hernández Fenollar.

La prochaine étape consiste à respecter l'agenda:

#### **Un . Lecture et approbation, le cas échéant, du procès-verbal de la réunion du 3 août 2018**

De la part du secrétaire José Manuel Zamora, les procès-verbaux de l'assemblée ordinaire de l'année précédente 2018 sont lus et, une fois finis, les participants sont invités à donner leur accord ou objection, est approuvée à l'unanimité.

#### **Deux. Informations sur les démarches entreprises.**

Notre président Juan García prend la parole, déclarant que la plupart des demandes que nous avons formulées l'année dernière sont restées les mêmes pour cette année. Parmi celles-ci, nous continuons d'insister sur le contrôle de la barrière d'entrée du camping.

En ce qui concerne l'étude des coefficients de participation, celle-ci est terminée mais n'a pas encore abouti à une conclusion définitive. Cela doit être rediscuté car dans la partie centrale du camping ou de la parcelle 18, ils paient un coefficient de 1,4%, mais au moment d'obtenir des votes, ils considèrent la parcelle entière comme s'il s'agissait de plusieurs parcelles avec ce qu'elles obtiennent une majorité même en disposant de moins de parcelles.

Nous remarquons le fait que depuis l'entrée de FCPA nous sommes dans une situation pire que lorsque Rafael Villarreal et Manolo Baron. Jusqu'au point extrême que lors d'une des réunions Mme Maria Del Mar est arrivée à l'insulte lors d'une de ses répliques, chose que cette directive n'est pas prête à accepter. Nous essayons d'être respectueux envers le transfert de nos exigences et c'est la façon dont nous voulons être traités aussi au moment de réfuter leurs arguments.

Dans la demande d'avoir des compteurs d'eau et d'électricité dans chacune des parcelles, nous sommes passés de favorable à la mesure à ne pas l'approuver, notre mesure consistait à mieux contrôler la consommation d'électricité, savoir quelle consommation nous avons chacun. Individuellement et payer en conséquence, mais en quelque sorte, ce gestionnaire soulève que la compagnie d'électricité nous installer un compteur à chacun individuellement et payer l'installation, et passer un contrat avec cette dernière avec les frais que cela implique, ce qui serait plus cher. Une autre de ses brillantes suggestions est de mettre des compteurs avec carte de prépaiement pour la consommation.

Une proposition a été faite pour modifier le règlement intérieur dans lequel l'un de ses points était de couper la distribution de services aux mauvais payeurs, nous sommes sur le point de concrétiser comment le faire, car il s'est parlé de le faire à ceux qui tiennent un trimestre impayé, chose qui nous semble excessif, devrait s'appliquer à ceux qui ont peu ou pas d'intérêt pour se mettre à jour avec plus de 3 ou 4 reçus impayés, il y a même ceux qui louent leurs parcelles à des tiers et ne rattrapent toujours pas les paiements en retard.

Nous ne sommes pas non plus d'accord sur le fait que les nouvelles installations de toboggans installées dans ses domaines par Capfún sont destinées exclusivement à ses clients qui louent leurs parcelles. Les autres campeurs n'ont donc accès que les mercredis de 19h00 à 20h30, nous pensons que ces normes imposées sont délicates et n'a pour but que de créer un état d'aversion déclaré avec le reste des propriétaires.

*Nous demandons plus de nettoyage pour ce mois d'août à ce qu'ils nous disent qu'il n'y a pas de budget pour cela, nous ne croyons pas que placer deux opérateurs pour ces tâches pouvant entraîner des dépenses sociales d'environ 2500 euros abaisse le budget, surtout quand leur gestion désastreuse faite l'année dernière, le budget avait grimpé à 340 000 euros. Ce n'est pas comparable et il nous semble que l'argument est une preuve supplémentaire du manque de soin avec lequel notre communauté est traitée.*

*D'autre part, nous devons reconnaître qu'il y a eu des changements positifs dans les installations du terrain de jeu où d'autres nouveaux mécanismes de jeu ont été installés, bien qu'ils soient apparemment de seconde main, mais en tout cas ils sont meilleurs que ceux que nous avions auparavant. Tous payés par Costa Cálida ou Capfún. Ils ont également mis une pompe à chaleur à la piscine à l'air libre payé par eux, ce qui est compréhensible si nous pensons à quel public ces améliorations peuvent être dirigées.*

*La fourniture du service de fibre optique dont nous avons discuté l'année dernière, que Mangatel avait prévu de commencer à installer en septembre, est presque terminée, mais elle n'a pas commencé avant le mois de juin de cette année. Rappelez-vous que ce service est fourni individuellement et que les frais sont moins chers pour les utilisateurs de camping que pour les autres utilisateurs de l'extérieur.*

*Il y a eu des améliorations sur la question des voisins agaçants qui garent leur véhicule à côté de toilettes publiques qui empêche le transit d'urgence, ambulance, pompiers, etc.. à possibles imprévus. Cela est dû au fait que la Garde civile est autorisée à imposer la sanction correspondante à toute personne qui enfreint cette norme interne. Nous regrettons que la mesure soit un succès par ce moyen et non par la prise de conscience du délinquant.*

*Comme nous l'avons noté précédemment et comme le montre les comptes de la Communauté pour 2018, les résultats obtenus en ce qui concerne le budget ne sont pas inférieurs à 340 000 euros. Les quatre postes budgétaires qui ont affecté cette absence de prévision sont la consommation d'électricité, la consommation d'eau, les salaires et les services de sécurité et de surveillance. Tous les quatre sont vrais, car les factures présentées sont là, mais il n'en est pas moins vrai que les frais se produisent tout au long de l'année, suffisamment de temps pour détecter les raisons possibles de ces frais et essayer de les atténuer, soit par des fuites, des excès ou une mauvaise utilisation dans le service de de l'eau et l'électricité; pour les frais dans le service de surveillance, la chose change, car elle touche la préméditation, il n'est pas possible qu'un service comme celui-ci, que n'importe quel entreprise sous- traite soit payer par mois, notre administrateur le fait en raison du nombre d'heures produites, ce qui provoque un frais affectant ainsi à ses prévisions; ou indiquez des heures supplémentaires, ou si nous supposons que l'administrateur n'a pas la capacité administrative suffisante pour exercer en tant que tel.*

*La preuve en est l'évasion massive du personnel qui nous a administrés, Rafael, Manolo, etc. et même le personnel de service, tels que Diego qui ont agi comme un électricien, un bon travailleur valant pour tout, ne sont plus parmi les travailleurs communautaires, mais a été embauché par Costa Calida pour l'entretien indépendant. La raison de ces fuites d'employés est l'austérité avec laquelle ils sont traités. Tous ceux qui trouvent de meilleures conditions salariales dans d'autres entreprises n'hésitent pas à partir.*

*Pour en revenir au déficit, nous devons dire qu'au cours des dernières années nous avons approuvé les budgets avec l'administrateur, après que les accords et les discussions opportunes ont abouti à des budgets qui n'augmentent pas les cotisations jusqu'à maintenant et il y a même eu des années en ce sens qu'il a diminué considérablement.*

*Être au courant des résultats obtenus l'année dernière 2018, nous pensons qu'il serait faisable pour le bon fonctionnement une augmentation du montant de 7,78% pour 2020. En même temps, établir un seul coût pour atténuer les frais causés si nous approuvons aujourd'hui et en Septembre avec l'administration, de 81 euros pour des parcelles normales, 117 euros pour les grands et 164 euros pour super – grands. L'atteinte de cet accord permettrait de maintenir la cotisation cette année 2019 la même que celle de 2018, passant à une augmentation en 2020 de 20 euros pour des parcelles normales, 30 euros pour les grands et un peu plus de 40 euros pour super - grande.*

*D'autre part, nous ne doutons pas que cette année 2019 se terminera par un excédent, tout indique que la dépense à ce stade de l'année est bien inférieure au budget, si à cela on ajoute les coûts possibles, les comptes seraient plus qu'assainis, ce qui aurait une incidence sur le fait que le camping devrait désormais être servi dans de meilleures conditions, une circonstance impérative que nous annoncerions à l'administrateur de l'accord éventuel en septembre d'accepter une réforme de la réglementation et des coûts.*

*Lors de réunions précédentes avec l'administrateur, nous vous demandons également de cesser la propagande obsolète qui est souvent utilisée dans l'ancienne politique de «diviser pour régner» ou de «diffamer qu'il reste quelque chose» et de ne plus dire*

que le camping ne va pas s'améliorer à cause du président de l'association des propriétaires Juan Garcia, lorsque toutes les décisions de cette association sont prises au nom de tous ceux y appartiennent, et ne pas nous attribuer précisément la responsabilité que le camping va mal .

Le 23 juin, nous sommes arrivés chez l'administrateur pour un enregistrement dans lequel nous lui avons dit que celui qui nous administrait devrait donner l'exemple, la compagnie qu'ils représentent occupe littéralement l'espace de jardin ou la médiane de leurs parcelles , C'est interdit par le règlement; Nous avons dénoncé à l'époque que nous n'étions pas d'accord sur le transfert du supermarché sur la parcelle centrale, la suppression de la zone autorisée pour le mini-golf, la construction de toboggans sur des emplacements de camping, l'invasion des services communs, en bref, L'administrateur est celui qui doit respecter et nous faire respecter le règlement, quitte à nouveau ses fonctions au profit de ses propres intérêts commerciaux.

En ce qui concerne la demande de création de quelques courts de padel demandée par certains voisins, nous devons dire qu'elle n'a pas été oubliée, nous avons déjà traité le problème à une occasion et il est en attente de spécifier combien peuvent être faits dans les courts de fronton pour que les deux activités sportives puissent survivre.

Ensuite, un paragraphe est créé pour exprimer les doutes ou les questions de tout voisin à ce qui précède.

Une voisine a exprimé le regret de voir qu'aucun service de sécurité à l'entrée du camping 24 heures par jour, comme dans les parcs de stationnement à l'extérieur il y avait eu une tentative de vol la nuit d'un véhicule auquel ils avaient cassé la serrure. La même voisine pose la question où va l'euro qu'ils facturent à la réception quand des familiers viennent de visite, argumentant que cette mesure de facturer un euro afin de freiner l'afflux massif de personnes, n'est pas efficace car en disant à la réception que vous allez au restaurant, les portes s'ouvrent. La réponse est donnée par Juan Garcia et il encourage les voisins à avoir toutes les plaintes qu'ils peuvent collecter, à les documenter dans le groupe WhatsApp avec des documents, des photos ou tout autre élément susceptible de donner une cohérence à la plainte.

Ensuite, notre avocat a pris la parole D. Pedro Martinez pour dire qu'en ce qui concerne la récente installation de piscine et toboggans sur des parcelles appartenant à Capfún auquel seul permettent l'usage aux clients qui louent leurs parcelles, et de temps en temps, une fois par semaine pendant une heure au reste de ceux qui se trouvent dans ce camping, rien ne peut être fait pour changer ces conditions honteuses imposées, puisque ces installations sont situées sur des terres leur appartenant et sont libres de les réserver le droit d'admission. Mais il est vrai qu'il existe une règle qui viole et qui est la partie visible de l'iceberg, qui révèle ce que auparavant Costa- Cálida et maintenant Capfún ont fait et qui envahissent les terrains de la communauté, faisant ainsi varier les coefficients, participation, avant le déplacement du supermarché dans un espace commun, entre autres choses, et d'éliminer maintenant l'accès commun aux parcelles qui existaient avant l'installation de la piscine et des toboggans les rendant sa propriété. Toutes ces variations de cotisations devaient être approuvées à la majorité absolue dans les différentes assemblées générales et il ne l'a pas été, mais elles ont agi comme elles l'ont toujours fait: écrasant à volonté les lois et les normes établies. Cette façon d'agir est répréhensible et nous étudions la possibilité d'intervenir dans ce sens, en particulier lorsque, avec l'usurpation de ces éléments communs, elle est utilisée comme un accroissement de sa cotisation participative lors des décisions aux Assemblées.

Ensuite, un voisin prend la parole et dit que les coûts ne devrait pas être payé par nous, car il s'explique par la mauvaise gestion de l'administrateur, c'est elle qui devrait y faire face pour laquelle elle facture 10% de frais du budget, montant largement supérieur à ce qui est normal.

Juan Garcia répond que même si nous sommes tout à fait d'accord avec l'opinion du voisin, nous devons réfléchir au fait que les dépenses qui ont déclenché le budget sont réelles, que l'eau, l'électricité et les salaires sont les trois éléments les plus significatifs de ces coûts et qu'ils sont dûment justifiés avec documents correspondants. Il est vrai que nous ne sommes pas disposés à assumer un centime de ces coûts ou de cette augmentation de cotisations tant que nous ne constatons pas une amélioration remarquable, des services communautaires dont ils sont responsables, en particulier en ces mois d'été. Nous avons trouvé, chose à laquelle ils ne semblaient pas très disposés. Ils ont le temps de rectifier avant la réunion de septembre dans laquelle nous approuverions ou non ces coûts supposé et cette augmentation de cotisations si nous en convenons aujourd'hui. En ce qui concerne les honoraires de 10% c'est une autre raison pour laquelle nous nous battons et que nous espérons résoudre même par un tribunal si nécessaire, ainsi que d'autres questions. Cependant, nous préférons atteindre les résultats que nous nous proposons par le biais d'un dialogue entre les parties, faisant preuve de bonne volonté plutôt que de confrontation.

Un autre voisin demande si, avec les réformes entreprises par le groupe commercial Capfún, les employés ne sont pas mis en charge de la communauté, de telle sorte que nous en faisons une grande entreprise. Il est répondu que théoriquement non, il semble que sur ces questions, ils ont un peu progressé et que les employés de la communauté ont une sorte d'effectif dans

laquelle ils reflètent les temps utilisés dans leurs services, pouvant ainsi distinguer et discerner à qui le coût du service correspond. On insiste sur le fait que tout ceci est théorique, mais nous possédons toutes les factures qui justifient lesdites dépenses en 2018 et 2019 dans une clé USB que nous pouvons fournir à ceux qui le demandent afin d'effectuer une étude détaillée.

Un autre voisin prend la parole et est d'avis que, compte tenu de la façon dont cet administrateur agit, dans laquelle elle modifie unilatéralement les coefficients de participation en utilisant des espaces communs pour l'exploitation de ses activités, nous soupçonnons l'utilisation de personnel de la communauté à son avantage, honoraire de 10% du budget, etc., etc., nous devons les écarter pour concurrence déloyale et ne plus les soutenir dans cette nécessité, les remplaçant par une équipe professionnelle en administration communautaire qui facturerait 2 ou 3%, ce qui est normal. Compte tenu de cette opinion dans laquelle nous avons la grande majorité de notre accord, notre avocat répond qu'il y a environ 6 ans, nous devions présenter les deux exigences par des moyens judiciaires et civils, les deux appels ayant été rejetés par leurs jurés respectifs faute de recevoir des arguments suffisants. Nous pensons que cette fois ce n'est pas le cas, que nous disposons d'une batterie de preuves et d'arguments qui nous permettent de voir de manière optimiste une résolution favorable et que nous pardonnerons aux personnes présentes qui ne sont pas révélées pour le moment afin de ne pas fournir d'indices.

Un autre voisin exprime ses doutes quant au montant que l'Administrateur considère comme un paiement pour la consommation d'électricité excédentaire dans les exploitations supermarché, les foires et les restaurants de Costa Cálida, puisque dans la dernière présentation des comptes, un paiement d'environ 20 000 euros avait été effectué, montant estimé bien inférieur à la consommation réelle de ces activités.

Une autre voisine montre son désenchantement pour la marche que prend notre camping récemment, le manque d'énergie électrique dans les parcelles, les rues mal aplani, le grief comparatif concernant le traitement et les services offerts aux locataires des parcelles de Capfún, etc. Ils lui font soupçonner qu'il s'agit là d'une procédure intentionnelle de la part de l'administrateur visant à créer l'ambiance qui règne chez les autres propriétaires et dans le but de renoncer progressivement à l'appartenance à cette communauté en mettant leurs parcelles en vente au plus offrant, puisque dans ces conditions nos propriétés n'ont aucune valeur.

Il a ensuite procédé à un vote à transmettre à l'administrateur, d'approuver de notre part une augmentation des cotisations de 7,8% pour 2020, ainsi qu'un seul coût de 50% pour cette année présenté en preuve de bonne volonté, toujours à la condition de que nous observions une prédisposition effective de l'Administrateur à améliorer les services avant la réunion de septembre. Le résultat du vote a été de 59 voix pour 24 voix contre.

Après ce vote, un autre voisin pose la question suivante: qui nous garantit qu'après l'approbation de ce dernier, l'Administrateur n'effectuera plus la même manœuvre pour présenter un autre déficit impliquant un autre coût futur. La réponse de Juan García est franche, aucun coût futur ne sera accepté, nous présentons ici quelques budgets qui devraient être la carte à suivre durant l'année; L'exception à l'affaire est due au fait que nous n'avons pas eu d'augmentation de cotisations depuis de nombreuses années et au manque de contrôle de l'administrateur actuel, notre association doit être davantage impliquée dans la surveillance et le contrôle de ce qui nous concerne. Nous encourageons tous ceux qui peuvent aider à répondre à ce besoin.

### **Trois.- Solde des revenus et dépenses 2018 et budget 2019**

Il est rappelé aux participants que des documents reflétant la balance des recettes et des dépenses 2018, ainsi que le budget pour 2019, ont été joints à la convocation.

Lors d'une réunion du conseil d'administration, il a été approuvé à la majorité que, pour l'exercice 2019, le montant des frais restera fixé à 20 €.

Soumise à l'attention des participants, ce point est approuvé à l'unanimité.

### **Quatre demandes et questions**

Cette section de l'Assemblée est vide car toutes les demandes et questions sont versées dans la section 2 (informations sur les étapes suivies). Elle est donc utilisée pour l'acte de renouvellement des postes du conseil d'administration pour les deux prochaines années. Si aucun équipement alternatif n'est présenté, l'équipement actuel approuvé par les assistants est adopté à l'unanimité.

Et sans autres questions, l'Assemblée finalise à 21 : 29 heure le jour indiqué en en-tête

Signé Juan Garcia Président Signé José Manuel Zamora Perea