

En ce jour : le vingt-deux (22) juin (06) de l'an deux mille vingt-cinq (2025).

À l'heure : 18 h 30 et après.

À la demande de Monsieur et Madame : 1/ M. Samir, titulaire de la carte nationale d'identité n° et 2/ M. Ramzi....., titulaire de la carte nationale d'identité n°, , 3/ Mme Aouicha titulaire de la carte nationale d'identité n° et 4/ Mme Sonya..., titulaire de la carte nationale d'identité n°, et 5/ M. Kais, , et 7/ M. Mohsen ..., titulaire de la carte nationale d'identité n° ; M. Mohamed ... titulaire de la carte nationale d'identité n° ... ; Mme Dalilatitulaire de la carte nationale d'identité n° ; M. Bachir ... titulaire de la carte nationale d'identité n° ;

Monsieur Ramzi, copropriétaire dans les maisons de la mer et des jardins à El Kantaoui, m'a contacté en leur nom et a sollicité ma présence à l'Assemblée Générale Ordinaire du Syndicat des maisons de la mer et des jardins, qui se tiendra à l'Hôtel El Mouradi Palace, route touristique d'El Kantaoui, province de Sousse, le 22 juin 2025.

Par conséquent, afin de protéger ses droits et ceux des copropriétaires susmentionnés des maisons de la mer et des jardins à El Kantaoui, il me demande d'inspecter les lieux qu'il a aimablement mis à ma disposition et d'établir un rapport officiel à cet effet, qui pourra servir de référence le cas échéant. En réponse à cette demande :

Moi, Mme Amal Rahimi, huissière de justice, exerçant au sein du Tribunal de Première Instance de Sousse, 1 rue Tawfik, Immeuble Medim, 1er étage, Hay Riad, Sousse,

à la date et à l'heure susmentionnées, accompagnée du demandeur et de l'huissière de justice Mme Sanaa Lahouar, me rends au lieu de l'audience, l'hôtel El Mouradi Palace à El Kantaoui, situé sur la Route Touristique, El Kantaoui, Sousse.

À mon arrivée, j'ai constaté un chaos total devant l'entrée principale de l'hôtel. Ce chaos était dû aux ordres donnés par des membres du syndicat aux agents de sécurité d'empêcher l'accès aux propriétaires dont les noms figuraient sur la liste de présence affichée à l'entrée. En raison de cette désorganisation, l'assemblée générale a été reportée à 18h30, au lieu de 17h00.

J'ai également constaté le mécontentement de plusieurs propriétaires quant au traitement que leur réservait le syndicat et à l'affichage public de leurs informations personnelles dans la rue. Des affiches apposées sur le mur principal de l'hôtel, donnant sur la voie publique, mentionnaient le nom complet des propriétaires, la superficie de leurs appartements et le nombre de voix dont ils disposaient.

J'ai également constaté que M. Moez, directeur actuel du syndicat des copropriétaires, refusait l'accès à plusieurs copropriétaires à titre personnel, bien que leurs noms figurent sur la liste des personnes autorisées à participer à l'assemblée générale. Il s'agissait notamment de Mme Aouicha, de M. Samir et de M. Kais.

J'ai également observé un second point de contrôle devant la salle de l'assemblée générale, où plusieurs dizaines de personnes étaient rassemblées, dont Mme Shrouk, vice-présidente, M. Moez, directeur, et deux huissiers de justice mandatés par le syndicat pour surveiller la séance et prendre les présences.

J'ai également constaté que M. Moez refusait l'accès à un copropriétaire muni d'une procuration d'un copropriétaire résidant à l'étranger, prétextant que la procuration avait été scannée, alors qu'elle avait été signée et notariée à la mairie en France.

J'ai également constaté que Mme Shrouk , vice-présidente (représentant une voix), a présenté 27 procurations, soit 54 voix, sans en vérifier la validité. Nous, les huissiers, avons également été empêchés de vérifier la liste de présence et la validité des procurations présentées par les propriétaires lors de leur inscription et de leur entrée dans la salle.

Nous avons par ailleurs assisté à l'ouverture de la séance à 18h30, alors que plusieurs propriétaires n'avaient pu s'inscrire en raison de la longueur de la procédure de vérification des procurations et des perturbations liées au rejet de certaines procurations, comme celle de M. Fathi ..., propriétaire de l'appartement n° 743, en faveur de M. Kais propriétaire de l'appartement n° 733, qui s'est vu refuser l'accès à l'assemblée générale par l'entrée principale de l'hôtel. Par ailleurs, nous avons constaté que M. Moez empêchait M. Najib Smida, représentant de la Société d'études et de développement de Sousse Nord, de signer la feuille de présence, prétextant un défaut de paiement, alors même que la société dispose de sept voix, comme l'indiquait la liste des membres cotisants affichée à l'entrée. M. Ramzi a insisté pour que la société soit enregistrée avec ses sept voix.

Le rapport note également que Mme Aouicha, membre du conseil syndical et propriétaire de l'appartement 733, n'a obtenu que 2 voix, malgré ses 6 procurations, suite au rejet des procurations de M. Haider, propriétaire de l'appartement 730, et de M. Fathi, propriétaire de l'appartement 743.

Le rapport indique en outre que M. Ramzi a adressé un avertissement au président de séance et au président du syndicat des copropriétaires, signifié par l'huissier Mme Amal Rahimi le 22 juin 2025, sous la référence 10063. Cet avertissement comportait 15 points exigeant le respect des dispositions du règlement de copropriété et du Code de la propriété immobilière. Or, ces points sont restés lettre morte, hormis la lecture des rapports administratifs et financiers.

Le rapport relève également de nombreuses irrégularités dès le début de l'assemblée générale, qui ont semé le chaos dans les débats, le processus de vote et même les discussions. J'ai également constaté la tentative de M. Ramzi de prendre la parole en début de séance afin de présenter une liste de propositions signées par plus de dix copropriétaires, conformément au régime de propriété partagée prévu à l'article 54 relatif au fonctionnement de l'assemblée générale. Cependant, le président de séance s'y est opposé et a insisté pour parler au micro, ignorant la demande.

J'ai également examiné toutes ces listes et leurs intitulés, qui sont les suivants :

- **Instauration d'un planning annuel détaillé de nettoyage et de jardinage des parties communes.**
- **Mise en place d'une plateforme numérique dédiée à la gestion de la copropriété.**
- **Application stricte de la décision municipale concernant les nuisances sonores.**

- **Adoption d'un site web officiel du syndicat des copropriétaires.**
- **Etablissement de règles communes pour l'installation des caméras de surveillance par les copropriétaires.**
- **Instauration d'une procédure décisionnelle en AG pour l'engagement de poursuites judiciaires à l'encontre de copropriétaires.**
- **Annulation du règlement de copropriété de 2015.**
- **Révocation du directeur pour justes motifs et interdiction de collaboration future.**
- **Transparence sur les actions de recouvrement des charges depuis 2017.**
- **Proposition de résolution pour la désignation d'un commissaire aux comptes par le tribunal.**
- **Obligation de publier tous les appels d'offres, contrats et décisions engageant le syndicat.**

J'ai également constaté que Mme Shrouk a interrompu M. Mohamed et a tenté de lui arracher le micro, ce qui a provoqué un chaos et une altercation parmi les personnes présentes.

J'ai également constaté que, bien que le président de séance ait accepté d'examiner la liste des résolutions proposées par l'huissier, il les a ensuite ignorées et a refusé d'appliquer l'article 54 des statuts, qui stipule que les résolutions doivent être mises aux voix.

J'ai également assisté à la distribution des rapports administratifs et financiers pendant la séance. Lorsque le président a commencé à les lire, le rapport financier de 38 pages a été lu sans permettre aux copropriétaires d'intervenir ni de poser des questions. L'un des copropriétaires présents, M. Jamil, a demandé à intervenir pour exprimer son opinion et discuter du contenu du rapport lu par le responsable du syndicat sans être interrompu. Toute intervention a été refusée sous prétexte que les personnes présentes seraient autorisées à discuter du rapport après sa lecture, condition qui n'a finalement pas été respectée.

J'ai également constaté que le président de séance avait demandé de procéder directement à l'approbation des rapports financiers et administratifs, malgré les protestations de plusieurs propriétaires qui exigeaient de les discuter et de poser des questions. J'ai aussi observé son refus d'autoriser les participants à débattre de ces rapports, déclarant : « Nous les approuverons d'abord, puis nous vous donnerons la parole. » Il a ensuite ordonné la poursuite du vote sur les deux rapports, avant de se raviser et de procéder au vote sur la liste du candidat unique. Ce vote a eu lieu avant même que le dépouillement complet ne soit terminé.

J'ai également constaté l'intervention du responsable du syndicat de Marina Monastir, qui a insisté sur la nécessité d'un débat, mais le président de séance l'a ignoré.

J'ai aussi constaté que M. Ramzi a demandé la parole à plusieurs reprises, en vain. À chaque fois, un propriétaire lui a lancé : « Asseyez-vous et taisez-vous. »

J'ai enfin constaté que le commissaire aux comptes a lu le rapport oralement, mais a refusé d'en fournir une copie à l'assemblée générale pour examen et discussion. Aucun exemplaire n'a été remis aux copropriétaires avant ni pendant la séance.

J'ai également constaté que des bulletins de vote individuels ont été distribués, indiquant le nombre total de voix pour chaque copropriétaire présent (y compris les procurations), mais que certains participants ont présenté plusieurs bulletins. J'ai aussi constaté que les rapports littéraires et financiers ont été présentés en français sans traduction arabe, et qu'un copropriétaire est intervenu à plus de trois reprises, exigeant que le président lise en arabe, déclarant : « Veuillez parler en arabe ; nous ne comprenons pas le français. »

J'ai également constaté la distribution, pendant la séance, d'une lettre de démission de la candidate à la présidence du syndicat, Françoise Jacobs, datée du 9 août 2025.

J'ai aussi constaté que les candidats aux élections du conseil syndical et leur programme électoral n'ont pas été présentés.

En outre, au fur et à mesure que l'assemblée générale progressait, j'ai constaté du désordre et des incohérences dans le déroulement des travaux, ainsi qu'un non-respect de l'ordre du jour stipulé dans la convocation des copropriétaires.

J'ai également constaté que les amendements proposés aux statuts de la copropriété, tels qu'ils figuraient à l'ordre du jour, n'ont pas été mis aux voix.

J'ai aussi observé le président du syndicat de Marina Monastir interrompre à plusieurs reprises les copropriétaires qui s'adressaient directement au président de séance concernant le déroulement des délibérations de l'assemblée générale. Il a confirmé être lui-même copropriétaire. Il a également été noté que quatre copropriétaires n'avaient pas été désignés pour superviser le vote, comme l'exige l'article 55 des statuts de la copropriété.

En outre, les déclarations de M. Ramzi, l'exposant, ont été prises en compte. Il a indiqué avoir demandé, au nom du syndicat, la vérification d'identité de l'un des huissiers présents à la réunion, mais s'être vu refuser cette demande.

Le rapport mentionne également le refus de l'exposant Ramzi et de plusieurs participants d'empêcher le photographe présent de cesser de filmer afin de protéger les données personnelles. Ce dernier a néanmoins refusé.

Le rapport relève également la déclaration de Mme Aouicha selon laquelle de nombreux participants, étrangers à la salle, n'étaient pas propriétaires et n'avaient aucune fonction officielle au sein de l'assemblée générale ou

du comité de pilotage. De plus, l'ancien président de l'assemblée générale, qui est l'un des propriétaires, a été arbitrairement empêché d'assister à cette session.

Le rapport mentionne également les propositions des propriétaires visant à nommer un commissaire aux comptes par le tribunal, comme indiqué dans l'une des motions proposées. Cette proposition a cependant été rejetée et M. Saif Al-Din Chbil a été nommé commissaire aux comptes par 146 voix contre 17.

Le rapport note également l'absence d'urne pendant toute la durée de la session. Le vote s'est donc déroulé sans que le nombre de votes contre, d'abstentions et d'objections ne soit enregistré.

Le rapport mentionne également l'approbation du rapport d'activité par 147 voix, sans tenir compte des objections, abstentions et autres objections. Le rapport financier a également été approuvé par 170 voix pour et 8 contre.

Tels sont les constatations et les résultats que j'ai pris en compte et que j'ai consignés dans le présent procès-verbal, lequel constitue la documentation officielle de sa teneur, conformément à l'article 13 de la Loi fondamentale relative à l'organisation de la profession d'huissier de justice, loi n° 9 de 2018 du 30 janvier 2018, et à l'article 442 du Code des obligations et des contrats, afin de servir de référence en cas de besoin.