

C/ Manuel de Falla No. 14-2º-Dcha

18005 Granada

Tél. 958 29 08 14 Fax 959 29 57 01

**Réunion des Voisins, le 22 février 2014**

**Cármenes del Mar**

**Résumé de la déclaration d'opinion :**

Voici des extraits des questions examinées par l'avocat Hilario Aranda Espejo comme introduction à la réunion.

**Procédure civile**

Les poursuites judiciaires contre les agents du bâtiment et de l'immobilier sont sur le point de se conclure au tribunal de première instance. Une peine commune est prévisible, mais le jugement, qui sera sans doute rendu avant juin, sera porté en appel devant la Cour d'appel provinciale de Grenade et alors pourvu en cassation devant la Cour suprême. Un jugement définitif et exécutoire ne devrait pas être obtenu avant six ans environ. En attendant, l'urbanisation se détériore et donc d'autres mesures doivent être prises en même temps pour poursuivre le litige.

**Autres procédures judiciaires.**

**1.- Recours contre l'administration**  Les parties lésées et les associations de propriétaires peuvent déposer des réclamations contre l'administration (autonome et locale) sous deux rubriques:

a) -. Pour leur obligation de réparer l'urbanisation selon les règles de performance de la filiale.

b) -. Pour la responsabilité de l'administration pour dommages à la propriété, en omettant d'effectuer les réparations et les actions dans l'accomplissement de ses obligations de réparation, perdant ainsi la possibilité de corriger les lacunes et conduisant à la détérioration des bâtiments.

Le processus est administratif dans sa première phase, puis judiciaire dans la juridiction contentieuse-administrative. Le délai moyen d'obtention d'un jugement exécutoire est d'environ 3 ans.

**2 -. Déclaration de fraude immobilière**. Selon le droit pénal cette action vise à la poursuite des infractions pénales commises par des individus, qui dans ce cas serait la fraude immobilière et l'insolvabilité pénale, principalement contre les administrateurs de la compagnie Cerro Gordo SL et Comarex en général, et contre toutes les autres parties commettant de telles infractions.

Les procédures de première instance sont d'une durée moyenne de 2 ans et le jugement serait rendu dans environ 3 ans.

**3 -. Déclaration de faillite et levée du voile corporatif**. En vertu du droit commercial, l'entreprise Cerro Gordo SL a déclaré une faillite volontaire. Il est conseillé de se présenter en personne à l'audience de faillite pour contester les transactions commerciales irrégulières en demandant une déclaration d'insolvabilité "coupable" et une poursuite des administrateurs. Il est également conseillé d'utiliser la technique de procédure de la levée du voile corporatif, afin de maintenir le groupe d'affaires Comarex responsable des obligations financières de sa société membre Cerro Gordo SL

**4- Plainte au Bureau du Procureur général**

Il existe déjà une plainte préalable déposée par une association de femmes de La Herradura - Almuñécar dénonçant l'existence d'irrégularités de développement urbain. Le Bureau du Procureur a informé de la présence de ces irrégularités et même rédigé une résolution confirmant l'existence apparente d'actions criminelles, mais a exhorté l'Association plaignante de déposer la demande correspondante devant les tribunaux. Cette Association n'a pas déposé cette demande. Nous vous recommandons de déposer une plainte pour les irrégularités apparentes qui ont même conduit à l'annulation de licences de travail pour les urbanisations Los Altos, Balcon et Terrazas.

Nous avons recommandé aussi des procédures non judiciaires.

**Procédures non judiciaires. -**

Campagne d'opinion publique

Campagne médiatique.

Manifestations publiques.

Protestations

Intervention politique au niveau local, régional et national

Demande de déclaration de zone sinistrée

Intervention de l'administration régionale et de l'État.

Désobéissance fiscale et demande d'exonération de la taxe foncière IBI

Plainte devant le Bureau du Parlement européen.

Plaintes auprès des ambassades nationales des propriétaires

Constitution d'une Association des résidents conjoints ["  *Mancomunidad de Vecinos*  »] pour faciliter des actions communes.

Plainte auprès du Médiateur.

Rédaction d'un projet de réparation par l'Administration

**QUESTIONS DES VOISINS PRÉSENTS**

1.-La proposition de non-paiement de la taxe foncière IBI en tant que protestation contre l'action de la Mairie [*Ayuntamiento]*.

La taxe sur les biens immobiliers [IBI -  *Impuesto sobre Bienes Inmuebles*] est gérée et recueillie par le gouvernement provincial, par conséquent, son non-paiement n'affecterait pas la  *Ayuntamiento* directement et donc le gouvernement provincial devrait réagir en exigeant le règlement des factures impayées. Pour que cette mesure soit efficace, l'exonération du paiement de la IBI doit être demandée par écrit par chaque résident individuellement.

2 -. Il est nécessaire de changer les personnes impliquées et les critères utilisés pour résoudre ce problème. Une solution négociée est nécessaire, nous ne pourrons rien obtenir à la fin de la procédure.

Les négociations n'ont pas cessé depuis le premier jour, à la fois avec l'administration et avec les défendeurs, mais les résultats ne sont pas satisfaisants et les solutions proposées ont été totalement inadéquates et inacceptables. Les défendeurs ont offert 2 millions d'euros à condition d'abandonner la réclamation et cette offre a donc été rejetée. De l'avis de M. Hilario, il est probable que les négociations reprendront après l'obtention d'un jugement de condamnation. L'Administration devrait être forcée par le biais de l'opinion publique (médias, ambassades, plaintes, etc) et politiquement.

3 -. Une lettre d'un résident de l'urbanisation Balcón est lue.

Combien d'argent est-ce que les propriétaires des maisons sont prêts à dépenser en poursuivant une solution qui ne semble pas réalisable?

Réponse : Les dommages à l'urbanisation Cármenes del Mar affectent toutes les associations de propriétaires, même celles qui n'ont pas subi de dommages à leurs maisons individuelles. Ils doivent être conscients que les systèmes généraux (routes, eau et assainissement, électricité, etc), appartiennent à tout le monde, à tous les voisins en proportion à leur participation. La  *Ayuntamiento*  n'a pas approuvé le transfert de l'urbanisation et n'est donc pas directement dans l'obligation d'effectuer les réparations. Le développeur (en faillite) n'effectuera pas les travaux de réparation et la  *Ayuntamiento*  est obligée de le faire en exécution subsidiaire mais n'a pas encore commencé le processus administratif correspondant. Dans cette situation, la solution conçue et proposée par de nombreux résidents qui n'ont pas subi de dommages dans leurs maisons pourrait être possible si la  *Ayuntamiento*  ou la  *Junta de Andalucia*  étaient prêts à la résoudre de cette manière, mais la  *Ayuntamiento*  ne veut pas expulser et démolir les maisons touchées et stabiliser le reste. Personne ne peut garantir à l'heure actuelle que les mouvements de subsidence ne vont pas finir par affecter toutes les urbanisations. Au contraire, les prédictions des techniciens estiment que l'affaissement se déplace vers le haut, et en fait les urbanisations situées dans les zones supérieures sont à l'origine des glissements de terrain et des fissures avec de l'eau s'infiltrant dans les zones plus basses.

Il n'est pas non plus viable d'envisager une solution qui exclut l'urbanisation la plus touchée puisque les résidents touchés ne sont pas prêts à perdre leurs maisons afin de consolider les urbanisations restantes.

Êtes-vous d'accord avec la constitution d'un organisme de conservation / d'une association commune?

Hilario Aranda comprend qu'un organe de coordination des résidents est essentiel pour prendre des décisions, que ce soit une association commune ou une simple association de voisins. « L'Organisme de conservation» doit être constitué à la demande de la  *Ayuntamiento*  conformément à la loi sur l'urbanisme d'Andalousie, mais jusqu'à présent, la  *Ayuntamiento*  n’a pas encore légalement fait la demande.

Budget approximatif du cabinet d'avocats en ce qui concerne les coûts des procédures judiciaires :

Ci-joint un tableau récapitulatif des coûts estimatifs pour les procédures judiciaires proposées.

