

**ASSEMBLEE GENERALE
ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES
DES MAISONS DE LA MER ET DES MAISONS DES JARDINS
DU 20 AOUT 2008**

--* *--

RAPPORT MORAL

Mesdames, Messieurs,

J'ai le plaisir, au début de cette rencontre annuelle, de vous souhaiter ainsi qu'à nos hôtes, la bienvenue ; je vous remercie pour votre présence à cette Assemblée Générale qui constitue le meilleur cadre pour évaluer les réalisations effectuées durant l'année 2007, et le premier semestre 2008 et se faire une idée des différentes propositions, observations et préoccupations des uns et des autres.

Par ailleurs, j'ai le regret de vous informer que la famille élargie du syndicat des copropriétaires à Port El Kantaoui a perdu un certain nombre de copropriétaires, que Dieu leur accorde sa miséricorde, parmi lesquels il y a lieu de citer le regretté Ali EL HOUSSEI vice-président du comité syndical décédé le 8 juin 2008 qui était un exemple pour sa générosité et pour son amour et la défense de la station. A cette occasion douloureuse nous adressons nos condoléances aux familles des décédés, que Dieu leur accorde sa miséricorde et les comptes parmi ceux qui résident dans les Jardins de son Paradis. Je vous invite en la circonstance d'observer une minute de silence à la mémoire des défunts.

Mesdames, Messieurs,

Depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire, le comité syndical a tenu 10 réunions consacrées à réaliser les programmes inscrits dans le budget prévisionnel et ce dans le but d'améliorer les conditions de séjour dans la station, l'environnement général et l'achèvement de la mise à niveau de son infrastructure. Il y a lieu de noter cependant que la réalisation des différents projets n'a pu se faire que grâce à la compréhension et à l'aide de l'ensemble des copropriétaires, du comité syndical et à sa tête Monsieur Foued DAGHFOUS, des différents départements des Sociétés Sousse Nord et SHOTOPEK ainsi que de toutes les structures administratives, de la sûreté, des autorités régionales et locales, à leur tête Monsieur Taieb RAGOUBI, Gouverneur de Sousse, Monsieur Mahmoud BEN ROMDHANE Secrétaire Général du Comité de Coordination du RCD de Sousse, Monsieur Mounir MORJANE Maire de Hammam Sousse, Monsieur Mohamed MAHDOUI Délégué de Hammam Sousse et tous ceux qui nous ont prêté aide et assistance sur le plan national, régional et local. A tous nous présentons l'expression de notre reconnaissance et de nos sincères remerciements. Ce rapport moral comporte sept chapitres.

- I - Réalisations de l'année 2007
- II - Suivi des propositions des intervenants lors de l'Assemblée Générale du 22 Août 2007.
- III - Evaluation à mi-parcours – premier semestre 2008.
- IV - Questions diverses.
- V - Problèmes en suspens nécessitant des solutions :
- VI - Environnement Général et règles de bon voisinage
- VII - Conclusion

I / Les Réalisations de 2007

a- Environnement Général de la Station :

1) Propreté.

Vu l'importance que revêt la propreté de la station, le comité syndical a accordé un soin particulier à ce domaine et un suivi continu. En plus des travaux de nettoyage quotidiens qui concernent les différentes parties de la station, des interventions particulières ont touché cette année certains coins de 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 de Hammam Sousse, du commissariat régional du tourisme de Sousse, à qui nous adressons nos remerciements, des opérations de nettoyage de la plage et des quais du Port ont pu être réalisées.

2) Jardins et espaces verts :

1. La production au niveau de la pépinière :

elle

a été en 2007

de 62655 plantes florales et arbustes répartis ainsi :

- | | |
|--|-------|
| ▪ plantes florales hivernales/printanières : | 34700 |
| ▪ plantes florales estivales /automnales : | 25800 |
| ▪ arbustes décoratifs : | 2200 |

2. Plantations :

- 100 jasmins ont été plantés, ainsi que 50 rosiers.
- Restauration de certaines haies au niveau des jardins et création d'autres du côté de la plage au niveau des phases V et VI .
- Plantation d'arbustes et de fleurs au niveau de la rue Kantaoui Morjane.
- Création d'espaces verts et de petits nouveaux jardins au niveau de la phase I dans lesquels ont été plantées des plantes florales et des bougainvillées.

3) Sécurité de la Station :

En plus du renforcement de l'équipe de sécurité durant la saison estivale, période durant laquelle la station connaît l'affluence de milliers de visiteurs, et la mise en place de gardiens dans les points sensibles de la station, l'administration générale de la société a pris l'initiative de tenir une réunion de travail en date du 11 Mai 2007 à laquelle ont participé les services de la Société, ceux de la sûreté et de la Municipalité de Hammam Sousse. Durant cette réunion ont été examinés les différents abus émanant des propriétaires des locaux de commerce ; un accord est intervenu entre les différentes parties intervenantes en vue de faire face fermement à toutes les questions et les aspects négatifs de la station, à savoir l'exposition anarchique de marchandises, la fermeture et l'exploitation des couloirs et des parties communes, le sans gêne exercé par les ouvriers de ces locaux de commerce à l'égard des clients.

En date du 29 octobre 2007 la Société a pu, par voie, d'huissiers sommer un certain nombre de propriétaires de locaux de commerce d'enlever les marchandises leur appartenant qui se trouvent dans les couloirs de la copropriété. De même des actions en justice ont été introduites auprès des tribunaux compétents à l'encontre de propriétaires de locaux de commerce pour non respect des cahiers de charge et exploitation d'espaces appartenant à la copropriété.

Par ailleurs l'administration en étroite collaboration avec les structures de la sûreté aux- quelles nous exprimons nos remerciements pour les efforts fournis, cherche à faire face au phénomène des intermédiaires en matière de location et à mettre un terme à la location anarchique d'appartements cause de bien de désagréments pour les résidents de la station.

Il y a lieu de souligner de plus, un suivi continu, des interventions en cas d'abus, de manquement, au moyen d'opérations de sensibilisation, de pancartes, d'affiches et ce en vue de fournir les meilleures conditions de repos aux copropriétaires et aux résidents de la station.

Toutes les structures et les services intéressés sont sollicités par écrit, en cas de nécessité.

Aucun incident majeur n'a été enregistré, à part quelques cas sporadiques.

I - Attention portée à l'infrastructure de la station :

1) Rénovation et réaménagement du réseau eau potable :

Depuis Mars 2007 le nouveau réseau d'eau potable relève de la SONEDE. Cette opération a permis de réaliser une diminution du coût de la consommation concernant les parties communes qui a atteint en 2007 : 83 875 DT contre 129 026 DT en 2006 ce qui représente une économie importante de 35% sur les sommes prévues pour la consommation d'eau des parties communes.

2) Rénovation et réaménagement du réseau électrique.

Les travaux de rénovation et de réaménagement du réseau électrique avec installation de nouveaux compteurs ont démarré le 27 février 2007 ; à la fin de 2007 tous les compteurs des Maisons de la Mer ont été installés, soit 1093 au total (882 monophasés et 211 triphasés) .

Au cours du troisième trimestre 2008 aura lieu le branchement des compteurs avec les appartements et les locaux de commerce et la levée des réserves d'ordre technique enregistrées au cours des travaux de rénovation.

Le coût global de cette opération a atteint 420 000DT.

3) Le Réseau d'Assainissement :

Au cours de la réunion de travail qui a eu lieu au siège de Sousse Nord en date du 11 Avril 2007 et dans laquelle a été examinée la possibilité de la prise en charge du réseau d'assainissement par l'ONAS un accord a été conclu portant sur la réalisation de travaux préliminaires de curage et de diagnostic de l'ensemble du réseau y compris la vérification des deux stations de pompage des phases IV et VI.

A la suite de quoi le coût de l'opération de renouvellement et de réaménagement du réseau interne et assainissement par l'ONAS a été évalué à 513 000DT.

Grâce à l'intervention de Monsieur Foued DAGHFOUS l'accord a été conclu ainsi : 313 000 seront à la charge de l'ONAS quant à la participation du syndicat des copropriétaires elle ne doit pas dépasser 200 000D du coût global du projet ; à cette occasion nous exprimons nos remerciements à Monsieur Foued DAGHFOUS pour les efforts fournis ainsi qu'à Monsieur le Ministre de l'environnement et de développement durable, Monsieur le Président Directeur Général de l'ONAS pour leur compréhension et leur aide à la réalisation du projet de renouvellement du réseau d'assainissement et sa prise en charge par l'ONAS.

A ce propos nous appelons de nouveau les propriétaires des locaux de commerce intéressés à équiper de dégraisseurs leurs locaux ; en effet il est à signaler que malgré nos courriers et nos lettres de rappel 8 seulement sur les 28 propriétaires intéressés ont répondu à l'appel.

A cet effet nous rappelons que cette opération est nécessaire et qu'elle doit avoir lieu avant le démarrage des travaux de renouvellement du réseau interne d'assainissement.

III- Les travaux d'étanchéité :

80 000D ont été prévus au budget pour les travaux d'étanchéité de 2007 ; à cet effet ces travaux ont porté en 2007 sur 2810 m² avec un coût global de 79 288 D.

IV- Aspect extérieur de la station : peinture et badigeonnage.

En 2007 la peinture a concerné :

- L'ensemble des façades de la phase II.
- L'ensemble de la phase III.
- Les façades des duplex.
- Une partie de la phase VI.
- L'entrée principale de la station.

Ainsi que tous les locaux de poubelle, toutes les marches des escaliers de la station, les murettes de protection au niveau des jardins et espaces verts et ce sans dépassement du budget prévu.

Par ailleurs il est à signaler qu'il y a eu peinture de certaines parties non programmées dans le budget (phase V et une partie de la phase I). Le coût de cette opération a été pris en charge par Sousse Nord.

V- Situation Foncière :

Les mesures concernant l'assainissement de l'assiette foncière du complexe immobilier des Maisons de la Mer et des Maisons des Jardins ont connu une importante avancée ce qui a pour effet d'accélérer la régularisation. Dans ce cadre, il y a lieu de noter :

- La publication du décret N° 2399 du 2 octobre 2007 ; il concerne l'extraction du domaine public de l'Etat vers le domaine privé de l'Etat des constructions réalisées sur une partie des Maisons de la Mer ; de ce fait se trouve levé l'un des obstacles

majeurs entravant l'assainissement de la situation foncière de la station.

- Dans le même cadre et conformément aux dispositions du décret ministériel commun N° 16 émanant en date du 22 Mars 2000 de Monsieur le Ministre de l'Intérieur, et de Monsieur le Ministre de l'Equipement et de l'Habitat, ont été accomplies toutes les procédures concernant les opérations de lotissement au sol et lotissement par l'étage au niveau du complexe immobilier des Maisons de la Mer et des Maisons des Jardins.
- Ces opérations de lotissement permettront, dès leur achèvement, de déterminer les parties communes et les parties privatives.

VI- Recouvrement des Créances :

a) Taux de recouvrement des créances antérieures.

La Direction a accordé une attention particulière au sujet des créances antérieures concernant un certain nombre de copropriétaires et commerçants et ce en considération de disponibilité des fonds nécessaires pour réaliser les programmes et les projets approuvés.

A côté des arrangements amiables conçus dans une première étape la Direction Générale a tenu à recourir aux diverses autres procédures arrêtées par le législateur et prévues dans le règlement de la copropriété pour traiter un certain nombre de dossiers déterminés et amener certains copropriétaires récalcitrants à s'acquitter de leurs engagements et régulariser leur situation financière auprès de la caisse de la copropriété.

Dans ce cadre, après de nombreuses démarches et solutions à l'amiable, le Président du Syndicat des Copropriétaires a, par voie de presse (cf.al Sahafa du 21 Janvier 2007, le journal La Presse des 21 et 22 Janvier 2007), avisé tous les copropriétaires ayant des dettes non réglées que, considérant les articles 43,44,45 et 46 du règlement de la copropriété et la décision de l'Assemblée Générale des Copropriétaires du 16 Août 2006, le branchement du nouveau réseau d'eau ne concernera que les locaux dont les propriétaires sont en règle vis-à-vis de la copropriété.

De le même les copropriétaires, ayant des dettes non réglées, ont été de nouveau avisés par voie de presse (cf. al-chourouq du 28 Juin 2007,al Sabah du 29 Juin 2007, le Temps du 30 Juin 2007) ; à la suite de quoi il y a eu suspension de la fourniture d'eau potable concernant les appartements et les locaux dont les propriétaires n'ont pas réglé leurs dettes et ce jusqu'à la régularisation de leur situation financière.

- De nombreux dossiers ont été transmis à la direction du contentieux en vue de :
 - recouvrer les dettes présentées sous forme de chèques, de traites retournés impayés.
 - d'envoyer des sommations de payer les charges de copropriété conformément à l'article 78/2005 en date du 4 Août 2005.

Grâce à toutes ces actions le montant global de recouvrement a atteint en 2007 la somme de 1.826.755,613 Dinars sur 3255.139,000 Dinars représentant le montant global de dettes au 31 Décembre 2007.

Le recouvrement se présente comme suit :

- Charges de copropriété 1.260.035,821 Dinars
- Consommations diverses (eau, téléphone, électricité) 566.719,792 Dinars.

Cependant malgré ces résultats l'assainissement total de la situation financière demande des efforts continus et particulièrement de la compréhension de la part des copropriétaires ayant des dettes non réglées que nous appelons vivement à régulariser leur situation financière vis-à-vis de la caisse de la copropriété.

Malgré l'évolution constatée au niveau du recouvrement le taux de recouvrement, en considération des dettes à la date du 31 Décembre 2007 n'est cependant que de 50,1%. L'ensemble des dettes non encore payées représente un montant global de 1.428 mille dinars.

Ce qui constitue un handicap pour le fonctionnement ordinaire des différentes activités du Syndicat des Copropriétaires.

b) Taux de recouvrement concernant les recettes 2007.

Le montant des recouvrements de l'année 2007 a été de 668.868,759 dinars sur un budget réalisé de 1.257.866,000 dinars ; de ce fait le taux de recouvrement n'a pas dépassé 53,2% le déficit a été supporté provisoirement et exceptionnellement par la SHOTOPEK en tant que Président du Syndicat des copropriétaires.

VII- Animation et Loisirs :

En plus de l'activité du club culturel des copropriétaires, un programme d'animation riche et varié a été élaboré en 2007 pour répondre à tous les goûts et les âges :

- Soirées animées par des troupes internationales (Slovaquie, Russie, Brésil, Grèce).
- Soirées assumées par des troupes nationales, régionales ou locales (Issaouiya, Awamriya, majorettes, fanfare, musique ray).
- Soirées pour jeunes (Karaoké, danse, sketches, jeux) avec différents prix et la participation des commerçants de la station).

Ceci en plus du programme sportif quotidien pour les enfants au Beach club.

- Organisation de la 8^{ème} session du festival international de l'Internet et multimédias.
- Régate « sur la route de Malte » du 26 Juillet au 2 Août 2007 à laquelle ont participé environ 30 voiliers.

VIII- Participation de la Société d'Etudes et de Développement de Sousse Nord :

Sur ordre de la Direction Général les services de Sousse Nord ont entrepris un certain nombre de travaux, d'une façon exceptionnelle, au profit de la copropriété :

- Embellissement de l'espace situé au niveau de l'entrée de la station entre le parking de la phase I et le magasin général ; création d'espaces verts, de nouveaux jardins, pose de nouveaux lampadaires ; le coût de l'opération s'est élevé à 25.314,000 dinars.
- Peinture des façades extérieures : l'ensemble de la phase VI et une partie de la phase I : coût de l'opération : 32.000 dinars.
- Réaménagements des espaces extérieurs.
- Pose de carrelage dans divers coins de la station, avec joints en ciment.
- Création de murettes au niveau des jardins et espaces verts dans les phases II, III, IV, et V.
- Mise en place d'un certain nombre de plaques pour la couverture des regards de la station.

Coût de l'opération 36 mille dinars.

- Changement de regards concernant le réseau d'assainissement au niveau de la phase V ; coût de l'opération : 6.069,000 dinars.
- Pose de canaux d'irrigation dans certains jardins ; coût : 2.250,000 dinars.
- Création d'un passage en bois conduisant au quai de la phase VI : coût : 5.470,000 dinars.
- Réaménagement de la fontaine musicale (lumière, jaillissement d'eau etc) : coût : 11.000 dinars.

De ce fait la participation totale de Sousse Nord à l'entretien et à l'embellissement de la station a atteint environ 126.000 dinars.

- Mise d'un nouveau local à la disposition de la direction de la copropriété.

Dans le cadre de la séparation entre la direction de la copropriété et Sousse Nord, et après réalisation de la séparation au niveau des documents et de la comptabilité, Sousse Nord a mis de nouveaux bureaux à la disposition de la direction de la copropriété situés au « w » de la phase IV. Le coût total de l'opération, pris en charge par Sousse Nord, s'élève environ à 50.000 dinars.

Par ailleurs, un bureau a été mis à la disposition du comité syndical.

**II / Suivi des principales interventions
des copropriétaires lors de l'assemblée générale ordinaire réunie
en date du 22 Août 2007**

propriétaire	Local	interventions	suivi
Mr. Mohamed Harrouchi	Boutique de la plage	<p>Il remercie l'administration pour l'installation de bancs au Port.</p> <p>Il apprécie le travail de Mme. Basma Saâdena au niveau de l'entretien des jardins. Il fait les observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nécessité d'installer des toilettes • Une solution est à trouver en ce qui concerne le grand arbre qui se trouve devant le grand local de poubelle : il est maintenu par des piquets. • Demande à recourir à la concurrence pour le badigeonnage • Demande plus de concision concernant le rapport des Commissaires aux Comptes et ce afin de donner plus de temps au débat. • S'interroge sur la participation de la Municipalité dans la station 	<ul style="list-style-type: none"> - Il y a quatre points d'eau dans la station. - Les mesures qui s'imposent seront prises pour le réaménagement du local poubelle central. - Les opérations de badigeonnage sont réalisées effectivement sur la base d'appel d'offres (voir le rapport normal point 5) mais la qualité du travail n'a pas été à la hauteur des attentes. - Le rapport moral nécessite des analyses approfondies pour tous les aspects financiers se rapportant à la copropriété dans un but de clarté et de transparence, néanmoins, la coordination avec le commissaire aux comptes sera réalisée pour que la présentation orale soit concise sans que cela altère la consistance des données qu'il contient. - La municipalité procède quotidiennement à la levée des déchets ménagers du centre de collecte, et participe au nettoyage de la plage.
Mr. Rachid Allegui	Appt. 256	<p>Il souligne que le coût des charges est devenu très élevé ; il est aujourd'hui de l'ordre de 14,000dt. Il se demande jusqu'où elles vont monter.</p> <p>Il demande de procéder à une comparaison avec d'autres stations du même type.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il attire l'attention sur les nuisances 	<ul style="list-style-type: none"> - Les dépenses engagées pour les parties communes sont conformes au budget prévisionnel voté par l'Assemblée Générale des Copropriétaires des complexes « Les Maisons de la Mer » et « Les Maisons des Jardins ». Le syndicat des copropriétaires veille au respect du budget et à la

		<p>sonores.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il propose le paiement de 0,200dt par visiteurs en vue de couvrir les charges salariales des ouvriers affectés à la propreté de la station. • Il insiste sur le règlement de la situation foncière. 	<p>compression des charges dans la mesure du possible.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le syndicat des copropriétaires tente de mettre fin à ces dépassements avec la collaboration des diverses parties concernées. - Un suivi continu est consacré à ce problème pour amener les contrevenants à respecter la tranquillité des résidents et des règles de bon voisinage. - La station est ouverte au public - Référez- vous au rapport moral de l'année 2007.
Mr. Hichem Badri	Appts. 169/312	Il déclare que son intervention de l'année dernière lui a valu quelques soucis.	<ul style="list-style-type: none"> - Le syndicat des copropriétaires ne s'oppose nullement à ce que les propriétaires expriment leur avis et exposent leurs propositions pour tout ce qui se rapporte à la gestion des parties communes.
Mr. Abdelmajid Grati	appt. 637	<p>Il fait observer que des piquets sont enlevés dans le parking couvert dans le but d'occupation « sauvage » des places.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il attire l'attention sur l'occupation des parasols sur la plage par des étrangers à la station et la non intervention des agents de sécurité. • Concernant la question de l'ONAS, il demande de ne pas adhérer aux réponses données par ce dernier. Il fait remarquer que les appartements sont individuels et qu'il ne s'agit pas d'exploitation touristique 	<ul style="list-style-type: none"> - Ce sont des cas isolés qui ont été maîtrisés et les choses sont revenues à la normale. - L'équipe de sécurité de la station veille à mettre fin à ces états de fait. - L'Office National de l'Assainissement a été saisi de la question, et il a souligné que la réglementation impose l'application du tarif touristique.

<p>Mlle. Sélima Agoun</p>	<p>Appts. 142/143 Café maure</p>	<p>Elle expose un certains nombre de problèmes qui exigent des solutions urgentes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les égouts qui débordent et qui dégagent des odeurs nauséabondes. • Les bâches utilisées par certains commerçants portent préjudice à la station. • Elle dénonce le comportement de certains serveurs pour attirer les clients dans leurs cafés. • Elle recommande de couper l'eau et l'électricité pour ceux qui ne paient pas leurs charges. • Elle demande de rendre public la liste des restaurateurs qui n'ont pas payé leurs charges de copropriété. • Elle demande de fixer l'horaire pour l'utilisation des ordinateurs du Club Culturel. • Elle demande une intervention contre la nuisance sonore. 	<p>Dans tous les cas où cela s'impose, l'équipe d'entretien intervient pour faire les opérations nécessaires. Cette question sera résolue définitivement dès la signature de la convention avec l'Office National de l'Assainissement pour la rénovation du réseau et sa prise en charge.</p> <p>Une collaboration est engagée avec les autorités compétentes pour endiguer les divers dépassements causés par certains commerçants et leurs préposés.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un avis sera publié sur les journaux de la place pour informer les propriétaires que le raccordement des divers locaux au nouveau réseau d'électricité, sera tributaire du paiement des charges de copropriété. - Un suivi continu est consacré au problème de la nuisance sonore dans le but de sensibiliser les propriétaires ou les contrevenants pour respecter la tranquillité des résidents et les règles de bon voisinage. - Une réponse à cette question a été fournie lors de l'Assemblée Générale. - Il a été fait recours à la coupure de l'eau et de l'électricité à l'encontre de certains propriétaires, en application des articles 45/46 et 66 du règlement de copropriété, et ce, après plusieurs rappels par écrits ou par voie orale. - La station est ouverte au public. - Malgré l'impossibilité de réduire les charges au mètre carré à 5,000dt, la Direction Générale est
---------------------------	--------------------------------------	--	--

			soucieuse de comprimer le coût et la maîtrise des charges.
Mr. Jean Paul Michot	Appt. 875	<p>Il remercie tout d'abord Monsieur Foued DAGHFOUS puis Mr. Fredj Ben Hassine qui lui a remis la veille un exemplaire du rapport moral afin d'établir des propositions, éventuellement. Il félicite Messieurs les Commissaires aux Comptes pour le travail qu'ils ont accompli. Ils exposent les propositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le relevé des charges envoyé à la fin de l'année et la possibilité de séparer sur des relevés distinctes des charges inhérente à la copropriété de celle de la SHOTOPEK. • Compléter le budget prévisionnel 2008 par une récapitulation des charges d'investissement et des charges totales avec un coût global du mètre carré. • Pour justifier l'opportunité de ses propositions et démontrer l'ambiguïté que peut entraîner le règlement de la copropriété, et les difficultés que rencontrent messieurs les Commissaires aux Comptes à faire la distinction entre l'avance sur charges dans le budget prévisionnel et les charges effectives, il 	<ul style="list-style-type: none"> - Les charges inscrites dans ce rapport financier concernent exclusivement la copropriété - La récapitulation des charges de gestion et celles d'investissement est présentée dans le projet du budget 2008 - Le problème ne se pose plus, depuis l'adoption par l'Assemblée Générale de la résolution N° : 1 imposant le paiement de l'avance sur charges dans un délai ne dépassant pas le 31 Mars de l'année suivante. - Pour le reliquat des charges, une résolution sera présentée à la prochaine Assemblée, en vue de fixer le dernier délai pour le paiement.

		renvoie à la page 26/32 du rapport des Commissaires aux Comptes, paragraphe : charges de copropriété 2006.	
Mr. Khemaïs El Hichri	Appt. 84	<ul style="list-style-type: none"> • Il demande à Monsieur Foued DAGHFOUS si la SHOTOPEK est une société étatique ou semi étatique. • Il s'interroge sur la légitimité des décisions de l'Assemblée dans la mesure ou le quorum n'est pas atteint selon lui. • Il proteste contre la coupure d'eau dont il a fait l'objet. • Il propose la constitution d'un comité pour s'occuper des relations entre les copropriétaires et l'administration et ce dans l'intérêt des parties. • Il demande que l'entrée à la station soit payante. • Il invite les copropriétaires à proposer à l'administration un contrat programme stipulant que les charges de copropriété soient de 5,000dt au lieu de 14,00dt. 	<ul style="list-style-type: none"> - La réponse a été donnée à l'assemblée générale. - Le recours à la coupure du courant électrique est faite conformément aux articles 45, 46 et 66 du règlement de copropriété et ce après divers rappels écrits et oraux restés sans effets - Malgré l'impassibilité de diminuer les charges à 5 dinars le syndicat des copropriétaires fera son effort pour comprimer au maximum ces charges et leur coût.
Mr. Majdi Tekaya	Appt. 817	<p>Il a exprimé sa satisfaction pour le rapport De l'année 2007 qui est plus détaillé que les années précédentes.</p> <p>*Il demande pour des raisons d'hygiène, la fermeture du local</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le local en question a été fermé et réaménagé. Un nouvel local poubelle a été mis à la disposition des propriétaires. Il est situé prêt de l'appartement N° : 815 du rez-de-chaussée de l'immeuble en copropriété

		<p>poubelle qui se trouve dans le couloir d'accès à la phase V et son remplacement</p> <p>* Il déplore la nuisance sonore causée par les jeunes jusque tard dans la nuit</p>	<p>(X-1) de la phase V.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des instructions ont été données à l'équipe de sécurité de la station pour parer à ce phénomène.
Mr MOEZ ennouri	App. 268	<p>Il déplore une certaine régression morale chez les jeunes (grossièretés, violence verbale, manque de respect, chants tard dans la nuit...) elle nécessite de sévir</p> <p>* Il propose l'ouverture d'un espace Internet dans la station</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il suggère une entrée payante à la station <p>*Il demande la publication des noms des propriétaires redevables à la copropriété de plus de 2000 dinars car il est temps de trouver une solution aux impayés</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'équipe de sécurité a été renforcée. des instructions ont été données à l'effet de contenir ces problèmes avec la collaboration des forces de l'ordre. - Des instructions ont été données à l'équipe de sécurité de la station pour parer à ce phénomène. - Une proposition est en cours d'étude. - La station est ouverte au public.
Mr Jalel Haddad	App. 770	<p>*Il regrette de n'avoir pas trouvé signalés dans le rapport moral les noms de ceux qui n'ont pas payé les charges de copropriété dont ils sont redevables et le point de départ de ces dettes comme ce qui se fait dans tous les rapports.</p> <p>*Il proteste contre l'occupation des parasols par des étrangers à la station surtout par les colonies de vacances.</p> <p>*Il se demande concernant la résolution n°1 si le taux des présents permet de changer les articles du règlement de copropriété, si la réponse est affirmative, l'application serait-elle limitée dans le temps ?</p> <p>* Demande l'application de retard pour ceux qui n'ont</p>	<ul style="list-style-type: none"> - cette proposition sera étudiée sous tous ses aspects - Pour ce qui est des parasols le service de sécurité est mobilisé pour cela - le nombre des présents permet de prendre une telle résolution et son application n'est pas limitée dans le temps <p>Les intérêts de retards sont stipulé s dans l'article 45 du règlement de copropriété. Les modalités pratiques de son application seront revues et des décisions seront prises dans ce sens.</p>

		pas payé leurs charges et propose que cela soit joint à la solution proposée	
Mr Slaheddine Hmaier	App. 401	<p>Il félicite l'équipe dirigeante et à sa tête Monsieur Fouad Daghfous</p> <p>*Il attire l'attention sur ce qui se passe sur la plage du côté du beach club tard dans la nuit à la sortie des boites de nuits : tapages beuveries... et demande à ce que ce problème soit entouré de l'attention qu'il mérite surtout qu'il a remarqué une diminution du nombre des agents de sécurité.</p> <p>* Il expose les difficultés qu'il a trouvées pour ce qui est des infiltrations des eaux qu'il a subi.</p> <p>Il demande des informations sur les appartements qui seront construits.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le service de sécurité du syndicat des copropriétaires fait tous ses efforts pour parer à ces problèmes en collaboration avec les services de l'ordre. - Pour la construction des appartements l'information sera donnée en temps utile. - Pour l'infiltration ce problème a été résolu.
Mr Béchir Laâmiri	Appartem ent n°717	<p>Il considère que le recouvrement n'est pas suffisant (40%)</p> <p>Il propose de priver ceux qui n'ont pas payé du droit au vote.</p> <p>Il propose de publier leur nom et de leur appliquer une pénalité de retard</p> <p>Il considère que le loyer du parking est élevé (40000 dinars)</p> <p>Il demande des informations sur la rénovation du réseau d'assainissement</p> <p>Il fait remarquer la présence de cafards et d'odeurs nauséabondes</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Cette proposition a fait l'objet d'une résolution qui a été votée par l'Assemblée Générale de Copropriétaires de l'année 2007. - Il y a lieu de se référer au rapport moral de l'année 2007. - Ce problème est en cours d'études - Ce problème est en cours d'études dans tous ses aspects - Le montant du loyer du parking ne se rapporte pas uniquement aux équipements, mais aussi à tout l'espace aménagé à cet effet. - Les précisions demandées sont inscrites à la deuxième résolution mise au vote. - Cette question est traitée

			cas par cas. Elle sera définitivement résolue après l'opération de renouvellement du réseau d'assainissement et sa prise en charge par l'ONAS.
Mr Mokhtar TRABELSI	QUINCAILLERIE	Il remercie l'équipe dirigeante pour les efforts déployés	Monsieur Mokhtar TRABELSI a été remercié pour cela.
Melle Hela MACHAT	APPT N°162	Elle reproche certains comportements de certains locataires (ses voisins qui prennent le repas devant son appartement le matin et le soir	Le syndicat des copropriétaires fait une sensibilisation aux contrevenants et elle demande à tous au respect de règlement des copropriétaires et des règles de bon voisinage.
Mr Mohamed OUESLATI	Appt 176 et 177	Il dénonce l'occupation par les commerçants de certains espaces extérieurs. Il exprime son désaccord sur le fait que les commerçants payent comme pour les propriétaires des appartements le metre carré couvert Il demande la séparation entre la SHOTOPEK et le syndicat des copropriétaires' et ce, pour plus de clarté et de transparence il se plaint des bruits venant du café soleil	Les charges de copropriété sont calculées au prorata de la superficie sans considération de la nature de l'activité et ce conformément aux règlements de copropriété. - De grandes mesures ont été prises à l'effet de séparer le syndicat des copropriétaires de la gestion de la Société Hôtelière et Touristique de Port El Kantaoui, à travers la séparation de la comptabilité et le transfert de l'administration du syndicat dans des locaux indépendants à la phase IV de la Marina. - Le syndicat des copropriétaires veille à maîtriser cette situation avec la collaboration les autorités régionales et locales - Le service de sécurité du syndicat des copropriétaires fait tous ses efforts pour parer à ces problèmes. -
Mr Zied CHEKIR	Appt 553	Il remercie l'équipe dirigeante pour les efforts qu'elle fait. Il remarque que : Le rapport moral aurait dû	- Le budget prévisionnel est préparé par le Conseil Syndical sur la base de données objective tout en

		<p>être distribué avant le jour de l'assemblée</p> <p>Il attire l'attention sur certains points relatifs à l'hygiène et surtout au niveau du local de la poubelle centrale.</p> <p>Interdire l'exploitation des espaces verts devant la locale poubelle centrale</p>	<p>veillant à maîtriser les coûts.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 62 agents de la société ont été mis à la retraite anticipée dont 10 agents affectés à la copropriété. <p>Les équipements du parking sont en mauvais état. Ils doivent être changés comme indiqué à la résolution soumise à votre approbation.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le service de l'environnement du syndicat des copropriétaires fait tous ses efforts pour parer à ces problèmes - Il y a lieu de se référer au rapport moral de l'année 2007
Mr Abdallah FEKIH	App. 73	<p>Il a remarqué l'existence de résultats louables.</p> <p>Il a exprimé qu'il n'a de problème ni avec les agents du service de l'environnement ni avec ceux du parking</p> <p>Il remarque que la station est victime de sa réussite et qu'il faut consentir plus d'effort et laisser la station en tant que station ouverte au public</p> <p>Il déplore la nuisance sonore et l'existence de cafards</p> <p>Il propose que le paiement des charges de copropriété soit affecté pour le budget prévisionnel ordinaire et pour le budget d'investissement sur trois ans et non sur deux ans comme indiqué dans la résolution à cet effet.</p> <p>Il propose l'installation de l'Internet pour la vente et l'achat des appartements</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le syndicat des copropriétaires fait une sensibilisation continue sur le respect de la tranquillité des résidents. - Des instructions ont été données au service de l'Environnement pour le traitement des cafards Un site Internet a été lancé pour la copropriété. - Des instructions ont été données pour que les divers travaux soient interdits lors de la haute saison.

Mr Taoufik DIMASSI	Appt n°40	<p>Il expose la question de raccordement des appartements d'eau potable.</p> <p>Car il a découvert que son appartement est raccordé sur deux compteurs différents et depuis 4 ans le problème n'est pas résolu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le problème a été résolu avec les travaux réalisés en 2008 sur les réseaux d'eau potable
Mme Linda BEN ROMDHAN E	Appt n°730	<ul style="list-style-type: none"> - Regrette l'agressivité de certains copropriétaires au cours de leurs interventions - On a l'impression qu'on est clan contre clan ; considère que les remarques peuvent être faites sans agresser personne - Prend la défense du chef de sécurité qui a été interpellé par une copropriétaire, demande d'une façon générale d'avoir de la compréhension à l'égard des agents (sécurité et autres services) qui travaillent du matin jusqu'au soir et qui sont plutôt à aider. - Considère que la station est en amélioration tout le monde est content de Monsieur Foued DAGHFOUS dit-elle - Demande aux copropriétaires qui ne sont pas encore en règle en ce qui concerne le paiement de leurs charges de faire le nécessaire afin de ne pas compromettre ou du moins de ne pas retarder la réalisation des projets prévus ; il 	<ul style="list-style-type: none"> - lors de cette saison estivale de nouveaux parasols ont été ajoutés et une attention particulière a été consacrée à la propreté de la plage - pour ce qui est de la nuisance sonore, ce problème est à l'ordre du jour pour le syndicat des copropriétaires qui sensibilisent les résidents à plus de respect pour la règle de bon voisinage

y va de l'intérêt de la station et du maintien de son standing

- Note qu'il n'y a pas suffisamment de parasols à la plage et pas assez de nettoyage
- Elle fait remarquer l'existence de nuisance sonore de la part de certains locataires. Et recommande de porter une attention particulière à ce problème

III/ Evaluation à mi-parcours : Premier semestre 2008

En application de la démarche adoptée depuis l'assemblée générale ordinaire 2007, et en vue de fournir à Mesdames et Messieurs les copropriétaires toutes les informations utiles sur l'avancement des projets et des programmes prévus dans le budget prévisionnel de 2008, et de leur permettre de suivre :

- les réalisations au niveau de l'exécution du budget,
- l'engagement des dépenses,
- le recouvrement réalisé ainsi que l'apport de la participation de Sousse Nord dans l'embellissement de la station et l'entretien de son environnement en général

Nous vous présentons ci-après les réalisations au titre du premier semestre 2008.

I. Environnement Général de la station :

1. Jardins et espaces verts :

a) Production de la pépinière de la copropriété :

La production de la pépinière a atteint cette année 58.295 plantes répartis comme suit :

- 39.300 plantes florales saisonnières (printemps et hivers)
- 10.250 plantes florales saisonnières (Eté et automne)
- 8.745 roses

b) Plantations :

Toute cette production a été plantée dans les différents jardins et espaces verts de la station.

Il a été par ailleurs procédé au réaménagement des espaces gazonnés par la plantation d'une nouvelle variété de gazon plus appropriée et de qualité supérieure sur une superficie d'environ 2.600 m² répartie notamment entre l'entrée principale de la station, la phase IV et la phase V.

c) Entretien et maintenance :

En plus des opérations continues d'arrosage, de binage et de taille des arbres, le personnel chargé des jardins effectue aussi le traitement contre les insectes et les parasites.

Il a été aussi procédé à divers endroits au remplacement d'une couche de terre par une terre végétale plus riche en matière organique.

2. Le nettoyage :

L'équipe de nettoyage poursuit quotidiennement et assidûment son travail dans toutes les zones de la station. Aussi, et dans le cadre de la préparation de la saison estivale et l'arrivée de milliers de visiteurs à la station, cette équipe a été renforcée par un certain nombre d'employés en vue de sauvegarder la propreté de la station et de son environnement.

Dans ce cadre, l'équipe de nettoyage procède à :

- des opérations de nettoyage spécifique approfondi dans certaines zones, notamment celles situées derrière les locaux de commerce
- des opérations avant saison pour le nettoyage de la plage par le labourage et le tamisage du sable, évacuation des déchets et ce avec collaboration louable de la municipalité de Hammam Sousse et le Commissariat du tourisme, à féliciter
- Installation des parasols : un nombre supplémentaire de parasols a été installé pour atteindre un total d'environ 300 parasols.

Cependant, malgré le volume du travail de l'équipe de nettoyage et tous les efforts déployés pour le maintien d'un niveau de propreté acceptable au sein de la station, il convient de rappeler à nouveau que la préservation de la propreté de la station reste tributaire du comportement de certains propriétaires que nous invitons à respecter les règles de la vie collective et à notamment ne plus déposer les ordures en dehors des endroits qui leur sont réservés et aussi aux propriétaires des locaux de commerce, que nous convions à accorder davantage de soins aux façades et couloirs arrières de leurs locaux,

La propreté de la station demeure la responsabilité de tous.

3. Sécurité de la station :

La direction générale de la société accorde un intérêt particulier au sujet de la sécurité de la station compte tenu du rôle qu'elle joue pour la protection des biens et des acquis de la station et la préservation des meilleures conditions de repos et de sécurité des propriétaires et des visiteurs.

Dans ce cadre:

- Un renforcement de l'équipe de sécurité a été opéré notamment au niveau de certains points sensibles de la station tels que la plage et les piscines ainsi que le recrutement de deux plongeurs secouristes.
- L'application du système de sécurité se poursuit minutieusement et avec fermeté. Dans ce cadre, une session de formation en matière de sécurité des établissements hôteliers contre les actes terroristes a été organisée du 12 au 16 mai 2008 en collaboration avec le bureau spécialisé « AL QUALITY » agréé sous le N°201/2000.

Ceci en plus :

- Des sessions de formation organisées au début de chaque saison au profit des agents de la société en collaboration avec les services de la protection civile dans le domaine du secourisme
- La participation des agents de sécurité aux journées de sensibilisation dans le domaine de la protection et le secourisme organisées annuellement à l'école hôtelière El Kantaoui

En date du 30 Mai 2008, une réunion de travail a été tenue au siège de la Société Sousse Nord, consacrée à la préparation de la saison estivale

Etaient présents à cette réunion, en plus de Monsieur Foued DAGHFOUS, Président Directeur Général de SOUSSE NORD, SHOTOPEK et Président du Syndicat des copropriétaires, Monsieur le Délégué de Hammam Sousse, Monsieur le Président de la

municipalité de Hammam Sousse et toutes les parties intéressées par ce sujet (Tourisme, Santé, police, garde marine, protection civile, Télécom, SONEDE, STEG, ONAS...)

Au cours de cette réunion il a été procédé à l'examen des problèmes et des questions en suspens, dont notamment :

- Non respect de l'activité initiale autorisée du local
- Etalage anarchique des marchandises et dépassement des espaces autorisés, harcèlement des clients par les serveurs de certains cafés et restaurants en dehors du lieu réservé à leur travail, le phénomène de la duperie dans la vente de certaines marchandises, non respect par certains commerçants des règles élémentaires de propreté et d'hygiène, le phénomène des intermédiaires immobiliers illégaux, des préposés « Basnasas » de certains commerçants et certains bateaux de transport de personnes chargés de guetter et d'attraper les clients avec toutes les inconvenances et les dérangements qu'ils peuvent infliger aux résidents et visiteurs et à l'image de marque de la station.
- La saturation au niveau des parkings qui ne peuvent contenir les véhicules de tous les visiteurs défilant vers la station, dont notamment le parking sur la route de la carène menant vers la phase VI dont la capacité ne dépasse pas les 75 places.

Pour le traitement de toutes ces questions, Monsieur le Gouverneur de Sousse a décidé la constitution d'une Commission mixte et multipartite pour le contrôle et suivi de cette situation et l'intervention en cas de nécessité.

De son coté, la Société en collaboration avec le syndicat des copropriétaires a pris toutes les mesures conséquentes à l'état de la situation dans les limites de ses attributions :

- Envoie de courriers à tous les services et structures intéressés, chacun en ce qui le concerne
- Organisation de réunions de travail et tenue de rencontres avec toutes les parties concernées
- Présentation de plusieurs affaires en justice contre les contrevenants récalcitrants, 3 jugements sont gagnés en première instance dans l'espoir de leur confirmation en appel.
- Plaintes adressées à Monsieur le Procureur de la République contre certains propriétaires de locaux de commerce pour occupation illégale de propriétés revenant à la copropriété.

De même,

- Les services de la Sûreté nationale ont organisé au début de la saison touristique plusieurs campagnes de lutte contre les intermédiaires immobiliers illégaux « Les Samsaras ». Ces actions ont permis de réduire sensiblement ce phénomène en espérant le voir progressivement disparaître définitivement
- La Société Sousse Nord a entamé en collaboration avec les services de la Sûreté nationale, les études nécessaires en vue de doter la Station d'un système de vidéosurveillance.

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

Durant le premier semestre 2008, il a été procédé au badigeonnage de :

- Toutes les façades du Beach-Club coté piscine,
- Des façades des Duplex, Immeuble
- Toute la phase VI,
- Toutes les façades et trottoirs de l'entrée principale de la station
- La route menant vers la phase VI
- Tous les escaliers et marches à travers la station

III. Pose des couches d'étanchéité :

Dans le cadre de la poursuite de l'opération d'étanchéité des toits, le budget 2008 a alloué un montant de 85.000 Dinars à cette opération.

Les travaux de poses des couches d'étanchéité ont couvert jusqu'à fin Juin 2008, une superficie d'environ 750 m² répartie entre toits (450 m²) et galeries (275 m²) avec un coût global de 25.300 Dinars.

Le reste du programme de cette opération sera achevé après la saison estivale dans les limites du budget prévu.

Dans ce cadre, il est utile de signaler que les travaux de pose des couches d'étanchéité dans les parties communes et notamment dans les couloirs, nécessitent l'enlèvement et la repose de nouveaux carreaux.

La Direction générale a toujours veillé à la réalisation les travaux de poses des couches d'étanchéité conformément aux normes techniques admises. Cette opération nécessite toutefois la disponibilité préalable des fonds et d'un budget suffisant pour pouvoir préparer le lancement de l'avis d'appel d'offres à temps et en début d'année. Néanmoins, le retard enregistré au niveau du recouvrement à occasionné un retard dans le démarrage de ces travaux qui sans doute ont dérangé un certain nombre de copropriétaires auxquels nous présentons nos sincères excuses et nous invitons par la même occasion tous les copropriétaires retardataires à régler leurs dettes dans les meilleurs délais afin de permettre au Syndicat de réaliser tous les travaux programmés dans les délais prévus.

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

Après l'achèvement des travaux de renouvellement du réseau intérieur de l'eau potable et sa prise en charge par la SONEDE au mois de mars 2008, le premier semestre 2008 a enregistré :

- La poursuite des travaux de renouvellement et de réhabilitation du réseau électrique
- L'accomplissement de toutes les formalités relatives à la signature de la convention de prise en charge du réseau d'assainissement par l'ONAS.

1. Renouvellement du réseau électrique de la station :

Après l'installation des nouveaux compteurs durant l'année 2007, il a été procédé durant le premier semestre 2008 :

- Au branchement de tous les compteurs (1.093 compteurs) des appartements, les locaux commerciaux et administratifs.

- A la levée des réserves soulevées lors de la réception provisoire du réseau par les services de la STEG et la réalisation de toutes modifications et les améliorations nécessitées par cette opération.

Les consommations enregistrées au niveau des nouveaux compteurs seront relevées par un huissier notaire et serviront de base pour la nouvelle opération de facturation par la STEG.

Le coût global des travaux de renouvellement du réseau électrique et d'installation des nouveaux compteurs s'élève à 420.000 DT.

Il est à signaler à cet effet que la Société Sousse Nord a mis à la disposition de la STEG le bureau d'accueil de l'administration du Port situé au rez-de-chaussée de l'immeuble « B » de la phase I des Maisons de la Mer et ce pour qu'il renferme tous les équipements desservant le Port, les locaux commerciaux et administratif de cet immeuble.

Ce bureau servira à assurer deux fonctions essentielles :

- Permanence des services de la STEG pour toutes les interventions urgentes
- Le paiement des factures de consommation électrique

La mise à disposition de ce local a nécessité par ailleurs la création, à la charge de la Société Sousse Nord, d'un nouveau bureau d'accueil pour le Port, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble « A » en face de l'entrée de l'administration du Port, pour un coût global de 13.000 Dinars.

Les travaux ont été suspendus durant la saison estivale pour reprendre au courant du troisième trimestre 2008.

2. Prise en charge du réseau intérieur d'assainissement

L'assemblée générale ordinaire des copropriétaires, réunie en date du 22 août 2007, a approuvé le renouvellement et la réhabilitation du réseau intérieur d'assainissement en vue de sa prise en charge par l'Office National d'Assainissement « ONAS » et ce par une participation pour un montant fixé à 210.000 Dinars qui sera supporté par tous les copropriétaires comme charges à répartir sur les trois exercices 2008-2009 et 2010 à raison de 70.000 dinars par an à imputer au niveau du budget d'investissement annuel.

Dans ce cadre, et à la suite de plusieurs réunions de travail, les services de l'ONAS en collaboration avec les Services techniques de Sousse Nord et de la SHOTOPEK, ont établi un inventaire général des différentes composantes du réseau d'assainissement et de ses équipements ainsi que le diagnostic de son état global et notamment l'état des deux stations de refoulement situées à la phase IV et V.

Ensuite, il a été procédé à la préparation du cadre juridique et l'élaboration des documents administratifs et conventions à signer préalablement au démarrage des travaux.

A cette occasion, nous avons le plaisir d'informer Mesdames et Messieurs les copropriétaires que le conseil d'administration de la Société d'Etudes et de Développement de Sousse Nord, avec le soutien particulier de Monsieur Foued DAGHFOUS, a décidé la prise en charge par Sousse Nord de la totalité du coût de l'opération de renouvellement du réseau intérieur d'assainissement dans la limite du montant indiqué à la place des copropriétaires, et toutes les dispositions et les décisions ont été déjà prises à cet effet et en conséquence, les copropriétaires sont dispensés de supporter cette charge durant trois exercices.

Aussi, nous ne manquerons pas à cet effet, de présenter nos sincères remerciements à Monsieur Foued DAGHFOUS pour tous les efforts qu'il déploie à la recherche des

solutions susceptibles de réduire au maximum possible les charges supportées par les copropriétaires.

Animation et Loisirs :

En préparation de la saison estivale, un intérêt particulier a été accordé au volet animation et loisirs pour la saison estivale

A cet effet, un programme d'animation riche et varié a été élaboré pour répondre à tous les goûts et les âges :

- Soirées dansantes animées par des troupes étrangères (Brésil, Russie ...)
- Ballet Sihème BELKHOUJA
- Soirées pour jeunes (Karaoké, danse, Sketches, jeu...)
- Spectacles musicaux et artistiques divers
- Jeux de magie
- Projection de films comiques et documentaires

Ceci en plus :

- Du programme sportif du Beach-Club
- Du programme d'activité du Mini Club des enfants
- Des journées promotionnelles organisées par : TUISIETELECOM, TUNISIANA, REDPOOL, Fromage PRESIDENT.....
- Exposition de tableaux de peinture

Ainsi que deux soirées spéciales avec Radio Jawhara FM animées par l'organisation de compétitions, des spots publicitaires et animation musicale.

Le programme d'animation comporte aussi l'organisation de régates de voiliers et bateaux de plaisance :

- Régate « La Bordée Maltaise » du 16 au 17 Juin 2008.
- Régate « Sur la Route de Malte » du 21 au 24 Juillet 2008
- Régate « Carthago Dilecta Est » du 12 au 14 Août 2008

La station accueillera aussi du 24 au 28 Août 2008, la 9ème session du Festival international de l'Internet et multimédias.

PROGRAMME D'ANIMATION

JUILLET - AOUT 2008

<i>Date</i>	<i>Les spectacles</i>	
16-17 Juin	Régate la Bordée Maltaise	مسابقة بحرية من فرنسا
29-juin	Casting " Pretty Nana "	إختيار عروس نانا
11-juil.	Soirée de sensibilisation SONEDE	يوم تحسيس في إقتصاد الماء
14-Jjuill	Spectacle de danse " Russe "	عرض راقص من روسيا
18-juil.	Parade des Aissaouias	عرض عيساوية
19-juil.	Tournoi de beach volley Cinéma d'Humour	دورة في كرة الطائرة الشاطئية سينما للضحك
20-juil.	Karaoké	كراوكي
21-24 Juil	Régate sur la route de Malte	مسابقة بحرية على طريق مالطا
24-juil.	Carnaval Aoussou	كرنفال أوسو
24-juil.	Ballet de danse Sihem Bel khouja	بالي سهام بلخوجة
25-juil.	Troupe de danse Bresilienne	عرض ساميا من البرازيل
26-juil.	Troupe de danse Russe	عرض راقص من روسيا
27-juil.	Soirée DJ Jawhara FM –	سهرة جوهرة أف أم
29-juil.	Magic Show	ألعاب سحرية
31-juil.	Draqueen Show	عرض الدراكوين
01-Aout	Star Kan 08 Animation " station "	ستار قنطاوي 08 - ميني كلوب
02-Aout	Parade des Majorettes	عرض الماجورات
02-Aout	Spectacle de danse pour jeunes	عرض راقص للشباب
04-Aout	Karaoké	كراووكي
05-Aout	Draqueen Show " Version occidentale	عرض الدراكوين
06-Aout	Troupe Musicale russe " Mosaïque "	موسيقى من روسيا موزاييك
07-Aout	Soirée Jeunes " Hip Hop "	سهرة شبابية هيب هوب
07-08Aout	Journées de l'environnement	أيام بيئية
06-17Aout	Campage Anti sida	حملة لمقاومة السيدا
14-Aout	Draqueen Show	عرض الدراكوين
15-Aout	Magic Show	ألعاب مغناطيسية
11-13-Aout	Régate " Tunisie Sailing Week"	مسابقة اسبوع الأشرعة البحرية
16-Aout	Star Kan 08 II	ستار القنطاوي 2
18-Aout	Spectacle Zulu	عرض الزولو
24-28-Aout	Festival de l'internet 9ème Edition	مهرجان الأنترنت الدورة 9

En marge du programme :

- Avec Radio JAWHARA FM :
 - * Deux soirées DJ : Mi-Juillet / Mi-août
 - * Des émissions radio : des compétitions et dédicaces
- Les animations de promotion
- Le programme sportif quotidien : au Beach Club (plage et piscine)
- Le programme des activités du Mini Club
- Exposition de peinture : إبداعات شبابية du 05/08 au 11/08/2008
- Projection quotidienne sur Ecran Géant :

de 21h à 21 h 30 cartoon

de 21 h 30 à 22 h 00 Films documentaires, films d'Humour ou des variétés

Ce programme est susceptible d'être modifié et enrichi

V. Le recouvrement :

1. Total des recouvrements :

Face aux engagements financiers de la copropriété et le besoin de disponibilité des fonds nécessaires permettant au syndicat des copropriétaires de réaliser les projets et programmes prévus dans le budget et approuvés par l'assemblée Générale, dans des conditions normales et compte tenu du faible rythme que connaît le recouvrement des créances auprès des copropriétaires et commerçants encore redevables à l'égard du syndicat, et la modestie des encaissements enregistrés, la Direction Générale a accordé une attention particulière au sujet du recouvrement en vue de relever le taux des encaissements et réduire autant que possible le montant des impayés.

A cet effet, et en plus des moyens administratifs normaux adoptés dans ce domaine (Courrier, lettres recommandées, contacts directs...), la Direction Générale a tenu à recourir aux diverses autres procédures réglementaires arrêtées par le législateur et prévues dans le règlement de la copropriété ; ceci tout en poursuivant les démarches des solutions à l'amiable.

a- Application des dispositions du règlement de la copropriété

Le règlement de la copropriété comporte plusieurs articles permettant au syndicat des copropriétaires de procéder à la suspension de la fourniture des divers services (Eau, Electricité...) aux locaux ayant des dettes non réglées à l'égard de la copropriété (Articles N°45-46 et 66).

Bien que l'application de ces articles est de nature à créer une certaine tension dans les relations entre l'administration et les copropriétaires et qu'il n'en est fait usage que dans les cas d'extrême nécessité, l'administration s'est trouvée contrainte, après plusieurs correspondances, avis sur les journaux, banderoles et affiches à travers les divers endroits de la station..., de suspendre, à l'occasion du renouvellement du réseau intérieur de distribution d'eau, la fourniture de l'eau potable à un certain nombre d'appartements et de commerces afin de dissuader les propriétaires de ces locaux à régulariser leur situation financière vis-à-vis du syndicat des copropriétaires.

L'application des dispositions de ces articles sera poursuivie par la suspension aussi de la fourniture de l'électricité aux appartements et locaux de commerce ayant des dettes non réglées et ce après l'achèvement du renouvellement du réseau intérieur d'électricité.

Aussi, et afin d'éviter le recours à ces moyens de rigueur, nous invitons avec insistance, Mesdames et Messieurs les copropriétaires, ayant des dettes non encore réglées, de prendre l'initiative et de procéder volontairement à la régularisation de leur situation financière dans les plus brefs délais afin de permettre au syndicat des copropriétaires d'accomplir son rôle et d'assurer ses fonctions dans les meilleures conditions.

b- Règlement des dossiers par voie des procédures judiciaires et les arrangements amiables

La Direction du contentieux, relevant de la Société Sousse Nord, a entamé les démarches pour :

*** Le recouvrement des créances matérialisées par des traites ou des chèques**

Dans ce cadre, 35 dossiers ont été transmis à la Direction juridique portant sur des traites ou des chèques retournés impayés pour un montant d'environ 81.000 dinars.

Les actions engagées ont abouti aux résultats suivants :

- Recouvrement de 49.727,000 dinars par des sommations et injonctions de payer
- Obtention des injonctions de payer pour 9 dossiers pour un total de dettes de 27.662,000 dinars et qui sont en cours d'exécution.
- Envoi des sommations de payer pour 3 cas totalisant des dettes de 2.540,000 dinars.
- Des actions au fond seront engagées pour tous les autres cas pour des dettes totalisant 8.420,000 dinars.

*** Arrangements amiables et procédures des injonctions de payer**

Conformément à l'article 78/2005 en date du 4 Août 2005, des amendements ont été apportés au code des droits réels dont notamment l'article 97 qui autorise le président du syndicat des copropriétaires à demander le paiement des charges de copropriété par la voie des injonctions de payer.

Ces procédures nécessitent toutefois la reconstitution des dossiers avec tous les documents et les justificatifs nécessaires, puis l'envoi des sommations de payer suivi des injonctions de payer.

La direction générale a décidé l'application de ces procédures contre tous les copropriétaires débiteurs dont l'insouciance, pour le paiement de leurs dettes, a été prouvée.

Dans ce cadre, 151 dossiers ont été transmis à la direction du contentieux et des lettres recommandées ont été envoyées pour information aux intéressés.

Le montant total des dettes de l'ensemble de ces dossiers, à la date de leur transmission, s'élève à la somme de 669.473 ,349 Dinars.

La préparation de ces dossiers a nécessité des efforts considérables et pénibles de la part de la Direction Générale en collaboration avec les divers services des deux sociétés (Sousse Nord et Shotopek), les membres du comité syndical et l'avocat de la Société.

A la date du 04 Août 2008, un total de 82 dossiers ont pu être régularisés et ont permis le recouvrement de la somme de 396.961,633 dinars représentant le total des dettes des dossiers régularisés qui se repartissent comme suit :

● Les arrangements amiables

L'ensemble de ses arrangements a touché un total de 76 dossiers répartis comme suit :

- 57 dossiers concernent les appartements pour un total de dettes de 76.679,808 dinars, les encaissements enregistrés s'élèvent à 91.949,277 dinars et ce compte tenu des avances sur les charges 2008,

- 18 dossiers se rapportent aux locaux de commerce totalisant des dettes de 224.181,807 dinars dont 213.785,282 dinars ont été recouverts par des arrangements à l'amiable

- 2 cas représentant des dossiers spéciaux :
 - o 1 dossier portant sur 11 appartements pour des dettes de 32.111,518 dinars dont les propriétaires se sont engagés à régler leurs du sur le produit locatif de leurs appartements, sachant que 10 de ces

- appartements sont exploités par la SHOTOPEK et des retenus sur leur produit locatif sont déjà opérées.
- o 1 dossier concerne un local de commerce pour une dette totale de 87.115,316 dinars dont 53.403,665 ont été réglés par la propriétaire et le reste sera recouvert par voie judiciaire.

● **Les procédures judiciaires (injonctions de payer)**

Des injonctions de payer ont été obtenues conformément à la loi 78/2005 citée plus haut pour 6 dossiers se rapportant aux appartements pour des dettes de 6.712.662 dinars.

Ces injonctions ont été exécutées et ont permis le recouvrement de la totalité des dettes et des frais de règlement.

L'adoption de ces procédures constitue un précédent important dans l'histoire de la copropriété de la station.

Bien que son application se soit limitée jusqu'à présent à certains cas seulement, des actions pour l'obtention des injonctions de payer sont toutefois engagées pour des dossiers concernant 56 appartements et 14 locaux de commerces et des sommations de payer sont déjà adressées par voie de huissier notaire aux propriétaires.

Il est à noter que des injonctions de payer obtenues concernent exclusivement les charges de copropriété. Quant aux autres charges (eau, électricité, tel) des actions au fond seront engagées pour leur recouvrement.

(Voir tableau ci-joint)

	Nombre de dossiers	Dette initiale	Montant recouvré	Observations
<u>Règlements amiables</u>				
- appartement	58	108.791,320	124.060,795	
- locaux de commerce	19	271.259,640	267.189,947	
<u>Injonctions de payer</u>				
- appartement	6	6.712,662	7.510,891	
dossiers en cours de constitution pour obtention des injonctions de payer				Sommation par voie d'huissier de justice
- locaux de commerce	15	123.819,919		
Total		669.473,349	398.761,633	Taux de recouvrement 59,5 %

L'injonction de payer est une procédure efficace adopté par le législateur tunisien ; il sera fait recours à cette solution d'une manière systématique, contre tous les débiteurs récalcitrants.

2) Recouvrement de l'avance sur les charges de 2008 :

L'Assemblée Générale des copropriétaires réunie le 22 Août 2007, a adopté le budget prévisionnel de 2008 dont le montant global s'élève à la somme de 1.453.428 DT.

La même Assemblée a adopté une résolution imposant le paiement de l'avance sur charges comme suit : 50% avant le 31 Décembre et 50% avant le 31 Mars de l'année suivante.

Au 31 Mars 2008 ; le montant global recouvré au titre de l'avance sur charges 2008, a atteint la somme de 137.722.602 DT soit un taux de recouvrement de 9,5% et un taux de 31% au 30/06/2008.

Taux de couverture :

Au cours du premier semestre 2008, les engagements financiers ont atteint la somme totale de 1.097.654 Dinars.

Le taux de couverture au 30/06/2008 s'élève à 53%. Le déficit a atteint la somme de 460.000 Dt.

Ce taux, malgré son amélioration par rapport à l'année précédente, demeure insuffisant et met en exergue les difficultés rencontrées par la société dans la réalisation des programmes et projets prévus dans le budget.

VI – Situation Foncière :

Les procédures engagées pour l'assainissement de la situation foncière de la station touristique de Port El Kantaoui ont atteint un stade assez avancé. La Direction Générale de la Société Sousse Nord accorde une importance particulière à l'achèvement de toutes les opérations et procédures nécessaires à cet assainissement. Ci après les principales réalisations :

- 1) Décret n° 2399 du 2 Octobre 2007, JORT n°8 à 5 Octobre 2007 : Il concerne l'extraction du domaine public de l'Etat, vers le domaine privé de l'Etat, des constructions réalisées sur une partie des Maisons de la Mer. Ceci constituait un des obstacles majeurs pour l'avancement de l'opération d'assainissement. De ce fait le décret sus indiqué constitue un important acquis sur la voie de l'accélération des procédures d'assainissement.
- 2) La Société Sousse Nord a entamé les procédures pour l'acquisition des terrains extraits du domaine public de l'Etat vers le domaine privé de l'Etat, l'opération est assez avancée et même le prix a été payé.
- 3) Conformément à la consultation réalisée par la Société Sousse Nord auprès des professeurs agrégés en droit, spécialistes en droit foncier, Maître Kamel CHARFEDDINE et Maître Mohamed EZZINE, à propos de la situation foncière de la station touristique de Port El Kantaoui, qui ont recommandé, entre autre, la nécessité de réaliser les opérations de lotissement au sol et lotissement par l'étage au niveau de toute la station avec toutes ses composantes.
- 4) La Société Sousse Nord a fait paraître un appel d'offres pour l'engagement d'un géomètre en vue de réaliser les opérations de lotissement et de bornage sus indiquées (la Presse du 15,20,24 et 28 Juillet 2008).
- 5) Correspondance adressée à diverses administrations et services concernés dont l'APAL, en vue de vous éclairer sur la situation de certains espaces de la station.
La société Sousse Nord procédera prochainement à l'accomplissement de toutes les procédures prévues par la loi et la réglementation en vigueur, en vue de déterminer les parties communes et les parties privatives et de fixer les droits de toutes les parties.
Il est évident, que l'opération de l'assainissement foncier a surmonté plusieurs difficultés, l'achèvement de cette opération n'est plus tributaire que de certaines procédures et opérations techniques et juridiques, dans la limite des délais prévus par la loi et déterminés par la nature des opérations restantes.

VIII – L'informatique :

1) Les applications informatiques relatives à la gestion du budget de la copropriété :

Une nouvelle application informatique développée et générale a été installée et mise en application. La situation financière est désormais claire et transparente, et il est devenu possible de suivre la réalisation du budget à toutes les étapes au niveau des engagements et des paiements.

Suite aux instructions de la Direction Générale de la Société, une nouvelle application est en cours d'élaboration, elle permettra de contrôler et de suivre les différentes consommations au niveau de tous les appartement/locaux et autres espaces, ce qui permet, le cas échéant, d'intervenir à temps.

2) Le site Web :

Le site web de la station a été utilisé pour y intégrer une rubrique spécifique pour la copropriété, il comporte plusieurs informations et données qui concernent les copropriétaires et constitue un portail de dialogue entre l'administration et le propriétaire qui peut ainsi prendre connaissance de toutes les nouvelles concernant la copropriété.

Adresse du site web : WWW.porelkantaoui.com.tn

IX – Participation de Sousse Nord :

Sur instruction de la Direction Générale, les services de Sousse Nord ont réalisé plusieurs travaux et programmes pour la copropriété, et ce à titre exceptionnel, et à la charge de Sousse Nord.

Les principales réalisations sont :

1) Aménagement et embellissement de l'environnement général de la station :

a – Travaux de réaménagement :

Dans le cadre des opérations d'entretien et de réaménagement des espaces extérieurs, la Société Sousse Nord a réalisé, à ses frais, plusieurs travaux dont le renouvellement du podium central de la station, la construction de murettes et bordures de trottoirs autour des jardins et espaces verts, en plus du renouvellement du pavé et des joints en ciment, et ce dans divers endroits de la station.

Coût global : 31.000 Dinars

b- Embellissement de l'environnement général :

La Direction Générale a accordé un intérêt particulier à l'embellissement de l'environnement général de la station :

- **Jardins et espaces verts** : le jardin de la rocade de l'entrée de la station a été totalement réaménagé avec plantation de plantes fleuries et plusieurs rosiers dans de belles formes géométriques entourées par une pelouse, engazonnée et avec un système spécifique d'éclairage et d'irrigation automatique. Ce jardin ainsi réaménagé a rehaussé la beauté de l'entrée de la station.

Coût global : 35.343,652 Dinars.

Un jardin similaire a été réalisé à l'entrée des Maisons des Jardins à la place de la fontaine classique. Ce nouveau jardin a été enrichi par plusieurs plantes ornementales et fleurs.

Coût global : 40.210,968 Dinars.

D'autres espaces verts et jardins ont été créés dans divers endroits de la station (environ 2600 m² du gazon).

- **Plantation de rosiers** : dans le but de rehausser la beauté des jardins de la station, la société Sousse Nord a acheté 1000 rosiers à un prix total de 5.000 Dinars.
Ces rosiers ont été plantés dans plusieurs jardins et espaces verts, ce qui a largement contribué à leur embellissement. Nous espérons que ces rosiers seront préservés et protégés par tous les copropriétaires.
- **Installation de fontaines** : trois nouvelles fontaines dotées d'un système d'éclairage ont été installées dans les phases I, IV et V.
- **Participation à l'opération badigeonnage** : la société Sousse Nord a pris à sa charge l'achat pour la somme de 3.000 Dinars de peinture, en guise de participation à l'opération de badigeonnage des façades.

2) Travaux d'entretien :

- La fontaine musicale : plusieurs équipements de la fontaine musicale ont été réparés ou renouvelés. Cette opération a coûté : 13.332 Dinars.
- Renouvellement des portes pour les locales poubelles : plusieurs portes des locaux réservés aux poubelles ménagères ont été renouvelées.

3) Economie d'eau :

Dans le but de réaliser une économie de l'eau, un sondage a été réalisé. Il a donné un débit d'eau acceptable. Un échantillon de cette eau est en cours d'analyse par les services du ministère de la santé publique. Les résultats de ces analyses permettront de se fixer sur l'usage de cette eau.
Le coût du sondage : 4.000 Dinars.

4) Installation de bancs publics :

Sousse Nord a installé plusieurs bancs publics dans plusieurs endroits de la station en vue de permettre au visiteur de se reposer et de jouir des belles vues de la station.

5) Réalisation de portes pour les niches des compteurs d'eau :

La Société Sousse Nord a pris à sa charge la réalisation de 50 portes pour les niches des nouveaux compteurs d'eau ainsi que des portes métalliques pour les locales poubelles.

6. **La Contribution de Sousse Nord s'élève à 126.000 Dt compte non tenu de sa participation directe évaluée à 23.000 Dt :**

IV Questions diverses

1) Réaménagement et renouvellement du local central de poubelle :

Dans le cadre du réaménagement et du renouvellement du local central de poubelle, la société Sousse Nord a réalisé tous les plans et études nécessaires, et le permis de bâtir a été obtenu.

En vue de s'assurer de l'efficacité du nouveau local projeté et faire en sorte qu'il réponde à tous les critères et les normes, Sousse Nord a décidé d'approfondir l'étude en concertation avec toutes les parties concernées.

Etant donné que le permis a été obtenu à l'orée de la saison estivale, il a été décidé de reporter le démarrage des travaux à une date ultérieure. Il est prévu que tous les travaux de rénovation et de réaménagement seront achevés au plus tard le 30 Juin 2009. Il est précisé que les fonds nécessaires ont déjà été alloués par la Société Sousse Nord et sont actuellement disponibles.

2) Assurances des parties communes :

En application de l'article 95 du code des droits réels et de l'article 82 du règlement de copropriété, la société a procédé à une large consultation auprès des compagnies d'assurance en vue d'établir les polices d'assurances nécessaires pour les parties communes et la couverture de la responsabilité civile du syndicat des copropriétaires.

Le dépouillement des offres a permis de contracter une police d'assurance avec la société COMAR (Agence Younes BOUCHOUCHA) pour un montant annuel de 1.000 Dinars.

3) Réaménagement de la piscine de la phase III :

L'état actuel de la piscine de la phase III nécessite des opérations d'entretien et de renouvellement.

Nous remercions la Direction Générale de Sousse Nord pour avoir décidé de prendre à sa charge le coût de l'opération de réaménagement et de renouvellement de la piscine indiquée, et ce à hauteur d'un coût global de 250.000 Dinars.

4) Location relaxes et matelas de plage :

Le contrat pour exercer l'activité de location de relaxes matelas... a été renouvelé avec la même personne, moyennant une augmentation du loyer de 5% soit la somme de 7.980 Dinars versés à la caisse de la copropriété.

Dans ce cadre, nous précisons que :

- Les parasols sont gratuitement mis à la disposition des propriétaires
- L'utilisation des relaxes est payante
- Il est interdit de réserver les parasols à l'avance

5) La nouvelle facturation de l'eau :

Depuis la prise en charge par la SONEDE du réseau d'eau potable et le démarrage de la facturation individuelle pour chaque local, plusieurs réclamations de copropriétaires ont été enregistrées à propos des droits fixes sur les factures, même en cas d'absence de consommation.

Le syndicat des copropriétaires a adressé une correspondance à la SONEDE dans ce sens et ce le 5 Août 2008 sous le n°2317.

6) Mission d'Audit des comptes de la copropriété :

La Direction Générale a diligenté, pour la première fois dans l'Histoire de la copropriété, une mission d'audit de l'état des recettes et des dépenses de la copropriété de l'exercice clos le 31/12/2007 effectuée par un commissaire aux comptes membre du conseil de l'ordre

**V/ Problèmes en suspens
nécessitant des solutions**

Malgré l'énorme effort enregistré au niveau de la station, dans le cadre de la lutte contre plusieurs phénomènes préjudiciables à la station, certains problèmes persistent et nécessitent une solution radicale.

1) Les serveurs des cafés, restaurants et fast foods :

Ils dépassent souvent les limites des zones réservées à leur travail et partent à la chasse des clients faisant montre d'un harcèlement et d'une importunité exagérés dépassant toutes les limites et qu'on ne peut plus passer sous silence.

Des correspondances ont été adressées aux services concernés pour intervention.

2) Les « beznessa » : ils relèvent de certains locaux de commerce, et sont chargés de pourchasser les clients par des moyens incommodes et indéliques et à la limite très gênants, et ce hors des limites de leur travail.

Ce phénomène nécessite l'intervention urgente et efficace de toutes les instances concernées.

3) Exposition anarchique des marchandises et accaparement des couloirs et galeries relevant de la copropriété en vue de les exploiter pour l'étalage des marchandises :

Plusieurs cas ont été enregistrés concernant des commerçants qui exposent leurs articles de manière anarchique, sur les arbres, les plantes ou des supports et des stores délabrés, portant ainsi atteinte à l'esthétique de la station.

Dans ce cadre, le syndicat des copropriétaires a adressé des correspondances à ces commerçants les invitant à respecter les clauses de règlement de la copropriété et du cahier des charges ainsi qu'à l'observance des règles de bon voisinage.

Par ailleurs des mises en demeure ont été adressées le 29 octobre 2007 par voie d'huissier de justice à certains commerçants en vue de dégager les couloirs et enlever les équipements qui s'y trouvent.

Une correspondance dans le même sens leur a été adressée le 30 Novembre 2007.

En outre plusieurs cas ont été enregistrés concernant l'exploitation des couloirs et des galeries pour l'exposition des marchandises, ou leur fermeture sans aucune autorisation émanant du syndicat des copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires a déposé des plaintes auprès de Monsieur le procureur de la république à Sousse contre certains commerçants pour s'être emparés d'espaces relevant de la copropriété.

4) Non respect de l'activité contractuelle :

Plusieurs commerçants de la station changent la nature de l'activité et des services énoncés dans les contrats de vente et dans le cahier des charges relatifs à ces locaux, ce qui constitue des cas de concurrence déloyale.

Face à ce phénomène la société a fait le nécessaire (correspondances, sommations par voie d'huissiers de justice, actions auprès des tribunaux...).

5) Inobservance des conditions d'hygiène et de propreté :

Plusieurs cas de locaux qui enfreignent les conditions d'hygiène et de propreté ont été enregistrés.

Il a été recommandé aux services concernés d'augmenter le nombre des opérations de contrôle avec prises d'échantillons et analyses nécessaires dans les meilleurs délais afin d'assurer la sécurité à tous.

Le syndicat des copropriétaires a envoyé des sommations en date du 23 Avril 2008 à trois commerçants de la station à propos de la propreté des couloirs

postérieurs de leurs locaux de commerce, et qui relèvent exclusivement de ma copropriété, avec production de constats huissiers de justice en date du 28 Avril 2008. Dans ce cadre, des correspondances ont été envoyées aux propriétaires de restaurants et Fast Foods en vue de la réalisation des dégraisseurs. 10 seulement parmi 28 ont répondu à l'appel.

6) Bateaux pour le transport de personnes :

Plusieurs phénomènes ont été relevés : Ils s'agit de la tenue vestimentaire des vendeurs et de leur comportement en général. La société Sousse Nord a envoyé des correspondances au mois de Juin 2008, aux propriétaires de ces bateaux les invitant à veiller au bon comportement de leurs préposés, leur bonne tenue vestimentaire et à s'interdire de tout harcèlement de la clientèle.

Les propriétaires de ces bateaux ont également été invités à respecter les règles de bon voisinage, à s'abstenir de toute nuisance sonore et à respecter la tranquillité et la quiétude des résidents de la station.

7) Nuisances sonores, et notamment, celles provenant de l'Hannibal Park :

Ces nuisances sonores se poursuivent jusqu'à une heure tardive de la nuit, ce qui est contraire à la réglementation en la matière. Plusieurs plaintes et réclamations sont parvenues des propriétaires d'appartements des Maisons des Jardins ainsi que des villas et Hôtels limitrophes.

Les instances concernées ont été saisies par écrit en vue d'intervenir et de faire cesser ces nuisances.

8) Odeurs désagréables provenant de la station des calèches :

Ces odeurs nauséabondes sont une source de désagrément pour les résidents des Maisons des Jardins, elles sont dues à l'absence d'opérations continues de nettoyage.

Des correspondances ont été envoyées aux instances concernées pour intervention.

Il appert de ce qui précède que la société Sousse Nord, le syndicat des copropriétaires et la SHOTOPEK ont pris toutes les mesures et les démarches nécessaires, dans la limite de leurs compétences, et dans le cadre de la réglementation en vigueur.

VI/ Environnement Général et règles de bon voisinage :

• Du coté des propriétaires d'appartements :

La Station de Port El Kantaoui connaît, durant la saison estivale, une affluence importante de visiteurs, résidents et propriétaires d'appartements et ce en raison de la beauté de son site et de son environnement général, de la diversité des services disponibles et la variété des éléments récréatifs.

La coexistence de tous ces résidents pendant la même période dans la station, nécessite le respect par tous, d'un ensemble de conditions et de règles de civisme et de bon voisinage

Bien qu'un certain nombre de ces règles de conduite aient été introduites dans le règlement de copropriété, des dépassements et des réclamations ont été enregistrées.

Aussi et à l'effet de ce qui précède, nous appelons :

- Respect des règles de bon voisinage
- l'utilisation modérée du volume des radios et des appareils audio-visuels et l'interdiction de tout bruit, nuisances sonores de nature à perturber la quiétude, et le bien être des voisins, notamment pendant les heures tardives de la nuit
- Le ramassage des ordures ménagères dans des sacs hermétiques et leur dépôt dans les locaux réservés à cet effet et non à l'extérieur
- l'interdiction d'utiliser l'eau courante pour le nettoyage des parties communes (Escaliers et couloirs), utiliser les serpillières.
- Interdiction de posséder des animaux agressifs, criards et dangereux en dehors des parties privatives.

Au niveau de la plage :

- Interdiction des réservations anticipées des parasols dont l'utilisation reste gratuite pour les copropriétaires.
- Préserver la propreté et l'esthétique des parties communes, jardins et espaces verts
- Prendre l'attache de nos services pour toute éventuelle doléance ou réclamation.

D'une manière générale, nous invitons tous les propriétaires d'appartements et les résidents dans la station à respecter les différentes clauses du règlement de copropriété ainsi que les règles de bon voisinage.

● **Du côté des Commerçants :**

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 et aux nombreux éléments récréatifs.

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.
- 12) Les propriétaires des restaurants, cafés et fast foods, sont invités à :
 - Obligation de ramasser leur poubelle dans des sachets hermétiques et de la déposer dans le local central de poubelle, et ce afin d'éviter les huiles, graisses...
 - Respecter les règles de bon voisinage et s'abstenir de causer tout bruit et nuisance sonore lors du transport de ces poubelles vers le local central de poubelle, notamment pendant la nuit.

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.

VII / Conclusion :

Mesdames et Messieurs les copropriétaires,

- la station connaît actuellement une nouvelle dynamique qu'il faudra consolider
- les différents programmes et investissements concernant le renouvellement et la mise à niveau de l'infrastructure, sont en cours d'achèvement conformément aux programmes arrêtés et dans le cadre des budgets alloués, et ce dans le but de garantir la pérennité de la station et les meilleures conditions de séjour pour les résidents.
- les formalités d'assainissement de la situation foncière de la station, ont, pratiquement et de manière concrète et définitive démarré. Tous les obstacles juridiques et fonciers ont été surmontés. Il ne reste que des formalités et interventions qui nécessitent des délais normaux pour être réalisées.
- La nécessité de trouver des solutions logiques, efficaces et nécessaires aux différentes questions restées en suspens inscrites dans le rapport moral et qui se sont accumulées sur plusieurs années, solutions qui tiennent compte de la nouvelle réalité de la station résultant de son développement, ainsi que des engagements contractuels de tous les copropriétaires, du règlement de la copropriété et des lois et des règlements en vigueur.

- L'avenir et la pérennité de la station sont de la responsabilité commune de tous les intervenants : comité syndical, propriétaires des locaux de commerce, propriétaires des appartements ainsi que toutes les structures administratives concernées.

Il est indispensable pour chacun, avec la réclamation de ses droits, d'accomplir également ses devoirs.

Le comité syndical déclare de nouveau son entière disponibilité à écouter vos préoccupations et renouvelle son engagement à trouver des solutions réalistes aux différents problèmes qui peuvent surgir dans la station.

Nous vous souhaitons à tous, de bonnes vacances.

P/ Le Comité Syndical
Le Secrétaire Général
Moncef BENZAIED

Erratum :

Une erreur s'est glissée dans le rapport moral présenté à l'Assemblée Générale du 22 Août 2007 :

Page 19 (partie française) IX participation de la Société d'Etudes et de Développement de Sousse Nord :

- Troisième tiret : lire 27.000 Dinars au lieu de 23.000 Dinars
- Nouveau tiret : aménagement et équipement du nouveau local culturel des copropriétaires pour un coût total de 23.000 DT.

NB :

Plusieurs erreurs de saisie se sont malencontreusement glissées.

Nous nous en excusons.