



الأصل

محضر معاينة

ع-13381-دد رتبتي

في اليوم الثاني والعشرين (22) من شهر جوان (06) سنة ألفان وخمسة وعشرون (2025).

وعلى الساعة: الرابعة مساء وما يليها. /

وبطلب من : السيد سمير [REDACTED] صاحب بطاقة تعريف وطنية [REDACTED] والسيد رمزي بن [REDACTED] صاحب بطاقة تعريف وطنية [REDACTED] والسيدة عويشة [REDACTED] والسيدة سنية [REDACTED] والسيد قيس [REDACTED] والسيد محمد [REDACTED] والسيدة دليلة [REDACTED] والسيد البشير [REDACTED] صاحب بطاقة تعريف وطنية [REDACTED] والذي اتصل بي نيابة عنهم السيد رمزي [REDACTED] من بين المالكين المشتركين لدير البحر وديار الحدائق بالقنطاوي وصرح لي بأن نقابة المالكين المشتركين لدير البحر ستقيم جلسة عامة بتاريخ وساعة هذا وذلك لمناقشة جملة من المواضيع والمحاو الهامة واتخاذ قرارات في شأنها طبق جدول أعمالها وانتخاب رئيس نقابة جديد وأعضائه وتقديم التقريرين المادي والأدبي ومناقشتها وعليه طلبوا مني التوجه الى مقر انعقاد الجلسة العامة بفندق المرادي بالاص القنطاوي حمام سوسة لمعاينة ذلك و تحرير محضر في الغرض يقع الرجوع إليه عند الحاجة واستجابة لطلبهم:

أنا: الأستاذة سناء الحوار العدل المنفذ بدائرة قضاء المحكمة الابتدائية بسوسة 2
و الكائن مكنتي طريق تونس عمارة Le Forum Bureautique حمام سوسة سوسة

توجهت في التاريخ والساعة المذكورين أعلاه الى : مقر انعقاد الجلسة العامة لنقابة المالكين المشتركين لدير البحر وديار الحدائق القنطاوي بنزل المرادي بالاص القنطاوي الطريق السياحية حمام سوسة و بالحلول على العين: وبمدخل النزل حيث عايننا بمعبة الأستاذة امال الرحيمي معلقات على حائط النزل الخارجي منشورة بالطريق العام تنص على قائمة المالكين المشتركين الخالصين مع بيان عدد ومساحة شقة كل منهم وعدد الأصوات التي يمتلكونها تضمنت معطيات شخصية للمالكين تم نشرها على قاعة الطريق ومتاحة للعموم في مكان مكشوف تحت أشعة الشمس أمام الفندق (قبل الحاجز الأمني) مما أثار احتجاج بعض المالكين وخاصة منهم من تم منعهم من دخول النزل رغم تواجد أسمائهم بقائمة المالكين المشتركين والخالصين و عليه سجلنا معطلات الجلسة و التنكيل بالمالكين المشتركين لممارسة حقه في الانتخابات

أولا: مراقبة عملية الدخول:

وحيث عايننا منع الدخول لعدد من المالكين المشتركين الخالصين للنزل من قبل المدير الحالي للنقابة بصفة شخصية والمدون أسماءهم بقائمة أصحاب الحق و المالكين المشتركين والخالصين والمسموح لهم في الحضور والمشاركة في الجلسة العامة و على سبيل المثال نذكر السيدة عويشة [REDACTED] والسيد سمير [REDACTED] والسيد قيس [REDACTED] وتحت اشراف عدل التنفيذ الأستاذ احمد حشيشة لعملية الدخول والمنع وعند احتجاج أحد المالكين الخالصين السيد قيس [REDACTED] أجابه السيد معز بن نصر " احنا هانا مخالفين القانون و بره اشكي" كما عاينت تدخلًا آمنياً بعد نفي صاحب النزل مسؤوليته عن هذا المنع و حصول عدة اشتباكات و مناقشات بين الطرفين.

ثانيا: العوارض المتعلقة بالتواكيل وحق التصويت :

وحيث سجلنا رفض السيد معز بن نصر السماح بالدخول لأحد المالكين الحاملة لتوكيل قانوني عن مالك مقيم بالخارج، بحجة أن التوكيل "ممسوح ضونيا" ومجرد نسخة scanné لا يقبل إلا الأصل و رغم كونه موقعا وموثقا بالبلدية بفرنسا. وحيث لاحظنا تقديم السيدة شروق [REDACTED] نائبة رئيس النقابة وصاحبة شقة رقم 555 (تمثل صوتا واحدا) لـ 27 توكيلا ما رفع عدد الأصوات التي تمثلها إلى 54 صوتا دون تثبت من صحة هذه التواكيل.

وحيث في الاثناء تم منعنا في المقابل من التثبت من قائمة الحضور وصحة وأحقية التواكيل المقدمة من قبل المالكين الحاضرين عند التسجيل ودخول القاعة أو تمكيننا من عدد الحاضرين المشتركين و ضرورة اخذ إذن على عريضة لتمكينهم من ذلك.

و حيث تم افتتاح الجلسة و انطلاقها على الساعة السادسة و النصف مساء رغم عدم تمكن عدد من المالكين من التسجيل بسبب طول عملية التثبيت من التوكيلات و تعطيل عملية التسجيل بسبب رفض بعض التواكيل التي استظهر بها المالكون و على سبيل الذكر : توكيل السيد زهاني صاحب الشقة عدد 743 للسيد قيس [REDACTED] صاحب الشقة عدد 733 و الذي تم منعه من دخول الجلسة العامة عند الباب الخارجي للنزل و السيدة دليلة [REDACTED] كما قام السيد معز [REDACTED] بمنع السيد نجيب [REDACTED] ممثل شركة الدراسات والتنمية بسوسة الشمالية من التوقيع على ورقة الحضور بحجة عدم الخلاص، في حين أن الشركة تتمتع بـ 7 أصوات كما هو مبين في الجدول المعلق عند الدخول وقد أصر السيد رمزي [REDACTED] على تسجيل الشركة بـ 7 أصواتها تم ذلك كما عايننا رفض دخول السيدة عويشة، عضو المجلس النقابي، رغم صفتها القانونية.

ثالثا: موعد بداية انعقاد الجلسة العامة :

وحيث تم انطلاق الجلسة العامة على الساعة السادسة و النصف مساء و التي كانت مبرمجة على الساعة الخامسة مساء تم أخذ الكلمة من قبل رئيس الجلسة ثم الممثل عن وزارة السياحة ثم أخذ الكلمة من طرف السيد محمد [REDACTED] وتم إثر ذلك قراءة التقريرين المادي والأدبي من قبل رئيس النقابة

وحيث أخذ الكلمة السيد سامي سكراف رئيس الجلسة العامة ذكرا بأن هدف هذه الجلسة هو حصر المشاكل والنقائص التي تمر بها الإقامة وتم تلاوة جدول الأعمال المعروف على المالكين المتضمن للمواضيع والمحاو التي سيتم مناقشتها نقطة بنقطة :

أولاً: عرض التقريرين الأدبي والمالي لسنة 2024 للمصادقة عليهما :

و حيث لم يتم توزيع التقريرين الأدبي والمالي مسبقاً بل قُدماً أثناء الجلسة عند شروع الرئيس في قراءتهما. و حيث تمت قراءة التقرير المالي الذي يضم 38 صفحة دون السماح بمقاطعة أو طرح أسئلة حيث طالب أحد المالكين الحاضرين السيد جميل بالتدخل لإبداء رأيه و مناقشة مضمون ما يقوم رئيس النقابة بتلاوته دون انقطاع فتم رفض أي تدخل بتعلة السماح للحاضرين بمناقشة التقرير بعد تلاوته و هو ما لم يتم الالتزام به لاحقاً، حيث طلب رئيس الجلسة المرور مباشرة للمصادقة على التقريرين المالي و الأدبي معار غم احتجاج عدد من المالكين وطلبهم مناقشة التقريرين وطرح أسئلة.

و حيث عايننا رفض رئيس الجلسة تمكين الحاضرين من مناقشة التقرير الأدبي و المالي الذي علق "نصادقو و بعد تو نعطيكم الكلمة تناقشو" ثم أمر بمواصلة التصويت على التقريرين ثم تراجع نحو التصويت على انتخاب القائمة الوحيدة المترشحة ثم كان التصويت قبل احتساب العدد الجملي للأصوات. و حيث لاحظنا تدخل رئيس نقابة مارينا المنستير للتأكيد على ضرورة السماح بالنقاش، لكن رئيس الجلسة تجاهل ذلك في حين أصدر السيد رمزي على طلب الكلمة مرارا دون جدوى وواجه أحد المالكين في كل مرة بعبارة " أقعد أسكت"

كما عاينت غياب صندوق اقتراع خلال كامل الجلسة ثم تم التصويت دون التنصيص على عدد الأصوات الراضية و الأصوات المحتفظ بها و المعترضين . كما عاينت المصادقة على التقرير الأدبي بـ 147 صوتاً دون احتساب عدد الاعتراضات و عدد الأصوات المرفوضة و الأصوات المحتفظ بها و المعترضين . كما عاينت المصادقة على التقرير المالي بـ 170 صوتاً بنعم و عدد 08 اعتراضات .

كما عاينت في خصوص عدم احترام نظام الملكية المشتركة في تسيير الجلسة تحذير موجه من طرف السيد رمزي إلى رئيس الجلسة و رئيس نقابة المالكين متضمناً 15 نقطة تطالب باحترام أحكام نظام الملكية المشتركة و مجلة الحقوق العينية لكن لم يتم الالتزام بهذه النقاط ماعدا تلاوة التقريرين الأدبي و المالي كما عاينت رغم أن رئيس الجلسة قبل فحص لائحة القرارات المقترحة من قبل عدل التنفيذ فقد تجاهلها لاحقاً و امتنع عن تطبيق الفصل 54 من النظام المشترك و الذي ينص على عرض القرارات على التصويت

كما عاينت طلب العارض رمزي و عدد من الحاضرين توقف المصور المتواجد بالجلسة عن التصوير للحفاظ على المعطيات الشخصية إلا أنه رفض ذلك ثم قام بمواصلة التصويت على التقريرين ثم تراجع نحو التصويت على انتخاب القائمة الوحيدة المترشحة ثم كان التصويت قبل احتساب العدد الجملي للأصوات

ثانياً: إخلالات في عملية التصويت :

حيث جرى التصويت دون فتح باب النقاش المسبق.

و حيث لم يقع تعيين أربعة مالكيين مشتركين لمراقبة عملية التصويت كما يفرضه الفصل 55 من النظام المشترك. و حيث وُزعت أوراق تصويت فردية تحمل العدد الجملي للأصوات لكل مالك من الحاضرين (بما في ذلك التواكيل) لكن سُجلت حالات رفع أكثر من ورقة واحدة من طرف نفس المشارك.

و حيث احتسب عدل منفذ الأصوات و هو يتحرك داخل القاعة، و لوحظ في نفس الوقت تنقل المالكين داخل القاعة مما قد يؤدي إلى احتساب الأصوات مرتين. -تم اسناد عدد 2 صوت فقط للسيدة عويشة في حين اني امتلك صوت 1 بالحضور و 3 أصوات بتمثيل حيدر (2) و منيرة (1) و 2 صوت بتمثيل الشقة عدد 743 التي يمثلها قيس المنوع من دخول الجلسة العامة و التي رفضوا أصلاً تسلم توكيله

ثالثاً: اللغة المستعملة في العرض :

حيث قُدم التقرير الأدبي و المالي باللغة الفرنسية دون تعريب تدخل أحد المالكين أكثر من ثلاث مرات مطالبا الرئيس بالتحدث بالعربية قائلاً " تكلم بالعربي يا سيدي."

رابعاً: غياب تقارير المجلس النقابي :

حيث صرحت السيدة عويشة بأنه خلافاً لمقتضيات الفصل 74 من نظام الملكية المشتركة لم يقدم المجلس النقابي للجلسة العامة تقريره حول الآراء التي قُدمها لرئيس النقابة .

كما لم يتم تقديم أعضاء القائمة المترشحة لانتخابات المجلس النقابي و برنامجهم الانتخابي و عايننا انسحاب القائمة الأولى المترشحة في الجلسة العامة بتاريخ 8 جوان 2025 بعد توزيع استقالة المالكة فرنسواز جاكوبز لرئاسة النقابة و في عملية التصويت وحتي النقاش الممضاة بتاريخ 9 أوت 2025. و حيث تواصلت أعمال الجلسة العامة مع معاناة حالات فوضى و تذبذب تسييرها مع عدم احترام فحوى جدول أعمالها المنصوص عليه بدعوة المالكين إليها حيث لم يتم التصويت على تغيير فصول نظام الملكية المشتركة المنصوص عليهما بجدول أعمال الجلسة العامة.

كما عايننا تدخل رئيس نقابة مارينا المنستير عدة مرات خلال الجلسة و مقاطعة تدخل المالكين الذين توجّهوا بتساؤلات نحو رئيس الجلسة مباشرة حول تسيير مداورات الجلسة العامة و حيث أكد أنه هو كذلك أحد المالكين و قد قام رئيس النقابة باستدعائه للجلوس على المنصة الأمر الذي أثار احتجاج عديد المالكين الحاضرين و ملاحظة السيدة عويشة أن الجلسة تضمّ عديد الحاضرين من غير المالكين في حين تمّ التعسف و منع رئيس الجلسة العامة الفارطة و هو أحد المالكين من حضور هذه الجلسة .

خامساً: تعيين مراقبي الحسابات :

حيث قام مراقب الحسابات بتلاوة تقرير شفاهي لكنه رفض تسليم نسخة منه للجلسة العامة من أجل متابعته و نقاشه و حيث لم يقع مدّ المالكين به مسبقاً أو أثناء الجلسة.

كما عاينت اقتراحات من قبل المالكين من تعيين مراقب حسابات من قبل المحكمة حسب ما ورد بإحدى اللوائح المقترحة إلا أن هذا المقترح تم رفض رئيس الجلسة و رئيس النقابة تمريره على تصويت الجلسة العامة و تم تعيين مراقب حسابات السيد سيف الدين شيبيل بـ 146 صوتاً ورفض 17 صوتاً. و من كل ما سبق ذكره حررنا هذه المعاينة حجة رسمية فيما احتوته طبق للفصل 13 من القانون 09 عدد لسنة 2018 المؤرخ في 2018/01/30 و الفصل 442 من مجلة الالتزامات و العقود.

قائمة أجور و مصاريف :

المحضر	ن. قانونية	ن. إضافية	التواجيل	التواجيل	التواجيل	التواجيل	التواجيل	التواجيل	التواجيل
58.500	***	***	***	***	***	***	***	***	***

