

عبد المجيد شحموط

مفوض قضائي محلف لدى المحكمة الابتدائية بمراكش

شارع علال الفاسي عمارة جواهر الطابق 2 الشقة 5- الهاتف 40-76-04-0663

محضر : معاينة بناء على طلب مباشر

مراكش في: 2022/07/29

مرجعنا عدد : معاينة مجردة

نحن المفوض القضائي عبد المجيد شحموط الموقع أسفله بناء على الظهير الشريف 23-06-1 المؤرخ في 15 محرم 1427 هـ الموافق ل 14 فبراير 2006 المتضمن للأمر لتنفيذ القانون رقم 81 - 03 المتعلق بإحداث هيئة المفوضين القضائيين وتنظيمها .

وبناء على الطلب المقدم في إطار الفقرة 4 من المادة 15 من القانون 81 / 03

من طرف السيد أنس الهواجي بصفته رئيس جمعية نور المستقبل والذي يلتزم بموجبه مني الحضور يوم 2022/07/29 على الساعة 5 مساء إلى إقامة نور 4 بحي تاركة مراكش قصد معاينة وقائع الجمع العام لإتحاد الملاكين المشتركين لهذه الإقامة .

وتحرير محضر قانوني بكل ما تمت معاينته وتسليمه نسخة منه للرجوع إليه عند الحاجة .

أشهد أنه بتاريخ 2022/07/29 وفي حدود الساعة الخامسة مساء انتقلت إلى إقامة نور 4 الكائنة بتاركة مراكش وعند وقوفي بعين المكان وجدت مجموعة من الحاضرين منهم من حضر كمالك بصفته الشخصية ومنهم من حضر بوكالة نيابة عن احد الملاك مجتمعين كلهم بمراء الإقامة وعليه عاينت كل من حضر سواء بصفته الشخصية او كوكيل قام بالتوقيع على ورقة الحضور وفي حدود الساعة الخامسة والنصف انتقلت لجلسة هذا الجمع من طرف السيد أنس الهواجي (بصفته رئيس جمعية نور المستقبل التي تكلفت ببناء هذه الإقامة) وبعد ان قام بالترحيب بالحاضرين مذكرا إياهم بان الجمع الأول الذي كان مقررا يوم 2022/07/24 تعذر انعقاده لعدم اكتمال النصاب القانوني وعليه فإن هذا الجمع هو الجمع الثاني لذا فإن القرارات في هذا الجمع ستتخذ بمن حضر طالبا منهم تعيين رئيس وكاتب لجلسة لهذا الجمع فتتمت الموافقة من طرف جميع الحاضرين على تسمية السيد نور الدين تفريست كرئيس للجلسة هذا الجمع وتسمية السيد اسماعيل موحافي كاتب الجلسة.

فتناول الكلمة السيد رئيس الجلسة الذي رحب بالحضور وتلى عليهم جدول الأعمال لهذا الجمع وهو

ثانيا : الموافقة على مشروع جدول الأعمال لهذا الجمع

ثالثا : تلاوة التقرير المالي والأدبي

رابعا : تقديم الميزانية المؤقتة عن الفترة ما بين شهر شتنبر إلى غاية شهر دجنبر من سنة 2022

خامسا : انتخاب مكتب

سادسا : فتح حساب بنكي للسنديك

سابعا : الموافقة على القانون الداخلي

ثامنا : مختلفات

إلا أنه قبل الدخول في مناقشة هذه النقاط تناولت الكلمة إحدى السيدات التي اعتبرت بأن الاستدعاء التي توصلت بهذا من اجل الحضور لهذا الجمع غير قانونية لكونها غير مدون بها الجهة التي دعت لعقد هذا الجمع ولا تحمل توقيع الجهة المرسله لها إلا أن السيد أنس الهواجي أجاب على هذه النقطة بكون الجهة التي دعت للجمع هي جمعية نور المستقبل التي سبق وان تم تكليفها من طرف المنخرطين بتسيير شؤون

المفوض
عبد المجيد شحموط
الهاتف: 40-76-04-0663

الإقامة لمدة سنتين إلى حين تعيين سنديك من طرف الملاكين كما ان الاستدعاء التي أرسلت لجميع الملاكين تم إرسالها عن طريق مفوض قضائي وهذا ما نص عليه قانون الملكية المشتركة 18.00 في المادة 16 كما تم نشره بالموقع الرسمي للجمعية وغيرها من وسائل الإشهار المنصوص عليها قانونا فتدخل شخص آخر مصرحا بأن ينوب عن ابنته مصرحا كذلك بأن الاستدعاء التي توصلت بها ابنته للحضور لهذا الجمع غير قانونية لكونها سلمت لشخص قاصر فأجاب السيد انس الهواجي على هذا التدخل بكون لا علاقة للجهة التي أرسلت الاستدعاء بهذا الإشكال لكون الجمعية كلفت مفوض قضائي الذي هو عبد المجيد شحموط والحاضر بجلسة هذا الجمع بتبليغ الاستدعاء وهو المسئول عن قانونية التبليغ موجهها كلامه لي بتوضيح هذه النقطة لكوني المفوض القضائي الذي قام بالتبليغ وعليه (صرحت للحضور بكون تبليغ الاستدعاء هو تبليغ صحيح حيث تم وفق ما نصت عليه المادة 39 من قانون المسطرة المدنية كما ان الذي توصل بالاستدعاء هو شخص مميز لكون قانون المسطرة المدنية لم يحدد السن)

إلا أن بعض الحاضرين من الملاك المشتركين صرحوا بأن الدخول في هذا النقاش هل تم التبليغ بطريق صحيحة ام لا لا يجدي نفعا وهو إهدار ومضيعة للوقت لكون الجميع توصل بالاستدعاء للحضور لهذا الجمع والكل على علم بأنه سيتم عقد هذا الجمع في هذا التاريخ وعليه فإن المهم هو عقد الجمع ومناقشة النقط المدرجة في جدول أعماله والخروج بقرارات منه فصفق باقي الحضور على هذا التدخل واعتبروا ان الكل على علم بتاريخ ومكان انعقاد الجمع لذا يجب التركيز على الجمع وعلى مناقشة جدول أعماله .

وعليه صرح رئيس الجلسة بأنه سيشرع في عقد هذا الجمع فعرض على الحاضرين النقطة الأولى ألا وهي الموافقة على جدول الأعمال لهذا الجمع إلا ان الحاضرين لم يوافقوا على هذه النقطة مصرحين بأن حضورهم لهذا الجمع من اجل نقطة واحدة وهي انتخاب مكتب اتحاد الملاكين المشتركين لإقامة نور 4 إلا أن السيد رئيس الجلسة صرح للحضور بأنه وقبل انتخاب مكتب السنديك لا بد للجهة التي كانت تسيير هذه الإقامة وهي جمعية نور المستقبل ان تتلي على الحاضرين التقرير الأدبي والمالي للفترة التي كانت تسيير الإقامة وعليه تناول الكلمة السيد انس الهواجي وقام بتلاوة التقرير الأدبي للإقامة حيث صرح بأن الجمعية كانت مجبرة على تسيير هذه الإقامة في الفترة السابقة لكون المنخرطين بالجمعية وأثناء استفادتهم من الشقق في هذه الإقامة لم يكونوا قد تحوزوا بعد بسند التملك وعليه لم يكن من حقهم تأسيس اتحاد الملاك المشتركين طبقا لما ينص عليه قانون الملكية المشتركة 18.00 فأخذت الجمعية على عاتقها وبموافقة باقي المنخرطين إتمام تسيير الإقامة حتى لا تضيع جميع الامتيازات بها من بسنة ومسبح وحراسة وغيرها وان الجمعية قامت بتسيير الإقامة على أحسن وجه فتدخل احد الحاضرين مستفسرا عن السبب الذي جعل الوحدة الفندقية والسكنية RIPT المجاورة لإقامة نور 4 من الجهة الخلفية تستفيد من المسبح الخاص بالإقامة فصرح السيد انس الهواجي بأنه سيجيب على هذه النقطة في مختلفات .

فتناول الكلمة السيد سعيد بن جلون من اجل تلاوة التقرير المالي للفترة التي كانت الجمعية تسييرها الإقامة فاعترض بعض الحضور بدعوى عدم معرفتهم من هو السيد سعيد بنجلون وما هي صفته التي تخول له تلاوة التقرير المالي على مسامع الحاضرين إلا أن السيد انس الهواجي بصفته رئيس الجمعية صرح لهم بان السيد سعيد بنجلون هو مساعده وان هو الذي كلفه بتلاوة التقرير المالي وعليه وبعد ان قام السيد سعيد بنجلون بتلاوة التقرير المالي على الحاضرين وأوضح فيه جميع المداخل التي توصلت بها الجمعية من طرف المنخرطين وجميع المصاريف التي صرفتها الجمعية على تسيير هذه الإقامة صرح بأن إقامة نور 4 لازلت إلى يومنا هذا مدينة للشركة المكلفة بتسيير الإقامة بمبلغ مالي قدره 147000:00 درهم وإذا استمرت في مهمتها إلى متم غشت سيرتفع الدين إلى مبلغ 210.000:00 درهم

إلا ان بعد الحضور اعترضوا على ذلك بدعوى ان الجمعية سبق لها وان ألزمتهم بأداء مبالغ مالية مسبقة قبل تحوزهم بمفاتيح الشقق من اجل تسيير شؤون الإقامة إلا ان السيد انس الهواجي تدخل مصرحا بأن المبالغ المالية والتي سبق وان ادها المنخرطين من اجل تسيير شؤون الإقامة تمت بناء على تحديد ميزانية تقريبية وتحملات توقعية لا تأخذ في الاعتبار الاستهلاك المفرط للكهرباء وبعض المصاريف الطارئة وانه اثناء تسيير الإقامة ظهرت مصاريف طارئة نتيجة حدوث مجموعة من المشاكل بالإقامة منها على سبيل المثال لا الحصر حدوث اضرار بمحرك البئر - حدوث اضرار بالمسبح - المصابيح - قنوات الماء - اى استهلاك المفرط للكهرباء ومجموعة اضرار أخرى كلفت ميزانية التسيير مبالغ إضافية زائدة لم تكن مدرجة في الميزانية التقريبية مصرحا كذلك بأنه إضافة إلى مديونية الإقامة فإن الكاميرات وعدادات الماء والكهرباء ليست في ملكية الإقامة وإنما في ملكية الشركة التي كانت مكلفة من طرف الجمعية بتسيير الإقامة وان لديها الحق في أخذها كما تدخل بعض الحضور مصرحين بأن اجور الحراس المدرجة في المصاريف مبالغ فيها جدا لكون الحراس وحسب ما سمعوا منهم يتقاضون مبالغ أقل بكثير مما هو مدون في هذا التقرير المالي إلا أن السيد سعيد بنجلون أجاب على ذلك بكون الجمعية تؤدي لشركة الحراسة المبالغ المدونة بالتقرير المالي وان شركة الحراسة هي الملزمة بأداء اجور الحراس وتسجيلهم في الضمان الاجتماعي وتأمينهم وان الجمعية لا علاقة لها بما يؤدي للحراس من طرف الشركة التي تشغلهم .

إلا ان الحضور لم يصوتوا لا بالقبول ولا بالرفض على هذا التقرير المالي مصرحين جميعهم بأنهم سيتركون هذه المسألة لمكتب اتحاد الملاكين المشتركين التي سيتم انتخابه وهو الذي سيكون مكلفا بمناقشة هذا التقرير المالي مع مكتب الجمعية مع الإطلاع على جميع الوثائق المالية والمحاسبية على الفترة التي سبقت بها الجمعية هذه الإقامة كما ان المكتب المنتخب لديه الحق في الاستعانة بخبير مالي من اجل التدقيق في جميع الحسابات فصرح السيد انس الهواجي بأنه ليس لديه مانع في ذلك وان المكتب الذي سيتم انتخابه من طرف الحاضرين مرحبا بجميع اعضائه من طرف الجمعية وان الجمعية ستضع بين يديه جميع الوثائق المالية والمحاسبية ومستعدة لمناقشة وتوضيح جميع الأمور .

اما بخصوص التصويت على الميزانية التقريبية للفترة ما بين شهر شتنبر إلى غاية شهر دجنبر من سنة 2022 وفتح حساب بنكي للسنديك وكذا الموافقة على القانون الداخلي للإقامة فقد تمت الموافقة من طرف جميع الحاضرين على تأجيلها إلى حين انتخاب مكتب جديد وهو الذي ستكون له الصلاحية في تحضير هذه الميزانية وتحضير قانون داخلي للإقامة وفتح حساب بنكي للسنديك وان الحاضرين يفوضون لمكتب اتحاد الملاكين المشتركين لإقامة نور 4 الذي سيتم انتخابه اتخاذ القرارات الصائبة في هذه النقط .

وعليه تم الانتقال إلى النقطة المتعلقة بانتخاب مكتب اتحاد الملاكين المشتركين وبعد ان تقدم مجموعة من الحاضرين لشغل مناصب في هذا المكتب تمت الموافقة من طرف جميع الحاضرين على تعيين السيد مصطفى الدباغ رئيسا للمكتب والسيدة لعويجة سعيدة امينة المال للمكتب والسيد العلوي مولاي هاشم نائب الرئيس والسيد عادل البرناك كاتب عام للمجلس كما تم تعيين كل من السيدة زينب رمواي والسيدة غزلان ايت القاضي والسيد ايوب احمد والسيد ابراهيم الحرشاوي والسيدة لاسماء السعدي والسيد مهدي بورغات والسيد تفريست نور الدين والسيد خطابي عبد الصمد والسيد محمد مراكشي كمستشارون بهذا المكتب حيث وقف جميعهم امام الحاضرين وتعريف كل واحد منهم بالمهمة التي قبل بها بهذا المجلس فتم التصفيق عليهم بالإجماع .

اما في ما يتعلق بمختلفات فقد صرح السيد انس الهواجي على انه سيناقش نقطة واحدة وهي استفادة الوحدة الفندقية والسياحية المسماة RIPT من المسبح مع باقي ملاك إقامة نور 4 مصرحا بأن المسبح هو ملكية مشتركة بين الإقامة السياحية RIPT وباقي الشقق السكنية التي تكون المجموعة السكنية نور 4 .

مجلس الإدارة
السيد مصطفى الدباغ
السيد عادل البرناك

إلا أن بعض السكان ابدوا اعتراضهم على هذه الوضعية الحالية وطالبوا بإيجاد حل بعزل الإقامة السكنية عن الإقامة السياحية بشكل نهائي فتم الاتفاق على تكليف مكتب السنديك المنتخب بمعية السيد انس الهواجي على إيجاد الحلول المناسبة لهذا الطلب وان مخرجات التفاوض مع RIPT ستكون ملزمة لجميع الساكنة والإقامة السياحية

وبمضمونه حررت هذا المحضر للرجوع إليه عند الحاجة
الإمضاء

المندوب القانوني
عبد المجيد لخمور
الهاتف: 03 63 04 75 60