

# GOOGLE TRANSLATION A FRANCAIS

À : M. DAOUD (DAVID) AZZOUNI, PRÉSIDENT DE LA RÉSIDENCE « LOS PINOS »,  
GOLF & COUNTRY CLUB DE LOS ARQUEROS

Cher Monsieur le Président, 31 juillet 2023

SANS PRÉJUDICE

Il s'agit d'une lettre ouverte d'un certain nombre de propriétaires de la communauté de "Los Pinos", dont certains ont ajouté leur nom à la présente.

Les buts de cette lettre sont (i) de soulever certaines questions concernant des histoires qui ont été entendues par ces propriétaires, (ii) de soulever certaines préoccupations des propriétaires, (iii) de demander que certains documents soient envoyés aux auteurs, ou de tous les Propriétaires en tant qu'organisme et (iv) de vous demander de fournir à une personne de « confiance » les coordonnées de tous les propriétaires à détenir et à utiliser dans la même affaire responsable que vous le feriez.

Depuis que cette lettre a été rédigée à l'origine, vous avez envoyé un avis appelant à l'A.G.M. 2023. devant se tenir le 6 septembre 2023. Vous avez mentionné qu'elle ne s'était pas tenue avant le 30 juin, comme l'exigent nos statuts, car, pour citer : . 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.

Cela semble plutôt étrange car le président est en fonction depuis plus de deux ans. Si l'ancienne administration de Los Pinos cause de si gros problèmes, nous nous attendrions à en avoir entendu parler en tant que propriétaires. [REDACTED]

Comme l'année dernière, vous proposez à nouveau que les arrangements et les contrats soient « ratifiés » par la réunion. Il est tout à fait clair en droit qu'une personne ne peut pas ratifier les termes et conditions d'un contrat dont elle n'a pas eu connaissance et n'a donc pas eu l'occasion d'examiner ces termes et conditions.

Votre réponse complète à cette lettre est demandée dans les 10 jours suivant la date de la lettre afin que les propriétaires aient suffisamment de temps pour examiner les questions en profondeur avant l'A.G.M.

## 1. RUMEURS CONCERNANT DES QUESTIONS JURIDIQUES POUR LA COMMUNAUTE

1.1 Certains Propriétaires ont été informés par John Walsh de SAGESA que sa société a engagé des

## GOOGLE TRANSLATION A FRANCAIS

poursuites judiciaires contre notre Communauté, entre autres, pour rupture de contrat, en lien avec la cessation de leur contrat l'année dernière. Il a déclaré que cela était en cours avec une affaire prévue pour novembre de cette année et une autre affaire en attente d'une date d'audience.

Nous soulignons que nous n'avons que la parole de M. Walsh à ce sujet et aucune autre preuve d'une telle procédure. Il serait extrême pour lui de faire faussement ces déclarations. Cependant, si nous avons entendu ces rumeurs, il semble probable que vous les ayez également entendues, et si c'est le cas, vous auriez dû aborder la question avec les propriétaires.

Ceci, s'il est vrai, est une question très grave et potentiellement très dommageable pour la Communauté.

Ce que nous vous demandons maintenant, ce sont les actions suivantes :

(i) une déclaration claire de votre part informant "Tous les propriétaires d'appartements à Residencial Los Pinos" (ci-après "les propriétaires") situés dans le Los Arqueros Golf & Country Club, qu'il y ait ou non des poursuites judiciaires, ou des menaces de poursuites judiciaires ou autres similaires actions, ont actuellement été émises et restent en suspens par SAGESA à votre intention en tant que président de la communauté Los Pinos. Par procédure judiciaire, il convient d'inclure toute procédure similaire par laquelle SAGESA pourrait contester la récente résiliation de son contrat et/ou solliciter une compensation pécuniaire ou des droits compensatoires, etc.

S'il y a eu une procédure judiciaire ou similaire émise ou menacée par SAGESA, nous vous demandons d'envoyer des copies de toutes les correspondances et actes juridiques entre vous et SAGESA, le(s) avocat(s) de SAGESA et les tribunaux à l'adresse indiquée ci-dessus "Tous les propriétaires d'appartements à Residencial Los Pinos " à cette adresse e-mail. Il peut vous être confirmé que cette adresse e-mail est contrôlée et accessible uniquement par un petit groupe de propriétaires à Los Pinos susmentionné.

(ii) une déclaration similaire couvrant la possibilité que toute autre action en justice soit intentée par toute autre entité, à votre connaissance. Encore une fois, s'il y a d'autres actions en justice dont vous avez connaissance, vous devez également transmettre la documentation complète détenue par vous ou à votre disposition.

(iii) Qu'une procédure soit ou non en cours, il existe un risque qu'elle se produise et il vous est donc demandé de fournir aux Propriétaires des copies des éléments suivants :

- une copie du contrat prétendument signé par la Communauté avec Belcam Administración de Fincas S.L.P. ainsi que votre explication de la raison pour laquelle cette entreprise a insisté pour « se retirer » de cet accord dans quelques semaines.
- une copie du contrat entre la Communauté et Habisben Services S.L.L. dans le cadre duquel cette dernière prétend fournir actuellement ses services à la Communauté.

## GOOGLE TRANSLATION A FRANCAIS

- des copies de tout autre contrat prétendument signé par la Communauté avec d'autres fournisseurs de services et qui aurait été « ratifié » lors de l'A.G.M. de 2022. de la Communauté.
- détails explicatifs des actes et copies des éventuels contrats proposés à la « ratification » dans l'avis de convocation du 6 septembre 2023.

S'il existe des possibilités d'action en justice contre la Communauté, des informations complètes doivent être recueillies maintenant et diffusées à tous les propriétaires pour examen.

1.2 Certains Propriétaires ont entendu une autre histoire qui les concerne. Le bruit court que l'année dernière, ou l'année d'avant, vous au nom de la Communauté et en tant que président, avez été accusé, contrairement à la loi, de détruire les nids d'oiseaux qui à l'époque élevaient leurs petits sous les différents surplombs qui la propriété a.

Ce n'est pas le moment de moraliser, mais si c'est vrai, cela soulève plusieurs problèmes. Tout d'abord, cela s'est-il produit et quel en a été le résultat ? Deuxièmement, pourquoi la Communauté n'a-t-elle pas été informée? Et trois, la Communauté a-t-elle désormais une « marque noire » à son encontre à la mairie?

Vous devez faire une déclaration de déni complet ou expliquer l'événement.

## 2. PRÉOCCUPATIONS GÉNÉRALES DES PROPRIÉTAIRES

Les propriétaires ont mentionné les éléments suivants. Ceux-ci ne sont pas dans un ordre particulier et ce n'est pas une liste définitive. Nous espérons que vous pourrez commenter positivement ces éléments afin de rassurer les Propriétaires.

- on s'inquiète d'un manque croissant de transparence entre le comité de gestion et les propriétaires.
- Les propriétaires estiment que vous avez pour politique d'ignorer toute correspondance que vous recevez d'eux car peu reçoivent une réponse.
- Les propriétaires ont l'impression de ne pas recevoir les informations financières qu'ils avaient reçues par le passé. Cela concerne les comptes annuels, les budgets et l'exécution budgétaire totale.
- Les propriétaires sont préoccupés par les coûts d'exploitation. Beaucoup ont eu des problèmes avec leurs prélèvements automatiques qui n'étaient pas traités par l'administrateur en temps opportun. Ils se demandent s'il y a eu des manques à gagner et comment les coûts ont été payés. Ils se demandent notamment si le fonds « Peinture » est toujours intact.
- Dans le même ordre d'idées, ils aimeraient savoir quel est actuellement le calendrier de peinture.
- Certains s'inquiètent de la longévité des réparations et des retouches effectuées de nos

## GOOGLE TRANSLATION A FRANCAIS

- jours.
- En même temps, ils ne comprennent pas comment les réparations, etc. sont effectuées alors que Habisben semble n'avoir qu'un personnel de deux (dames au bureau). Peut-être que des personnes sont « employées » de manière incorrecte et que des problèmes de droit du travail peuvent en résulter. Il est bien sûr normal que les propriétaires n'aient pas à se soucier de ces problèmes quotidiens et s'attendent à ce que les choses nécessaires soient correctement traitées. Mais dans l'état actuel des choses, cette confiance n'est pas là.
- Il existe une inquiétude générale quant à la préservation de la valeur des actifs et certains propriétaires ont récemment vendu ou sont en train de vendre. Cela peut être dû à leurs propres circonstances, mais certains pensent qu'il peut y avoir un sentiment de négativité qui s'installe à Los Pinos.

### 3. DOCUMENTS

La plupart des documents dont les propriétaires ont besoin sont couverts ci-dessus, mais ils ont également été demandés auparavant sans succès. Se conformer maintenant atténuera les difficultés futures et facilitera un « audit légal ».

En principe, les documents utiles tels que la police d'assurance renouvelée doivent toujours être distribués aux Propriétaires dès leur réception.

### 4. COMMUNICATIONS AVEC ET ENTRE LES PROPRIÉTAIRES

Il vous sera bien évident que les Propriétaires ont toujours besoin de communiquer et de discuter entre eux. C'est quelque chose qui est absolument nécessaire et ce n'est pas ce que la protection des données est conçue pour empêcher. Les propriétaires communs d'une propriété doivent toujours être en mesure de communiquer avec leurs titulaires de droits communs et nous pensons que la communauté la fait sortir des aspects purement commerciaux de la loi sur la protection des données.

Nous ne pensons pas que l'effet de la Loi soit que vous seul puissiez détenir la liste des détails des Propriétaires et contrôler son utilisation, [REDACTED]

Quoi qu'il en soit, une demande faite ci-dessus est que vous remettiez une copie de la liste à un administrateur de la communauté qui la détiendrait et permettrait son utilisation uniquement en interne et dans des circonstances appropriées.

Il sera également évident pour vous qu'en raison de certains des éléments mentionnés ci-dessus, il y aura un moment où la relation entre vous et les Propriétaires dans son ensemble pourra devenir litigieuse et une correspondance privée sera nécessaire. Bien sûr, vous êtes de toute façon un propriétaire, mais cela n'est mentionné que pour le bon ordre.

## GOOGLE TRANSLATION A FRANCAIS

Votre réponse complète dans les 10 jours est attendue avec impatience.

Cordialement votre

Eric O'Brien Apt - 3-2 Arnold Maschke - Apt 6-2

Jens Rasmussen - Apt 9-2 Leif Hannelius - Apt 11-3

Marie Carmen Rodriguez Granados - Appartement 12-1 Emma Maguire - Apt 13-1

Denis Ryan - Apt 13-2 Susan Oliver - Apt 13-3

Colin Magee - Apt 15-2