

TRADUCTION GOOGLE DU PROCÈS-VERBAL DE L'AGA DE BASE 6 SEPT 2022 EN FRANCAIS

Après avoir convoqué la réunion à la demande de M. Daoud Azzouni, en tant que président, à ceux qui appartiennent à la Communauté, de la manière décrite à l'article 16 de la loi sur la propriété horizontale, les propriétaires membres de la Communauté des propriétaires "Los Pinos" se sont réunis de tenir l'Assemblée générale ordinaire de la même, dans la salle de vidéoconférence du club de golf Los Arqueros, Urbanisation Los Arqueros à Benahavis, en commençant la réunion à 16h30. sur deuxième convocation, faute de quorum au premier.

Immédiatement après, le président a présenté les membres de la table présidentielle et a demandé aux personnes présentes à la réunion de bien vouloir respecter l'ordre du jour.

A la table principale : M. Daoud Azzouni - Président de la Communauté

M. John Walsh - Représentant de l'Administration, Sagesa

M. Michael Meyer - Membre du Comité

M. José Zambrano - Conseil du Président

M. Richard de la Lama - Coordinateur communautaire, Sagesa

Mme Macarena Bolívar - Comptable communautaire, Sagesa

M. Anthony Wheatley - Traducteur

Le procès-verbal de la réunion sera pris, pour enregistrement ultérieur dans le livre des procès-verbaux correspondant, par le coordinateur communautaire, "Richard De La Lama".

Par désir unanime des personnes présentes, la réunion s'est tenue en espagnol et en anglais par l'intermédiaire du traducteur désigné à cet effet, tandis que les procès-verbaux seraient enregistrés dans le livre des procès-verbaux en espagnol, comme l'exige la loi sur la propriété horizontale.

Les propriétaires des appartements énumérés ci-dessous assistent seuls ou dûment représentés, avec leurs pourcentages de participation correspondants, sans encourir aucun d'entre eux à l'interdiction de vote visée à l'article 15.2 de la loi sur la propriété horizontale :

M. Azzouni, Président de la Communauté, a ouvert la réunion en remerciant toutes les personnes présentes pour leur présence. Une copie du rapport annuel du président a été distribuée à tous les participants et M. Azzouni a commencé par présenter son rapport.

Sans plus tarder et puisque les participants sont entrés dans la salle, la présente réunion débute à 16h30. avec l'ordre du jour suivant.

ORDRE DU JOUR

1. Approbation du procès-verbal de la dernière Assemblée Générale du 1er mars 2019
2. Introduction par le Président
3. Résumé des années 2019, 2020 et 2021
4. Examen des dépenses budgétaires imputées au Fonds de réserve en 2019, 2020 et 2021
5. Présentation pour approbation, le cas échéant, des résultats aux 31 décembre 2019, 2020 et 2021
6. Liste des débiteurs au 6 septembre 2022
7. Présentation pour approbation, le cas échéant, du budget communautaire pour l'année 2022
8. Ratification par la communauté de la décision de changer de prestataire de nettoyage et jardinage
9. Élection des postes de président, de membres et d'administrateur
10. Approbation du signataire pour les comptes bancaires communautaires
11. Demandes et questions.

1. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA DERNIÈRE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE TENUE LE 1 MARS 2019

Le Président prend la parole et commente en détail les détails du procès-verbal de l'Assemblée Générale 2019, qui ont été remis en séance à tous les propriétaires et ensuite approuvés à l'unanimité par toutes les personnes présentes.

2. INTRODUCTION PAR LE PRESIDENT

Le Président donne son point de vue sur la situation de la communauté après 16 mois en tant que Président :

Le président donne lecture de son rapport dans lequel il explique les raisons pour lesquelles il veut révoquer la Sagesa.

Un propriétaire a demandé si Sagesa pouvait donner sa version des faits, à laquelle le président a répondu en disant cela plus tard.

L'ensemble de l'Assemblée Générale qui a été dirigée du début à la fin par le Président.

3. RÉSUMÉ DES ANNÉES 2019, 2020 ET 2021

2019 : M. le Président a déclaré qu'il n'était pas le Président en 2019, mais il estime qu'il ne s'est rien passé d'extraordinaire, juste des dépenses élevées en réparations et en maintenance, ce qui a entraîné un dépassement du budget général d'un petit montant de 1 461 €. .

2020 : Le même budget a été utilisé qu'en 2019 en raison des restrictions COVID, en 2020 rien de très important ne s'est produit et le budget global n'a dépassé que 311 €.

2021 : Encore une fois, le budget 2019 a été utilisé pour l'année ; Le président a expliqué qu'il n'y avait pas d'événements majeurs. Principalement des problèmes d'entretien, de carrelage, de réparation de l'installation de la piscine, d'irrigation du jardin, etc... et que les seuls travaux importants étaient la réforme de l'entrée des parkings vers l'ascenseur, et la rénovation de la porte du même endroit, ainsi que la peinture de certains sols des parkings.

4. REVUE DES CHARGES BUDGÉTAIRES IMPUTÉES AU FONDS DE RÉSERVE EN 2019, 2020 ET 2021

Le président rapporte les difficultés de faire face à trois années de budgétisation avec le même montant chaque année, mais, cela dit, il est heureux de signaler que, en général, les résultats finaux des trois budgets n'ont pas été mauvais pour la communauté, malgré des améliorations de maintenance réalisées en 2021.

5. PRESENTATION POUR APPROBATION, LE CAS ECHEANT, DES RESULTATS AU 31 DECEMBRE 2019, 2020 & 2021

Le Président présente les comptes des années 2019, 2020 et 2021, et le bilan correspondant au 31 décembre des mêmes années, tous deux inclus dans la documentation distribuée à tous les participants à l'entrée de l'Assemblée, et explique que toutes les dépenses sont détaillées dans la documentation jointe qui a été envoyée à tous les propriétaires, avec l'appel.

Le budget des trois dernières années est du même montant de 300 680 euros. Les frais de communauté sont également restés les mêmes au cours des 3 dernières années. Le président a brièvement expliqué l'exercice des résultats aux personnes présentes.

Les personnes présentes et représentées approuvent à l'unanimité l'exercice des comptes 2019, 2020 et 2021.

6. LISTE DES DÉBITEURS AU 6 SEPTEMBRE 2022 - Voir ANNEXE 4

Le président a présenté la liste des débiteurs au conseil pour approbation.

Il a été approuvé d'engager des actions en justice, si nécessaire, contre le propriétaire qui doit la communauté.

7. PRESENTATION POUR APPROBATION, LE CAS ECHEANT, DU BUDGET COMMUNAUTAIRE POUR

L'ANNEE 2022

Les dépenses communautaires resteront les mêmes que l'an dernier, 300 680 euros.

Le président a affirmé que les comptes du dernier semestre de cette année affichent un solde positif.

Le président fait remarquer à l'assemblée qu'il a décidé de fusionner le poste réservé à la peinture avec le fonds d'amortissement. De plus, il a expliqué ses prévisions de dépenses pour cet exercice et a demandé son approbation.

Il n'y avait plus de questions sur les comptes de cette année, par conséquent, leur approbation a été votée.

Le projet de budget pour l'exercice 2022 a été approuvé, s'élevant à 300 680 €.

8. RATIFICATION PAR LA COMMUNAUTÉ DE LA DÉCISION DE CHANGEMENT DE PRESTATAIRE DE SERVICES DE NETTOYAGE ET DE JARDINAGE

Le Président a présenté les participants aux deux nouveaux prestataires après avoir résilié les contrats de jardinage et de nettoyage début août 2022 en raison d'une série d'événements et en raison de mauvaises relations avec la Sagesa (manque de communication et de compréhension).

Les nouveaux prestataires de services à la Communauté sont Corte Verde pour le jardinage et Habisben Servicios pour le nettoyage.

Un propriétaire demande pourquoi l'approbation de ce changement n'a pas été demandée aux propriétaires et on ne leur demande de le ratifier qu'une fois la décision prise.

Le Président demande un vote pour procéder à la ratification de la décision de changement.

La ratification proposée pour le changement de services a été approuvée avec le pourcentage suivant :

En faveur : 54,3678 %

Contre : 13,0577 %

Abstentions : 2 649 %

9. ÉLECTION AUX POSTES DE PRÉSIDENT, MEMBRES DU CONSEIL ET ADMINISTRATEUR

Le président rapporte qu'il veut un seul scrutin pour élire les membres du conseil d'administration et l'administrateur suivants pour servir la fraternité, et ne veut pas plus de candidats.

M. Daoud Azzouni - a été réélu Président de la commune à la majorité des propriétaires présents et représentés.

M. Michael Meyer - a été réélu au Conseil à la majorité des propriétaires présents et représentés.

M. Charo Barone Cobos - a été élu membre du Conseil à la majorité des propriétaires présents et représentés.

Madame Erika Reyes Ortiz a été élue membre du Conseil à la majorité des propriétaires présents et représentés.

BELCAM - Le nouveau Secrétaire/Administrateur a été élu à la majorité des propriétaires présents et représentés.

10. APPROBATION DES SIGNATAIRES POUR LES COMPTES BANCAIRES COMMUNAUTAIRES

Il a été approuvé que la signature dans le compte bancaire soit conjointe, Président ou membres du Conseil et Administrateur.

Les assistants ont demandé que le paiement bancaire soit toujours effectué avec deux signatures, celle d'un membre du Conseil et celle de l'Administrateur.

11. DEMANDES ET QUESTIONS

L'ensemble de l'Assemblée Générale a été dirigé du début à la fin par le Président.

On observe que les Propriétaires quittent la réunion sans vouloir discuter d'autres affaires. La séance a donc été levée à 19h15.