

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

L'Assemblée générale a eu lieu le 04 août 2023, dans l'espace aménagé sur l'aire communautaire du camping en face de la chapelle, à 19h30 en deuxième convocation, en présence de membres associés et de représentants des parcelles suivantes :

A-024; A-052; A-064; B-031; B-039; B-040; B-079; B-080; B-092; B-098; B-124; B-139; B-149; C-002; C-007; C-009; C-011; C-013; C-014; C-015; C-026; C-042; C-057; C-060; C-078; C-098; C-116; D-005; D-050; D-057; D-084; D-096; D-120; D-133; D-052; D-061; E-001; E-002; E-006; E-047; E-050; E-070; E-077; E-084; E-085; E-100; E-104; E-118; E-125; E-130; F-038; F-051; F-055; F-064; F-069; F-087; F-103; F-105; F-107; F-122; F-145; F-148; GH-010; GH-015; GH-028; GH-077; GH-101; GH-110; GH-116; GH-150; GH-186; N-031; N-032; N-033; N-043; M-057; O-003; O-010; O-039; PQ-081; PQ-090; PQ-158.

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

L'assemblée débute avec la présence des membres du conseil d'administration, Juan García García, José Luís Cano Pérez, José Manuel Zamora Perea, Rosa María Hernández López, José Ochando Saura, Juan De Dios Hernández Fenollar et Pedro José Caja Méndez. Nous comptons également sur la présence de notre avocat, Me Pedro Antonio Martínez.

Ensuite, nous procédons à l'exécution de l'ordre du jour :

Un. Lecture et approbation, le cas échéant, du procès-verbal de l'assemblée du 5 août 2022.

Le secrétaire José Manuel Zamora lit le procès-verbal de l'assemblée générale de l'exercice précédent 2022, et une fois terminé, il demande aux participants leur accord ou d'éventuelles réserves, qui sont approuvées à l'unanimité.

Deux. Informations sur les démarches entreprises.

Notre président, Juan García, a commencé en exprimant que les démarches concernant la légalisation du camping semblent être au point mort en raison des récentes élections des représentants publics qui dirigeront la mairie. Ils en sont encore à régler les postes et à se mettre à jour sur les démarches en cours. En fait, il n'y a pas encore de poste responsable pour définir les caractéristiques de base d'une parcelle au camping qui servirait de modèle à suivre. En outre, avec les améliorations déjà mises en place, comme les prises d'irrigation, il convient d'éviter les illégalités qui entraveraient l'obtention du permis d'activité de la part de la mairie et qui ramèneraient tout à la normale de la meilleure façon possible. Il est également vrai qu'il y a un autre point à régler, à savoir l'installation de compteurs individuels avec un renforcement de la sécurité des branchements, mais ce point ne semble pas trop préoccuper l'Administratrice.

Comme nous le savons, notre activité en tant qu'association est marginalisée, notamment en ce qui concerne les festivités auprès de la mairie en raison de la situation actuelle. Nous ne recevons pas les aides habituelles telles que l'éclairage, la scène pour les fêtes, ni les subventions pour les réaliser. Pendant ce temps, nous constatons que Capfún n'a semble-t-il aucun problème à organiser toutes sortes d'événements sans entrave. Nous avons échangé avec différents mouvements politiques, y compris avec la maire actuelle, Mme Noelia Arroyo. Tout semble être de bonnes paroles, mais il est vrai que le département des festivités nous dit que tant que cette situation perdurera, nous n'aurons pas les aides habituelles, même si nous pouvons agir de manière responsable comme nous le jugeons approprié. En résumé, les démarches ne se passent pas mal, mais actuellement, il n'y a pas d'interlocuteur valide pour concrétiser des accords. Nous croyons que le tribunal, comme notre avocat nous l'expliquera plus tard, pourra résoudre les deux recours présentés avec une meilleure perspective.

Une plainte a également été déposée auprès de l'Autorité de la Concurrence contre la Consommation de la Communauté Autonome, en raison de l'exclusivité de notre administrateur "à vie", sans réponse jusqu'à présent.

Il y a également eu des rénovations dans les aires de jeux pour enfants, l'achat du camion anti-incendie, etc., financés uniquement par Capfún, car ces chapitres n'étaient pas budgétés et il ne semble pas qu'ils aient l'intention de les inclure dans les prochains budgets ; cela pourrait nous être avantageux à court terme, mais ces initiatives visent principalement à nous écarter de la prise de décision au sein du camping.

La dette que nous avons de 630 000 € annoncée lors de l'assemblée de mai dernier a été réduite à 426 000 €. Bien qu'aucun débiteur n'ait été porté devant les tribunaux, il est vrai que suite aux lettres recommandées, une partie importante d'entre eux répond et se met à jour de manière satisfaisante.

Les prix de l'électricité se sont stabilisés à des tarifs plus abordables que ceux que nous avons subis pendant un an et demi précédent, bien que nous craignons que la prochaine augmentation du prix des carburants n'ait un impact sur ces tarifs.

Quelques lampadaires ont été installés dans le secteur GH, ainsi que huit unités dans l'aire de jeux pour enfants, tous alimentés par l'énergie solaire ; ces installations ont également été réalisées sans être budgétisées.

Nous avons passé en revue les compteurs de consommation électrique de vos dépendances et en avons conclu que beaucoup d'entre eux sont défectueux, ce qui pourrait entraîner des lectures incorrectes. Nous avons demandé la possibilité de mesurer avec des pinces ampèremétriques pour au moins estimer une consommation moyenne, et finalement nous avons décidé de continuer à surveiller les compteurs pour obtenir des éclaircissements.

Récemment, nous avons été informés par l'entreprise qui a absorbé l'entreprise initiale Apargandi qu'il existe des parcelles qui n'ont pas encore fait l'objet de leur acte notarié ; nous avons pris contact avec certains membres concernés pour qu'ils régularisent leur situation, et si quelqu'un présent lors de l'Assemblée est dans la même situation, nous souhaitons lui annoncer qu'il doit le faire dès que possible.

Nous sommes également au courant que les toilettes du secteur C sont fermées depuis plus d'un an sous prétexte que les piliers sont en mauvais état, ce que nous remettons en question, car les toilettes du secteur GH étaient également fermées pendant une période prolongée et ce n'est qu'après qu'une personne a forcé la porte qu'il a été découvert qu'il n'y avait aucune anomalie, et elles ont rapidement été rouvertes. Nous pensons que ce sont des provocations pour envenimer les relations et provoquer des mobilisations, car il n'est pas cohérent que des investissements importants soient réalisés sans concertation et que des toilettes collectives dont la mise en service est prioritaire restent fermées faute d'argent pour leur réparation.

Nous ajoutons à cela le comportement assez étrange d'un autre groupe de propriétaires qui a tenté de provoquer une confrontation physique avec nous sur notre propre parcelle. Nous comprenons que ces comportements ne mènent à rien, même si, comme nous le constatons, cela semble être le début d'un avenir sombre dans notre camping, dont la graine originale est sans aucun doute la mauvaise gestion constante de l'administratrice.

Juan García a profité de l'occasion pour rappeler que le groupe WhatsApp est actif pour informer et résoudre les problèmes communautaires des membres de l'Association, et non pour traiter des affaires privées qui alourdissent le contenu avec des commentaires peu significatifs ou des discussions privées qui écartent les informations pertinentes.

Notre avocat, Pedro Antonio Martínez, a pris la parole pour retracer l'histoire de notre Association et contextualiser les actions actuelles. Il a souligné que nous nous sommes constitués en 2003 en raison de l'augmentation injuste de 30 % de la cotisation d'entretien imposée par Costa Cálida S.A. à l'époque. Cette entité avait un contrôle total et prenait des décisions à sa guise sans possibilité de réclamation. Notre mission était de stopper immédiatement ce comportement abusif et de participer aux décisions du camping. Au départ, nous avons contesté toutes les Assemblées des années suivantes, avec la justice lente qui finissait par nous donner raison à chaque contestation, en remboursant même des sommes à des propriétaires ayant payé en trop.

Nous avons établi des règles pour limiter les augmentations excessives des cotisations annuelles et avons réussi, dans un jugement probablement en 2012, à faire en sorte que le vote de Caravaning ne soit plus le seul valide, mais qu'un système de double majorité soit requis (cotisation de participation et vote individuel). L'Administratrice a été contrainte de prendre en compte nos votes pour prendre des décisions, sous peine de désobéissance en cas de non-respect. Depuis lors, notre association a commencé à recueillir des votes de

tous pour l'assemblée annuelle, soulignant l'importance de déléguer les votes à notre association pour contrôler les actions de l'administratrice.

Jusqu'à ce moment-là, notre seul adversaire était l'administration. Maintenant, malheureusement, d'autres adversaires se sont ajoutés en raison du désunion. Certains pensent tout savoir et veulent éviter les changements au camping, mais il est vital de s'adapter à la réglementation pour éviter la fermeture du camping par la Mairie. Nous sommes maintenant confrontés à la croisée des chemins quant à quoi et comment adapter, et un autre adversaire émerge : il y en a qui ne veulent rien faire et d'autres qui veulent des changements inutiles. Le rapport de l'ingénieur sur les parcelles indique que aucune de celles que nous avons demandées n'est appropriée, tandis que toutes celles de Capfún le sont. Nous devons être rationnels en nous adaptant à la réglementation, en accordant la priorité à la sécurité selon la Mairie pour éliminer les risques dans certaines parcelles.

Une autre préoccupation majeure est qu'à l'Assemblée Générale du 5 mai, un groupe a voté contre la réclamation des paiements en souffrance des mauvais payeurs, et cela a été approuvé ! Cela a été consigné dans le procès-verbal notarié. Les adversaires se multiplient, même parmi les copropriétaires qui étaient autrefois unis par le biais de cette Association. Se diviser et voter contre la poursuite des mauvais payeurs n'est pas la bonne voie. Nous devons être responsables, éviter de croire que nous savons tout et ne pas compromettre le travail acharné pour maintenir l'harmonie et défendre nos droits au camping.

Nous savons tous que le camping n'est pas fermé en ce moment, contrairement à la volonté de la Mairie, grâce à deux recours déposés par cette Association dont les procédures sont en cours en raison de l'illégalité présumée de la Mairie de ne pas nous avoir inclus ni même donné la possibilité d'être entendus.

Revenant au sujet des rapports de l'ingénieur et prenant en compte le manque de sérieux de ces derniers, car ils qualifient de illégales 100% des fiches demandées et qu'il existe des doutes raisonnables quant au critère d'illégalité qu'ils envisagent, nous devons déterminer que le propre service de la Mairie nous informe de nos lacunes si nous en avons et agir en conséquence. Une autre possibilité que notre avocat soumet à la direction de l'Association est de faire appel à un professionnel indépendant qui nous conseille et que nous soyons ceux qui rédigeons ces fiches à présenter à la Mairie ; logiquement, l'Association fournirait le soutien technique et juridique nécessaire.

Après l'exposé de notre avocat, notre président, Juan García, a repris la parole. Dans le but d'informer les membres qui n'utilisent pas le groupe WhatsApp. Il a commencé par mettre en avant l'explication efficace fournie par notre avocat Pedro, et a souligné que la décision avait été prise de ne pas continuer à demander davantage de fiches de parcelles en raison des conséquences négatives que cela aurait. Le président a souligné que, suite à une réunion avec notre avocat de la direction de l'association, il avait été envisagé de faire appel à un architecte, de manière similaire à celle que nous avons déjà adoptée lorsque les coefficients avaient été abordés pour créer un modèle uniforme pour la communauté. Cet architecte, en cas de besoin, pourrait établir des fiches individuelles pour chaque parcelle en respectant les exigences minimales imposées par la Mairie pour mettre en conformité nos parcelles avec la loi.

Le président a regretté le manque de sérieux dans le travail effectué par l'ingénieur. Il a expliqué que cet ingénieur avait photographié les portes de chaque parcelle, puis avait catalogué le tout comme invalide. Cette action lui a semblé peu professionnelle et malheureuse. Le président a remis en question la disponibilité que cet ingénieur avait exprimée lors de l'Assemblée des Gaviotas, car son soutien avait été pratiquement inexistant.

En ce qui concerne l'intervention de Pedro, le président a indiqué qu'il n'avait pas mentionné, du moins selon sa perception, les tentatives de la part de la mairie pour nous exclure du litige. Cependant, il souhaitait souligner que, en plus de la mairie, Costa Cálida S.L. avait également présenté un recours dans le même but, cherchant à marginaliser l'Association et à poursuivre le litige. Le président a informé que cela avait déjà été communiqué dans le groupe WhatsApp et à ceux qui ont fourni leur adresse e-mail. Heureusement, et dans un tournant positif, le tribunal avait rejeté les deux tentatives.

Trois. - Bilan des recettes et dépenses de 2022 et budget de 2023

Les participants sont rappelés qu'à la convocation de l'Assemblée, des documents ont été joints reflétant le bilan des recettes et des dépenses pour l'année 2022, ainsi que le budget pour 2023. Juan García en fait une présentation publique car la trésorière Sabrina a dû quitter son poste pour des raisons personnelles, et notre membre du conseil José Ochando a pris le relais par une signature accidentelle il y a seulement 2 mois.

Il a été souligné que la cotisation des membres pour l'année prochaine 2024 restera à 20 €.

Soumis à l'appréciation des participants, ce point est approuvé à l'unanimité.

Quatre - Demandes et questions

E-125, le propriétaire de cette parcelle, a exprimé son étonnement de ne pas comprendre comment il est possible que l'action contre les débiteurs de plus de 1500€ de dettes envers la communauté n'ait pas été approuvée. Notre avocat, Pedro Martínez, a répondu en expliquant qu'à l'Assemblée de mai aux Gaviotas, un groupe de propriétaires, sans pouvoir déterminer s'il était organisé, a voté contre cette mesure au point d'en décider ainsi, puisque selon la Loi sur la Propriété Horizontale, ces points doivent être remis en question et votés chaque année. Le voisin a été surpris par ce résultat, tout comme la plupart d'entre nous ici, mais c'est la réalité. Ensuite, notre voisin en a profité pour se présenter, car il est nouveau propriétaire, et s'est offert pour aider la Direction, affirmant avoir des compétences organisationnelles en matière d'associations.

F-087 souhaite obtenir des éclaircissements quant à la nature collective ou non du terrain central où se trouve la piscine, l'église, les terrains de tennis, l'aire de jeux, etc. du camping. Il exprime également une certaine protestation concernant la saleté présente, du moins dans sa zone. Autrefois, les rues étaient nettoyées, ce qui n'est plus le cas, et les débris s'accumulent partout. Des dégâts sont visibles aux portes des toilettes de sa zone, ce qui rend certains espaces inaccessibles.

E-125 intervient à nouveau pour remettre en question la tenue d'une formation spécialisée concernant l'utilisation des deux défibrillateurs existants dans le camping. Il mentionne également qu'il pourrait y avoir un excès de fréquentation et un nombre insuffisant de sauveteurs à la piscine à certains moments. De plus, il demande le remplacement de la rampe en bois menant à la plage en raison de son mauvais état, susceptible de provoquer un accident lors de son utilisation.

O-003, Il a commenté que la ligne de séparation piétonne dans les rues principales est très détériorée et difficile à détecter. Il a également évoqué la Gua-Gua que nous n'avons pas, même s'il a entendu le président de la communauté affirmer lors de l'Assemblée qu'elle serait présente cette année, "quoi qu'il en soit". Il mentionne qu'il y a des personnes comme lui avec un léger handicap de déplacement à travers le camping, et que ce moyen de transport était d'une grande aide pour accéder aux différents points du camping tels que le supermarché et la plage. Il proteste car aucun des projets discutés lors de l'Assemblée de mai n'a été réalisé.

Le président a pris la parole pour donner des réponses complètes et approfondies à chacun d'entre eux. La réunion s'est terminée après de longues conversations informelles, réitérant ce qui a été exposé dans le présent procès-verbal.

Sans autres affaires à traiter, l'Assemblée se termine à 21h05 le jour mentionné en en-tête.

Fait par Juan García. Président.

Fait par José Manuel Zamora Perea. Secrétaire.