

محضر  
الجلسة العامة خارقة للعادة

2005/05/20

في سنة الفين وخمسة وفي يوم الجمعة الموافق للعشرين من شهر ماي على الساعة السادسة مساء، اجتمع المنخرطون بنقابة ديار الحمامات بجامعة عامة خارقة للعادة بـ 07 نهج البومنة حي النصر 1 من ولاية أريانة باستدعاء من الهيئة. وقع إعداد ورقة حضور وقعت من طرف المالكين الحاضرين أو الممثلين وقت دخول الجلسة. ترأس الجلسة العامة السيد محمد بسباس.

وعين كل من السيد رجب اللومي والسيد الهادي الشعري كعضوين فاحصين. وعين السيد مذر العذار ككاتب للجلسة.

وقد قبل جميعهم هذه المهام.

ولا حظ رئيس الجلسة أن ورقة الحضور المصدق عليها من طرف أعضاء المجلس توكل حضور المالكين أو تمثيلهم. أعلن الرئيس أن النصاب قد استوفى ويمكن للجنة التداول بصفة خارقة للعادة فيما يتعلق بالقرارات التي وردت بجدول الأعمال كما وضع على ذمة المالكين:

- مشروع نظام الاشتراك في الملكية
- مشروع النظام الأساسي لنقابة ديار الحمامات
- نص القرارات المقترحة على الجلسة.

وذكر الرئيس بأن نص القرارات المقترحة على الجلسة وضعت على ذمة المالكين الذين وقع استدعاؤهم طبقاً لأحكام الفصل 92 من مجلة الحقوق العينية وهو ما صادق عليه المنخرطون الحاضرون والممثلون. ثم ذكر الرئيس بمحتوى جدول الأعمال الآتي:

- المصادقة على اعتماد نظام الاشتراك في الملكية المنصوص عليه بمجلة الحقوق العينية
- المصادقة على مشروع نظام الاشتراك في الملكية
- المصادقة على مشروع النظام الأساسي لنقابة ديار الحمامات
- ضبط طريقة توزيع الأصوات بين المنخرطين
- ضبط قيمة المساهمات المالية وطريقة تسدیدها
- تسمية أعضاء هيئة النقابة
- مسائل مختلفة

بعد النقاشه والمداوله وضعت القرارات التالية للتصويت:

القرار الأول:

المصادقة على اعتماد نظام الاشتراك في الملكية المنصوص عليه بمجلة الحقوق العينية

قررت مجموعة المالكين لمقاسم ديار الحمامات موضوع الرسم العقاري عدد 536033 نابل الحاضرين بالملبس والمبيت، بورقة الحضور المصاحبة لهذا المحضر المصادقة على اعتماد نظام الاشتراك في الملكية المنصوص عليه بالفصل 85 إلى 102 من مجلة الحقوق العينية فقصد المساهمة في الحفاظ على المركب العقاري والمساعدة على إدارة وصيانة التجهيزات المخصصة لاستعمال الحمامي داخل الإقليم. وتمت المصادقة على هذا القرار بالإجماع.

القرار الثاني:

المصادقة على مشروع نظام الاشتراك في الملكية

عملما بأحكام الفصل 90 من مجلة الحقوق العينية، قررت الجلسة العامة خارقة للعادة المصادقة على مشروع نظام الاشتراك في الملكية واعتماده كنظام ملزم لجميع المالكين الحاضرين أو المصادقين والمسجلة اسمائهم بورقة الحضور لهذه الجلسة وكل من انجر له حق منهم في المقاديس الكافية داخل إطار الإقامة.

وتمت المصادقة على هذا القرار بالإجماع.

القرار الثالث:

المصادقة على مشروع النظام الأساسي لنقابة ديار الحمامات

قررت الجلسة العامة خارقة للعادة المصادقة على مشروع النظام الأساسي لنقابة ديار الحمامات وتمت المصادقة على هذا القرار بالإجماع.

القرار الرابع:

ضبط طريقة توزيع الأصوات بين المنخرطين

قررت الجلسة العامة خارقة للعادة ضبط طريقة توزيع الأصوات بين المنخرطين كما يلي:

1. صوت واحد لكل منخرط يكون مالكاً لمقيم مهما كانت طبيعته ومساحته

وتمت المصادقة على هذا القرار بالإجماع

القرار الخامس:

ضبط قيمة المساهمات المالية وطريقة تسديدها

قررت الجلسة العامة الخارقة للعادة تفويض صلاحيّة ضبط قيمة المساهمات المالية المحمولة على المنخرطين لهيئة النقاية بإعداد مشروع الميزانية على أن يقع الزام كل منخرط يكون مالكاً لمقسم شرعت أو انتهت فيه اشتغال بناء مسكن بدفع كامل مبلغ المساهمة مع اعفاء أصحاب المقادس التبرير مبنية وذلك بصفة استثنائية من دفع نصف مبلغ المساهمة في حدود سنتين من تاريخ تسجيل هذا المحضر بالقاضية المالية: يقع دفع هذه المساهمات فتحة واحدة قبل انعقاد الجلسة العامة السنوية أي قبل موافى شهر جويلية من كل سنة

وتمت المصادقة على هذا القرار بالإجماع

القرار السادس

تسمية أعضاء هيئة النقاية وتوزيع مهامهم

قررت الجلسة العامة الخارقة للعادة تسمية كل من السادة الآتي ذكرهم وتوزيع مهامهم كما يلي:

1. رجب اللومي كرئيس لهيئة النقاية
2. الهادي الشعري كاتب عام وأمين مال
3. فوزي اللومي عضو
4. مختار الجراية عضو
5. طيب عويتي عضو

وتمت المصادقة على هذا القرار بالإجماع

القرار الخامس:

منح النفوذ للقيام بالإجراءات

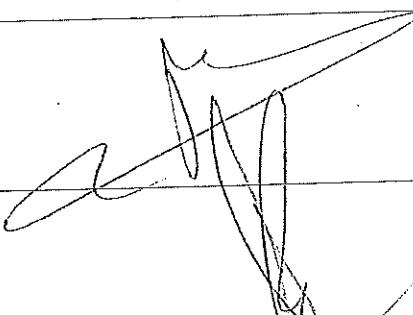
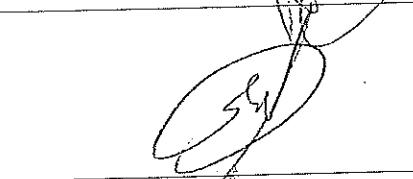
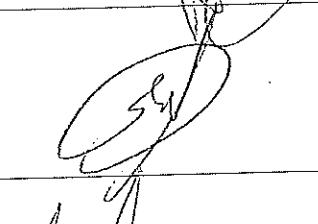
أسنـد كل النفوذ لـحامـل هـذا المحـضر أو نـسخـة منه من أجل القيام بـجـمـيع إـجـراءـات الإـيـادـاع الـيـسـرىـة بـسـتوـجـيـهاـ القـانـونـ.

وتمت المصادقة على هذا القرار بالإجماع

اثـر استـيـفاء جـدول الأـعـمـال وـحيـث لمـيـطلـب أحـد منـالـمنـخـرـطـينـ الـكـلمـةـ، أـعلـنـ الرـئـيسـ عنـ رـفـعـ الجـلـسـةـ.

وـفيـ كـلـ ماـسـيقـ ذـكـرـهـ تمـ اـعـدـادـ مـحـضـرـ الجـلـسـةـ هـذـاـ الـذـيـ وـقـعـ اـمـضـاؤـهـ بـعـدـ قـرـاعـتـهـ مـنـ قـبـلـ أـعـضـاءـ الـمـكـتبـ.

يلـهـ إـمـضـاءـ أـعـضـاءـ الـمـكـتبـ

<u>الإمضاء</u>	<u>الصفة</u>	<u>أعضاء المكتب</u>
	رئيس	السيد محمد بسباس
	عضو فاحص	السيد رجب اللومي
	عضو فاحص	السيد الهادي الشعري
	كاتب المختصة مـعـالـيـةـ الـأـصـلـ	السيد مختار العذار
	مبلغ المعالم المتبقي	1000
	بيان التسجيل بالغير الشهاد بـمـاـلـيـةـ الـأـصـلـ	.....
	أـعـيـانـهـ	.....
	أـعـمـالـهـ	.....

الجلسة العامة الخارقة للعادة  
الموافق ٢٠٠٥/٨/١

الإمضاء: محمد الطاهر بالحاج





على الأجزاء المفروزة المحددة بالفصل 5 من هذا النظام، طبق التراخيص الجاري بها العمل.

وتحتوي خاصة على :

- 1- المساحة الجملية للأرض المقام عليها المركب العقاري.
- 2- المساحات الخضراء الخاصة بالمركب العقاري ومربيض وقوف السيارات وكل المساحات المشتركة المحددة بالمثال الهندسي الملحق لهذا النظام و المعتمد في رخصة البناء و مصحوب بمحضر المطابقة لانتهاء الأشغال.
- 3- الأسس والركائز والأصل من الأرضيات.
- 4- جميع قنوات وتجهيزات تزويد الأجزاء المفروزة بالماء الصالح للشراب والتيار الكهربائي وبالغاز وجميع قنوات و منشآت تصريف المياه المستعملة فيما يتواجد بين الأجزاء المفروزة والمملك العمومي إضافة إلى الأجزاء التي تعتبر مشاعة بحكم القانون.
- 5- البيوت والأماكن المخصصة للحراسة.
- 6- الطرقات والمرارات الخاصة بالمركب العقاري.
- 7- وبصفة عامة جميع القضاءات و التجهيزات والأجزاء المشتركة المستعارف عليها قانوناً والتابعة للمركب العقاري.

الفصل 8- تعمد نسب الاستحقاق قاعدة لتوزيع التحملات من مصاريف صيانة وتعهد و أيضاً لاتخاذ القرارات التي هي من مشمولات نقابة المالكين.

### باب الثالث

#### في قواعد الانتفاع بالأجزاء المفروزة وبالأجزاء المشتركة

الفصل 9- يحق لكل شريك التمتع وفي نطاق احترام القوانين و التراخيص الجاري بها العمل وخاصة منها التراخيص البلدية المتعلقة بالنظافة وحفظ الصحة، بالأجزاء المفروزة الراجعة له بالملكية وفقاً لما أعدت له، على لا يمس بحقوق بقية الشركاء ولا يضر بالمركب العقاري وبنظافته وسلامته وحسن ظهره.

الفصل 10- على كل شريك أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له، على لا يحول ذلك دون استعمال بقية الشركاء لحقوقهم أو يلحق بهم ضرراً، ولا يجوز إدخال أي تعديل على الأجزاء المشتركة دون موافقة الجلسة العامة لنقابة المالكين.

الفصل 11- يجب على كل شريك الامتناع عن فعل أي شيء من شأنه أن يعكر راحة شركائه وأجواره ولا يحدث أي شغب بفعل أحد أفراد عائلته أو أقربائه أو مدعويه أو المكترين منه.

الفصل 12- في حالة تسويغ المالكين لأجزاءهم المفروزة، يتعين عليهم إعلام رئيس النقابة بإبرام عقد الكراء في أجل أقصاه 15 يوماً من تاريخ إشغال الجزء المفروز.

ويقع المالك المسوغ مسؤولاً إزاء بقية المالكين عن كل ضرر يحصل لهم بفعل المتسوغ ويتحمل وحده المسؤولية المنجرة عن عدم احترام القوانين و التراخيص المتعلقة بتسويغ المحلات للأجانب.

### نظام الاشتراك في ملكية

#### ديار الحمامات

##### الباب الأول أحكام عامة

الفصل 1- ينطبق هذا النظام، الملزم لجميع المالكين والمتصرفين الذين اختاروا وصادروا على نظام الاشتراك المنصوص عليه بالفصل 85 إلى 102 من مجلة الحقوق العينية، على المركب العقاري ديار الحمامات المحدد الموصوف بالفصلين 4 و 5 من هذا النظام.

الفصل 2- يهدف هذا النظام إلى ضمان حسن الانتفاع وإدارة وصيانة الأجزاء المتعلقة بالاستغلال الجماعي بالمركب العقاري و خاصة:

- تحديد الأجزاء المخصصة لاستعمال كافة الشركاء أو بعضهم والأجزاء الراجعة بالملكية الخاصة لكل واحد منهم.

- ضبط شروط التصرف في المركب

- ضبط حقوق المالكين على الأجزاء المفروزة والأجزاء المشتركة و الواجبات المحمولة عليهم.

- تنظيم إدارة المركب العقاري،

- ضبط قواعد حسن الجوار والإشتراك في الملكية بين مختلف المالكين لتجنب كل المشاكل التي يتبعن في صورة حدوثها فضها طبقاً للقانون.

الفصل 3- يكون هذا النظام في الاشتراك في الملكية وكل

التعديلات التي تدخل ملزماً لكل المالكين أو من يقوم مقامهم

و خاصة المتسوغين.

##### الباب الثاني مكونات المركب العقاري

الفصل 4- يقع المركب العقاري ديار الحمامات ببلدية الحمامات الجنوبيّة من ولاية نابل

الفصل 5- يحتوي المركب العقاري موضوع هذا النظام على

117 مقدماً مساحة الواحد منه يتراوح بين 540 م<sup>2</sup> و 1420 م<sup>2</sup>

وهي معدة لبناء محلات سكنية مستقلة ذات طابق علوي و

سبعة مقاسم مشتركة معدة لإنجاز تجهيزات رياضية، تقافية

و ترفية تفصيلها مترات وأرصدة مشتركة مثلاً هو مبين

بالمثال الهندسي المصاخب.

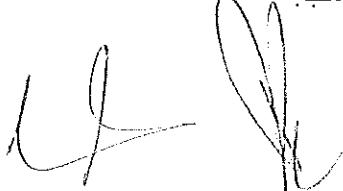
الفصل 6- يتتألف المركب العقاري موضوع هذا النظام من الأجزاء المفروزة ومن نوادي ومساحات خضراء وملعب

وطرقات وأرصدة معدة للاستعمال الجماعي داخل الإقامة.

الفصل 7- تتمثل مجموع الأجزاء المشتركة للمركب العقاري

موضوع هذا النظام في العناصر المنصوص عليها بالفصل

85 من مجلة الحقوق العينية، والتي توزع نسب استحقاقها



الفصل 13- كل شريك مطالب بالمحافظة على نظافة محل الذي يملكه من الداخل والخارج وهو مطالب بالمساهمة في المصارييف الناتجة عن كل عملية تنظيف أو تطهير أصبحت واجبة وتعلق بالأجزاء المفرزة أو الأجزاء المشتركة.

#### الباب الرابع في المصارييف المشتركة

الفصل 14- تتمثل المصارييف المشتركة في:

- المعاليم والأتاوات المحمولة قانوناً على النقابة أو التي يقرر المالكون تكاليفها بدفعها طبق الأجراءات المنصوص عليها بالفصل 92 من مجلة الحقوق العينية.

- مصاريف التنظيف واستهلاك الماء والكهرباء للأجزاء المشتركة.

- مصاريف تطهير وترميم وتعهد الأجزاء المشتركة.

- مصاريف الحراسة والتأمين التي يفرضها القانون الجاري به العمل أو التي يتفق عليها الشركاء بالأغليمة المنصوص عليها بالفصل 92 من مجلة الحقوق العينية.

- المنح المخولة سنوياً لرئيس نقابة المالكين طبق ما تقرره الجلسات العامة وبصفة عامة المصارييف الضرورية لتسهيل النقابة.

الفصل 15- توزع المصارييف المنجزة عن عقود التعهد والصيانة والحراسة على جميع المالكين أو كل من انجر له حق منهم، كل حسب نسبة استحقاقه في الأجزاء المشتركة حسب ما هو مبين بالفصل السادس من هذا النظام.

الفصل 16- يتحمل الشريك دون سواه نفقات صيانة وإصلاح الأجزاء المفرزة الراجعة له بالملكية.

ويتحمل كل شريك مع جاره نفقات صيانة وإصلاح الحواجز المشتركة بينهما.

ويتحمل كافة المالكين نفقات الانتفاع وصيانة وتجديد الأجزاء المشتركة حسب نسبة استحقاق كل واحد منهم وخاصة مصاريف استهلاك الماء والتسيين والتنظيف.

الفصل 17- على كل شريك دفع نسبة مالية تضبط مقدارها الجلسة العامة للمالكين وذلك حتى يت Sensors لرئيس النقابة دفع المصارييف المشتركة التي يقع تسويتها حالما تتتوفر الإمكانيات المالية للنقابة.

الفصل 18- يمسك رئيس نقابة المالكين حساباً يسجل فيه مداخيل ونفقات النقابة، كما يمسك كشفاً اسمياً يعكس الوضعية الحسائية لكل شريك في الملكية.

ويقدم رئيس النقابة الحساب عند نهاية كل سنة لمصادقة الجلسات العامة.

#### الباب الخامس في نقابة المالكين

الفصل 19- تطبق على نقابة مالكي المركب العقاري الموصوفة بالفصل 4 من هذا النظام التنوذجي تسمية: نقابة ديار الحمامات الكائن مقراً لها بديار الحمامات.

الفصل 20- تدير نقابة المالكين الأجزاء المشتركة للمركب العقاري وتتتخذ في إطار الجلسة العامة جميع القرارات المتعلقة بحسن الانتفاع بها وخاصة:



- المصادقة على نظام الاشتراكات في الملكية وتعديلاته كلما دعت الحاجة إلى ذلك.
- انتخاب رئيس النقابة ومساعديه لمدة سنة قابلة للتجديد وتحديد الصلاحيات التي توفرها له وتحديد منحة أتعابه، مراقبة إجراء الأشغال أو التعديلات التي يترتب عليها الزيادة في قيمة العقار كلها أو بعضها.
- تحديد الالتزامات والشروط التي تفرض على الأعضاء تحديد الاشتراكات أو التسبقات المحمولة على الأعضاء لمواجهة مصاريف النقابة.
- تنظيم استغلال الأجزاء المشتركة للمركب العقاري.
- المصادقة على الحسابية النهائية للنقابة.
- الفصل 21- يتولى رئيس نقابة المالكين استدعاء جميع أعضاء النقابة لحضور الجلسة العامة مع تحديد تاريخ الاجتماع سنة وشهرًا ويومًا وساعة طبقاً لأحكام الفصل 92 جديد من مجلة الحقوق العينية.
- ويجب أن يشمل الاستدعاء جدول أعمال الجلسة العامة، كما يتولى رئيس النقابة تعليميضمون الاستدعاء قبل تاريخ الجلسة العامة باسبوع على الأقل بمدخل العقار أو بالأماكن المخصصة لذلك.
- الفصل 22- لكل عضو أن يحضر الجلسة العامة بنفسه أو ينوب عنه عضواً ولا يجوز للعضو أن ينوب أكثر من عضو واحد ويكون في نفس الوقت مالكاً.
- الفصل 23- تفوض النقابة إلى رئيسها إلى جانب مهامه المنصوص عليها بالفصل 89 جديد من مجلة الحقوق العينية الصلاحيات الازمة لحسن التصرف في المركب العقاري وخاصة.
- تمثيل المالكين أو من يقوم مقامهم لدى السلطة الإدارية والقضائية.
- الإذن باستخلاص اشتراكات المالكين والتسبيقات المحمولة عليهم ودفع المصارييف الناتجة عن العناية بالمركب العقاري أو صيانته أو ترميمه.
- إبرام عقود التأمين الضرورية للمحافظة على سلامة المركب العقاري.
- الفصل 24- يسهر رئيس نقابة المالكين على تنفيذ القرارات التي تتخذها الجلسة العامة للمالكين وله إبرام عقود التعهد وصيانة الأجزاء المشتركة قصد إنجاز الأشغال الضرورية وخاصة:
  - رفع الفضلات المنزلية والأوحال.
  - تطوير المركب العقاري وحراسته وبصفة عامة أي عمل تقضيه مصلحة العقار.
  - صيانة الدحادق والمساحات المشتركة ومواءميات السيارات والممرات والتجهيزات الملائقة بها.
  - صيانة أو تعويض شبكات الماء والتطهير والتسيين.
  - ترميم المركب العقاري والمحافظة على الأسية والحيطان.
- الفصل 25- يتولى رئيس نقابة المالكين مسأله وتحيين قائمة اسمية في مالكي جميع الأجزاء المفرزة المحددة بالفصل 6 من هذا النظام أو من يقوم مقامهم على معنى الفصل 90 من مجلة الحقوق العينية.

كما يتولى رئيس النقابة ايداع نظير من القائمة المذكورة لدى الجماعة المحلية الذي يوجد بائرتها المركب العقاري.

الفصل 27 - يتعين على كل عضو بالنقابة إعلام رئيسها بمقره المختار أو الحقيقى حتى يتسعى له توجيه الاعلام الخاصة به.

الفصل 28- تم اعتماد هذا النظام للاشتراك في الملكية في الجلسة العامة المنعقدة في ...../...../..... وتم ايداعه بمقر بلدية الحمامات بتاريخ ...../...../..... وحسب الوصل عدد .....لمورخ في ...../...../.....

الفصل 29- تعلق نسخة من هذا النظام للاشتراك في الملكية في الأماكن التالية: .....  
.....  
الحمامات في ...../...../.....

#### الباب السادس

##### في القيام بالإجراءات القانونية والإدارية

الفصل 26- تكلف نقابة المالكين بالعمل على تسوية الوضعية القانونية للعقارات وتباشر لذلك كل الإجراءات الإدارية والقضائية والفنية لدى القضاء و المؤسسات العمومية والخاصة حسبما يقتضيه الفصل 89 جديد من مجلة الحقوق العينية.

وتسرع نقابة المالكين على إتمام مختلف العمليات العقارية من ضم وأفرار واستخراج وغير ذلك لتسوية وضعية الأرضي المقام عليها البناء.

ويمكن لنقابة المالكين أن تطلب تسجيل الأرضي غير المسجلة والمقام عليها البناء باسم الشركاء في الملكية مع العمل على إتمام إجراءات إقامة الرسوم العقارية المفروزة.



## **النظام الأساسي لنقابة ديار الحمامات**

### **الباب الأول أحكام عامة**

#### **الفصل الأول: التكريم**

تطبيقاً لأحكام مجلة الحقوق العينية وخاصة الفصول 89 وسابعها، تكونت نقابة مالكين أطلق عليها اسم "نقابة ديار الحمامات" تتمتع بالشخصية المدنية ويمثلها رئيس يعتبر الوكيل الرسمي المكلف بالنيابة عنها لدى القضاء ولدى مختلف الإدارات والمؤسسات العمومية

#### **الفصل 2: المقر الاجتماعي**

عين المقر الاجتماعي للنقابة بـ 44 نهج قرطبة المنار ١ تونس ويمكن نقله إلى مكان آخر داخل نفس الدائرة الترابية للمعتمدية أو المنطقة البلدية التي توجد بها دائرة تدخل النقابة وذلك باقتراح من لجنة نقابة المالكين وبعد مصادقة الجلسة العامة.

#### **الفصل 3: دائرة تدخل النقابة**

تشمل دائرة تدخل النقابة المقاسيم المحددة بالمثال التقسيمي للرسم العقاري عدد 536033 نابل المصاحب لهذا النظام الأساسي.

#### **الفصل 4: المدة**

حددت مدة النقابة بالفترة الازمة لاتمام المهام التي أحدثت من أجلها مع مراعاة أحكام الفصل 36 من هذا النظام.

#### **الفصل 5: المهام**

تمارس النقابة في إطار تطبيق نظام الاشتراك في الملكية وطبقاً لأحكام الفصل 89 من مجلة الحقوق العينية المهام التالية:

- I- إدارة الأجزاء المشتركة وصيانتها طبق ما يقتضيه ترتيب الصحة والسلامة والوقاية الجاري بها العمل.
- II- الحفاظ على المركب العقاري وصيانته.
- III- إبرام جميع العقود الضرورية لضمان صيانة المركب وحراسته وتعهده
- IV- القيام في حق المالكين بإجراءات التسجيل والتسوية العقارية ومتابعتها .

### **الباب الثاني المنخرطون**

#### **الفصل 6: الانخراط**

بمجرد المصادقة على اعتماد نظام الاشتراك في الملكية يعتبر منخرطاً في نقابة المالكين كل شخص

#### **الفصل 7: حقوق المنخرطين**

- لكل منخرط الحق في:
- المشاركة في الجلسات العامة وممارسة حق التصويت
- الترشح لعضوية هيئة النقابة،
- عرض كل الاقتراحات واللاحظات التي تتعلق بنشاط النقابة،
- متابعة نتائج نشاط النقابة خلال الجلسة العامة،
- التمتع بجميع المنافع التي يمكن أن توفرها النقابة لمنخرطيها،

#### **الفصل 8: واجبات المنخرطين**

- على كل منخرط أن يتولى:
- احترام المقررات المتخذة من قبل الجلسة العامة
- ولجنة نقابة المالكين،
- دفع أقساط المساهمات المقررة من قبل الجلسة العامة في أجلها المحددة.

#### **الفصل 9: الإخلال بالواجبات**

إذا أخل المنخرط بالتزاماته المادية نحو النقابة فإنه يجبر بجميع الطرق القانونية على الوفاء بها دون أن يمنع ذلك من مطالبتها بغرم الضرر والفوائض القانونية ومصاريف التقاضي.

### **الباب الثالث الجلسة العامة**

#### **الفصل 10: تركيب الجلسة العامة**

تتركب الجلسة العامة، التي هي الجهاز الأعلى للنقابة، من جميع المالكين الذين اختاروا نظام الاشتراك في الملكية المنصوص عليه بمجلة الحقوق العينية. تمثل الجلسة العامة المنعقدة بصفة قانونية كل المنخرطين وتكون مقرراتها نافذة المفعول على جميعهم حتى بالنسبة للمعارضين فيها والغائبين أو الذين تعذر عليهم الحضور.

#### **الفصل 11: جدول الأعمال**

يضبط جدول أعمال الجلسة العامة من طرف هيئة النقابة ويجب أن يتضمن زيادة على الاقتراحات الصادرة عن هذه الأخيرة كل مسألة تقدم لها قبل تاريخ انعقاد الجلسة العامة بثلاثين يوماً على الأقل بمطلب كتابي مذيل بإمضاء ما لا يقل عن ربع المنخرطين. ولا يمكن إجراء المناقشات أو المداولات بالجلسة العامة إلا فيما يتعلق بالمسائل المدرجة بجدول الأعمال، غير أنه يمكن للجلسة العامة في صورة حصول خطأ فادح إقالة عضو أو عدة أعضاء من هيئة النقابة ولو لم يقع إدراج هذه المسألة ضمن جدول أعمال الجلسة.



- النظر في التقريرين الأدبي والمالي للنقاية ومناقبتهما والمصادقة عليهما
- اقتراح إجراء تقد مالي
- التفاوض في كل مسألة أخرى مدرجة بجدول الأعمال.

#### الفصل 16: انعقاد الجلسة العامة العادية

تنعقد الجلسة العامة العادية مرة في السنة وذلك خلال شهر أوت وتوجه لجنة النقابة استدعاءات إلى كافة المنخرطين بواسطة مكاتب مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ أو يمتنعنى استدعاءات كتابية تتبلغ مباشرة إلى المعدين مقابل إمضائهم على وصوات.

#### الفصل 17: سير الجلسة العامة العادية

تنعقد الجلسة العامة العادية بصفة قانونية وتجري مداولاتها إذا كان عدد المنخرطين الحاضرين والممثلين محززين على أغلبية أصوات مجموع المنخرطين.

وفي صورة عدم توفر هذا النصاب فإنه يقع الاستدعاء لجلسة ثانية خلال الخمسة عشرة يوماً من التاريخ المحدد للجلسة العامة الأولى.

تجري الجلسة العامة العادية الثانية مداولاتها بصفة قانونية وذلك مهما كان عدد المنخرطين الحاضرين والممثلين.

ويجب أن لا تقل المدة الفاصلة بين اجتماعين متتالين من الجلسات العامة العادية عن خمسة عشر يوماً.

#### الفصل 18: الجلسة العامة الخارقة للعادة

تحتخص الجلسة العامة الخارقة للعادة بالنظر والمداولة في:

- تجوير النظام الأساسي للنقابة بما لا يتعارض وأحكام مجلة الحقوق العينية والقواعد الجوهرية للنظام الأساسي النموذجي المتعلقة بالتأسيس والتسيير وانعقاد الجلسات العامة،

- درس كل مسألة أخرى ذات صبغة متكدة وليست من مشمولات الجلسة العامة العادية،  
- حل النقابة،

وتدرج المواضيع المعروضة على الجلسة العامة الخارقة للعادة بجدول أعمال يرافق بالإستدعاء الموجه لكل منخرط أو من يمثله.

#### الفصل 19: انعقاد الجلسة العامة الخارقة للعادة

تنعقد الجلسة العامة الخارقة للعادة في إحدى الحالات التالية:

- باقتراح من هيئة النقابة  
- بطلب كتابي موجه ل الهيئة النقابة يكون صادراً على الأقل عن ثلاثة أعضاء النقابة أو من يمثلهم قانوناً.

**الفصل 12: الحضور وحق التصويت والنيابة**  
لكل منخرط أن يمارس حق الحضور بالجلسة العامة سواء بنفسه أو بواسطة من يمثله قانوناً من بين المنخرطين أو بواسطة قرينه أو أحد أصوله أو فروعه الرشداء، كما يمكن استدعاء كل شخص من ذوي الكفاءة لحضور الجلسة العامة بصفة ملاحظ.

وتوزيع الأصوات كما يأتي:

- صوت واحد للمنخرط إذا كانت مساحة عقاره دون 2 م² 699 م²
- صوتان ثان للمنخرط إذا كانت مساحة عقاره تتراوح بين 700 م² و 999 م²
- ثلاثة أصوات للمنخرط إذا كانت مساحة عقاره تساوي أو تفوق 1000 م²

#### الفصل 13: تسيير الجلسة العامة وتدوين مداولاتها

يدير الجلسة العامة مكتب يتربّك من رئيس وثلاثة أعضاء يقع انتخابهم من قبل المنخرطين الحاضرين في الجلسة وذلك بالأغلبية النسبية، ويشرف هذا المكتب على سير عمليات الاقتراح وتطبيق كل الإجراءات الترتيبية المتعلقة بها.

تدون مداولات الجلسة العامة ونتائج الاقتراح بمحاضر تمضي من طرف رئيس وأعضاء المكتب، وتمضي نسخ أو مضمونات من محاضر المداولات من طرف رئيس لجنة النقابة أو من ينوبه.

#### الفصل 14: المصادقة على مقررات الجلسة العامة

تتخذ مقررات الجلسة العامة بأغلبية أصوات المنخرطين الحاضرين والممثلين، وفي صورة تعادل الأصوات ترجح الكفة التي بها صوت رئيس النقابة

#### الفصل 15: الجلسة العامة العادية

تحتخص الجلسة العامة العادية بالنظر والتقرير في جميع المسائل المدرجة بجدول أعمالها وخاصة:

- انتخاب هيئة النقابة،
- ضبط مبالغ المساهمات،
- البت في تصرّف لجنة النقابة وفي لواح نشاطها،
- البت في المطالبات المقامة من طرف لجنة النقابة وال المتعلقة بمنحها سلطات أوسع،
- الترخيص لجنة النقابة في شراء أو معاوضة العقارات المشمولة بدانة تدخل النقابة وذلك بين المنخرطين أو ببيع ممتلكات النقابة التي لم تعد ضرورية لسيرها،
- الترخيص لهيئة النقابة في اقتراض المبالغ المالية اللازمة لإنجاز برنامجها مع ضبط قيمتها،



يقع الاستدعاء للجنة العامة الخارقة للعادة من طرف لجنة النقابة بواسطة مكاتب مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ أو بمقتضى استدعاءات كتابية تبلغ مباشرة إلى المعنيين مقابل إيداعهم على وصوات.

**الفصل 20: سير الجلسة العامة الخارقة للعادة**  
تنعقد الجلسة العامة الخارقة للعادة وتجري مداولاتها بصفة قانونية إذا كان عدد المنخرطين الحاضرين والممثلين محرزين علىأغلبية أصوات مجموع المنخرطين.

وفي صورة عدم توفر هذا النصاب تقع الدعوة لجلسة ثانية تنعقد في ظرف خمسة عشر يوما من تاريخ الجلسة الأولى على أن يوجه الاستدعاء بواسطة مكتب مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ لكل منخرط أو ممثله القانوني مصحوبا بنفس جدول الأعمال.

تجرى الجلسة العامة الخارقة للعادة الثانية مداولاتها بصفة قانونية وذلك مهما كان عدد المنخرطين الحاضرين أو الممثلين.

#### الباب الرابع هيئة النقابة

**الفصل 21: ترکیب هیئة النقابة**  
تدير النقابة لجنة تسمى هيئة النقابة، تتربک من ثلاثة إلى تسعه مالكين اعضاء ينتخبوه وفقا لأحكام الفصل 89 من مجلة الحقوق العينية.  
ويجب على كل عضو بھیۃ النقابة:  
- أن يكون من ذوي الجنسية التونسية،  
- أن لا يكون محكوما عليه من أجل ارتكاب جنائية أو جنحة قصدية،  
وتنطبق نفس الشروط على الأشخاص الماديين المعينين من طرف الذوات المعنوية الأعضاء في لجنة النقابة لتمثيلها بالهيئه المذکوره.

**الفصل 22: الشغور وكيفية تسييده**  
في حالة حصول شغور بسبب وفاة أو استقالة أو عزل عضو أو عدة أعضاء تواصل هیۃ النقابة نشاطها بواسطة بقية أعضائها، وإذا فاق الشغور نصف عدد الأعضاء يجب على رئيس هیۃ النقابة أو من ينوبه وان اقتضى الحال رئيس البلدية المعنية، أن يتولى حال الدعوة الى عقد جلسة عامة عادية تخصص لانتخاب أعضاء جدد لتسديد الشغور الحاصل وذلك بالنسبة لما تبقى من المدة النيابية.

ينتعين على كل عضو في هیۃ النقابة يتغيب خلال ثلاثة اجتماعات متتالية أن يبرر غياباته لدى الهيئة التي يمكن لها أن تقرر عزله خلال أقرب جلسة عامة عادية اذا اعتبرت الاذار المقدمة غير مقبولة.

#### الفصل 23: مسؤولية أعضاء الهيئة

يكون عضو هیۃ النقابة مسؤولا بصفة فردية أو بالتضامن حسب الحال وذلك إزاء النقابة أو الغير على الأخطاء التي قد يرتكبها أثناء تصرفه.

يجب أن تخضع كل اتفاقية بين النقابة وأحد أعضاء الهيئة سواء مباشرة أو بصورة غير مباشرة أو بواسطة الغير للتاريخ فيها مسبقا من قبل هیۃ النقابة ، ولا تتطبق أحكام هذه الفقرة على العمليات الجارية التي تقوم بها النقابة بصفة عادية.

تنطبق أحكام الفقرة السابقة في صورة وجود اتفاقية بين النقابة ومؤسسة أخرى يكون فيها أحد أعضاء الهيئة مالكا أو شريكا اسميا أو وكيلا أو متصرفا أو مديرأ ويتعين على عضو اللجنة الذي يجد نفسه في احدى هذه الحالات أن يقدم إلى الهيئة اعلاما في ذلك.

يجرح على أعضاء الهيئة أن يفترضوا من النقابة في أية حالة من الحالات أو أن يطلبوا تسديد عجز حساب جار لفائدةهم أو أن يحصلوا على ضمان النقابة أو مساندتها لهم في التزاماتهم مع الغير.

#### الفصل 24: اجتماعات الهيئة

تجتمع الهيئة بدعوة من رئيسها أو من ينوبه بالقر الاجتماعي للنقابة مرة في كل شهرين على الأقل وكلما اقتضت مصلحة النقابة ذلك أو بطلب من ثلاثة أعضائها.

يقع استدعاء الأعضاء بمكاتب مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ توجيه لهم خمسة عشر يوما على الأقل قبل انعقاد الجلسة.

#### الفصل 25: مداولات الهيئة

تنعقد الجلسة وتحري الهيئة مداولاتها بصفة قانونية اذا حضر فيها نصف عدد أعضائها على الأقل، وفي صورة عدم توفر هذا النصاب يقع الاستدعاء لجلسة ثانية بنفس الصيغة والطرق المشار إليها بالفصل 25 أعلاه، وفي هذه الحالة تجري اللجنة مداولاتها مهما كان عدد الأعضاء الحاضرين.

تنفذ المقررات باغلبية أصوات الحاضرين، وفي صورة التساوي يكون صوت الرئيس مرجحا.

#### الفصل 26: مشمولات الهيئة

تقوم لجنة النقابة بأعمالها بوصفها نائبة عن الجلسة العامة وهي مكلفة بإدارة شؤون النقابة والدفاع عن مصالحها وذلك ما عدا السلطات والمشمولات التي تختص بها الجلسة العامة بصفة مباشرة بصفة عامة وتقوم خاصة:

- بتمثيل النقابة لدى الدولة والمؤسسات العمومية والخاصة ولدى الغير،

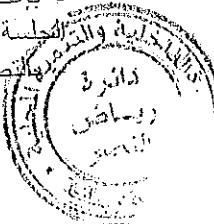
- بإعداد برنامج نشاط النقابة وضبط مقدرات الميزانية،

- بإعداد التقريرين الأدبي والمالي وعرضهما على

الجلسة العامة عند نهاية كل سنة مالية ،

والمصارف في موارد النقابة وإدارة مكتبيها،





**الباب الخامس  
أحكام مالية**

**الفصل 30: الميزانية والمصاصة علىها**  
تتصرف هيئة النقابة في ميزانية خاصة تضبط  
سنويًا وتعرض على مصاصة الجلسة العامة.

**الفصل 31: محتوى الميزانية**  
تشتمل ميزانية النقابة على جزئين:

**أ-المدخلات:**

- مبالغ المساهمات التي يدفعها المنخرطون،
- المساعدات والهبات،
- محاصيل القروض،
- مقابض مختلفة،

**ب-المصاريف:**

- مصاريف الدراسات والأشغال،
- مصاريف مختلف العمليات العقارية،
- مصاريف التصرف الخاصة بالنقابة،
- خلاص الأقساط السنوية للقروض بما في ذلك الفوائض،
- المصاريف الطارئة.

**الفصل 32: إيداع أموال النقابة**  
يودع ما متوفّر من محاصيل الأموال في حساب  
جار بريدي أو بنكي يفتح للغرض.

**الباب السادس  
أحكام مختلفة**

**الفصل 33: التقادم المالي**

يمكن إجراء تقادم مالي على حسابات النقابة  
باقتراح من الجلسة العامة العادية.

وإذا أظهرت عمادية التقادم خرقاً للأحكام  
الشرعية والترتبية الجاري بها العمل أو للنظام الأساسي  
أو أظهرت سوء تصرف من قبل هيئة النقابة، تقع الدعوة  
إلى جلسة عامة خارقة للعادة تأذن باتخاذ الإجراءات  
اللازمة لتسوية الوضعية المالية للنقابة وأحكام التصرف  
في حساباتها وإجراء التبعيات العدلية عند الاقتضاء.

**الفصل 34: فصل النزاعات**

تنظر هيئة النقابة في جميع النزاعات التي يمكن  
أن تطرأ أثناء ممارسة النقابة لنشاطها وذلك قصد فضها  
بالحسنى قبل اللجوء إلى التقاضي لدى المحاكم المختصة.

**الفصل 35: حل نقابة المالكين**

يقع التصرير بحل نقابة المالكين بطلب صادر  
عن الجائعة العامة الخارقة للعادة وبعد الإطلاع على  
معلم من هيئة النقابة وذلك في أحد الحالات

- بابرام جميع الصفقات والاتفاقيات،
- بجمع المساهمات والاشتراكات من المنخرطين،
- باستخلاص الديون الراجعة للنقابة ودفع المبالغ  
المتعلقة بذمتها،

- بمنع النسبات المتعلقة بالأشغال وفقاً للنصوص  
الشرعية والترتبية الجاري بها العمل،
- بتسجيل حسابات النقابة بدفتر مرقم ومؤشر عليه مع  
الاحتفاظ بجميع مؤيدات القبض والصرف والاستظهار  
بها لدى مصالح المرافقة المعنية،
- بابرام عقود القرض لفائدة النقابة،
- بالموافقة على جميع عقود التسويع،
- بقبول كل الهبات والمساعدات،
- بحفظ جميع الوثائق الرسمية التابعة للنقابة،

**الفصل 27: توزيع المسؤوليات**  
توزيع المسؤوليات بين الأعضاء على النحو  
التالي:

- رئيس
- كاتب عام
- أمين مال
- خمسة أعضاء

يتولى الكاتب العام تحت مسؤولية رئيس الهيئة القيام  
بالشؤون الإدارية ويكلف خاصة بتحرير الاستدعاءات  
ومسك دفاتر الجلسات والمراسلات.

ويكلف أمين المال خاصة بقبض المال وصرف  
الدفعتان المأذون بها واستخلاص معايير الانخراط ومبالغ  
الديون الراجعة للنقابة.

**الفصل 28: وظائف رئيس لجنة النقابة**  
يكلف الرئيس بالشهر على حسن سير النقابة  
 وبالدفاع عن مصالحها.

ولهذا الغرض تفوض الهيئة للرئيس جميع  
السلطات اللازمة للتصرف باسم النقابة ولتنفيذ مقررات  
الجلسة العامة.

ويمكن للرئيس أن يفوض جانباً من سلطاته إلى أحد  
الأعضاء كلما اقتضت الضرورة ذلك.

يمثل الرئيس النقابة لدى المحاكم ولدى  
السلطات الإدارية والهيآكل المعنية.

وفي صورة تعذر قيام الرئيس أو من ينوبه  
بوظائفه تعين الهيئة بالنسبة لكل اجتماع أحد الأعضاء  
لرئاسة الجلسة.

**الفصل 29: مجانية وظائف أعضاء الهيئة**  
يمارس أعضاء الهيئة وظائفهم مجاناً على أن  
ترجع لهم وبطلب منهم المصاريف المنجزة عن مباشرة  
وظائفهم وذلك بعد الاستظهار بما يفيد صرفها بصفة  
قانونية.

ويمكن للهيئة أن تستد منحة لأعضائها المالكين  
بمأمورية معينة ولمدة محددة.



- تجاوز نفوذها،  
خرقها للأحكام التشريعية والترتيبية الجاري بها  
العمل،  
إخلالها بنظام الإشتراك في الملكية  
إخلالها بالنظام الأساسي.

#### الفصل 36: تصفية المكاسب الموقعة على ذمة النقابة

طلب هيئة النقابة وجوباً في ظرف عشرة أيام من تاريخ دخول قرار الحل حيز التنفيذ الإذن من المحكمة الابتدائية ذات النظر بتعيين من يتولى تصفية المكاسب الموقعة على ذمة النقابة، ولا يمكن لها التنازل عن مهامها إلا عند الشروع في عملية التصفية.  
وتخصص هذه المكاسب لما يقتضيه النظام الأساسي، على أن الأموال المتأنية من مساعدات الدولة أو الجماعات المحلية والباقيه بصندوق النقابة ترجع إلى مصدرها.