

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU DIMANCHE 6 mars 2011

AP4

L'an 2011 et le 6 Mars 2011 , à la requête du syndic et sur convocation individuelle, les copropriétaires de la résidence dénommée AP4 Résidence AL Andalus TF 24971/40 station Balnéaire de Saïdia se sont réunis en assemblée générale , afin 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- Rapport moral et financier du syndic
- 4- A la demande du groupe EXCELIA , révocation du syndic, décision et vote
- 5- Renouvellement des membres du conseil Syndical
- 6- 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
- 7- Présentation et vote du budget prévisionnel 2011
- 8- Pose de compteurs électriques dans chaque bloc reliant toutes les cages d'escalier du même bloc. Devis joint
- 9- Embauche de 3 femmes de ménage à temps complet.
- 10- Proposition contrat assurance pour les parties communes, devis joint. (il est rappelé que l'assurance est obligatoire)
- 11- 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.
- 12- 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
- 13- Autorisation à accorder au syndic d'effectuer toutes les procédures en recouvrement des charges à l'encontre des copropriétaires défaillants
- 14- Questions diverses

Chaque personne entrant en séance, sur présentation de pièces d'identité, est priée de signer la feuille de présence conformément à la législation en vigueur.

Après émargement de la feuille de présence il en résulte que 15 copropriétaires sur 123 sont présents ou représentés, totalisant ensemble : 4136 / 10 000 èmes .

Etaient présents et représentés: Abdellilah Rochdi (37/10000), Al Idrissi abdelaziz 89/10000, Alhosni abdelmalek 41/10000,Astorgis Bernard 59/10000,Bachiri Redouane 36/10000, Chakroun Fouad 100/10000,EL Hamouti najib 37/10000,Gauthier Yves 72/10000,Loughlin john 39/10000, Moussaoui Zakaria 37/10000, OLALLA manuel Rico 37/10000,Raski Abdellah 87/10000, Isly 1639/10000, SAS 1755/10000, Souieh Mustapha 71/10000

Soit: 4136/10000 èmes

Le syndic précise alors que le quorum n'étant pas atteint, l'assemblée ne peut valablement délibérer.

Monsieur Naciri, représentant la SAS, précise qu'il est inutile de constituer un bureau puisque aucune décision ne peut être prise, le syndic demande donc de remplacer l'assemblée générale en réunion d'information, pour ne pas avoir déplacé les copropriétaires présents pour rien et, compte tenu des problèmes rencontrés, profiter de l'occasion pour en discuter.

Ce à quoi tous les présents sont d'accord

Le syndic prends la parole et précise à l'assemblée que les compte de la copropriété ont été contrôlés par une personne étrangère à la copropriété, mandatée par le président du conseil syndical et la SAS, suite a cette visite, aucune anomalie n'a été trouvée dans la comptabilité, et que donc rien ne s'oppose au paiement des charges.

Le syndic précise également que Monsieur Naciri représentant de la SAS donnera des explications sur les obligations de chacun.

Il est fait état des différents entre la SAS et le syndic dont la source a été le non paiements des charges par le groupe, mais pas seulement, puisque beaucoup de copropriétaires en majorité espagnols, n'ont pas payé leurs charges.

Cette situation a déstabilisé la gestion de la parcelle et en plus à créé de mauvaises relations et des malentendus entre les différents intervenant.

Le syndic précise que Monsieur Naciri a pris des engagements et que les relations se sont améliorées, chacun devant assumer ses responsabilités.

Le syndic remercie Monsieur Naciri d'être intervenu pour le paiement partiel des charges dues par la SAS, et espère que le reste viendra rapidement.

Monsieur Naciri prends ensuite la parole, en se présentant en premier lieu et ensuite en donnant son avis sur la situation actuelle. Il fait état de situation catastrophique, s'en suit une discussions entre le syndic et lui-même ou les avis sont partagés, mais il est décidé ensuite de tirer un trait sur le passé et regarder l'avenir et surtout le devenir de la résidence. Monsieur Naciri précise qu'il faut définir deux modes d'actions : Séparer la gestion pure et le fonctionnement de la résidence des travaux à réaliser.

Il précise qu'il faut cataloguer les interventions en 7 ou 8 types de problèmes dont le problème majeur est celui de l'assainissement qu'il faut traiter avec les autorités locales ainsi que la voirie de la station.

Le groupe ADDOHA participe au financement de tous ces travaux, mais il faut maintenant faire une expertise des canalisations avec caméra pour voir ou sont les problèmes et trouver une solution durable.

Plusieurs propriétaires interviennent ensuite, Monsieur Moussaoui signale que les engagements pris par la SAS n'ont pas été tenus. Il n'en demeure pas moins que le problème majeur et la cause de cette situation est le non paiement des charges par les copropriétaires y compris la SAS.

Monsieur Abderahmane Hicham, intervient pour poser des questions concernant la gestion et les obligations de la SAS et du syndic, Monsieur Naciri lui répond donc en lui donnant toutes les explications nécessaires.

Monsieur Abderhamane signale également que les jardins ne sont pas entretenus, le syndic lui précise que personne ne s'en plaint, que le travail est fait correctement, bien que l'entreprise n'ait pas été payée.

Messieurs Afergan et Naciri interviennent chacun pour défendre leurs positions et faire les mise au point.

En ce qui concerne l'AP4, Monsieur Naciri souligne que des engagements ont été pris avec le conseil syndical, par écrit, qu'un échéancier a été établi. Les travaux de remise en état de la piscine vont débuter, en particulier la pose de clapet anti retour pour éviter le retour des eaux usées vers la piscine, une expertise a eu lieu par deux entreprises afin de diagnostiquer les problèmes techniques relatifs à la piscine. Pour ce qui concerne l'éclairage de la parcelle, il est précisé que deux alimentations différentes vont être réalisées, le branchement de l'éclairage des parties communes va être dissocié celui de la piscine.

Les fissures et le dallage vont être repris sur toute la parcelle, ainsi que l'engazonnement.

La SAS s'engage donc à ce que ses travaux soient réalisés et terminés pour le 30 avril 2011.

Plusieurs propriétaires interviennent pour préciser qu'ils ne veulent pas de bricolage et veulent du bon travail. Monsieur Naciri précise que pour les piscines la société intervenante AQUA PRO est connue nationalement et a une antenne dans l'Oriental.

La réfection des paraboles et des installations télévision va être reprise et fait partie des travaux devant être terminés fin avril 2011.

Monsieur Naciri s'engage également au nom de la SAS à ce que le solde des règlements des charges dues parviendra au syndic au plus tard dans deux semaines, le syndic en prend note ainsi que l'ensemble des propriétaires présents.

Il est aussi question d'élargir les membres du conseil syndical, Monsieur Skiker étant démissionnaire, Messieurs Bachiri, Moussaoui, Zakki feront partie du nouveau conseil syndical, ainsi que Messieurs Skiker ou Naciri selon leur disponibilité, en tant que membres. Cette confirmation sera portée à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale et soumis au vote.

Le syndic ainsi que le conseil syndical vont tout mettre en œuvre pour le règlement des charges par les propriétaires.

À réception de ce compte rendu, nous convions les propriétaires débiteurs à régler leur charges dans les plus brefs délais, le syndic est disponible pour faire le point avec les propriétaires le souhaitant.

Une nouvelle assemblée générale est donc prévue pour le 22 mai 2011.

La séance est levée