

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DU SYNDICAT DIAR HAMMAMET DU 17 AOUT 2009

Siège social: 44 Rue de Cordoue El Manar I - 2092 Tunis

محضر الجلسة العامة العادية السنوية لنقابة ديار الحمامات بتاريخ 17 أوت 2009 المقر الاجتماعي 44 نهج قرطبة المدار 1 - 2092 تونس

L'an deux mille neuf, et le lundi dix sept août, à dix huit heures, les propriétaires des lots de la résidence Diar Hammamet se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire sur convocation régulière du comité du syndicat, à la résidence Diar Hammamet lot n° 98 (Villa de Mr Mohamed BESBES), afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Examen et approbation du rapport moral du syndic par l'assemblée.
- Examen et approbation du rapport financier du syndic par l'assemblée.
- Election des membres du comité du syndic.
- Questions diverses.
- Pouvoirs pour formalités.

L'Assemblée Générale a nommé les membres du bureau *Enregistré à la Recette de l'Enregistrement des Actes de Sociétés 1er Bureau-TUNIS* comme suit :

Président: M. Rejeb ELLOUMI

الرئيس: السيد رجب اللومي

Scrutateur: M. Mokhtar MHIRI

عضو فاصل: السيد مختار الميري

Scrutateur: M. Mohsen KRICHEN

عضو فاصل: السيد محسن كريشان

Secrétaire: M. Abdejlil KALLEL

الكاتب: السيد عبد الحليل القلال

Le président demande à l'assemblée de lui donner acte de la validité de la convocation de la dite assemblée. L'assemblée à l'unanimité lui en donne acte.

Il résulte de la feuille de présence, certifiée sincère et véritable par les membres du bureau de séance et conformément à l'article 17 des statuts, que l'Assemblée Générale est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

Le Président rappelle qu'il avait convoqué cette assemblée qui a suivi la première assemblée du 30 Juillet 2009 dont le quorum n'a pas été atteint.

Cette assemblée dont le quorum n'a pas été atteint également a été suivi en même temps par une troisième assemblée qui va délibérer valablement quelque soit le nombre des membres présents ou représentées.

En outre le président rappelle que la convocation à la présente assemblée ainsi que l'ordre du jour ont été affichés à l'entrée de la résidence à partir du samedi 2 août 2009 et ce, conformément à la législation en vigueur.

L'assemblée à l'unanimité lui en donne acte.

في يوم الاثنين الموافق للسبعين عشر من شهر أوت سنة ألفين وتسعة وعشرين والسادسة مساءً، اجتمع مالكى ديار الحمامات للمحضور بالجلسة العامة العادية بدعوة من هيئة نقابة ديار الحمامات باقامة ديار الحمامات تقسيم عدد 98 (فلاس السيد محمد بسباس) للتداول في جدول الأعمال التالي:

- النظر وصادقة الجلسة على التقرير الأدبي للهيئة
- النظر وصادقة الجلسة على التقرير المالي للهيئة
- انتخاب أعضاء هية النقابة
- مسائل مختلفة
- منح تفويض قصد القيام بالإجراءات القانونية

عيت الجلسة العامة أعضاء المكتب كالتالي:

President: M. Rejeb ELLOUMI
Scrutateur: M. Mokhtar MHIRI
Scrutateur: M. Mohsen KRICHEN
Secretary: M. Abdejlil KALLEL

طلب الرئيس من الجلسة أن تصادر على شرعية الاستدعاء المرجو إليها
صادق الحاضرون بالإجماع على شرعية الاستدعاء.
بعد الإطلاع على ورقة الحضور المشهود بصحتها من قبل أعضاء المكتب وبعد
الاطلاع على الفصل 17 من القانون الأساسي، تبين أن الجلسة العامة شرعية ويعتها
التداول بصورة قانونية.

ذكر الرئيس أنه وقع دعوة هذه الجلسة للانعقاد على إثر الجلسة الأولى المعقده في 30 جويلية 2009 والتي لم يبلغ فيها عدد الحاضرين الصاب القانوني.
كما أن هذه الجلسة الثانية التي دعيت للانعقاد بهذا التاريخ ولم يبلغ فيها أيضا عدد
الحاضرين الصاب القانوني فوق اتباعها بجلسة ثالثة في نفس الوقت وبالتالي فإن هذه
الجلسة تعد شرعية مهما كان عدد الأعضاء الحاضرين بما ويعتها التداول بصورة
قانونية واتخاذ القرارات بأغلبية الأعضاء الحاضرين أو المثلثين.

كما ذكر الرئيس أن الاستدعاء لهذه الجلسة وجدول الأعمال وقع تعليقها بعد حل
النقابة منذ يوم السبت 2 أوت 2009 وذلك طبقا للتشريع المعمول به.
صادق الحاضرون بالإجماع على ذلك

Après explications, échanges de vues, personne ne demandant plus la parole, le président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

1^{ère} résolution : Examen et approbation du rapport moral du syndic par l'assemblée.

Après lecture du rapport moral par le président du comité du syndic M. Rejeb ELLOUMI et échange de vue, l'assemblée décide d'approuver ledit rapport.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité

2^{ème} résolution : Examen et approbation du rapport financier du syndic par l'assemblée.

Après lecture du rapport financier par le trésorier et échange de vue, l'assemblée décide d'approuver ledit rapport.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité

3^{ème} résolution : Renouvellement du mandat des membres du comité du syndic.

Après constatation de l'expiration des mandats des membres du comité de syndic, l'Assemblé Générale décide de reconduire le mandat des membres du comité de syndic:

Mr Rejeb ELLOUMI:	Président
Mr Abdejlil KALLEL:	Secrétaire
Mr Habib MEZGUANI :	Trésorier
Mr Taieb AOINTI:	Membre
Mr Mokhtar MHIRI:	Membre
Mr Hammadi KALLEL:	عضو
Mr Mohamed METHLOUTHI:	Membre
Mr Mohsen KRICHEN:	Membre
Mr Ali MHIRI:	Membre

Et ce, pour la durée d'une année.

Les membres du comité du syndic acceptent ces fonctions.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité.

4^{ème} résolution : Election des membres du comité de recouvrement

Suite au nombre grandissant de cotisations non payées, d'année en année, l'assemblé a décidé de reconduire le mandat du comité de recouvrement qui a pour tache de faire le suivi des paiements des cotisations.

A cet effet l'Assemblé Générale décide de renouveler le mandat du de membres du comité de recouvrement :

Mr Hmida GORBEL:	Membre
Mr Mongi BOUASSIDA:	Membre
Mr Ali MHIRI :	Membre

Et ce, pour la durée d'une année.

Les membres du comité de recouvrement acceptent ces fonctions.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité.

5^{ème} résolution : Questions Diverses

L'assemblée Générale des propriétaires décide de reconduire les cotisations annuelles pour l'exercice

بعد الشرح والمداولة، لم يطلب أحد الكلمة، عرض رئيس الجلسة على التصويت
القرارات التالية المضمنة في حلول الأعمال:

القرار الأول: النظر وصادقة الجلسة على التقرير الأدبي للهيئة.

بعد قراءة التقرير الأدبي من طرف رئيس هيئة تقابة السيد رجب اللومي وتبادل
الأراء، قررت الجلسة المصادقة على هذا التقرير.

تمت المصادقة على هذا القرار بالإجماع

القرار الثاني: النظر وصادقة الجلسة على التقرير المالي للهيئة.

بعد قراءة التقرير المالي من طرف أمين المال وتبادل الآراء، قررت الجلسة المصادقة على
هذا التقرير.

تمت المصادقة على هذا القرار بالإجماع

القرار الثالث: تجديد أعضاء هيئة التقابة.

كل من:

السيد رجب اللومي:	رئيس
السيد عبد الحليل القلال:	كاتب عام
السيد الحبيب المرغني:	أمين مال
السيد الطيب العويني:	عضو
السيد مختار الهمري:	عضو
السيد جمادى القلال:	عضو
السيد محمد المثلوثي:	عضو
السيد خسن كريشان:	عضو
السيد علي المغيري:	عضو

وذلك لمدة سنة.

قبل أعضاء هيئة التقابة هذه المهام.

تمت المصادقة على هذا القرار بالإجماع.

القرار الرابع: تجديد مهام أعضاء هيئة الاستخلاص

نظرا لارتفاع عدد المسالمات الغير مستحصلة والمترايدة من سنة إلى أخرى، قررت
الجلسة تجديد مهام هيئة استخلاص التي وكلت لها مهمةتبع دفع المسالمات.

وبعد ذلك قررت الجلسة العامة تجديد مهام أعضاء هيئة الاستخلاص كل من:

السيد حميدة غربال:	عضو
السيد منجي بوعصيدة:	عضو
السيد علي الهمري:	عضو
وذلك لمدة سنة.	

قبل أعضاء هيئة الاستخلاص هذه المهام.

تمت المصادقة على هذا القرار بالإجماع.

القرار الخامس: تحديد قيمة المساهمات

قررت الجلسة العامة للمسالك الإبقاء على قيمة المساهمات على حالي لسنة 2009 - 2010
كما يلي:

2009/2010 comme suit:

500 Dinars pour chaque lot construit.

250 Dinars pour chaque lot non construit.

500 دينار لكل تقسيم مبني.

250 دينار لكل تقسيم غير مبني.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité.
6ème résolution : Questions Diverses

L'assemblée Générale des propriétaires décide de:

- Approbation du protocole d'accord signé avec la Société "SEPTH" en date du 5 novembre 2008.
- Confirmer l'autorisation pour le comité du Syncic d'intenter des actions en justices pour obliger les propriétaires à s'acquitter de leurs cotisations impayées.
- Multiplier les efforts pour sensibiliser les propriétaires à construire et à clôturer leurs terrains en associant à cette campagne la Société "SEPTU" et la municipalité de Hammamet.
- Suivre les travaux d'aménagement de la cité objet du protocole d'accord conclu avec la Société "SEPTH" le 5 novembre 2008.
- Sensibiliser la Société "SEPTH", promoteur du lotissement, au respect des clauses du cahier des charges et du plan de lotissement approuvé par la municipalité de Hammamet.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité.

7ème résolution : Pouvoirs pour formalités.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités d'enregistrement et de publicité requises par la loi.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à dix neuf heures trente minutes.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès verbal, signé par les membres du bureau.

تمت المصادقة على هذا القرار بالإجماع.

القرار السادس : مسائل مختلفة

قررت الجلسة العامة للمالكين:

- المصادقة على مذكرة تفاهم مع شركة "SEPTH" بعنوان خضر الجلسة المعقودة في 5 نوفمبر 2008.
- التأكيد على الشخص طيبة النقابة رفع دعوى قضائية لإجبار المالكين على الوفاء بالتزاماتهم المالية إزاء النقابة.
- التكليف من عمليات التحسين المادفة إلى دفع المالكين إلى نسخ أراضيهم وبالتالي فرقها مع تشكيل كل من شركة "SEPTH" وببلدية الحمامات في هذه الحملة.
- متابعة أشغال محكمة الإقامة.
- تحسين شركة البعث العقاري شركة "SEPTH" بضوره احترام بنود كراس الشروط ومثال التقسيم المصادق عليه من طرف بلدية الحمامات.

تمت المصادقة على هذا القرار بالإجماع.

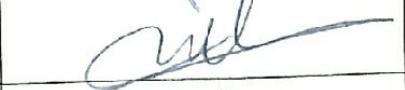
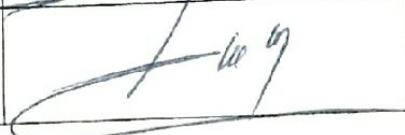
القرار السابع : منح نفوذ قصد القيام بالإجراءات القانونية.

تسند جميع الصلاحيات لحامل نسخة أو مضمون من هذا المقرر قصد القيام بكل إجراءات التسجيل والإشهار التي يفرضها القانون.

تمت المصادقة على هذا القرار بالإجماع.

وحيث استوفت الجلسة العامة حدول أعمالها ولم يُعد أحد يطلب الكلمة، رفعت الجلسة على الساعة السابعة ونصف مساعدا.

من كل ما سبق، تم تغيير هذا المختار الذي تم إمضاؤه من أعضاء المكتب.

Nom & prénom	Qualité	Signature
Mr Rejeb ELLOUMI	Président	
Mr Mokhtar MHIRI	Scrutateur	
Mr Mohsen KRICHEN	Scrutateur	
Mr Abdejlil KALLEL	Secrétaire	

Membres du comité du syndic

Mr Rejeb ELLOUNI
Président

Mr Abdejlil KALLEL
Secrétaire Général

Mr Habib MEZGHENI
Trésorier

Mr Taïeb AOUNITI
Membre

Mr Mokhtar MHIRI
Membre

Mr Mohamed METHLOUTHI
Membre

Mr Mohsen KRICHEN
Membre

Mr Ali MHIRI
Membre

Mr Hammadi KALLEL
Membre

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU SYNDICAT DIAR HAMMAMET

Siège social: 44 Rue de Cordoue El Manar I – 2092 Tunis

محضر الجلسة العامة الخارقة للعادة لنقابة ديار الحمامات

المقر الاجتماعي: 44 نهج قرطبة المنار 1 - 2092 تونس

L'an deux mille neuf, et le jeudi vingt-neuf janvier, à dix huit heures, les propriétaires des lots de la résidence Diar Hammamet se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire sur convocation régulière du comité du syndicat, au siège social du syndicat sis au 44, Rue de Cordoue El Manar I, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Etude du projet du protocole d'accord conclu en date du 5 novembre 2008 entre le « Syndic Diar Hammamet » et la société SEPTH.
- Questions diverses.
- Pouvoirs pour formalités.

L'assemblée Générale a nommé les membres du bureau comme suit :

Président: M. Rejeb ELOUSSI
Scrutateur: M. Mokhtar MHIRI
Scrutateur: M. Mohsen KRICHEN
Secrétaire: M. Abdejlil KALLEL

Le président demande à l'assemblée de lui donner acte de la validité de la convocation de la dite assemblée. L'assemblée à l'unanimité lui en donne acte.

Il résulte de la feuille de présence, certifiée sincère et véritable par les membres du bureau de séance, que l'Assemblée Générale est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

En outre le président rappelle que la convocation à la présente assemblée ainsi que l'ordre du jour ont été affichés à l'entrée de la résidence à partir du dimanche 19 janvier 2009 et ce, conformément à la législation en vigueur.

L'assemblée à l'unanimité lui en donne acte.

Ensuite le Président a exposé le protocole d'accord conclu avec la société « SEPTH » en vertu du procès-verbal de la réunion du 5 novembre 2008 qui prévoit un engagement de la part de la société « SEPTH » pour réservé Trois Cent Mille (300.000) Dinars pour la réalisation de travaux de maintenance et d'aménagement des parties communes(espaces vertes, terrains de tennis, la construction d'un local pour le syndic etc.....), et par laquelle le Syndic « Diar Hammamet » a promis de veiller à obtenir l'accord des propriétaires des lots pour que la société SEPTH puisse changer la vocation du lot AB d'un lot réservé à la création d'un centre de loisir à

في يوم الخميس الموافق للنالعشر وعشرين من شهر جانفي سنة ألفين وتسعة وعلى الساعة السادسة مساء، اجتمع المالكون بالمقاسن المكونة لإقامة ديار الحمامات للحضور بالجلسة العامة الخارقة للعادة بدعوة من هيئة نقابة ديار الحمامات بالمنفذ الاجتماعي للنقابة الكائن بـ 44 نهج قرطبة المنار في جدول الأعمال التالي:

- دراسة مشروع مذكرة التفاهم المرممة بتاريخ 5 نوفمبر 2008 بين نقابة ديار الحمامات وشركة SEPTH.
- مسائل مختلفة
- منح فرداً قصد القيام بالإجراءات القانونية

عينت الجلسة العامة أعضاء المكتب كالتالي:

الرئيس: السيد رجب اللومي
عضو فاصل: السيد مختار المهيري
عضو فاصل: السيد محسن كريشان
الكاتب: السيد عبد الحليل القلال

طلب الرئيس من الجلسة أن تصادق على شرعية الاستدعاء الموجه إليها.

صادق الحاضرون بالإجماع على شرعية الاستدعاء.

بعد الإطلاع على ورقة الحضور المتهدى بصحتها من قبل أعضاء المكتب، تبين أن الجلسة العامة شرعية ويمكنها التداول بصورة قانونية.

كما ذكر الرئيس أن الاستدعاء هذه الجلسة وجدول الأعمال وفق تعليقهما بمدخل النقابة منذ يوم الأحد 18 جانفي 2009 وذلك طبقاً للتشريع المعمول به.

صادق الحاضرون بالإجماع على ذلك.

ثم قام الرئيس بعرض مذكرة التفاهم مع شركة المبرمة بمقتضى محضر الجلسة المنعقدة في 5 نوفمبر 2008 « SEPTH » و التي انتهت إلى تعهد الشركة بتخصيص اعتمادات مالية تبلغ ثلاثة ألف (300.000) دينار دون اعتبار الأداءات للقيام بأعمال الصيانة و تأمين الأماكن المشتركة (المناطق الحضرية، ملاعب التنس و بناء محل للنقابة)، و التي تعهدت بمقتضاهما نقابة « ديار الحمامات » بضمان الحصول على موافقة أصحاب المقاسن حتىتمكن شركة « SEPTH » من تغيير صيغة المقسم AB المخصص أصلياً لإحداث مركز تروفيهي إلى مخصص للسكن الفردي وذلك بشرط الحصول على موافقة

des lots à usage d'habitation individuelle à condition d'obtenir l'accord de deux tiers du nombre des propriétaires conformément à l'article 65 du code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme.

Le Président a effectué une lecture pour les membres présents du deuxième paragraphe de l'article 65 du code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme qui mentionne « peuvent être également autorisées les demandes de modifications faites par un ou plusieurs propriétaires de lots issus d'un lotissement approuvé à condition :

- qu'elles soient compatibles avec les règlements d'urbanisme applicables à la zone où se situe ce lotissement.
- qu'elles ne portent pas atteinte aux intérêts directs des autres propriétaires ».

Après explications, échanges de vues, personne ne demandant plus la parole, le président met aux voix les résolutions suivantes :

1^{ère} résolution : changement de la vocation du lot AB

Après discussion et échange de vues, l'assemblée a décidé d'autoriser la modification du lot en question par le changement de sa vocation de lot destiné initialement à usage d'un centre d'animation et de commerce, en lots à usage d'habitation individuelle.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité

2^{ème} résolution : Pouvoirs pour formalités

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités d'enregistrement et de publicité requises par la loi.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité

L'ordre du jour étant épousé et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à vingt heures.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès verbal, signé par les membres du bureau.

ثلثي المالكين عملا بالفصل 65 من مجلة التهيئة التراثية والتعهير الذي جاء مظما لتعديل التقسيمات.

كما قرأ الرئيس على الحاضرين نص الفقرة الثانية من الفصل 65 من مجلة التهيئة التراثية والتعهير الذي جاء مظما لتعديل التقسيمات التي تنص أنه يجوز المصادقة على مطالب التعديل الصادرة عن مالك أو أكثر لمقاسم مستخرجة من تقسيم مصادق عليه شريطة :

- أن تكون ملائمة للترتيبات العمرانية المنطبقة على المنطقة التي يوجد بها هذا التقسيم.
- أن لا تمس بالصالح المباشرة لبقية المالكين.

بعد الشرح والمداولة، لم يطلب أحد الكلمة، عرض رئيس الجلسة على التصويت القرارات التالية المضمنة في جدول الأعمال:

القرار الأول: تغير صفة المقسم AB

بعد النقاش والمداولة قررت الجلسة المصادقة على تعديل المقسم AB و ذلك بتغيير صبغته من مقسم مخصص أصليا لإحداث مركز ترفيهي وتجاري إلى مقسمات للسكن الفردي.

القرار الثاني: منح نفوذ قصد القيام بالإجراءات القانونية

تسند جميع الصالحيات لحامل نسخة أو مضمون من هذا المقرر قصد القيام بكافة إجراءات التسجيل والإشهار التي يقتضيها القانون.

تمت المصادقة على هذا القرار بالإجماع

وحيث استوفت الجلسة العامة جدول أعمالها و لم بعد أحد يطلب الكلمة، رفعت الجلسة على الساعة الثامنة مساء.

من كل ما سبق، تم تحرير هذا المقرر الذي تم إمضاؤه من أعضاء المكتب.

Nom & prénom

M. Rejeb ELLOUMI

Qualité

Président

Signature

M. Mokhtar MHIRI

Scrutateur

M. Mohsen KRICHEN

Scrutateur

M. Abdejlil KALLEL

Secrétaire

Membres du comité

M. Rejeb ELLOUMI
Président

M. Abdejlil KALLEL
Secrétaire Général

M. Habib MEZGHENI
Trésorier

M. Taieb AOUINTI
Membre

M. Mokhtar MHIRI
Membre

M. Mohamed METHLOUTHI
Membre

M. Mohsen KRICHEN
Membre

M. Ali MHIRI
Membre

Enregistré à la Poste de TÉNÉDJIASTREMENT
à Tunis le 21 octobre 2009
Réf. 28103812566
Porteur
Destinataire
émissaire
Le receveur