



## المجلس البلدي

المدة النيابية 2018 - 2023

\*\*\* \*\*

## محضر اجتماع المجلس البلدي في جلسة استثنائية

جلسة يوم 28 فيفري 2020

إنعقد بقصر البلدية بالقصبة اجتماع المجلس البلدي في جلسة استثنائية ، وذلك يوم الجمعة 28 فيفري 2020 على الساعة التاسعة صباحا برئاسة السيد منير الصرارفي المساعد الأول، لرئيسة بلدية تونس شيخة المدينة وذلك في بداية الجلسة ، ثم واصلت السيدة سعاد بن عبد الرحيم رئيسة بلدية تونس شيخة المدينة ترأس هذه الجلسة ، وبحضور السيدة حفيظة بلخير مديمغ، الكتابة العامة للبلدية بصفتها مقررة الجلسة، والسيد حاتم بن قديم، رئيس الديوان وعدد من المسؤولين الإداريين والفنيين، كما حضر هذا الاجتماع السيد مصطفى بن أحمد عضو مجلس النواب وممثل عن المجلس الجهوي وكذلك ممثلين عن وسائل الإعلام، وذلك بناء على البلاغات الصادرة بالصحف اليومية وبوسائل الإعلام المسموعة والتي وقع تعليقها بجميع المقررات التابعة للبلدية، وكذلك بناء على الدعوة الإسمية الموجهة لكافة أعضاء المجلس البلدي في الأجال القانونية تحت عدد 392 بتاريخ 24 فيفري 2020، هذا نصّها :

" تتشرف رئيسة بلدية تونس، شيخة المدينة ، بدعوتكم لحضور جلسة استثنائية للمجلس البلدي ، الذي تقرّر عقده يوم الجمعة 28 فيفري 2020 على الساعة التاسعة صباحا بقصر بلدية تونس بالقصبة " ، وذلك للنظر مسائل قانونية وعقارية .

## جدول أعمال الجلسة :

- 1- مشروع مداولة حول إنشاء المنطقة المصانة لمدينة تونس العتيقة.
- 2- مشروع مداولة حول إحداث دائرة تدخل عقار لفائدة مشروع تامين وتهيئة سبخة السيجومي.
- 3- مشروع مداولة حول الموافقة على تسوية وضعية عقارية وإتمام إجراءات تعاقد تخصّ الشقة عدد " 2 د 1 " من العمارة الأولى الكائنة بنهج الحكيم كسار بالحفصية لفائدة ورثة المرحوم عز الدين البجاوي .
- 4- مشروع مداولة حول طلب المواطن عز الدين العدولي التفويت له في قطعة أرض بالتقسيم البلدي .
- 5- مشروع مداولة حول طلب المواطن محمد الغرايري تسوية وضعية عقارية تتمثل في التفويت له في قطعة أرض إضافية متاخمة لمحل سكناه وتدخل ضمن الملك العمومي البلدي.
- 6- مشروع مداولة حول إتمام إجراءات التعاقد لفائدة المواطنة سهام المزداري بخصوص قطعة الأرض عدد 4 الكائنة بحي الخضراء.
- 7- مشروع مداولة حول الموافقة على إبرام عقد البيع النهائي بخصوص المسكن عدد 541 صنف "و.أ.3.ن" الكائن بحي الزهور الثالث بتونس.
- 8- مشروع مداولة حول الموافقة على إبرام عقد البيع النهائي بخصوص المسكن عدد 490 صنف "هـ3" الكائن بحي الزهور الثالث بتونس.
- 9- مشروع مداولة حول طلب تسوية وضعية شاغلي المساكن الاجتماعية المسندة في اطار مشروع الوكايل باستبدال عقود الكراء بوعود بيع.
- 10- مشروع مداولة حول الموافقة على طلب إحالة قطعة الأرض المعروفة بـ " البخارة " والكائنة بجبل الجلود لفائدة بلدية تونس قصد استغلالها كمستودع بلدي لأقسام النظافة والطرق والمناطق الخضراء
- 11- مشروع مداولة حول طلب الموافقة على كراء محل تجاري كائن بالسوق البلدي بالمنزه التاسع.
- 12- مشروع مداولة حول العقار الكائن بنهج البرنيطة عدد 11 تونس .
- 13- مشروع مداولة حول العقار الكائن بنهج الديوانة القديمة عدد 15 مكرر تونس .
- 14- مشروع مداولة حول طلب التفويت في بعض المساكن البلدية لفائدة متسوّغها من الأعوان البلديين .
- 15- تقرير حول ملف الشركة العقارية بالحّمّات .
- 16- مذكرة حول تقسيم أرض "خويرة" الكبارية.
- 17- مشروع مداولة حول تحديد ثمن بيع المتر المربع المزعم اعتماده عند التسوية العقارية بمناطق التهيئة العمرانية بزيتون الجربي وأرض الملوكي بالدائرة البلدية سيدي البشير .

## وحضر الجلسة كل من السيدات والسادة :

ع/ر	الإسم واللقب	الصفة بالمجلس
01	منير الصراري	المساعد الأول لرئيسة البلدية
02	الأسد خضر	المساعد الرابع لرئيسة البلدية
03	كمال البلدي	رئيس دائرة الحرايرية
04	عماد العبادي	رئيس دائرة العمران
05	صالح مباركي	رئيس دائرة جبل الجلود
06	هادية ناجي مرواني	رئيسة دائرة الكبارية
07	سيف الدين بالعباد	رئيس دائرة باب سويقة
08	سامية اللباسي	رئيسة دائرة الخضراء
09	أمال المؤدب	رئيسة دائرة المدينة
10	فتحي دخيل	رئيس دائرة باب البحر
11	عواطف الزاير	رئيسة دائرة العمران الأعلى
12	هندة عباس	رئيسة دائرة سيدي البشير
13	عماد الدبابي	رئيس دائرة المنزه
14	الحبيب دهوم	رئيس دائرة التحرير
15	خالد الأزعر	رئيس لجنة الأشغال والتهيئة العمرانية
16	سناء التليلي	رئيسة لجنة النظافة والبيئة وحماية المحيط
17	بثينة الشابي	رئيسة لجنة الشؤون المالية والإقتصادية ومتابعة التصرف
18	حكيم الكعبي	رئيسة لجنة الفنون والثقافة والتربية والتعليم بالتيابة
19	صبرين الزواغي	رئيسة لجنة الإعلام والتواصل والتقييم
20	محرزية البرايكي	رئيسة لجنة الشؤون الإجتماعية وفاقدي السند وحاملي الإعاقة
21	أحمد الصغير بوعزي	رئيس لجنة التفكير
22	عبد الرؤوف الأغواي	رئيس لجنة حفظ الصحة
23	عماد الرياحي	رئيس لجنة الشؤون العقارية والقانونية
24	هناء بن سعيد	رئيسة لجنة مراجعة المعاليم البلدية
25	وداد الداخي	رئيسة لجنة شؤون المرأة والأسرة والمستن
26	آمال بوزيان	رئيسة لجنة التكوين والشغل والتنمية المحلية
27	نزيهة العكاري	رئيسة لجنة التثبيت
28	أسماء العكايشي	مستشار بلدي
29	مروى خلقت	مستشار بلدي
30	منجية خميلي	مستشار بلدي
31	خليل بن حسين	مستشار بلدي
32	محمد ساسي البوثوري	مستشار بلدي
33	صالح الدغري	مستشار بلدي
34	وداد الأزرق	مستشار بلدي
35	عبير الطالبي	مستشار بلدي
36	محمد منير بن ميلاد	مستشار بلدي
37	محمد رؤوف الهاني	مستشار بلدي
38	لطفى بن عيسى	مستشار بلدي

وتغيب عن الجلسة دون عذر كل من السيدات والسادة :

ع/ر	الإسم واللقب	الصفة بالمجلس
39	رانية الكرمني	المساعد الثاني لرئيسة بلدية تونس شيخة المدينة
40	عبدالرزاق البوزيري	المساعد الثالث لرئيسة بلدية تونس شيخة المدينة
41	لسعد بوعدة	رئيس دائرة الوردية
42	فوزي العزاي	رئيس دائرة الزهور
43	نادية العويبي	رئيسة لجنة الشؤون الإدارية وإسداء الخدمات
44	مجدي المازني	رئيس لجنة الطاقة
45	هندة بالحاج علي	رئيسة لجنة المساواة وتكافؤ الفرص بين الجنسين ورئيسة لجنة تسمية الأتحج
46	غفران القناوي	رئيسة لجنة الطفولة والشباب
47	منجية الجندوبي	رئيسة لجنة الديمقراطية التشاركية والحوكمة المفتوحة
48	محمد علي الورهاني	مستشار بلدي
49	طارق السلامي	مستشار بلدي
50	كمال ايدير	مستشار بلدي
51	رجاء قمير	مستشار بلدي
52	أنيس الوسلائي	مستشار بلدي
53	مهدي الرباعي	مستشار بلدي
54	رانية اليحمدي	مستشار بلدي
55	مليكة الباطيني	مستشار بلدي
56	محمد نعمان بن معاوية	مستشار بلدي
57	نزيهة غبزاوي	مستشار بلدي
58	راضية العياشي	مستشار بلدي
59	عفاف حمدي	مستشار بلدي

وحضر الجلسة عن الإدارة البلدية المدير العام للمصالح المشتركة وعدد هام من المديرين  
العامين والمديرين وكواهي المديرين ورؤساء المصالح ومتصرفي الدوائر البلدية.  
كما حضر عدد هام من المواطنين والبعض من مكونات هياكل المجتمع المدني .

عملا بمقتضيات الفصل 218 من القانون الأساسي لمجلة الجماعات المحلية "يتولى الكاتب العام للبلدية كتابة المجلس البلدي وفي صورة غياب أو عدم وجود كاتب عام للبلدية، يمكن لرئيس المجلس في بداية كل جلسة أن يعين أحد أعضائه ليقوم بالكتابة، ويقوم بمساعدته أحد موظفي البلدية".

وتبعاً لذلك، تتولى السيدة حفيظة بلخير مديغ، الكاتبة العامة للبلدية، كتابة المحضر بصفتها مقررة الجلسة.

إفتتح السيد منير الصرار في الجلسة متوجّها بعبارات الترحاب بالسيد مصطفى بن أحمد عضو مجلس النواب وممثل عن المجلس الجهوي لولاية تونس.

### كلمة السيد مصطفى بن أحمد:

عبّر السيد مصطفى بن أحمد عن سعادته بمناسبة تعيينه كممثل عن المجلس الجهوي لولاية تونس لمواكبة مختلف جلسات المجلس البلدي مضيفاً أن تواجده في أشغال المجلس البلدي لبلدية تونس يعتبر شرف عظيم لما لهذا المجلس البلدي من مكانة وأهمية كبرى لدى السّلط المحلية و الجهوية ، راجياً أن يساهم في تقديم الإضافة ودفع العمل البلدي وتطويره.

وباعتبار توفر النّصاب القانوني، افتتح السيّد منير الصرار في، المساعد الأول لرئيسة بلدية تونس شيخة المدينة، الجلسة و قدّم جدول أعمالها قصد الموافقة عليها قبل الشروع في عرضها قبل المصادقة .

ثمّ أعطى الكلمة للسيد عماد الرياحي، رئيس لجنة الشؤون القانونية والعقارية وأملاك البلدية، لتقديم

النقطة الأولى من من جدول أعمال الجلسة والمتمثلة في مشروع مداولة حول إنشاء المنطقة المصانة لمدينة تونس العتيقة.

هذا نصها:

### 1- مشروع مداولة حول إنشاء المنطقة المصانة لمدينة تونس العتيقة:

وبعد، تبعاً لمكتوب صادر عن المعهد الوطني للتراث المصاحب لمثال أشغال خصوصية ومختلفة (TPD) حول إنشاء المنطقة المصونة لمدينة تونس العتيقة والتي تضمّ أغلب المعالم الأثرية والتاريخية الهامة والفريدة من نوعها والتي سجّلت ضمن قائمة اليونسكو للتراث العالمي منذ سنة 1979.

وطبقاً للفصل 16 من مجلة حماية التّراث الأثري والتّاريخي فإنّ تعيين المجموعات التّاريخية والتقليدية وضبط حدودها يتمّ بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالتّراث ويتخذ القرار بعد أخذ رأي الجماعات المحلية وبعد أخذ رأي اللّجنة الوطنية للتراث.

وبعد درس المثال المقترح من طرف لجنة الأشغال والتّهيئة العمرانية تمت الموافقة على حدود المنطقة المصانة لمدينة تونس العتيقة شريطة احترام التراتيب العمرانية لمثال التّهيئة العمرانية لمدينة تونس المصادق عليه بالأمر عدد 891 المؤرّخ في 9 أوت 2017 وخاصة الأجزاء خارج الحدود القديمة للمدينة

العتيقة موضوع مثال التهيئة العمرانية المنجز من طرف جمعية صيانة المدينة والتي هي جزء من منطقة مونفلوري وجزء آخر من منطقة باب الخضراء.

فالمرغوب من مجلسكم الموقر التداول في هذا الموضوع والمصادقة عليه.

## **التدخلات :**

### **\* تدخل السيدة أمال المؤدب:**

- أفادت السيدة أمال المؤدب رئيسة دائرة المدينة ، أنه وقع التداول في هذا الشأن صلب لجنة الأشغال والتهيئة العمرانية وعلى إثره تم اقتراح ضمّ جزء من منطقة مونفلوري وجزء آخر من منطقة باب الخضراء وإدراجهما ضمن حدود المدينة العتيقة وذلك للقيمة المعمارية والهندسية والثرية التي تحتويها مع الحرص على احترام الترتيب الخصوصية العمرانية لمثال التهيئة لمدينة تونس العتيقة .

وبعد التداول في الموضوع وإبداء الرأى فيه، صادق أعضاء المجلس البلدي بالأغلبية الحاضرين على طلب ضمّ جزء من منطقة مونفلوري وجزء آخر من منطقة باب الخضراء وإدراجهما ضمن حدود المدينة العتيقة وإنشاء المنطقة المصانة لمدينة تونس.

وعلى إثره، التحقت السيدة سعاد بن عبد الرحيم رئيسة بلدية تونس شيخة المدينة لمواصلة رئاسة الجلسة .

و أحالت السيدة رئيسة البلدية الكلمة إلى السيد خالد لزعر ، رئيس لجنة الأشغال و التهيئة العمرانية لتقديم النقطة الثانية من جدول أعمال الجلسة والمتعلقة بإحداث دائرة تدخل عقاري لفائدة مشروع تامين و تهيئة سبخة السيجومي.

هذا نصها :

## **2- مشروع مداولة حول إحداث دائرة تدخل عقار لفائدة مشروع تامين وتهيئة سبخة**

### **السيجومي:**

تبعا لمكتوب صادر عن وزارة التّجهيز والإسكان والتّهيئة التّرابيّة حول إحداث دائرة تدخل عقاري لفائدة مشروع تامين وتهيئة سبخة السّيجومي تنفيذا للقرار الصادر عن المجلس الوزاري المضيق المنعقد في 18 أفريل 2017. حيث تشمل دائرة التّدخل العقاريّ مساحة (661,8 هك) موجودة داخل حدود المنطقة الترابية لبلدية تونس من جملة المساحة الجمالية للمشروع (1244 هك). وبعد درس المقترح المقدم في مثال دائرة التدخل المعد من طرف ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري خلال جلسة لجنة الأشغال والتّهيئة العمرانيّة بتاريخ 29 جويلية 2019 حيث عبّرت اللجنة عن شكرها ودعمها لوزارة التّجهيز والإسكان والتّهيئة الترابية وكامل

المتدخلين لسعيها في الإسراع بإتمام الدّراسات وإنجاز هذا المشروع الذي سيضفي طابعا مميزا لتونس الغربيّة والجنوبيّة على المستوى الاقتصادي والتّتموي والاجتماعي مع المحافظة على التّوازن البيئي بالمنطقة،

### ورأت اللّجنة ضرورة :

- 1 - تشريك بلدية تونس في كامل مراحل الدّراسات والإنجاز وتكريسا للحكم المحليّ وباعتبار أن أكثر من نصف مساحة المشروع توجد داخل حدودها.
- 2 - إدراج أجزاء من الأحياء السّكنية المتاخمة للسّبخة مثل منطقة حي هلال والملايين في دائرة التّدخل العقاري لإيجاد الطّول النّهائية والناجعة في نطاق هذا المشروع وخاصة من حيث حمايتها من الفيضانات وغيرها من المشاكل التي تعاني منها.
- 3 - التّخلي عن إدراج منطقة منتزه المروج وسوق السيّارات بدائرة الكبارية داخل حدود دائرة التّدخل العقاري المقترحة، حيث أنّ بلدية تونس أعدت برامج لتثمين واستغلال هذه الأراضي الرّاجعة لها بالملكية، وتجدر الإشارة إلى أنّ بلدية تونس ستواصل استغلالها لهاته الأراضي في انسجام وتناغم مع أهداف مشروع تثمين وتهيئة السّبخة ومكوناته.

فالرّجاء من مجلسكم الموقّر التّداول في الموضوع وإقرار رأي اللّجنة.

### التدخلات :

#### **\* تدخل الأنسة أسماء العكايشي :**

تساءلت الأنسة أسماء العكايشي عن المقصود بإحداث دائرة تدخل عقاري .

#### **\* تدخل السيد خالد لزعر، رئيس لجنة الأشغال و التهيئة العمرانية:**

أفاد السيد خالد لزعر أنّ المقصود بإحداث دائرة تدخل عقاري أن بعض المشاريع تتطلب قانونا إحداث منطقة تدخل عقاري ، و بمقتضى ذلك تقوم الدولة بالانتزاع لفائدة المشروع بمقتضى أمر.

#### **\* تدخل السيدة رئيسة دائرة المدينة :**

أوردت السيدة أمال المؤدب أنّ المقصود بدائرة تدخل عقاري هو منطقة يقع تأهيلها و إعادة هيكلتها في نطاق تهيئة عمرانية ، فيقع إصدار أمر حكومي و تراتيب عمرانية خاصة بتلك المنطقة.

#### **\* تدخل السيدة الكاتبة العامة :**

وضّحت السيدة حفيظة بلخير مديع، الكاتبة العامة لبلدية تونس، أنّ إحداث دائرة التدخل العقاري هو إجراء يصدر بأمر و يسبق مثال التهيئة التفصيلي الذي ينص على كل التراتيب العمرانية مضيعة أن هذا الإجراء القانوني يعطي للدولة و لصاحب المشروع حق الأولوية فلا يمكن التفويت في العقار إلا بالرجوع لصاحب المشروع ، و ذلك حماية لحوزة المشروع.

وبعد التداول في الموضوع وإبداء الرأي فيه، صادق أعضاء المجلس البلدي بأغلبية الحاضرين على إحداث دائرة تدخل عقاري لفائدة مشروع تثمين و تهئية سبخة السيجومي.

وعلى اثر التحاق السيدة سعاد بن عبد الرحيم بالجلسة وترأسها أعطت الكلمة للسيد عماد الرياحي، رئيس لجنة الشؤون القانونية والعقارية وأملاك البلدية، لتقديم النقطة العاشرة من جدول أعمال الجلسة والمتمثلة في إحالة قطعة الأرض المعروفة بـ"البخارة" والكائنة بجبل الجلود لاستغلالها كمستودع بلدي لأقسام النظافة والطرق والمناطق الخضراء،

هذا نصّها:

### 3- مشروع مداولة حول الموافقة على طلب إحالة قطعة الأرض المعروفة بـ "

البخارة" والكائنة بجبل الجلود لفائدة بلدية تونس قصد استغلالها كمستودع بلدي

لأقسام النظافة والطرق والمناطق الخضراء:

وبعد، فإنّ الدائرة البلدية بجبل الجلود تفتقر لمستودع بلدي لأقسام النظافة والطرق والمناطق الخضراء بعد أن تم استرجاع العقار الذي كان يأوي هذه المصالح من طرف الخواص بمقتضى حكم قضائي.

وحيث أن عدم توفر رصيد عقاري على ملك بلدية تونس بالمنطقة لإنشاء مثل هذا المستودع أثر سلبا على مردود الأداء البلدي في المجالات المذكورة.

وبالنظر لتوفر قطعة أرض على ملك الدولة الخاص ذات الرسم العقاري عدد 121253 تونس/61595 والمعروفة بـ " البخارة " يمكن استعمالها لإنشاء هذا المستودع الذي يعدّ مطلبا متأكدا وملحًا من طرف مجلس دائرة جبل الجلود.

وتبعًا لما تقدّم، فالمقترح الموافقة على مبدأ طلب إحالة جزء من قطعة الأرض المذكورة أعلاه من طرف وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية لفائدة بلدية تونس لإنشاء مستودع بلدي لأقسام النظافة والطرق والمناطق الخضراء فوقها.

### التدخلات :

\* **تدخل السيد خالد الأزعر :**

- طلب السيد خالد لزعر رئيس لجنة الأشغال والتهيئة العمرانية إعداد مثال هندسي لهذه القطعة لمزيد الإلمام بالموضوع.

### \* تدخل السيدة نزيهة العكاري :

أكدت السيدة نزيهة العكاري، رئيسة لجنة التثبيت، أن ثلثي قطعة الأرض المزمع استغلالها كمستودع وقع الاستيلاء عليها من قبل المواطنين و بالتالي لابد من المصادفة المبدئية للمجلس البلدي حتى تتم موافاة وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية، مع العلم بأنه لا وجود لأراضي شاغرة لإنشاء مستودع بمنطقة جبل الجلود.

### \* تدخل السيد خليل بن حسين :

اعتبر السيد خليل بن حسين أن النقاش لا جدوى منه إذا لم تطلب وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية إجراء معاوضة و بالتالي علينا التصويت بالموافقة.

### \* تدخل السيد عماد الرياحي :

وضح السيد عماد الرياحي، رئيس لجنة الشؤون القانونية و العقارية و أملاك البلدية أنه لا وجود لمعاوضة مع الوزارة المعنية لكن على المجلس البلدي الإسراع في أخذ القرار نظرا لوجود أحد المواطنين الراغبين في إنجاز مشروع على قطعة الأرض المذكورة.

### \* تدخل السيدة آمال المؤدب :

أشارت السيدة آمال المؤدب، رئيسة دائرة المدينة ، إلى ضرورة إعداد مثال موقعي لقطعة الأرض حتى يتسنى أخذ القرار المناسب دون المساس براحة المتساكنين.

### \* تدخل السيد أحمد الصغير بوعزي :

أكد السيد أحمد الصغير بوعزي على ضرورة تمكين أعضاء المجلس البلدي من كل الوثائق المتعلقة بقطعة الأرض والتي تنص صراحة على مساحة القطعة و صبغتها بما في ذلك المثال الموقعي.

### \* تدخل السيد الحبيب دلهوم :

أفاد السيد الحبيب دلهوم أن هذا التمشي قد يساعد البلدية في الحصول على قطعة الأرض و من ثمة يمكن تدارس كيفية استغلالها .

### \* تدخل السيد عماد الرياحي :

أفاد السيد عماد الرياحي، رئيس لجنة الشؤون القانونية و العقارية و أملاك البلدية، بأنّ الدائرة البلدية بجبل الجلود بدأت في المفاوضات من شهر سبتمبر 2019 كما طالبت البلدية بأن تقوم مقام الدائرة لإضفاء أكثر صبغة قانونية على المسألة.

### \* تدخل السيدة نزيهة العكاري :

أكدت السيدة نزيهة العكاري، رئيسة لجنة التثبيت ، أنّ عمال النظافة بدائرة جبل الجلود يعانون الأمرين حيث لا توجد حجلات ملابس مما يعطل سير العمل اليومي.

### \* تدخل السيد محمد ساسي بوثوري :

أفاد السيد محمد ساسي بوثوري أنّ قطعة الأرض لا تمثل أي إشكال للمتساكنين و من الضروري أخذ الموافقة المبدئية للمجلس حتى يتسنى مواصلة الإجراءات.

### \* تدخل السيد صالح الدغري :

دعا السيد صالح الدغري إلى مد المجلس البلدي بمثال التهيئة العمرانية لقطعة الأرض موضوع النقاش.

### \* تدخل السيد صالح المباركي :

استند السيد صالح الدغري في مداخلته إلى الصيغة التي ستتم بها إحالة قطعة الأرض و ضرورة الموافقة المبدئية للمجلس.

وبعد التّداول في الموضوع وإبداء الرّأي فيه، صادق أعضاء المجلس البلدي بأغلبية الحاضرين على طلب إحالة قطعة الأرض المعروفة بـ"البخارة" و الكائنة بجبل الجلود لاستغلالها كمستودع بلدي لأقسام النظافة والطرق والمناطق الخضراء.

ثمّ أعطت السيدة رئيسة المجلس البلدي الكلمة للسيد عماد الرياحي ، رئيس لجنة الشؤون القانونية والعقارية وأملاك البلدية ، لتقديم النقطة الحادية عشرة من جدول أعمال الجلسة والمتمثلة في كراء محل تجاري كائن بالسوق البلدي بالمنزه التاسع .

فيما يلي نصّها :

### 4- مشروع مداولة حول طلب الموافقة على كراء محل تجاري كائن بالسوق

#### البلدي بالمنزه التاسع:

وبعد ، فإنّ البلدية سوغت المحل التجاري عدد 6 و 7 للسيد محمد المنصف الشريف بمقتضى عقد الكراء المؤرخ في 11 جوان 2001 والمسجل بالقباضة المالية بنهج سيدي البشير بتاريخ 11 جوان 2001 بمعين كراء سنوي قدره ألفان ومائة دينار (2100,000د).

وحيث تمّ إبرام "عقد إحالة كراء محل تجاري" مبرم بين السيد محمد المنصف الشريف والسيدة بسمة العياري مؤرخ في 06 ديسمبر 2011 بثمن قدره أربعة وسبعون ألف دينار (74000,000د).

وحيث تقدمت السيدة بسمة العياري بطلب قصد ربط الصلة التعاقدية مباشرة مع البلدية بناء على عقد إحالة الكراء المشار إليه أعلاه.

وحيث تمّ تدارس عريضة السيد بسمة العياري صلب عديد جلسات العمل آخرها جلسة العمل المنعقدة ليوم 03 جويلية 2019 بحضور جميع الأطراف المتداخلة (التفقدية البلدية، الإدارة العامة للمصالح المشتركة، إدارة الشؤون القانونية والنزاعات، الإدارة الفرعية للأملاك البلدية واستغلال الطريق العام ومكتب العلاقات مع المواطن)

وقد تمّت التوصية بإعداد وتوجيه مراسلة إلى وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية لطلب تحديد القيمة الكرائية للأصل التجاري للمحل المذكور وفي انتظار ذلك عرض الموضوع على لجنة الأملاك البلدية المختصة لما يتعين في الغرض.

وحيث تم التوصل بتقرير اختبار مصالح وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية تحت عدد 595/9999070/2019 بتاريخ 08 أكتوبر 2019 التي حددت القيمة الكرائية للعناصر المعنوية للأصل التجاري بمبلغ قدره 480 دينارا في الشهر و حددت القيمة الكرائية للمحل بما قدره 600 دينارا في الشهر.

وحيث تمّ عرض الملف على أنظار لجنة الشؤون القانونية والعقارية والأملاك البلدية بجلستها المنعقدة بتاريخ 20 ديسمبر 2019 التي ارتأت الموافقة على كراء المحل التجاري بعد استيفاء الإجراءات القانونية وتحميل الطالبة جميع الآثار الممكن حدوثها من طرف تعاقدتها السيد محمد المنصف الشريف.

وتبعا لما تقدّم ، فالمعروض على أنظار مجلسكم الموقر الموافقة على تسوية الوضعية وفقا للشروط التي حددتها لجنة الشؤون القانونية والعقارية والأملاك البلدية المشار إليها أعلاه.

## التدخلات :

### **\* تدخل السيدة رئيسة البلدية :**

أفادت السيدة سعاد بن عبد الرحيم، رئيسة بلدية تونس شيخة المدينة ، أنّ الأمر يتعلق بمحل تجاري بالسوق البلدي بالمنزه 9 قامت البلدية بكرائه للسيد محمد المنصف الشريف بمعلوم 2100 د سنويا و لم يتم تحيين معلوم الكراء منذ سنة 2001. و طلبت السيدة بسمة العياري التعاقد مباشرة مع البلدية باعتبارها دفعت مبلغا ماليا لمكتري المحل. و أوصت السيدة رئيسة البلدية بتحيين معلوم الكراء.

### **\* تدخل السيد مدير الشؤون القانونية و النزاعات و الأرشيف :**

أوضح السيد سامي بن هويشات، مدير الشؤون القانونية و النزاعات و الأرشيف ، أنّه لا يمكن كراء المحل إلا من طرف البلدية لأنه على ملكها مضييفا أنه يمكن إحالة حق الكراء وهو ما يطلق عليه droit au bail وهو من ضمن مكونات الأصل التجاري بينما يتجه المشرع التونسي الى اعتماد عدم بيع حق الكراء بمفرده بل هو مكون من مكونات الأصل التجاري.

### \* تدخل السيدة الكاتبة العامة :

وضّحت السيدة حفيظة بلخير مديمغ، الكاتبة العامة لبلدية تونس، أن العقار لم يكتسب بعد أصلا تجاريا لأنه لم تمارس فيه أي نشاط تجاري ، بينما يتعلق الأمر بإحالة كراء. وأضافت السيدة الكاتبة العامة أن المحلات المتواجدة بالأسواق البلدية لا تكوّن حرفاء و بالتالي لا تكوّن أصولا تجارية لأن الحريف لا يتوجه إلى المحل بذاته بل هو يتوجه إلى السوق البلدي. و بالتالي كل الأسواق مملوكة كأصول تجارية للبلدية.

### \* تدخل السيدة رئيسة البلدية :

أكدت السيدة رئيسة البلدية أنه يتمّ التنصيص في كلّ عقود الكراء التي تبرمها البلدية على عدم إمكانية إحالة العقار إلى الغير .

### \* تدخل السيد فتحي دخيل :

أكد السيد فتحي دخيل، رئيس دائرة باب بحر، أنّ الأمر يتعلّق بعقد تسويق محل تجاري و ليس جزء من أصل تجاري.

### \* تدخل السيدة كاهية مدير الأملاك البلدية :

أفادت السيدة ريم بنحسن ، كاهية مدير الأملاك البلدية ، أنه بناء على مداولة سنة 2018 كل عقد يتمّ إبرامه يقع إدراج بند ينص على الزيادة القانونية ، و تمّ الانطلاق في تطبيق هذا الإجراء منذ سنة 2014. و بناء على توصيات دائرة المحاسبات والهيئة العليا للرقابة الإدارية و المالية ، تمّت مراسلة وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية لوضع خبير على ذمة بلدية تونس للتسريع في تحيين معالم كراء المحلات التجارية.

### \* تدخل السيد خالد لزعر :

تساءل السيد خالد لزعر ، رئيس لجنة الأشغال و التهيئة العمرانية ، عن إمكانية تسجيل المحلات المتواجدة بالأسواق البلدية بالسجل التجاري لبلدية تونس حتى تحافظ البلدية على ملكية أصولها التجارية.

### \* تدخل السيدة هندة عباس :

طلبت السيدة هندة عباس، رئيسة لجنة المناطق الخضراء ، إحصاء عدد المحلات التجارية المكتراة و الشاغرة

### \* تدخل السيد رئيس مصلحة الأملاك البلدية :

أفاد السيد رئيس مصلحة الأملاك البلدية على وجود 1021 محل تجاري مثقل لدى القابض البلدي.

وبعد التداول في الموضوع وإبداء الرأي فيه ، قرّر أعضاء المجلس البلدي المصادقة بالإجماع على كراء المحل التجاري الكائن بالسوق البلدي بالمنزه التاسع للسيدة بسمة العياري بمبلغ قدره 1080 د في الشهر.

ثم أعطت السيدة رئيسة المجلس البلدي الكلمة للسيد عماد الرياحي، رئيس لجنة الشؤون القانونية والعقارية وأملاك البلدية، لتقديم النقطة السادسة عشرة من جدول أعمال الجلسة والمتمثلة في طلب تقسيم أرض "خويرة" الكبارية وذلك لإنجاز مشروع سكني لفائدة أعوان بلدية تونس ،  
فيما يلي نصّها :

## 5- مشروع مداولة حول طلب تقسيم أرض "خويرة" الكبارية وذلك لإنجاز

### مشروع سكني لفائدة أعوان بلدية تونس :

وبعد، فإن بلدية تونس تملك قطعة أرض تمسح 5646 م م مستخرجة من الرسم العقاري عدد 47241 س 2 كائنة بالكبارية ( أرض خويرة ).  
وحيث وافق المجلس البلدي في جلسته المنعقدة بتاريخ 25 جوان 1998 على إنجاز تقسيم بلدي لفائدة أعوان البلدية في شكل مقاسم فردية ( 30 مقسم).  
وحيث تقلص عدد المقاسم نتيجة الاستيلاء على البعض منها .ولغاية حماية بقية المقاسم ، ارتأت لجنة الشؤون القانونية والعقارية والأملاك البلدية مواصلة إنجاز هذا المشروع لفائدة أعوان البلدية .  
وبما أن الترتيب العمرانية للمنطقة تسمح بإنجاز بناءات عمودية ومختلف الأنشطة (UH4).  
واعتبارا للتطور العمراني الذي تشهده المنطقة ، وضمانا لتلبية أكبر عدد ممكن من الطلبات ، وتحفيزا للأعوان البلديين ،  
فالمقترح إنجاز إقامة تحتوي على عمارات ومشاريع تجارية بالطابق السفلي ومربض للسيارات يتمّ التفويت في المساكن بثمن الكلفة، ويكون استغلال المحلات التجارية فيها بالأثمان المتعامل بها عن طريق بئّة عمومية .  
وسيتّم الاختيار بين إنجاز هذه الإقامة مباشرة عن طريق البلدية أو عن طريق تكليف مؤسسة عمومية أو خاصة في إطار اتفاقية وذلك بعد إعداد دراسة فنية ومالية في الغرض .

### التدخلات :

#### **\* تدخل السيدة رئيسة البلدية :**

أكدت السيد سعاد بن عبد الرحيم، رئيسة بلدية تونس شيخة المدينة ، على أنّ هذه المداولة تندرج في إطار إحياء ما سمي بديوان الإسكان البلدي لفائدة البلديين.و قد تمّ تكليف إدارة الشؤون القانونية و النزاعات و الأرشيف و الإدارة الفرعية للأملاك البلدية بتقديم ورقة عمل فيما يخص هذا المشروع.

#### **\* تدخل السيد عماد الرياحي :**

أكد السيد عماد الرياحي، رئيس لجنة الشؤون القانونية و العقارية و أملاك البلدية ، أن هذا المشروع يندرج في إطار حماية الرصيد العقاري للبلدية و مقاومة الانتصاب الفوضوي باعتبار أنّ الأمر يتعلق برسم عقاري تمّ الاستيلاء على جزء كبير منه من طرف المواطنين و من الوارد الاستيلاء على ما تبقى .

**\* تدخل السيد محمد ساسي بوثوري :**

طلب السيد محمد ساسي بوثوري مزيد الإيضاحات حول مكان قطعة "أرض خويرة" .

**\* تدخل السيدة هادية المرواني :**

أكدت السيدة هادية المرواني، رئيسة دائرة الكبارية، أن الأرض تقع بحي بوحجر . و يندرج هذا المشروع في إطار حماية الرصيد العقاري للبلدية من الزحف العمراني و البناء الفوضوي.

**\* تدخل السيد خالد لزعر :**

أكد السيد خالد لزعر، رئيس لجنة الأشغال و التهيئة العمرانية، أنّ الأمر يتعلق بملف فني دقيق و لذلك من الضروري تقديم ملف هندسي.

**\* تدخل السيدة رئيسة البلدية :**

أكدت السيدة رئيسة البلدية أنه إذا تمّت المصادقة على مبدأ تخصيص الأرض لإنجاز مشروع سكني لفائدة أعوان بلدية تونس ، فإنه ستمّ إحالة الملف إلى لجنة الأشغال و التهيئة العمرانية للنظر في مختلف الجوانب الفنية للمشروع.

**\* تدخل السيد كمال القمري :**

أكد السيد كمال القمري، مدير البناء، أن الأمر يتعلّق بتقسيم قديم مصادق عليه لكن المشكل فني أكثر منه قانوني لأنّ الأرض مخصصة لبناء مساكن فردية و ليس عمارات و لذلك لا بد من تنقيح مثال التهيئة.

**\* تدخل السيدة رئيسة البلدية :**

أشارت السيدة سعاد بن عبد الرحيم، رئيسة بلدية تونس شيخة المدينة، أن المطروح من خلال المداولة المعروضة على أنظار المجلس البلدي هو المصادقة على تخصيص الأرض المشار إليها لإنجاز مساكن لفائدة البلديين و غير البلديين . و ذلك قبل إحالة كل ما هو فني كتتنقيح مثال التهيئة و الدراسة الفنية حول إمكانية إنجاز بناءات عمودية من عدمها إلى اللجنة المختصة وهي لجنة الأشغال و التهيئة العمرانية.

**وبعد التداول في الموضوع وإبداء الرأي فيه، صادق أعضاء المجلس البلدي بالأغلبية على مبدأ تخصيص قطعة الأرض التي تسمح 5646 م م و المستخرجة من الرسم العقاري عدد 47241 س 2 و الكائنة بالكبارية ( أرض خويرة ) لإنجاز مقاسم لفائدة البلديين و غير البلديين .**

ثمّ أعطت الكلمة للسيد عماد الرياحي، رئيس لجنة الشؤون القانونية و العقارية و أملاك البلدية، لتقديم النقطة السابعة عشرة و المتمثلة في تحديد ثمن المتر المربع المزعم اعتماده عند

التسوية العقارية بمناطق التهيئة العمرانية بزيتون الجربي وأرض الملوكي بالدائرة البلدية سيدي البشير .

وفيما يلي نصّها :

## 6- مشروع مداولة حول تحديد ثمن المتر المربع المزمع اعتماده عند التسوية

### العقارية بمناطق التهيئة العمرانية بزيتون الجربي وأرض الملوكي بالدائرة البلدية

سيدي البشير :

تبعاً لمقتضيات مداولة المجلس البلدي المنعقد بدورته العادية لشهر فيفري 1987 بجلسة يوم 9 ماي 1987 والمتعلقة بالموافقة على إحداث منطقة تدخل عقاري بمنطقة زيتون جربي وارض الملوكي بالدائرة البلدية سيدي البشير لإتمام تسوية الأوضاع العقارية لمتساكني هذا الحي مع التزامهم بإرجاع كل المصاريف المنجّرة عن اقتناء العقارات المزمع انتزاعها والتي تناهز مساحتها الهكتارين تقريبا.

وفي إطار العمل على مواصلة إجراءات التسوية العقارية لفائدة المنتفعين بقطع الأراضي ( البيضاء أو المقام عليها أنقاض) سواء بعقار زيتون الجربي موضوع الرسم العقاري عدد 56859 الماسح لـ 13550 م م والذي هو بصدد إتمام إجراءات الترسيم من طرف البلدية أو عقار أرض الملوكي موضوع الرسم العقاري عدد 75756 تونس الماسح لـ 6470 م م والذي هو على ملك بلدية تونس ،

وبناء على مقترح الجلسة المشتركة بين لجنة الشؤون القانونية والعقارية وأملاك البلدية ولجنة الشغال والتهيئة العمرانية ولجنة الشؤون المالية والاقتصادية ومتابعة التصرف المنعقدة بتاريخ 17 فيفري 2020 حيث تمّ درس ثمن المتر المربع المزمع اعتماده عند التسوية العقارية بالمنطقتين وذلك باحتساب الكلفة الجمالية لغرامات انتزاع العقارين المذكورين بصفة رضائية أو بمقتضى أحكام قضائية نهائية مقارنة بالمساحة الجمالية للعقارين فقد تم تحديد سعر بيع المتر المربع الواحد بخمسة وستين دينارا (65 د) .

### التدخلات :

\* تدخل السيد عماد الرياحي، رئيس لجنة الشؤون القانونية و العقارية و أملاك البلدية :

أشار السيد عماد الرياحي إلى الصعوبات و العراقيل التي واجهها هذا الملف منذ سنة 1987 لإتمام تسوية الأوضاع العقارية لمتساكني هذا الحي .

\* تدخل السيد خليل بن حسين، رئيس دائرة سيدي البشير:

وضّح السيد خليل بن حسين أنّ المجلس البلدي سنة 1987 قد اتفق آنذاك على الشروع في التسوية العقارية ، معتبرا أنّ الإشكال المطروح بقي يتعلّق أساسا في تحديد السعر مع المتساكنين الراغبين في التسوية ،مع ضرورة الأخذ بعين الاعتبار للحالة الاجتماعية المتدهورة لأغلبية المتساكنين.

### \* تدخل السيد عماد الرياحي

وضح السيد عماد الرياحي، رئيس لجنة الشؤون القانونية و العقارية و أملاك البلدية، أنّ كل مداولات المجالس البلدية السابقة تتعلق بتسوية وضعيات بيع و إحالات و بالتالي يعتبر المتدخل أنه يمكن عدم إقحام وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية في تحديد ثمن المتر المربع و إنّما يقع الاكتفاء بتحديد الثمن صلب المجلس البلدي باعتبار أنّ البلدية قامت بالانتزاع شريطة تسوية الوضعيات العقارية لاحقاً.

### \* تدخل السيد سامي بن هويشات، مدير الشؤون القانونية و النزاعات و الأرشيف،

أكد السيد سامي بن هويشات، مدير الشؤون القانونية و النزاعات و الأرشيف ، أن هذا الملف يتعلق بتسوية وضعية لذلك وقع احتساب ثمن التفويت بالرجوع إلى الكلفة و المساحة و ما تمّ صرفه من طرف البلدية.

### \* تدخل السيدة الكاتبة العامة :

وضّحت السيدة حفيظة بلخير مديغ، الكاتبة العامة لبلدية تونس، أنه قد تمّ تحديد الثمن اعتماداً على قيمة المصاريف التي تكبّتها البلدية مع الأخذ بعين الاعتبار للظروف الاجتماعية لمتساكني المنقطتين، مضيفة أن الغاية من هذا التمشي هي تحقيق الموازنة بين ضرورة اعتماد مبدأ التفويت و الحالة الاجتماعية لمتساكني المنطقة المعنية طبقاً للمعادلة بين النجاعة و المحافظة على المال العام.

### \* تدخل السيد خالد لزعر :

ذكَر السيد خالد لزعر، رئيس لجنة الأشغال و التهيئة العمرانية، بأنّ البلدية قد تكبّدت مصاريف هامة لتهيئة الطرقات بالمنطقة .

### \* تدخل السيد منير بن ميلاد :

أعرب السيد منير بن ميلاد عن استيائه من المماطلة و التأخير الحاصل في البت في الموضوع منذ سنة 1987 بما أنه يوجد حكم صادر عن المحكمة ينص صراحة على ثمن المتر المربع و يمكن اعتماده كما لا يمكن التفويت في القطعتين قبل إعداد مثال التهيئة.

### \* تدخل السيد كمال القمري :

أورد السيد كمال القمري، مدير البناء، أن المصالح المختصة تولت إعداد مثال التهيئة العمرانية للمنطقة المعنية وهي أحياء مهينة لا تستوجب أشغالا جديدة.

### \* تدخل السيد الحبيب دلهوم :

تقدّم ب السيد الحبيب دلهوم، رئيس دائرة التحرير بعبارات الشكر، للسادة أعضاء لمجلس البلدي الحالي لحرصه على حل الملفات العالقة ، و أشار المتدخل إلى وجود حكم بات لا طعن فيه ،حيث يتعلق الأمر بتسوية عقارية .

### \* تدخل السيد صالح الدغري :

أورد السيد صالح الدغري المستشار البلدي أنه على المجلس البلدي أن يأخذ بعين الاعتبار أن هذا الملف هو ملف عقاري يكتسي صبغة إجتماعية بدرجة أولى و ليس تجارياً، و اقترح أن تكون التسوية مجاناً.

### \* تدخل السيدة نزيهة العكاري :

اقترحت السيدة نزيهة العكاري، رئيسة لجنة التثبيت مزيد التحري حول الحالة الاجتماعية لمتساكني المنطقتين و معرفة ما تم بناؤه بالمنطقة و الأراضي البيضاء المتبقية.

**\* تدخل السيد عماد الرياحي :**

أفاد السيد عماد الرياحي ردا على تساؤل السيدة نزيهة العكاري أنّ السيد رئيس دائرة سيدي البشير بحوزته كل المعلومات المتعلقة بالحالات الاجتماعية و عدد الأراضي المبنية و غير المبنية.

**\* تدخل السيدة رئيسة البلدية :**

**\* تدخل السيد لطفي بن عيسى :**

أشار السيد لطفي بن عيسى أنّ التمشي المعتمد بالنسبة لمثل هذه الحالات هو التسوية حالة بحالة . و استنتج أنّ البلدية أمام خيارين حيث يتمثل الأول في استرجاع ما تكبدته البلدية من مصاريف ، أما الثاني فيتمثل في التفويت في الأراضي للمتساكنين بالدينار الرمزي.

**\* تدخل السيد خالد لزعر:**

أقر السيد خالد لزعر، رئيس لجنة الأشغال و التهيئة العمرانية، الثمن المقترح للمتر المربع باعتباره يتمشى مع الحالة الاجتماعية للمتساكنين و يحقق بعض المداخل البلدية لتغطية المصاريف. و دعا إلى استثناء الأراضي البيضاء من هذه المداولة .

**\* تدخل السيدة رئيسة البلدية :**

أشارت السيدة رئيسة البلدية إلى أنّ المبدأ هو التفويت في الأراضي التي تمّ استغلالها من طرف مالكيها ولا يمكن التغافل عن حق البلدية مع ضرورة مراعاة للجانب الاجتماعي في هذه المسألة. كما أكدت السيدة رئيسة المجلس البلدي أنّ البلدية قد أخذت على عاتقها تهيئة الطرقات و أعفت المتساكنين من ثمنها.

و أشارت السيدة رئيسة الجلسة إلى أنّ البلدية قد أخذت على عاتقها تسوية الملفات المتراكمة منذ عشرات السنين مع المحافظة على حق البلدية.

وبعد التداول في الموضوع وإبداء الرأي فيه، قرّر أعضاء المجلس البلدي المصادقة بالإجماع على مبدأ التفويت الاجتماعي في عقار زيتون الجربي موضوع الرسم العقاري عدد 56859 تونس وعقار أرض الملوكي موضوع الرسم العقاري عدد 75756 تونس و الكائنين بدائرة سيدي البشير بثمن قدره 65 دينار للمتر المربع مع استثناء الأراضي البيضاء التي يقع تحديد ثمن بيعها لمستحقيها بناء على تقرير الإختبار.

وعلى إثر مغادرة بعض المستشارين القاعة، تمّ تأجيل النظر في بقية المواضيع المتبقية وذلك لعدم اكتمال النصاب القانوني.

على رفعت الجلسة على الساعة الخامسة مساء