BOUZNIKA BAY

ASSOCIATION DES PROPRIETAIRES DES VILLAS DU HAMEAU DU GOLF

Procès Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 13 août 2017 à 11 heures

L'an **2017,** le **13 août**, les membres de l'**Association des Propriétaires des villas du Hameau du Golf** se sont réunis à Bouznika Bay, Bouznika, RS 222, Route de la plage, en **Assemblée Générale Ordinaire** sur deuxième convocation, après, que celle convoquée le 30 juillet 2017 n'ait pas réuni le quorum requis.

L'Assemblée Générale est présidée par **M.Mohammed EL OTMANI**, Président, assisté de **M.Najib RAIHANI**, Secrétaire Général.

Aucun quorum n'étant prévu par les statuts de l'Association suite à cette deuxième convocation, l'Assemblée Générale (AG) peut valablement délibérer sur l'ordre du jour figurant sur la lettre de convocation du **13 août 2017** :
-Présentation de l'activité du Bureau ;
-Budget 2017 ;
-Orientations pour le Budget 2018 ;
-Démission et élection de nouveaux membres ;
-Questions diverses.

ALLOCUTION DE BIENVENUE

M. Mohammed EL OTMANI ouvre la séance et remercie les membres présents d'avoir bien voulu assister à cette Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur des sujets d'une importance capitale pour notre Résidence. Il passe ensuite la parole au Secrétaire général pour présenter l'activité du Bureau de l'Association.

ACTIVITE DU BUREAU

M. Najib RAIHANI rappelle que le Bureau de l'Association a distribué à tous les propriétaires un document intitulé « Ce qu'il faut savoir : Les 10 bonnes questions », dans le but de permettre à tous les membres de notre Association d'être au même niveau d'information concernant les sujets importants touchant notre Résidence.
Il procède ensuite au commentaire de la présentation préparée par le Bureau de l'Association en revenant notamment sur :
Les actions préparatoires du Bureau élu le 04.09.2016 : Approbation d'un règlement intérieur du Bureau définissant ses règles de fonctionnement ; Adoption d'une Vision

globale 2016-2019 épousant les objectifs prioritaires fixés par l'AG ; Création d'un Logo propre à notre Association permettant de disposer d'une identité visuelle ; Conception et animation d'un site web pour développer une communication en temps quasi réel avec les résidents ; Rédaction d'une Charte de bon voisinage pour un «Meilleur vivre ensemble» ;

Les réunions organisées en 2016-2017 : Du Bureau de notre Association (9 réunions); du Bureau Fédéral (3); de l'AG de la Fédération des Associations de Bouznika Bay (BB) (1) ; avec les Associations de BB (4); avec Capri (3); pour les marchés des prestations de services (10);

Les prestations de services (Gardiennage, Nettoyage,Jardinage,Traitement anti nuisibles) : Participation active de notre Association à l'établissement d'un état des lieux, à la révision des cahiers des charges, au lancement des appels d'offres, au dépouillement des offres, aux auditions des soumissionnaires et au choix final du prestataire, avec certes une sensible amélioration des prestations de services, mais avec toutefois une marge de progrès significative qui reste à faire, après une nécessaire refonte du Protocole de gestion du site signé par la Fédération des Associations de BB et par CAPRI pour chercher un meilleur équilibre des rapports entre les deux partenaires ;

Le mur de clôture : 2015 : décision de construire / rénover le mur de clôture long de 2.570 m (hors Golf) pour un budget de 2.832.600 dh sur 2 ans. 2016 : 500 m ont été réalisés dont 130 m pour le Hameau. 06.2017 : après insistance du Bureau de notre Association, les travaux ont repris pour la construction de 1.300 m dont 300 m pour le Hameau. Le reliquat de 770 m dont 470 m pour le Hameau ne peut se réaliser qu'après recouvrement des cotisations impayées dont 254.431 dh (32% de notre part) concernent les villas du Hameau ;

Le statut juridique de notre Résidence : La loi 106-12 modifiant et complétant la loi 18.00 sur la copropriété des immeubles bâtis publiée au B.O. du 04.11.2016 nous ouvre sans doute une voie pour changer le statut juridique actuel de notre Résidence, peu favorable à nos intérêts et à nos ambitions.

Cependant, l'absence de toute aide de CAPRI pour avancer sur ce sujet et son manque d'engagement ne nous a pas permis, après 5 mois d'échanges, d'avancer sur ce problème jugé vital par l'ensemble des résidents et toutes les directions successives de CAPRI.

Aussi, La Fédération des Associations de BB vient de créer une Commission qui va piloter cette mission à confier à une étude d'un notaire assisté de topographes ;

La sort de la zone d'animation du Hameau (Piscine) : Suite à une première lettre adressée à CAPRI en 2012 restée sans réponse, une seconde lettre a été envoyée en 03.2017 et un rappel en 07.2017, le responsable de CAPRI a fini par nous envoyer un e-mail nous informant que cette parcelle est d'après lui, d'une grande valeur commerciale et qu'elle sera vendue le moment voulu au prix du marché au meilleur offrant, revenant ainsi sur toutes les promesses qui nous ont été faites par l'aménageur et les responsables successifs de cette société.

Nous rappelons que le responsable de CAPRI a précisé dans son e-mail que la zone d'animation donne sur la voie publique, alors que depuis le début, nous avons acquis nos villas au sein d'un site intégré disposant d'une zone d'animation et d'une piscine à l'instar de l'ensemble des zones et résidences de Bouznika Bay.

BUDGET 2017

Le Budget de la Fédération a été arrêté à 11.649.000 dh en progression de 4,7% par rapport à 2016 en raison essentiellement d'une augmentation des charges de gardiennage intégrant une prime d'ancienneté (+5%). Malgré notre insistance, nous n'avons pu avoir que des explications partielles sur le détail de quelques postes (Frais financiers, Prestations de CAPRI…).

Le financement du Budget est prévu comme suit : Hameau du Golf (27,1%), Autres Associations (16%), Zones vendues/projets non aboutis (23,1%) et Zones encore propriété de CAPRI (33,8 %).

Un déficit d'au moins 30% est attendu en raison de non paiement des cotisations par certains projets non aboutis (ex : Résidence du lac : 12%), par certaines Associations et aussi par les villas du Hameau du Golf (36% de retard pour l'année 2016). Pour éviter une impasse, une action énergique vis-à-vis des mauvais payeurs est nécessaire.

Concernant plus particulièrement notre Association, nous notons avec beaucoup de regrets la montée en charge des retards de paiement en 2016, alors que ce taux était cantonné à 9% entre 2000 et 2015. Il reste que nos résidents font montre d'esprit de responsabilité puisque les cas limites sont assez rares (sur 253 propriétaires, seuls 7 n'ont jamais payé et 3 n'ont pas payé depuis plus de 6 ans).

L'augmentation du Budget 2017 ne s'est pas répercutée directement sur le montant de la cotisation car elle été captée sur la partie du Budget d'investissement.

ORIENTATIONS POUR LE BUDGET 2018

Pour le Budget 2018, le Bureau propose une participation active de la Fédération dans son élaboration, une réduction des dépenses de fonctionnement sur 2-3 ans de 11M à 9M de dh avec une optimisation volontariste de certains postes (Gardiennage, Eau, Frais financiers..).

Pour les dépenses d'investissement et compte tenu de « l'âge » de notre site, un plan pluri annuel est à préparer pour identifier tous les investissements nécessaires, évaluer leurs coûts, fixer les priorités, planifier leur réalisation et budgétiser leur financement.

La réalisation de toutes ces actions passe nécessairement par la redynamisation de la Fédération des Associations de Bouznika Bay (Refonte des Statuts) et le rééquilibrage des rapports avec CAPRI (Refonte du Protocole de gestion du site).

Enfin, il est à noter que la Présentation préparée par le Bureau et la note «Ce que vous devez savoir : Les 10 bonnes questions » seront annexées au présent compte rendu puis mises en ligne dans notre site web (**www.hameaux-du-golf.ma**).

SITE WEB DE NOTRE ASSOCIATION

Le Président donne ensuite la parole à Sâad El Alaoui, Secrétaire Général Adjoint, pour faire un exposé sur le site web de notre Association.

Un des premiers chantiers ouvert par le Bureau dès l'élection de ses membres en 09.2016 a été la création d'un site web pour répondre à une forte attente des résidents en termes

d'informations. Entièrement conçu et réalisé gracieusement par le fils d'un membre du Bureau, notre site web présente une ergonomie conviviale et une interface très lisible avec une page d'accueil reprenant les sujets d'actualités et 5 onglets thématiques permettant aux visiteurs de s'informer en quasi temps réel de l'activité de notre Association et de l'actualité de notre Résidence. Pour permettre un accès facile à notre site web, nous avons supprimé l'obligation d'utilisation d'un mot de passe en espérant non seulement une augmentation sensible des visites mais aussi une multiplication des réactions de nos résidents sous forme de questions et de propositions touchant tous les sujets d'intérêt commun. (**www.hameaux-du-golf.ma**).

LES DEBATS

Avant d'ouvrir les débats, le Président appelle tous les résidents à se mobiliser pour défendre notre cadre de vie et nos biens communs et privatifs et ce en mettant leurs compétences, leurs réseaux et leurs carnets d'adresses à la disposition de notre Association.

Abdelahad IDRISSI KAITOUNI félicite le Bureau pour la qualité de sa présentation et le remercie pour le travail acharné effectué depuis son élection notamment au niveau de la circulation de l'information. Il trouve inacceptable la réponse du responsable de CAPRI à notre demande de cession de la piscine et demande à l'Assemblée de se concentrer sur ce sujet. Il propose de rédiger une pétition signée par tous les propriétaires qui n'ont pas acheté de simples villas isolées mais un projet global comportant une composante animation et loisirs dont la piscine devait leur revenir de droit.

Abdesslam Khairouni pense que le point essentiel est le Protocole d'accord pour la gestion du site qui doit être profondément amendé pour nous permettre de nous impliquer dans la gestion de notre Résidence. A défaut, il demande de le dénoncer et d'appeler les propriétaires à ne plus payer les cotisations.

Said Filali propose les services d'un notaire de ses connaissances pour s'occuper du sujet «Statut juridique de notre Résidence»

Chakib Bennani remercie le Bureau pour ce travail clair et concis. Les problématiques sont ainsi clairement identifiées et bien posées. Comme le propose le Bureau de notre Association, il faut maintenant fixer les priorités, établir un plan d'action, demander l'implication de tous les propriétaires et recourir à diverses compétences car les enjeux sont vitaux et la tâche est rude et de longue haleine.

Sghir Bougrine pense que le changement du statut juridique est déterminant pour l'avenir de notre Résidence. Il préconise d'utiliser tous les moyens pour y parvenir sans négliger aucun d'autre eux.

Abdelilah El Fechtali souligne le travail de grande qualité effectué par les membres du Bureau. Il appuie la proposition d'optimiser les charges tout en restant vigilant par rapport aux sujets sensibles. Il attire aussi l'attention sur la sémantique des mots utilisés.

Adil Benzakour remercie lui aussi la Bureau pour le travail effectué et pour la qualité de la présentation. Il demande d'étudier attentivement les rapports de force pour disposer des meilleurs atouts pour pouvoir négocier.

Mohamed El Bouhamidi remercie le Bureau pour son travail et son abnégation pour la valorisation de notre site et le félicite pour ses diverses initiatives. Il demande au Bureau d'étudier attentivement la réponse par mail du responsable de CAPRI notamment sur le plan juridique. Il propose par ailleurs, pour le Budget 2018 d'affecter toute économie réalisée sur les charges de fonctionnement aux dépenses d'investissement.

Mme Achqui pense que sa cotisation au financement des charges a doublé par rapport à l'année d'acquisition de sa villa. Elle ne comprend pas pourquoi les procédures judiciaires à l'encontre des mauvais payeurs n'aboutissent pas.

M'Hamed Jaouhari qui a été un moment en charge de quelques dossiers des mauvais payeurs, répond que tant que le statut juridique de notre Résidence ne change pas en une copropriété horizontale, nous continuerons à manquer de levier juridique adéquat pour le recouvrement des cotisations.

Abdelouhed Houir Alami pense que CAPRI a failli à sa promesse de nous céder la piscine au dh symbolique. Il demande à l'Assemblée d'être intransigeante sur ce sujet et d'engager tous les moyens possibles pour défendre nos intérêts.

Mehdi Salmouni informe l'Assemblée que son contrat d'acquisition de la villa mentionne clairement l'obligation de régler des charges pour l'entretien de parties communes et fait référence à un règlement intérieur. Par ailleurs, le Protocole d'accord de gestion du site comprend une clause compromissoire qui permet de régler toute contestation ou litige par voie d'arbitrage. Il invite donc le Bureau à examiner attentivement ce sujet.

Mme Fatiha Skali souligne que sur les ondes des radios et dans les réseaux sociaux et partout dans le pays, les promoteurs immobiliers qui n'honorent pas leurs engagements sont dénoncés et il n'ya pas donc de raison qu'on ne fasse pas pareille. Elle demande aussi plus de vigilance pour éviter tout conflit d'intérêt.

Mme Bahia Kermani demande à ce que notre Association soit plus impliquée dans l'environnement immédiat de notre Résidence en demandant par exemple à la Commune d'aménager des passages à la plage accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Mohamed Skali rappelle que les sujets «Statut juridique du site» et «Cession de la piscine» sont évoqués depuis des années sans qu'une solution soit trouvée. Il espère que cette fois-ci, on utilise tous les moyens de droit pour les régler.

Les débats étant clos, l'Assemblée Générale Ordinaire procède à l'examen et à l'adoption à l'unanimité des résolutions suivantes :

Première résolution

L'Assemblée Générale approuve le rapport d'activité du Bureau de l'Association.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale prend connaissance du Budget de la Fédération des Associations de Bouznika Bay arrêté à la somme de 11.649.197 dh et de la contribution de notre Association pour son financement à hauteur de 27,1 %.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale approuve les orientations proposées par le Bureau de l'Association pour le Budget 2018 et lui donne mandat de le négocier et de l'adopter au sein de la Fédération des Associations de Bouznika Bay.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale approuve la proposition du Bureau pour que les cotisations soient désormais réglées à partir de 2018, le 01 janvier et le 01 juillet de chaque année.

Cette décision n'entrera cependant en vigueur qu'après obtention par le Bureau de l'Association de la refonte du Protocole de gestion du site liant la Fédération des Associations de Bouznika Bay à CAPRI nous permettant ainsi une participation plus active dans la préparation du Budget et le contrôle des activités des prestataires de services.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale fixe au Bureau les objectifs prioritaires suivants d'ici la prochaine réunion annuelle :

-Négocier au mieux de nos intérêts la refonte des Statuts de la Fédération des Associations de Bouznika Bay pour la redynamiser ;

-Négocier au mieux de nos intérêts la refonte du Protocole de gestion du site de Bouznika Bay liant la dite Fédération à CAPRI afin de nous garantir un rôle plus actif dans la gestion de notre Résidence ;

-Continuer à suivre le sujet «Modification du Statut juridique de notre Résidence» en demandant à CAPRI une meilleure collaboration ;

-Rejeter la réponse de CAPRI à notre requête concernant la cession de la Zone d'animation du Hameau -Piscine- et mobiliser tous les moyens possibles pour régler ce sujet à l'amiable et à défaut, utiliser tous les moyens de droit pour défendre nos intérêts.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale prend note de la démission de fait de MM. Mohamed Zouhir qui n'a pas pu assister aux réunions du Bureau et suivre ses travaux.

Septième résolution

L'Assemblée Générale prend note de la nomination par le Bureau, en qualité de conseillers, de MM. Abdelouhed Houir Alami, Mehdi Salmouni et Denis Roland Gosselin.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale demande au Bureau de convoquer dans les meilleurs délais une Assemblée Générale Extraordinaire pour procéder aux modifications nécessaires des Statuts notamment le quorum.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur des présentes pour effectuer toutes les démarches et formalités administratives nécessaires.

Clôture de l'Assemblée Générale Ordinaire

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, M. Mohammed El Otmani, Président, déclare la séance levée à treize heures cinquante minutes.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé par le Président et le Secrétaire Général.

Fait à Bouznika Le 13 août 2017

Le Président	**Le Secrétaire Général**
Mohammed EL OTMAN	**Najib RAIHANI**