BOUZNIKA BAY
ASSOCIATION DES PROPRIETAIRES DES VILLAS DU HAMEAU DU GOLF

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 18 juillet 2021

L'an 2021, le **18 juillet** à **10h30**, les membres de l'**Association des Propriétaires des villas du Hameau du Golf** se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire sur convocation de leur Bureau.

L'Assemblée Générale est présidée par **Najib RAIHANI**, assisté de **Mohamed Sâad EL ALAOUI**, secrétaire général et **Mohamed TAZI**, trésorier.

Il a été établi une feuille de présence signée par chaque membre entrant en séance. Il en ressort **97** membres présents ou représentés, pour un quorum statutaire de **64** membres. La feuille de présence est ensuite certifiée exacte et sincère par le président.

Le quorum statutaire étant largement atteint, l'assemblée est déclarée ouverte et peut valablement délibérer sur l'ordre du jour figurant dans la lettre de convocation adressée à tous les membres de notre association en date du **2 juillet 2021** :
-Rapport moral
-Rapport financier
-Projet du budget 2022
-Questions diverses
-Élection des nouveaux membres du Bureau

En ouvrant la séance, le président a remercié vivement les membres venus en grand nombre échanger sur l'avenir de notre résidence, malgré une période sanitaire très difficile, rassurés qu'ils étaient par les mesures prises pour le strict respect des gestes barrières.
Il a ensuite demandé à l'assistance de lire « Al Fatiha » pour la paix des âmes de 5 de nos voisins qui nous ont quittés dernièrement tout en présentant nos sincères condoléances à leurs proches.
Le président a enfin souhaité la bienvenue à 24 nouveaux voisins, qui ont fait l'excellent choix d'acheter leurs villas dans notre résidence. Ils nous apportent ainsi de la fraîcheur et une bonne dynamique avec les travaux de rénovation qu'ils ont tous entamés. Ces nouveaux voisins contribueront sans doute à la vie sociale de notre résidence et nous feront bénéficier de leur vécu professionnel et de leurs réseaux pour nous aider à faire face aux nombreux défis à relever.

RAPPORT MORAL

Pour le rapport moral, le président a présenté les 50 principales actions réalisées en 3 ans de mandat de l'actuel Bureau dont 2 ans et ½ de gestion directe de notre Résidence :

1-Création d'un site web dédié à notre Association et d'un groupe de diffusion WhatsApp pour informer les résidents en temps quasi réel sur la vie de leur Résidence.
2-Recrutement d'un superviseur, de 13 gardiens, de 2 jardiniers, d'un agent de nettoyage, d'un agent d'entretien et de 4 temporaires (22 agents).
3-Achat de 6 guérites pour les gardiens et des tenues de travail pour tous les agents.
4-Equipement des gardiens de nuit de contrôleurs de rondes, de talkies-walkies et autres matériels de sécurité.
5-Installation d'une pointeuse pour contrôler les entrées et sorties des agents.
6-Pose de 23 caméras de vidéosurveillance le long du parcours du golf et aux deux principales entrées.
7-Réhabilitation du mur de clôture grillagé sur 440 m.l.
8-Confection de 6 portes fermant à clé pour sécuriser notre résidence.
9-Pose de 2 barrières pour filtrer les entrées des véhicules.
10-Rénovation complète du petit pont.
11-Réhabilitation du mur en pierre longeant l'allée des palmiers.
12-Rénovation des passages piétons menant vers les portes accès à la plage.
13-Condamnation du passage menant vers la plage entre les résidences du Golf et le Hameau.
14-Réhabilitation des passages entre les villas.
15-Application de la peinture aux murets des villas et aux trottoirs.
16-Installation de 28 projecteurs et changement régulier des ampoules des 238 lampadaires.
17-Pose de 16 bornes d'éclairage des espaces verts.
18-Achat de matériels et produits pour internaliser le traitement des nuisibles toute l'année.
19-Mise en place d'un programme hebdomadaire pour le nettoyage de la résidence et achat du matériel et équipements nécessaires.
20-Accord avec Ozone pour organiser la collecte des ordures ménagères.
21-Achat d'une voiturette électrique, d'une remorque et de 2 bicyclettes pour faciliter la mobilité des agents à l'intérieur de la Résidence (10 ha de superficie).
22-Achat de 15 poubelles d'extérieur et des sacs recyclables.
23-Fabrication de 11 abris poubelles.
24-Accord spécial avec OZONE pour l'enlèvement des déchets verts (2020 : 264 voyages par camion benne et 12 voyages par semi-remorque ; 2021-6 mois- : 116 et 20)
25-Elagage en 2020 de 810 palmiers Washingtonia et 248 palmiers Cocos.
26-Remplacement de 80 arbres caoutchouc par autant de palmiers Cocos.
27-Signalisation des allées.
28-Achat de 10 bancs publics installés le long des allées.
29-Achat de 64 pots et leur fleurissement.
30-Achat de matériel professionnel pour l'entretien des espaces verts collectifs.
31-Aménagement de 21 nouveaux espaces verts collectifs (EVC) avec de nouvelles plantations peu gourmandes en eau.
32-Installation du « goutte à goutte » dans 8 EVC.
33-Installation du système d'arrosage par aspersion dans les autres espaces verts collectifs.
34-Réalisation d'un plan de profil du canal paysager, long de 800 m, qui confirme la quasi absence d'une pente de l'amont à l'aval ce qui constitue un terrain favorable pour les stagnations d'eau et les nuisances qui en découlent.
35-Réalisation d'une étude de protection contre les inondations pour déterminer les caractéristiques techniques du canal à creuser pour les éviter et faciliter l'écoulement des eaux pluviales.
36-Accord trouvé avec Capri pour le remplissage en été du canal en eau de mer et pose de 6 fontaines pour aérer l'eau.
37-Conversion du terrain de 8.000 m² abritant les anciens terrains de sport en un Club du Hameau.

38-Mise à niveau de cet espace et pose d'une clôture grillagée sur 130 m.l. pour le sécuriser.
39-Construction d'un terrain de pétanque et d'un terrain de beach-volley, réhabilitation et équipement des terrains de tennis, mini foot et basket.
40-Installation de 7 aires de jeux et de 3 jeux au sol pour les enfants.
41-Organisation en 2019 d'un « Thé des voisins » et d'une soirée musicale.
42-Achat d'une TV grand écran pour l'animation
43-Abonnement à internet avec une connexion wifi dans tout le Club.
44-Achat d'une table de ping-pong, d'un billard et d'un « baby-foot ».
45-Organisation de séances de fitness et d'aquagym.
46-Achat de 3 tentes de réception pour abriter des ateliers créatifs pour les enfants.
47-Construction d'une buvette et son équipement complet.
48-Création des espaces verts au sein du Club et installation de leur système d'arrosage.
49-Impression de macarons autocollants pour les voitures des résidents et des cartes d'accès au Club.
50-Achat d'une cabine chantier servant de bureau et de magasin.

Le mandat du prochain Bureau à désigner devra être consacré essentiellement :
-au renforcement de la sécurité par l'installation de nouvelles caméras ;
-à la recherche de nouvelles solutions pour l'arrosage des espaces verts ;
-au réaménagement du canal paysager pour faire cesser les nuisances ;
-à trouver le moyen de créer un complexe comprenant une piscine collective et des annexes suscitant une fréquentation plus importante tout au long de l'année du Hameau ;
-à régler avec les parties concernées la menace qui pèse sur notre résidence du traitement insuffisant/défaillant des eaux usées ;
-à négocier avec la Commune au moins la gestion privée de notre résidence…

RAPPORT FINANCIER

Le rapport financier comprend :

-les cotisations ;

-la réalisation des budgets de fonctionnement et d'investissement de 2020 ;

-la réalisation des budgets de fonctionnement et d'investissement du 1ier semestre 2021

-le budget 2022 et son financement.

I- Les Cotisations

	Année 2019	Année 2020	2021 (au 17 .07)
Cotisations encaissées	1.225.000	1.982.500	1.747.500
Taux d'encaissement	96,08 %	91,46 %	80,62 %
Cotisations impayées	50.000	185.000	420.000
Taux d'impayés	3,92 %	8,54 %	19,38 %
Cumul cotisa. impayées	655.000 DH		

Le taux des encaissements est très satisfaisant et démontre bien que les résidents, dans leur écrasante majorité, sont conscients qu'il s'agit là d'un moyen essentiel pour protéger leur résidence, l'embellir et valoriser davantage leurs villas. Il faut cependant trouver les moyens les plus coercitifs pour amener les récalcitrants à participer financièrement à l'amélioration du « vivre ensemble ».
Ces chiffres ne sont pas définitifs, notamment pour l'année 2021 pour laquelle de nombreux acquittements sont prévus au mois d'août. Pour les années passées, des mesures sont à prendre pour inciter les résidents concernés à régler leurs cotisations.

II-La réalisation du Budget de fonctionnement 2020

DESIGNATION	BUDGET	DEPENSES EFFECTUEES	% REALISATION
Frais du personnel	794.800	888.880	111,84 %
Propreté et nettoyage	48.100	14.260	29,65 %
Espace vert commun	146.200	63.008	43,10 %
Traitement des nuisibles	84.000	94.474	112,47 %
Travaux d'entretien	45.500	31.295	68,78 %
Animation	51.000	-	-
Divers et imprévus	50.400	29.353	58,24 %
TOTAL	1.220.000	1.121.270	91,91 %

III-La réalisation du Budget d'investissement 2020

DESIGNATION	BUDGET PREVU	DEPENSES EFFECTUEES
Mur de clôture		312.027
Equipement du Club du Hameau		337.966
Bureau de l'association		23.100
Matériel de mobilité		11.600
TOTAL	780.000	684.693
% Réalisation	87,78 %	

Commentaires

-Au 31.12.2020, les budgets de fonctionnement et d'investissement n'ont été réalisés globalement qu'à hauteur de 90 % car une partie des cotisations 2020 n'a été encaissée qu'en 2021.

-Au niveau des dépenses de fonctionnement des ajustements se sont révélées nécessaires notamment au niveau des frais du personnel qui constituent un poids de 79 % du budget, nous laissant uniquement 21 % de nos ressources à consacrer aux autres postes (Espaces verts, Propreté, Travaux d'entretien, Animation…).

-Au niveau des investissements, l'essentiel a été consacré à la réhabilitation du mur de clôture qui tombait en lambeaux et qui refait, a renforcé la sécurisation de notre résidence et rehaussé son standing. Le deuxième poste a concerné l'équipement du Club du Hameau qui est devenu rapidement un espace de jeux et de sport pour les jeunes et moins jeunes et un lieu de rencontres des résidents.

IV-La réalisation du Budget de fonctionnement 2021 (Premier semestre)

DESIGNATION	BUDGET ANNUEL	DEPENSES EFFECTUEES 1ier S.	% REALISATION
Frais du personnel	912.000	341.619	37,46 %
Propreté et nettoyage	35.000	6.900	19,71 %
Espace vert commun	120.000	28.646	23,87 %
Traitement des nuisibles	60.000	4.732	7,89 %
Travaux d'entretien	40.000	29.958	74,90 %
Animation	30.000	120.000	400,00 %
Divers et imprévus	23.000	37.629	163,60 %
TOTAL	1.220.000	569.484	46,68 %

V-La réalisation du Budget d'investissement 2021 (Premier semestre)

DESIGNATION	BUDGET PREVU	DEPENSES EFFECTUEES
Zone d'animation (Equipements, TV, Bibliothèque..)		67.097
Matériel de mobilité		76.050
Sécurité (Vidéosurveillance, divers matériels)		202.945
Travaux divers (petit pont, Fontaines, bancs publics...)		83.349
TOTAL	780.000	429.441
% Réalisation	55,06 %	

A la fin du premier semestre 2021, les dépenses sont en conformité avec le Budget. Le dépassement au niveau de l'animation concerne la location de la piscine fermée depuis le 01.01.2019.

VI-Le projet de Budget de fonctionnement 2022

DESIGNATION	DEPENSES PREVUES
Frais du personnel	830.000
Propreté et nettoyage	70.000
Espace vert commun	150.000
Traitement des nuisibles	55.000
Travaux d'entretien	80.000
Animation	170.000
Divers et imprévus	32.500
Investissements	780.000
TOTAL	2.167.500

-Le budget de fonctionnement a été globalement reconduit. Des ajustements ont été effectués au niveau de certains postes en fonction du vécu des 2 dernières années et des besoins identifiés.
-Le montant du budget d'investissement a été également reconduit. Il concernera les dépenses suivantes : Rénovation du grand pont (120.000 dh) ; Mise à niveau du canal paysager (275.000 dh) ; Equipement du Club (100.000 dh) ; Remplacement des têtes des lampadaires (120.000 dh) ; Rénovation des trottoirs (80.000 dh) ; Création d'une fontaine (40.000 dh) ; Rénovation de 4 parkings (30.000 dh) ; Etude d'une mini station d'épuration des eaux usées (15.000dh).

VII-Financement du budget 2022 :

Pour financer le budget global, une reconduction d'une cotisation de 8.500 dh par an et par villa est proposée. Elle sera payable du 01.01.2022 au 30.03.2022, délai de rigueur.

QUESTION DIVERSES

LA PROBLEMATIQUE DE LA PISCINE

A la fin des années 90, au moment des premières ventes des villas du Hameau du Golf, CAPRI, aménageur-développeur de Bouznika Bay, promettait aux acquéreurs de mettre à leur disposition pas moins de 3 piscines.
Ainsi et dès l'année 2000, les résidents du Hameau du Golf étaient les seuls à Bouznika Bay à accéder à la piscine du lot dit "Zone d'animation des hameaux ».
Au fil du temps, la promesse s'est réduite à une seule piscine et Capri a commencé à tergiverser pour ne pas transférer la propriété de ce lot aux des résidents.
En août 2016 le Bureau nouvellement élu a eu pour mission de l'AG de mettre une intense pression sur Capri pour avoir une réponse écrite et définitive au sujet de la cession de la piscine.
Ce n'est qu'en juillet 2017 et après un long bras de fer que l'ex responsable de Capri a fini par nous adresser un courriel nous informant que ce bien, propriété de sa société, a une grande valeur marchande et que nous n'avons aucun droit dessus.
Pendant toute l'année 2018, nous avons tout tenté, sans succès, pour rencontrer le responsable de la maison mère de Capri afin de lui expliquer notre situation et lui faire part de nos doléances.
Avec la nouvelle direction de Capri nommée en novembre 2020, le contact a été renoué et des négociations ont été menées au cours de 6 réunions desquelles il ressort ce qui suit :
-Pour Capri, le lot « Zone d'animation des hameaux » (actuelle piscine) n'est pas à vendre et encore moins à céder au dirham symbolique.
-Le Bureau a donc essayé d'explorer avec Capri une autre voie devant nous permettre de disposer d'une piscine, voire d'un complexe comprenant de multiples annexes devant assurer l'animation de la Résidence tout au long de l'année. Ainsi, Capri nous a proposé la cession d'un terrain titré de 4.012 m² situé en plein cœur de notre Résidence pour un prix de 2.800.000 dh sous la condition qu'elle puisse récupérer 1.500.000 dh sur les 4.500.000 dh de cotisations non réglées par certains résidents lors de sa gestion du site dans le passé.
-Malgré une expertise diligentée par nos soins qui a fixé la valeur d'utilité de ce terrain à 600.000 dh, Capri n'a accepté de baisser son offre qu'à 2.000.000 dh tout en maintenant sa condition de récupérer une partie des cotisations non réglées.
-Le Bureau pense qu'il faut continuer les négociations avec Capri tout en lui rappelant fermement sa lettre d'engagement du 10.07.2000 par laquelle elle s'engageait à « *réaliser des piscines prévues pour chaque groupement d'habitations* ».

LES DEBATS

La présentation du Bureau étant terminée, le Président donne la parole aux membres qui l'ont demandée. Les points suivants ont été soulignés par les différentes interventions :

-Un hommage appuyé est rendu aux membres du Bureau pour le travail de grande qualité accompli et une résolution est proposée dans ce sens.

-Un appel pressent est lancé aux propriétaires qui n'ont pas encore réglé leurs cotisations et des démarches sont à organiser pour attirer leur attention sur le danger qu'ils font courir à toute notre communauté.

-Les sujets de grande importance (Gestion privée de notre résidence ; Problème de l'assainissement des eaux usées ; Arrosage par une station de retraitement des eaux usées) sont à traiter en priorité. Les résidents qui le peuvent doivent apporter au Bureau un appui à tous les niveaux.
-Une pétition concernant la piscine est à faire signer par tous les propriétaires avant de l'adresser au président du groupe AttijariWafa Bank.
-Les négociations doivent continuer avec Capri au sujet de la piscine tout en restant ferme sur les promesses qui ont été faites aux résidents.
-La réalisation d'un complexe comprenant une piscine est à même d'augmenter davantage la valeur de nos villas.
-Une souscription est à ouvrir pour la réalisation de ce projet.
-Le dispositif de vidéosurveillance est à renforcer.

VOTE DES RESOLUTIONS

Première résolution
L'assemblée générale note avec fierté et reconnaissance le travail accompli par le Bureau de notre association qui a permis d'améliorer la qualité du site du Hameau du golf.
Cette résolution est approuvée à l'unanimité.

Deuxième résolution
L'assemblée générale approuve le rapport moral et donne quitus au Bureau pour sa gestion du 01.01.2019 au 30.06.2021.
Cette résolution est approuvée à l'unanimité.

Troisième résolution :
L'assemblée générale approuve les comptes arrêtés au 31.12.2020 et au 30.06.2021 (1ier Semestre) et donne quitus au Bureau pour sa gestion portant sur l'exercice 2020 et les 6 premiers mois de 2021.
Cette résolution est approuvée à l'unanimité.

Quatrième résolution :
L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel pour l'exercice 2022 pour un montant de 2.167.500 dh.
Cette résolution est approuvée à l'unanimité.

Cinquième résolution :
L'assemblée générale décide de fixer la cotisation annuelle pour financer le budget 2022 à la somme de 8.500 dh par an et par villa, payable du 01.01.2022 au 30.03.2022, date limite d'exigibilité.
Cette résolution est approuvée à l'unanimité.

Sixième résolution
Du fait du caractère primordial des recettes pour maintenir et améliorer la qualité de notre Résidence, l'assemblée générale demande au Bureau de diligenter, dans la plus stricte discrétion, des démarches par des personnes appropriées auprès des résidents qui s'abstiennent de régler les cotisations annuelles.
Cette résolution est approuvée à l'unanimité.

Septième résolution

L'assemblée générale demande au Bureau de continuer à négocier avec CAPRI, promoteur de Bouznika Bay, pour honorer son engagement de doter les résidents du Hameau du Golf de piscines (lettre du 10.07.2000).

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Huitième résolution

Le mandat des membres actuels du Bureau étant arrivé à échéance, l'assemblée générale renouvelle sa confiance au président sortant et le charge de constituer un nouveau Bureau pour un mandat de 3 ans, expirant le 18.07.2024.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Après un appel à candidature adressé à tous les résidents et une large consultation, le nouveau Bureau pour 2021/2024 est constitué des membres suivants :

-Président : Najib Raihani

-Vice-président : Mohamed Sâad El Alaoui

-Secrétaire général : Abdelouahed Houir Alami

-Secrétaire général adjoint : Yahya Bensouda

-Trésorier : Mohamed Tazi

-Trésorière adjointe : Hafsa Biaz

-Assesseur : Abdelilah El Amine Fichtali

-Assesseur : Mohamed Karmouni

CLOTURE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'ordre du jour étant épuisé, le président déclare l'assemble générale ordinaire clôturée à 12h 45mn.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé par le président.

Fait à Bouznika Bay, le 25 juillet 2021

Le Président
Najib RAIHANI