

**SYNDICAT DE COPROPRIETE AP4 RESIDENCE AL ANDALUS**  
**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 17 JUIN 2012**

L'an deux mille douze, et le Dimanche 17 Juin à 10H, les propriétaires de la résidence AP4 AL ANDALUS, sur la station balnéaire de SAÏDIA, se sont réunis en assemblée générale ordinaire, dans les locaux de la SAS, en vue de délibérer sur l'ordre du jour adressé par courriel ou lettre recommandée avec accusé de réception.

Suivant l'émargement de la feuille de présence, 30 propriétaires possédant ensemble 2812 / 10 000èmes sont présents ou représentés

**Absents : tous les autres possédant ensemble 7188/10 000èmes**

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

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

Mr STEVENET est élu président du bureau de l'assemblée

Mr NOUGAOUI est élu scrutateur du bureau de l'assemblée

Mme Nadia pour Mr AZZOUZI est élue scrutatrice du bureau de l'assemblée

Les fonctions de secrétaire sont tenues par le syndic

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés : soit 2812 / 10 000èmes**

Avant de passer à la 2<sup>ème</sup> résolution, le syndic demande la validation ou non des votes par courriel qu'il a reçu. Après discussion certains votes ne sont pas acceptés car pas signés.

**2<sup>ème</sup> résolution : Le président du conseil syndical fait une synthèse des actions entreprises lors de l'exercice :**

- Réalisation de travaux sur les espaces verts, ainsi que le suivi des travaux sur les jardins réalisés par la SAS.
- Rédaction du règlement intérieur, ainsi que de la fiche d'accès à la résidence.
- Réalisation des guérites ainsi que du local syndic/conseil syndical, et validation de ceux-ci.

Monsieur ZAKI indique que ces guérites ne sont pas du niveau de la résidence. Monsieur NACIRI représentant la SAS indique que le promoteur a fait un effort global pour ne pas que les gardiens soient soumis aux intempéries, et qu'il appartiendra à la copropriété, si elle le souhaite, dans quelques années de les changer pour des abris plus conformes.

- Suivi des travaux réalisés par les entreprises sur le site, et surtout, réunion avec ADDOHA concernant l'échéancier des travaux à réaliser à la charge du promoteur, soit : remettre en

état tous les accès, halls d'entrée et marches d'escalier, y compris le rampant, ces travaux sont urgents vu le danger qu'ils représentent.

Monsieur NACIRI complète les explications en informant l'assemblée qu'il a reçu le devis des piscines, et que les travaux de réfection des escaliers débuteront dans quelques jours.

- Achat de transats.

Monsieur NOUGAOUI, souhaiterait qu'à l'avenir, il soit plutôt acheté des transats de qualité (bois) avec le même montant d'engagement, ce qui correspondrait à moins de transats, mais comme actuellement la fréquentation est faible, il vaudrait mieux miser sur la qualité.

Le conseil syndical en tiendra compte.

- Pose de compteurs électriques dans les cages d'escalier pour l'éclairage ainsi que la mise sous tension des armoires à switches
- Réglé avec l'ONE le problème de la facturation.
- Réparé la piscine ainsi que sa remise en état et en eau. Prévision de pose du compteur d'eau.
- Arrosage des parties communes, mise en place du goutte à goutte.
- Relances concernant le problème récurrent, et le plus important du recouvrement des charges de la copropriété. Sans le paiement des charges, l'on ne pourra pas continuer en l'état.

Pour ce qui concerne les jardins et leur entretien, une nouvelle société de jardinage a été prise, qui se compose de 4 jardiniers, le conseil syndical soumet à l'assemblée l'entretien des jardins privatifs pour le même montant avec 2 jardiniers en sus. Nous prôtons cette décision par compensation aux nombres de tantièmes appliqués pour les propriétaires de jardins.

Par ailleurs, l'assemblée décide concernant les haies privatives des jardins, de n'accepter les clôtures que selon modèle établi par le CS, pour cela, les propriétaires devront prendre attache avec le syndic ou le président du CS, monsieur BACHIRI, ou avec le superviseur. Les clôtures devront être posées à l'intérieur du jardin privatif, donc de la haie. La clôture devra avoir une hauteur maximum de 1.10m et la haie sera taillée à 1.20m.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés, soit : 2812/10 000èmes.**

**Monsieur ZROURI soulève un point particulier concernant le gardiennage, indiquant que le personnel n'est pas inscrit à la CNSS. L'assemblée indique, que, même si cela n'est pas dans les attributions du syndic, elle lui demande de vérifier les attestations CNSS du personnel de gardiennage, et, si les documents ne sont pas fournis, de retenir la facture de prestations tant que la société de gardiennage n'aura pas fourni les preuves.**

### **3<sup>ème</sup> résolution : Les comptes**

Les comptes de l'année 2011 vous ont été fournis. Ceux de l'exercice total seront réalisés au 30 juin puisque nous avons décidé de faire les exercices comptables du 1/07 au 30/06 de l'année suivante.

Cet exercice sera donc sur 18mois, mais l'on peut approuver les comptes du 1/01 au 31/12, cela permettra de passer plus rapidement sur le dernier semestre de l'exercice soit du 1/01 au 30/06 2012.

**Les comptes de l'année 2011 sont approuvés.**

**Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés soit 2601/10 000 èmes**

Votent contre : ZROURI 36 ; Belgaid 36 ;Qissi 36 ;manuel gordillo diaz 70 ;juan carlos cantero 33.

Possédant ensemble 211 / 10 000 èmes

**4<sup>ème</sup> résolution : Quitus.**

L'assemblée donne quitus plein et entier pour sa gestion

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés, soit : 2812/10 000 èmes**

**5<sup>ème</sup> résolution : l'assemblée vote pour le mandat de renouvellement du syndic pour une durée de 2ans.**

Monsieur Juan Carlos Palomo Cantero propriétaire, se présente également comme candidat.

**Il s'engage une discussion à propos du syndic, le président, Monsieur STEVEN et en fait une synthèse expliquant que le rôle de syndic ne peut être attribué qu'à une personne compétente pouvant prouver son expérience. Que cela soit une personne morale, syndic professionnel inscrit au RC et patenté .La personne devant se présenter comme syndic doit venir avec tous les éléments propres à la profession : budget prévisionnel, références, représentativité juridique....**

Votent pour le renouvellement de Paris Oujda Immobilier comme syndic :

Stevenet 36 ;Astorgis 59 ;Francisco canamero21 ;Harnafi 98; Souieh 71; Zaki 78; Nougauoui 54; Tellier 21 ; Schik Dormart 36 ; Lemouedden 36 ; SAS 1475 ; Bachiri 36 ;

Possédant ensemble 2021/10 000 èmes

Votent contre :Aziz Fatima56 ; Azzouzi 36 ; Peralta martinez61; Najib el Hamouti 37;Manuel gordillo Diaz 70; Zrouri 36; Belgaid 36; Gabriel Cuevas 39; Rafael Cuevas 58; juan carlos cantero 33; Vilena rico 34; andres reig 36; Qissi 36

Possédant ensemble 629/10 000 èmes

**Le syndic Paris Oujda Immobilier est renouvelé dans ses fonctions pour une durée de deux ans. Le contrat de syndic est signé par le président du conseil syndical, Monsieur BACHIRI.**

Par 20121/10 000èmes pour et 629/10 000èmes contre

**6<sup>ème</sup> résolution : remplacement du syndic :**

**Cette résolution est annulée**

**7<sup>ème</sup> résolution : renouvellement des membres du conseil syndical :**

Se représentent:

- Mr. BACHIRI
- Mr. JUAN CARLOS PALOMO CANTERO
- La SAS
- Mr NOUGAOUI
- Mr ZROURI

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés, soit : 2812/10 000èmes**

**Le nouveau conseil syndical aura donc l'organigramme suivant :**

- Président : Monsieur BACHIRI
- Secrétaire : Monsieur ZROURI
- Trésorier : Monsieur JUAN CARLOS PALOMO CANTERO
- Membres : La SAS ; Mr NOUGAOUI

**8<sup>ème</sup> résolution : budget prévisionnel**

Le budget prévisionnel tient compte de plusieurs éléments à débattre :

1. Petites factures : cette question est annulée
2. Une **journée du voisin** : l'assemblée donne son accord, cette journée sera mise en place par le conseil syndical, elle aura lieu le **SAMEDI 14 JUILLET 2012** autour de la piscine.
3. Procédures : propriétaires défaillants : Nous comptons sur le nouveau conseil syndical pour être énergiques et faire rentrer et collecter les fonds des copropriétaires

Suite à la demande de Monsieur Juan Carlos, le syndic a demandé un devis pour la pose de la vidéosurveillance du site, ce qui ferait économiser le gardiennage. Le conseil syndical collectera des devis qu'il présentera ensuite à l'assemblée.

Une femme de ménage qui ne faisait pas correctement son travail, certains disent pas du tout, sera licenciée.

Monsieur Juan Carlos nous informe que l'on pourrait diminuer le coût du traitement de la piscine en mettant en place un traitement mécanique. Le conseil syndical va étudier le problème.

**Garanties constructeur** : ces demandes qui ont été faites au constructeur par envoi recommandé sont toujours en attente de réponse.

Suite à la discussion, le budget prévisionnel est rectifié et s'élève à la somme de : 1 372 831.68 dhs , arrondi à **1 370 000 dhs.**

Pour l'exercice du 1<sup>er</sup> juillet 2012 au 30 Juin 2013. L'appel de fonds sera réalisé et conséquence et sera joint au procès verbal de l'assemblée.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés soit 2812/10 000èmes.**

**9<sup>ème</sup> résolution : discussions sur le règlement intérieur**

**Cette résolution est reportée à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.**

**10<sup>ème</sup> résolution : travaux :**

Nous proposons de récupérer les bacs à fleurs situés au rez-de-chaussée de chaque accès, et de les utiliser comme Park à vélos, à peu de frais. En effet, si on les utilise comme jardinière, cela fera des frais supplémentaires, et surtout, cela risque d'apporter de l'humidité dans les appartements contigus. Cela permettra également de diminuer la capacité des parcs à vélos que nous souhaitons construire sur chaque parking.

Le syndic propose que chaque cage d'escalier décide de l'utilisation de cet emplacement, vote soit pour le parc à vélos soit pour les fleurs. Pour le parc à vélos, il faut l'unanimité des propriétaires. Après le vote, les personnes en informent le syndic qui entérine la décision. Cette question sera donc reposée lors de la prochaine assemblée, le 04 Aout.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés : Soit 2812/10 000èmes.**

**11<sup>ème</sup> résolution : travaux :**

Nous proposons après avoir délimité à nouveau les emplacements de parkings et en constituer la totalité du parc, soit, 1 par appartement, d'accorder l'autorisation aux propriétaires le souhaitant, de faire poser par une société, et selon un modèle unique défini par l'assemblée, un abri de voiture.

Cette question est soumise au conseil syndical qui demandera des devis et des types de parkings, qui seront ensuite soumis à l'assemblée.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés soit 2812/10 000èmes.**

**12<sup>ème</sup> résolution : travaux d'éclairage des zones d'ombre pour la sécurité de la résidence.**

Devis entreprises SGTI pour 21330 dhs et la sté Brothers pour 28191.60 dhs.

L'assemblée donne pouvoir au conseil syndical de mener à bien ce programme et ses travaux.

**Cette résolution, est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés, soit : 2812/10 000èmes.**

**13<sup>ème</sup> résolution : Devis**

- Pour l'entretien des Switch, réception TV avec des personnes tout l'été sur place, ainsi que la proposition pour les propriétaires le souhaitant, d'une autre ligne TV au prix de 30 000 dhs.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés, Soit : 2812/10 000èmes.**

**14<sup>ème</sup> résolution : Remplacement des paraboles.**

Nous vous proposons le remplacement des paraboles actuelles par des paraboles garanties 10 ans

**Cette résolution est reportée à une autre assemblée**

**15<sup>ème</sup> résolution : devis pour le raccordement wifi de la résidence**

**Cette résolution est reportée à une autre assemblée**

**16<sup>ème</sup> résolution :**

L'assemblée décide d'inscrire la résidence dans l'association de défense des intérêts des propriétaires de la station touristique SAIDIA Méditerranéa, aux côtés pour l'instant des propriétaires de la résidence AP2 « Al Waha » et AP 6 « Al Bahia »

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés, Soit : 2812/10 000èmes.**

**17<sup>ème</sup> résolution :**

L'assemblée décide la mise en place du vote électronique pour les votes intéressant la résidence. Pour cela, les propriétaires doivent impérativement nous communiquer leur adresse email ainsi que tout changement.

- Monsieur Juan Carlos proposera un projet.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés, Soit : 2812/10 000èmes.**

**18<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée décide la tenue d'une assemblée générale le samedi 28 juillet à 21 h afin de délibérer et prendre les décisions concernant les travaux interdits et réalisés par des propriétaires, ainsi que l'approbation définitive des comptes de l'exercice 2011/2012.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés : soit 2812/ 10 000èmes

**19<sup>ème</sup> résolution : questions diverses :**

**L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 14H15**

<b>Le président</b>	<b>le scrutateur</b>	<b>le secrétaire (le syndic)</b>

Prochaine AG le 4 Aout 2012.