

نقابة ديار الحمامات

محضر
الجلسة العامة الخارقة للعادة

2005/05/20

في سنة ألفين وخمسة وفي يوم الجمعة الموافق للعشرين من شهر ماي وعلى الساعة السادسة مساء، اجتمع المنخرطون بنقابة ديار الحمامات بجلسة عامة خارقة للعادة بـ (07) نهج البوسنة 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 بيباس. وعين كل من السيد رجب اللومي و السيد الهادي الشعري كعضوين فاحصين. وعين السيد منار العذار ككاتب للجلسة. وقد قبل جميعهم هاته المهام. ولاحظ رئيس الجلسة أن ورقة الحضور المصادق عليها من طرف أعضاء المجلس تؤكد حضور المالكين أو تعثيلهم. أعلن الرئيس أن التصاب قد استوفى ويمكن للجلسة التداول بصفة خارقة للعادة فيما يتعلق بالقرارات التي وردت بجندول 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 طبقا لأحكام الفصل 92 من مجلة الحقوق العينية وهو ما صادق عليه المنخرطون الحاضرون والممثلون. ثم ذكر الرئيس بمحتوى جندول 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 تسديدها
- تسمية أعضاء هيئة النقابة
- مسائل مختلفة

بعد النقاش والمداولة 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 بالسند والممضين بورقة الحضور المصاحبة لهذا المحضر المصادقة على اعتماد نظام الاشتراك في الملكية المنصوص عليه بالفصول 85 إلى 102 من مجلة الحقوق العينية قصد المساهمة في الحفاظ على المركب العقاري والمساعدة على إدارة وصيانة التجهيزات المخصصة للاستعمال الجماعي للمقاسم. و تمت المصادقة على هذا القرار بالإجماع

القرار الثاني:

المصادقة على مشروع نظام الاشتراك في الملكية

صلا بأحكام الفصل 90 من مجلة الحقوق العينية، قررت الجلسة العامة الخارقة للعادة المصادقة على مشروع نظام الاشتراك في الملكية واعتماده كنظام منظم لجميع المالكين الحاضرين أو المصادقين والمسجلة أسماؤهم بورقة الحضور لهذه الجلسة ولكل من انجر له حق منهم في المقاسم الكائنة داخل إطار الإقامة.

و تمت المصادقة على هذا القرار بالإجماع

القرار الثالث:

المصادقة على مشروع النظام الأساسي لنقابة ديار الحمامات

قررت الجلسة العامة الخارقة للعادة المصادقة على مشروع النظام الأساسي لنقابة ديار الحمامات و تمت المصادقة على هذا القرار بالإجماع

القرار الرابع:

ضبط طريقة توزيع الأصوات بين المنخرطين

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

1. صوت واحد لكل منخرط يكون مالكا لمقسم مهما كانت طبيعته ومساحته

و تمت المصادقة على هذا القرار بالإجماع

القرار الخامس:

ضبط قيمة المساهمات المالية وطريقة تسديدها

قررت الجلسة العامة الخارقة للعادة نفويض صلاحية ضبط قيمة المساهمات المالية المحمولة على المنخرطين لهيئة النقابة المكلفة باعداد مشروع الميزانية على ان يقع الزام كل منخرط يكون مالكا لمقسم شرعت أو انتهت فيه أشغال بناء سكن بنفع كامل مبلغ المساهمة مع اعفاء أصحاب المقاسم الغير منية وذلك بصفة استثنائية من دفع نصف مبلغ المساهمة في حدود سنتين من تاريخ تسجيل هذا المحضر بالقباضة المالية. يقع دفع هذه المساهمات دفعة واحدة قبل انعقاد الجلسة العامة السنوية أي قبل موفى شهر جويلية من كل سنة وتمت المصادقة على هذا القرار بالاجماع

القرار السادس:

تسمية أعضاء هيئة النقابة وتوزيع مهامهم

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

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

وتمت المصادقة على هذا القرار بالاجماع

القرار الخامس:

منح التفويض للقيام بالاجراءات

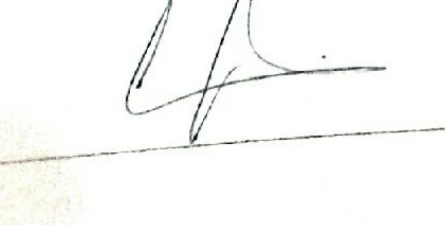
استند كل التفويض لحامل هذا المحضر أو نسخة منه من أجل القيام بجميع إجراءات الايداع التي يستوجبها القانون.

وتمت المصادقة على هذا القرار بالاجماع

اثر استيفاء جدول الأعمال وحيث لم يطلب أحد من المنخرطين الكلمة، أعلن الرئيس عن رفع الجلسة.

وفي كل ما سبق ذكره تم اعداد محضر الجلسة هذا الذي وقع امضاؤه بعد قراءته من قبل أعضاء المكتب.

يليه إمضاء أعضاء المكتب

<u>الامضاء</u>	<u>الصفة</u>	<u>أعضاء المكتب</u>
	رئيس	السيد محمد بيباس
	عضو فاحص	السيد رجب اللومي
	عضو فاحص	السيد هادي الشعري
	كاتب	السيد مندر العذار

نسخة مطابقة للأصل

مبلغ المعلوم الشبوض : 10000
عدد التسجيل بدفع الإسهام بمطابقة النسخ للأصل : 33

15 أكتوبر 2005

الإمضاء

الإمضاء: محمد الطاهر بالحاج



على الأجزاء المفروزة المحددة بالفصل 5 من هذا النظام، طبق الترتيب الجاري بها العمل . وتحقوي خاصة على :

- 1- المساحة الجمالية للأرض المقام عليها المركب العقاري.
 - 2- المساحات الخضراء الخاصة بالمركب العقاري ومرضى وقوف السيارات وكل المساحات المشتركة المحددة بالمثال الهندسي الملحق لهذا النظام و المعتمد في رخصة البناء و مصحوب بمحضر المطابقة لانتهااء الأشغال.
 - 3- الأسس والركائز و الأصل من الأرضيات.
 - 4- جميع قنوات و تجهيزات تزويد الأجزاء المفروزة بالماء الصالح للشرب و التيار الكهربائي و بالغاز وجميع قنوات و منشآت تصريف المياه المستعملة فيما يتواجد بين الأجزاء المفروزة والملك العمومي إضافة الى الأجزاء التي تعتبر مشاعة بحكم القانون.
 - 5- البيوت والأماكن المخصصة للحراسة.
 - 6- الطرقات و الممرات الخاصة بالمركب العقاري.
 - 7- وبصفة عامة جميع الفضاءات و التجهيزات والأجزاء المشتركة المتعارف عليها قانونا و التابعة للمركب العقاري.
- الفصل 8-** تعتمد نسب الاستحقاق قاعدة لتوزيع التحملات من مصاريف صيانة وتعهد و أيضا لاتخاذ القرارات التي هي من مشمولات نقابة المالكين.

الباب الثالث

في قواعد الانتفاع بالأجزاء المفروزة وبالأجزاء المشتركة

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

الفصل 10- على كل شريك أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له، على ألا يحول ذلك دون استعمال بقية الشركاء لحقوقهم أو يلحق بهم ضررا، 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 وألا يحدث أي شغب بفعل أحد أفراد عائلته أو أقربائه أو مدعويه أو المكترين منه.

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

ويبقى المالك التسويع مسؤولا إزاء بقية المالكين عن كل ضرر يحصل لهم بفعل التسويع ويتحمل وحده المسؤولية المنجزة عن عدم احترام القوانين و الترتيب المتعلقة بتسويع المحلات للأحباب.

نظام الاشتراك في ملكية

ديار الحمامات

الباب الأول أحكام عامة

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

الفصل 2- يهدف هذا النظام الى ضمان حسن الانتفاع و إدارة و صيانة الأجزاء المتعلقة بالاستغلال الجماعي بالمركب العقاري و خاصة:

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

- ضبط شروط التصرف في المركب

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

- تنظيم إدارة المركب العقاري،

- ضبط قواعد حسن الجوار و الاشتراك في الملكية بين مختلف المالكين لتجنب كل المشاكل التي يتعين في صورة حدوثها فضها طبقا للقانون.

الفصل 3 - يكون هذا النظام في الاشتراك في الملكية وكل التعديلات التي تدخل ملزما لكل المالكين أو من يقوم مقامهم وخاصة المتسويعين.

الباب الثاني

مكونات المركب العقاري

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

الفصل 5- يحتوي المركب العقاري موضوع هذا النظام على 117 مقسما مساحة الواحد منه يتراوح بين 540 م² و 1420 م² وهي معدة لبناء محلات سكنية مستقلة ذات طابق علوي و سعة مقاسم مشتركة معدة لإنجاز تجهيزات رياضية، ثقافية وترفيهية تفصلها ممرات و أرصفة مشتركة مثمنا هو مبين بالمثال الهندسي المصاحب.

الفصل 6- يتألف المركب العقاري موضوع هذا النظام من الأجزاء المفروزة ومن نوادي ومساحات خضراء وملاعب وطرقات و أرصفة معدة للاستعمال الجماعي داخل الإقلمة.

الفصل 7- تمثل مجموع الأجزاء المشتركة للمركب العقاري موضوع هذا النظام في تعصير المنصوص عليها بالفصل 85 من مجلة الحقوق العينية، والتي توزع نسب استحقاقها



الفصل 13- كل شريك مطالب بالمحافظة على نظافة المحل الذي يملكه من الداخل والخارج وهو مطالب بالمساهمة في المصاريف الناتجة عن كل عملية تنظيف أو تطهير أصبحت واجبة و تتعلق بالأجزاء المفروزة أو الأجزاء المشتركة.

الباب الرابع في المصاريف المشتركة

الفصل 14- تتمثل المصاريف المشتركة في:

- المعاليم والأثاثات المحمولة قانونا على النقابة أو التي يقرر المالكون تكليفها بدفعها طبق الإجراءات المنصوص عليها بالفصل 92 من مجلة الحقوق العينية.
- مصاريف التنظيف واستهلاك الماء والكهرباء للأجزاء المشتركة.
- مصاريف تطهير وترميم وتعهيد الأجزاء المشتركة.
- مصاريف الحراسة والتأمين التي يفرضها القانون الجاري به العمل أو التي يتفق عليها الشركاء بالأغلبية المنصوص عليها بالفصل 92 من مجلة الحقوق العينية.
- المنح المخولة سنويا لرئيس نقابة المالكين طبق ما تقرره الجلسة العامة وبصفة عامة المصاريف الضرورية لتسيير النقابة.

الفصل 15- توزع المصاريف 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 سواء نفقات صيانة وإصلاح الأجزاء المفروزة الراجعة له بالملكية. ويتحمل كل شريك مع جاره نفقات صيانة وإصلاح الحواجز المشتركة بينهما.

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

الفصل 17- على كل شريك دفع تسبقة مالية تضبط مقدارها الجلسة العامة للمالكين وذلك حتى يتسنى لرئيس النقابة دفع المصاريف المشتركة التي يقع تسويتها حالما تتوفر الإمكانات المالية للنقابة.

الفصل 18- يمسك رئيس نقابة المالكين حسابا يسجل فيه مداخيل ونفقات النقابة، كما يمسك كشفا اسميا يعكس الوضعية الحسابية لكل شريك في الملكية. ويقدم رئيس النقابة الحساب عند نهاية كل سنة لمصادقة الجلسة العامة.

الباب الخامس في نقابة المالكين

الفصل 19- تطلق على نقابة مالكي المركب العقاري الموصوفة بالفصل 4 من هذا النظام التودجي تسمية: نقابة ديار الحمامات الكائن مقرها بديار الحمامات.

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

- المصادقة على نظام الاشتراك في الملكية وتعديله كلما دعت الحاجة الى ذلك.
- انتخاب رئيس النقابة ومساعديه لمدة سنة قابلة للتجديد وتحديد الصلاحيات التي تفوضها 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 وشهرا ويوما وساعة طبقا لأحكام الفصل 92 جديد من مجلة الحقوق العينية.
- ويجب أن يشمل الاستدعاء جدول أعمال الجلسة العامة. كما يتولى رئيس النقابة تعليق مضمون الاستدعاء قبل تاريخ الجلسة العامة بأسبوع على الأقل بمدخل العقار أو بالأماكن المخصصة لذلك.
- **الفصل 22-** لكل عضو أن يحضر الجلسة العامة بنفسه أو ينوب عنه عضوا ولا يجوز للعضو أن ينوب أكثر من عضو واحد و يكون في نفس الوقت مالكا.
- **الفصل 23-** تفوض النقابة الى رئيسها الى جانب مهامه المنصوص عليها بالفصل 89 جديد من مجلة الحقوق العينية، الصلاحيات اللازمة لحسن التصرف في المركب العقاري وخاصة:
- تمثيل المالكين أو من يقوم مقامهم لدى السلط الإدارية والقضائية.
- الإذن باستخلاص اشتراكات المالكين والتسبقات المحمولة عليهم ودفع المصاريف 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 والأحوال.
- توفير المركب العقاري وحراسته وبصفة عامة أي عمل تقتضيه مصلحة العقار.
- صيانة الحدائق والمساحات المشتركة وماوي السيارات والممرات والتجهيزات الملصقة بها.
- صيانة أو تعويض شبكات الماء والتطهير والتسخين.
- ترميم المركب العقاري والمحافظة على الأسيجة والجبطن.
- **الفصل 25-** يتولى رئيس نقابة المالكين مسك و تحيين قائمة اسمية في مالكي جميع الأجزاء المفروزة المحددة بالفصل 6 من هذا النظام أو من يقوم مقامهم على معنى الفصل 90 من مجلة الحقوق العينية.





النظام الأساسي لنقابة ديار الحمامات

مادي أو معنوي مالك بمفرده أو على الشياع لأرض مبنية
أو غير مبنية كائنة بالدائرة موضوع تدخل النقابة.

الباب الأول أحكام عامة

الفصل الأول: التكوين

تطبقاً لأحكام مجلة الحقوق العينية وخاصة
الفصول 89 وما بعده، 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 والمنشآت العمومية

الفصل 2: المقر الاجتماعي

عين المقر الاجتماعي للنقابة بـ 44 نهج قرطبة المنار 1
تونس ويمكن نقله إلى مكان آخر داخل نفس الدائرة
الترابية للمعتدية 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 المقاسم المحددة
بالمثال التقسيمي للرسم العقاري عدد 536033 نابل
المصاحب لهذا النظام الأساسي.

الفصل 4: المدة

حددت مدة النقابة بالفترة اللازمة لانتماء 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 تقتضيه
تراثيب الصحة والسلامة والوقاية الجاري بها العمل.
- II- الحفاظ على المركب العقاري وصيانتها.
- III- إبرام جميع العقود الضرورية لضمان صيانة
المركب وحراسته وتعبهده
- 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 والملاحظات التي تتعلق
بنشاط النقابة،
- متابعة نتائج نشاط النقابة خلال الجلسة العامة،
- التمتع بجميع المنافع التي يمكن أن توفرها النقابة
لنخرطيهما،

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
فانه يجبر بجميع الطرق القانونية على الوفاء بها دون أن
يمنع ذلك من مطالبته 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 بامضاء 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 لل نقابة ومناقشتها والمصادقة عليهما،
- اقتراح اجراء تفقد 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 بمقتضى استدعاءات كتابية تبلغ مباشرة إلى المعنيين مقابل إمضاءهم على وصولات .

الفصل 17: سير الجلسة العامة العادية

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

وفي صورة عدم توفر هذا النصاب فإنه يقع الاستدعاء لجلسة ثانية خلال الخمسة عشرة يوما 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 متتاليين من الجلسات العامة العادية عن خمسة عشر يوما.

الفصل 18: الجلسة العامة الخارقة للعادة

تختص الجلسة العامة الخارقة للعادة بالنظر والمداولة في:

- تحويل 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 متأكدة و ليست من مشمولات الجلسة العامة العادية،
- حل النقابة،

وتدرج المواضيع المعروضة على الجلسة العامة الخارقة للعادة بجدول أعمال يرفق بالاستدعاء 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 لهيئة النقابة يكون صادرا على الأقل عن ثلث أعضاء النقابة أو من يمثلهم قانونا.

الفصل 12: الحضور وحق التصويت والنيابة

لكل منخرط أن يمارس حق الحضور بالجلسة العامة سواء بنفسه أو بواسطة من يمثله قانونا من بين المنخرطين أو بواسطة قريبه أو أحد أصوله أو فروعه الرضاء. كما يمكن استدعاء كل شخص من ذوي الكفاءة لحضور الجلسة العامة بصفة ملاحظ.

وتوزع الأصوات كما يأتي:

- صوت واحد للمنخرط إذا كانت مساحة عقاره دون 699 م²
- صوتان اثنان 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 يتركب من رئيس وثلاثة أعضاء يقع انتخابهم من قبل المنخرطين الحاضرين في الجلسة وذلك بالأغلبية النسبية، ويشرف هذا المكتب على سير عمليات الاقتراع وتطبيق كل الإجراءات الترتيبية المتعلقة بها.

تدون مداولات الجلسة العامة ونتائج الاقتراع بمحاضر تمضى من طرف رئيس وأعضاء المكتب.

وتمضى نسخ أو مضامين 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

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

- انتخاب هيئة النقابة،
- ضبط مبالغ المساهمات،
- البت في تصرف لجنة النقابة وفي لوائح نشاطها،
- البت في المطالب المقدمة من طرف لجنة النقابة والمتعلقة بمنحها سلطات أوسع،
- الترخيص للجنة النقابة في شراء أو معاوضة العقارات المشمولة بدائرة تدخل النقابة وذلك بين المنخرطين أو بيع مستلكات النقابة التي لم تعد ضرورية لسيورها،
- الترخيص لهيئة النقابة في اقتراض المبالغ المالية اللازمة لإنجاز برنامجها مع ضبط قيمتها،



الفصل 23: مسؤولية أعضاء الهيئة

يكون عضو هيئة النقابة مسؤولاً 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 للترخيص فيها مسبقاً من قبل هيئة النقابة، ولا تنطبق 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 وكيلًا أو متصرفا أو مديرا ويتعين على عضو اللجنة الذي يجد نفسه في إحدى هذه الحالات أن يقدم إلى الهيئة اعلاما في ذلك.

يحجر على أعضاء الهيئة أن يقترضوا من النقابة في أية حالة من الحالات أو أن يطلبوا تسديد عجز حساب جار لفانديتهم أو أن يتحصلوا على ضمان النقابة أو مساندتها لهم في التزاماتهم مع الغير.

الفصل 24: اجتماعات الهيئة

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

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

الفصل 25: مداوالات الهيئة

تنعقد الجلسة وتجري الهيئة مداوالاتها بصفة قانونية إذا حضر فيها نصف عدد أعضائها على الأقل، وفي صورة عدم توفر هذا النصاب يقع الاستدعاء لجلسة ثانية بنفس الصيغ والطرق المشار إليها بالفصل 25 أعلاه، وفي هذه الحالة تحري اللجنة مداوالاتها مهما كان عدد الأعضاء الحاضرين.

تتخذ المقررات بأغلبية 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:

- بتثليل 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.

تصرف في موارد النقابة وإدارة مكاسبها،

يقع الاستدعاء للجلسة العامة الخارقة للعادة من طرف لجنة النقابة بواسطة مكاتيب مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ أو بمقتضى استدعاءات كتابية تبث مباشرة إلى المعنيين مقابل إمضاءهم على وصولات.

الفصل 20: سير الجلسة العامة الخارقة للعادة

تنعقد الجلسة العامة الخارقة للعادة وتجري مداوالاتها بصفة قانونية إذا كان عدد المنخرطين الحاضرين و الممثلين محرزين على أغلبية 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 مكتوب مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ لكل منخرط أو ممثله القانوني مصحوبا بنفس جدول الأعمال.

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

الباب الرابع هيئة النقابة

الفصل 21: تركيب هيئة النقابة

تدير النقابة لجنة تسمى هيئة النقابة، تتركب من ثلاثة إلى تسعة مالكين أعضاء ينتخبون وفقا لأحكام الفصل 89 من مجلة الحقوق العينية. ويجب على كل عضو بهيئة النقابة:

- أن يكون من ذوي الجنسية التونسية،
- أن لا يكون محكوما عليه من أجل ارتكاب جناية أو جنحة قصدية،

وتنطبق نفس الشروط على الأشخاص الماديين المعيّنين من طرف الذوات المعنوية الأعضاء في لجنة النقابة لتمثيلها بالهيئة المذكورة.

الفصل 22: الشغور وكيفية تسديده

في حالة حصول شغور بسبب وفاة أو استقالة أو عزل عضو أو عدة أعضاء تواصل هيئة النقابة نشاطها بواسطة بقية أعضائها، وإذا فاق الشغور نصف عدد الأعضاء يجب على رئيس هيئة النقابة أو من ينوبه وإن اقتضى الحال رئيس البلدية المعنية، أن يتولى حالا الدعوة إلى عقد جلسة عامة عادية تخصص لانتخاب أعضاء جدد لتسديد الشغور الحاصل وذلك بالنسبة لما تبقى من المدة النيابية.

يتعين على كل عضو في هيئة النقابة يتغيب خلال ثلاثة اجتماعات متتالية أن يبرر غيابه لدى الهيئة التي يمكن لها أن تقترح عزله خلال اقرب جلسة عامة عادية إذا اعتبرت الأذار المقدمة غير مقبولة.



الباب الخامس أحكام مالية

الفصل 30: الميزانية والمصادقة عليها

تتصرف هيئة النقابة في ميزانية خاصة تضبط سنويا وتعرض على مصادقة الجلسة العامة.

الفصل 31: محتوى الميزانية

تشتمل ميزانية النقابة على جزئين:

أ- المداخل:

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

ب- المصاريف:

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

الفصل 32: إيداع أموال النقابة

يودع ما توفر من محاصيل الأموال في حساب جار بريدي أو بنكي يفتح للغرض.

الباب السادس أحكام مختلفة

الفصل 33: التفقد المالي

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

وإذا أظهرت عملية التفقد خرقا للأحكام التشريعية والترتيبية 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 التبعات العدلية عند الاقتضاء.

الفصل 34: فصل النزاعات

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

الفصل 35: حل نقابة المالكين

يقع التصريح بحل نقابة المالكين بطلب صادر عن الجلسة العامة الخارقة للعادة وبعد الاطلاع على رأي ممثل من هيئة النقابة وذلك في إحدى الحالات

- بإبرام جميع الصفقات والاتفاقيات،
- بجمع المساهمات والاستراكات من المنخرطين،
- باستخلاص الديون الراجعة للنقابة وبدفع المبالغ المتخلدة بذمتها،
- بمنح التسبيقات المتعلقة بالأشغال وفقا للنصوص التشريعية والترتيبية الجاري بها العمل،
- بتسجيل حسابات النقابة بدفتر مرقم ومؤشر عليه مع الاحتفاظ بجميع مؤيدات القبض والصرف والاستظهار بها لدى مصالح المراقبة المعنية،
- بإبرام عقود القرض لفائدة النقابة،
- بالموافقة على جميع عقود التسوية،
- بقبول كل الهبات والمساعدات،
- بحفظ جميع الوثائق الرسمية التابعة للنقابة،

الفصل 27: توزيع المسؤوليات

توزع 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 الدفعات المأذون بها واستخلاص معالم الانخراط ومبالغ الديون الراجعة للنقابة.

الفصل 28: وظائف رئيس لجنة النقابة

يكلف الرئيس بالسيهر على حسن سير النقابة وبال دفاع عن مصالحها.

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

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

يمثل الرئيس النقابة لدى المحاكم ولدى السلطات الإدارية والهيئات 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 مجانا على أن ترجع لهم وبطلب منهم المصاريف المنجزة عن مباشرة وظائفهم وذلك بعد الاستظهار بما يقيد صرفها بصفة قانونية.

ويمكن للهيئة أن تسند منحة لأعضائها المكلفين بأمورية معينة ولمدة محددة.





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

الفصل 36: تصفية المكاسب الموضوعية على

ذمة النقابة

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