

محضر : حضور وقائع جمع عام لجمعية
منعقد يوم 2021/11/17

مراكش في 2021/11/17 صفحة 01
نحن المفوض القضائي عبد المجيد شحموط الموقع اسفله بناءا 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.

وبناءا 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 2021/11/03 على الساعة 11 صباحا كتاريخ لانعقاد جمع عام لجميع
المنخرطين بجمعية نور المستقبل مشروع نور 7 إلا أنه تعتذر انعقاد الجمع العام في هذا اليوم لعدم اكتمال النصاب
القانوني و عليه تم تعيين يوم 2021/11/17 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 2021/11/17 على الساعة 11 صباحا الى مشروع نور 7 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 2021/11/17 في حدود الساعة 11 صباحا انتقلت الى مشروع نور 7 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 النصف
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 2021/11/03 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 7
يتكون من 104 شقق مساحة كل شقق تتراوح ما بين 36 متر مربع الى غاية 136 متر مربع و محلات تجارية و
مرآب عبارة عن موقف للسيارات و سطح مع ملاحظة ان مساحة الشقق و المحلات المحددة في التصميم الهندسي
ستكون ناقصة بالمقارنة مع ما هو مدون في التصميم الطوبوغرافي بنسبة تتراوح ما بين 5% الى غاية 10%
تقريبا و السبب 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 تبعا لهذا المعطى
باعتبار ان الميزانية العامة للجمعية اخذت المساحة الهندسية كما هو مبين بالتقرير المالي، و قد تمت الموافقة على
هذه النقطة بإجماع الحاضرين.

المفوض القضائي
عبد المجيد شحموط
الوقت: 12:00:00
06-63-04-76-40

اما النقطة الثانية : و المتعلقة بالتقرير المالي فقد اطلع رئيس الجلسة الحاضرين على تكلفة المشروع التي ناهزت تسعون مليون درهم و المتكونة من ثمن مجموع المساحات الهندسية للشقق و المحلات التجارية إضافة الى ثمن القبو (مراكن السيارات) و التي تم صرفها لإنجاز المشروع بما فيه 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 الموثق و مصاريف الضريبة و كما بين السيد رئيس الجمعية ان ميزانية المشروع قد استنفدت بالكامل مع وصول هذا الاخير إلى مرحلة رخصة السكن وذكرا 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 عرفتھا 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 كذلك تقاعس بعض المنخرطين في الاداء داخل الأجل المحدد و بعض الإكراهات الأخرى التي أدت إلى التأخير في انجاز المشروع.

أما بخصوص مختلفات فقد تم التطرق فيها الى مجموعة نقط منها :
النقطة الأولى : خاصة بموقف السيارات بمرأب الإقامة فقد صرح السيد رئيس الجلسة بأن هناك مواقف للسيارات بالمرأب و انه يحق لكل منخرط سبق له و ان أدى ثمن موقف السيارة ادخال سيارة واحدة فقط و انه سيتم فتح ابواب المرأب عن طريق جهاز التحكم عن بعد و ان كل من أدى الواجب هو الذي سيستفيد من بطاقة الفتح و قد كان هناك نقاش من طرف الحاضرين حول مسألة الاستفادة من موقف السيارات حيث اقترح بعض الحاضرين تحديد مكان لكل منخرط و ترفيمه 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 أولا من الناحية القانونية فقانون الملكية المشتركة ينص على ان المرأب ملك مشترك و ثانيا من الناحية العملية فالأماكن المخصصة كموقف للسيارات 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 الأشخاص 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 يتعذر ان يكون موقف السيارات مملوء عن آخره لكون بعض السكان لا يتواجدون باستمرار في الإقامة فبعضهم يقطن خارج مدينة مراكش و البعض الآخر يقطن خارج أرض الوطن ، فتمت الموافقة على مقترح رئيس الجلسة من طرف جميع الحاضرين.

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 مكن الحضور على ورقة التسعير بالنسبة للخدمات من أجل تسيير شؤون الإقامة و التي تتجلى في حارسين واحد بالنهار و الثاني حارس ليلي وكذا منظفة و مصاريف التنظيف و مصاريف مراقبة المصعد مصاريف الماء و الكهرباء و غيرها من مصاريف التي مجموعها حوالي 26000.00 درهم شهريا مما يتوجب على كل منخرط أداء مبلغ شهري محدد في مبلغ 250.00 درهم لكل منخرط فتمت الموافقة على هذه النقطة بإجماع الحاضرين.

المفوض القضائي
في عبد المجيد شحوط
الهاتف : 06 79 04 70 46

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 اداء واجبات الانخراط التي لا زالت بدمته 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 ومصاريف السنديك 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 بتسلم 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 ثلاث اشهر ابتداء من هذا اليوم

اما النقطة السابعة و الاخيرة : فقد كلف الحضور رئيس الجمعية بتجهيز الاقامة بكاميرات مراقبة و ان المنخرطين هم الذين سيؤدون ثمنها و المحدد في 300 درهم لكل منخرط و عليه و بعد مناقشة كل هذه النقط من طرف الحاضرين و ابداء رايهم فيها فلم يعترض اي من الحاضرين على جميع النقط التي تمت مناقشتها في هذا الجمع حيث تم قبولها من طرفهم جميعا وفي حدود الساعة الثانية بعد الظهر رفعت جلسة هذا الجمع.

و بمضمونه حررت هذا المحضر للرجوع إليه عند الحاجة.

الإمضاء

الموافق للتسليم
في مكتب الموثق
الوقت 09:00