BOUZNIKA BAY
ASSOCIATION DES PROPRIETAIRES DES VILLAS DU HAMEAU DU GOLF

Procès Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 20 janvier 2019 à 10 heures

L'an **2019,** le **20 janvier** à **10 h**, 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 **M.Najib RAIHANI**, président, assisté de **M.Mohamed Sâad EL ALAOUI**, scrutateur.

Il a été établi une feuille de présence signée par chaque membre entrant en séance. Il en ressort 115 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 **3 janvier 2019** :
-Gestion future de notre résidence

En ouverture, le président souhaite d'abord la bienvenue à l'assistance et souligne la présence massive des propriétaires à cette assemblée générale, exceptionnelle à plusieurs titres depuis la création de notre association :
-par le lieu de sa tenue pour la première fois sur nos « terres » au Hameau,
-par la date de sa convocation au mois de janvier en dehors de la saison estivale,
-et par la crise majeure provoquée par le départ brutal et non concerté de CAPRI.

Le président invite ensuite l'assemblée à se concentrer en priorité sur les moyens qui vont nous permettre de renforcer notre solidarité, de réussir à autogérer notre résidence, de protéger nos biens et de contribuer à redonner vie à Bouznika Bay (BB).

Comprenant cependant le souhait de certains membres de notre association, qui n'ont pas pu encore lire nos dernières publications dans notre site web, de comprendre ce qui s'est passé, le président se propose de faire, au nom du Bureau, un exposé aussi complet que possible.

QU'EST CE QUI S'EST PASSE DEPUIS L'ETE 2018 ?

1-Le 26 septembre 2018, une assemblée générale de la « Fédération des propriétaires de BB a été réunie en présence de tous ses membres (7 associations régulièrement constituées : Villas du Hameau ; Villas de la Dune/Oasis ; Villas du Green 8 ; Résidence du Golf ; Résidence du Beach ; Résidence du Country Club ; Résidence de l'Oasis) + (4 associations admises à la demande CAPRI qui est le propriétaire de ces zones non encore construites : Villas du Green 4 ; Villas du Green 9 ; Pôle Hôtelier ; Pôle Animation).

2-Les résolutions suivantes ont été votées à l'unanimité des membres de la Fédération y compris par le responsable de CAPRI (un écrit en notre possession) :

2.1-Acceptation du Budget prévisionnel 2018.

2-2-Préparation du Budget 2019, selon un planning précis, par les membres de la Fédération, et non plus par CAPRI seule, en partant des besoins propres de chaque zone et en fixant sa date d'approbation au 30 novembre 2018.

2-3-Engagement de CAPRI de faire ses observations sur le projet de révision du Protocole de gestion de BB afin de garantir un meilleur équilibre entre les deux parties de façon à l'adopter concomitamment avec le Budget prévisionnel 2019.

2-4-Traitement volontariste et au cas par cas des cotisations en retard de paiement.

2-5-Adoption d'une plate forme présentée par notre association pour préparer l'avenir ; un plan d'action devant être présenté avant le 31 décembre 2018 : Concertation pour séparer les fonctions « Aménageur » et « Gestionnaire du Site » ; Choix concerté d'un nouveau mode gestion du Site ; Négociation avec les Communes d'un partenariat permettant la gestion privée du Site ; Obtention de CAPRI d'un planning pour la réalisation des composantes Animation et Commerces de BB.

3-Dès le début du mois d'octobre, nous avons entamé la préparation du Budget 2019 en demandant à CAPRI par écrit des informations et des précisions (Liste du personnel engagé avec leurs salaires ; Identification des espaces verts de chaque zone ; Compteur d'eau pour chaque zone ; Un compte spécifique pour la gestion de BB séparé des comptes sociaux de CAPRI ; Liste des équipements collectifs et leur état actuel….).

4-Pour toute réponse, le responsable de CAPRI nous informe qu'il n'est plus disposé à signer un nouveau Protocole de gestion du Site, ni à signer de nouveaux contrats avec les prestataires de services. Dorénavant CAPRI ne s'occupera plus que de la supervision et de l'encaissement des cotisations. Bien plus, le Budget prévisionnel 2019 établi par CAPRI sans notre participation, nous est envoyé pour acceptation.

5-Ce Budget de 11.234 kdh (+ 5% par rapport à 2018) présente les principales variations suivantes au niveau des charges : le gardiennage (-11%), la maintenance des équipements ! (+ 145 % à 571 kdh), la consommation d'eau (+ 49% à 615 kdh), les frais de gestion de CAPRI (+3 % à 812 kdh, soit 7% du budget), les frais financiers !! (+ 61% à 1.207 kdh).

Pour financer ce budget, CAPRI a retenu pour le Hameau une augmentation de sa cotisation de 57% (portant notre part dans le financement du budget à 43 % contre les 27% statutaires en cours depuis la création du Site), pour la Résidence du Beach (+ 49%), la R. de l'Oasis (+218 %), la R. du Country (+130%)…En revanche, pour les zones encore propriétés de CAPRI, une baisse des cotisations de 33% est retenue (-1.054 kdh) ce qui revient à dire que sa « participation » au budget de 2.254 kdh

est quasiment couverte par les encaissements prévus en Frais financiers et Frais de gestion (1.207 + 812 = 2.019).

6-Devant cette situation, le Bureau de la Fédération des Associations de BB a décidé d'envoyer au responsable de CAPRI une lettre le 6 novembre 2018, signée par les 7 présidents, pour attirer son attention sur son reniement des résolutions de l'AGO du 26.09.2018 acceptées unanimement, la compromission de la préparation du Budget 2019, et son refus de préparer une relève progressive et concertée de la gestion du Site.

7-Le 15 décembre 2018, la Fédération a reçu du responsable de CAPRI un courrier-réponse daté du 29 novembre 2018, utilisant des propos injurieux et humiliants à l'égard des représentants des 741 familles propriétaires de logements à BB en s'appuyant sur ce qu'il appelle les « *dettes de gestion* ». Par ce courrier, il nous informe « *qu'il ne subventionne plus, ne fiance plus, ne se substitue plus* ». Il dénonce aussi le Protocole de gestion, arrête toutes les prestations le 31.12.2018, résilie les compteurs électriques pour l'éclairage public et la station de refoulement des eaux usées et affirme ne pas attendre de la Fédération de quitus de sa gestion du Site.

8-Une fois encore, le Bureau fédéral a été obligé d'adresser le 17 décembre 2018 un courrier réponse au responsable de CAPRI pour, entre autres :

8-1-lui rappeler que ce sont plutôt les résidents de BB qui subventionnent et se substituent à CAPRI-Aménageur en participant massivement à l'entretien des équipements et des « espaces communs » qui ne leur appartiennent pas. La facture, selon un comptage provisoire, s'élève à 47.030.000 dh (dont 27 % ont été supportés par les propriétaires des villas du Hameau). A cela, il convient d'ajouter 10.165.000 dh de frais de gestion prélevés d'une façon non contractuelle et 5.506.000 dh de frais financiers indûment débités.

8-2-l'avertir de la résiliation abusive par ses soins du Protocole d'accord de gestion du 3 mai 2005 au regard de l'article IV qui stipule que « *…ce protocole prend effet à compter de sa signature et continuera à produire ses effets jusqu'à la dernière cession faite par CAPRI sur son actif immobilier… »* . Ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

8-3-l'informer que nous rejetons tous les comptes de 2005 à 2018 qui n'ont jamais été présentés pour approbation, ni obtenu de quitus des assemblées générales de la Fédération. Nous sommes donc en droit de demander leur audit externe.

9-Concernant les « espaces communs », que CAPRI vient de demander par lettre aux Communes de Charrat et Bouznika d'en prendre possession, il est à rappeler que l'aménageur a toujours promis de transférer la propriété aux résidents pour faire de BB un espace en copropriété et ce dès la modification de la Loi 18-00 devenue applicable aussi aux villas depuis sa publication au B.O en novembre 2016. Ainsi :

9-1-Les statuts rédigés par le juriste mandaté par CAPRI et adoptés en juin 2004, précisent bien en page 3, alinéa 3 : « *L'ensemble des parties communes qui résulteront des soldes des titres fonciers…..seront transférés à la Fédération au dirham symbolique* ».

9-2-De même, le Protocole de gestion de BB signé par CAPRI le 3 mai 2005, précise page 2, alinéa 4 : « *La gestion des parties et espaces communs qui lui seront cédés par le promoteur et qui ne font pas partie des parties divises des propriétaires…* ».

Le responsable de CAPRI n'a jamais fait la moindre démarche pour honorer cet engagement, bien au contraire à la première occasion, il s'est empressé de le renier.

10-Concernant les cotisations en retard que CAPRI a tenté d'utiliser comme argument pour semer la confusion dans ses deux rôles d' « aménageur de BB » et de « gestionnaire du Site », il est à noter que les taux d'encaissement du Hameau ont évolué comme suit : de 2005 à 2014 : 93% ; 2015 : 87% ; 2016 : 83% ; 2017 : 80% et 2018 : 65% à fin septembre.
Ces taux très élevés, démontrent bien la bonne foi des propriétaires malgré : le refus de CAPRI de nous aider à obtenir le statut de copropriété seul levier juridique valable pour contraindre tout le monde à payer ; le refus de CAPRI de nous transférer la propriété de la zone d'animation du Hameau (piscine) qui nous revient de fait et de droit ; la fermeture du Beach club et la non réalisation des composantes Animation et Commerces rendant BB un simple dortoir.
11-Au cours du mois de novembre 2018, CAPRI a adressé un courrier aux Communes de Bouznika et Cherrat les informant de ses décisions de quitter BB, de résilier les compteurs électriques pour l'éclairage public et la station de refoulement des eaux usées et les invitant à y exercer leurs prérogatives. Les deux Communes ont répondu d'une façon identique à CAPRI : pas question de rentrer dans le Site sans la réception définitive, le transfert de la propriété des espaces communs aux Communes, l'enlèvement de la clôture grillagée, des barrières, des guérites et des baraques de chantier.
12-Ignorant la réponse des deux Communes et faisant fi de notre courrier du 17 décembre 2018, CAPRI est passée à l'acte le 2 janvier 2019 en retirant les gardiens, en coupant l'éclairage public et en levant les barrières des « entrées », plongeant ainsi le Site et ses résidents dans l'insécurité totale.
13-La nuit du 3 janvier 2019, nous avons mandaté un huissier de justice pour établir un PV du constat de coupure de l'éclairage public et mis en place un dispositif provisoire de gardiens de jour et de nuit alors que notre association ne disposait ni d'un compte bancaire , ni d'un fond de caisse. L'intention de CAPRI de plonger le Site dans le chaos est manifeste.
14-Dès le 4 janvier 2019 nous avons commencé nos rencontres avec les autorités et les élus :
14-1-avec le Gouverneur de Benslimane à qui nous avons remis une lettre pour lui demander d'user de son autorité pour rétablir l'éclairage pour des raisons de sécurité des personnes et des biens. Le sujet a été immédiatement pris en charge ;
14-2-avec le Pacha à qui nous avons décrit en détail nos différends avec CAPRI et qui en retour nous a assuré de sa volonté d'œuvrer pour l'intégrité du Site et pour le rétablissement de l'éclairage public.
14-3-avec le Président de la Commune de Cherrat qui nous a assuré de sa disponibilité pour soutenir les résidents ;
14-4-enfin avec le Président de la Commune de Bouznika qui, soucieux de préserver BB, a été très réactif et très positif en nous proposant le deal suivant :

- °branchement de l'éclairage des voies publiques et prises en charge des autres prestations de la Commune,
- °maintien de la clôture grillagée, des barrières et des guérites pour préserver l'intégrité du Site,
- °utilisation d'un terrain devant revenir à la Commune pour en faire un espace pour les activités sportives des jeunes et des adultes et un espace de jeux pour enfants,
- °gestion du Site par les résidents.

Ce deal est conditionné par :

°la création d'une Fédération regroupant les associations des zones dépendant administrativement de la Commune de Bouznika afin de pouvoir négocier un partenariat,

°l'engagement des résidents de gérer de façon exemplaire leur résidence.

Le Bureau pense que l'horizon commence à se dégager, qu'une page est tournée et que de nouvelles perspectives s'ouvrent à nous pour redonner vie à BB. Tout est aujourd'hui entre les mains des propriétaires s'ils veulent préserver leur cadre de vie et valoriser leurs biens.

PROJET DE BUDGET 2019

Compte tenu des circonstances et des moyens dont nous disposons actuellement, le Bureau propose :

-Un budget de transition pour 2019. La réflexion va être engagée sans délai pour préparer un Budget 2020 plus ambitieux mais tenant compte de la réalité de notre statut juridique actuel.

-La Commune sera sollicitée pour l'éclairage public et pour la collecte des ordures ménagères avec un système ne nécessitant pas l'entrée du camion dans notre Site. Les espaces verts « communs » seront traités dès la négociation de leur statut juridique avec la Commune.

-La nouvelle Fédération s'occupera de la sécurité et la propreté des « entrées ».

-Les propriétaires auront la charge directe de l'entretien et de l'arrosage des jardins privés. Le Bureau négociera avec des jardiniers expérimentés des tarifs groupe et laissera le choix aux propriétaires de les engager ou non.

-L'Association du Hameau s'occupera du gardiennage, de la propreté, du traitement des anti-nuisibles, du canal paysager et de l'animation.

Sur ces bases, le Budget 2019 se présente comme suit :

Désignation	Montant estimé
-Gardiennage	725.000
-Nettoyage	80.000
-Traitement des anti-nuisibles	150.000
-Ravalement du muret des villas	20.000
-Canal paysager	50.000
-Superviseur	45.000
-Animation	100.000
-Diverses actions (AG, Conseil juridique, Petites réparations..)	100.000
TOTAL	**1.270.000**

La cotisation pour l'année 2019 est donc de 5.000 dh par villa à verser en une seule fois et immédiatement.

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 :

-Un hommage appuyé est rendu aux membres du Bureau, à leur abnégation et à leur courage. Il faut continuer sur la même voie.
-La lettre du responsable de CAPRI est considérée comme injurieuse vis-à-vis de l'ensemble des propriétaires et mérite de lui donner la suite judiciaire qui convient.
-La rupture abusive du Protocole de gestion et la manière brutale et malintentionnée de quitter le Site doit être dénoncée par tous les moyens.
-Le comportement du responsable de CAPRI a été méprisant à l'égard des propriétaires et irresponsable vis-à-vis du Site et de son image. Ceci doit être porté à la connaissance du grand public par le recours à la presse écrite et électronique.
-Les comptes de la gestion par CAPRI de BB depuis 2005 sont à rejeter et un audit externe est à demander.
-L'aménageur n'a pas tenu ses promesses et nous devons saisir toutes les parties ayant autorisé la réalisation de ce projet dans le cadre d'un cahier des charges précis et dans un délai déterminé, sans doute largement dépassé.
-CAPRI manque visiblement de vision pour BB et nous ne comprenons pas ses véritables intentions en laissant le Site à l'arrêt depuis 20 ans.
-Il est impératif de chercher toutes les voies possibles devant nous permettre de changer notre statut juridique en copropriété.
-L'association doit assurer des prestations de qualité et tous les propriétaires seront prêts à cotiser d'une façon significative pour faire de notre Site une station balnéaire modèle comme il était prévu lors de sa création.
-Nos intérêts doivent être vigoureusement défendus, en premier lieu la zone d'animation du Hameau (piscine) qui nous revient de fait et de droit, devant toutes les instances et par tous les moyens.
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 l'adhésion de notre Association à une nouvelle Fédération à créer regroupant les associations des zones de la Commune de Bouznika afin de pouvoir conclure un partenariat avec cette dernière.
Notre association continuera par ailleurs à faire partie et à animer la « Fédération des Associations de Bouznika Bay » qui est dépositaire de l'historique de notre Résidence.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

Deuxième résolution

L'assemblée générale salue vivement la volonté du Président de la Commune de Bouznika de favoriser la préservation de BB, de consolider son intégrité, d'encourager l'autogestion de notre Résidence par les propriétaires et de nous assurer les services communaux. Elle donne pouvoir au Bureau de conclure et de signer tout protocole ou convention dans ce sens.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

Troisième résolution

L'assemblée générale donne pouvoir au Bureau pour mener toutes les actions de droit possibles afin de régler nos différends avec CAPRI-Aménageur et CAPRI-Gestionnaire du BB.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

Quatrième résolution

L'assemblée générale approuve le Budget 2019 de transition pour un montant de 1.270.000 dh et fixe la cotisation à 5.000 dh par villa à payer en une seule fois et sans délai.

Pour 2020, l'assemblée invite le Bureau à préparer un Budget réaliste mais ambitieux comportant notamment un volet investissement devant améliorer nos équipements.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

Cinquième résolution

Le Bureau compte aujourd'hui seulement 7 membres actifs. M.Said FILALI, pour des raisons personnelles, ne participe pas à ses réunions et ses travaux et s'est donc retiré de fait.

Pour assister le Bureau dans ses tâches quotidiennes qui deviennent assez lourdes, l'assemblée générale approuve la nomination des membres associés volontaires suivants parmi les membres de notre association :

-Mme BENNANI BLANCA Patricia
-M .BENSOUDA Yahya
-Mme ESSAKALI Nora
-Mme EL JAOUHARI Latifa
-M.GOSSELIN Denis Roland
-M. IDRISSI Abdelahad

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

Sixième résolution

L'assemblée générale approuve la nomination d'un conseil de juristes et avocats volontaires, parmi les membres de notre association, pour conseiller le Bureau dans toutes ses démarches nécessitant un avis d'expert :

-M.AOUAD Mohamed
-M.BENABDERRAZIK Manal
-M. FECHTALI Abdelilah
-M.JAOUHARI M'Hamed
-M.LAKHDAR Ahmed
-M.SALOUNI ZARHOUNI Mohamed

Cette liste reste ouverte à tout volontaire souhaitant apporter sa contribution pour la défense de nos intérêts communs.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

Clôture de l'Assemblée Générale Ordinaire

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

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

Fait à Bouznika Le 20 janvier 2019

Le Président
Najib RAIHANI