BOUZNIKA BAY
ASSOCIATION DES PROPRIETAIRES DES VILLAS DU HAMEAU DU GOLF

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 28 juillet 2019 à 10 h 30

L'an **2019,** le **28 juillet** à **10 h 30**, les membres de l'**Association des Propriétaires des villas du Hameau du Golf** se sont réunis à Bouznika Bay, Zone Villas du Hameau du Golf, villa n° 226, en **Assemblée Générale Ordinaire** sur convocation de son Bureau.

L'Assemblée Générale est présidée par **Najib RAIHANI**, assisté de **Adam SKIREDJ,** vice-président**, 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 122 membres présents ou représentés, pour un quorum statutaire de 63 membres. La feuille de présence est ensuite certifiée exacte et sincère par le président.

Le quorum statutaire étant largement atteint, le président déclare ouverte l'assemblée qui peut valablement délibérer sur l'ordre du jour figurant dans la lettre de convocation du **1 juillet 2019** :
-Rapport moral du premier semestre 2019.
-Rapport financier du premier semestre 2019.
-Projet du Budget de fonctionnement 2020.
-Investissements identifiés et projet du Budget des investissements 2020.
-Questions diverses.

En ouverture, le président remercie les membres pour leur très forte présence qui démontre une fois encore, leur attachement à leur Association et à leur Résidence. Il regrette ensuite que cette réunion ne soit pas tenue dans une salle climatisée dans l'un des trois palaces qu'on nous a promis depuis 20 ans à Bouznika Bay ou au Beach club ou encore au Club House comme pendant les premières années où l'objectif était de promouvoir la vente des produits du promoteur. Il demande enfin à tous les propriétaires, au nom du Bureau, de se tourner résolument vers la construction de l'avenir de notre Résidence sans pour autant oublier le

passé, ni cesser de défendre nos intérêts dans les différends qui nous opposent d'une part au promoteur et d'autre part à l'ex gestionnaire du site de 2005 à 2018.

RAPPORT MORAL PREMIER SEMESTRE 2019

Usant délibérément de la confusion dans ses rôles d'aménageur de Bouznika Bay (BB) et de gestionnaire du Site, reniant ses engagements écrits pris lors de l'assemblée générale de la Fédération des Associations de Bouznika Bay en date du 26.09.2018 et dénonçant d'une façon unilatérale et brutale le Protocole de gestion de BB , le responsable de CAPRI a, le 1 janvier 2019, coupé l'éclairage des voies de circulation sur tout le Site, levé et bloqué les barrières des entrées, retiré tous les gardiens et désactivé les pompes de refoulement des eaux usées. On se demande alors si il y a eu une volonté manifeste et irresponsable de semer le chaos et l'insécurité dans notre Résidence et pourquoi.

Devant cette grave situation, la Fédération des associations de BB a rencontré les autorités provinciales et locales et les présidents des Communes de Cherrat de Bouznika pour, en priorité, rétablir l'éclairage public, ce qui fut fait le 25.01.2019 à notre demande expresse car les deux Communes ont refusé d'assurer les services communaux sur BB tant que la réception définitive du projet ne soit pas faite conformément à la loi, ce que refuse le responsable de CAPRI. A noter que les deux parties sont actuellement en procès devant le Tribunal administratif de Casablanca à ce sujet.

Parallèlement à cette action, le Bureau de votre Association a engagé de nouveaux gardiens (21), ouvert un compte bancaire, réuni une Assemblée générale de crise (20.01.2019), fait adopter un Budget de transition et lancé un appel à cotisations pour 2019. Cet appel de fonds ayant rencontré un échos très favorable, les membres du Bureau se sont mobilisés pour organiser la collecte des ordures ménagères et des déchets des jardins privatifs (60 voyages), l'entretien des espaces verts collectifs (145 jours de travaux), la mise à niveau du canal paysager, l'éclairage des voies et des passages (changement et installation de 67 ampoules, 8 plafonniers et 17 projecteurs LED), le traitement des nuisibles (du début du mois d'avril à fin août), la réparation des fuites d'eau (une dizaine de compteurs de villas), la réparation des passages des ponts, le fleurissement des entrées , des passages et des ronds-points, les travaux de peinture des murets des villas, des entrées et des ponts et la mise en place des barrières aux deux entrées du Hameau.

Deux sujets ont aussi retenu l'attention des membres du Bureau : l'arrosage des espaces verts collectifs et le suivi des différends avec CAPRI.

Arrosage des espaces verts collectifs

Il est d'abord utile de rappeler ce qui suit :

-Contrairement aux promesses qui nous ont été faites par le promoteur de nous céder au dh symbolique tous les terrains non titrés, promesse qui figure d'ailleurs dans les Statuts de la Fédération des Associations de BB établis à l'initiative et sous la supervision de CAPRI, le responsable actuel de cette société a demandé à la première occasion, en novembre 2018 à la Commune d'en prendre possession.

-La fédération a donc participé fortement au financement de l'entretien et de l'arrosage des espaces verts qui étaient de la responsabilité du promoteur et dont la propriété revient finalement à la Commune. Le coût supporté indument est estimé par nos soins à 19.739.000 entre 2005 et 2018.
-Au moment du lancement du projet, CAPRI avait annoncé aux premiers acquéreurs un investissement conséquent pour une station de retraitement des eaux usées pour arroser tous les espaces verts de BB. Ce projet a disparu des radars pour apparaître quelques années plus tard à Bahia Beach.
Ce ci rappelé, nous avons pour notre part initier les actions suivantes en vue d'assurer l'arrosage des espaces verts collectifs du Hameau :
-demandé et obtenu l'accord de la Commune de Bouznika, propriétaire de ces espaces.
-écarté le pompage et l'utilisation de l'eau de l'oued car toute la logistique pour y accéder est sur les terrains de CAPRI.
-renoncé pour le moment au creusement de puits car l'investissement est conséquent pour un résultat hypothétique (absence de puits dans notre zone de mémoire des autochtones).
-demandé le branchement au réseau de l'eau de ville, ce qui a nécessité diverses autorisations et des délais assez longs sans parler du coût de 28.000 dh pour l'installation du compteur.
Pour pouvoir utiliser le réseau d'arrosage automatique, il fallait disposer du plan de son implantation afin de pouvoir couper les connexions avec CAPRI. Ceci nous été refusé par le responsable de cette société.
Il fallait donc l'intervention du Pacha, du Président de la Commune de Bouznika et pas moins de deux réunions présidées par le Pacha en présence de toutes les parties pour que le responsable de CAPRI consent enfin à nous montrer les 9 points de connexions à couper. Les travaux ont commencé fin juillet et finiront vers le 15 août avant de faire les tests nécessaires et commencer l'arrosage.

<u>Différends avec CAPRI</u>

Concernant nos différends avec CAPRI, nous avons mené les actions suivantes :
-Lettres adressées aux signataires du cahier des charges (le gouverneur, les présidents des Communes de Bouznika et de Cherrat, le directeur de l'Agence urbaine) pour se plaindre de la non réalisation du cahier des charges et de l'état du Site en chantier depuis 20 ans et de ses différentes nuisances pour les résidents. C'est suite à ce courrier que le président de la Commune de Cherrat a démoli début juillet la palissade clôturant la Résidence du lac toujours non réalisée à ce jour.
-Lettres au directeur des Domaines de l'Etat et son délégué à Mohammedia qui ont cédé le terrain domanial au promoteur à un prix symbolique mais dans le cadre d'un cahier des charges l'obligeant à réaliser un projet décrit en détail dans un délai dépassé depuis 2008. Des réunions ont été également tenues avec ces responsables pour leur remettre un dossier complet et pour leur demander d'activer les clauses du contrat de vente prévues en cas de non réalisation totale ou partielle du projet.
-Lettres aux ministres des Finances, de l'Industrie et du Tourisme, signataires avec CAPRI d'une convention d'investissement lui accordant des avantages fiscaux et une dotation de 20

millions de dh, pour leur demander d'activer les clauses prévues en cas de non réalisation du projet.
-Lettre au directeur des Domaines de l'Etat, propriétaire du terrain, pour lui demander de valoriser la zone d'animation du Hameau (piscine) à notre profit sachant que le cahier des charges précise bien : Zone est d'animation pour les résidents du Hameau.
-Lettre à l'actionnaire de CAPRI pour l'informer des agissements de son responsable (refus de répondre à nos courriers, refus de se réunir avec nous, fermeture abusive de la piscine…) et pour lui demander de tenir les promesses qui nous ont été faites au sujet de la piscine depuis le lancement du projet.
-Lettre et réunion avec le directeur provincial de l'ONEE-Branche eau au sujet des débordements des eaux usées subis à BB. La réponse écrite de L'ONEE affirme que les pompes de refoulement des eaux usées sont demeurées sous la responsabilité de CAPRI qui n'a pas répondu à son courrier et son devis en 2011 pour les prendre en charge. Cette lettre réponse a été acheminée par nos soins à CAPRI, au gouverneur et aux présidents des Communes.
Il est à noter qu'après des semaines d'attente et grâce à diverses pressions, le responsable de CAPRI a enfin daigné répondre à nos deux courriers le 18 juillet 2019 :
-Au sujet des problèmes engendrés par l'arrêt des pompes de refoulement des eaux usées, le responsable de CAPRI affirme qu'en 2002 il a fait la réception de ces stations et que depuis 2003, il n'a plus aucune responsabilité à ce sujet qualifiant le courrier de l'ONEE de « *il ne constitue aucune référence légale, technique ou opérationnelle »*. Il a juste oublié au passage que dans le budget 2017, il a budgétisé pour 140.000 dh le « *renouvellement des pompes des stations de refoulement des eaux usées* » et pour 80.000 dh l'« *entretien et le changement des cellules d'un poste de transformation MT* », sachant que les postes de transformation sont pris en charge par la Redal depuis 2005.
-Au sujet de la piscine, le responsable de CAPRI affirme qu'elle était ouverte à tous les résidents de BB et non pas seulement à ceux du Hameau et qu'elle n'a pas vocation à être cédée !
Ces réponses démontrent une fois encore qu'il n'y a aucune possibilité de dialogue avec le responsable actuel de CAPRI qui pendant son mandat qui dure depuis 10 ans n'a absolument rien fait pour faire avancer les sujets qui nous intéressent : la réalisation des composantes Animation-Commerces-Hôtels, le golf de 18 trous, la copropriété à BB, le transfert de la propriété de la piscine….
Concernant enfin la gestion du Site par CAPRI de 2005 à 2018 et la nécessité de reddition des comptes, la Fédération des Associations de BB est en train de préparer un dossier complet à ce sujet.

RAPPORT FINANCIER PREMIER SEMESTRE 2019

Encaissement des cotisations

Au 28 juillet 2019, la situation se présente comme suit :
-Nombre de villas : 254 (253 villas du Hameau + 1 propriétaire du Green 5 qui nous a rejoint)
-Propriétaires en règle : 220 (87 %)

-Cotisations encaissées : 1.100.000 dh
-Propriétaires en retard de paiement : 34 (13 %)
-Cotisations non encore encaissées : 170.000 dh
A noter que parmi les 34 retardataires figure Attijariwafa Bank (actionnaire 100 % de CAPRI), propriétaire de 4 villas, qui bénéficie de toutes nos prestations et qui a même retiré 2 vigiles affectés en janvier 2019 à leur gardiennage.

Dépenses/Budget au cours du premier semestre2019

Au cours du premier semestre 2019 et grâce à un suivi très rapproché notre Budget a été bien maîtrisé :

Désignation	Montant annuel	Dépenses Effectuées
Gardiennage	531.600	232.227
Propreté et nettoyage	54.300	13.515
Collecte ordures ménagères	14.000	2.421
Espace vert commun	39.600	31.384
Traitement des nuisibles	120.000	52.494
Travaux de peinture	20.000	8.756
Canal paysager	50.000	5.400
Superviseur	38.500	18.100
Animation	80.000	-
Divers	322.000	61.225
TOTAL	**1.270.000**	**425.523**

Dépenses prévisionnelles au cours du deuxième semestre 2019

Pour le deuxième semestre 2019, les prévisions de dépenses se présentent comme suit :

Désignation	Montant
-Gardiennage	281.000
-Superviseur	24.400
-Propreté et nettoyage	26.500
-Espace vert commun	70.000
-Traitement des nuisibles	52.500
-Travaux de peinture	3.000
-Canal paysager	-
-Animation	50.000
-Divers	127.088
TOTAL	**634.488**

Sur ces bases, l'excédent sur le budget prévisionnel 2019 sera de :
-209.989 dh, si tous les propriétaires sont en règle.
-39.989 dh, si les 34 retardataires ne versent pas leurs cotisations.

PROJET DU BUDGET DE FONCTIONNEMENT 2020

Compte tenu de notre vécu de 2019 et de la priorité à donner aux espaces verts collectifs et aux travaux d'entretien, le Bureau propose le Budget de fonctionnement suivant dont le montant total autorise le maintien d'une cotisation de 5.000 dh par villa et par an pour le financement des dépenses de fonctionnement de notre Résidence :

Désignation	Montant
-Gardiennage	579.000
-Nettoyage et propreté	64.500
-Espace vert collectif	234.000
-Traitement des nuisibles	92.000
-Travaux d'entretien	56.600
-Superviseur	56.300
-Animation	75.000
-Divers et imprévus	62.600
TOTAL	**1.220.000**

INVESTISSEMMENTS IDENTIFIES ET PROJET DU BUDGET DES INVESTISSEMENTS 2020

Pour 2020, le Bureau soumet à votre appréciation des investissements concernant les sujets suivants :

-Prolongement du mur de clôture de notre Résidence.

-Construction de guérites pour les gardiens.

-Aménagement du canal paysager.

-Installation d'une vidéosurveillance.

Prolongement du mur de clôture

-En 2015 et 2016, la Fédération des Associations de BB avait adopté un budget d'investissement de 2.832.000 dh pour reconstruire le mur de clôture du Site long de 3.670 m, dont 1 .100 m concerne le golf.

-Le responsable de CAPRI, ex gestionnaire du Site, avait affirmé n'avoir encaissé que 1.893.082 dh sur le montant budgétisé, soit 67 %, pour expliquer la non reconstruction de la totalité des 3.670 m du mur de clôture.

-Le Hameau du Golf, ayant atteint un taux d'encaissement de 78 %, le mur longeant cette zone de 915 m devait être normalement réalisé à hauteur de 714 m au lieu des 475 m construits.

-Le reliquat du mur de clôture de 440 m, dans un état de dégradation très avancé (voir photos dans la Présentation du Bureau faite à l'AG), est à construire en priorité.

Il est entendu que nous allons réclamer au responsable de CAPRI, ex gestionnaire du Site, de nous restituer la somme indument prélevée de 262.900 dh (714 m - 475 m = 239 m x 1.100 dh = 262.900 dh).

Constructions de guérites pour les gardiens

Nous avons actuellement neuf points de gardiennage :

-Trois guérites sont déjà construites en dur.

-Deux guérites en aluminium pour les entrées de notre Résidence sont à acheter.
-Quatre guérites sont à construire pour remplacer celles en bois, en place depuis 20 ans et qui sont très dégradées (voir photos dans la présentation faite à l'AG).
Nous allons également construire des toilettes pour les gardiens.

Aménagement du canal paysager

Le canal paysager qui traverse toute la Résidence du Hameau du Golf a été bien conçu mais sa réalisation n'a pas été malheureusement achevée. Inhospitalier, il est devenu pour les résidents une source de nombreuses nuisances : eaux stagnantes, foyer de moustiques, mauvaises odeurs…
Asséché cette année par la force des choses, cet espace central présente toutefois de belles proportions à exploiter : un linéaire de 750 m, une profondeur de 1 m et une largeur de 5 à 35 m (voir photos dans la présentation faite à l'AG).
Le Bureau de votre Association vous propose donc de requalifier cet espace, véritable colonne vertébrale de notre Résidence, par l'usage et la fonction avec les objectifs suivants :
-Définir les besoins adaptés aux différentes tranches d'âge des résidents.
-Créer un usage fonctionnel, confortable et agréable.
-Diffuser une nouvelle dynamique au sein de la Résidence par le réaménagement du canal.
Il s'agit dans une première étape de commander une étude à un architecte paysager sélectionné après un appel d'offre, étude qui après une enquête d'opinion des résidents nous proposera un plan général, estimera l'investissement global, définira les étapes de sa réalisation selon nos moyens et préparera un dossier pour aller chercher le cadre juridique adéquat en accord avec la Commune qui est normalement la propriétaire de cet espace.

Installation d'une vidéosurveillance

Notre Résidence s'étend sur un vaste terrain d'une superficie de 10 ha. Certaines zones, notamment celles mitoyennes du golf et celles en bordure de l'oued, sont assez exposées au niveau sécurité.
Aussi, le Bureau vous propose une installation progressive de caméras de surveillance pour couvrir ces zones, mesurer l'efficacité du système et plus tard préparer le redéploiement d'une partie des gardiens actuels.

Projet de Budget des investissements 2020

Sur ces bases, le Bureau vous propose le projet de Budget des investissements pour 2020 suivant (montants estimés avant appels d'offres) :
-Prolongement du mur de clôture : 500.000 dh, soit 2.250 dh / villa
-Construction des guérites : 60.000 dh (à financer par des économies sur Budget 2019)
-Etudes pour l'aménagement du canal paysager : 200.000 dh, soit 900 dh / villa
-Première tranche de la Vidéosurveillance : 80.000 dh, soit 350 dh / villa
Pour financer les investissements proposées pour 2020, la cotisation sera donc de 3.500 dh par villa.
Votre Bureau est par ailleurs convaincu que si nous faisons un effort pour financer sur 4 ans des investissements concentrés essentiellement sur l'aménagement du canal paysager, nous

pouvons créer de l'animation permanente dans notre Résidence, faire revenir les résidents et leurs enfants et transformer radicalement notre cadre de vie.
Avant de clôturer la présentation et ouvrir les débats, le président a tenu :
-à informer les membres de notre Association du niveau des cotisations des autres zones de BB à savoir les Résidences qui sont en copropriété (cotisations entre 8.500 dh et 12.000 dh par an) et les Zones villas (entre 15.000 et 20.000 dh sans prise en charge des jardins privatifs, ni d'espace vert commun qui n'existe pas dans les autres zones villas).
-à remercier les résidents pour leur sens de responsabilité et leur attachement à leur Résidence, les autorités provinciales et locales pour leur écoute et leurs actions pour essayer de trouver des solutions aux problèmes de BB, le président Karimine et ses collaborateurs pour son soutien sans faille et sans conditions, les agents à notre service pour leur dévouement, le superviseur que nous avons engagé et qui est à l'écoute des résidents et veille sans relâche sur nos biens, notre voisin M.Ouahidi qui nous a prêté le matériel nécessaire à la projection de la présentation et son jardin pour la tenue du « thé des voisins », la famille Skiredj qui nous a prêté son jardin pour la tenue de notre AG et tous les membres du Bureau, volontaires et bénévoles, qui consacrent tout leur temps à notre Résidence.

LES DEBATS

La présentation du Bureau étant terminée, le Président ouvre les débats en donnant la parole aux membres qui l'ont demandée. Les points suivants ont été soulignés par les différentes interventions :
-L'entrée de BB est dans un état de dégradation incroyable et la responsabilité de l'aménageur, qui n'a pas encore réalisé toutes les composantes du projet, est bien engagée.
-Il convient d'apporter notre soutien notamment juridique à la Commune pour obliger l'aménageur à se conformer à la loi en se soumettant à la réception définitive.
-Les atteintes portées à Bouznika Bay doivent être dénoncées par tous les moyens y compris par le recours aux médias.
-La neutralisation des manœuvres utilisées pour nous empêcher à construire l'avenir de notre Résidence doit être l'affaire de tous les résidents.
-Le Bureau est appelé à continuer son travail pédagogique de fond pour maintenir l'engagement des membres de notre association au moins à son niveau actuel.
-La sécurité de notre Résidence doit être renforcée notamment dans les zones les plus exposées.
-Il convient de revoir le lieu d'implantation des barrières des entrées pour rendre la circulation plus fluide.
-Il faut réfléchir à tous les moyens devant amener les retardataires à s'acquitter de leurs cotisations.
-Un fond de réserve pour soutenir les actions du Bureau est à envisager.
-Il convient de donner un mandat au Bureau pour engager les investissements nécessaires afin de gagner du temps pour leur réalisation.

-Les résidents sont en train de vivre une formidable expérience du « vivre ensemble » et un statut de copropriété renforcera sans doute cette formidable aventure.
-Le travail, l'engagement et l'abnégation des membres du Bureau ont été salués par une standing ovation de toute l'assistance.

VOTE DES RESOLUTIONS

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

Première résolution

L'assemblée générale approuve le rapport moral présenté par le président pour le premier semestre 2019.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

Deuxième résolution

L'assemblée générale prend acte du rapport financier fait par le président et approuve les comptes arrêtés au 30 juin 2019.
L'assemblée prend acte des prévisions des dépenses pour le deuxième semestre 2019 et les approuve telles qu'elles sont présentées.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

Troisième résolution

L'assemblée générale approuve le budget de fonctionnement prévisionnel 2020 tel qu'il a été présenté.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité moins une voix

Quatrième résolution

L'assemblée générale décide de fixer la cotisation annuelle pour financer le budget de fonctionnement 2020 à la somme de 5.000 dh par villa.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

Cinquième résolution

L'assemblée générale approuve le budget d'investissement 2020 tel qu'il a été présenté.

Cette résolution a été adopté à l'unanimité

Sixième résolution

L'assemblée générale décide de fixer la cotisation annuelle pour financer le budget d'investissement 2020 à la somme de 3.500 dh par villa.

Cette résolution a été adoptée à l'unanimité

Septième résolution

L'assemblée générale décide de fixer la cotisation annuelle totale pour 2020 à 8.500 dh par villa.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

Huitième résolution

L'assemblée générale décide de fixer, à partir de cette année, la date de clôture de l'exercice comptable au 30 juin. L'exercice comptable s'étalera désormais du 1 juillet au 30 juin.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

CLOTURE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le président, déclare la séance levée à quatorze heures.

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 28 juillet 2019

Le Président
Najib RAIHANI