

A N N E X E
STATUTS-TYPE DES SYNDICATS DES PROPRIETAIRES
CHAPITRE PREMIER
Dispositions générales

Article Premier : - constitution :

Conformément aux dispositions du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme promulgué par la loi n° 94-122 du 28 Novembre 1994 et notamment ses articles de 45 à 57 , est constitué sur proposition dupar arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du un syndicat des propriétaires , dénommé.....

Art.2. Siège Social :

Le siège social est situé à

Sur proposition du comité du syndicat et après approbation de l'assemblée générale, il peut être transféré à un autre lieu de la circonscription territoriale de la Délégation ou du périmètre communal où se trouve le périmètre d'intervention du syndicat .

Art. 3 - Périmètre d'intervention du syndicat :

Le périmètre objet d'intervention du syndicat tel que délimité par le plan annexé au présent statut, comprend les parcelles accusant une superficie totale de (.....) environ.

Art.4. - Durée :

La durée du syndicat est fixée pour la période nécessaire à l'accomplissement des tâches pour lesquelles il a été constitué sous réserve des dispositions de l'article 36 des présents statuts .

Art.5. - Fonctions :

Le Syndicat assure dans le cadre de l'application du plan d'aménagement deet conformément aux dispositions de l'article 45 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme les fonctions suivantes :

A- La réalisation des opérations de remembrement des parcelles des adhérents et le remaniement de l'assiette foncière, compte tenu des charges et des servitudes grevant ces parcelles afin d'assurer l'exploitation des terrains conformément aux règlements d'urbanisme en vigueur.

B - La constitution d'un dossier de lotissement comportant les pièces prévues par l'arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995 fixant les pièces constitutives du dossier de lotissement y compris le cahier des charges, ainsi que les formes et modalités de son approbation,ou d'un dossier de reconstruction comportant les pièces prévues par l'arrêté du Ministre de l'Equipement et de l'Habitat du 19 Octobre 1995 portant définition des pièces constitutives du dossier du permis de bâtir, des délais de validité et prorogation et des conditions de son renouvellement.

C - La réalisation des travaux d'aménagement nécessaires à l'intérieur du périmètre d'intervention du syndicat et notamment l'aménagement des voies, espaces verts et la desserte par les

différents réseaux publics, et ce, conformément aux dispositions de l'arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 Octobre 1995 fixant la nature des travaux préliminaires et les travaux définitifs du lotissement et le mode de leur réception.

D - Le bon fonctionnement, l'entretien et la gestion rationnelle des équipements et des espaces publics réalisés, et ce, jusqu'à leur remise à l'Etat ou à la collectivité locale concernée.

E - La détermination des parts, l'attribution des lots aux adhérents et la remise des équipements et des espaces publics à l'Etat ou à la collectivité locale concernée.

CHAPITRE II

Les Adhérents

Art. 6. - L'adhésion :

Est considérée obligatoirement adhérent au syndicat des propriétaires, suite à l'arrêté de sa constitution, toute personne physique ou morale, propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti, séparément ou dans l'indivision, situé à l'intérieur du périmètre objet de l'intervention du syndicat.

Art.7. - Droits des adhérents :

Chaque adhérent a le droit de :

- participer aux assemblées générales et exercer le droit de vote,

- être candidat au comité du syndicat,

- présenter toutes suggestions et observations relatives à l'activité du syndicat,

- suivre les résultats de l'activité du syndicat lors de l'assemblée générale,

- bénéficier de tous les avantages que peut procurer le syndicat à ses adhérents,

- être propriétaire d'une part après partage .

Le propriétaire, n'ayant pas obtenu la superficie minimale constructible après déduction de la proportion affectée aux espaces publics, peut bénéficier sur sa demande d'un lot distinct ou d'une part indivise d'un lot, le cas échéant, en copropriété avec d'autres adhérents de leur propre gré.

Art. 8. - Obligations des adhérents :

Chaque adhérent doit :

- payer la cotisation arrêtée par l'assemblée générale,

- confier au syndicat l'immeuble ou les parts d'immeuble lui revenant, et ce, dans la limite des exigences du programme d'intervention,

- respecter les décisions prises par l'assemblée générale et par le comité du Syndicat,

- payer les tranches des contributions fixées par l'assemblée générale à termes échus.

Art.9 - Manquement aux Obligations :

L'adhérent qui n'a pas honoré ses engagements matériels vis-à-vis du syndicat sera obligé, par tous les moyens légaux, d'exécuter ses obligations sans que cela n'empêche de réclamer la réparation du dommage et le versement des intérêts légaux et les dépens.

Art. 10 - Mutation des droits et charges :

Les droits et les charges grevant les immeubles situés à l'intérieur du périmètre d'intervention, suivent ces immeubles dans quelque main qu'ils passent, et ce, jusqu'à la date de liquidation des biens mis à la disposition du syndicat.

CHAPITRE III

L'assemblée générale

Art. 11. - composition de l'assemblée générale :

L'assemblée générale, organe suprême du syndicat, est composée des adhérents remplissant les conditions citées à l'article 8 du présent statut.

L'assemblée générale légalement constituée, représente l'ensemble des adhérents; ses décisions sont exécutoires vis-à-vis de ces derniers, y compris les opposants, les absents ou ceux qui n'ont pas pu y assister.

Art. 12. - L'ordre du jour :

L'ordre du jour de l'assemblée générale est arrêté par le comité du syndicat. Il doit comporter outre les propositions émanant de ce dernier, toute question présentée au comité trente jours au moins avant la date de la réunion de l'assemblée générale, sur proposition écrite revêtue de la signature d'au moins le quart des adhérents. Les discussions ou délibérations ne peuvent avoir lieu lors de l'assemblée générale que sur les questions portées à l'ordre du jour. Toutefois, l'assemblée générale peut, en cas de faute grave, révoquer un ou plusieurs membres du comité du syndicat, même si cette question ne figure pas à l'ordre du jour.

Art. 13. - Présence, droit de vote et représentation :

Tout adhérent a le droit d'assister à l'assemblée générale personnellement, ou par son représentant légal, parmi les adhérents ou par son conjoint, ou l'un de ses ascendants ou descendants majeurs.

Peut être convoqué également à l'assemblée générale toute personne, à titre d'observateur, en raison de ses compétences.

Le mandat ne peut dépasser trois voix; il doit être mentionné au procès verbal de l'assemblée générale.

Les voix sont réparties comme suit :

- une seule voix pour l'adhérent si la superficie de son immeuble ou de ses parts indivises est inférieure àm2,

- deux voix pour l'adhérent si la superficie de son immeuble ou de ses parts indivises est comprise entre m2 et m2,

- trois voix pour l'adhérent si la superficie de son immeuble ou de ses parts indivises est égale ou supérieure àm2,

Art. 14. - Fonctionnement et consignation des délibérations de l'assemblée générale :

L'assemblée générale est dirigée par un bureau composé d'un président et de trois membres élus par les adhérents présents à l'assemblée, et ce, par la majorité relative. Les membres du bureau ne peuvent pas être parmi les candidats au comité du syndicat, ce bureau supervise les opérations de vote et l'application de toutes les procédures réglementaires y afférentes.

Les délibérations de l'assemblée générale et les résultats de vote sont consignés dans des procès-verbaux signés par le président et les membres du bureau.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations, devant être présentés aux tribunaux, sont paraphés par le président du comité du syndicat ou son représentant.

Art. 15. - approbation des décisions de l'assemblée générale :

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des adhérents présents et représentés. Ces décisions sont soumises obligatoirement à l'approbation du président de la collectivité locale concernée y compris, celles relatives au partage des immeubles, à la distraction des parts et l'attribution des lots aux adhérents .

Art. 16. - L'assemblée générale ordinaire :

L'assemblée générale ordinaire connaît de toutes les questions figurant à l'ordre du jour et en prend décisions dont notamment :

- l'élection du comité du syndicat,
- la fixation de la cotisation,
- la fixation des montants de contribution aux coûts de l'opération d'intervention du syndicat et leur échelonnement, le cas échéant,
- l'approbation du programme d'aménagement et du plan de lotissement,
- la prise des décisions relatives à la gestion du comité et les perspectives de son activité,
- la prise des décisions relatives à toute demande émanant du comité du syndicat tendant à lui conférer des pouvoirs plus étendus,
- l'autorisation au comité du syndicat l'achat ou l'échange des immeubles compris dans le périmètre d'intervention du syndicat entre les adhérents, ou la vente des biens du syndicat qui ont cessé d'être utiles à son fonctionnement,
- l'autorisation au comité du syndicat d'emprunter les sommes nécessaires à la réalisation du programme d'aménagement et leur évaluation,
- l'examen des rapports moral et financier du syndicat, leur discussion et leur approbation,
- la distraction des parts et attribution des lots aux adhérents,
- la fixation du coût définitif de l'intervention du syndicat et les modalités de sa répartition entre les adhérents,
- l'examen du transfert du siège du syndicat,
- la proposition d'un contrôle financier, destinée à être formulée au ministre de l'équipement et de l'habitat, au gouverneur territorialement compétent ou au président de la commune concernée, pour sa transmission éventuellement au ministre des finances,
- la délibération sur toute autre question figurant à l'ordre du jour.

Art. 17. - Réunion de l'assemblée générale ordinaire :

L'assemblée générale ordinaire se réunit deux fois par an. Le comité du syndicat convoque tous les adhérents, quinze jours au minimum avant la date de la réunion, et ce, par lettres recommandées et avis affichés au siège du syndicat.

Art. 18. - Déroulement de l'assemblée générale ordinaire :

L'assemblée générale ordinaire se réunit légalement et elle délibère si le nombre des adhérents présents et représentants détiennent la majorité des voix de l'ensemble des adhérents.

Si le quorum n'est pas atteint, une nouvelle convocation pour une deuxième réunion est adressée, avec le même ordre du jour, quinze jours au minimum et trente jours au maximum de la date de la tenue de la première réunion, et ce, par lettres recommandées adressées dans les délais mentionnés à l'article 17 ci-dessus à tout adhérent ou son représentant légal.

La deuxième assemblée générale ordinaire délibère légalement, et ce, quel que soit le nombre des adhérents présents et représentants.

La période séparant deux réunions successives de l'assemblée générale ordinaire ne doit pas être inférieure à quatre mois.

Art. 19. - L'assemblée générale extraordinaire :

L'assemblée générale extraordinaire examine et délibère sur :

- la modification des statuts du syndicat en conformité avec les dispositions du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, et les règles fondamentales des statuts-type relatives à la constitution, au fonctionnement et à la tenue des assemblées générales,

- l'étude de toute autre question revêtant un caractère d'urgence, ou qui n'est pas du ressort de l'assemblée générale ordinaire,

- la dissolution du syndicat.

Les sujets soumis à l'assemblée générale extraordinaire sont portés à l'ordre du jour accompagné d'une convocation adressée à tout adhérent ou son représentant.

Art. 20. - Réunion de l'assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire se réunit dans l'un des cas suivants :

- sur proposition du comité du syndicat, du ministre de l'équipement et de l'habitat, du gouverneur territorialement compétent, ou du président de la municipalité concernée,

- sur demande écrite adressée au comité, émanant, au moins, du tiers (1/3) des membres du syndicat ou de leur représentants légaux.

L'assemblée générale extraordinaire est convoquée par le comité du syndicat, quinze jours au moins avant la réunion, par lettres recommandées adressées à tous les adhérents ou à leurs représentants légaux; et par affichage d'avis au siège du syndicat.

Art. 21. - Déroulement de l'assemblée générale extraordinaire :

L'assemblée générale extraordinaire se réunit et délibère légalement si le nombre des adhérents présents et représentants détiennent la majorité des voix de l'ensemble des adhérents .

Si le quorum n'est pas atteint, une nouvelle convocation sera adressée avant quinze jours au moins de la date de la deuxième réunion par lettre recommandée accompagnée du même ordre du jour à chaque adhérent ou à son représentant légal, et ce, pour une deuxième réunion qui se tiendra dans un délai de vingt et un jours à compter de la date de la première réunion.

La deuxième assemblée générale extraordinaire délibère légalement quel que soit le nombre des adhérents présents et représentants.

Les décisions relatives à la modification des statuts ou à la dissolution du syndicat sont soumises à l'approbation du ministre de l'équipement et de l'habitat.

CHAPITRE IV

Le comité du syndicat

Art. 22. - composition du comité du syndicat

Le syndicat est administré par un comité appelé : comité du syndicat se composant de huit membres élus conformément aux dispositions de l'article 49 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Chaque membre du comité du syndicat doit :

- être de nationalité tunisienne,
- n'avoir encouru aucune condamnation pour crime ou délit intentionnel.

Les mêmes conditions s'appliquent aux personnes physiques désignées par les personnes morales membres du comité syndical pour les représenter audit comité.

Art. 23. - Vacances et modalités de pourvoi :

En cas de vacances survenues pour cause de décès, de démission ou de révocation d'un ou de plusieurs membres, le comité du syndicat poursuit ses activités avec le reste de ses membres , si les vacances constatées dépassent la moitié des membres, le président du comité ou son substitut, ou le cas échéant le président de la commune ou le gouverneur territorialement compétent doit immédiatement convoquer une assemblée générale extraordinaire en vue de l'élection de nouveaux membres pour pourvoir aux vacances survenues, et ce, pour le reste du mandat.

Tout membre du comité du syndicat qui s'absenterait durant trois réunions consécutives, doit justifier ses absences auprès du comité qui peut proposer sa révocation lors de la plus proche assemblée générale ordinaire s'il considère que les motifs invoqués ne sont pas valables.

Art. 24. - Responsabilités des membres du comité :

Le membre du syndicat est, en vertu des règles du droit commun tenu responsable individuellement ou solidairement, suivant le cas, à l'égard du syndicat ou des tiers, des fautes qu'il pourrait éventuellement commettre dans l'exercice de ses fonctions.

Toute convention passée entre le syndicat et l'un des membres du comité, directement ou indirectement ou par personne interposée, doit être soumise préalablement à l'autorisation du comité du syndicat. Les dispositions du présent paragraphe ne s'appliquent pas aux opérations résultant généralement des engagements contractés légalement conformément à l'article 8 des présents statuts, ainsi qu'aux opérations effectuées normalement par le syndicat en dehors de toute convention particulière.

Les dispositions du paragraphe précédent s'appliquent en cas de convention passée entre le syndicat et une autre entreprise, dont l'un des membres serait propriétaire ou dans laquelle il serait associé en nom, gérant, administrateur ou directeur. Le membre se trouvant dans l'une de ces situations doit en informer le comité.

Les membres du comité ne peuvent sous quelque forme que ce soit contracter des emprunts auprès du syndicat, demander de bénéficier d'un découvert en compte courant, de bénéficier d'un cautionnement du syndicat ou de son appui pour leurs engagements envers les tiers. Cette interdiction ne s'applique pas lorsque les engagements pris par les membres du comité interviennent dans des opérations où ils sont partie prenante avec le syndicat conformément aux dispositions de l'article 8 des présents statuts.

Art. 25. - Réunions du comité :

Le comité se réunit au siège social du syndicat, sur convocation du président ou de son substitut, au moins une fois tous les deux mois et à chaque fois que l'intérêt du syndicat l'exige, ou à la demande du tiers de ses membres.

Les membres sont convoqués, par lettres recommandées avec accusés de réception, adressées quinze jours au moins avant la date de la réunion.

Art.26. - Délibérations du comité :

Le comité se réunit et délibère légalement en présence de la moitié de ses membres au moins. Si le quorum n'est pas atteint, une nouvelle convocation sera adressée suivant les mêmes forme et modalités visées à l'article 25 précité pour une deuxième réunion. Dans ce cas, le comité délibère quel que soit le nombre des membres présents.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents. En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Art. 27. - Attributions du comité :

Le comité du syndicat agit en qualité de mandataire de l'assemblée générale. Il est chargé de gérer les affaires du syndicat et de défendre ses intérêts, et ce, à l'exception des pouvoirs et attributions dévolus expressément à l'assemblée générale d'une façon directe.

A ce titre, le comité est chargé notamment de :

- a) représenter le syndicat auprès de l'Etat, des Etablissements publics et privés et auprès des tiers,
- b) élaborer le plan d'activité du syndicat et fixer les prévisions budgétaires,
- c) élaborer les rapports moral et financier et les soumettre à l'assemblée générale à la fin de chaque exercice,

- d) gérer les ressources du syndicat et son patrimoine,
- e) engager les procédures administratives et légales nécessaires à la régularisation de la situation des immeubles situés dans le périmètre,
- f) élaborer le programme d'aménagement, le plan de lotissement et les soumettre à l'approbation de l'assemblée générale,
- g) établir un tableau d'affectation des parts et attributions des lots aux adhérents et le soumettre à l'assemblée générale,
- h) conclure sur tous les marchés et conventions,
- i) percevoir toutes les contributions et participations des adhérents,
- j) recouvrer les dettes au profit du syndicat et payer toutes les sommes dont il est redevable,
- k) octroyer les avances relatives aux travaux conformément aux textes législatifs et réglementaires en vigueur,
- l) enregistrer les comptes du syndicat sur un registre coté et paraphé, tout en conservant tous les justificatifs de paiement ou de réception et les présenter aux services de contrôle concernés,
- m) contracter les emprunts au profit du syndicat,
- n) acquérir ou échanger entre les adhérents, les immeubles compris dans le périmètre d'intervention du syndicat, ou aliéner les biens du syndicat qui ne sont plus indispensables à son fonctionnement suite à l'autorisation de l'assemblée générale,
- o) approuver tous les contrats de location,
- p) accepter tous les dons et legs,
- q) conserver tous les documents officiels du syndicat,
- r) attribuer au président une délégation afin de présenter le syndicat dans toutes les affaires auprès des tribunaux concernés.

Article. 28. - Répartition des responsabilités :

Les responsabilités entre les membres élus, sont réparties comme suit :

- un président,
- un secrétaire général,
- un trésorier,
- cinq membres.

Le secrétaire général assure, sous la responsabilité du président du comité, la gestion des affaires administratives. Il est chargé notamment de la rédaction des convocations, de la tenue des registres des réunions et des correspondances.

Le trésorier est chargé notamment de la perception des recettes, du paiement des dépenses ordonnancées ainsi que du recouvrement des participations des adhérents et des sommes dues au syndicat.

Art. 29. - fonctions du président du comité du syndicat :

Le président est chargé de veiller à la bonne marche du syndicat et de défendre ses intérêts. A cet effet, le comité délègue au président tous les pouvoirs nécessaires à la gestion, au nom du syndicat et à l'exécution des décisions de l'assemblée générale.

Le président peut déléguer une partie de ses pouvoirs à l'un des membres à chaque fois qu'il est jugé nécessaire.

Le président du comité représente le syndicat auprès des tribunaux, des autorités administratives et des organismes concernés.

En cas d'empêchement du président ou son substitut d'assurer ses fonctions, le comité désigne, pour chaque réunion, un de ses membres afin de la présider.

Le comité peut, le cas échéant, mettre fin aux fonctions du président à la demande des deux tiers des membres du comité et après approbation du président de la collectivité locale concernée et en informe la plus proche assemblée générale.

Art. 30. - Gratuité des fonctions des membres du comité :

Les membres du comité assurent leurs fonctions à titre gratuit. Toutefois, les frais occasionés par l'exercice de leurs fonctions leur sont remboursés à leur demande et lorsqu'ils sont dûment justifiés.

Le comité peut attribuer une prime aux membres chargés d'une mission déterminée pour une période limitée.

CHAPITRE V

Dispositions financières

Art. 31. - Budget et approbation :

Le comité du syndicat gère un budget propre arrêté annuellement et soumis à l'assemblée générale pour approbation.

Art. 32. - Contenu du budget :

Le budget du syndicat comprend deux parties :

A) Les recettes :

- les montants des participations et les cotisations versées par les adhérents,

- les dons et legs,

- les produits des crédits,

- les recettes diverses.

B) Les dépenses :

- les frais des études et des travaux,

- les frais des différentes opérations foncières,

- les frais de gestion particulière du syndicat,

- le remboursement des annuités des emprunts y compris les intérêts,

- les dépenses imprévues.

Article. 33. - Consignation des biens du syndicat :

Les excédents des produits sont consignés dans un compte courant postal ou bancaire ouvert à cet effet .

CHAPITRE VI

Dispositions diverses

Art. 34. - Contrôle financier :

Un contrôle financier des comptes du syndicat peut être effectué par les services compétents du ministère des finances, et ce, sur demande du ministre de l'équipement et de l'habitat, du gouverneur territorialement compétent ou du président de la commune concernée ou sur proposition de l'assemblée générale ordinaire.

Si le contrôle financier fait ressortir une violation des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur, ou aux statuts ou une mauvaise gestion de la part du comité du syndicat, une assemblée générale extraordinaire est convoquée pour faire prendre les mesures nécessaires à la régularisation de la situation financière du syndicat et la bonne gestion de ses comptes et procède, le cas échéant, aux poursuites judiciaires.

Art. 35. - règlement des litiges :

Le comité du syndicat statue sur tous les litiges qui peuvent survenir lors de l'exercice des activités du syndicat, et ce, afin de les régler à l'amiable avant de recourir aux tribunaux compétents.

Art. 36. - Dissolution du syndicat des propriétaires :

La dissolution du syndicat des propriétaires peut être prononcée par arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat, sur proposition du gouverneur territorialement compétent ou du président de la commune concernée ou sur demande émanant de l'assemblée générale extraordinaire et après examen d'un rapport motivé du comité du syndicat, et ce, dans l'un des cas suivants :

- fin de la mission pour laquelle le syndicat a été constitué,

- dépassement de sa mission,

- violation des dispositions du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme,

- inobservation des statuts,

Art. 37. - Liquidation des biens mis à la disposition du syndicat :

Le comité du syndicat doit requérir, dans un délai de dix jours à compter de la date d'entrée en vigueur de l'arrêté de dissolution, l'ordonnance du tribunal de première instance compétent, désignant la personne chargée de la liquidation des biens mis à la disposition du syndicat, ce dernier ne peut se désister de ses missions qu'après l'engagement de l'opération de liquidation.

Les biens seront affectés selon les dispositions des statuts.

Ceux qui proviennent de l'assistance de l'Etat et des collectivités locales et demeurent consignés à la caisse du syndicat seront remis à leurs ressources.