



محضر الجمع العام الاستثنائي لاتحاد الملاك المشتركين

إقامة البحرية الملكية - التلال المنصورية

ديباجة ومرجعيات قانونية:

- بناءً على مقتضيات القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، كما تم تعديله وتميمه بالقانون رقم 106.12؛
- وبناءً على المرسوم رقم 2.17.354 الصادر في 3 صفر 1439 (23 أكتوبر 2017) بتحديد النظام النموذجي للملكية المشتركة؛
- وبطلب من السيد السانديك (وكيل الاتحاد).

انعقد بحمد الله وتوفيقه، يوم الأحد 10 ماي 2026، على الساعة الحادية عشرة صباحاً، بداخل فضاء إقامة البحرية الملكية بالمنصورية، جمع عام استثنائي للملاك المشتركين.

افتتاح الأشغال وتشكيل المكتب:

في مستهل الاجتماع، تم تحرير وتوقيع ورقة الحضور من طرف الملاك المشتركين المتواجدين، حيث بلغ عدد المصوتين والممثلين 19 مالكاً مشتركاً. ونظراً لتوفر النصاب القانوني بمن حضر وفقاً للنظام الداخلي والدعوة الموجهة، أعلن السيد السانديك عن افتتاح الأشغال.

بعد ذلك، فُتح باب الترشيح لهيكله مكتب تسيير الجمع العام، وأسفرت العملية عن النتائج التالية بالمن من الحاضرين:

- رئيس الجلسة: السيد أحمد البوشي، انتُخب رئيساً للجمع العام بالإجماع.
- كاتب الجلسة: السيد كامل عبد الرحمن، انتُخب كاتباً بالإجماع لتدوين وقائع المداولات.

إقامة البحرية الملكية - اتحاد الملاك

تلال المنصورية، المنصورية إقليم بن سليمان

Tél : +212772555320 | Email : contact@rma.ma | Site web : www.rma.ma

وثيقة رسمية خاصة باتحاد الملاك

المرجع: 01/ جمع عام استثنائي بتاريخ 2026/05/10

© Résidence La Marine Royale – Tous droits réservés

جدول الأعمال والمداوات:

بعد الترحيب بالحضور، تلا السيد رئيس الجلسة النقاط المدرجة في جدول الأعمال، وفتح باب المناقشة المستفيضة التي أسفرت عن اتخاذ القرارات التالية بالإجماع:

أولاً: المصادقة على موثيق الأمن والسلامة والبنية التحتية

1. ميثاق الأمن والسلامة: تمت المصادقة عليه بالإجماع، مع الالتزام بضبط وتدقيق التعديلات المقترحة خلال أجل أسبوع من تاريخه.
2. ميثاق السرية: تمت المصادقة عليه بالإجماع، مع ضبط التعديلات النهائية خلال أسبوع.
3. بطاقة الزائر: تمت المصادقة على اعتمادها بالإجماع، على أن تُضبط تعديلاتها التقنية خلال أسبوع.
4. الربط بالألياف الضوئية (Fibre Optique):

- **الوضعية الحالية والعروض:** أحيط الجمع العام علماً بأن العمل سارٍ على قدم وساق لتلقي ودراسة العروض التقنية والتجارية المقدمة من الشركات الفاعلة في قطاع الاتصالات. وفي هذا السياق، تم تقديم عرض ميداني من طرف إحدى الشركات المتخصصة بعد قيام فريقها التقني بزيارة استطلاعية لمقر الإقامة.
- **مقترح السانديك والشروط المعتمدة:** تفادياً لأي تكاليف إضافية تثقل كاهل الساكنة، اقترح السيد السانديك (وكيل الاتحاد) تشكيل لجنة مخصصة من بين الملاك المشتركين لتتولى مهمة التفاوض ومناقشة تفاصيل العرض مع الشركة المعنية. وقد حدد الجمع العام سقفاً تفاوضياً بحيث لا يتعدى الاشتراك الشهري مبلغ 50 درهماً شاملة لمصاريف الصيانة، مع تكليف اللجنة بصياغة بنود عقد نموذجي يضمن المصالح العليا والخدماتية للإقامة.
- **إحداث لجنة تتبع العروض:** استجابة لدعوة السيد السانديك، صادق الجمع العام على تشكيل لجنة مواكبة وتفاوض تضم في عضويتها الملاك الراغبين في الإشراف على هذا الملف حتى إخراجه حيز التنفيذ.

ثانياً: شروط ولوج المسبح ومتابعة الملف القضائي للبلوك (E)

- **واجب الولوج:** تقرر بالإجماع الإبقاء على مبلغ 125 درهماً كحد أدنى لحق ولوج المسبح بالنسبة لـ "البلوك E" المعني.

- المسطرة القضائية: صوّت الجمع العام بالإجماع على قرار استئناف الحكم القضائي الحالي الصادر في هذا لصالح البلوك E وذلك لحماية مصالح الإقامة، مع ترك باب الحوار مفتوحاً، احتراماً لواجب المجاورة و المصلحة المشتركة

ثالثاً: وضعية المساهمات المالية والتدابير الجزرية ضد المماطلين

- تقرير المبالغ غير المحصلة: قُدّرت نسبة المبالغ المالية غير المحصلة بذمة الملاك بحوالي 340,000 درهم، وهو ما يمثل 70% من مجموع الميزانية المتوقعة.
- المتابعة القضائية: تقرر بالإجماع إحالة ملفات الملاك المماطلين عن السداد برسم السنتين الماليتين 2024 و 2025 على القضاء الاستعجالي بصفة فورية، بعد امهالهم مدة اسبوعين لسداد المتأخرات.

رابعاً: صيانة وتشغيل المسابح

- الصيانة والملاء: تم التأكيد على أن أعمال الصيانة الخاصة بالمسبح قد أُنجزت بالكامل، إلا أن عملية ملئها بالمياه تظل رهينة بمدى التزام الملاك بأداء مستحقاتهم المالية.
- توقيت العمل: تحددت مواقيت اشتغال المسابح من الساعة 9:00 صباحاً إلى الساعة 8:00 مساءً، مع فترة توقف وتطهير يومية ما بين الساعة 13:00 والساعة 14:00 زوالاً
- توقف المسبح كل يوم اثنين من اجل التطهير و الصيانة و الاعداد للاستغلال لبقية الاسبوع بالنسبة للمسبح الكبير و يوم الثلاثاء بالنسبة للمسبح الصغير.
- الولوجيات: يُمنح لكل مالك مشترك مشطب لوضعيته المالية 5 أساور (Bracelets) كحد أقصى للوج المسبح.

خامساً: تتبع المسطرة في مواجهة وكالة المساكن والتجهيزات العسكرية

- أبلغ السيد السانديك الحضور بأنه راسل رسمياً كلاً من وكالة المساكن والتجهيزات العسكرية وإدارة الدفاع الوطني، و مديرية المصالح الاجتماعية للقوات المسلحة الملكية وأن الردود الأولية المتوصل بها كانت إيجابية وتدعم موقف الاتحاد.
- لتتبع هذا الملف الاستراتيجي عن كثب، صادق الجمع العام على إحداث لجنة تتبع ومواكبة تحت إشراف وتوجيه السيد السانديك، تضم في عضويتها السادة والسيدات:

1. السيد أحمد عيلة.

2. السيدة نزهة العلوي.

3. السيد كاروش مصطفى.

4. السيد احمد الزين

سادساً: إقرار شرط التحكيم والوساطة المحلية

في إطار الحرص على تحسين جودة التسيير داخل الإقامة، وتعزيز الثقة بين جميع الملاك، وتفادي طول وتعقيد المساطر القضائية، يقترح اعتماد آلية داخلية حديثة ومرنة لتسوية النزاعات.

أ: مبدأ الحل الودي

يؤكد جميع الملاك على أن الأصل في معالجة أي خلاف داخل الإقامة هو الحل الودي، وذلك عبر التواصل المباشر مع مكتب اتحاد الملاك، الذي يعمل كفضاء للتنسيق والتقريب بين وجهات النظر، داخل أجل معقول لا يتجاوز ستين (60) يوماً، مع إمكانية تمديده باتفاق الأطراف عند الحاجة.

ب: التحكيم كآلية اختيارية

في حالة عدم التوصل إلى حل ودي، يمكن للأطراف، وبمحض إرادتهم، اللجوء إلى مسطرة التحكيم كآلية محايدة وفعالة لحل النزاع، يتم اختيارها بطريقة توافقية، سواء من طرف الأطراف المعنية أو من خلال لائحة يتم اعتمادها داخل الجمع العام.

وتهدف هذه المسطرة إلى إيجاد حلول سريعة وعملية تحافظ على استقرار الإقامة وتقلل من التوترات والخلافات.

ويتم تحديد أجل تقريبي للبت في النزاع يتراوح بين ثلاثين (30) إلى تسعين (90) يوماً، حسب طبيعة كل ملف.

ج: اللجوء إلى القضاء

يبقى حق اللجوء إلى القضاء حقاً دستورياً مكفولاً لجميع الأطراف، ويتم ممارسته في إطار احترام المقتضيات القانونية الجاري بها العمل، مع التشجيع على استنفاد الحلول الودية والتحكيمية قبل ذلك، لما لها من أثر إيجابي على سرعة معالجة النزاعات وتقليل الكلفة والتوتر.

د: الحفاظ على السير العادي للإقامة

اتفق جميع الملاك على أن أي نزاع فردي، كيفما كانت طبيعته، لا يجب أن يؤدي إلى تعطيل تنفيذ قرارات الجمع العام أو التأثير على السير العادي للإقامة، وذلك ضماناً لاستمرارية الخدمات والمشاريع المشتركة.

اختتام الأشغال:

وبعد استنفاد كافة النقاط المدرجة في جدول الأعمال، رُفعت الجلسة في تمام الساعة الثانية زوالاً (14:00) من نفس اليوم والشهر والسنة المذكورين أعلاه، وصُيغ هذا المحضر بالرسومية ليُعرض على الأطراف المعنية وتُبأشر الإجراءات الإدارية والقضائية بناءً عليه.

توقيع ومصادقة أعضاء مكتب الجمع العام الاستثنائي:

رئيس الجلسة

السيد كامل عبد الرحمن

التوقيع.....:

كاتب الجلسة

السيد أحمد البوشي

التوقيع.....:

