

## TRADUCTION GOOGLE FRANCAIS

URGENT ET IMPORTANT

À : TOUS LES PROPRIÉTAIRES DE BIENS À RESIDENTIAL LOS PINOS,  
LOS ARQUEROS GOLF & COUNTRY CLUB, BENAHAIVIS, ESPAGNE

Chers propriétaires

Cette lettre est adressée à tous les propriétaires de "Residencial Los Pinos" à Los Arqueros Golf & Country Club à Benahavis. Il sera demandé au président de vous le faire parvenir à tous par e-mail pour plus de rapidité, mais il sera également livré en main propre et/ou par d'autres moyens à autant d'appartements à Los Pinos que nous pourrons en gérer. En outre, vous pouvez également consulter une traduction de Google dans d'autres langues sur le site Web [www.lpa2023.net](http://www.lpa2023.net).

Vous devriez maintenant avoir reçu un courriel de notre président convoquant l'A.G.M. de cette année. pour que la Communauté se tienne le 6 septembre 2023. Le président a mentionné qu'elle ne se tiendrait pas avant le 30 juin, comme l'exigent nos statuts, car « cela aussi nous aurions préféré si nous n'avions pas été confrontés à des difficultés majeures qui ont nécessité notre attention urgente pour résoudre. En un mot, tout avait à voir avec la façon dont Los Pinos a été administré au cours des dernières années et ce que nous avons dû faire pour le réorganiser ».

Les propriétaires n'ont pas été informés de "difficultés majeures" à cet égard, alors quels étaient ces problèmes pour que la réunion n'ait pas pu se tenir à temps ? Généralement, lorsque l'on compare les rapports détaillés de Carl Holsters et Denis Ryan pendant une grande partie de la période COVID, les circulaires d'information plus récentes de notre administration laissent apparemment beaucoup à désirer.

En même temps, il est difficile de se souvenir d'une occasion où l'administration actuelle a soumis une question à une assemblée générale pour discussion et débat avant d'arriver à une décision démocratique. Une ratification du fait accompli est généralement invoquée.

En conséquence et à cause des événements survenus au cours des derniers mois, la Communauté est apparemment confrontée à un gâchis compliqué et potentiellement coûteux.

La Sagesa a informé qu'elle avait intenté une action en justice contre la Communauté pour rupture de contrat de nettoyage à Los Pinos et que celle-ci devrait être entendue devant le tribunal en novembre de cette année. Ils informent également qu'une deuxième action est en cours concernant le contrat de jardinage et qu'une date n'a pas encore été fixée pour l'audience. De plus, il y aura potentiellement un cas de diffamation lié aux déclarations faites par notre président.

D'après une étude des faits, il semble possible que nous puissions perdre ces cas. Notre président n'avait pas d'instruction ou d'autorisation spécifique de l'Assemblée générale pour examiner le remplacement de divers entrepreneurs. Alors que tout président pourrait sans doute obtenir des informations et des devis de nouveaux entrepreneurs potentiels de son propre gré, il est toujours

## TRADUCTION GOOGLE FRANCAIS

en dehors du pouvoir d'un président de rompre les contrats existants et d'accepter et de confirmer les conditions des nouveaux contrats.

Les propriétaires attendent toujours les copies demandées des contrats relatifs aux arrangements qui auraient été ratifiés par les assemblées des propriétaires. Il semble clair qu'il n'est pas possible de ratifier les termes et conditions d'un arrangement sans voir la documentation pertinente.

La ou les résolutions présentées à l'ordre du jour de l'A.G.M. en 2022 ne pas éviter de devoir fournir aux propriétaires des copies de contrats etc. concernant la nomination de nouveaux prestataires. La ou les résolutions ne servent qu'à approuver la décision du Président de nommer en principe de nouveaux entrepreneurs et ne vont pas jusqu'à approuver les termes et conditions des nouveaux contrats.

Dans des circulaires, notre président a déclaré :

*Citation:*

*Je vous informe que le 29/06/2022, j'ai signifié les mises en demeure suivantes à la Sagesa :*

*Mettre fin aux prestations de jardinage et de ménage à compter du 31/07/22.*

*Deux nouveaux prestataires indépendants ont déjà été engagés pour prendre leurs fonctions le 01/08/2022.*

*Pour mettre fin à Sagesa en tant qu'Administrateur à compter du 09/02/22, cela doit coïncider avec l'AG qui aura lieu le même jour.*

*Un nouvel administrateur a déjà été engagé pour prendre ses fonctions le même jour (02/09/22), sous réserve que Sagesa soit éliminé et que le nouvel administrateur soit élu par les propriétaires.*

*Les trois nouveaux contrats que j'ai conclus après de longues recherches contiennent des termes, des conditions et des prix bien meilleurs qu'actuellement.*

*Fin de citation*

Vous pouvez avoir l'impression ou non que les « nouveaux » entrepreneurs font du bon travail, mais là n'est pas la question. Nous ne pouvons jamais autoriser une structure opérationnelle où le président seul peut effectivement embaucher et licencier celui qu'il ou elle choisit pour rendre des services à la Communauté. C'est autant pour le bien du président, pour éviter qu'il ne soit accusé de toute irrégularité en matière de contrats et d'autres questions.

Cette situation est compliquée car la Sagesa poursuit le Président en tant que représentant de notre Communauté. Cela signifie qu'ils poursuivent en réalité la Communauté et que tous les dommages-intérêts accordés par la Cour seraient attribués à la Communauté. Il n'est pas certain que tout cela fonctionne dans le processus judiciaire.

## TRADUCTION GOOGLE FRANCAIS

S'il est démontré que le président a agi sans l'autorité de la Communauté, les actions en justice pourraient éventuellement être annulées ou intentées contre le président en sa capacité personnelle.

Tout cela pourrait signifier que la Communauté doit intenter une action en justice contre son propre président.

Nous pourrions continuer indéfiniment à ce sujet, mais vous verrez sûrement qu'il faut faire quelque chose.

Quels que soient les droits et les torts, il est clair que ces changements d'entrepreneurs nous auront, au moins, entraînés dans des frais de justice jusqu'ici inconnus.

Tout ce qui précède laisse de côté le fait qu'il n'y a eu aucune explication sur la raison pour laquelle l'administrateur a «élu» à l'A.G.M. de 2022. a démissionné au bout de trois semaines. Toutes les demandes d'explication complète ont été accueillies avec silence.

Un autre petit point est qu'il a été affirmé, bien que non prouvé, qu'il y a quelque temps, la Communauté a été condamnée à une amende pour l'enlèvement/destruction des nids d'oiseaux migrateurs de nos bâtiments. Certains d'entre vous étaient sans aucun doute d'accord avec leur destruction, mais encore une fois, ce n'est pas la question. "Nous" avons prétendument été prévenus qu'il était illégal de détruire les nids mais avons ordonné aux jardiniers de le faire quand même. Le résultat semble être que la Communauté a été poursuivie en justice et condamnée à une amende de 900 € à cause de ces actions. Nous avons donc probablement un point noir contre nous auprès des autorités. Rien de tout cela n'a jamais été divulgué aux propriétaires.

Il est facile de comprendre que vous ne souhaitez pas vous mêler des affaires « politiques » au sein de la Communauté et que vous souhaitez simplement profiter de votre propriété. Malheureusement, si vous voulez préserver les valeurs de votre propriété, vous devez vous impliquer. La nouvelle circule sur les communautés problématiques et cela affecte les valeurs des propriétés. Vous devez mettre la pression si vous n'êtes pas satisfait de quoi que ce soit. Et vous ne devez pas vous contenter d'approuver des points lors des assemblées générales annuelles.

Il semble qu'une bonne ligne de conduite serait d'avoir un "comité de gouvernance" nommé pour examiner toutes les questions juridiques ci-dessus dont rien n'a été avisé aux propriétaires, pour superviser les affaires juridiques du point de vue du corps des propriétaires, pour réaliser un « audit légal » et mettre en ordre toutes les questions contractuelles. Notamment en raison des affaires juridiques, cela signifiera probablement revenir aux propriétaires pour obtenir des instructions supplémentaires.

Une difficulté majeure pour essayer de régler ces questions est le fait que les propriétaires ne peuvent pas communiquer entre eux par courrier électronique. Notre président peut accepter de

## TRADUCTION GOOGLE FRANCAIS

faire circuler des courriels à tous les propriétaires sur demande, mais il peut arriver un moment où il ne devrait pas être partie à toute la correspondance.

Nous essaierons de mettre des informations mises à jour sur le site Web [www.lpa2023.net](http://www.lpa2023.net) et vous pouvez y envoyer un e-mail à « [owners+\[votre bloc et votre appartement en une seule chaîne\]@lpa2023.net](mailto:owners+[votre bloc et votre appartement en une seule chaîne]@lpa2023.net) » ([owners+154@lpa2023.net](mailto:owners+154@lpa2023.net)).

Mais quoi que vous fassiez, vous ne devez pas vous soustraire à vos responsabilités et vous devez bien réfléchir avant d'accorder une procuration pour l'A.G.M. 2023.

Meilleurs vœux

Signé : Los Pinos Amigos

31 juillet 2023