

COPROPRIÉTÉ « MAISONS DE LA MER & DES JARDINS » – PORT EL KANTAOUI

Document de structuration des problématiques, des attentes des copropriétaires et des principes de gouvernance

Préambule

Ce document a vocation à évoluer progressivement.

Il reste ouvert :

aux corrections ;

aux compléments d'informations ;

aux contributions des copropriétaires ;

ainsi qu'aux propositions constructives permettant d'améliorer son contenu.

L'objectif recherché n'est pas d'alimenter les divisions ou les tensions, mais au contraire de structurer les problématiques de manière sérieuse, factuelle et constructive afin de favoriser une réflexion collective autour de solutions durables pour la copropriété « MAISONS DE LA MER & DES JARDINS ».

Ce document vise avant tout à contribuer à une meilleure compréhension de la situation de PEK et à encourager une gouvernance plus transparente, plus équilibrée et plus respectueuse des intérêts collectifs.

1. Objet du document

Ce document a pour objectif de structurer de manière claire, factuelle et constructive les principales problématiques remontées par plusieurs copropriétaires concernant la gestion de la copropriété « MAISONS DE LA MER & DES JARDINS » à Port El Kantaoui (PEK).

Il ne s'agit pas d'un document polémique ou personnel.

L'objectif est :

- de centraliser les constats exprimés par les copropriétaires ;
- de clarifier les attentes légitimes liées à la transparence et à la gestion ;
- d'identifier les principaux dysfonctionnements observés ;
- de rappeler certains principes fondamentaux de gouvernance ;
- de proposer des bases de travail permettant une amélioration durable du fonctionnement de la copropriété.

Ce document se base sur :

- les nombreux échanges entre copropriétaires ;
- les témoignages exprimés publiquement ;
- les demandes écrites adressées au syndic ;
- les constats observables concernant l'état de la copropriété ;
- les décisions judiciaires connues à ce jour.

2. Contexte général

Depuis plusieurs années, de nombreux copropriétaires expriment des inquiétudes croissantes concernant :

- la gestion financière de la copropriété ;
- l'absence de communication claire ;
- les difficultés d'accès à certains documents ;
- le manque de visibilité sur certaines dépenses et engagements ;
- la dégradation progressive de plusieurs parties de la résidence ;
- les problématiques de sécurité ;
- les tensions récurrentes lors des assemblées générales ;

l'absence de réponses précises à plusieurs demandes formulées par des copropriétaires.

Par ailleurs, un jugement de première instance a prononcé l'annulation des procès-verbaux des assemblées générales des 8 juin 2025 et 22 juin 2025 ainsi que l'annulation de leurs effets juridiques.

Ce contexte a renforcé les interrogations et les demandes de clarification de nombreux copropriétaires.

3. Principales problématiques remontées par les copropriétaires

3.1 Gouvernance et transparence

Plusieurs copropriétaires évoquent :

l'absence de communication régulière et structurée ;

des difficultés à obtenir des réponses écrites ;

des demandes de documents restées sans suite ;

un manque de visibilité sur certaines décisions importantes ;

un sentiment d'opacité dans le fonctionnement global du syndic.

Plusieurs copropriétaires considèrent que les mécanismes de contrôle et de transparence apparaissent insuffisants.

3.2 Situation financière et dépenses

Les échanges récents montrent de nombreuses interrogations concernant :

l'utilisation des charges ;

certaines dépenses engagées ;

les contrats et prestations ;

les frais de justice ;

les rémunérations et avantages liés à certains postes ;

les éventuelles dettes ou engagements financiers ;

l'absence de communication détaillée sur certains postes budgétaires.

De nombreux copropriétaires demandent une meilleure visibilité financière.

3.3 Sécurité et protection des biens

Plusieurs témoignages récents évoquent :

des cambriolages ;

des squats ;

un manque de présence dissuasive ;

des insuffisances en matière de surveillance ;

des inquiétudes concernant la sécurité générale de la résidence.

Ces éléments alimentent un sentiment d'insécurité chez plusieurs copropriétaires.

3.4 Dégradation progressive de la copropriété

De nombreux copropriétaires expriment leur inquiétude concernant :

l'état général de la résidence ;

l'entretien des espaces communs ;

l'image globale de PEK ;

certaines infrastructures dégradées ;

les problématiques de propreté ;

l'entretien des équipements.

Plusieurs copropriétaires estiment que la situation actuelle impacte :

la qualité de vie ;

l'attractivité de la résidence ;

la valeur des biens.

3.5 Assemblées générales et climat collectif

Les échanges montrent également :

un climat de tension récurrent ;

des difficultés de dialogue ;

une faible implication d'une grande partie des copropriétaires ;

un sentiment de découragement chez certains résidents ;

une perte progressive de confiance.

Plusieurs copropriétaires estiment que ce climat nuit au bon fonctionnement collectif de la copropriété.

4. Constat partagé par plusieurs copropriétaires

Les différents échanges récents montrent que plusieurs copropriétaires considèrent aujourd'hui que :

les problématiques rencontrées ne sont plus isolées ;

les demandes de clarification sont devenues nombreuses et récurrentes ;

les réponses apportées restent insuffisantes ;

La copropriété traverse une véritable crise de gouvernance et de confiance.

Plusieurs copropriétaires estiment également que le manque d'implication historique d'une partie importante des copropriétaires a contribué à l'installation progressive de cette situation.

5. Attentes et demandes des copropriétaires

Dans un objectif constructif et apaisé, plusieurs copropriétaires souhaitent désormais obtenir progressivement :

5.1 Transparence documentaire

Communication claire et accessible concernant notamment :

comptes de gestion ;

budgets ;

contrats ;

prestations ;

dépenses importantes ;

frais de justice ;

masse salariale ;

engagements financiers ;

documents liés aux décisions importantes.

5.2 Communication structurée

Mise en place d'une communication plus régulière et plus officielle comprenant :

réponses écrites ;

comptes rendus ;

informations datées ;

éléments vérifiables ;

diffusion équitable des informations.

5.3 Clarification de la situation financière

Plusieurs copropriétaires demandent :

une meilleure visibilité sur les finances de la copropriété ;

un état clair des dépenses et engagements ;

une clarification des dettes éventuelles ;

une meilleure compréhension de la situation budgétaire réelle.

Plusieurs copropriétaires soulignent également que des augmentations importantes des charges (42%) et dépenses ne peuvent être correctement comprises ou évaluées sans communication claire des documents financiers, justificatifs et éléments comptables associés.

Dans ce contexte, plusieurs résidents estiment qu'une transparence financière renforcée constitue une condition essentielle pour permettre aux copropriétaires de comprendre, d'évaluer et de voter les décisions financières de manière éclairée.

5.4 Amélioration de la sécurité

Plusieurs attentes ont été exprimées concernant :

les rondes ;

la surveillance ;

l'éclairage ;

les dispositifs de prévention ;

la gestion des incidents.

5.5 Respect des droits des copropriétaires

Plusieurs copropriétaires rappellent leur attachement :

au droit à l'information ;

à l'accès aux documents ;

à la transparence ;

à l'égalité de traitement entre copropriétaires ;

au respect du cadre légal.

6. Principes de gouvernance souhaités pour la copropriété

Plusieurs copropriétaires souhaitent que le fonctionnement futur de la copropriété repose sur des principes clairs tels que :

6.1 Transparence

accès aux informations essentielles ;

communication des documents importants ;

traçabilité des décisions.

6.2 Responsabilité

clarification des rôles ;

justification des décisions importantes ;

suivi des engagements.

6.3 Contrôle

mécanismes de vérification ;

possibilité de consultation ;

meilleure visibilité sur la gestion.

6.4 Communication équitable

diffusion identique des informations ;

réponses claires aux copropriétaires ;

réduction des zones d'ombre.

6.5 Respect du collectif

décisions prises dans l'intérêt général ;

amélioration du dialogue ;

climat plus serein et constructif.

7. Propositions de transparence et d'amélioration

Sans préjuger des suites qui seront données par les différentes parties concernées, plusieurs pistes apparaissent comme importantes pour rétablir progressivement un climat de confiance.

7.1 Centralisation des informations

Création d'un espace de partage structuré permettant de regrouper :

documents ;

comptes rendus ;

informations importantes ;

suivis des actions.

7.2 Mise à disposition progressive des documents essentiels

Communication progressive et organisée des principaux éléments de gestion afin de permettre aux copropriétaires de disposer d'une vision claire de la situation.

7.3 Suivi des problématiques de sécurité et de maintenance

Mise en place d'un suivi structuré des incidents, problèmes techniques et actions réalisées.

7.4 Fonctionnement plus structuré des assemblées générales

Plusieurs copropriétaires souhaitent des assemblées générales :

mieux préparées ;

plus transparentes ;

plus apaisées ;

basées sur des documents communiqués à l'avance.

Plusieurs copropriétaires proposent également que les principaux rapports, documents financiers, budgets, contrats et éléments soumis au vote soient transmis sous format numérique suffisamment en amont des assemblées générales afin de permettre une lecture et une analyse sérieuses avant les prises de décision.

L'objectif recherché est d'éviter des votes réalisés dans l'urgence ou sans visibilité suffisante sur les éléments présentés.

7.5 Renforcement de l'implication des copropriétaires

Plusieurs copropriétaires considèrent qu'une amélioration durable de PEK nécessitera également :

une plus forte participation ;

une meilleure mobilisation ;

une vigilance collective ;

une implication plus régulière dans les décisions importantes.

8. Conclusion

Les nombreux échanges récents montrent une inquiétude réelle et croissante concernant la situation actuelle de la copropriété « MAISONS DE LA MER & DES JARDINS ».

Au-delà des tensions, plusieurs copropriétaires expriment surtout une volonté commune :

mieux comprendre la situation réelle de la copropriété ;

obtenir davantage de transparence ;

restaurer un fonctionnement plus sain ;

protéger durablement PEK et son avenir.

Ce document a vocation à servir de base de réflexion constructive et structurée pour permettre aux copropriétaires d'échanger sur des bases plus factuelles, plus sereines et plus organisées.

L'objectif recherché reste avant tout :

la protection de la copropriété ;

la préservation du patrimoine collectif ;

l'amélioration durable de la gouvernance et du fonctionnement de PEK.