

## SYNDIC DIAR HAMMAMET

### PV DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 9 MAI 2012

En l'an deux mille douze et le mercredi 9 mai se sont réunis en assemblée générale extraordinaire les propriétaires du lotissement Diar Hammamet au domicile de Monsieur Mohamed BESBES sis au 7 rue 7108, impasse 01, El manar III, 2092 Tunis, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Amendement du règlement de copropriété du Syndic de Diar Hammamet en vigueur, approuvé par l'AGE du 20 Mai 2005.
- Présentation de l'état d'avancement du projet convenu avec la SEPTH
- Questions diverses

Le Président du Syndic souhaite la bienvenue aux présents, les informe des conditions de convocation de la présente assemblée et met à leur disposition la feuille de présence qui devrait recueillir cinquante neuf signatures au minimum pour que l'AGE statue à l'ordre du jour ci haut indiqué.

Il propose aux présents, qui acceptent, la composition du bureau :

- Monsieur Mohamed BESBES : Président de la séance
- Messieurs Hichem DABBEBI et Abdelmajid HASSAIRI : Scrutateurs
- Monsieur Abdeljelil KALLEL : Secrétaire de la séance

Le bureau étant constitué et le quorum atteint, le Président déclare l'Assemblée régulière et ouvre les débats sur l'ordre du jour

Après discussions, les résolutions suivantes ont été soumises au vote des présents:

Première résolution : l'assemblée Générale Extraordinaire reconnaît la légalité de cette assemblée pour délibérer sur les points inscrits à l'ordre du jour.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité des voix.

Deuxième résolution : L'Assemblée Générale Extraordinaire prend acte des amendements du règlement de copropriété du Syndic de Diar Hammamet pour les points ci après :

- Articles nouveaux :
- Article 27 : cet article oblige les propriétaires à réaliser la construction dans un délais ne dépassant pas cinq années et autorise la SEPTH à annuler la vente
- Article 28 : cet article comporte une interdiction de procéder à des travaux de construction pendant les mois de juillet et d'Août de chaque année

- Article 31 : cet article stipule que ce nouveau règlement de copropriété, après approbation par l'assemblée générale extraordinaire, remplace et annule l'ancien règlement de copropriété.
- Articles modifiés :
  - Article 5 : actualise la composition du lotissement suite aux autorisations délivrées par les propriétaires à la SEPTH en vue du changement de vocation du lot AB qui était considéré dans le plan initial du lotissement comme lot commun destiné aux activités sportives culturelles et de loisir pour être lotis en terrains à usage d'habitation
  - Article 6 : détaille la composition du lotissement conformément à l'accord du 8 octobre 2008, conclu entre la SEPTH et le syndic Diar Hammamet
  - Article 15 : la cotisation annuelle à payer au syndic est fixée par l'assemblée générale et ce compte non tenu du fait que le terrain soit bâti ou non.
  - Article 24 : en cas d'absence à l'assemblée générale l'adhérent peut se faire représenter par un autre adhérent sur la base d'une procuration

La présente assemblée générale extraordinaire a décidé l'approbation des amendements proposés et a décidé que le nouveau règlement de copropriété annule et remplace règlement de copropriété du 20 Mai 2005.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité des voix

Troisième résolution : L'Assemblée charge le Président d'effectuer toutes les démarches légales.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité des voix

l'ordre du jour étant épuisé, la séance a été levée à 20H30

**Le Président : Mohamed Beshes**

**Les Scrutateurs : Abdelmajid H'SAIRI**

**: Hichem Debbabi**

**Le Secrétaire de séance : Abdeljalil KALLEL**

Enregistré à la Recette des Finances  
Le Lac - TUNIS

Le: 08/ JUIN 2012

Quittance N°

Enregistrement N°

Reçu La Somme de

Le Receveur





## نظام الاشتراك في الملكية

### ديار الحمامات

#### الباب الأول

#### أحكام عامة

**الفصل 01-** 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 والموصوف بالفصلين 4 و 5 من هذا النظام.

**الفصل 02-** يهدف هذا النظام إلى ضمان حسن الانتفاع وإدارة وصيانة الأجزاء المتعلقة بالاستغلال الجماعي بالمركب العقاري وخاصة:

- 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 والواجبات المحمولة عليهم.

- تنظيم إدارة المركب العقاري.

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

**الفصل 03-** يكون هذا النظام في الاشتراك في الملكية وكل التعديلات التي تدخل ملزماً لكل المالكين أو من يقوم مقامهم وخاصة المتسوغين.

#### الباب الثاني

#### مكونات المركب العقاري

**الفصل 04-** يقع المركب العقاري ديار الحمامات ببلدية الحمامات الجنوبية من ولاية نابل.

**الفصل 05-** يحتوي المركب العقاري موضوع هذا النظام على 117 مقسماً مساحة الواحد بين 540م<sup>2</sup> و 1420م<sup>2</sup> وهي معدة لبناء محلات سكنية مستقلة ذات طابق علوي وسبعة مقاسم مشتركة تفصلها ممرات وأرصعة مشتركة مثلما هو مبين بالمثال الهندسي المصاحب.

**الفصل 06-** يتألف المركب العقاري موضوع هذا النظام من الأجزاء المفروزة ومن ملاعب رياضية و نادي ومسلك صحي ومساحات خضراء وبيتين حراسة ومسلك مؤدي إلى الشاطئ ومرابط سيارات وطرق وأرصعة معدة للاستعمال الجماعي داخل الإقامة وذلك بمقتضى اتفاق بين شركة الدراسات والنهوض بالسياحة (SEPTH) ونقابة مالكي ديار الحمامات المبرم في شهر أكتوبر 2008 بعد تفويض من أغلبية المالكين نص فيه على استغلال هذه المكونات بصفة مجانية. كما يلحق بالمركب بيت حراسة ثالث اسند التصرف فيها للنقابة لمدة 10 سنوات.

**الفصل 07-** تتمثل مجموع الأجزاء المشتركة للمركب العقاري موضوع هذا النظام في العناصر المنصوص عليها بالفصل 85 من مجلة الحقوق العينية، والتي توزع حسب نسبة استحقاقها على الأجزاء المفروزة المحددة بالفصل 05 من هذا النظام 'طبق الترتيب الجاري العمل بها. وتحتوي خاصة على:

1. المساحة الجمالية للأرض المقام عليها المركب العقاري.
2. المساحة الخضراء الخاصة بالمركب العقاري ومربض وقوف السيارات وكل المساحات المشتركة المحددة بالمثل الهندسي الملحق لهذا النظام و المعتمد في رخصة البناء ومصحوب بمحضر المطابقة لانتهااء الأشغال.
3. الأسس و الركائز و الأصل من الأرضيات.
4. جميع قنوات وتجهيزات تزويد الأجزاء المفروزة بالماء الصالح للشراب والتيار الكهربائي وبالغاز وجميع قنوات ومنشآت تصريف المياه المستعملة فيما يتواجد بين الأجزاء المفروزة والملك العمومي إضافة إلى الأجزاء التي تعتبر مشاعة بحكم القانون.
5. البيوت و الأماكن المخصصة للحراسة.
6. الطرقات والممرات الخاصة بالمركب العقاري.
7. وبصفة عامة جميع الفضاءات والتجهيزات و الأجزاء المشتركة المتعارف عليها قانونيا والتابعة للمركب العقاري.

**الفصل 08-** تعتمد نسب الاستحقاق قاعدة لتوزيع التحملات من مصاريف صيانة وتعهد وايضا لاتخاذ القرارات التي هي من مشمولات نقابة المالكين.

### الباب الثالث

### في قواعد الانتفاع بالأجزاء المفروزة وبالأجزاء المشتركة

**الفصل 09-** 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 وإلا يضر بالمركب العقاري وبنظافته وسلامته وحسن مظهره.

**الفصل 10-** على كل شريك إن 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 أي فعل من شأنه أن يعكر راحة شركائه واجواره وإلا يحدث أي شغب بفعل احد أفراد عائلته أو أقربائه أو مدعويه أو المكترين منه.

**الفصل 12-** في حالة تسويغ المالكين لأجزائهم المفروزة, يتعين عليهم إعلام رئيس النقابة بإبرام عقد الكراء في اجل أقصاه 15 يوما من تاريخ إشغال الجزء المفروز .

ويبقى الملك المسووغ مسؤولا إزاء بقية المالكين عن كل ضرر يحصل لهم بفعل المتسووغ ويتحمل وحده المسؤولية المنجزة عن عدم احترام القوانين و الترتيب المتعلقة بتسويغ المحلات للأجانب.

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



## الباب الرابع في المصاريف المشتركة

### الفصل 14 - تتمثل المصاريف المشتركة في :

- المعاليم و الإتاوات المحمولة قانونياً على النقابة أو التي يقرر المالكون تكليفها بدفعها طبق الإجراءات المنصوص عليها بالفصل 92 من مجلة الحقوق العينية.
- مصاريف التنظيف واستهلاك الماء و الكهرباء للأجزاء المشتركة.
- مصاريف تظهير وترميم وتعهّد 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 سنوياً لرئيس نقابة المالكين طبق ما تقررّه الجلسة العامة وبصفة عامة المصاريف الضرورية لتسيير النقابة.

الفصل 15 - توزع المصاريف المنجزة عن عقود التعهّد 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.

ويقع تسديد حصة كل مالك من هذه المصاريف بعد أن يقع ضبطها من طرف النقابة وذلك بقطع النظر على أن المقسم قد وقع بناؤه أم لم يقع البناء.

الفصل 16 - يتحمل الشريك دون سواه 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 المصاريف المذكورة بالفصل 14.

الفصل 17 - على كل شريك دفع مساهمة مالية سنوية تضبط مقدارها الجلسة العامة للمالكين وهذه المساهمة تسدد من طرف المعنيين بالأمر بقطع النظر على وقوع البناء من عدمه. ويكون المالك هو المطالب بها بصفة شخصية وإذا ماسوغ عقاره فانه يبقى هو الملتزم بها ويتعين عليه قبل إجراء عملية التفويت الحصول على شهادة في إبراء الذمة من طرف النقابة.

الفصل 18 - عند عدم خلاص المساهمة المالية المشار إليها بالفصل 17 فانه يكون من حق النقابة القيام على الشريك المتقاعس عن الدفع لدى القضاء وذلك لإلزامه بخلاص ما تخلد بذمته ويمكن أن يتم القيام في إطار قضية أصلية أو أمر بالدفع ويتحمل الشريك المتقاعس المصاريف القانونية وأجرة المحاماة وتكون المحاكم التابعة لمرجع النظر الترابي للمحكمة الابتدائية بتونس واحد هي المختصة بالنظر في كل الدعاوى التي تنشأ بين النقابة والشركاء مهما كانت عناوينهم.

## الباب الخامس في نقابة المالكين

الفصل 19 - يتولى رئيس نقابة المالكين مسك وتحيين قائمة اسمية في مالكي جميع الأجزاء المفروزة المحددة بالفصل 06 من هذا النظام أو من يقوم مقامهم على من الفصل 90 من مجلة الحقوق العينية. كما يتولى رئيس النقابة ابداع نظير من القائمة المذكورة لدى الجماعة المحلية الذي يوجد بدانرتها المركب العقاري

الفصل 20 - يمكّن رئيس نقابة المالكين حساباً يسجل فيه مداخيل ونفقات النقابة، كما يمكّن كشفاً اسمياً يعكس الوضعية الحسابية لكل شريك في الملكية. ويقدم رئيس النقابة الحساب عند نهاية كل سنة لمصادقة الجلسة العامة.

**الفصل 21-** تطلق على نقابة مالكي المركب العقاري الموصوفة بالفصل 04 من هذا النظام النموذجي تسمية: نقابة ديار الحمامات الكائن مقرها بديار الحمامات منارة الحمامات ولاية نابل.

**الفصل 22 -** تدير نقابة المالكين الأجزاء المشتركة للمركب العقاري وتتخذ في إطار الجلسة العامة جميع القرارات المتعلقة بحسن الانتفاع بها وخاصة:

- مصادقة على نظام الاشتراك في الملكية وتعديله كلما دعت الحاجة إلى ذلك.
- انتخاب رئيس النقابة ومساعديه لمدة سنة قابلة للتجديد وتحديد الصلاحيات التي تفوضها له وتحديد منحة إتعابه.
- مراقبة إجراء الأشغال أو التعديلات التي يترتب عليها الزيادة في قيمة العقار كلها أو بعضها.
- تحديد الالتزامات و الشروط التي تفرض على الأعضاء.
- تحديد الاشتراكات أو التسبيقات المحمولة على الأعضاء لمواجهة مصاريف النقابة.
- تنظيم استغلال الأجزاء المشتركة للمركب العقاري.
- المصادقة على الحسابات النهائية للنقابة.

**الفصل 23-** يتولى رئيس نقابة المالكين استدعاء جميع أعضاء النقابة لحضور الجلسة العامة مع تحديد تاريخ الاجتماع سنة و شهرا ويوما وساعة طبقا لإحكام 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 24-** لكل عضو أن يحضر الجلسة العامة بنفسه أو ينوب عنه عضوا بموجب توكيل ولا يجوز للعضو أن ينوب أكثر من عضو واحد ويكون في نفس الوقت مالكا.

**الفصل 25-** تفوض النقابة إلى رئيسها إلى 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 والتسبيقات المحمولة عليهم ودفع المصاريف الناتجة عن العناية بالمركب العقاري أو صيانته أو ترميمه.
- إبرام عقود التأمين الضرورية للمحافظة على سلامة المركب العقاري.

**الفصل 26-** يسهر رئيس نقابة المالكين على تنفيذ القرارات التي تتخذها الجلسة العامة للمالكين وله أبراام عقود التعهد وصيانة الأجزاء المشتركة قصد إنجاز الأشغال الضرورية وخاصة:

- رفع الفضلات المنزلية و الأوحال.
- توفير المركب العقاري وحراسته وبصفة عامة أي عمل تقتضيه مصلحة العقار.
- صيانة الحدائق والمساحات المشتركة ومأوى السيارات والممرات والتجهيزات الملتصقة بها.
- صيانة أو تعويض شبكات الماء والتطهير و التسخين.
- ترميم المركب العقاري والمحافظة على الأسية و الحيطان..

**الفصل 27-** يحجر على كل الشركاء:

- ترك مقاسمهم دون بناء لمدة تتجاوز 5 سنوات من تاريخ الشراء.
- عدم البناء خلال المدة المنصوص عليها ب 5 سنوات يخول للمالك الأصلي القيام بإجراءات إسقاط الحق وذلك لفسخ البيع والتفويت في المقسم لراغب آخر في الشراء.
- تتولى النقابة عند معاناة عدم البناء التنبيه على صاحب المقسم وذلك للمبادرة حالا بتسييج المقسم وإذا لم يسفر هذا التنبيه عن أية نتيجة بعد مرور 3 أشهر فإن النقابة تتولى التنبيه على المعني بالأمر لإقامة سياج على الطريق فإذا انقضى أجل 15 يوما دون نتيجة تتولى النقابة تسييج المقسم ويكون من حقها الرجوع على صاحبه لاسترجاع المصاريف التي انفقته.



**الفصل 28-** يمنح على كل شريك فتح حظيرة أشغال خلال العطلة الصيفية التي تمتد من 07/01 إلى 08/30 وعند عدم الامتثال لذلك يكون من حق النقابة استصدار حكم استعجالي لإيقاف الأشغال فضلا على عدم السماح للشاحنات و الآليات المتدخلة في عملية البناء للدخول إلى الإقامة و يكون من حق النقابة فرض هذا الاجراء دون استصدار أي حكم في ذلك

## **الباب السادس** **في القيام بالإجراءات القانونية والإدارية**

**الفصل 29-** تتكفل نقابة المالكين بالعمل على تسوية الوضعية القانونية للعقارات وتباشر لذلك كل الإجراءات الإدارية والقضائية والفنية لدى القضاء والمؤسسات العمومية والخاصة حسبما يقتضيه الفصل 89 جديد من مجلة الحقوق العينية .

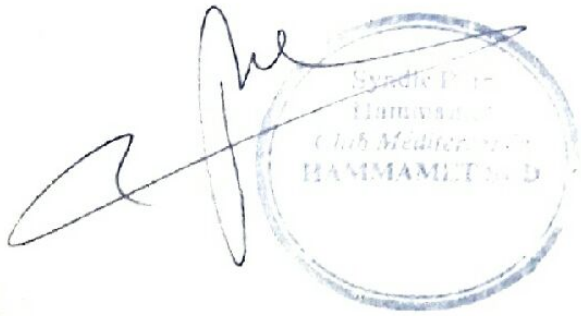
وتسهر نقابة المالكين على إتمام مختلف العمليات العقارية من ضم وإفراز واستخراج وغير ذلك لتسوية وضعية الأراضي المقام عليها البناء.

**الفصل 30-** يتعين على كل عضو بالنقابة اعلام رئيسها بمقره المختار او الاصلي حتى يتسنى للأول توجيه الاعلامات و الاستدعاءات الخاصة بالعضو.

**الفصل 31-** يلحق هذا النظام في الاشتراك في الملكية بالنظام الاساسي الاصلي للنقابة وتعطى كل الصلاحيات للنقابة بعد المصادقة على هذا النظام بالحاقه بالنظام الاساسي الاصلي بحيث تكون التغييرات المصادق عليها جزء لا يتجزأ من النظام الاساسي للنقابة فيقع اصدار نظام اساسي محين يأخذ بعين الاعتبار بكل التنقيحات الجديدة و اذا وجد أي تضارب بين النصوص الجديدة و النصوص القديمة فانه تعتمد النصوص الجديدة.

**الفصل 32-** تم اعتماد هذا النظام للاشتراك في الملكية في الجلسة العامة المنعقدة في 2012/05/09 وتم ايداعه بمقر بلدية الحمامات بتاريخ 2012/05/09 وحسب الوصل عدد.....المؤرخ في.....

**الفصل 33-** تعلق نسخة من هذا النظام للاشتراك في الملكية في الاماكن التالية:.....



سجل بالقباضة المالية  
البحيرة - تونس  
في 04 جوان 2012  
عدد الوصل: 04  
عدد التسجيل: 04  
ومبلغ قدره: 04  
أختم وإمضاء القابض



PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE  
ORDINAIRE ANNUELLE DU SYNDICAT DIAR  
HAMMAMET DU 09 SEPTEMBRE 2012

محضر الجلسة العامة العادية السنوية لنقابة ديار الحمامات بتاريخ 09 سبتمبر 2012

L'an deux mille douze, et le dimanche neuf  
Septembre, se sont réunis, à dix huit heure, en  
Assemblée Générale Ordinaire, les  
propriétaires du Lotissement Diar Hammamet,  
à la résidence Diar Hammamet lots n°98 (Villa  
de M. Mohamed Besbes), à l'effet de délibérer  
sur l'ordre du jour suivant :

في يوم الاحد الموافق للتاسع من شهر سبتمبر سنة ألفين  
واثنتي عشر ، اجتمع على الساعة السادسة مساءا للحضور  
بالجلسة العامة العادية مالكو ديار الحمامات باقامة ديار  
الحمامات تقسيم عدد 98 (فيلا السيد محمد بسباس) للتداول  
في جدول الاعمال التالي:

- 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.
- Pouvoirs pour formalités.
- Examen du problème de paiement des  
cotisations.
- Questions divers

- النظر ومصادقة الجلسة على التقرير  
الادبي للهيئة.
- النظر و مصادقة الجلسة على التقرير  
المالي للهيئة.
- انتخاب أعضاء هيئة النقابة.
- منح نفوذ قصد القيام بالإجراءات  
القانونية.
- النظر في مسألة تسديد المساهمات .
- مسائل مختلفة.

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

Président : M. Mohamed Besbes  
Scrutateur : M. Abdelmajid Hassairi  
Scrutateur : M. Hichem Dabbani  
Secrétaire : M. Abdeljlil Kallel

عينت الجلسة العامة اعضاء المكتب كالاتي:

الرئيس : السيد محمد بسباس  
عضو فاحص : السيد عبد المجيد الحصري  
عضو فاحص : السيد هشام الدبابي .  
الكاتب : السيد عبد الجليل القلال

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

طلب الرئيس من الجلسة ان تصادق على شرعية  
الاستدعاء الموجه اليها



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 le quorum n'est pas atteint à la première assemblée générale tenue le 24 Aout 2012 et par conséquent cette Assemblée ne peut pas délibérer valablement sur les résolutions proposées. C'est pourquoi une deuxième assemblée a été tenue le 09 Septembre 2012 pour délibérer sur le même ordre du jour quelque soit le nombre des coopérateurs présents.

Le président rappelle que la convocation à la présente assemblée ainsi que l'ordre du jour ont été publiés au journal la presse du jeudi 9 Aout 2012 et affichés à l'entrée de la résidence à la même date et ce conformément à la législation en vigueur.

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

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

**1ère 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. Mohamed Besbes et échange de vue, l'assemblée décide d'approuver le dit rapport.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité.

**2ème 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 le dit rapport.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité.

**3ème résolution : Election des membres du comité du syndic.**

Après constatation de l'expiration des mandats des membres du comité de syndic, l'assemblée Générale décide l'élection de :

Mr. Mohamed Besbes	Président
Mr. Abdejlil Kalel	Secrétaire
Mr. Hichem Dabbabi	Trésorier
Mme Wafa Aouinti	Membre
Mr. Abdelmajid Hassairi	Membre
Mr. Hedi Chaari	Membre
Mr. Ali M hiri	Membre
Mr. Mokhtar M hiri	Membre

صادق الحاضرون بالإجماع على شريعة الاستدعاء.  
بعد الاطلاع على ورقة الحضور المشهود بصحتها من قبل أعضاء المكتب وعلى الفصل 17 من القانون الأساسي ،  
تبين ان النصاب القانوني لم يتم بلوغه في الجلسة العامة الاولى المنعقدة بتاريخ 24 اوت 2012 وبالتالي فان هذه الجلسة لا يمكنها التداول بصورة قانونية في القرارات المعروضة عليها لذا تم عقد جلسة ثانية بتاريخ 09 سبتمبر 2012 للتداول في نفس جدول الاعمال مهما كان عدد المالكين الحاضرون.

ذكر الرئيس ان الاستدعاء لهذه الجلسة الاعمال وقع نشرها في جريدة la presse يوم الخميس 09 اوت 2012 و  
بمدخل الحي في نفس التاريخ وذلك طبقا للتشريع المعمول به.

صادق الحاضرون بالإجماع على ذلك  
بعد الشرح والمداولة ،لم يطلب احدا الكلمة، عرض رئيس الجلسة على التصويت القرارات التالية المضمنة في جدول الاعمال:

**القرار الاول: النظر ومصادقة الجلسة على التقرير الادبي للهيئة.**

بعد قراءة التقرير الادبي من الطرف رئيس هيئة نقابة السيد محمد بسباس وتبادل الاراء ،قررت الجلسة المصادقة على هذا التقرير.

**تمت المصادقة على هذا القرار بالإجماع .**  
**القرار الثاني : النظر ومصادقة الجلسة على التقرير المالي للهيئة.**

بعد قراءة التقرير المالي من طرف امين المال وتبادل الاراء،قررت الجلسة المصادقة على هذا التقرير.

**تمت المصادقة على هذا القرار بالإجماع .**  
**القرار الثالث :انتخاب اعضاء هيئة النقابة .**

اثر نهاية مهام اعضاء هيئة النقابة،قررت الجلسة العامة انتخاب كل من :

السيد محمد بسباس	رئيس
السيد عبد الجليل قلال	كاتب عام
السيد هشام دبابي	امين مال
السيدة وفاء عويتي	عضو
السيد عبد المجيد حصارى	عضو
السيد الهادي الشعري	عضو
السيد مختار مهيري	عضو



Mr. Rajeb Elloumi

Membre

Et ce, pour le durée d'une année.

Les membres du comité du syndic acceptent ces fonctions et les responsabilités sont réparties entre eux.

**Cette résolution est approuvée à l'unanimité.**

**4ème résolution: Déterminer la valeur des cotisations.**

L'assemblée Générale des propriétaires décide de reconduire les cotisations annuelles pour l'exercice 2012/2013 comme suit :

0.700 dinars pour le m<sup>2</sup> de terrain

**Cette résolution est approuvée à l'unanimité.**

**5ème résolution : Paiement des cotisations.**

L'assemblée Générale des propriétaires constate la défaillance de l'avancement des paiements des cotisations et décide de continuer la sensibilisation des copropriétaires de l'importance de paiement des cotisations et d'autoriser le comité d'accomplir les démarches judiciaires nécessaires dans le cas de non paiement.

**Cette résolution est approuvée à l'unanimité.**

**6ème résolution : Questions diverses.**

Après discussion de certaines questions différentes, l'assemblée générale des propriétaires décide de :

-Imposer la clôture des lots non bâtis et autoriser le comité le cas échéant de clôturer ces lots et de faire supporter les frais y afférents aux propriétaires concernés.

-Continuer le recouvrement à l'aimable par l'acceptation d'un paiement échelonné à défaut continuer les procédures judiciaires

**Cette résolution est approuvée à l'unanimité.**

**7ème résolution : Pouvoirs pour formalités.**

L'assemblée autorise le Bureau à placer l'exédent de trésorerie en SICEV-TRESOR tout en s'assurant de maintenir une trésorerie suffisante aux besoins courant du Syndic.

**Cette résolution est approuvée à l'unanimité.**

عضو

السيد رجب اللومي

كاعضاء هيئة النقابة وذلك لمدة سنة.

قبل اعضاء هيئة النقابة هذه المهام وتم توزيع المسؤوليات بينهم.

تمت المصادقة على هذا القرار بالإجماع .

**القرار الرابع : تحديد قيمة المساهمات .**

قررت الجلسة العامة للمالكين الابقاء على قيمة المساهمات على حالها لسنة 2013/2012 كما يلي :

**0.700 دينار للمتر الرابع.**

تمت المصادقة على هذا القرار بالإجماع .

**القرار الخامس : النظر في مسألة تسديد المساهمات.**

لاحظت الجلسة العامة للمالكين نقص فادح في تسديد المساهمات لذا قررت مواصلة تحسيس المالكين باهمية دفع مساهماتهم و السماح لهيئة النقابة بالقيام بجميع الاجراءات القانونية اللازمة لاستخلاص المساهمات المتخلدة بذمة المالكين.

تمت المصادقة على هذا القرار بالإجماع .

**القرار السادس : مسائل مختلفة .**

بعد التداول في عدة مسائل مختلفة قررت الجلسة العامة للمالكين التالي :

-فرض اقامة السياج على كل مقسم او السماح للنقابة اذا لزم الامر بالتسييج وتثقيف المصاريف على المالك.

-استعمال الطرق الودية لاستخلاص المساهمات كاعطاء تسهيلات مثل قبول مبدأ التقسيط وعند الامتناع سيتم اللجوء الى الاجراءات القانونية.

تمت المصادقة على هذا القرار بالإجماع .

**القرار السابع :**

تمنح الجمعية العامة رئيس النقابة توظيف المبالغ النقدية الفائضة مع المحافظة على السيولة اللازمة لنشاط النقابة.

تمت المصادقة على هذا القرار بالإجماع .



### 8ème 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 vingt heures.

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

### **Les Membres du Bureau**

**Le Président :** Besbes Mohamed

**Le Scrutateur :** H'sairi Abdelmajid

**Le Scrutateur :** Debbabi Hichem

**Le Secrétaire de séance :** Kallel Abdeljalil

### القرار الثامن : منح نفوذ قصد القيام بالاجراءات القانونية.

تسند جميع الصلاحيات لحامل نسخة او مضمون من هذا المحضر قصد القيام بكافة اجراءات التسجيل و الاشهار التي يقتضيها القانون.

تمت المصادقة على هذا القرار بالإجماع .

وحيث استوفت الجلسة العامة جدول اعمالها ولم يعد احد يطلب الكلمة ، رفعت الجلسة على الساعة الثامنة مساء .

من كل ما سبق ، تم تحرير هذا المحضر الذي تم امضاؤه من اعضاء المكتب .

### **أعضاء المكتب**

الرئيس : محمد بسباس

العضو : عبد المجيد الحسايري

العضو : هشام الدبابي

كاتب الجلسة : عبد انجيل قلال

### **Membres du nouveau comité du Syndic 2012/2013**

Mr. Besbes Mohamed

Président

Mr. Kallel Abdeljelil

Secrétaire Général

Mr. Dabbabi Hichem

Trésorier

Mme. Aouinti Wafa

Membre

Mr. Hassairi Abdelmajid

Membre

Mr. Chaari Hedi

Membre

Mr. M'hiri Ali

Membre

Mr. M'hiri Mokhtar

Membre

Mr. Alloumi Rajeb

Membre

تمت المصادقة على هذا القرار بالإجماع .  
وحيث استوفت الجلسة العامة جدول اعمالها ولم يعد احد يطلب الكلمة ، رفعت الجلسة على الساعة الثامنة مساء .  
من كل ما سبق ، تم تحرير هذا المحضر الذي تم امضاؤه من اعضاء المكتب .

