

Assemblée Générale
des copropriétaires des Maisons de la Mer
et des Jardins
Mercredi 22 Août 2007

Rapport Moral

Mesdames et Messieurs,

J'ai le plaisir, à l'occasion de cette rencontre qui nous réunit chaque année, de souhaiter la bienvenue à tous les présents et à nos hôtes pour leur présence à cette Assemblée Générale ordinaire annuelle, qui constitue le cadre idoine pour évaluer les réalisations de toute une année d'efforts et de travail continu, et arrêter les programmes de travail pour l'avenir.

Nous avons œuvré dans le but d'améliorer les conditions de séjour dans la station, et de mettre à niveau la station sur le plan de son infrastructure, de son organisation ainsi que des modes de sa gestion, de manière à lui garantir un standing et un développement soutenu.

Nous espérons avoir réussi dans notre tâche, grâce à la compréhension et la contribution de tous les copropriétaires, du comité syndical et à sa tête Monsieur Foued DAGHFOUS et des différents départements des sociétés SHOTOPEK et Sousse Nord ainsi que toutes les autorités régionales et locales et à leur tête Monsieur Taïeb RAGOUBI gouverneur de Sousse, Monsieur Mahmoud BEN ROMDHANE secrétaire général de comité de coordination du RCD de Sousse, Monsieur Abdelwaheb BARHOUMI délégué de Hammam Sousse, Monsieur Mounir MORJENE maire de Hammam Sousse, et toutes les structures et institutions administratives, de la sûreté ou du RDC sur le plan local et régional et tous ceux qui nous ont prêté aide et assistance sur le plan national. A tous, nous présentons l'expression de notre reconnaissance et de nos sincères remerciements.

Ce rapport moral, comporte cinq chapitres :

- I. Réalisations de l'année 2006
- II. Suivi des principales interventions des copropriétaires lors de l'Assemblée Générale du 15 Août 2006
- III. Trois projets de résolutions
- IV. évaluation à mi-parcours : premier semestre 2007
- V. Questions diverses

Les Réalisations de 2006

Les réalisations en 2006 étaient nombreuses et variées et ont touché aux différents aspects de la vie dans la station.

I. Environnement Général de la station :

1. Propreté et nettoyage

Les travaux de nettoyage se poursuivent à longueur d'année au niveau de toute la station. L'équipe de nettoyage a été renforcée pour les besoins de la haute saison afin de pouvoir faire face aux milliers de visiteurs que reçoit la station pendant la saison estivale.

Grâce à la collaboration des services de la municipalité d'Hamam Sousse et ceux de commissariat régional du tourisme, à qui nous adressons nos remerciements, nous sommes parvenus à maintenir un bon niveau de propreté.

Cependant les efforts demeurent insuffisants sans la contribution de tous les copropriétaires et des commerçants au maintien de la propreté de la station dans tous ses aspects et au respect des règles d'hygiène.

2. Jardins et espaces verts :

Une attention particulière a été accordée à ce secteur,

Dans ce cadre, il a été réalisé ce qui suit :

- La production au niveau de la pépinière :

En 2006, la production de la pépinière a atteint 45800 plantes florales, dont 25500 plantes hivernales/printanières et 20300 plantes estivales/automnales, en plus d'environ 6400 arbustes. Toute cette production a été plantée dans les différents espaces de la station, ce qui a contribué à la baisse des frais d'achat des plantes.

- Plantations :

- 45800 plantes florales ont été produites par la pépinière, ainsi que 5500 plantes estivales et automnales.
- Création d'environ 20 jardinières fleuries dans la phase I et leur plantation par des bougainvillées et autres plantes florales.
- Plantation d'environ 80 bougainvillées dans différents points de la station.
- Plantation de 16 Oliviers : 13 dans la phase I, le reste dans d'autres endroits de la station.

- Protection des jardins et espaces verts :

Construction de plusieurs murettes de protection au niveau des jardins et espaces verts des Maisons des Jardins, phase II et phase VI, en plus de l'entretien des murettes déjà existantes au niveau de la phase I et III.

3. Sécurité de la station :

La station connaît pendant la haute saison, l'affluence de milliers de visiteurs. A cet effet l'équipe de gardiennage a été renforcée et une attention particulière a été accordée aux points sensibles, les entrées, les parking, la plage et les piscines, et ce, en étroite collaboration avec les autorités régionales et locales de la sûreté. Aucun incident majeur n'a été enregistré, à part quelques cas sporadiques le long de l'année.

II. Infrastructure de la station :

Vu la vétusté de l'infrastructure de la station et le délabrement de ses différentes composantes compte tenu de leur non renouvellement depuis la création de la station dans les années 70, et après l'adoption par l'Assemblée Générale du 24 Août 2006 de résolutions présentées par le comité Syndical, les travaux de rénovation et du réaménagement du réseau eau potable, et du réseau électrique, ont démarré, en attendant de trouver les solutions adéquates pour la mise à niveau du réseau d'assainissement et sa prise en charge par l'ONAS, et la modernisation du réseau télédistribution

1. Renouvellement du réseau eau potable :

Les travaux de rénovation et de réaménagement du réseau eau potable ont démarré le 13 Février 2006 et se sont achevés le 28 Mars 2007.

Le coût de cette opération avec le branchement des compteurs et autres services accessoires a atteint 523.000 DT sans tenir compte du coût du réseau incendie dont le coût s'élève à 31.000 Dinars. Ainsi le coût global de toute l'opération a atteint la somme de 554.000 Dinars.

Les travaux sont terminés, et la SONEDE a commencé la facturation individuelle pour chaque appartement et local, ainsi que les parties communes, le réseau incendie et autres, ce qui est de nature à introduire davantage de transparence sur la consommation d'eau et d'alléger la charge des copropriétaires, étant donné que la réparation et entretien du réseau relèvent désormais de la SONEDE.

2. Renouvellement du réseau électrique :

Le coût de cette opération, a été initialement estimé à 540.000 Dinars ; mais grâce aux efforts de Monsieur Foued DAGHFOUS, ce coût a été ramené à environ 386,000 Dinars.

Les travaux ont démarré le 27 Février 2007, leur achèvement est prévu avant la fin de 2007.

III. Les travaux d'étanchéité :

Les travaux d'étanchéité sur les toits ont porté, en 2006, sur 3805 m² avec un coût global de 86.133 Dinars.

Les travaux ont commencé le 16 Janvier 2006 et se sont achevés le 10 Juin 2006 ; avec suivi et contrôle des départements techniques de Sousse Nord et SHOTOPEK.

IV. Aspect extérieur de la station :Opération badigeonnage :

Le programme prévu par le budget a été réalisé. Les fonds réservés à l'opération badigeonnage ont atteint en 2006 la somme de 68.000 Dinars répartis comme suit :

- 36.000 DT : main d'œuvre
- 32.000 DT : achat et fourniture

L'opération a porté sur :

- Badigeonnage total de toutes les façades des phases IV et VII ainsi que toutes les façades côté Port
- Peinture de tous les locaux de poubelle
- Peinture de toutes les murettes de protection au niveau des jardins et espaces verts.

V. Situation Foncière :

L'assainissement de l'assiette foncière du complexe immobilier des maisons de la Mer et des Jardins, a franchi des pas importants vers la régularisation totale. Le décret de déclassement est encours d'élaboration.

D'autre part, Sousse Nord lancera, prochainement un appel d'offres en vue d'engager un géomètre pour la préparation d'un projet de lotissement et sa présentation aux autorités concernées.

VI. Le recouvrement des créances :

a) Recouvrement des créances antérieures :

L'application informatique que la direction générale a veillé à installer a aidé énormément dans la clarification de la situation financière avec précision.

La politique adoptée en matière de recouvrement se base sur une approche qui accorde la priorité aux solutions amiables avant la transmission des dossiers à la direction du contentieux dont le nombre a atteint 33 dossiers. Les recouvrements ont connu en 2006, une évolution considérable, et le montant recouvré a atteint environ 1.777.000 Dinars sur un total impayé de 2.613.000 DT à la date du 31/12/2006 et ce grâce particulièrement aux efforts déployés par la direction de la copropriété.

Les montants recouverts se répartissent comme suit :

- 1.190.606 DT : charges de copropriété
- 586.481 DT : consommations diverses (eau, électricité, téléphone...)

Malgré l'effort de recouvrement, les sommes non recouvrées au 31/12/2006 ont atteint environ 836.000 Dinars, et le taux de recouvrement par rapport au total des impayés (y compris les années antérieures) n'a pas dépassé 68%.

Nous invitons, à cette occasion, Mesdames et Messieurs les copropriétaires qui demeurent encore débiteurs, à régulariser leur situation financière vis-à-vis de la copropriété.

b) Recouvrement des charges de copropriété au titre de 2006 :

Le recouvrement sur les dépenses de la copropriété propres à l'année 2006 a atteint 739.000 DT sur un budget réalisé de 1.391.000 Dinars.

Le taux de recouvrement n'a pas dépassé 53%.

VII. Réalisation et aménagement d'un nouveau Club pour les copropriétaires :

La direction générale de la société Sousse Nord a engagé les travaux pour la réalisation et l'aménagement d'un nouveau club pour les copropriétaires, ouvert depuis le mois de Juillet 2006.

Son coût a atteint 23.000 Dinars.

VIII. Animation :

Le programme d'animation pour 2006 a été riche et varié. Il comporte plusieurs manifestations et activités variées diurnes et nocturnes touchant toutes les tranches d'âge et répondant aux différents goûts. Les activités ont été réparties sur toutes les zones de la station

Programme d'animation 2006

Date	Prestations	Heure	Lieu
24/07/2006	Participation au carnaval d'Aouessou	21h	Boujaafar
15 au 25/07/2006	Soirées jeunes : Des concours danse, déguisement, défilé des costumes, élection Miss et Mr	21h	Podium 1 ^{ère} phase
23/07/2006	Animation plage jeux pour tous top1	10h à 19h	Beach club
25/07/2006	Soirée Egyptienne	22h	Podium 6 ^{ème} phase
26/07/2006	Dessin animé Projection Film sur grand écran	20h 21h	1 ^{ère} phase
27 et 28/07/2006	Aissaouia Projection film Karaoké	19h 20 21	Podium central
29/07/2006	Animation pour les enfants	20h	Podium central
31/07/2006	Dessin animé Film d'Humour	20	Ecran géant
1 au 5/08/2006	Spectacle animé par des différents groupes	21h	Podium central
6/08/2006	Jeux de plage + Journée de sensibilisation environnement Majorats	10h 20h	Plage Toute la station
07/08/2006	Projection de films Cinéma Cinéma	21h	Ecran géant
8 au 15/08/2006	Différents spectacles animé par des groupes tunisiens et étrangers	21h	Podium central
16/08/2006	Soirée des enfants : danse, chant, sketch	20h	Podium central
17 au 23/08/2006	Spectacles régionaux et étrangers	21h	Podium central
24 au 27/08/2006	Festival de l'Internet et du Multimédia		Toute la station
24 au 31/08/2007	Spectacle occidental, Africaine et oriental	21h	Podium central

Programme sportif quotidien au Beach club : Initiation à la nation, beach volley, Water polo, pétanque, ping pong, Aérobie, jeux de plage et piscine.

Programme du mini club : "Activités" pour les moins de 10 ans, divers concours et ateliers

IX. Participation de la société d'Etudes et de Développement de Sousse Nord :

En 2006, et dans le cadre de sa participation exceptionnelle dans l'embellissement de la station, la société Sousse Nord, a pris à sa charge :

- Réfection et entretien du pavé au tour du Port avec un coût de 60.000DT.
- Entretien et aménagement de la piscine du beach club avec un coût de 8.000 DT
- Entretien et réparation de la fontaine musicale et de la fontaine classique : coût : 23.000 DT
- Réalisation d'un nouveau plan piétonnier et sa généralisation sur toutes les phases de la station : cette opération a coûté 12.000 DT.

La société Sousse Nord a également participé, par la mise à la disposition du syndicat des copropriétaires ses ressources humaines, dans l'élaboration des dossiers d'appel d'offres ; suivi des travaux et des programmes prévus par le budget, l'étude des dossiers ainsi que plusieurs missions administratives, techniques, juridiques et autres.... sans contre partie.

Suivi des principales interventions des copropriétaires lors de l'Assemblée Générale du 15 Août 2006

Propriétaires	Apt /local	Intervention/suggestion	Suivre
Mr Jaoudar ATTIA	1112	<ul style="list-style-type: none"> - Appel à certains propriétaires à être plus attentifs avec leurs animaux. - Le bougainvillée, côté appartement de Monsieur Oueslati nuit à l'écoulement des eaux dans les canalisations. 	<ul style="list-style-type: none"> -Des pancartes ont été réalisées et installées invitant les copropriétaires ayant des animaux domestiques à respecter les règlements, notamment l'article 32 du règlement de copropriété à propos du respect des conditions de sécurité, propreté, vaccin et de ne pas importuner les tiers. - Le bougainvillée est taillé régulièrement et ne constitue plus un obstacle pour l'écoulement des eaux.
Mr Kamel LAYOUNI	585	<ul style="list-style-type: none"> - Attire l'attention sur le cas du propriétaire de l'appt 589 qui a fait d'un espace non privatif, un jardin privé. 	<ul style="list-style-type: none"> - La situation a été réglée, et l'espace est revenu à son état initial.
Mr Mokhtar BOUZGUENDA	Restaurant Familial	<ul style="list-style-type: none"> - Appel à un meilleur nettoyage de la phase I et plus d'éclairage de la zone. 	<ul style="list-style-type: none"> - Toutes les phases de la station sont régulièrement nettoyées, et des instructions ont été données pour plus d'attention à cette phase, dans les limites du budget alloué et du programme adopté

			Dans ce cadre, la société a réalisé un programme de réaménagement et d'embellissement de cette phase au niveau de l'entrée entre le parking et le magasin général.
Mme Nedja DALI	283	<ul style="list-style-type: none"> - Réclame plus d'attention à la phase II - l'espace côté l'appt 283 n'a pas été nettoyé pendant quelques jours. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les différentes phases de la station sont nettoyées régulièrement, et des instructions ont été données pour accorder plus d'attention à cette phase dans les limites du budget alloué et du programme arrêté. - Cas isolé, on veillera à ce qu'il ne se reproduira plus.
Mr Taoufik LAARIBI	711	<ul style="list-style-type: none"> - Intéresser davantage les copropriétaires pour lutter contre les intermédiaires anarchiques. - Critique la coupure de l'eau ou d'électricité avant le délai imparti. - insiste sur la séparation de la comptabilité de la copropriété de celle de la SHOTOPEK. - Demande de révision des clefs de réparation des charges entre les différents concernés. - Le PDG de la SHOTOPEK est en même temps président du syndicat ? 	<ul style="list-style-type: none"> - Le phénomène des intermédiaires anarchiques est nuisible à la station, et la société lutte contre ce phénomène par tous les moyens légaux. Le tout est une question d'offre et de demande et de rentabilité. - des instructions ont été données pour respecter les délais. - la Séparation au niveau de la comptabilité a déjà été réalisée. Il sera procédé à la séparation géographique entre la SHOTOPEK et la copropriété, par le transfert, à partir de début Septembre, de la direction de la copropriété vers les nouveaux locaux récemment aménagés à cet effet par Sousse Nord à la phase IV RDC tranche « W » - Question en cours d'étude. - Il s'agit de l'application de l'article 59 du règlement de la copropriété,
Mr Hichem BADRI	312	<ul style="list-style-type: none"> - Manque de sécurité pendant la nuit - Manque d'animation (tennis) 	<ul style="list-style-type: none"> - l'équipe de sécurité a été renforcée pour les besoins de la haute saison. - Sousse Nord a réalisé 2 courts de tennis côté Hôtel "Miramar"

		- Les ordinateurs du club ne marchent pas.	- les deux ordinateurs sont neufs et fonctionnent convenablement.
Mr Farhat ZARRAD	223	- La fermeture du Fitness est une perte pour tous. - Proteste contre les réservations des parasols.	- Le fitness a été fermé le 5 juin 2003, suite à une décision de la justice. - Des pancartes ont été installées à la plage appelant les copropriétaires à ne pas réserver les parasols, et les agents de sécurité veillent autant que faire se peut, à faire respecter cette recommandation.
Mr Sadok KOUKA	Restaurant "Nuova Marina"	- les barrières installées aux entrées de la station sont inesthétiques et insuffisamment étudiées, - les garderies provoquent parfois les visiteurs. - La barrière installée à l'entrée de la phase VI se trouve sur une voie publique, donc elle doit être ouverte aux commerçants, résidents et clients sans avoir à acheter des cartes magnétiques à des prix élevés, d'autant plus qu'il n'y a même pas de parking et ni de places pour les détenteurs des cartes. - Installation d'une barrière et trois gardiens à l'entrée de la phase VI. - Le démarrage tardif des travaux de rénovation du réseau eau potable et ce qui s'en est suivi des nuisances sonores et poussières à l'orée de la saison - Les retards constatés dans les réponses aux lettres des copropriétaires. Il parle d'une pétition signée par 55 commerçants mécontents.	- Les barrières à l'entrée de la station sont installées sur une route municipale, et de ce fait, elles relèvent de la compétence des autorités municipales et de la sûreté. - Cette barrière a été installée avant la direction générale actuelle, et sur la base de décisions des Assemblées Générales de 1999 – 2000 et 2004. L'augmentation des prix de ces cartes a également été décidée par l'Assemblée Générale du 13 Août 2004. - Cette barrière existe depuis 1992, les gardiens affectés à ce poste sont chargés de garder l'accès et de gérer la circulation des voitures dans la phase VI. - Les travaux sont achevés conformément aux normes, le réseau a été confié à la SONEDE qui a réalisé les travaux compte tenu de son plan de charge. C'est une réalisation digne de toute fierté. Le syndicat mérite plutôt des remerciements. - L'administration répond à tous les écrits dans les délais raisonnables.

Mr Mohamed HARROUCHI	Beach Shop	<ul style="list-style-type: none"> - Réclame un meilleure vérification des montants réclamés avec leurs détails. - Demande au secrétaire de l'Assemblée Générale de noter fidèlement les interventions - Se demande sur le sens de l'expression à l'étude "concernant l'arrosage goutte à goutte, le local central de poubelle" 	<ul style="list-style-type: none"> - Grâce à l'application informatique installée, l'information est désormais obtenue immédiatement et de façon exhaustive. - Mr Habib CHAAR, a personnellement répondu à cette intervention, le jour de l'Assemblée Générale - Il s'agit de dossiers importants nécessitant de gros investissement sur la base d'études techniques actuellement, en cours.
Mr Idir AMANI	285	<ul style="list-style-type: none"> - Certaines femmes se baignent en robes et chemises de nuit et des hommes en jean, ce qui est contraire à l'esthétique et à l'hygiène. - Propose l'organisation pour les plus de 50 ans des dîners dansant, et ce au beach club avec participation financière. - Propose que les fonds résultant de la baisse des charges soient mis à la disposition du président du comité syndical pour la réalisation des projets tels que la climatisation. 	<ul style="list-style-type: none"> - L'équipe des gardiens et des maîtres nageurs veille à ce que les règles de la sécurité, d'hygiène soient scrupuleusement observées. - Proposition digne d'être approfondie. - Proposition pertinente.
Mr Habib CHAAR	350	<ul style="list-style-type: none"> - Exhorte les intervenants à faire leurs remarques avec respect et doigté. - Les problèmes soulevés doivent trouver des solutions et ces solutions doivent être équitables, et doivent prendre en considération l'intérêt de la station. 	<ul style="list-style-type: none"> - c'est un aspect important auquel nous accordons l'intérêt nécessaire. - le comité syndical essaye de trouver les solutions adéquates à tous les problèmes dans le cadre de l'intérêt général, sans distinction et dans la limite des moyens disponibles.
Mr Kompalitch	2076	<ul style="list-style-type: none"> - Reprouve certains panneaux signalétiques aux couleurs bariolées de la sorbetterie, ainsi que les enseignes sur la tour. - Nuisances sonores du Hannibal Park 	<ul style="list-style-type: none"> - Une campagne de sensibilisation a été menée aux niveaux de tous les commerces. - La société a écrit au propriétaire du Park et réclamé le respect de la quiétude des voisins et a saisi toutes les autorités concernées, à ce sujet.

		<ul style="list-style-type: none"> - Manque d'éclairage autour de la fontaine musicale. - Réserve des parasols. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le degré d'éclairage de la fontaine est techniquement étudié, et vise à mettre en valeur les spécificités esthétiques et techniques de cette fontaine sur le plan audiovisuel et qui nécessite un seuil d'éclairage à ne pas dépasser. - Des pancartes ont été installées à la plage appelant les copropriétaires à ne pas réserver les parasols, et les agents de sécurité veillent autant que faire se peut à faire respecter cette recommandation.
Mr Yadou Allah godrizi	825	<ul style="list-style-type: none"> - Se plaint du responsable de la sécurité. - Longue attente du fournisseur de carrelage à l'entrée. - sa moto a disparu et sa voiture rayée. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les instructions adéquates ont été données. - Le règlement : interdiction de travaux pendant la haute saison, par respect pour la tranquillité des résidents. - L'administration veille à garantir toutes les conditions de repos et de sécurité aux résidents de la station.
Mr samir BEN ABDALLAH	2056	<ul style="list-style-type: none"> - Mauvaise qualité de la télévision, alors que d'autres ont installé des paraboles. - Absence de place dans le parking, même en ayant payé la carte. 	<ul style="list-style-type: none"> - La société a entamé la dépose de ces parasols tout en veillant à assurer une télédistribution d'une qualité acceptable. - Cas isolé, nous veillons à ce qu'il ne se reproduise plus avec les excuses de l'administration pour ce dérangement.
Mme Linda BEN ROMDHANE	730	<ul style="list-style-type: none"> - Reproche à Mr Sadok KOUKA son emportement et l'absence d'objectivité dans son intervention. 	<ul style="list-style-type: none"> - Mr Le Président Directeur Général a répondu aux remarques de Mr Sadok KOUKA pendant l'assemblée Générale.
Mme Françoise JACOBS	1103	<ul style="list-style-type: none"> - Se plaint du manque de sommeil dû aux nuisances sonores. - appelle à plus d'entente et de compréhension. - Installation tardive des poubelles de la plage - Note avoir aperçu 2 ou 3 rats. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les résidents ont été appelés à respecter les repos de voisin, par lettres circulaires et banderoles. - Elles seront installées plus tôt cette année. - Des raticides ont été utilisés pour lutter contre ce phénomène.
Mme Nadira GAZZAZ	1067	<ul style="list-style-type: none"> - nuisances sonores des gardiens sous son balcon. - En cas de pluie, l'eau rentre dans l'appartement - des poubelles jetées ici et là. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ils ont été avertis et sommés de ne plus recommencer. - Présenter un dossier technique qui sera examiné par le comité d'architecture - cas isolé qui ne reproduira plus.

Evaluation à mi-parcours :

Premier semestre 2007



Il s'agit de permettre à Mesdames et Messieurs les copropriétaires, de suivre l'avancement des programmes prévus dans le budget prévisionnel de 2007, au niveau de la réalisation des travaux ou l'exécution du budget, du paiement des dépenses, ainsi que des travaux réalisés par Sousse Nord en guise de participation à l'amélioration du standing de la station et la préservation de la beauté de son environnement pour la période s'étalant du 1^{er} janvier 2007 au 30 Juin 2007.

I. Environnement Général de la station :

1. Jardins et espaces verts :

a) Développement de la pépinière :

Grâce à l'attention et au suivi continu, la pépinière a produit cette année 52 500 plantes florales et environ 2200 arbustes.

Toute cette production a été plantée dans différents endroits de la station ce qui a permis de baisser le coût des achats.

b) Plantations :

- 34675 plantes florales saisonnières (printanières et hivernales) ainsi que 20325 plantes estivales.
- Des arbres, arbustes et plantes grimpantes
- Aménagement et création de nouveaux espaces verts à l'entrée de la station et leur plantation par diverses sortes de fleurs et plantes dans le cadre du réaménagement et de l'embellissement des entrées de la station.
- Réaménagement et renouvellement des bacs à fleurs au niveau de la rue Kantaoui Morjène et leur plantation par des arbustes d'ornement
- Création de haies végétales au niveau de la plage phase V et VI et ce par la plantation d'environ 500 "Myoporum".
- Plantation d'environ 100 Jasmins dans divers coins de la station, en plus de 50 Rosiers et remplacement de 200 "Pittosporum".

c) Travaux d'entretien :

Il s'agit d'opérations d'arrosage, taille des arbres ainsi que les travaux de binage et de traitement phytosanitaire contre les pucerons.

2. Le nettoyage :

Le nettoyage se poursuit quotidiennement dans toutes les zones, les couloirs, les ruelles, les étages et les passages de la station avec rassemblement des déchets des différentes phases et leur collecte dans le local poubelle central avant leur acheminement par le camion de la Municipalité vers les dépotoirs extérieurs, avec un renforcement de l'équipe durant la saison estivale.

- Installation des parasols et nettoyage de la plage
- Evacuation des déchets et restes chantiers
- Nettoyage approfondi de certaines zones nécessitant une intervention rapide.

Cependant, malgré l'effort de l'équipe de nettoyage et le recours à tous les moyens disponibles, le résultat reste insuffisant, puisque la propreté reste une responsabilité collective qui concerne notamment les propriétaires des locaux de commerce, que nous invitons à accorder davantage de soins aux façades et couloirs arrières de leurs locaux, ainsi que certains propriétaires et résidents que nous prions de faire preuve de plus d'attention pour la propreté de la station, et de déposer leur poubelles dans des sacs hermétiques dans les locaux prévus à cet effet.

3. Sécurité de la station et lutte contre certains dépassements :

- Renforcement de l'équipe au niveau de la plage et des piscines. Le travail se poursuit dans toute la station de jour et de nuit pour la sauvegarde et la préservation des différentes composantes et acquis de la station, et en vue d'assurer la sécurité et la tranquillité aux résidents et aux visiteurs de la station. Notons qu'une session de formation en matière de sauvetage et de secourisme a été organisée au profit de 7 agents pour garantir, le cas échéant, une intervention rapide et efficace.
- En plus du travail sur terrain, une campagne de sensibilisation a été entreprise à travers les panneaux, et les banderoles appelant au respect du règlement de copropriété, des conditions d'utilisation des piscines et de détention des animaux domestiques, de la tranquillité et de la quiétude des résidents et interdisant les réservations des parasols.
- En date du 11 Mai 2007, la Direction Générale, a tenu une réunion en présence des responsables de la police touristique et de la police municipale. La réunion a été consacrée à l'examen des différents dépassements et abus commis par certains commerçants, notamment l'étalage anarchique des articles, l'occupation des couloirs et des parties communes, en plus du harcèlement des clients par les serveurs et les préposés de ces commerces. Une commission mixte a été constituée, elle a été chargée d'effectuer des rondes de contrôle, de manière régulière afin de pouvoir intervenir et mettre fin aux différents abus.
- Une lettre circulaire a été envoyée à tous les commerçants de la station les invitant à respecter leurs engagements contractuels et à respecter le cahier des charges ainsi que toutes les clauses du règlement de copropriété.

A Messieurs les propriétaires des locaux de commerce De la station touristique de Port El Kantaoui

Monsieur:

Local commercial :

Pendant la saison estivale, la station de Port El Kantaoui connaît une grande affluence des visiteurs, résidents et propriétaires d'appartements, et ce grâce à la qualité et la diversification de ses services, aux nombreux éléments récréatifs ainsi que la garantie d'un séjour de haut standing.

La conciliation entre les activités d'animation d'une part, le repos et la tranquillité notamment pendant la nuit, d'autre part, en plus des exigences des activités commerciales, reste tributaire de la collaboration et la compréhension de tous les intervenants dans la station, notamment, les propriétaires des locaux de commerce.

Dans le cadre des préparatifs pour la haute saison, et vu les diverses réclamations et plaintes enregistrées de la part des visiteurs et résidents de la station, et qui sont de nature à nuire à son image de marque, et dans le but d'assurer les meilleures conditions de séjours pour les résidents de la station, sans négliger le côté récréatif ni la rentabilité des activités commerciales, nous vous invitons à :

- 1) Veiller à un usage équilibré des hauts parleurs, postes radios, à l'intérieur des locaux, de manière à assurer une écoute agréable, sans déranger les voisins.
- 2) Accorder une attention particulière à la qualité des services fournis aux clients.
- 3) Se limiter aux services, articles et natures d'activité mentionnés dans le contrat d'achat de votre local.
- 4) Rappeler à vos agents la nécessité d'observer une attitude civilisée dans leur comportement avec les clients, de ne pas les déranger ou les harceler et de porter le badge.
- 5) Pour les cafés et restaurants, intimer à vos préposés de ne pas dépasser les limites des espaces réservés à vos locaux.
- 6) Ne pas dépasser la surface d'occupation temporaire autorisée par les services municipaux.
- 7) Dégager les couloirs devant et derrière les locaux, ainsi que les passages et tous les espaces communs, ne pas les utiliser à des fins privées et veiller à leur propreté.
- 8) Sortir les poubelles aux horaires prescrits et les mettre dans des sacs hermétiques à l'intérieur du local de poubelle centrale.
- 9) Veiller à la bonne présentation de vos préposés et leur fournir une tenue de travail correcte et un badge avec leur identité et le nom du local au quel ils sont rattachés.
- 10) Respecter toutes les clauses du règlement de copropriété ainsi que celles du cahier des charges notamment son article 17.
- 11) Entretien, et le cas échéant, renouveler les stores et les présentoirs devenus vétustes et délabrés.

Par ailleurs, nous rappelons, qu'autant nous sommes soucieux de préserver les intérêts de tous les commerçants de la station, d'être à l'écoute de leurs préoccupations et de les traiter sur la base de l'équité et de la transparence, en essayant de trouver autant que possible les solutions adéquates aux différentes situations, autant nous ne manquerons pas de prendre de toutes les mesures prévues par les lois et les règlements, en vue de garantir :

- Le repos et la quiétude des résidents et visiteurs
- La haute qualité des services fournis aux clients
- Le respect des dispositions du cahier des charges et des contrats de vente

Avec nos vœux de succès et nos souhaits à tous pour une saison touristique réussie.

**Le président du Syndicat des Copropriétaires
Des maisons de la Mer et des Jardins
La SHOTOPEK
Son Président Directeur Général
Foued DAGHFOUS**

II. Entretien de l'aspect extérieur des bâtiments communs :

Durant le premier semestre 2007, il a été procédé au :

- Badigeonnage de toute la façade de la phase II (achèvement des travaux avant fin Septembre),
- Badigeonnage de toute la phase III (achèvement des travaux avant fin Septembre),

- Badigeonnage des façades des Duplexes,
- Badigeonnage d'une partie des façades de la phase V,
- Peinture et Badigeonnage de l'entrée principale de la station.

Tous les locaux poubelle ont été aussi peints ainsi que toutes les contres marches, les bordures et murettes de protection des jardins, et ce, sans dépasser les budgets alloués.

Pendant la même période, d'autres façades, non prévues dans les budgets ont été aussi Badigeonnées : il s'agit de la façade de la phase VI côté Port (toute la phase sera achevée avant la fin de l'année), toutes les façades de la phase I, ainsi qu'une partie de la phase V, prises en charge par Sousse Nord.

III. Pose des couches d'étanchéité sur les toits :

L'opération d'étanchéité des toits, s'est poursuivie cette année.

3083 m² ont été programmées pour un coût total de 73.000 DT. Le taux d'avancement des travaux a dépassé 95%, leur achèvement est prévu pour la fin du mois d'Août 2007, sans compter certaines interventions imprévues et urgentes et dont le coût s'est élevé à 7.000DT.

Aucun dépassement enregistré au niveau du budget.

IV. Mise à niveau de l'infrastructure de la station :

1. Renouvellement du réseau intérieur d'eau potable :

Tous les travaux relatifs à la rénovation du réseau eau potable ont été achevés, avec installations des compteurs et tous les accessoires, points d'arrosage et bouches d'incendie, ainsi que les travaux de remise en état des espaces touchés par les travaux.

Après le démarrage de la facturation individuelle par la SONEDE, une baisse a été enregistrée au niveau des consommations relatives aux appartements et commerces, et qui ont atteint pendant le premier semestre de 2007 : 23.325DT contre 44.113 DT pour la même période de 2006.

2. Renouvellement du réseau STEG :

Les travaux pour la rénovation et le réaménagement du réseau électrique ainsi que pour l'installation des nouveaux compteurs ont démarré le 27 Février 2007.

Le nombre total de compteurs installés est de 1035 compteurs, dont 869 monophasés et 166 triphasés.

Par ailleurs le branchement des compteurs sur le réseau a déjà démarré et tous les compteurs de la phase I au nombre de 281 est achevé. La fin des travaux est prévue avant la fin de l'année 2007.

Le coût global s'élève à 386.500DT, compte non tenu du branchement des compteurs dont le coût est estimé à 15.000DT.

3. Renouveau et prise en charge du réseau intérieur d'assainissement

A la suite d'échange de plusieurs correspondances, une réunion a été tenue, le 11 Avril 2007, à Sousse Nord avec l'ONAS en vue d'étudier les possibilités de la prise en charge du réseau par l'ONAS.

Il a été convenu de procéder aux opérations préliminaires d'inventaire et de diagnostic du réseau et de toutes ses composantes, des plans de récolement ainsi qu'un diagnostic des stations de refoulement de la phase VI et de la RN4.

Un courrier a été adressé à tous les propriétaires concernés, en vue de se doter d'un dégraisseur dont le coût ne dépasserait pas les 3000DT/l'unité.

Cependant, et malgré les rappels, et le refus de l'ONAS de prendre en charge le réseau sans la généralisation des dégraisseurs, seuls 8 commerçants sur 28 ont répondu à l'appel. Le syndicat espère que l'opération se termine vers la fin du mois de Septembre, afin de pouvoir démarrer les travaux de mise à niveau du réseau d'assainissement.

Nous ne manquerons pas, dans ce cadre, de faire part de nos remerciements à Monsieur le Ministre de l'environnement et du développement durable ainsi qu'à Monsieur le Président Directeur Général de l'ONAS pour leur appui et leur soutien au projet de prise en charge du réseau par l'ONAS.

V. Culture et Loisirs :

Un programme d'animation riche et varié a été élaboré pour la saison estivale :

- Soirées internationales animées par des troupes étrangères (Slovaquie, Brésil, Russie et Grèce)
- Soirées animées par des troupes locales (Aissaouia, majorâtes ; fanfares, musique occidentale, Raï...)
- Soirées pour jeunes (Karaoké, danse, Sketches, jeu...) dotés de cadeaux offerts par les commerçants de la station.
- Un programme a été réservé aux enfants : cartoons, jeux, compétitions avec un programme quotidien d'animation au mini club.
- Festival international de l'Internet et multimédias : 8^{ème} édition : ateliers, spectacles et élection Miss Net.
- Régate « The phoenician expérience » entre Malte et Port El Kantaoui avec 30 participants du 26 Juillets au 2 Août 2007.

Programme d'animation
Juillet - Août
2007

Les spectacles	Dates	Les spectacles	Dates
Ouverture Hadhra Stambal	06 Juillet	Parades de majorâtes	29 Juillet
Spectacle de danse pour jeune	07 Juillet	29 Juillet au 3 Août	
Parade des majorâtes	08 Juillet	Régate "The Phonecian Expérience" Malte	
Long métrage	09 Juillet	Troupe de danse Russe	31 Juillet
Trio Occidental	10 Juillet	Spectacle de Danse pour jeunes	01 Août
Soirée de sensibilisation SONEDE	11 Juill	Soirée jeux pour tous	03 Août
Soirée Africaine ZULU	12 Juillet	Trio Occidental	05 Août
Soirée Cartoon	13 Juillet	Duo Musical Hasdrubal	07 Août
Soirée de Danse pour jeunes	14 Juillet	Spectacle Aouamria	10 Août
Journée de l'environnement – plage du beach club	15 Juillet	Soirée Jazz : Nebil Khemiri	11 Août
Soirée Médina Alzahra	15 Juillet	Soirée Ray	12 Août
Movie Mr BEAN	16 Juillet	Spectacle ZULU	14 Août
Magic Show	17 Juillet	Draqueen Show	15 Août
Karaoké et cadeaux	18 Juillet	Cinéma – Cinéma	16 Août
Soirée Nokia-Ring	19 Juillet	Soirée Teenagers	18 Août
Journée jeux de plage Bison	20 Juillet	Magic Show	19 Août
Trio Occidental	20 Juillet	Karaoké pour tous	20 Août
Soirée de Promo BISON	21 Juillet	Dj Fire	22 Août
Troupr Folklorique Slovaque	22 Juillet	Long Métrage	23 Août
Troupe Samba du Brazil	23 Juillet	Soirée de promo Tunisiana	24 Août
Carnaval Aouessou	24 Juillet	Soirée variée "Quiz" cadeaux des commerçants	25 Août
Troupe Folklorique Grecque	25 Juillet	Kuds party	26 Août
Parade des Aissaouias	26 Juillet	Projections documentaires	28 Août
Draqueen Show	27 Juillet	30 Août au 2 septembre	
Soirée Kids Mini Club	28 Juillet	Festival de l'Internet 8 ^{ème} édition	
		Au programme :	
		Ateliers, spectacles et élection Miss Net	

Lieu des spectacles : Podium Central

Horaires : 22.00 h

N.B : Programme susceptible d'être modifié

Programme sportif quotidien au Beach club : Initiation à la nation, beach volley, Water polo, pétanque, ping pong, Aérobie, jeux de plage et piscine.

Programme du mini club : "Activités" pour les moins de 10 ans, divers concours et ateliers.

VI. Le recouvrement :

1. Ensemble des recouvrements :

Le taux et le rythme de recouvrement et des créances auprès de certains copropriétaires et commerçants, constituent un handicap sérieux devant la

réalisation des projets et programmes prévus dans le budget et approuvés par l'assemblée Générale, dans des conditions normales.

Malgré les multiples correspondances invitant les propriétaires débiteurs à régulariser leur situation financière vis-à-vis du syndicat des copropriétaires, les différentes annonces dans les journaux quotidiens (Journal "Essahafa" du 21 janvier 2007 et journal "la presse" du 21 et 22 Janvier 2007) par les quelles "le président du syndicat informe les copropriétaires qu'en application des articles 43, 44 et 45 du règlement de copropriété ainsi que de la décision de l'Assemblée Générale du 15 Août 2006, le branchement sur le nouveau réseau d'eau potable ne sera effectué que pour les appartements et locaux dont la situation financière aura été régularisée.

Aussi tous les propriétaires redevables à l'égard du syndicat, sont invités à régler leurs dûs au plus tard le 31 Janvier 2007.

Cet avis est considéré comme dernier rappel, et il dégage la responsabilité du syndicat de toute responsabilité en cas de leur privation de l'eau potable, conformément à l'article 46 du règlement de copropriété".

Et malgré les différents panneaux et banderoles accrochés dans toute la station, plusieurs propriétaires n'ont pas procédé au paiement de leurs dettes, ce qui est de nature à se répercuter négativement sur les équilibres du budget de la copropriété et sur ses programmes et interventions décidés par l'Assemblée Générale.

Et en dépit des rappels, et la parution d'un avis dans les journaux Tunisiens (Journal "Achourouk" du 28 Juin 2007, journal "Essahafa" du 29 Juin 2007 et journal "le temps" du 30 Juin 2007), plusieurs copropriétaires n'ont pas procédé à la régularisation de leur situation financière à l'égard de la copropriété ce qui a conduit la direction de la copropriété à appliquer les règlements et par conséquent la suspension de l'approvisionnement en eau potable sur les appartements et locaux de commerce débiteurs à l'égard de la copropriété, et ce, jusqu'à paiement de leur dettes.

Le syndicat se réserve, par ailleurs le droit, d'interrompre toute fourniture d'électricité pour ces locaux dans le cas de non paiement. La société rappelle cependant, son entière disposition à trouver des solutions à l'amiable avant de recourir aux tribunaux pour préserver ses droits.

Pour le premier semestre de 2007, le volume des recouvrements des créances sur exercices antérieures a atteint :

- 879.546 Dinars.
 - 591.645 DT : charges de copropriété
 - 287.901 DT : consommations diverses (eau, électricité, téléphone...)

dégageant ainsi un taux de recouvrement pour les 6 premiers mois de 2007 ne dépassant pas 43% de l'ensemble de créances au titre des années précédentes.

Par ailleurs et au titre des charges de copropriété de 2007, les recouvrements ont atteint pendant le premier semestre 263.000 DT pour un budget prévisionnel de

dépenses (dépenses courantes + investissement) de 1.150.750 DT, soit un taux de recouvrement de 23%.

Le nombre des propriétaires dont le solde dépasse les 300DT était de 552 à la date du 31/12/2004, Contre 226 au 31 Juillet 2007.

A cette occasion, nous invitons, avec insistance, tous les copropriétaires débiteurs à procéder dans les meilleurs délais au paiement de leurs soldes, afin de ne pas être contraints à recourir à la justice, en cas d'échec de toutes les solutions amiables.

La réalisation de ces chiffres, modestes et insuffisants, n'aurait pas été possible, sans le recours à l'interruption de l'approvisionnement en eau.

L'application des articles 46 et 66 du règlement de copropriété, demeure une nécessité et pas un choix délibéré.

Par ailleurs, il faudrait noter que la SHOTOPEK, exerce, conformément au règlement de copropriété et aux décisions de l'Assemblée Générale, la mission de président du syndicat, à titre gracieux et sans contre partie, même si les lois en vigueur, lui permettent de prétendre à une rétribution pour l'exercice de cette fonction.

2. Situation Financière : Emplois/ ressources : taux de couverture 31%

Titres		Mois						Total	Total Général
		Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin		
Emplois : 433.892	Fonctionnement Courant : (Salaires, Eau, électricité)	103.982	64.088	79.728	73.897	79.681	123.124	524.500	854.410
	Investissement	295.000	-	-	-	-	-	295.000	
	Autres charges	34.910	-	-	-	-	-	34.910	
Ressources		8.938	51.252	42.658	47.884	45.764	66.829	263.325	
Ecart		-424.954	-12.836	-37.070	-26.013	-33.917	-59.295	-591.085	
Taux de couverture		2%	80%	53%	64%	57%	54%	31%	

Observation :

La société a payé, depuis la fin de 2006, tous les montants relatifs aux investissements au titre de l'année 2007 (2^{ème} tranche).

3. Les traites :

Le syndicat a accepté certains paiements par traites, or sur un montant total de traites de 131.863,697 Dinars échues entre le mois de Septembre 2006 et Juillet 2007, il n'a été possible de recouvrer que 61.460 Dinars soit 47% du montant global, ceci est une autre preuve sur les difficultés que rencontre le syndicat pour récupérer les impayés. La société ne manquera pas de faire recours à tous les moyens de droit pour récupérer ces créances.

VII. Aspects Juridiques :

1. Règlement de copropriété :

La copie Française du règlement de copropriété a été déposée auprès de la municipalité d'Hamam Sousse le 3 Juillet 2007, et ce conformément aux dispositions de l'article 90 alinéa 4 du code des droits réels.

D'autre part, le règlement a été arabisé par une interprète assermentée à Sousse ; la copie arabe a été déposée à la municipalité d'Hamam Sousse le 10 Août 2007.

2. Situation Foncière :

En plus de la poursuite et de la finalisation des procédures administratives, nous vous présentons ci après les solutions proposées dans la consultation juridique effectuée à la demande de Sousse Nord :

1 - Procéder à la régularisation administrative du lotissement

Etablir un projet de lotissement de régularisation par la Société d'Etudes et de Développement de Sousse conformément aux directives du circulaire ministérielle N° 16 Datée du 22 Mars 2000 commune au Ministre de l'intérieur et du développement local et Ministre de l'équipement et de l'habitat .

2 - Insertion des règles spécifiques répondant aux caractéristiques de l'ensemble immobilier en copropriété

Les articles 90 al 2 et 91 du CDR permettent l'insertion des règles spécifiques répondant aux caractéristiques de l'immeuble en copropriété et la modification des dites règles chaque fois qu'une majorité de propriétaires le juge nécessaires. Toute latitude serait ainsi laissée aux copropriétaires de réviser la question des charges de copropriété et d'adopter en la matière un principe régulateur, facteur de justice.

3 - reconnaissance de droits de jouissance exclusif sur des parties communes.

Le caractère intangible de la répartition des parties communes et des parties privatives tel qu'il figure dans le règlement de copropriété n'interdit pas aux propriétaires de convenir que certains portions déclarées communes de l'immeuble (jardins, cours, terrasses) ou certains éléments d'équipement

(Ascenseur) seront réservées à l'usage exclusif d'un ou de plusieurs d'entre eux, sans pour autant cesser d'être une partie commune

La reconnaissance d'un droit de jouissance exclusif et privatif sur une partie commune qui est, et qui demeure commune, nous paraît concevable chaque fois que cette décision des copropriétés se justifie par « une bonne utilisation et une bonne gestion de l'immeuble (art 85 al CDR) ainsi, en est –il, par exemple, d'un terrasse attenante à un café ou à un restaurant ou des jardins communs à un immeuble que le souci d'une bonne gestion commanderait d'affecter à la jouissance des seuls propriétaires de lots situés au rez de chaussée de cet immeuble .

Il est entendu que dans toutes ces hypothèses les bénéficiaires du droit de jouissance exclusif d'une portion des parties communes supporteront seuls à l'exclusion des autres copropriétaires les frais afférents à l'entretien et à la maintenance de la portion affectée à leur usage exclusif.

4 - Déclassement des parcelles incorporées au DPM :

La révision des limites du DPM par incorporation de l'ensemble des parcelles au domaine privé de l'Etat et leur cession dans un deuxième temps à la SESN.

le projet de décret de révision des limites du DPM est en cours de préparation par les services du 1^{er} ministère et les services du ministère de l'équipement et de l'habitat et l'aménagement du territoire

VIII. L'informatique :

Grâce à l'application informatique performante ordonnée par la direction générale, la situation financière de la copropriété est devenue désormais transparente et le suivi de l'exécution du budget, est devenu possible et maîtrisable.

A cette occasion, la direction générale informe tous les copropriétaires qu'il leur est possible de consulter cette base de données dynamique.

IX. Contribution de la société d'Etudes et de Développement de Sousse Nord :

Sur instruction de sa Direction Générale, et à titre exceptionnel, les départements de Sousse Nord, ont réalisé, pour le compte de la copropriété, et à la charge de Sousse Nord, les opérations suivantes :

1. Réaménagement et embellissement de l'entrée de la station

Dans le cadre de l'embellissement de l'entrée principale de la station, et en vue d'assurer davantage de fluidité dans le déplacement de et vers ses différentes phases de la station, la société Sousse Nord, a entrepris des travaux, entre le parking phase I et le magasin général, et ce par la création de nouveaux jardins

et espaces verts et d'une esplanade avec installation de candélabres. Cette opération a coûté 25.314DT.

2. Badigeonnage des façades extérieures :

Dans le même cadre, Sousse Nord a pris en charge cette année, le badigeonnage de toutes les façades côté Port de la phase VI (toute la phase sera achevée avant la fin d'année) ainsi que toute la phase I et une grande partie de la phase V. Le coût de l'opération s'est élevé à environ 32.000 DT.

3. Travaux de réaménagement et d'entretien des espaces extérieurs :

Dans le cadre de l'embellissement de l'entretien et du réaménagement des espaces extérieurs, Sousse Nord a réalisé, à ses frais, plusieurs travaux dont :

- Réfection du pavé dans divers endroits de la station
- Renouvellement des joints en ciment du pavé
- Installation de bordures de trottoirs pour la protection des jardins et espaces verts dans les phases 2, 3, 4 et 5.
- Renouvellement de plusieurs tampons de regards dans la station.

Le coût de ces opérations a atteint 36.000DT.

4. Changement des regards du réseau d'assainissement au niveau de la phase V :

Coût : 6.069DT.

5. Travaux d'installation de canalisations d'arrosage dans certains espaces verts :

Coût : 2.250DT.

6. Réalisation de la passerelle menant vers la digue sud côté phase VI :

Coût : 5.470DT.

7. Réaménagement et entretien de la fontaine musicale :

La fontaine musicale a été remise en marche conformément à ses performances initiales, notamment au niveau de la synchronisation entre jets d'eau, son et lumière.

Cette opération a coûté à Sousse Nord la somme de 11.000DT.

Ainsi, le coût global de la participation de Sousse Nord dans l'entretien et l'embellissement de la station a atteint environ **120.000DT**, sans compter certains salaires et charges sociales supportés également par Sousse Nord.

8. Nettoyage du bassin et des alentours Du Port :

Après que l'unité du port ait été dotée de compteurs d'eau et d'électricité, et dans le cadre de plus de transparence dans la gestion, la Direction générale de Sousse Nord a donné instructions afin que les salaires et charges sociales des

deux agents chargés du nettoyage du bassin et des alentours du Port soient prise en charge par Sousse Nord, au lieu du syndicat des copropriétaires.

9. Aménagement d'un nouveau siège pour la direction de la copropriété :

Dans le but d'assurer l'indépendance de la copropriété vis-à-vis de la SHOTOPEK, et après la séparation, progressive, réalisée au niveau des comptes et des documents comptables, la société Sousse Nord a engagé les travaux pour une séparation géographique, et ce par le réaménagement total des locaux sis au R.D.C de la phase IV bloc "W" et la création d'un nouveau siège pour la direction de la copropriété. Le déménagement est prévu pour début Septembre. Le coût global de la création et de l'aménagement de cette administration s'est élevé à environ 50.000DT, supporté par Sousse Nord.

Questions Diverses



1. Comment sommes nous parvenus à poursuivre la réalisation des travaux programmés ?

Certains s'interrogent parfois sur les raisons qui font que certains travaux se poursuivent pendant la haute saison ?

Les engagements financiers de la copropriété ont atteint à fin Juin 2007, 950.000 DT, les dépenses réalisées étaient de 854.000DT, alors que les recouvrements relatifs à l'avance charges de copropriété 2007, n'ont pas dépassé 263.000 DT.

Malgré un taux de couverture ne dépassant pas 31% la SHOTOPEK a déjà consommé plus de 70% de son budget et n'a pas attendu la récupération de toutes les avances pour entamer la réalisation des travaux nécessaires, afin que la station soit prête à accueillir les propriétaires et visiteurs dans les meilleures conditions.

Pour cela, nous nous adressons à tous les copropriétaires afin qu'ils procèdent le plus tôt possible et en toute spontanéité à la régularisation de leur situation financières, étant entendu, que la SHOTOPEK n'est plus disposée à effectuer des avances et supporter des charges qui ne lui incombent pas, et engager des dépenses en lieu et place du syndicat des copropriétaires.

2. Tarifs de l'ONAS appliqués pour les appartements de Maisons de la Mer et des Jardins :

Suite aux diverses réclamations des propriétaires d'appartements et de locaux de commerce des Maisons de la Mer et des Jardins concernant le tarif appliqué par l'ONAS, la direction générale de la société a envoyé une correspondance à l'ONAS, en date du 8 Juillet 2007 demandant la révision de ce tarif et l'application du tarif ménager au lieu du tarif hôtelier.

La réponse est parvenue le 12 Juillet 2007, il y est affirmé que les appartements des Maisons de la Mer et des Jardins ont été construits parmi les composantes du complexe touristique d'El Kantaoui.

Ils sont par conséquent classés "semi hôteliers" conformément au plan d'urbanisme et du cahier des charges. Par conséquent, ils sont assujettis aux tarifs hôteliers et ce en application du décret N°2001 de l'année 2001 relatif aux tarifs d'assainissement.

Le transfert de la totale propriété de ces appartements aux noms des acquéreurs, n'est pas de nature à modifier leur caractère hôtelier, et par conséquent, le tarif appliqué. Il est précisé que l'ONAS a procédé de la même manière et a appliqué

les mêmes tarifs pour les projets similaires (cap Carthage, Yasmine Hammamet et Marina Monastir).

3. Augmentation des ressources de la copropriété :

- *Conclusion d'un contrat avec un privé pour l'activité de location de relaxes et transats :*

Dans le but de doter la copropriété de nouvelles ressources, la société a lancé un appel d'offres sur les journaux, qui a abouti à la conclusion, avec un privé, d'un contrat de gestion de l'activité de location de relaxes, transats... sur la plage et autour des piscines, moyennant le paiement d'une redevance annuelle de 7.500Dinars.

- *Autorisation d'occupation temporaire des parties communes :*

Certains exposant ont été autorisés dans divers lieux de la station, à exposer et/ou commercialiser des produits n'ayant pas de similaires dans la station, pendant une période limitée de la saison estivale, cette opération a rapporté à la caisse de la copropriété, environ 4.500Dinars.

4. Analyse des eaux de la mer et des piscines :

- Les services de la direction régionale de la santé de Sousse et de la direction régionale de l'environnement ont procédé en date de 2 Juillet 2007 à l'analyse des eaux de mer de la station, les résultats ont démontré la propreté et la conformité de ces eaux avec les normes.
- Les mêmes analyses ont été effectuées le 17 Juillet 2007 sur les eaux des trois piscines de la station. Les résultats obtenus montrent également la propreté de ces eaux et leur conformité avec les normes.
- Analyses du fond de la mer et de la plage

Sur initiative de la Direction Générale, les services du ministère de la santé et du ministère de l'environnement ont effectué les analyses nécessaires sur le fond de la mer et le sable de la plage. Les résultats démontrent la conformité avec les normes. Ils ont été affichés.

5. La sous-traitance :

Dans le but d'une meilleure compression des charges et de maîtrise des dépenses de la copropriété, certaines façades ont été badigeonnées cette année par recours à la sous-traitance. Ce mode sera adopté par étapes, dans le futur et autant que possible, vu le nombre important d'agents titulaires qu'il faudrait utiliser opportunément et rationnellement.

6. Irrigations des espaces verts :

Dans le but de rationaliser la consommation d'eau, la Direction Générale, a confié au service hydraulique rattaché au golf de Sousse Nord, la réalisation des études nécessaires pour la mise en place d'un système d'irrigation automatique

dans les jardins et les espaces verts de la station, et ce, en collaboration avec le service environnement de la copropriété.

7. Local de poubelle centrale :

Différentes études ont été réalisées et plusieurs hypothèses examinées.

8. Installation de fil de fer autour de certains espaces verts :

Vu la dégradation de certains espaces verts piétinés et agressés par des intrus insouciant étrangers à la station, et en vu de préserver l'intimité de certains appartements notamment du côté des terrasses, la société Sousse Nord a pris en charge l'installation, provisoire de fil de fer autour des haies végétales au niveau de certains jardins, en vue d'assurer la croissance de ces haies dans les meilleures conditions. Ces fils de fer seront démontés dès que les haies auront terminé leur croissance de manière à constituer un obstacle devant les intrus.

9. Assurance des parties communes :

Sur la base des articles 95 du CDR et 82 du règlement de copropriété, la société a engagé une consultation auprès de certaines compagnies d'assurance en vue de conclure les contrats d'assurances nécessaires pour les parties communes.

A cette occasion, nous invitons tous les copropriétaires, à assurer leurs parties privatives, leurs préposés et tous les occupants de leurs locaux.

10. Economie d'énergie et rationalisation de la consommation :

a) Eclairage des parties communes :

Dans un souci d'économie d'énergie et de compression des charges, la société a entrepris le remplacement des lampes aux niveaux des parties communes par des lampes économiques afin de faire baisser le coût des consommations électriques de la station.

b) Fontaine musicale :

La société a réalisé une étude sur la consommation de cette fontaine, ainsi que sur le volume et le coût de fonctionnement par heure. Une programmation mensuelle a été arrêtée sur la base d'une répartition horaire quotidienne dans la limite du budget prévu pour 2007.

11. Réseau de télédistribution :

Devant :

- le nombre réduit des chaînes,
- la vétusté des équipements,
- l'augmentation des pannes, malgré les interventions de l'équipe d'entretien,

La rénovation du réseau devient inévitable, et le coût global de cette rénovation est estimé à 350.000DT.

12. Parking Phase VII :

Les équipements de ce parking sont devenus défectueux et ont enregistré plusieurs pannes, ce qui a négativement impacté les recettes et la qualité des services.

Dans un souci de transparence dans la gestion du parking, et dans le but d'introduire l'informatique, en vue de garantir davantage d'efficacité et de rentabilité et un meilleur service avec utilisation optimale de la capacité du parking, une étude a été réalisée à cet effet, les résultats montrent que le coût de cette opération s'élèverait à environ 150.000DT.

A cet effet un projet de résolution sera présenté à l'Assemblée Générale.

13. l'accès à la station :

Les barrières installées à l'entrée de la station au niveau de route Kantaoui Morjène dépassent les attributions des sociétés Sousse Nord et SHOTOPEK et du comité syndical, elles relèvent plutôt de la compétence des autorités régionales, locales et de la sûreté.

La question n'est plus d'actualité depuis la dernière Assemblée générale du 15 Août 2006 et depuis que Monsieur le gouverneur a autorisé, sur proposition du comité régional ad hoc, de faciliter l'accès à la route Kantaoui Morjène et d'introduire plus de souplesse sur le système de circulation en autorisant les visiteurs de la station à parquer leurs voitures le long de cette route.

Nonobstant ces facilités, Sousse Nord, a saisi en date du 14 Décembre 2006, Monsieur le gouverneur de Sousse en vue de la révision du système dans le sens de le rendre plus esthétique.

14. Accès à la phase VI :

Les barrières installées à l'entrée de la route de la carène, sont antérieures à la direction générale actuelle, leur installation a été décidée par l'Assemblée Générale (réunions du 7 Août 1999, 11 Août 2000 et 13 Août 2004).

Par conséquent, et conformément à la loi et aux règlements en vigueur, la direction générale actuelle n'est pas habilitée à contrevenir aux décisions de l'Assemblée Générale et d'enlever ces barrières.

Il en est même pour les tarifs d'accès à cette route qui ont été décidés par l'Assemblée Générale du 13 Août 2004.

Les informations rapportées par le service sécurité confirment qu'il n'a pas été enregistré d'incidents majeurs cette année, notamment après que la direction générale eût donné instructions de faciliter l'accès à cette route, à tous les visiteurs, et d'assouplir davantage les formalités, sur toute l'année, à l'exception de la haute saison, qui connaît une dynamique particulière, les fêtes, les vacances et certains weekends.

La conciliation entre le nombre des places disponibles et les demandes est très difficile, et l'administration compte sur la compréhension de tous, et rappelle que la direction de la copropriété ainsi que les différents services concernés sont prêts à agir, s'ils en sont informés à temps, afin d'intervenir pour résoudre les

problèmes éventuels avec certains gardiens, et nous insistons que la priorité reste, dans tous les cas, pour les détenteurs des cartes.

Mesdames et Messieurs les copropriétaires,

Ce rapport vous permet de constater la complexité et la diversité des domaines d'intervention dans la station.

Cependant, grâce au travail continu durant les deux dernières années à la persévérance, et à votre contribution et efforts de l'implication de tous les intervenants : copropriétaires, comité syndical ; direction de la copropriété, SHOTOPEK et Sousse Nord, nous avons réussi ensemble à atteindre les objectifs que nous avons tracés ensemble, lors de l'Assemblée Générale de 2005.

Ainsi, il a été réalisé ce qui suit :

I. Sur le plan de l'infrastructure :

- Achèvement total des travaux de rénovation du réseau eau potable
- Les travaux de rénovation et de réaménagement du réseau électrique avec installation de nouveaux compteurs, sont très avancés, nous prévoyons leur achèvement à la fin de l'été.
- Etablissement d'une convention avec l'ONAS pour la prise en charge du réseau assainissement, la convention est prête à la signature, après l'approbation par l'Assemblée Générale projet du budget prévisionnel du 2008.

Par ailleurs toutes les études, dossiers techniques ainsi que les coûts estimatifs sont fins prêts pour :

- Changement des équipements du parking des maisons des jardins
- Rénovation du réseau télédistribution

Ces travaux attendent l'accord de votre Assemblée Générale.

II. Sur le plan organisationnel et du fonctionnement de l'administration :

Généralisation de l'informatique à tous les services de la copropriété.

III. Situation foncière :

Les études récemment réalisées ont permis de clarifier la situation et de préciser l'approche. Les décisions appropriées seront prises, et il ne restera que certaines procédures nécessitant des délais d'usage, et que la société engagera bientôt.

S'agissant du domaine foncier, domaine assez spécifique et formaliste, nous espérons les achever dans les meilleurs délais.

Nous vous informons, enfin, que la direction générale de la SHOTOPEK, se propose d'engager, au courant de l'année 2008, une réflexion, en vue de déterminer la nature des rapports entre la SHOTOPEK, société anonyme agissant dans le secteur hôtelier et touristique, d'une part, et la copropriété, d'autre part.

Grâce aux différentes réformes déjà réalisées et, à venir, et aux initiatives de la direction générale et du comité syndical, efforts de votre contribution, nous espérons avoir réussi la mise à niveau de la station Marina Port El Kantaoui Maisons de la Mer et des Jardins, et l'avoir doté de toutes les conditions de l'essor, et du développement durable.

Toutes ces réalisations ont été possibles grâce à la conjugaison de tous les efforts de toutes les parties concernées.

Dans ce cadre, nous adressons nos remerciements à tous les membres du comité syndical pour les efforts fournis, leur présence aux réunions, leurs discussions sérieuses et constructives concernant l'avenir de la station, leurs suggestions concrètes et réalistes, leur visites sur terrain...

Nous adressons nos remerciements également aux cadres de la société pour l'exécution du budget dans le cadre des moyens disponibles et le suivi des doléances des propriétaires.

Des remerciements sont aussi et particulièrement adressés, à Monsieur Khemaïes SAANOUNI commissaire aux comptes de la copropriété, qui sacrifie ses vacances, son repos et passe la majeure partie de son temps dans les bureaux de la société examinant et épluchant les comptes de la copropriété, chose qui lui permet de nous présenter des rapports sérieux, et objectifs, , il est le profil du copropriétaire modèle, qui sait concilier entre ses droits de propriétaire et surtout son devoir de veiller à la préservation de sa station Marina Port El Kantaoui.

Nous espérons que les travaux de notre Assemblée Générale seront couronnés de succès, et nous vous invitons à exprimer toutes vos remarques et présenter vos suggestions, que nous espérons positives et constructives. Toute l'attention ainsi que le suivi nécessaire seront accordés à vos interventions.

Notre vœu et notre objectif majeur est d'œuvrer pour la dynamisation de « l'esprit station »...

Merci pour votre attention

Téléphones utiles

Service	N° du téléphone
Standard	72 348 799
Direction de la copropriété	*3119
Service entretien	*3126
Sécurité	*36
Police Frontière	*34
Police touristique	*3341
Garde maritime	*35
Douane	*39
Pharmacie	73 348 437 *3168
Pharmacie de nuit	73 246 020
Police secours	197
Protection civile	198
Samu	190
Police circulation	73 348 111
Secteur de police Hammam Sousse	73 346 907 73 346 908
Hôpital SAHLOUL	73 367 111
PTT	73 348 350
renseignement	1200

* Ces numéros peuvent être directement appelés sur la ligne interne de l'appartement ou du commerce.