

# محضر الجمع العام تغزوات 3 بتاريخ 2023/08/13

بعد اكتمال النصاب (287 من أصل 361) أخذ الكلمة رئيس الودادية حيث رحب بالحضور الكريم وذكّرهم بقيمة المشروع ووجوب المحافظة على المكتسبات ثم تم التذكير بأهم نقاط الجمع العام وهي:

- إجراء قرعة أماكن ركن السيارات.
- تحيين اللائحة النهائية التي ستوضع لدى مصلحة الضرائب والمحافظة العقارية.
- مستجدات التحفيظ. وأداء واجبات التجزيء.
- العمل بالسانديك.
- التفكير في الأجزاء المشتركة والواجهات بما فيها الملعب.
- مآل المسبح المغطى.
- كراء مساكن البوابين.
- تخصيص مكان قاعة للصلاة.

## 1- الحصول على تسلم الأشغال تم التذكير بالأعمال التي قامت بها الودادية للحصول على تسلم

الأشغال وما صادفت من مشاكل خصوصاً انتظار رأي لجنة المعاناة *commission de souffrance* ومدى مطابقة الأشغال للتصميم المرخص ثم مع البوابة الإلكترونية للبلدية

## 2- الحصول على ترخيص التصميم المعدل والترخيص بالسكن: ذكر التقرير بأهم مراحل الترخيص

بالسكن حيث كانت البداية بالترخيص للتصميم المعدل الموافق للتغييرات المنجزة بالشق ثم طلب الحصول على الترخيص بالسكن: وقد حصلنا على الترخيص بالسكن في غضون أسبوع

## 3- مشكل المصاعد: طلبنا من شركة كوني برمجة تسليم المصاعد رغم أن فرقة الأشغال لشركة كوني أنهت

الأشغال عند شهر يونيو

وبقيت أربع عمليات *essais de sécurité et charges*

Réglages finaux et essai bureau de contrôle

Passation avec l'équipe de maintenance

Mise en service وأخراها

وقد طلبنا منهم التعجيل بـ 3 عمارات لان بها ساكنة يستعملون كراسي متحركة، وقم نشرنا على الموقع برنامج تشغيل المصاعد باقتراح من شركة كوني نرجو من الله أن تلتزم هاته شركة باحترامها

**النقطة الرابعة: الالتحاق بالمساكن وأداء واجبات الإحداث والتجزئة ثم الملكية**

**المشتركة والتحفيظ**

بعد الترخيص بالسكن شرعت الودادية في تسليم الشقق تباعاً للمنخرطين وإبداء ملاحظاتهم، ونبه التقرير

إلى مشكل ندرة اليد العاملة وتزامن التسلم الشقق مع عطلة عيد الأضحى

تطبيقاً لقرار الجمع العام وجب على كل منخرط أداء واجبات الإحداث والتجزئة ثم الملكية المشتركة

والتحفيظ للالتحاق بسكنه، فلم نحصل إلا 30 في المائة مما يجب تحصيله. واقترح التقرير على الجمع عن

ذعية 10 في المائة عن كل تأخير في الأداء وفعلاً صوت الحاضرون بالإجماع دون اعتراض أي منخرط.

أشار التقرير إلى أنه سيتم إعلان قيمة كل عملية طبوغرافية بعد أدائها للمحافظة العقارية على الموقع الالكتروني للجمعية، وطريقة تقسيمها بين المنخرطين بالعدل، تلتها بمشيئة الله عملية الإسناد تحت إشراف الموثق تختاره الجمعية.

**النقطة الخامسة: القيام بالمحافظة على الأجزاء المشتركة :** يقوم مكتب الودادية مؤقتا بتسيير الأجزاء المشتركة إلى حين استخراج الرسوم العقارية الجزئية، وتذكير الساكنة بوجوب احترام جمالية الاقامة وشرفاتها وبطلب من المنخرطين سنطلب من الجمع على استعمال مشترك للبارابول ووافق الجمع بالإجماع على بارابول مشترك.

**النقطة السادسة : الإكراهات المالية :** ذكر التقرير بالإكراهات تخص أشغال البناء حيث لا زال في عاتق المنخرطين زهاء سبع ملايين درهم لأداء ديون الأغيار خصوصا المصاعد والمسبح المغطى وباقي الديون والأشغال، ثم إكراهات تخص واجبات تسيير المؤقت للأجزاء المشتركة، وحث التقرير الجميع التعجيل بأداء ما بقي بدمته

**النقطة السابعة: تقسيم المرائب وهي النقطة الثانية المستعجلة في هذا الجمع بعد نقطة أداء واجبات العمليات الطبوغرافية :**

أشار التقرير إلى مساهمة أعضاء اللجنة الاستشارية مع المكتب المسير في تحديد الأماكن الجيدة والتي يصعب استعمالها. حيث توصلنا في الأخير إلى التصميم الذي عرضناه عليكم بالموقع الركن المسند إليكم بالقرعة حتى نتمكن ، وقد حاولنا أن يركن سكان كل عمارة سيارتهم تحت عمارتهم أو المجاورة لها. وأمهل الجمع المنخرطين 15 يوما من هذا الجمع للتأكد من صلاحية مكان من استبداله بمكان أحسن قبل أن يفوت الأوان. ونعرض على الموقع نتائج القرعة التي كانت بحضور مفوض قضائي كما نعرض على الموقع الأماكن الشاغرة

**النقطة الثامنة: التجهيزات المرافقة للمشروع équipements accompagnants**

**الأول المسبح المغطى** بعد نقاش ماراطوني حول توحيد المجموعتين من طابقين وثلاث طوابق وطريقة

استغلال المسبح المغطى صوت الجمع ب179 صوت لصالح قرار الوحدة في ساندريك موحد واستغلال المسابح من طرف الجميع، ونسجل اعتراض بعض المنخرطين من مجموعة طابقين إلى أنهم أقلية 112 منخرط من أصل 361 وقد قام المكتب بإحصاء المعارضين وكان عددهم 34 من أصل 87 كانوا حاضرين.

**الثاني هو الملعبين الرياضيين** بالإلغاء أو الإبقاء لم يتم الحسم في أمرهما.

**النقطة التاسعة: كراء مساكن البوابين.** وتخصيص مكان قاعة للصلاة: يتم إرجاء اتخاذ قرار عند إنشاء اتحاد

الملاك وتلتزم الودادية بالمساهمة عند اتخاذ أي قرار في هذا الباب.

**- النقطة العاشرة: -- شرح طريقة تحيين ثمن المتر المربع وتحيين اللائحة النهائية**

تم تذكير المنخرطين بأن المساحة المغطاة التي أداها المنخرطون كانت أولية وتقريبية ، وبعد قيام المهندس الطبوغرافي بمسح واقع البناءات سيتم تحديد المساحة المغطاة لكل مسكن ومحل تجاري وروض

1- تحتسب في البداية مساحة الأدرج ويتم اقتسامها بالتساوي بين سكان كل عمارة على حدة وتأخذ الكونسيرج

حقها من الأدرج

2- بعدها تحتسب مساحة الكونسييرجات وتضاف إليها مساحة نسبة الأدرج في العمارة التي توجد فيها الكونسييرجات وتقتسم مجموع مساحة الكونسييرجات على مجموع المساكن والمحلات التجارية والروض إذا تمت الوحدة بين المجموعتين، أما إذا انفصلت كل مجموعة باتحاد ملاك مستقل فتقتسم مجموع المساحة المغطاة للكونسييرجات لكل مجموعة على عدد الأملاك في تلك المجموعة.

ثم يتم تحديد مساحة كل شقة مغطاة باقتسام الحيطان مناصفة بين الجارين ويحتسب الحائط كلياً إن كان واجهة للشقة.

فيكون مساحة الشقة المغطاة تساوي نصيب المساحة من الأدرج + مساحة النصيب من الكونسييرج + مساحة الشقة المغطاة ( مع اعتبار مساحة الهو والمساحات غير المغطاة من الشقة بحسب الاتفاق الذي تم بين المنخرط ومكتب الودادية وذلك بالنسبة للطوابق السفلية)

- بناء على مجموع المساحة المغطاة يتغير قيمة المتر المربع وبناء عليه يتم تحديد قيمة الشقة النهائي زيادة أو نقصاناً ويجب أداء الثمن الجديد بحسب المساحة المغطاة الجديدة بالنسبة لكل ملك. إن كانت زيادة يؤديها المنخرط وإن كان نقصان يسترجعها المنخرط.

- **النقطة الحادية عشرة: : تلاوة التقرير المالي** بتفصيل مصاريف ومداخيل الفترة السابقة ورؤية عامة مقارنة لكلفة المتر المربع، ولن تكون نهائية إلا بعد استكمال جميع المصاريف اللاحقة وتصحيح ما يجب تصحيحه.

- **وقد صادق الجمع بالإجماع على ما جاء في التقريرين الأدبي والمالي**

والله ولي التوفيق