BOUZNIKA BAY

ASSOCIATION DES PROPRIETAIRES DES VILLAS DU HAMEAU DU GOLF

ASSEMBLEE GENERALE DU 06.09.2020
QUESTIONS-REPONSES

La tenue de l'assemblée générale ordinaire 2020 par « des échanges électroniques » a été approuvée d'une façon explicite par 109 membres de notre association, soit un nombre bien supérieur au quorum statutaire de 64 voix.
Conformément au programme détaillé dans l'« Avis aux propriétaires» publié le 16.08.2020, la « Présentation du Bureau », un « Reportage des photos », les « Comptes sociaux » et le « Budget prévisionnel 2020/2021 » ont été adressés par WhatsApp aux membres de notre association et publiés dans notre site web.
De très nombreux encouragements sont parvenus au Bureau : des « Bravo », des « Merci », des « Bon courage », des « Très bon travail », des « félicitations »...etc...
Certains propriétaires nous ont également adressé des questions et des commentaires, dont ci-après leur intégralité avec les réponses du Bureau :

I-Questions de M.Abdellaoui Khalid

Gros efforts consentis pour l'embellissement de notre résidence, avec mes sincères remerciements à toute l'équipe bénévole.
J'aimerai aborder 3 points :
1-Tapage nocturne
2-Stationnement anarchique et gênant devant les portes d'entrée et de garage
3-Solution pour le passage de personnes étrangères au site limitrophe de la rivière.
Merci de m'envoyer les coordonnées bancaires pour virer la cotisation 2021 pour 8.500 dh.

Réponses du Bureau

Merci pour vos encouragements et vos questions.
Ci-après nos réponses et commentaires :
1-Tapage nocturne : Cet été et plus précisément après la levée du confinement, certains résidents ont souffert de tapages nocturnes, de comportements inciviques et même de conduite très dangereuse de motos et de voitures. Tous les moyens ont été utilisés par notre Bureau pour calmer les personnes concernées, parfois sans succès : présence massive des gardiens, messages aux parents ou aux bailleurs, voire même des appels à l'aide des gendarmes. Ces derniers qui venaient souvent plusieurs fois la même nuit limitent leurs interventions à de simples rappels à l'ordre tant qu'il n'y a pas de voies de fait ou de plainte des voisins immédiats déposées auprès du procureur du Roi.
Nous sommes donc démunis pour régler ce problème et nous ne pouvons que lancer un appel auprès de tous les résidents pour un strict respect du bon voisinage.
Nous demeurons cependant ouverts à toute proposition permettant de régler ce sujet.

2-Stationnement anarchique : Certaines zones de notre résidence manquent cruellement de places de parkings. Cette situation est aggravée par le fait que les places de garages, mal conçues, sont inutilisables, mais aussi par un stationnement anarchique de certains résidents causant une gêne certaine à tous leurs voisins.
Nous allons nous pencher sur ce sujet pour essayer de trouver des solutions et bien entendu, nous sommes ouverts à toutes les propositions des résidents.
3-Solution pour empêcher le passage des personnes étrangères au site limitrophe de la rivière :
D'une manière générale, le statut juridique de notre résidence ne nous permet pas de la fermer à toute circulation. Il faut également savoir que la limite de notre résidence côté rivière s'arrête aux limites des villas et que donc tout l'espace vert devant elles n'est pas notre propriété. Nous devons donc agir avec beaucoup de doigté pour sécuriser notre résidence en multipliant les obstacles décourageants et en s'armant de patience pour essayer de changer des habitudes qui se sont installées depuis des décennies.

II-Questions de M.Khairouni Abdesslam

Bravo pour le travail effectué. Toutes mes félicitations. Bon courage et bonne continuation. Merci pour vos efforts.
Nous approuvons les 5 résolutions.
J'ai 4 questions :
1-Pourquoi le budget n'est pas établi sur une année civile de 01.01 au 31.12 ?
2-Actuellement on est menacé par une horde de chiens errants dans la résidence. Etes-vous au courant et pourriez-vous vous pencher sur ce problème avant qu'un drame ne survienne ?
3-Est-ce que les petites villas paient les mêmes charges que les grandes ? Les grandes ne devraient-elles pas payer un peu plus ?
4-Les enfants et les grands sont ravis des nouveaux équipements sportifs. C'est une très belle réussite, encore bravo. Il semble que même des personnes étrangères au Hameau y ont accès. Je pense que les gardiens ne sont pas en mesure de filtrer l'accès correctement. Serait-il possible d'instituer un accès par carte individuelle ou mieux par carte magnétique d'ouverture de la porte et demander aux gardiens d'être intransigeants avec les individus qui escaladent la clôture qui est toute neuve et qui finira par être démolie.

Réponses du Bureau

Merci pour vos encouragements et vos questions.
Ci-après nos réponses et commentaires :
1-Le budget n'est pas établi sur l'année civile :
La résolution n° 8 adoptée par l'assemblée générale du 28.07.2019 stipule ce qui suit : « 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 ».
Ce changement a été décidé pour permettre au Bureau de présenter à l'assemblée, réunie généralement en été, des arrêtés des comptes sur une année complète.
2-Les chiens errants :
Depuis une dizaine de jours, les trois associations (la nôtre, celles des villas du Green 8 et des Résidences du Golf) sont en contact avec les services d'hygiène de la Commune. Ses agents se sont déplacés plusieurs fois mais n'ont pas réussi à attraper ces chiens errant malgré la main forte apportée par tous nos gardiens. Aussi, nous sommes en contact avec le Pacha pour essayer de trouver une solution plus efficace pour les attraper (utilisation de produits anesthésiants par ex).

3- Les charges sont-elles les mêmes pour les grandes et les petites villas ? :
Les prestations assurées aujourd'hui par notre association (Gardiennage, Espace vert collectif, Travaux d'entretien, Club du Hameau…) sont neutres par rapport à la taille des villas. Aussi, dès le premier exercice, le Bureau a proposé à l'assemblée générale une cotisation égale pour les 255 villas de notre résidence (à noter que 84 villas sont considérées comme grandes).
4- Contrôle de l'accès au Club du Hameau :
Pour cette première ouverture, nous avons mis en place un contrôle soft de l'accès à notre Club pour encourager les résidents à le fréquenter assidument et en faire un lieu de vie. Dès l'année prochaine, un contrôle plus strict sera cependant instauré pour ne permettre l'accès qu'aux résidents à jour de leurs cotisations.

III-Questions de M. Adil El Malti

Bonjour,
Voici mes commentaires :
1-Faire attention à l'empiètements des parties communes pour préserver le paysage du site.
Certains voisins plantent dans les parties communes ou parties de Capri.
2-embellissement et entretien des espaces verts intervillas et devant les villas front golf
3-Améliorer l'éclairage des voieries de la résidence
4-trouver une solution pour l'arrosage des espaces communs et ceux en face des villas front golf, devenus arides
5-renforcer le planning des ramassages des déchets verts pendant la période estivale.
Cdt.

Réponses du Bureau

Merci pour vos questions.
Ci-après nos réponses et commentaires :
1-Empiètement sur les parties communes :
Du côté du golf, la limite de notre résidence s'arrête à celle des villas. Tout le reste constitue le lot n° 285, Titre foncier 11.380/25 propriété du golf, et ne constitue donc nullement « une partie commune ».
Pour continuer de profiter de cet espace ouvert, les propriétaires dans cette zone doivent respecter cette donnée au nom du respect du bon voisinage.
2-Entretien des espaces verts non privatifs :
-les passages entre chaque ensemble de villas sont des espaces verts collectifs dont la propriété doit revenir à la Commune. Au cours de ce premier exercice nous avons aménagé 17 de ces espaces et nous programmons de traiter 14 autres en 2020/2021. Pour leur arrosage voir plus bas la réponse.
-Concernant les espaces verts devant les villas mitoyennes au golf (98 villas sur 255) nous ne pouvons assurer que leur embellissement et leur entretien. En revanche, les propriétaires de ces villas doivent assurer l'arrosage car le propriétaire de ces espaces nous a formellement interdit de creuser la moindre canalisation pour amener l'eau.
3-Améliorer l'éclairage des voies :
Nous disposons de 250 lampadaires pour éclairer les voies de circulation. Nous avons posé 22 projecteurs et 6 plafonniers pour éclairer les passages entre villas et les espaces exposés.

Les lampadaires ayant été installés il y a plus de 20 ans, ont certes besoin d'être remplacés par d'autres plus performants. En attendant de disposer du budget nécessaire pour le faire, leur entretien est assuré et le remplacement des ampoules défectueuses par des LED est systématique.

4-Trouver une solution pour l'arrosage :

Nous avons d'abord commencé par faire des recherches en vue de creuser un ou plusieurs puits. Après plusieurs investigations, un spécialiste qui nous a été recommandé par l'association des villas du green 8, nous a fait un retour plutôt décourageant : il faut creuser au moins 180 m, le débit serait très faible et la qualité de l'eau ne serait pas garantie compte tenu de notre proximité avec la mer.

Il ne nous restait plus que de demander un raccordement à l'eau potable de la ville, ce qui a nécessité de longues démarches et l'accord du président de la Commune car en tant qu'association nous n'avons ni une qualité de propriétaire, ni celle d'un locataire.

Après les travaux d'installation du compteur et des raccords et le paiement d'une facture de 23.000 dh, le Pacha et les services de la Commune ont à notre demande, organisé deux réunions avec Capri pour que son responsable accepte finalement de nous indiquer les endroits où on peut couper les connexions avec le réseau d'arrosage installé par l'aménageur.

Cette étape franchie, nous étions appelés à apporter des solutions aux problématique suivantes :

-L'eau nous est facturée à un tarif de 11 dh / m3 avec une seule tranche (Pour les ménages : 5 tranches progressives commençant à 2,30 dh/m3). Nous avons donc dû adopter un programme de plantations de nouvelles espèces peu gourmandes en eau et initié un réseau d'arrosage de « goutte à goutte » (6 espaces dotés et 6 autres programmés).

-La pression de l'eau à l'arrivée ne nous permet pas d'assurer l'arrosage par aspersion dans un site vaste de 10 ha. Un propriétaire nous aide actuellement, grâce à ses connaissances professionnelles et son réseau de relations, à régler ce problème de pression.

-L'arrosage ne peut concerner que les espaces verts collectifs devant appartenir à la Commune et non ceux qui sont la propriété de Capri (notamment face au golf) qui nous interdit d'ailleurs d'y installer un réseau d'arrosage. La seule solution qui s'offre aux propriétaires concernés est celle d'arroser eux-mêmes ces espaces s'ils le souhaitent.

5-Renforcer le ramassage des déchets verts :

Il faut d'abord savoir que l'accord liant Ozone à la Commune de Bouznika ne concerne que la collecte des ordures ménagères. Les déchets verts des jardins des particuliers sont de leur responsabilité.

Depuis donc la reprise de la gestion par notre association, nous avons commencé par louer les services des transporteurs privés qui rapidement se sont entendus pour fixer le prix d'un voyage par un petit camion benne à 300 dh (équivalent de l'entretien régulier d'un petit jardin par mois soit 3.600 dh par an et par villa sans compter les espaces verts collectifs).

Nous avons donc été amené à nous "entendre" avec le prestataire pour enlever nos déchets verts.

Il se trouve que :

-cette société ne dispose que d'un seul camion benne et d'un seul camion semi-remorque pour s'occuper des déchets verts des jardins publics de toute la ville de Bouznika.

-nous avons exceptionnellement négocié avec cette société de nous réserver au minimum une journée par semaine, journée pendant laquelle nous mobilisons tous nos agents pour charger le maximum de voyages.

-cette année et plus encore cet été, les résidents qui avaient négligé leurs jardins pendant des années ont fait le grand ménage occasionnant des déchets monstres tous les jours (voir les photos dans la présentation du Bureau).

-nous n'avons pas réussi à discipliner les jardiniers pour (i) respecter un programme d'entretien glissant qui nous permettra de dégager progressivement les déchets par zone (ii) déposer les déchets dans des endroits qu'on leur a indiqué de façon à libérer les voies de circulation.
Alors, quelles autres solutions ? :
a-Demander à Ozone d'augmenter la fréquence de ses passages ? Impossible compte tenu des moyens dont dispose Ozone et de la nature de son cahier des charges avec la Commue.
b-Recourir aux transporteurs privés ? A écarter compte tenu du coût occasionné et de l'étroitesse de notre budget et des priorités retenues.
c-Faire du compost ? oui, mais le volume des déchets est énorme et tous les déchets ne sont pas recyclables.
d-Demander aux propriétaires de prendre en charge leurs déchets verts comme ils ont la charge de l'entretien de leurs jardins ?
Aussi, nous faisons appel aux résidents pour nous faire des propositions pour améliorer cette prestation.

IV-Questions de M. Mohamed Samir Bennis

Bonjour,
Je voudrais dans le respect du planning établi par le bureau du syndic vous faire part de quelques propositions à même à mon avis d'améliorer la beauté de notre site.
Permettez-moi d'abord de vous remercier pour votre dévouement pour le bien des copropriétaires, les efforts entrepris et visibles ont redonné une nouvelle impulsion à un site qui allait vers la dérive. Merci encore.
Pour revenir à mes propositions, je suggère que la priorité cette année est d'investir dans le système d'arrosage des parties communes, arroser nos jardins c'est bien mais si juste en face les espaces verts se meurent, le paysage n'est pas très beau. Il en est de même pour le lac artificiel qui doit être rempli et traité comme avant.
C'est pourquoi je propose d'investir dans des pompes d'eaux pour l'arrosage des parties communes et le remplissage du lac artificiel, la contribution supplémentaire de 3000,00 devrait servir à ce poste.
Merci

Réponses du Bureau

Merci pour vos propositions.
Ci-après nos réponses et commentaires :
1-Arrosage des espaces verts collectifs :
Concernant l'arrosage, trois sujets sont à prendre en considération :
-L'origine de l'eau : La solution de l'eau du puits a été écartée (Il faut creuser au moins 180 m, le débit serait très faible et la qualité de l'eau ne serait pas garantie compte tenu de notre proximité avec la mer). Il ne nous restait que le raccordement à l'eau potable de la ville qui a nécessité de longues démarches et l'accord du président de la Commune car en tant qu'association nous n'avons ni une qualité de propriétaire, ni celle d'un locataire.
-Le coût de l'eau : le tarif qui nous est facturé est de 11 dh / m3 en une seule tranche quand les ménages bénéficient de 5 tranches progressives commençant à 2,30 dh/m3. On a été donc amené à adopter un programme de plantations de nouvelles espèces peu gourmandes en eau et commencé l'installation d'un réseau d'arrosage au « goutte à goutte » (6 espaces dotés cette première année et 6 autres programmés pour 2021).
-La pression de l'eau à l'arrivée ne nous permet pas d'assurer l'arrosage par aspersion dans un site vaste de 10 ha. Un propriétaire nous aide actuellement, grâce à ses connaissances professionnelles et son réseau de relations, à régler ce problème de pression.

Nous avançons sur ce sujet, mais il faut un peu de temps pour que cela devient visible.

2-Le canal paysager :

Comme mentionné dans la présentation du Bureau faite à l'assemblée générale, deux études ont été réalisées grâce au soutien d'un résident et d'une connaissance pour mettre à niveau le canal afin de neutraliser toutes les nuisances et s'assurer que les travaux à mener permettront d'assurer un écoulement des eaux évitant tout risque d'inondations.

Une fois ces travaux terminés, deux options seront proposées aux résidents : Un canal plan d'eau (avec une estimation des investissements nécessaires en pompes pour le remplir) et Un canal jardins et promenades (avec une estimation des investissements nécessaires).

Le Bureau est donc en ligne avec vos propositions et nous espérons avoir le soutien actif de membres volontaires de notre association pour mener à terme les multiples chantiers.

V-Questions de M.Menaa Karim

Voici la liste des suggestions et remarques :

1-il faudrait prévoir une enveloppe pour l'entretien du jardin privatif, collectivement ça devrait coûter moins cher

2- prévoir également une liste de prestataires agréés par le syndic pour les travaux généraux plomberie, électricité, jardinage, peinture, carrelage, ménage, tv etc…

3-pourquoi ne pas créer un bureau de gestion locative pour ceux qui veulent louer leur bien à l'année ou à la semaine.

4-Faire une proposition annuelle pour tous les voisins qui voudraient repeindre leurs façades et fenêtres pour garder une harmonie.

Voilà, merci pour votre engagement et bravo pour vos résultats.

Bonne journée

Réponses du Bureau

Merci pour vos suggestions.

Ci-après nos réponses et commentaires :

1-Entretien des jardins privatifs par un seul prestataire :

De nombreux propriétaires se sont en effet plaints de leurs jardiniers qui n'ont pas respectés les accords passés avec eux début 2019. Aussi, nous allons lancer un appel d'offres pour sélectionner un opérateur dès que possible et une proposition sera faite aux membres de notre association pour traiter collectivement l'entretien des jardins privatifs.

2-Liste de prestataires de services agréés (plomberie, électricité, tv, ..) :

Cette proposition correspond à une idée que nous sommes en train de creuser avec un système de notation des prestataires par les résidents.

3-Créer un bureau de gestion de la location des villas :

L'idée est très séduisante mais la tâche est assez lourde et la responsabilité est conséquente pour les membres volontaires de notre Bureau. Aussi, cette prestation ne peut à notre sens être envisagée qu'après que notre association ait confiée la gestion de la résidence à un professionnel.

4-Faire une proposition annuelle pour la peinture des façades :

Nous avons exploré cette idée avec un professionnel, mais sa mise en œuvre s'est révélée un peu compliqué : (i) l'état des façades des villas n'est pas toujours le même et donc le temps et les moyens à utiliser diffèrent (ii) selon les qualités de la peinture à utiliser les prix peuvent sensiblement varier (iii) des propriétaires souhaitent refaire toute la façade alors que d'autres se contenteront de quelques retouches.

Aussi, dans un premier temps et en attendant que le budget de l'association intègre un jour une rubrique « ravalement des façades », nous allons intégrer les peintres dans la liste des prestataires agréés qui seront également soumis aux notations des résidents.

VI-Questions de M.Fechtali Abdelilah

Monsieur le Président

Tout d'abord, permettez-moi de vous exprimer mes sincères félicitations pour les efforts déployés et les résultats obtenus.

Mes félicitations s'adressent également aux membres actifs du Bureau dont notamment le Secrétaire Général Monsieur Alaoui et le bien élu Monsieur Tazi, responsables que personnellement j'ai vus à l'œuvre plus d'une fois.

De même, on ne peut ne pas évoquer les contributions nombreuses et constantes d'une certaine Madame Sakina Raihani devenue à juste titre l'égérie du Site.

Et, étant donné que vous ne cessez d'inciter à l'implication des propriétaires dans le présent et l'avenir du site, je vous fais part à mon tour de quelques remarques et suggestions :

1) Vous- mêmes et les membres du Bureau mobilisés en permanence effectuez certaines dépenses -'dans le cadre de l'exercice de votre mission-- sur vos deniers personnels. J'estime que cet état de fait est aberrant et doit cesser. Le bénévolat total et absolu ne peut perdurer.

Vous donnez déjà énormément à notre communauté tels le temps et l'énergie physique et intellectuelle, probablement aux dépens de votre confort personnel. Aussi conviendrait-il d'envisager des indemnités substantielles budgétisées.

2) Le Superviseur est, à mon sens, sous-payé. Son salaire ne devrait pas être inférieur à Six Mille dirhams d'autant qu'il travaille pratiquement 12h/j.

3-- Il est plus qu'opportun d'instaurer le régime 3X8 pour les gardiens au lieu du 12×2 actuel.

Nous serons alors appelés à renforcer l'effectif tout en tenant compte de l'apport sécuritaire certain des caméras de substitution en cours d'installation.

A l'évidence, j'ai conscience que la mise en œuvre de ces recommandations générera à coup sûr des dépenses nouvelles. Dans cette perspective, les cotisations des propriétaires devront augmenter. Oui devront augmenter et, pourquoi pas ?

4) Des jardins privatifs souffrent des humeurs et du bon vouloir arbitraire de certains jardiniers. Ce qui est de nature à décourager l'entretien et le suivi de ces jardins.

Pour parer à cette situation irritante et contrariante, il est recommandé de créer une entité de jardiniers qui relèverait exclusivement de la compétence du Bureau.

Sans quoi, le nombre de jardins privés laissés volontairement à l'abandon ne manquera pas de se multiplier au préjudice de l'environnement et de la beauté du site.

5) Mettre un terme autant que faire se peut à certaines nuisances sonores :

-- les motos dépourvus de silencieux dont la fréquence est insoutenable.

-- les bruyantes tondeuses du gazon mises en marche à des heures incongrues, parfois avant même 7h du matin.

Merci par avance de l'attention que vous réserverez à mes observations et propositions.

Réponses du Bureau

Merci pour vos encouragements, vos commentaires et vos questions.

Ci-après nos réponses et nos commentaires :

1-Indémnisation des membres du Bureau :

Les membres du Bureau sont unanimes à refuser toute indemnité en rémunération de leur engagement bénévole envers notre association.

Par ailleurs, il est à noter que l'article 14 de nos statuts stipule ce qui suit :

« Les membres du Bureau sont rééligibles. Leurs fonctions sont exercées **à titre gratuit**. »

2-Salaire du superviseur :
Le superviseur fournit en effet, pour le moment, un travail à notre entière satisfaction. Son salaire a été augmenté deux fois depuis qu'il a été engagé il y a un an, 4 primes lui sont versées, ses charges sociales sont entièrement prises en charge et une avance sur salaire sans intérêts lui a été accordée sur 34 mois pour acheter une moto.
Il est à noter que sa rémunération annuelle est supérieure à celle de tous les agents qui remplissent la même fonction au niveau des associations de Bouznika Bay.

3-Augmentation des effectifs :
Nos agents, suivant la nature de leurs tâches, sont soumis au temps réglementaire et bénéficient tous d'un jour de repos hebdomadaire.
Après l'installation généralisée de la vidéo surveillance, nous allons plutôt essayer de réduire les effectifs car le poste « frais de personnel » pèse plus de 75 % du budget de fonctionnement. Pour le moment, nous pensons qu'il n'est pas opportun de demander une augmentation du niveau de la cotisation car un effort est demandé aux résidents pour financer sur 3 ans des investissements structurants pour notre résidence.
4-Entretien des jardins privatifs :
De l'avis quasi général, l'expérience avec les jardiniers n'a pas été concluante car ces derniers n'ont pas respecté les règles qui leur ont été fixées.
Aussi, dès que possible un appel d'offre va être lancé pour sélectionner un professionnel qui traitera collectivement les jardins privatifs des résidents.
5-Nuisances sonores :
Il s'agit en effet d'une varie nuisance. Tout va être fait pour régler ce sujet.

VII-Questions de M.Berrada Abderrazak
I-En guise de participation par voie électronique à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire de notre Association prévue le 6 septembre 2020, je vous prie de trouver ci-après mes observations et les commentaires que me suggèrent les rapports moral et financier 2019-2020 ainsi que le projet de budget prévisionnel pour l'exercice 2020-2021 annexés à votre invitation.
II. Je voudrais au préalable vous dire combien vous pouvez être fier des réalisations que vous avez accomplies avec brio au cours de votre premier exercice avec le concours des membres de votre bureau à la suite du départ inattendu mais prévisible de l'ex-gestionnaire.
III. Vos actions sont d'autant méritoires qu'elles ont été réalisées dans des conditions de reprise incertaines et difficiles avec un budget annuel largement inférieur à ceux des exercices précédents et une situation d'impayés peu reluisante.
IV. Mes remerciements s'adressent aussi à ceux parmi nous qui se sont engagé bénévolement à vos efforts collectifs notamment ceux qui ont participé à la réalisation du relevé du canal paysagé et à l'étude de protection contre les inondations.
V. Je profite également de cette occasion pour adresser toutes mes sincères condoléances à notre voisin et membre actif de notre association, Monsieur Adam Skirej à la suite du décès de feu son père.
VI. Fonctionnement-investissement 2019-20 et prévisions de budget de l'exercice 2020-21
(Tableau de comparaison des charges entre le réalisé 2019-2020 et le prévisionnel 2010-2021)
VII. Commentaires sur les budgets
a-Budget de fonctionnement

Le budget de fonctionnement de l'exercice 2019-2020 a été respecté dans sa globalité ; Deux (2) postes attirent toutefois mon attention et appellent les commentaires ci-après :
-«Propreté et nettoyage»: le budget alloué reste insuffisant (1,3%);Même hors salaires, il ne représente que 5,3%;les prévisions même portées à 2,9% (11,4% hors salaires) restent insuffisantes eu regard à la qualité requise pour un site prestigieux comme le nôtre; cette prestation laisse à désirer et le programme hebdomadaire mis en place reste inefficient; Beaucoup de détritus restent jonchés à même le sol plusieurs jours; je vous propose d'étudier l'incidence financière de l'affectation d'un effectif supplémentaire réduit pour procéder régulièrement à la propreté des voies principales et à l'évacuation des produits de balayage.
-«Espaces verts communs»: Ces espaces méritent une attention toute particulière de notre bureau; Ils représentent la vitrine de notre site et sa valeur ajoutée par la qualité et la richesse de sa végétation; Notre bureau s'est engagé à procéder à une analyse des opportunités d'arrosage et d'entretien de ces espaces «verts» qui ne le sont plus; L'accent devra être renforcé sur les espaces Sud situés en façades postérieures des villas, notamment celles longeant la rivière face au golf; ces espaces sont restés dans un état d'abandon total (détritus de toutes sortes, dépotoirs, absence d'éclairage minimum de sécurité sollicité à plusieurs reprises, etc.); L'accord avec Ozone pour l'enlèvement des déchets verts ne semble pas avoir inclus ces zones; l'effort financier de 120.000 dh(9,8%) proposé quoique conséquent mérite d'être revu à la hausse, particulièrement pour la zone comprise entre la villa n° 150etla villa n° 163.
b. Budget d'investissement
Le budget d'investissement proposé pour l'exercice 2020-2021s'élève à 780.000 dh, soit le même niveau que celui voté l'exercice précédent :
-Ce montant n'est pas ventilé par rapport au programme annoncé censé être réalisé : mise à niveau du canal paysagé, équipements complémentaires du Club et vidéo surveillance (une description du projet s'impose) ;
-Selon votre document, ce budget serait tributaire des démarches concernant la piscine et pourrait être réalloué voire adossé à un appel de fonds supplémentaire ;
-Autant d'inconnues et d'incertitudes qui rendent cette proposition difficilement soutenable par votre bureau en cas de difficultés à la concrétiser.
VIII. Canal Paysager
Je suis intéressé par recevoir les deux études réalisées concernant le creusement d'un canal et la protection contre les inondations.
IX. Piscine
A l'élection du bureau, votre mandat comprenait la récupération de la piscine, propriété de fait de notre Association; Les arguments tant juridiques, réglementaires que factuels militent toujours pour cette solution; Une toute autre option, qui équivaudrait à une démission, serait préjudiciable à notre Association et à la qualité et standing de notre site; L'option de construire nous-même une autre piscine sur une partie du canal serait à mon sens très hasardeuse, coûteuse en termes d'investissement, de fonctionnement et d'entretien et une atteinte à l'harmonie naturelle du site. C'est donc tout naturellement qu'à titre personnel je rejette cette option, vous demande de sursoir à la préparation d'un quelconque dossier administratif sur ce sujet et vous invite à poursuivre les négociations avec l'ex-gestionnaire pour son transfert pur et simple. A ce titre, je vous demande de bien vouloir me communiquer pour information et consultation l'esquisse de ce projet.2/3
X. Cotisations et recouvrements
Les niveaux d'encaissements atteints pour 2019 et 2020 respectivement de 95% et 88% au 20 août 2020 témoignent de l'engouement et la fidélité à notre site malgré plusieurs villas laissées à l'abandon ou celles mis à la vente. Ils témoignent également de la confiance placée dans votre

gestion du suivi des affaires, votre engagement sincère et désintéressé et il est le reflet de la réalisation et la concrétisation des projets que vous avez porté. Aujourd'hui que les résultats concrets sont palpables et que la majorité des propriétaires est en règle ou en passe de le devenir, aucune raison valable n'expliquerait dorénavant le refus d'un propriétaire de s'acquitter de sa quote-part ; Comme je l'ai relevé dans un précèdent courrier, il est temps maintenant d'user des moyens de droit pour exiger des récalcitrants d'être à jour de leurs cotisations. Il serait souhaitable de procéder à une large information sur les mesures précises et détaillées que vous envisagez de prendre avec un suivi régulier du dénouement des dossiers des retardataires ; Ce dossier doit être une priorité, à défaut, le capital sympathie et adhésion des propriétaires en règle pourrait s'émousser avec, malheureusement, un possible retour à la case départ.

XI.Services de l'O.N.E.E.

Je sollicite de votre bureau des interventions structurées et fermes auprès de l'ONEE. Contrairement à la Redal ou aux PTT, les services de l'ONEE laissent beaucoup à désirer; Leur antenne à Bouznika est pratiquement à l'abandon, démunie de tous moyens modernes et aucun interlocuteur responsable n'est disponible.1.Cet office ne délivre plus de factures et nous sommes obligés, pour nous acquitter de nos factures, de nous diriger vers des sites électroniques non officiels, loin d'être fiables tels que «Tasshilat» ou «Jumia» et souvent en panne.2.En attendant leur mise à niveau pour le volet facturation et règlement, toutes les interventions réalisées à la suite de fuites d'eau sur leur réseau, lorsqu'elles ont eu lieu, ont laissé après leur passage depuis des années des trous béants sur les trottoirs, sources de désagréments et de risques.3.Tercio, les couvercles des boites de compteurs d'eau sont dans leur majorité béants, rongés par la rouille et parfois habités par les rongeurs.4.Une intervention musclée à un haut niveau auprès de l'ONEE est vivement souhaitable et recommandée.

XII. Conclusions

En conclusion, je vous prie de bien vouloir de bien vouloir envisager un intérêt particulier :

1.Aux postes « Propreté et nettoyage » et « Espaces verts communs »,

2.A l'entretien régulier des zones face au golf postérieures aux villas n° 150 à 163,

3.Préciser davantage le budget d'investissement proposé sans l'hypothéquer à la résolution de la problématique de la piscine,

4.Me communiquer pour information et consultation les études réalisées concernant le canal et la protection contre les inondations,

5.Prendre note de mon rejet d'un projet de construction d'une nouvelle piscine sur un espace vert commun et me communiquer pour information et consultation l'esquisse que vous avez commandée,

6.Prioriser les recouvrements des cotisations par des mesures énergiques,

7.Intervenir auprès des services centraux de l'ONEE pour une meilleure prise en charge de leurs usagers et de leurs installations.

Cordialement

Réponses du Bureau

Merci pour votre contribution, vos commentaires et vos questions.

Ci-après nos réponses et commentaires :

1-Postes « Nettoyage et propreté » et « Espaces verts collectifs » :

Pour l'exercice 2020/2021, le Bureau a fait le choix de ne pas augmenter les cotisations et notamment la partie devant financer le fonctionnement de notre résidence. Comme les frais du personnel pèsent pour 75 % dans le budget et que ce poste est pour le moment incompressible,

seuls 25 % seront consacrés aux autres dépenses et notamment le nettoyage et les espaces verts. Un effort d'économie, une participation active de nos agents, des membres du Bureau et de certains résidents nous permettront de faire le maximum pour que ces prestations soient à un bon niveau.
Concernant la propreté de notre résidence, les échos que nous avons recueillis aussi bien auprès de nos résidents que ceux des autres résidences de BB, qui préfèrent faire leur marche quotidienne chez nous, les échos sont plutôt favorables.
Ce ci souligné, nous demeurons cependant attentifs à toute proposition des membres de notre association permettant des améliorations de ces prestations.

2-Entretien des zones face au golf :
Comme vous le savez sans doute, cet espace fait partie du lot n° 285 dont le titre foncier n° 11.380/25 qui est la propriété de Capri (golf). La « frontière » de notre résidence s'arrête donc aux limites des 98 villas qui longent cette propriété.
Aussi, tant que le propriétaire ne nous l'interdit pas, nous allons faire des travaux d'entretien de ces espaces. En revanche leur arrosage ne peut se faire que par les propriétaires des villas, s'ils le souhaitent, car Capri nous a interdit formellement de creuser dans sa propriété une quelconque canalisation pour amener l'eau.
3-Préciser le budget d'investissement :
D'une façon générale, le Bureau a fait le choix de prévoir un budget d'investissement d'un minimum de 780.000 dh sur 3 ans pour réaliser des investissements structurants pour notre résidence.
Pour l'exercice 2020/2021, la priorité sera donnée :
-à la mise à niveau du canal paysager et ses équipements en pompes si l'option « plan d'eau » est retenue : 350.000 dh
-aux équipements complémentaires du Club du Hameau : 300.000 dh
-à la vidéo surveillance : 130.000 dh
Le Bureau souhaite disposer d'un peu de souplesse afin de saisir toute opportunité pour réorienter les investissements projetés
Ainsi pour 2019/2020, en se basant sur la facturation de Capri, nous avons prévu un budget de 500.000 dh pour le mur de clôture. En réussissant à le réaliser pour un montant uniquement de 312.000 dh, cela nous a permis de réaffecter le reliquat au Club du Hameau qui n'était même pas prévu initialement et dont la réalisation a été bien appréciée.
4-les études réalisées concernant le canal et la protection contre les inondations :
Ces études sont consultables sur le site web de notre association. (www.hameaux-du-golf.ma)
A noter qu'une deuxième étude est en cours pour une option « buses en béton ou en pvc » au lieu d'un canal ouvert en béton pour dégager les eaux de pluie.
5-Piscine :
Le Bureau se fixe comme priorité de récupérer la piscine qui nous été promise depuis le lancement du projet BB. Nous avons saisi par écrit la maison mère de Capri et la Direction du Domaine, propriétaire du terrain qui a été cédé au promoteur dans des conditions fixées par un cahier des charges. Nous avons également utilisé tous les réseaux possibles pour parvenir à une solution équitable qui épargnera à tout le monde d'étaler ce dossier sur la place publique, ce qui

logiquement n'est dans l'intérêt de personne. Nous ferons tout ce qui est en notre pouvoir pour y arriver sans grandes vagues.
Si par malheur ceci se révèle impossible, le Bureau proposera à l'assemblée générale, qui décidera, toutes les options possibles. Mais, ce qui est sûr, c'est qu'avant fin 2020 une décision définitive sera prise à ce sujet.
6-Recouvrement énergique des cotisations :
Il faut d'abord noter, avec une grande satisfaction, que notre taux d'encaissement est en ce mois d'août 2020 au-delà de 90 % (95 % pour 2019), taux qui n'est pas réalisé par de nombreux syndicats de copropriétaires qui bénéficient pourtant des dispositions avantageuses de la loi sur la copropriété.
Ceci a été possible grâce au grand sens de responsabilité de l'écrasante majorité des propriétaires hormis quelques-uns qui pensent pouvoir profiter de toutes les prestations sans rien payer en contrepartie.
Les membres du Bureau passent un temps fou à appeler à plusieurs reprises les retardataires qui souvent leur manquent de respect en les prenant de très haut.
Il est clair que nous ne disposons pas encore du statut juridique adéquat qui nous permettra de régler rapidement ce sujet, mais nous attendons des membres de notre association des propositions pour contraindre cette minorité à s'acquitter de ses cotisations.
7-Intervention auprès de l'ONEE :
Grâce à l'appui d'un propriétaire et à son intervention à un haut niveau deux sujets importants sont aujourd'hui pris en charge : les stations de pompage des eaux usées et la pression de l'eau pour pouvoir assurer l'arrosage de nos espaces verts collectifs.
Pour les fuites bien nombreuses en raison de l'âge des installations et de l'effet de l'air marin, nous avons pu développer de bonnes relations avec les agents qui répondent rapidement à nos réclamations sauf quand il s'agit de réparations demandant des pièces nécessitant un accord de tout un circuit bureaucratique.
Le changement des couvercles des compteurs d'eau est à la charge des usages. Ce n'est pas leur prix qui pose problème (70 à 80 dh) et notre association a proposé de le prendre en charge, mais c'est plutôt leur disponibilité. Ces couvercles sont fournis en petites quantités par la délégation de Khouribga et on nous a promis de les fournir progressivement dès que possible.
Enfin la qualité de service de l'antenne locale de l'ONEE laisse largement à désirer et, tous les usages aussi bien de la ville de Bouznika que les résidents de Bouznika Bay et des cabanons de la plage doivent en souffrir.

Nous saisissions cet échange pour demander aux résidents de nous rejoindre au Bureau en tant que membres associés pour nous apporter votre expérience professionnelle, vos expertises, vos réseaux et pour partager avec nous nos préoccupations et nos ambitions pour notre belle résidence.

Le Bureau