ASSOCIAION DES PROPRIETAIRES DES VILLAS DU HAMEAU DU GOLF

ASSEMBLEE GENERALE DU 30.07.2017
CE QU'IL FAUT SAVOIR : LES 10 BONNES QUESTIONS

1-Quelle gouvernance a été adoptée pour Bouznika Bay ?

En 1996, CAPRI a entrepris la viabilisation d'un site balnéaire et touristique dénommé «Bouznika Bay» -BB- sur un terrain de 142 ha acquis auprès du Domaine privé de l'Etat.
L'ensemble BB comporte 3 composantes : Résidentielle (Appartements en immeubles et Villas jumelées ou isolées), Hôtelière (Hôtels, Beach club, Club House) et d'Animation (Centre commercial, Discothèque, Beach shop).
Pour permettre à chaque composante de s'insérer dans la conception générale du projet tout en respectant le statut juridique de chaque ensemble ou sous ensemble et pour gérer les parties communes (les voieries, les espaces verts et les locaux communs), il a été prévu une organisation à trois niveaux :
-Un Syndicat des copropriétaires pour chaque ensemble des immeubles bâtis ;
-Une Association des propriétaires pour chaque ensemble des villas ;
-Une Fédération des Syndicats des copropriétaires et des Associations des propriétaires.
Pour la gestion du site, le Bureau de cette Fédération désigne un Syndic dont la mission est l'exécution des décisions de la Fédération, l'entretien des parties communes, la préparation du Budget et la conservation des archives et des registres de la Fédération.

2-Quel est le statut juridique des villas du Hameau du Golf ?

Les villas du Hameau du Golf ont été vendues par les promoteurs aux acquéreurs sans référence ni à des parties communes, ni à un quelconque règlement intérieur. Le statut juridique actuel de notre zone est donc un « lotissement de villas » dont les voieries et les « parties communes » seront un jour cédées par l'aménageur à la Commune urbaine après la réception définitive du projet.
Cette situation présente un inconvénient majeur et une réelle menace. Un inconvénient majeur car notre Association ne dispose d'aucun levier juridique adéquat pour amener les résidents à s'acquitter de leurs cotisations. Une réelle menace car une prise de possession des parties communes par la Commune urbaine peut se traduire par l'enlèvement des barrières, la démolition du mur de clôture et l'affectation des parties communes à un usage non conforme à nos attentes.
Le changement du statut juridique de notre zone doit donc être une question vitale pour notre communauté.

3-Quels sont nos rapports avec CAPRI ?

CAPRI a aujourd'hui une double casquette : Aménageur de Bouznika Bay et Gestionnaire du site (Syndic).
En tant qu'**aménageur**, il a viabilisé l'ensemble du site en plusieurs zones dont la situation actuelle est la suivante :

-Zones vendues à des promoteurs et projets réalisés : Villas du Hameau, Villas de la Dune et Oasis isolées, Villas du Green (une tranche), Villas jumelées (une tranche), Résidence du Country club, Résidence du Beach, Résidence de l'Oasis, Résidence du Golf (une tranche) :
-Zones vendues à des promoteurs et projets non encore aboutis : Résidence du Lac, Club des vacances (une partie), Résidence du Golf (dernière tranche), Villas jumelées (dernière tranche)
-Zones non encore vendues toujours propriété de CAPRI : Résidence des Jardins suspendus, Un reliquat des villas de la Dune et isolées, Un reliquat des villas du Green, Un reliquat du Club des vacances, Le Pôle Hôtelier, Le Pôle Commerces et Le Golf.
CAPRI est également présente sur Bouznika Bay en tant que **gestionnaire du site** (Syndic) en vertu d'une convention signée avec la Fédération des Associations de BB le 03 mai 2005.
Après une pratique de plus de 12 ans, cette convention a besoin d'une profonde refonte pour rééquilibrer les rapports entre les deux parties.

4-Comment est préparé le Budget de la Fédération et comment son financement est assuré ?

Le Budget concerne Bouznika Bay dans son ensemble. Il est établi par le gestionnaire du site et présenté au Bureau fédéral pour discussion et adoption. Il comporte un volet charges de fonctionnement (Gardiennage, Nettoyage, Jardinage, Eau, Electricité, Maintenance, Charges administratives et divers) et un volet charges d'investissement (Renouvellement des pompes, des Cellules MT, Mur de clôture…). Son financement est assuré par des cotisations des différents Syndicats des copropriétaires des résidences (Immeubles), des propriétaires des villas de toutes les zones (Hameau, Green, Dune…) et de l'aménageur pour les zones non encore vendues.
Notre objectif immédiat est de faire participer activement le Bureau fédéral à l'élaboration du Budget avec comme objectif l'optimisation des dépenses et le contrôle direct des prestations fournies.

5-Quelles prestations pour les jardins privatifs ?

Les prestations de jardinage concernent les espaces communs et les parties privatives. Le Budget a été bâti sur la base des forfaits suivants :
-Villas : 150 dh / mois pour le Hameau (253 villas), 500 dh pour Le Green (18 v) et 500 dh pour la Dune (29 v)
-Résidences : 2.000 dh pour chacune des 4 Résidences (Golf, Country club, Oasis et Beach)
-Pour les parties communes : 21.000 dh pour le pôle 1 (Hameau, le Green et la Résidence du Golf) et 12.000 dh pour le pôle 2 (Villas du Dune et les Résidences Country club, Oasis et Beach).
L'entretien se fait pour l'ensemble du site par 20 jardiniers de septembre à février et par 30 jardiniers de mars à août. Il comprend contractuellement les prestations suivantes : l'arrosage (3 fois par mois), la tonte de la pelouse (3 f / m), la taille des haies (2 f / m), l'élagage des palmiers (& f / an), le traitement phytosanitaire (4 f / an), la fertilisation chimique (4 f / an) et la fertilisation organique (3 fois en décembre).
Il est à noter que pour l'arrosage, on utilise depuis 2010 l'eau potable de la ville qui nous coûte 750.000 dh au Budget. Les jardiniers de certaines villas en abusent d'une façon irresponsable et une décision au niveau fédéral est nécessaire pour optimiser cette très lourde dépense collective.
Pour le jardinage, une amélioration est possible notamment concernant certaines parties communes après la refonte de la convention de gestion du site pour permettre une planification adéquate des passages et un meilleur contrôle des prestations.

6-Pourquoi la télédistribution a été supprimée ?

La «télédistribution» est inscrite au Budget fédéral pour une dépense annuelle de 72.000 dh. A cela il faut ajouter deux gardiens un de jour et un de nuit sensés assurer la sécurité des installations.

Les autres zones (Immeubles et villas) ayant mis en place leurs propres moyens pour capter les chaînes tv et les villas du Hameau ayant pour la plupart des paraboles, nous avons demandé le redéploiement des deux gardiens dans d'autres zones à sécuriser et la suppression de ce poste budgétaire qui a représenté depuis une décennie une dépense inadéquate.

7-Comment sont calculées les cotisations ?

Depuis le lancement effectif du site Bouznika Bay en 2000, deux principes ont été retenus pour la répartition des charges :

-Les critères de superficie du terrain et la surface construite ;

-Les coefficients de pondération suivants pour déterminer la quote-part de charges imputables à chaque lot :

* superficie du terrain : 0,3
* surface construite commerces : 1,4
* surface construite habitation : 1
* surface construite hôtelier : 1
* équipements : 0.02

Ce système permet de déterminer en fonction des m² construits une **clé de répartition** par exercice. La cotisation annuelle de chacun aux charges communes générales résulte de la « règle de 3 » suivante :

$$\frac{\text{(Budget de l'exercice) x Quote-part des charges}}{\text{Clé de répartition}}$$

Ex : Détermination de la clé de répartition année 2017

Surface terrain habitation : 511 279,00 x 0,3 = 153 383,70
Surface terrain hôtelier : 132 610,80 x 0,3 = 39 783,00
Surface terrain commerces : 11 594,00 x 0,3 = 3 478,20
Equipements forfaitisés : 396 907,00 x 0,02 = 7 938,14

Clé constante terrain : 204 583,04 dh

Surface construite habitation : 66 055,70 x 1,0 = 66 055,70
Surface construite hôtelier 3 040,80 x 1,0 = 3 040,80
Surface construite commerces 3 630,00 x 1,4 = 5 082,00

Clé variable m² construits : **74 178,50 dh**

Clé de répartition exercice 2017 : 204 583,04 + 74 178,50 = **278 761,54** dh

Ex : Détermination du montant des charges imputables à une construction à usage d'habitation

$$\frac{\text{Budget 2017 x (Surface terrain x 0,3 + Surface construite x 1,0)}}{\text{Clé de répartition de l'année 2017}}$$

Budget 2017 = 11 649 197,00 dh
Clé de répartition exercice 2017 = **278 761,54 dh**

Ex : Pour calculer vos charges sur l'exercice 2017 : Cas villa 30

Surface terrain = 269 m²
Surface construite = 156,90 m²

$$\frac{11\,649\,197{,}00 \times (269 \times 0{,}3 + 156.90 \times 1)}{278\,761{,}54} = 9.929 \text{ dh}$$

8-Que représentent les cotisations impayées du Hameau ?

Le gestionnaire du site comptabilise pour la zone villas du Hameau du Golf des impayés cumulés de 5.531.581 dh pour la période de 2000 à 2016. Sur ce montant :

-une somme de 2.826.286 dh concerne la période de 2000 à 2004 est à annuler. La convention de gestion n'ayant été signée en effet qu'en 2005, certains propriétaires refusent définitivement de payer ces cotisations.
-un second montant, à identifier avec le gestionnaire du site, est à annuler aussi car il concerne les propriétaires qui ont vendu leur villa et sont partis sans laisser d'adresse.
Pour le reste, Il est à noter que les résidents sont à plus de 90 % à jour de leurs cotisations avec simplement des retards de paiement pour quelques uns.
Pour les cas limites (7 qui n'ont jamais payé et 3 qui ont arrêté de payer depuis 6 ans), nous allons examiner toutes les voies de recours possibles pour les amener à respecter les règles de la vie en communauté.

9-Quelle est la situation de la Zone d'animation du Hameau « Piscine » ?

Le promoteur de Bouznika Bay a vendu aux futurs acquéreurs un concept de station balnéaire comprenant des zones résidentielles, d'animation, de commerces et d'hôtellerie. Cet engagement n'a pas été tenu, 20 depuis le démarrage du projet : Le Beach club a été fermé, le Golf est au ralenti sans aucune animation, les Pôles Commerces et Hôtelier n'ont pas été réalisés et plusieurs composantes résidentielles non plus.
Plus particulièrement, pour les propriétaires des villas du Hameau, l'argumentaire de vente insistait sur un espace d'animation dédiée exclusivement à notre zone, constituée d'une piscine et d'une aire de jeu pour les enfants. Depuis plus de 17 ans, nous avons en effet joui exclusivement de cet espace et participé aux frais de sa maintenance et son fonctionnement.
L'aménageur nous avait par ailleurs toujours promis, d'après notre compréhension, de nous céder cet espace à un prix symbolique. Souhaitant disposer, après une longue attente, d'une confirmation écrite de cette promesse, nous lui avons adressé à cet effet deux courriers les 24.03 et 30.07.2017. A notre grande déception, le responsable de cette société nous a envoyé le 19.07.2017 un mail nous informant que cet espace a une grande valeur commerciale et qu'il sera vendu, le moment venu, au prix du marché au meilleur offrant.
L'Assemblée Générale de notre Association, convoquée pour le 30.07.2017, sera appelée à décider des actions les plus adéquates pour défendre nos intérêts.

10-Quelles menaces guettent notre Résidence ?

Malgré ses 20 ans d'âge, Bouznika Bay demeure l'une des plus belles stations balnéaires du pays grâce à un modèle de gestion qui a montré sa résilience et au sens de responsabilité de l'écrasante majorité des ses résidents.
Aujourd'hui, les défis sont nombreux et il est vital d'y faire face :
-Il y a d'abord l'urbanisation massive de Bouznika Plage qui met sous pression ses voies de circulation et la qualité de sa plage. En notre double qualité de contribuables et d'habitants permanents ou saisonniers de cette Commune, nous sommes en droit et en devoir de contribuer, par des propositions et des initiatives, à améliorer cette situation.
-Il y a ensuite le mode de gestion de BB qui a besoin de toilettage pour permettre à la Fédération d'une part d'avoir un rôle plus actif dans la préparation du Budget, l'optimisation des dépenses et le contrôle des prestations de services et d'autre part de préparer la désignation à court-moyen terme d'un syndic professionnel. Ce ci passe nécessairement par la redynamisation de la Fédération, la révision de ses statuts, la refonte de la Convention de gestion du site, le recouvrement des impayés et le changement de la périodicité de paiement des cotisations.
-Il y a enfin le changement à rechercher par tous les moyens du statut juridique de notre résidence en copropriété horizontale. Solution idoine pour disposer d'un levier juridique pour assurer le recouvrement des cotisations et aussi un moyen adéquat pour protéger BB contre toute intrusion extérieure susceptible de porter atteinte à nos intérêts communs et à la valeur de nos biens.