BOUZNIKA BAY
ASSOCIAION DES PROPRIETAIRES DES VILLAS DU HAMEAU DU GOLF

ASSEMBLEE GENERALE DU 18.07.2021
CE QU'IL FAUT SAVOIR : LES 5 BONNES QUESTIONS

1-Quel est le statut juridique de l'ensemble « Hameau du Golf » ?

Les villas du Hameau du Golf ont été vendues aux acquéreurs sans référence ni aux parties communes, ni à un quelconque règlement intérieur. Le statut juridique actuel de notre zone est donc un « lotissement de villas » dont les voiries et les parties « dites communes » par convenance, sont à céder par l'aménageur-développeur (CAPRI) à la Commune urbaine de Bouznika, conformément au cahier des charges, et ce après la réception définitive du projet.
Il est à noter que l'affaire de la « réception définitive » du projet Bouznika Bay (B.B.), objet d'une contestation entre Capri et les Communes de Bouznika et Cherrat, est portée devant les tribunaux depuis fin 2018 (le projet B.B. s'étend sur les 2 Communes)
De ce fait, le statut juridique de notre résidence présente pour nous un inconvénient majeur et une réelle menace :
-Un inconvénient majeur car notre Association ne dispose pas des leviers juridiques d'une copropriété lui permettant, entre autres, de faire respecter un règlement intérieur aux résidents et de procéder aux recouvrements forcés en cas de besoin.
-Une réelle menace car une prise de possession des parties communes par la Commune urbaine peut se traduire par la suppression des barrières des entrées, la démolition du mur de clôture et l'affectation des « parties communes » à un usage non conforme à nos attentes.
Pour protéger notre résidence et préserver la valeur de nos biens, la priorité pour les résidents doit être, en utilisant tous les lobbys et tous les réseaux possibles, de négocier avec la Commune au moins la formalisation de la gestion privée du Hameau du Golf.

2-Quelles actions étaient menées après le retrait de Capri de la gestion de Bouznika Bay

Le 31.12.2018, Capri s'est retirée brutalement et sans concertation de la gestion de Bouznika Bay sans respecter le protocole de gestion la liant depuis 2005 à la Fédération des Associations de Bouznika Bay (3 associations des villas et 4 syndicats des copropriétaires des appartements).

Quelles étaient les raisons de ce départ ?

Alors que de nouvelles conditions de gestion de B.B. ont été décidées par l'assemblée générale de la Fédération des associations de B.B., dont faisait partie Capri, l'ex responsable de cette dernière s'est ravisé en refusant d'associer la Fédération à l'établissement du Budget 2019, en s'opposant au co-contrôle des prestataires des services et en décidant unilatéralement d'augmenter les cotisations 2019 de 60 %, ce que la Fédération a refusé.

Quelles ont été les conséquences immédiates de ce départ ?

Dès le 01.01.2019, l'ex responsable de Capri a résilié les contrats d'électricité entrainant la coupure de l'éclairage des voies publiques et retiré tous les gardiens. L'objectif était sans doute de plonger B.B. dans le chaos total.
Parmi les 7 associations des résidents à B.B. la plus fragile et donc la plus menacée était la nôtre, car notre espace est le plus vaste à gérer (10 ha) et on n'avait à ce moment-là ni un compte bancaire, ni un fond de caisse pour faire face aux dépenses les plus élémentaires.

Grâce toutefois à une excellente mobilisation des résidents et à une équipe de volontaires dévoués, nous avons pu :
-obtenir, dans les 15 jours, du Gouverneur de Benslimane et du Président de la Commune de Bouznika le rétablissement de l'éclairage des voies publiques et la collecte des ordures ménagères, ce qui n'était pas évident car la réception définitive du projet faisait l'objet d'un litige devant les tribunaux ;
-réunir des fonds de crise pour faire face aux dépenses les plus urgentes (recrutement de gardiens par ex) en attendant de réunir une Assemblée générale et d'adopter le budget 2019 ;
-engager les travaux nécessaires pour protéger notre résidence et réaliser les investissements structurants pour lui redonner vie.

3-Quel mode gestion a été choisi pour notre résidence et quels sont ses limites ?

Depuis 2 ans et demi, la gestion de notre résidence est assurée par un bureau dont les membres, volontaires parmi les propriétaires, ont été élus par l'assemblée générale. Ceci nous a permis d'identifier les points de fragilité de notre résidence, de les hiérarchiser et de commencer à leur trouver des solutions. La gestion directe nous a permis aussi d'optimiser nos moyens, de maîtriser notre budget et d'engager les investissements structurants nécessaires.
Cette gestion directe présente cependant des limites : elle devient très lourde et chronophage pour les membres du Bureau ; elle leur créé une gêne lors des relances des voisins pour le paiement des cotisations ; elle les met en tension directe avec certains propriétaires qui pensent qu'ils sont à leur service 24/24 et même pour leurs petits problèmes.
Aussi, il est temps de confier la gestion de notre résidence à un professionnel tout en laissant au Bureau les fonctions d'établissement du Budget, du suivi des investissements et de gestion de nos ressources. Deux options sont possibles : une gestion clé en main ou une gestion avec l'utilisation de nos moyens. Ceci a bien entendu un coût qu'il va falloir assumer dès que possible.

4-Dans quelles conditions se fait la collecte des déchets verts ?

La convention liant La Commune de Bouznika à Ozone ne concerne que la collecte des ordures ménagères et les déchets verts des jardins publics pour lesquels le prestataire ne dispose que d'un camion benne et d'une semi-remorque pour toute la ville.
Les déchets verts des villas étant à la charge de leurs propriétaires, nous avons dû au cours du premier trimestre 2019 nous résoudre à les faire enlever par des camions benne. Très vite, nous nous sommes rendus compte que cela allait peser très lourdement sur notre budget (230 camions benne et 40 camions semi-remorque en une année soit un coût total de 110.000 dh).
Aussi, nous avons négocié avec des responsables d'Ozone un accord spécial pour l'enlèvement des déchets verts une fois par semaine moyennant une prime au personnel.
Les difficultés que nous avons à gérer sont cependant multiples : des résidents entretiennent leur jardin rarement et donc mettent sur la chaussés une très grande quantité de déchets d'un seul coup ; l'arrivée en masse des résidents en été fait que beaucoup de déchets sont sortis en même temps et mis sur une chaussée déjà encombrée par les voitures ; les services d'Ozone sont complètement débordés en été et donnent la priorité d'abord à ce qui est conventionnel à savoir les ordures ménagères.
Nous invitons tous les résidents à nous faire part de leurs idées pour traiter ce sujet.

5-Quelles menaces guettent notre Résidence ?

Aujourd'hui, les défis sont nombreux et il est vital d'y faire face :
-Il y a d'abord un problème de traitement des eaux usées avec des stations qui ne fonctionnent plus pour 2 unités (1 au Hameau et 1 à côté Résidence de l'Oasis) et mal pour la principale (située chez nous). Il faut savoir que toutes les eaux usées de Bouznika Bay arrivent au Hameau à la station située près de l'entrée 1 dont les pompes ne fonctionnent plus depuis que Capri a retiré

son compteur électrique sans que celui de la Commune le remplace. Ces eaux sont ensuite acheminées lentement par gravité vers la station centrale située au sein du Club du Hameau. Cette dernière, qui est la seule sous la responsabilité de l'ONEE, fonctionne avec une pompe sur deux. Tant que ce problème n'est pas réglé avec la Commune et l'ONEE pour une prise en charge, à tout moment et notamment lors de l'arrivée massive des estivants à BB ou lors de fortes pluies, la chaussée de toute notre résidence risque d'être inondée des eaux usées.

-Il y a ensuite le statut juridique de notre résidence, qui en tant que lotissement nous expose à tout moment à l'ouverture de toutes les portes, à l'enlèvement des barrières aux entrées et à la démolition du mur grillagé. Pour se prémunir contre les conséquences désastreuses de ce scénario, nous devons utiliser tous les moyens pour au moins signer avec la Commune la gestion privée de notre Résidence.

Il convient également de se pencher sur le cas des propriétaires inconscient qui ne paient pas leurs cotisations et qui peuvent par cet acte irréfléchi qui s'étend nous amener à un suicide collectif et une perte irrémédiable de la valeur de nos biens.

-Il y a enfin l'urbanisation massive et rapide 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 devons d'être une force de propositions et de contribution à la vie civique de notre cité.

Le Bureau