

## PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

DU DIMANCHE 24 AVRIL 2011 à 14 H

L'an 2011 et le dimanche 24 avril à 14 h, les copropriétaires de la résidence AP4 « al andalus » station balnéaire de SAÏDIA, se sont réunis en assemblée générale ordinaire dans les locaux d'EXCELIA , en vue de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1- Election du bureau de l'assemblée (président, secrétaire, scrutateurs).
- 2- Approbation des comptes de l'exercice 2010, quitus au syndic
- 3- Renouvellement des membres du conseil Syndical et de son président.
- 4- Proposition de création d'un fond de roulement équivalent à un trimestre de charges du budget pour effectuer les travaux de première urgence. Ce fond de roulement sera remboursé par l'acquéreur en cas de vente
- 5- Présentation et vote du budget prévisionnel 2011, élaboré avec conseil syndical et des copropriétaires
- 6- Pose de compteurs électriques dans chaque bloc reliant toutes les cages d'escalier du même bloc. Devis joint
- 7- Embauche de 2 femmes de ménage à temps complet et 4 à temps partiel en été.
- 8- Proposition contrat assurance pour les parties communes, devis joint. (il est rappelé que l'assurance est obligatoire)
- 9- Dans le cadre du règlement intérieur, et de la loi 18 00 sur la copropriété en son article 20 :l'assemblée générale par l'intermédiaire du syndic « prend des décisions et met en place des mesures devant assurer la sécurité, et la quiétude de ses habitants ». Autorisation à donner au syndic d'établir un contrat type sans lequel aucune location ne pourra être souscrite. Décision à prendre. Vote.
- 10- Autorisation à accorder aux propriétaires souhaitant réaliser des travaux sur les parties communes ou privatives de leur lot, et en particulier les travaux d'annexion des locaux sur les solariums, certains travaux ayant déjà été réalisés sans autorisation. Il est rappelé que toute modification de structure est interdite.
- 11- Questions diverses

Suivant l'émargement de la feuille de présence, 19 propriétaires possédant ensemble 4479/10 000 tantièmes sont présents ou représentés.

Absents : tous les autres, possédant ensemble 5521/10 000 tantièmes.

L'assemblée peut valablement délibérer à la majorité relative, cette assemblée faisant suite à la première réunion qui a eu lieu le 6 mars 2011 n'ayant pu délibérer faute de quorum.

Il est ensuite passé à l'ordre du jour, conformément à la convocation.

**1<sup>ère</sup> résolution** : élection du bureau de l'assemblée :

Madame Nadia ARRIMACH est élue présidente du bureau de l'assemblée.

Messieurs EL GAHZI et BACHIRI sont élus scrutateurs du bureau de l'assemblée

Les fonctions de secrétaire seront tenues par le syndic.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité soit 4479/10 000 tantièmes.**

**2<sup>ème</sup> résolution** : les comptes de l'exercice 2010 ont été visés par une personne choisie par Addoha. Cette personne qualifiée nous a notifié que les comptes présentés par le syndic ne présentaient aucune anomalie et n'appellent aucune remarque particulière de sa part, et donc, l'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2010 et donne quitus au syndic à l'unanimité pour sa gestion.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité, soit 4479/ 10 000 tantièmes**

**3<sup>ème</sup> résolution** : renouvellement des membres du conseil syndical. Monsieur SKIKER donne sa démission comme président du conseil syndical et demande que la SAS soit inscrite comme

membre afin d'avoir toujours un représentant dans le conseil syndical. L'assemblée donne son accord. Les personnes suivantes se présentent pour faire partie du conseil syndical :

**Monsieur BACHIRI** est élu président du conseil syndical,

**Mme ARRIMACH** s'occupera de la trésorerie et de la vérification des comptes avec le syndic.

**Monsieur EL GAHZI ; Monsieur SALEMI ; la société ISLY ; Monsieur SOUIEH ,Monsieur MOUSSAOUI Zacharia** sont membres du conseil syndical .

Il est mis en place la double signature des chèques. Monsieur BACHIRI Redouane CIN n° FA 63401 est désigné à l'unanimité pour cosigner les chèques avec le syndic ,Monsieur Margalejo Daniel ou Jacques Afergan, les chèques du compte Attijariwaffa bank n°0589 E 0003011101 au nom du SYNDICAT DE COPROPRIETE AP4 « AL ANDALUS ».

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité soit 4479/10 000tantièmes**

**4<sup>ème</sup> résolution** : Proposition de création d'un fonds de roulement. Les copropriétaires étant divisés sur la question, et aucune majorité ne se dégageant, certains sont d'accord, d'autres d'accord mais à partir du moment où tout le monde paie, la SAS n'est pas d'accord, et souhaite s'en exonérer, d'autres veulent en diminuer le montant.... Il est donc décidé de sursoir à cette résolution et de la reporter à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité, soit 4479/ 10 000tantième.**

**5<sup>ème</sup> résolution** : le budget prévisionnel est présenté, Monsieur SKIKER indique que celui-ci est trop élevé, puisqu'il est en augmentation de 40%, le syndic fait remarquer qu'il n'est pas en augmentation, mais ce sont les postes qui n'existaient pas en 2010 qui ont fait augmenter le budget. Et, si l'on prend le budget proposé en 2010 de 1 083 600 qui avait été établi pour 7 mois, si on le calcule sur 1 an, il aurait été de 1 857 600, au vu de ces calculs, le budget 2011 est inférieur à celui de 2010 de 257600 dhs.

Par ailleurs, monsieur SKIKER demande des explications sur le poste travaux divers. Le syndic lui explique qu'il est prévu les travaux de peinture des parkings, de la peinture des boiseries extérieures,, l'achat des containers à ordures, la pose de portillons en fer forgé sur les entrées piétonnes, la pose de barrières électriques, la pose de grilles de défense sur les locaux techniques de la piscine, la pose de douches autour de la piscine, la pose de panneaux d'affichage. Les propriétaires demandent la construction des locaux de gardiennage, le syndic indique qu'il appartient à Addoha de les construire, monsieur SKIKER demande à quel titre, et **montrez moi la loi !le syndic indique la loi concernant ce litige :Dahir portant loi n°1-76-258 du chaoual 1397 relatif à l'entretien des immeubles et à l'installation de conciergeries . article 3 : tout immeuble ou groupe d'immeubles à usage d'habitation comprenant au moins dix appartements doit comporter un local à usage de conciergerie soit dans l'immeuble, soit dans ses cours ou annexes.**

**Article 10 : la surface utile du local ne doit pas être inférieure à 30 m<sup>2</sup> pour des immeubles de moins de 30 appartements, et de 45 m<sup>2</sup> dans les immeubles de plus de 30 appartements.**

Enfin, il est décidé de diminuer le montant du budget prévisionnel puisque il n'y aura pas de traitement contre les serpents soit 7000 dhs, et les 75000 dhs des travaux pour les compteurs électriques sont de 45000dhs soit une diminution de 30 000hs se qui met le budget prévisionnel pour **2011 à 1 363 000,00 dhs**. Les appels de fonds seront en conséquence.

Monsieur SKIKER représentant la SAS vote contre le budget, soit 2144 :10 000tantièmes,les autres propriétaires approuvant le budget soit 2335/ 10 000 tantièmes.

**Cette résolution est approuvée à la majorité par 2335 pour , et 2144 contre.**

**6<sup>ème</sup> résolution** : il est prévu la pose de compteurs électriques dans chaque cage d'escaliers, mais, suite à des discussions avec des électriciens, il semblerait que l'on puisse trouver une solution plus intéressante et moins onéreuse , nous attendons les devis que nous soumettrons au conseil syndical.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité soit 4479/10 000 tantièmes**

**7<sup>ème</sup> résolution** : il est prévu l'embauche de 2 femmes de ménage en période creuse à temps complet, et 2 femmes de ménage supplémentaires en été . Après la fin des travaux par Addoha concernant la piscine, nous devons trouver un responsable pour traiter la piscine, effectuer l'entretien et l'été, surveiller la piscine.

Il est prévu également l'embauche d'un superviseur qui, comme son nom l'indique, supervisera les entreprises intervenant sur la résidence, le gardiennage, l'entretien des espaces verts et des parties communes, ainsi que, et c'est le plus important, la collecte des charges dues auprès des copropriétaires débiteurs. Le syndic et le conseil syndical veulent améliorer la résidence, mais il faut nous aider.

**En effet, la copropriété est toujours débitrice, et l'on demande aux propriétaires de faire l'effort de payer leurs charges !!!**

Monsieur SKIKER propose de prendre un avocat et le payer au forfait pour envoyer les lettres de relances aux débiteurs. Pour l'heure, nous allons envoyer une relance simple, ensuite une lettre recommandée qui sera augmentée de la somme de 250 dhs, enfin, 1 mois après, nous ferons envoyer une mise en demeure par monsieur le président du tribunal de 1<sup>ère</sup> instance de BERKANE.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité soit 4479/ 10 000 tantièmes**

**8<sup>ème</sup> résolution :** le syndic avait fait établir plusieurs devis et contacté beaucoup de compagnies d'assurance. A ce jour, à notre avis, une seule est compétente. Nous donnerons tous les éléments au conseil syndical qui prendra la décision de souscrire.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité soit 4479/10 000 tantièmes.**

**9<sup>ème</sup> résolution :** dans le cadre du règlement intérieur, le conseil syndical décide de mettre celui-ci à jour, de le diffuser à l'ensemble des propriétaires et de l'afficher.

**En tout état de cause il a été décidé :** que les propriétaires ont le droit de louer leur appartement, que les sociétés gérant les appartements de propriétaires ne seront autorisées à rentrer dans la résidence que si elles sont déclarées au registre du commerce. Les appartements ne pourront être loués qu'à un nombre de personnes en adéquation avec la surface du logement, savoir : logement d'une chambre : location à 2 adultes + 1 enfant

Logement de 2 chambres : location à 4 adultes et 2 enfants

Logement de 3 chambres : location à 6 adultes et 3 enfants

Les lieux loués doivent être loués en « bon père de famille » c'est-à-dire en respectant la quiétude, la paix et la tranquillité de son voisin. Tout contrevenant s'expose à des sanctions pouvant aller jusqu'à l'exclusion de la résidence par la police si des nuisances nocturnes étaient constatées.

Un système de bracelets sera mis en place interdisant l'accès et la piscine aux invités de propriétaires supérieurs à la capacité d'accueil du logement. Il ne pourra y avoir dérogation qu'exceptionnellement en fonction du nombre de personnes déjà présentes dans la résidence. Tout accès à la résidence est réglementé. Si une entreprise souhaite rentrer dans la résidence afin de réaliser des travaux au profit d'un propriétaire, cette entreprise devra d'abord obtenir un accord écrit du syndic à aller retirer dans ses bureaux, mais ils devront auparavant informer le syndic de la nature des travaux à réaliser.

Le bain dans la piscine est interdit aux personnes habillées ou vêtues de vêtements. Seul le maillot est autorisé de 1 ou 2 pièces, ou la tenue appelée « burqini »

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité soit 4479/ 10 000 tantièmes**

**10<sup>ème</sup> résolution :** l'assemblée décide de reporter cette question à l'ordre du jour de la prochaine réunion.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19H

La présidente :  
Mme Nadia  
ARRIMACH

les scrutateurs  
Mr BACHIRI  
Mr EL GAHZI

le secrétaire  
Mr MARGALEJO