

**محضر الجمع العام**  
**لجمعية الجود للسكن المنعقد في 21 يونيو 2015**

بتاريخ 21 يونيو 2015، على الساعة الثادية عشر زوالاً، اجتمع الأعضاء المنخرطون لجمعية الجود للسكن "بقاعة مقهى ومطعم الأفق "Horizon" شارع الحسن 2 بتمارة، في جمع عام ، لتدارس النقط المدرجة في جدول الأعمال، والمتمثلة فيما يلي:

- ✓ التقرير الأدبي
- ✓ التقرير المالي
- ✓ المصادقة على التقريرين الأدبي والمالي
- ✓ التعديلات في القانون الأساسي والمصادقة عليهما
- ✓ القانون الداخلي والمصادقة عليه
- ✓ انتخاب أو تزكية المكتب المسير
- ✓ التكلفة الحالية بعد بداية الأشغال – الجدولة الشبه النهائية للدفعات
- ✓ الحسم في بعض النقاط العالقة:
- المرافق
- الاتفاقية البنكية
- طريقة التوزيع

في البداية تم إعداد قائمة للحضور وقعتها كل عضو منخرط عند دخوله للاجتماع. افتتحت السيدة سعاد كوكو رئيسة الجمعية الجمع العام باستقبال الحاضرين والترحيب بهم، ثم انطلقت أشغال الجمع العام بذكر عدد المنخرطين و عدد الحاضرين المسجلين في اللوائح:

عدد الشقق	391
عدد البيع	74

وعدد المنخرطين فيها يبلغ 473 منخرط بعد خصم الأماكن الشاغرة واحتساب المنخرط الذي يحجز أكثر من شقة أو بقعة مرة واحدة واحتساب المنخرطين اللذين يحجزان شقة واحدة كمنخرطين اثنين كل على حدة. عدد المنخرطين الحاضرين 317 وبذلك يكون النصاب القانوني مكتملاً بالأغلبية المطلقة. استأنفت السيدة الرئيسة بعرض النقط المدرجة في جدول الأعمال.

**✓ عرض التقريرين الأدبي والمالي**

قدمت السيدة رئيسة الجمعية التقرير الأدبي مستهلة بإعطاء نظرة مجملية حول الطاقم المشرف على مشاريع الجمعية والمكون مما يلي: المكتب المسير – سكرتاريا – مكتب المحاسبة – مكتب تدقيق وافتحاص الحسابات – المهندسين المعماريين – مكتب الدراسات التقنية - مكتب الجدولة والإشراف والتنسيق التقني OPC – مكتب المراقبة التقنية – مختبر مراقبة وتحليل المواد المستعملة في البناء (اللابوراتوار) – مكتب الدراسات الطبوغرافية. مضيئة أن هذا الطاقم المشرف يعد اجتماعات دورياً أسبوعياً كل يوم خميس لتتبع الأشغال عن كثب. بعد ذلك قامت السيدة الرئيسة بسرد لإنجازات المكتب المسير خلال الفترة المنصرمة والملخصة فيما يلي:

**بخصوص مشروع رياض الجود:**

بعد اقتناء البقعة الأرضية 8554/ر وتسجيلها وتحفيظها باسم الجمعية تمكنت الجمعية من تحسين الهيكل العام للتصميم الهندسي بمشروع رياض الجود وذلك بإبرام اتفاقية تبادل مع الشركة صاحبة المشروع المجاور بمقتضاها تم تبادل بعض الأجزاء الضائعة في تصميم رياض ولكنها صالحة للشركة المجاورة بأخرى ضائعة بالنسبة للمشروع المجاور ولكنها صالحة لمشروع رياض الجود. وبذلك استكمل تصميم رياض رباعية الأشكال الهندسية للإقامات.

ثم بعدها مباشرة تم الحصول على رخصة البناء والتجهيز لمشروع رياض بتاريخ 15 ماي 2014. بالموازاة مع طلب الرخصة للبناء والتجهيز قام المكتب المسير بتقديم ملف طلب الاستثناء من التعمير بالنسبة لجزء من مرفق موجود فوق البقعة الأرضية استناداً إلى كون الجزء الآخر من نفس المرفق المطلوب استثناءه قد سبقت الموافقة على استثناءه من التعمير لفائدة الشركة صاحبة المشروع المجاور ولكن مع الأسف كان جواب الإدارة المعذية بالاستثناء من التعمير هو الرفض. تم أيضاً التعاقد مع:

- مكتب المراقبة التقنية
- شركة الجدولة والإشراف والتنسيق OPC
- مكتب المحاسبة
- مكتب التدقيق وافتحاص الحسابات
- مكتب الدراسات التقنية
- مكتب المراقبة التقنية
- مختبر مراقبة وتحليل المواد المستعملة في البناء (اللابوراتوار)
- مكتب الدراسات الطبوغرافية
- شركة الأشغال الكبرى Gros œuvres
- شركة متخصصة في الكهرباء Electricité
- شركة متخصصة في الترميم والتجهيزات المائية Plomberie - sanitaire

تم أيضاً الحصول على فواتير رياض لشبكة التطهير – وبعض فواتير الماء الصالح للشرب في منتصف شهر أبريل 2015.

- أوضحت السيدة الرئيسة أنه إلى غاية اليوم تم إنجاز 50% من الأشغال الكبرى في الشطر 1 وانتهاء أشغال حفر التحت أرضي في الشطر 3 Duplex

#### أما بخصوص مشروعى الياسمين والياسمين إضافي:

- قامت الجمعية باقتناء البقع الأرضية ذوات الرسوم العقارية 38/1426 و 38/92164 و 38/92165 وتسجيلها وتحفيظها باسم الجمعية.
- أسفرت عملية تحفيظ البقعة 38/92164 على 440 متر مربع زائدة اضطرت الجمعية بعد الاستشارات القانونية إلى اقتنائها كي لا تصبح الجمعية مالكة على الشبايع.
- تم الحصول على رخصة التجهيز لمشروع الياسمين بتاريخ 20 دجنبر 2013 و على رخصة التجهيز لمشروع الياسمين إضافي بتاريخ 24 أبريل 2014 .
- تم أداء جميع مستحقات الوكالة رياضال شبكة التطهير – الماء الصالح للشرب والكهرباء بالنسبة لياسمين والحصول على فاتورة رياضال شبكة التطهير بالنسبة للإضافي وأداء جزء منها.
- تم التعاقد مع شركة شبكة التطهير والطرق بالنسبة لمشروع الياسمين. وتم انطلاق أشغاله.

#### على المستوى المالي:

- تم التعاقد مع مكتب محاسبة يتابع نفقات وموارد الجمعية بشكل آني ومستمر خلال السنة، إضافة إلى ذلك قامت الجمعية بالتعاقد مع مكتب التدقيق وافتحاص الحسابات الذي قام بتدقيق وافتحاص حساباتها من طرف مفتش حسابات محلف "Commissaire au compte" والذي صادق على حسابات الجمعية للفترة منذ نشأتها إلى 31 دجنبر 2014.
- قام المكتب المسير أيضا بإنجاز منطوق معلوماتي مدمج ومحكم: تمكنت الجمعية من خلاله من ضبط جميع المعلومات عن المذخرطين و عن أداءاتهم وتضبط به كذلك مالية الجمعية وحركية حسابات الجمعية في البنك بشقيها الدائني والمديون.

#### ✓ التقرير المالي

قام بإنجاز التقرير المالي للجمعية منذ نشأتها إلى غاية 31 دجنبر 2014 السيد مفتش الحسابات. قدمت السيدة الرئيسة السيد ممثل مفتش الحسابات من أجل تقديم التقرير المالي وكان عرضه كالتالي:

#### Situation financière au 31/12/2014

En KMAD	EX 2010	EX 2011	EX 2012	EX 2013	EX 2014	Total général
Fonctionnement	(0)	(260)	(540)	(309)	(423)	(1 533)
Investissement	(200)	(42 787)	(74 377)	(23 776)	(16 057)	(157 197)
<b>Dépenses</b>	<b>(200)</b>	<b>(43 046)</b>	<b>(74 917)</b>	<b>(24 086)</b>	<b>(16 480)</b>	<b>(158 730)</b>
Recettes	1 940	61 899	58 917	21 777	15 192	159 725
A identifier	0	0	0	4	50	54
<b>Recettes</b>	<b>1 940</b>	<b>61 899</b>	<b>58 917</b>	<b>21 781</b>	<b>15 242</b>	<b>159 779</b>
<b>Solde</b>	<b>1 740</b>	<b>18 853</b>	<b>(15 999)</b>	<b>(2 305)</b>	<b>(1 238)</b>	<b>1 049</b>

Solde compte bancaire Crédit Agricole 1 027 835,61

Solde compte bancaire BMCI 22 367,85 Compte non mouvementé en 2014

Solde compte bancaire CIH - Compte clôturé

Uniquement 100 KMAD de dépenses de caisse sur les 5 exercices sur un total général des dépenses de 158.730KMAD

### Synthèse des dépenses d'investissements (1)

En KMAD	EX 2010	EX 2011	EX 2012	EX 2013	EX 2014	Total général
Acq. Terrains (PV+ FRAIS)	200	42 679	72 863	22 205	4 199	142 145
Prestations REDAL		-	11		3 828	3 839
Travaux de construction					3 325	3 325
Autorisations adm. & TNB					2 365	2 365
Travaux de terrassement					1 416	1 416
Intermédiation immobilière			720	675	-	1 395
Etudes techniques		88	70	522	382	10 62
Travaux préparations chantiers			360	54	188	603
Honoraires Architectes		60	180	140	160	540
Honoraires Notaires		40	174	43	193	370
<b>Total général</b>	<b>200</b>	<b>42 787</b>	<b>74 377</b>	<b>23 639</b>	<b>157 060</b>	<b>157 060</b>

Les travaux préparatoires du chantier sont principalement des travaux de clôture, de démolition de réhabilitations.

### Synthèse des dépenses de fonctionnement (2)

En KMAD	EX 2010	EX 2011	EX 2012	EX 2013	EX 2014	Total général
Achats divers	2	1	7	15	5	30
<b>Aménagement &amp; Equipements</b>	<b>0</b>	<b>104</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>93</b>	<b>199</b>
Assistance comptable	0	0	0	0	37	37
<b>Déplacements, réceptions &amp; missions</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>27</b>	<b>25</b>	<b>6</b>	<b>77</b>
Entretiens & réparations	0	3	22	22	16	62
<b>Frais de télécom</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>18</b>	<b>39</b>	<b>42</b>	<b>110</b>
<b>Honoraires Avocats</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>308</b>	<b>58</b>	<b>35</b>	<b>415</b>
Panneaux publicitaires	0	23	0	3	2	27
Services Bancaires	0	5	6	6	5	22
Timbres & Quittances	0	3	4	4	0	10
Travaux d'impression	0	6	3	1	18	28
<b>Rém. Agents</b>	<b>0</b>	<b>70</b>	<b>145</b>	<b>129</b>	<b>142</b>	<b>486</b>
Fournitures de bureau / Inf.	0	3	0	6	21	29
<b>Total général</b>	<b>2</b>	<b>260</b>	<b>540</b>	<b>309</b>	<b>423</b>	<b>1 533</b>

Les aménagements & Equipement concernent le bureau de l'association et le logement des gardiens

La rémunération des agents concerne les gardiens, les agents d'accueil et les assistants ponctuels.

Il n'est enregistré en comptabilité aucune rémunération des membres du bureau.

Les dépenses de fonctionnement représentent moins de 1% du total général des dépenses.

## ✓ قراءة تقرير المصادقة على الحسابات:

اختتم السيد ممثل مدقق الحسابات التقرير المالي بقراءة تقريره الخاص بالمصادقة على حسابات الجمعية منذ نشأتها إلى غاية 31 دجنبر 2014. قرأ مدقق الحسابات تقريره بالفرنسية كالتالي:

« Nous certifions que les situations financières établies par l'association Aljoud d'habitat et présentées dans les points 1 à 3 sont régulières et sincères et donnent dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de l'association au 31 décembre 2014 ».

ثم طلب إليه بعض الحاضرين إعداد قراءة تقريره باللغة العربية وأعاد قراءة تقرير المصادقة على حسابات الجمعية باللغة العربية كالتالي:

"نحن مدقق الحسابات نشهد على مصادقية الحسابات المالية لجمعية الجود للسكن والمقدمة في النقط 1 إلى 3، هذه التقارير مستقيمة وصادقة وتعطي، في جميع جوانبها المعبرة، صورة وفيية لنتائج العمليات المحاسبية والوضعية المالية وممتلكات الجمعية في 31 دجنبر 2014".

## ✓ المصادقة على التقريرين الأدبي والمالي:

بعد قراءة التقريرين الأدبي والمالي فتحت السيدة الرئيسة باب التدخلات التي ناقش من خلالها المنخرطون مجموعة من النقاط الواردة في التقريرين الأدبي والمالي، وغيرها من النقاط التي تهم سير مشاريع الجمعية، كما ثمنت جل التدخلات المجهودات الكبيرة التي يبذلها المكتب المسير لإنجاح مشاريع الجمعية وللحفاظ على مصالح المنخرطين، مؤكداً ثقتهم التامة في هذا المكتب ومساندتهم له من أجل تحقيق المشاريع الطموحة التي تسعى الجمعية إلى إنجازها. ويمكن إجمال المناقشة العامة في النقاط التالية:

- التنويه بالمكتب المسير لقيامه بتدقيق الحسابات وافتحاص مالية الجمعية وذلك حرصاً منه على الضبط وحماية مصالح المنخرطين.
- شكر خاص للمكتب المسير على اختياراته الموفقة في سير الأشغال على أرض الواقع، فجودة ووتيرة الإنجاز في الورش خير دليل على المجهودات التي يبذلها المكتب في التسيير وعلى اختياراته الموفقة للمتدخلين في الورشة.
- أحد المتدخلين تساءل عن جدوى توزيع أشغال البناء على شركات متخصصة واقترح أن تكلف شركة واحدة بكل الأشغال الكبرى والثانوية. أجابت السيدة الرئيسة عن هذا السؤال في كون التخصص في الأشغال يضمن جودة أكبر بكلفة أقل. وأكدت السيدة الرئيسة على الاختيار الإستراتيجي للمكتب المسير في تحري معايير الجودة في البناء ولأجل ذلك اختار التعاقد مع شركات متخصصة بدل التعاقد مع شركة واحدة للبناء.
- أحد المتدخلين تساءل عن جدوى ضرورة التعاقد مع مكتب الجدولة والإشراف والتنسيق (OPC) لأنه لم يسمع أن جمعية سبق لها أن اشتغلت بهذا الشكل فتساءل المتدخل عما إذا كان في ذلك مضیعة للوقت والمال؟

رداً على هذا التساؤل طلبت السيدة الرئيسة من الحضور إن كان هناك من أهل الاختصاص من يجب على هذا التساؤل فتقدم منخرطين اثنين مهندسين في البناء، أجاب كل منهما على التساؤل المطروح. شرح المتدخل الأول أن المنسق (OPC) يكون ضرورياً في الأشغال الكبرى عندما تُفوت أشغال البناء الثانوية لعدة شركات متخصصة، وأن دور مكتب الجدولة والإشراف والتنسيق (OPC) في هذه الحالة يكون هو التنسيق فيما بين الشركات المتخصصة وترتيب تدخلاتها في الورش وتنسيق ومتابعة إنجازاتها في الزمان والمكان. وأكد المتدخل الثاني على أن التعاقد مع المنسق (OPC) من شأنه أن يوفر على الجمعية الوقت والتكلفة (l'optimisation) وذلك من خلال الإضافة النوعية المحصل عليها في الإنجاز.

بعد ذلك تمت المصادقة بالإجماع على التقريرين الأدبي والمالي.

## ✓ التعديلات في القانون الأساسي والمصادقة عليها:

عرضت السيدة الرئيسة مشروع تعديل وتتميم القانون الأساسي للجمعية المقترح، وطرحت أن هذه التعديلات فرضتها مصلحة الجمعية من حيث ضمان مرونة أكثر في تدبير شؤونها، وقد همت هذه التعديلات المواد 3 و6 و10 و11 و13 والمواد من 17 إلى 24 والمادة 27 كما اقترح تتميم هذا القانون الأساسي بالمادتين 12 مكرر و21 مكرر:

انصبت المناقشة بخصوص التعديلات والتتميمات المقترحة أساساً على اجتماعات الفئات وعلى صفة الأعضاء المستفيدين فاقترح أحد المتدخلين أنه خلال اجتماع الفئات يجب مراعاة عدم ضرب مصالح الفئات الأخرى عند اجتماع كل فئة. وكذا ما يتعلق بالأعضاء المستفيدين من المرافق الذين يجب حصر مشاركتهم في الاستفادة فقط وليس في المشاركة وحق التصويت. أما جل المواد المعدلة في القانون الأساسي فلقيت استحساناً من طرف المتدخلين. ونجمل التعديلات والتتميمات التي نوقشت في الجمع العام كالتالي:

التعديل المقترح في	المؤيدون	المعارضون	النتيجة
المادة 3	لا أحد	لا أحد	المصادقة بالإجماع
المادة 6	لا أحد	لا أحد	المصادقة بالإجماع
المادة 10	لا أحد	لا أحد	المصادقة بالإجماع
المادة 11	لا أحد	لا أحد	المصادقة بالإجماع
المادة 13	لا أحد	لا أحد	المصادقة بالإجماع
المادة 17	لا أحد	لا أحد	المصادقة بالإجماع
المادة 18... 24	لا أحد	لا أحد	المصادقة بالإجماع
المادة 27	لا أحد	لا أحد	المصادقة بالإجماع
إضافة المادة 12 مكرر	لا أحد	لا أحد	المصادقة بالإجماع
إضافة المادة 21 مكرر	لا أحد	لا أحد	المصادقة بالإجماع

## ✓ القانون الداخلي والمصادقة عليه

ذكرت السيدة الرئيسة بأهمية القانون الداخلي وبأنه يشرح ويتم القانون الأساسي للجمعية ويضع التفاصيل العملية التي من شأنها أن توطر وتضمن حسن سير الجمعية. وتطبيقاً للبند 25 من القانون الأساسي فقد قامت السيدة الرئيسة بعرض مشروع القانون الداخلي المقترح بنداً بنداً.

وبعد قراءة مشروع القانون الداخلي فتحت السيدة الرئيسة باب التدخلات.

صبت جل التدخلات في مناقشة النقاط المتعلقة بالخصم الجرافي من مساهمات المنسحبين وبمصاريف التسيير وبالتعويض عن مهام المكتب المسير وكذلك الجموعات الخاصة بكل فئة.

أكدت بعض التدخلات على ضرورة تحديد الخصم من مبلغ انخراط المنسحبين في نسبة 5% على الأقل نظرا للمرحلة التي وصل إليها المشروع والتي تستوجب المواظبة والمثابرة في أداء الدفعات في وقتها لكي لا يتسبب المنسحب في عرقلة السير الطبيعي للمشروع. بينت السيدة الرئيسة أن المنسحب يسبب تكاليف زائدة في التسيير لأجل تعويضه في الأجل التي يريد المنسحب وعلينا الاختيار بين أن تقطع هذه المصاريف جزافيا من مساهمة المنسحب أو يؤديها عنه المنخرطون الباقون. في حين اقترحت تدخلات أخرى إعفاء المنسحب من هذا الخصم المقترح لأنه في غالب الأحيان ينسحب الراغب في الانسحاب لظروف قاهرة. بعد مناقشة مستفيضة اقترح أحد المتدخلين حلا وسطا بخصم نسبة 1% من مساهمة المنسحب، لقي هذا الاقتراح ترحيبا من طرف الحاضرين بالإجماع.

أما فيما يخص مصاريف التسيير فقد اقترح المكتب المسير تحديد نسبة 2,5 من كلفة المشروع كسقف لمصاريف التسيير وذلك تعزيزا لسياسية التقشف التي ينتهجها المكتب المسير فصبت بعض التدخلات على تكبير هذه النسبة لكون معظم الجمعيات تشتغل بنسبة 10% كنسبة مخصصة لمصاريف التسيير بينما اقترح أحد المتدخلين نسبة 1% واقترح آخرون نسبة 1,5% وبعد عدة تدخلات لا تخرج عما ذكر اقترح أحد المتدخلين نسبة 2% فحظي الاقتراح الأخير بقبول جميع الحاضرين وطمأنت السيدة الرئيسة الحضور أن الجمعية لم تتجاوز نسبة 1 في المائة كمصاريف التسيير في الفترة السابقة وإنما اقترحت نسبة 2 في المائة فقط كسقف يحاول عدم تجاوزه علما أن المقصود بمصاريف التسيير هي مصاريف مثبتة في الحسابات ومدققة من طرف مفتش الحسابات وإلا فنسبة مهمة من مصاريف التسيير يتكدها المكتب المسير وحده من ماله الخاص لأنها لا يمكن إثباتها في الحسابات بفواتير.

شرحت السيدة الرئيسة أنه نظرا للمجهودات الجبارة والتضحيات الكبيرة التي يقوم بها المكتب المسير رعاية لمصالح الجمعية من جهده ووقته وأسرته وماله الخاص فقد طرحت السيدة الرئيسة للمناقشة عدة أفكار من شأنها تعويض أعضاء المكتب عما يتكبدونه ويبدلونه في صالح الجمعية، علما أن هذه الأفكار تلخص اقتراحات جل المنخرطين المتابعين عن قرب لمجهودات وتضحيات المكتب المادية والمعنوية. وذكرت السيدة الرئيسة أن هذا الأمر حساس وأن أعضاء المكتب لن يقبلوا إلا ما تراضى عليه الجمع العام بالإجماع وبدون معارضة. فصبت التدخلات في أغلبها حول استحسان فكرة إعفاء المكتب من أداء الدفعات مع بعض التحفظات حول تحديد نوعية الاستفادة أو جعل هذا الإعفاء جزئيا بنسبة 75% أو 80% في حين اقترحت إحدى المتدخلات أن يختار المكتب بين أمرين: إما أن تخصص نسبة كأتعاب لأعضاء المكتب المسير دون إعفائهم من الأداء، وإما إعفاؤهم من الأداء دون استخلاصهم لأتعاب التسيير. وجوابا على التدخلات بينت السيدة الرئيسة أن المكتب المسير لم يسبق له أن تقاضى أجره على المهام التي يقوم بها ولا يحد أن يتقاضاها مستقبلا لأن ما يبذله المكتب من جهود لا يقدر بثمن، وإن كان المكتب يميل إلى اقتراح الإعفاء من الأداء فلأنه يصرف من ماله الخاص في تسيير الجمعية. واسترسلت بكون التدخلات التي تطرح مسألة تحديد سقف الإعفاء من الأداء منطقية. وبعده اقترح أحد الحاضرين تحديد أتعاب التعويض عن مهام المكتب بنسبة 2% من كلفة المشروع. حظي التصويت على هذا الاقتراح بقبول جميع الحاضرين وبدون اعتراض. طلبت السيدة سعاد كوكو رئيسة الجمعية بالمناسبة من الحضور عدم نسيان السيدة حليلة نجم من هذا الاعتبار رغم استقلالها من المكتب (بسبب المرض) وذلك تلبية لرغبتها وتقديرا لكونها من المؤسسين للجمعية، فلم يعترض أحد على هذا الاقتراح.

أما باقي الفصول المقترحة فلم يكن عليها أي اعتراض وصادق عليها أعضاء الجمع العام بالإجماع.

#### المكتب المسير:

بعد المناقشة والمصادقة على القانون الداخلي بالتعديلات التي قررها الجمع العام قدمت السيدة الرئيسة التشكيلة المقترحة لتكوين المكتب وتمت المصادقة بالإجماع على أعضاء المكتب.

المعارضون	المصادقة
لا أحد	بالإجماع

#### ✓ التكلفة الحالية للمتر مربع بعد بداية الأشغال والجدولة الشبه النهائية للدفعات

استرسلت السيدة الرئيسة عرضها للنقطة المالية في جدول الأعمال والمتعلقة بالتكلفة الحالية للمتر مربع بعد بداية الأشغال والجدولة الشبه النهائية للدفعات. قامت السيدة الرئيسة بتقديم شروحات حول المصاريف الزائدة التي كان من شأنها الرفع من تكلفة المتر مربع من قبيل: ادماج قطع ارضية في العقار 8/554R تكاليف التقسيم والإدماج – فواتير رياضال المرتفعة والتي حصلنا عليها بتاريخ 15 أبريل 2015 – شقق الحراس – كلفة التجهيز الداخلي للحدائق والممرات وكلفة ال 440 متر الزائدة في التحفيظ بالنسبة لياسمين. وتبعاً لذلك أصبحت التكلفة التقديرية الحالية للمتر مربع هي (5000,00 درهم) خمسة آلاف درهم بالنسبة للشقق العادية في إقامات R+3 و(3850,00 درهم) ثلاثة آلاف وثمانمائة وخمسون درهماً بالنسبة لبقع الفيلا ياسمين كذلك. و(3850,00 درهم) ثلاثة آلاف وثمانمائة وخمسون درهماً بالنسبة لبقع الفيلا ياسمين كذلك.

وسيتم الإعلان عن الكلفة التقديرية الشبه النهائية للشقق في الإقامة ذات طابقين سواء المزدوجة أو العادية في اجتماع التوزيع الخاص بها. تساءل أحد الحاضرين عما إذا كانت هذه الكلفة نهائية فأجابت السيدة الرئيسة أن الكلفة تبقى دائما تقديرية قابلة للزيادة وقابلة للنقصان إلى حين الإنجاز التام للمشروع وفي حالة ما إذا بيعت المرافق بأكثر من السومة المتوقعة فإن ذلك من شأنه تخفيض كلفة المتر مربع ولذلك دعت السيدة الرئيسة الجميع للعمل جاهدين من أجل ترويح هذه المرافق لدى المهتمين والمستثمرين في القطاع التعليمي.

وبعد ذلك عرضت السيدة الرئيسة الجدولة الشبه نهائية للدفعات، والتي تمت برمجتها إلى غاية 2017 بوتيرة ثلاث أشهر بين الدفعتين حسب ما تتطلبه إنجازات الأشغال المبرمجة.

في نهاية عرضها للجدولة الشبه نهائية للدفعات تطرقت السيدة الرئيسة إلى المساهمة في مرآب السيارات المحددة في 50.000,00 درهم (خمسون ألف درهم) كمساهمة لكل منخرط، هذه المساهمة التي تم احتسابها في التكلفة، وسيتم استخلاصها خارج الكلفة التقديرية للمتر المربع. كما أشارت إلى أن الباب مفتوح أمام المنخرطين للاستفادة من مكان إضافي بالمرآب في حدود الأماكن المتوفرة. وهو الأمر الذي تقهقه أعضاء الجمع العام بعد المناقشة.

فتحت السيدة الرئيسة باب التدخلات فطرح بعض المتدخلين السؤال عن تكلفة مرآب السيارات، وأنه كان يظن أنها كانت متضمنة في الكلفة المتوقعة للمتر المربع. ردا على هذه التساؤلات أوضحت السيدة الرئيسة أنه كان معلنا منذ بداية المشروع أن المرآب تحت أرضي متواجد في الإقامات المزمع بناؤها ولكن تكلفته كانت دائما خارج كلفة المتر مربع خصوصا أن بعض الأشغال تحت أرضية (الحفر وفائض بناء الأساسات الغير متوقع) لا يمكن أن تكون معروفة إلا بعد إنجازها أو إنجاز عينة منها، الأمر الذي لم يكن معروفا في بداية المشروع إلى حين إنجاز الأشغال التحت أرضية للأشغال الأولى وحفر الشطر الثاني.

سأل أحد المتدخلين عن المدة المتوقعة لإنهاء المشروع فأجابت السيدة الرئيسة أن الأجل المتوقع لإنهاء أشغال البناء هو نهاية 2017، ولكن هذا الأجل رهين و مشروط بانضباط المنخرطين في أداء الدفعات وبيع المحلات التجارية والمرافق التعليمية في أقرب الأجل.

## ✓ الحسم في بعض النقاط العالقة:

### ❖ المرافق:

ذكرت السيدة الرئيسة بكون البقع المشتراة من طرف الجمعية تحتوي على مرافق دأبت الجمعية منذ تقديم أول تصميم للمشروع للترخيص على تقديم طلب جزء منها في إطار الاستثناء من التعمير وذلك قصد إدماج المداخل المتوقعة منها في دراسة التكلفة. مع الأسف لقي طلب الاستثناء من التعمير الذي قدمته الجمعية للسلطات الجواب بالرفض. طلبت السيدة الرئيسة من الحاضرين اقتراح حلول عملية لأجل استغلال هذه المرافق أو بعض منها قصد احتساب مداخلها لتغطية جزء مهم من مصاريف الأشغال، خصوصا وأن عائدات بيعها محتسبة في دراسة التكلفة.

أضافت السيدة الرئيسة أن المكتب ارتأى أن يستشير كافة المنخرطين عبر الجمع العام في طريقة التعامل مع هذه المرافق بكل شفافية ووضوح لكي يدرس معهم إمكانية أن تكون الاستفادة من داخل الجمعية أولا قبل أن تطرح للبيع للعموم.

حول التعامل مع هذه المرافق اقترحت السيدة الرئيسة ثلاث سيناريوهات: أولها أن يوافق الجمع العام على إعلانها للبيع للعموم والثاني أن يشارك فيها المنخرطون فقط وذلك بإسقاط كلفتها الإجمالية على المتر مربع بمعدل (500 درهم للمتر مربع) وفي هذه الحالة سيكون احتسابها تقريبا كالاتي:

المنخرطون المستفيدون من شقة بحجم (بالمتر مربع)	الإشتراك كمستفيد في المرافق (بالدرهم)
80	40.000,00
100	50.000,00
120... الخ	60.000,00

وأضافت السيدة الرئيسة أن هذا هو الحل الأمثل إلا أنه في هذا الاقتراح الثاني قد لا يكون كل المنخرطين لديهم استعداد للأداء بنية استغلال المرافق فيما بعد لصالح المنخرطين أنفسهم. والاقتراح الثالث أن تخصص فترة ثلاث أشهر لتسجيل المنخرطين الراغبين في الاستفادة من هذه المرافق ثم تفتح بعد ذلك للتفويت للعموم. وإذا تبقى بعد ذلك أحد المرافق دون تفويت توزع كلفته على جميع المنخرطين بالضرورة ويتباحث في كيفية الاستفادة منه بعد نهاية الأشغال.

بعد نقاش مستفيض ارتأى الجمع أن يعتنق الاقتراح الثالث وتعطى مهلة للمنخرطين الراغبين في الاستفادة من المرافق تقدر بشهرين وعلى المكتب أن يفعل هذا الاقتراح في القريب العاجل.

### ❖ الاتفاقية البنكية

عرضت السيدة الرئيسة المراحل التي مر بها ملف الاتفاقية البنكية التي نوقشت مع القرض الفلاحي منذ أزيد من سنة، وأوضحت أنها وصلت إلى مراحلها النهائية ولم يبق إلا الحسم في مسألة واحدة وهي التي يطرحها المكتب للتشاور في الجمع العام، ويتعلق الأمر برهن الرسم العقاري الأم كضمانة للديون التي سيستفيد منها المنخرطون المحتاجون لهذه الديون.

بعد مناقشة مستفيضة في الموضوع تناول فيها المتدخلون المسألة من جميع جوانبها مؤكدين على أن المسألة مسألة اجتماعية وأنه من المستحسن أن نجد حلا للبعض الذين يحتاجون السلف من أجل الاستمرار في المشروع وذهبت بعض التدخلات إلى أن المسألة شخصية وعلى كل محتاج للسلف أن يجتهد في إيجاد حل لنفسه بعيدا عن الجمعية وربط متدخلان اثنان هذه المسألة بالدين والمبدئ وقالوا أنه إذا فتحت الجمعية هذا الباب فسيضطرون إلى الانسحاب من الجمعية. أجمعت جميع التدخلات على أن يكون الحل بعيدا عن رهن العقار الأم ولا ينبغي بأي حال من الأحوال أن يرهن لأي سبب كيف ما كان. طرحت السيدة الرئيسة نقطة الرهن للتصويت فصوت الحاضرون بالإجماع ضد رهن الرسم الأم.

### ❖ طريقة التوزيع

طرحت فكرة اعتماد طريقة تنقيط عادلة كأساس في توزيع الشقوق للنقاش. فاتفق جل المتدخلين على اعتماد نظام التنقيط في اختيار وتوزيع الشقوق من أجل إعطاء دفعة إيجابية للمشروع وأكد بعضهم على أخذ بعين الاعتبار مسألة الأقدمية وأكد آخرون على الانضباط في الدفعات ومن استطاع أن يكمل مساهمته بأكملها فسيكون ممن أعطى دفعة هامة للمشروع وعلى نظام التنقيط أن يكبر حظوظه في التنقيط. وفي الأخير أجمع الجمع العام على تكليف المكتب المسير بوضع نظام تنقيط أخذا بعين الاعتبار المعايير التي ذكرت وذلك من أجل حسن سير المشروع. وعلى أن هذا النظام ملزم للجميع.

أثار بعض المتدخلين نقطة تتعلق بتأخر بعض المنخرطين عن أداء الدفعات، وما إذا كان هذا الأمر من شأنه عرقلة مشروع الجمعية. أجابت السيدة الرئيسة أن الغالبية العظمى من المنخرطين ملتزمون بأداء الدفعات في أوانها، داعية المنخرطين المتأخرين إلى التحلي بالانضباط وروح المسؤولية واحترام آجال الدفعات، تحت طائلة اتخاذ كل الإجراءات الضرورية في حقهم حرصا على المصلحة العليا للجمعية ولأجل حسن سير المشروع.

### قرارات الجمع العام:

- أفضت مداولات الجمع العام الاستثنائي إلى المصادقة على ما يلي:
- التقريرين الأدبي والمالي؛
  - التعديلات في القانون الأساسي؛
  - القانون الداخلي؛
  - استقالة السيدة حليمة ناجم بسبب المرض وعلى التشكيلة الجديدة للمكتب المسير؛
  - تفويض المكتب المسير صلاحية وضع الصيغة المناسبة لتوزيع الشقوق والبقع وذلك باعتماد نظام التنقيط والذي سيلتزم به الجميع.
  - تحديد مساهمة كل منخرط في مرأب السيارات بمبلغ (50.000,00 درهم) خمسين ألف درهم لكل موضع؛
  - التفويض لمكتب الجمعية صلاحية اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة في حق المنخرطين المتأخرين في أداء الدفعات مع إمكانية تعويضهم بمنخرطين جدد؛
  - تكليف المكتب بتفعيل المقترح الثالث لتفويت المرافق وإعداد ما يلزم لذلك.
- وفي الأخير شكرت السيدة الرئيسة السيدات والسادة المنخرطين على حضورهم المكثف في هذا الجمع العام ومشاركتهم البناءة في إنجاز أشغاله. وقد تمت أشغال الجمع الاستثنائي وانفض الجمع على الساعة الخامسة والنصف بعد الزوال. وحرر بتمارة في 21 يونيو 2015.