

Voici la traduction intégrale et littérale (mot à mot) du procès-verbal de constat dressé par Maître Sana Lahouar.

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

En ce jour, le vingt-deuxième (22) du mois de juin (06) de l'an deux mille vingt-cinq (2025). À seize heures (16:00) et les heures suivantes.

À la demande de : M. Samir, M. Ramzi, Mme Aouicha, Mme Sonya, M. Kais, M. Mohsen, M. Mohamed, Mme Dalila et M. Bechir.

Lesquels ont été représentés par M. Ramzi, faisant partie des copropriétaires des Maisons de la mer et des jardins à El Kantaoui. Il m'a déclaré que le syndicat des copropriétaires de des Maisons de la mer et des jardins tiendra une assemblée générale à cette date et heure, afin de discuter d'un ensemble de sujets et d'axes importants, de prendre des décisions à leur sujet selon l'ordre du jour, d'élire un nouveau président de syndic et ses membres, et de présenter les rapports financier et moral pour discussion. En conséquence, ils m'ont demandé de me rendre au lieu de tenue de l'assemblée générale à l'hôtel El Mouradi Palace El Kantaoui à Hammam Sousse pour constater cela et rédiger un procès-verbal à cet effet afin d'y avoir recours en cas de besoin.

En réponse à leur demande : Je soussignée, Maître Sana Lahouar, Huissier de Justice près le ressort du Tribunal de Première Instance de Sousse 2. Je me suis rendue à la date et heure mentionnées ci-dessus au siège de tenue de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires des Maisons de la mer et des jardins El Kantaoui à l'hôtel El Mouradi Palace El Kantaoui.

En arrivant sur les lieux : À l'entrée de l'hôtel, nous avons constaté, en compagnie de Maître Amal Rhimi, des affichages sur le mur extérieur de l'hôtel publiés sur la voie publique, indiquant la liste des copropriétaires ayant payé leurs charges, avec mention du numéro et de la surface de l'appartement de chacun d'eux ainsi que le nombre de voix qu'ils possèdent. Ces documents comprenaient des données personnelles des propriétaires publiées sur le trottoir et accessibles au public dans un endroit découvert sous les rayons du soleil devant l'hôtel, avant le barrage de sécurité. Cela a suscité la protestation de certains propriétaires, particulièrement ceux qui ont été empêchés d'entrer dans l'hôtel malgré la présence de leurs noms sur la liste des copropriétaires en règle. En conséquence, nous avons enregistré les entraves à l'assemblée et les mauvais traitements infligés aux copropriétaires pour l'exercice de leur droit aux élections.

Premièrement : Contrôle du processus d'accès : Nous avons constaté que plusieurs copropriétaires de l'hôtel se sont vu refuser l'accès par le directeur actuel du syndicat, bien que leurs noms figurent sur la liste des propriétaires éligibles. Les copropriétaires et propriétaires uniques autorisés à assister à l'assemblée générale, notamment Mme Aouicha, M. Samir et M. Kais, l'ont fait sous la supervision de l'huissier de justice, M. Ahmed Hachicha, chargé du contrôle d'accès. Lorsque M. Kais a protesté, M. Moez Ben Nasr a rétorqué : « Nous enfreignons la loi, allez-y, portez plainte. » J'ai également été témoin d'une intervention des forces de sécurité après que le propriétaire de l'hôtel a nié toute responsabilité dans ce contrôle, ce qui a donné lieu à plusieurs affrontements entre les deux parties.

Deuxièmement : Problèmes liés aux procurations et aux droits de vote :

Nous avons constaté le refus de M. Moez d'autoriser l'accès à l'une des propriétaires muni d'une procuration légale d'un propriétaire résidant à l'étranger, au motif que la procuration était une

copie scannée et que seul l'original était valable, bien qu'elle fût signée et notariée à la mairie en France.

Nous avons également constaté que Mme Chourouk , vice-présidente du syndicat et propriétaire de l'appartement n° 555 (donnant droit à une voix), a présenté 27 procurations, portant ainsi le nombre de voix qu'elle représente à 54, sans que leur validité ne soit vérifiée.

Par ailleurs, il nous a été impossible de vérifier la liste de présence, la validité des procurations présentées par les propriétaires présents lors de l'inscription et de l'entrée dans la salle, ou d'obtenir le nombre de participants. Une autorisation par voie de pétition a été nécessaire pour accéder à ces informations.

La séance a débuté à 18h30, malgré l'impossibilité pour plusieurs propriétaires de s'inscrire en raison de la longueur de la procédure de vérification de leurs procurations. L'inscription a été davantage perturbée par le rejet de certaines procurations présentées par des propriétaires, notamment celle de M. Zahani, 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 à l'entrée principale de l'hôtel ; et celle de Mme Dalila. Par ailleurs, M. Moez a empêché M. Najib Samida, 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 indiqué sur la liste affichée à l'entrée. M. Ramzi a insisté pour que la société soit inscrite avec ses sept voix, ce qui a été fait. Nous avons également constaté le refus d'entrée à Mme Aouicha, membre du Conseil Syndical, malgré sa qualité de membre.

Troisième point : Horaire de l'Assemblée générale :

L'Assemblée générale a débuté à 18h30, au lieu de 17h00 comme prévu. La parole a été donnée au président de séance, suivi du représentant du ministère du Tourisme, puis de M. Mohamed. Ensuite, le président du syndicat a présenté les rapports financiers et administratifs. M. Sami Skraf, président de séance, a ensuite indiqué que l'objectif de la réunion était d'identifier les problèmes et les lacunes du secteur de l'hébergement. L'ordre du jour, présenté aux propriétaires, a ensuite été lu à haute voix, détaillant point par point les sujets et les questions à aborder.

Premièrement : Présentation des rapports littéraires et financiers 2024 pour approbation :

Considérant que les rapports littéraires et financiers n'avaient pas été distribués au préalable, mais présentés pendant la séance, au fur et à mesure de leur lecture par le président.

Considérant que le rapport financier de 38 pages a été lu sans interruption ni question, malgré la demande de M. Jamil, l'un des propriétaires présents, de prendre la parole et de discuter du contenu lu par le président. Toute intervention a été refusée sous prétexte que les participants seraient autorisés à discuter du rapport après sa lecture, condition qui n'a finalement pas été respectée. Le président de séance a demandé que l'approbation des rapports littéraires et financiers soit immédiate, malgré les protestations de plusieurs propriétaires qui souhaitaient les discuter et poser des questions.

Considérant que le président de séance a refusé d'autoriser les participants à discuter des rapports littéraires et financiers, déclarant : « Nous les approuverons, et ensuite je vous donnerai la parole. » Il a ensuite ordonné la poursuite du vote sur les deux rapports, avant de revenir sur sa

décision et de procéder au vote sur l'élection du candidat unique. Ce vote a eu lieu avant le dépouillement complet des votes.

Nous avons constaté l'intervention du président du syndicat de Marina Monastir pour souligner la nécessité d'ouvrir le débat, mais le président de séance l'a ignorée. Parallèlement, M. Ramzi a demandé la parole à plusieurs reprises, et à chaque fois, un des propriétaires lui a demandé de se taire.

Nous avons également constaté l'absence d'urne durant toute la séance, et le vote s'est déroulé sans que le nombre de votes contre, d'abstentions et d'objections soit comptabilisé.

De plus, nous avons constaté l'approbation du rapport d'activité avec 147 voix, sans que le nombre d'objections, de votes contre, d'abstentions et d'objections ne soit comptabilisé.

Nous avons également constaté l'approbation du rapport financier avec 170 voix pour et 8 objections. Concernant le non-respect du règlement de copropriété lors de la séance, j'ai constaté un avertissement adressé par M. Ramzi au président de séance et au président de l'association des copropriétaires. Cet avertissement comportait 15 points exigeant le respect des dispositions du règlement de copropriété et du Code des droits réels. Or, ces points n'ont pas été respectés, hormis la lecture des rapports administratifs et financiers. De plus, bien que le président de séance ait accepté d'examiner la liste des résolutions proposées par l'huissier, il l'a ensuite ignorée et a refusé d'appliquer l'article 54 du règlement de copropriété, qui stipule que les résolutions doivent être mises aux voix. J'ai également constaté que M. Ramzi et plusieurs participants ont demandé au photographe présent à la séance de cesser de prendre des photos afin de protéger les données personnelles, ce qu'il a refusé. Il a ensuite procédé au vote sur les deux rapports, puis a changé d'avis pour voter sur la liste du candidat unique. Ce vote a eu lieu avant le dépouillement complet des votes.

Deuxièmement : Irrégularités dans le processus de vote :

- Le vote a eu lieu sans discussion préalable.
- De plus, quatre copropriétaires n'ont pas été désignés pour superviser le vote, comme l'exige l'article 55 du règlement de copropriété. Des bulletins de vote individuels ont été distribués, chacun indiquant le nombre total de voix pour un copropriétaire présent (y compris les procurations). Cependant, des cas où un même participant a déposé plusieurs bulletins ont été constatés.
- Le président du bureau de vote circulait dans la salle, et des copropriétaires circulaient également, ce qui pourrait avoir entraîné un double comptage des votes.
- Seules deux voix ont été attribuées à Mme Aouicha L, tandis que j'en ai une du fait de ma présence. H.C (2 voix) et M.B (1 voix) ont également obtenu deux voix, et K.J, propriétaire de l'appartement n° 743, a obtenu deux voix. Or, K.J s'est vu refuser l'accès à l'assemblée générale et sa procuration a initialement été refusée.

Troisièmement : Langue de la présentation :

Le rapport littéraire et financier a été présenté en français sans traduction. L'un des propriétaires est intervenu à plus de trois reprises, exigeant que le président parle en arabe, en disant : «Parlez en arabe, monsieur. »

Quatrièmement : Rapports du Conseil Syndicat :

- Mme Aouicha a déclaré que, contrairement aux dispositions de l'article 74 du Règlement de copropriété, le Conseil Syndicat n'a pas présenté son rapport à l'Assemblée Générale concernant les avis qu'il avait soumis au Président du Syndicat.
- De plus, les candidats aux élections du Conseil Syndicat et leur programme électoral n'ont pas été présentés. Nous avons également constaté le retrait de la liste initiale de candidats lors de la séance de l'Assemblée Générale du 8 juin 2025, suite à la distribution de la démission de la copropriétaire Françoise Jacobs de la présidence du Syndicat, et ce, durant le processus de vote et de délibération, dont le procès-verbal a été signé le 9 août 2025.
- La séance de l'Assemblée Générale s'est poursuivie dans un climat de chaos et de gestion incohérente, sans respect de l'ordre du jour stipulé dans la convocation des copropriétaires.
- En outre, les amendements proposés au Règlement de copropriété, tels qu'ils figuraient à l'ordre du jour de la séance de l'Assemblée Générale, n'ont pas été mis aux voix. Nous avons également constaté l'intervention à plusieurs reprises du président du syndicat de Marina Monastir durant la séance, interrompant les copropriétaires qui s'adressaient directement au président de séance concernant le déroulement des délibérations de l'assemblée générale. Le président du syndicat a confirmé être lui-même copropriétaire et a été convoqué à la tribune, ce qui a provoqué les protestations de plusieurs copropriétaires présents. Mme Aouicha a souligné que de nombreux participants n'étaient pas copropriétaires, tandis que le président de la précédente assemblée générale, lui-même copropriétaire, n'a pas pu assister à cette séance.

Cinquième point : Nomination des commissaires aux comptes :

Le commissaire aux comptes a lu son rapport oralement, mais a refusé d'en remettre une copie à l'assemblée générale pour examen et discussion. Les copropriétaires n'ont été informés du rapport ni avant ni pendant la séance. Ils ont également proposé la nomination d'un commissaire aux comptes désigné par le tribunal, comme le prévoyait l'un des règlements proposés. Cependant, cette proposition a été rejetée par le président de séance et le président du syndicat, empêchant ainsi son vote en assemblée générale. M. Saifeddine Chebil a été nommé commissaire aux comptes par 146 voix pour et 17 contre.

Sur la base de ce qui précède, nous avons établi le présent rapport officiel, qui constitue un document légal, conformément à l'article 13 de la loi n° 9 de 2018 du 30 janvier 2018 et à l'article 442 du Code des obligations et des contrats.

De tout ce qui précède, nous avons rédigé ce constat comme preuve officielle de son contenu.

Hammam Sousse, le 24 juin 2025. (Signature et sceau de Maître Sana Lahouar).