

محضر : حضور وقائع جمع عام لجمعية
منعقد يوم 2021/12/28

صفحة 01

مراكش في 28/12/2021

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 14/12/2021 على الساعة 11 صباحا كتاريخ لانعقاد جمع عام لجميع المنخرطين بجمعية نور المستقبل مشروع نور 6 إلا أنه تعذر انعقاد الجمع العام في هذا اليوم لعدم اكتمال النصاب القانوني و عليه تم تعيين يوم 28/12/2021 على الساعة 11 صباحا كتاريخ جديد لانعقاد هذا الجمع و انه سيتم اتخاذ القرارات الصادرة بهذا الجمع بمن حضر من المنخرطين .

لذا فإنه يلتمس مني الحضور يوم 2021/12/28 على الساعة 11 صباحا الى مشروع نور 6 التابع لجمعية نور المستقبل و الكائن بمنطقة تاركة حي المسيرة بالقرب من السوق المركزي للملابس الرياضية ديكاتلون 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 2021/12/28 في حدود الساعة 11 صباحا انتقلت الى مشروع نور 6 التابع لجمعية نور المستقبل و الكائن بمنطقة تاركة حي المسيرة بالقرب من السوق المركزي للملابس الرياضية ديكاتلون بمراكش و عند و قوفي بعين المكان عاينت تواجد مجموعة من المنخرطين بهذه الجمعية الذين و قعوا جميعهم بورقة الحضور وعددهم 83 منخرط.

و في حدود الساعة 11 و 25 دقيقة 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 2021/12/14 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 بالمرآب - تعيين سنديك لتسيير شؤون الاقامة و مجموعة نقط أخرى.

و في النقطة الاولى : المتعلقة بالورقة التقنية للمشروع اطلع رئيس الجلسة الحاضرين على كون مشروع نور 6 هو عبارة عن اقامة مغلقة تقع بموقع ممتاز بمدينة مراكش الا و هو منطقة تاركة بها 210 شقق و حديقة ممتازة و مسبح و مدرسة و مرآب عبارة عن موقف للسيارات و سطح و مدرسة مع ملاحظة ان مساحة الشقق المحددة في التصميم الهندسي ستكون ناقصة بالمقارنة مع ما هو مدون في التصميم الطبوغرافي بنسبة تتراوح ما بين 5% الى غاية 10% تقريبا.

و السبب في ذلك هو ان المساحة التي تم اعتمادها من طرف الجمعية لحساب الشقق هي المساحة الهندسية للشقق و التي تشمل مساحة الشقة بالإضافة إلى مساحة الجدران و مخارج التهوية و لن يكون هناك اي تراجع في ثمن الشقق 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 أن تكلفة المشروع الخاصة بالشقق ناهزت 172 مليون و 942 الف و 150 درهم بما فيها مصاريف اقتناء الارض و مصاريف البناء و المصاريف المؤداة للوكالة المستقلة للماء و الكهرباء من أجل تزويد المشروع بالماء و الكهرباء و ربطه بقنوات الصرف الصحي و أجور المستخدمين بالجمعية و مصاريف الموثق و مصاريف الضريبة 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 جزءاً 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 الادارات و المحلات و الشركات كما انه بعد انقضاء فترة الاغلاق كانت العودة الى الحياة الطبيعية بطيئة جدا من بين المشاكل الزيادة الموهولة التي عرفتها جميع المنتجات كذلك تقاعس بعض المنخرطين في الاداء داخل الأجل المحدد و بعض الإكراهات الأخرى التي أدت إلى التأخير في انجاز المشروع ، و قد تمت الموافقة على هذه النقطة بإجماع الحاضرين.

أما بخصوص مختلفات فقد تم التطرق فيها الى مجموعة نقط منها :
النقطة الأولى : خاصة بموقف السيارات بمرباب الإقامة فقد صرح السيد رئيس الجلسة بأنه يحق لكل منخرط سبق له و ان أدى ثمن موقف السيارة إدخال سيارة واحدة فقط و انه سيتم استعمال المرباب كملكية مشتركة و ان للسنديك الحق في تسيير المرباب بالطريقة التي يراها مناسبة و قد كان هناك نقاش من طرف الحاضرين حول مسألة الاستفاد 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 لهذا المقترح و انه يتعذر تطبيقه اولا من الناحية القانونية فقانون الملكية المشتركة ينص على ان المرباب ملك مشترك و ثانيا من الناحية العملية فالاماكن المخصصة كموقف السيارات لا تشبه بعضها البعض فبعضها موضوعة في شكل جيد و البعض الاخر 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 استعمال المرباب كملكية مشتركة و ان للسنديك الحق في تسيير المرباب بالطريقة التي يراها مناسبة .لأنه يتعذر ان يكون موقف السيارات مملوء عن آخره لكون بعض السكان لا يتواجدون باستمرار في الإقامة فبعضهم يقطن خارج مدينة مراكش و البعض الاخر يقطن خارج أرض الوطن إلا ان بعض الحاضرين تمسكوا بمقترحهم الرامي إلى إجراء قرعة و عليه تم عرض هذه النقطة للتصويت من طرف المنخرطين الحاضرين و عددهم 83 فصوت 3 منخرطين على اجراء قرعة و ترقيم الاماكن المخصصة للسيارات في حين وافق الباقي و عددهم 80 منخرط على مقترح رئيس الجلسة و الرامي لاستعمال المرباب كملكية مشتركة و ان للسنديك الحق في تسيير المرباب بالطريقة التي يراها مناسبة.

الصفحة الثالثة و الأخيرة

النقطة الثانية : تتعلق بتعيين سنديك للإقامة فقد صرح السيد رئيس الجلسة بان المنخرطين لم يتمكنوا بعد من الصكوك العقارية لكل منخرط على حدى و عليه لم يصبحوا بعد ملاكين مشتركين و طبقا لما ينص عليه قانون الملكية المشتركة فلا يحق لهم تأسيس سنديك و ان الجمعية هي التي ستتولى حاليا و لمدة سنتين مهمة السنديك و قد اطلع الحضور على ورقة التسعير بالنسبة للخدمات من أجل تسيير شؤون الإقامة و التي تتجلى في تعزيز الإقامة بخمسة حراس اثنين بالنهار و ثلاثة حراس بالليل و كذا منظفتين و بستاني و مصاريف التنظيف و مصاريف مراقبة المصعد مصاريف الماء و الكهرباء و مصاريف المسبح غيرها من مصاريف مما يتوجب على كل منخرط مستفيد من الشقق بالعمارات التي تتوفر على المصعد أداء مبلغ شهري محدد في مبلغ 400.00 درهم لكل منخرط اما المستفيد من الشقق بالعمارات التي لا تتوفر على المصعد أداء مبلغ شهري محدد في مبلغ 350.00 درهم لكل منخرط ، و قد كان هناك نقاش بخصوص هذه النقطة فالبعض صرح بأن مبلغ 400.00 درهم مبالغ فيه جدا 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 او المنظفات أو التقليل من الخدمات إلا انهم عجزوا عن ذلك و عليه عرضت كذلك هذه النقطة للتصويت، و قد تمت الموافقة على هذه النقطة بإجماع الحاضرين.

اما النقطة الثالثة : فقد صرح رئيس الجلسة بأنه لا يمكن تسليم مفاتيح الشقق لاي 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 أن 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 وان 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 تعويضه بمن هو مسجل في لائحة الانتظار، 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 السنديك و مصاريف الموثق وغيرها في اقرب وقت.

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 بتسلم مفاتيحه قبل انقضاء هذا الاجل حتى يتمكن من معاينة شقته و معاينة هل بها اية اضرار ام لا و انه يهد انقضاء هذا الاجل فان الجمعية غير ملزمة بأية اضرار تظهر بعد انقضاء ثلاث اشهر ابتداء من هذا اليوم.

كما تمت الموافقة من طرف الحاضرين على تجهيز الإقامة بكاميرات مراقبة و تأدية ثمنها و كذا واجبات عدادات الماء و الكهرباء الخاصة بالإقامة و مجموعها 1400:00 درهم لكل منخرط كما تمت الموافقة من طرف جميع الحاضرين على انه من اجل جمالية الإقامة فإنه يمنع منعاً كلياً اجاء اي تغييرات بواجهة العمارات و الشرفات و عدم البناء بالحدائق ، المنخرطين المتواجدين بالطابق الارضي الذين ادوا ثمن تجهيز الحديقة الخاصة بهم سيستفيدون فقط من حق استغلال هذه الاخيرة و أنه لا يحق لهم إجراء اي تغيير دائم عليها كيفما كان نوعه.

و ان الحدائق المجاورة للشقق هي حق لجميع الساكنة كما تم تكليف رئيس الجمعية بإضافة قطع زجاجية بالشرفات يكون علوها في حدود 01 متر و 20 سنتمتر حفاظا على سلامة الساكنة و الأطفال و عليه و بعد مناقشة كل هذه النقط من طرف الحاضرين و ابداء رأيهم فيها فلم يعترض اي من الحاضرين على هذه النقط حيث يتم قبولها من طرفهم جميعا و في حدود الساعة الثالثة بعد الظهر رفعت الجلسة هذا الجمع .

و بمضمونه حررت هذا المحضر للرجوع إليه إليه عند الحاجة.

الإمضاء

المجلس
عبد المجيد شحوط
06 67 05 05