

محضر : حضور وقائع جمع عام لجمعية
منعقد يوم 2021/11/19

صفحة 01

مراكش في 2021/11/19

نحن المفوض القضائي عبد المجيد شحموط الموقع اسفله بناء على الظهير الشريف 01-06-23 المؤرخ في 15 محرم 1427 هـ الموافق ل 14 فبراير 2006 المتضمن للأمر لتنفيذ القانون رقم 81-03 المتعلق بإحداث هيئة المفوضين القضائيين.

وبناء على الطلب المقدم لنا طبقا للفقرة 3 من المادة 15 من القانون 03/81. من طرف جمعية نور المستقبل السكنية Association Nour Al Mostakbal في شخص م ق الكائن مقرها الاجتماعي برقم 24 اقامة نور 2 شارع الحسن الثاني رقم 23 جليز مراكش و الذي مفاده انه سبق لها و ان حددت يوم 2021/11/04 على الساعة 11 صباحا كتاريخ لانعقاد جمع عام لجميع المنخرطين بجمعية نور المستقبل مشروع نور 5 إلا أنه تعتذر انعقاد الجمع العام في هذا اليوم لعدم اكتمال النصاب القانوني و عليه تم تعيين يوم 2021/11/19 على الساعة 11 صباحا كتاريخ جديد لانعقاد هذا الجمع و انه سيتم اتخاذ القرارات لصادرة بهذا الجمع بمن حضر من المنخرطين

و عليه فإنه يلتزم مني الحضور يوم 2021/11/19 على الساعة 11 صباحا الى مشروع نور 5 التابع لجمعية نور المستقبل و الكائن بشارع الحسن الثاني أمام محطة الحافلات سوبراتور بمراكش قصد معاينة وقائع هذا الجمع و معاينة القرارات التي سيتم اتخاذها في هذا الجمع و تدوين كل ما تمت معاينته في محضر قانوني و تسليمه نسخة منه.

أشهد أنه بتاريخ 2021/11/19 في حدود الساعة 11 صباحا انتقلت الى مشروع نور 5 التابع لجمعية نور المستقبل و الكائن بشارع الحسن الثاني أمام محطة الحافلات سوبراتور بمراكش و عند و قوفي بعين المكان عاينت تواجد مجموعة من المنخرطين بهذه الجمعية الذين و قعوا جميعهم بورقة الحضور و في حدود الساعة 11 و 10 دقائق صباحا افتتح السيد انس الهواجي بصفته رئيس الجمعية جلسة هذا الجمع حيث رحب بالحضور مصرحا لهم بأن هذا الجمع هو الجمع الثاني لكون الجمع الاول الذي كان مقرر انعقاده يوم 2021/11/04 تعذر انعقاده لعدم اكتمال النصاب القانوني و عليه فان هذا الجمع الثاني سيتم انعقاده بمن حضر فقام بتلاوة جدول أعمال هذا الجمع على الحاضرين و المكون من النقاط التالية :

أولا : عرض الورقة التقنية للمشروع

ثانيا: تلاوة التقرير المالي

ثالثا : تلاوة التقرير الادبي

رابعا مختلفات : من ضمنها كيفية تدبير موقف السيارات بالمربأب - تعيين سنديك لتسيير شؤون الإقامة و مجموعة نقط أخرى.

و في النقطة الاولى : المتعلقة بالورقة التقنية للمشروع اطلع رئيس الجلسة الحاضرين على كون مشروع نور 5 هو عبارة عن اقامة مغلقة تقع بموقع ممتاز بمدينة مراكش الا و هو الحي الشتوي بها 346 شقق تبديئ مساحتها من 28 متر مربع و محلات تجارية و مول و مرابين عبارة عن موقف للسيارات و سطح و مسبح مع ملاحظة ان مساحة الشقق و المحلات المحددة في التصميم الهندسي ستكون ناقصة بالمقارنة مع ما هو مدون في التصميم الطبوغرافي بنسبة تتراوح ما بين 5% الى غاية 10% تقريبا.

المفوض القضائي
عبد المجيد شحموط
الهاتف: 06 63 04 76 40

والسبب في ذلك هو ان المساحة التي تم اعتمادها من طرف الجمعية لحساب الشقق و المحلات التجارية هي المساحة الهندسية للشقق و المحلات التجارية و التي تشمل مساحة الشقة او المحل التجاري بالإضافة إلى مساحة الجدران و مخارج التهوية و لن يكون هناك اي تراجع في ثمن الشقق او المحلات التجارية تبعاً لهذا المعطى باعتبار ان الميزانية العامة للجمعية اخذت المساحة الهندسية كما هو مبين بالتقرير المالي، و قد تمت الموافقة على هذه النقطة بإجماع الحاضرين.

اما النقطة الثانية : و المتعلقة بالتقرير المالي فقد اطلع رئيس الجلسة الحاضرين على تكلفة المشروع التي ناهزت 284 مليون و 833 الف و 250 درهم بما فيها مصاريف اقتناء الارض و مصاريف البناء و المصاريف المؤداة للوكالة المستقلة للماء و الكهرباء من اجل تزويد المشروع بالماء و الكهرباء و ربطه بقنوات الصرف الصحي و أجور المستخدمين بالجمعية و مصاريف الوثائق و مصاريف الضريبة و كما بين السيد رئيس الجمعية ان ميزانية المشروع قد استنفدت بالكامل مع وصول هذا الاخير إلى مرحلة رخصة السكن مذكرا الحضور بأن بعض المنخرطين لازالت بذمتهم مبالغ مالية لم تؤدي بعد للجمعية و أنه تم تبليغهم إما عن طريق المفوض القضائي او بواسطة البريد المضمون بإشعارات من أجل الأداء في أقرب الأجل و ان هذه المبالغ المالية تمثل جزءا من مبلغ الضمان للشركة التي قامت بإنجاز المشروع و ان على الجمعية تحصيل هذه المبالغ من أجل تسوية الوضعية المالية بشكل نهائي مع الشركة المنجزة للمشروع. و قد تمت الموافقة على هذه النقطة بإجماع الحاضرين.

اما النقطة الثالثة : و المتعلقة بالتقرير الادبي فقد صرح السيد رئيس الجلسة بان التأخير لبعض الوقت في إنجاز المشروع خارج عن ارادة المسيرين للجمعية و ذلك ناتج عن فترة التوقف عن العمل التي عرفتها بلادنا مثل سائر بلدان العالم نتيجة مرض كوفيد 19 الذي نتج عنه إقفال جميع الإدارات و المحلات و الشركات كما انه بعد انقضاء فترة الاغلاق كانت العودة الى الحياة الطبيعية بطيئة جدا من بين المشاكل كذلك تقاعس بعض المنخرطين في الاداء داخل الأجل المحدد و بعض الإكراهات الأخرى التي أدت إلى التأخير في انجاز المشروع، من ضمنها وقوع أعطاب بالأسلاك الكهربائية ذات الضغط المرتفع و الموضوعات بمحاذاة المشروع و العائدة للوكالة المستقلة لتوزيع الماء و الكهرباء. و قد تمت الموافقة من طرف جميع المنخرطين الحاضرين بهذا الجمع.

أما بخصوص مختلفات فقد تم التطرق فيها الى مجموعة نقط منها :
النقطة الأولى : خاصة بموقف السيارات بمربأ الإقامة فقد صرح السيد رئيس الجلسة بأن الإقامة تتوفر على موقف للسيارات وانه يحق لكل منخرط سبق له و ان أدى ثمن موقف السيارة إدخال سيارة واحدة فقط و انه سيتم اعتبار مربأ السيارات كملكية مشتركة و تفتح ابوابه عن طريق جهاز التحكم عن بعد و ان كل من أدى الواجب هو الذي سيستفيد من بطاقة الفتح كما سيكون متواجد بالموقف حارس مستخدم يوجه السائقين لوضع سياراتهم في الاماكن المخصصة لها بطريقة جيدة و قد كان هناك نقاش من طرف الحاضرين حول مسألة الاستفادة من موقف السيارات حيث اقترح بعض الحاضرين تحديد مكان لكل منخرط و ترقيمه يستفيد منه دائما و ان يتم ذلك عن طريق القرعة إلا أن السيد رئيس الجلسة و ضح لهم الجوانب السلبية في هذا المقترح و انه يتعذر تطبيقه اولا من الناحية القانونية ف القانون الملكية المشتركة ينص على ان المربأ ملك مشترك و ثانيا من الناحية العملية فالأماكن المخصصة كموقف السيارات لا تشبه بعضها البعض فبعضها موضوعة في شكل جيد و البعض الآخر توجد قرب الأعمدة و غيرها من سلبيات الشيء الذي سينتج عنه شكايات و تنديدات من طرف الاشخاص الذين لم يستفيدوا من مكان جيد لذا فإن أحسن وسيلة لاستغلال الموقف هو ان كل واحد ادخل سيارته للموقف يقوم بوضعها بالمكان الذي يجده جاهز و مناسب و انه احتمال ان يكون موقف السيارات مملوء عن آخره يبقى ضعيفا لكون بعض السكان لا يتواجدون باستمرار في الإقامة فبعضهم يقطن خارج مدينة مراكش و البعض الآخر يقطن خارج أرض الوطن إلا ان بعض الحاضرين تمسكوا بمقترحهم الرامي إلى إجراء قرعة و عليه تم التصويت من طرف المنخرطين الحاضرين و عددهم 72 منخرط من مع إجراء قرعة و ترقيم الأماكن المخصصة للسيارات و من مع مقترح رئيس الجلسة فصوت 13 عشر منخرط على اجراء القرعة في ما صوت 59 منخرط على مقترح رئيس الجلسة و الرامي إلى ان كل منخرط واحد

ادخل سيارته للموقف يقوم بوضعها بالمكان الذي يجده جاهز ومناسب و عليه تم اعتبار مقترح الرئيس هو الذي سيتم تطبيقه.
كما أشار رئيس الجمعية بأن هذا المرأب يتمركز بالطابق الثالث تحت الارضي و انه ملكية مشتركة و لكل مستفيد له الحق في مكان واحد يجده مناسباً له و بهذا وجب على المستفيدين الالتزام بهذا النظام الداخلي و العمل به.

النقطة الثانية : تتعلق بتعيين سندك للإقامة فقد صرح السيد رئيس الجلسة بأن المنخرطين لم يتمكنوا بعد من الصكوك العقارية لكل منخرط على حدى و عليه لم يصبحوا بعد ملاكين مشتركين و طبقاً لما ينص عليه قانون الملكية المشتركة فلا يحق لهم تأسيس سندك و ان الجمعية هي التي ستتولى حالياً و لمدة سنتين مهمة السندك و قد أطلع الحضور على ورقة التسعير بالنسبة للخدمات من أجل تسيير شؤون الإقامة و التي تتجلى في تواجد بالإقامة ستة حراس بالنهار و خمسة حراس بالليل و كذا ثلاث منظمات و مصاريف التنظيف و مصاريف مراقبة المصعد مصاريف الماء و الكهرباء و غيرها من مصاريف التي مجموعها حوالي 115600:00 درهم شهرياً مما يتوجب على كل منخرط أداء مبلغ شهري محدد في مبلغ 350.00 درهم لكل منخرط و قد كان هناك نقاش بخصوص هذه النقطة فالبعض صرح بأن مبلغ 350.00 درهم مبالغ فيه جداً و انه يجب الاقتصاد على أداء مبلغ 200.00 درهم فقط إلا أن السيد رئيس الجلسة طلب من أصحاب هذا المقترح تزويده بالطريقة التي يمكن بواسطتها احتساب هذا المبلغ و هل سيتم الاستغناء عن بعض الحراس أو المنظمات أو التقليل من الخدمات إلا انهم عجزوا عن ذلك و عليه عرضت كذلك هذه النقطة للتصويت فتم القبول من طرف 68 منخرط حاضراً لمبلغ 350:00 درهم في الشهر في حين عارضه 4 فقط منخرطين حاضرين.

اما النقطة الثالثة : فقد صرح رئيس الجلسة بأنه لا يمكن تسليم مفاتيح الشقق لأي منخرط إلا بعد تأدية المصاريف العقارية بما في ذلك مصاريف استخراج الصكوك العقارية المنفردة من الصك العقاري الام و مصاريف التسجيل و التحفيظ و الموثق و قد تمت الموافقة على هذه النقطة بإجماع الحاضرين.
اما النقطة الرابعة : كما اجمع الحضور على ان الجمعية لها كامل الحق داخل اجل 15 يوما من تاريخ انعقاد هذا الجمع في مواجهة كل منخرط لم يؤدي او تقاعس عن أداء واجبات الانخراط التي لا زالت بذمته ان لها الحق في ان تتخذ في حقه جميع الاجراءات التي يخولها لها القانون الداخلي للجمعية وقانونها الاساسي من طرد و تطبيق غرامات في حقه و كل إجراء يمكنها من انتزاع اموالها منه و قد تمت الموافقة على هذه النقطة بإجماع الحاضرين.

النقطة الخامسة : صرح رئيس الجلسة للحاضرين بأنه يجب عليهم التوجه الى مكتب الموثق بعد تحديد موعد معه من أجل أداء ما بذمتهم من مصاريف استخراج الرسوم و مصاريف التحفيظ و مصاريف السندك و مصاريف الموثق وغيرها في اقرب الوقت.

اما النقطة السادسة : و هي ان الجمعية ملزمة بإرجاع مبلغ الضمانة للشركة التي قامت بتجهيز المشروع بعض انقضاء أجل ثلاثة أشهر من هذا اليوم و عليه فالكل ملزم بتسليم مفاتيحه قبل انقضاء هذا الاجل حتى يتمكن من معاينة شقته و معاينة هل بها اية اضرار ام لا و انه بهد انقضاء هذا الاجل فان الجمعية غير ملزمة بأية اضرار تظهر بعد انقضاء اجل ثلاث اشهر ابتداء من هذا اليوم و تمت الموافقة على هذه النقطة بإجماع الحاضرين.

اما النقطة السابعة و الاخيرة : فقد كلف الحضور رئيس الجمعية بتجهيز الإقامة بكاميرات مراقبة و ان المنخرطين هم الذين سيؤدون ثمنها و المحدد في 300 درهم لكل منخرط وفي حدود الساعة الواحدة و النصف بعد الظهر رفعت جلسة هذا الجمع.
و بمضمونه حررت هذا المحضر للرجوع إليه عند الحاجة.

الإمضاء

في
عبد المجيد شحور
الهاتف: 05 65 01 76 45
05 65 01 76 45