



الجمهورية التونسية
وزارة الداخلية
ولاية تونس
بلدية تونس

الكتابة العامة

الإدارة الفرعية لشؤون المجلس البلدي
والإنتخابات والإحاطة بالدوائر البلدية

محضر جلسة اللجنة الإدارية

عـ 19 دد

*** **

يوم الجمعة 10 نوفمبر 2023

أشرف السيد سليمان القلي، الكاتب العام المكلف بتسيير بلدية تونس، على اجتماع اللجنة المكلفة بالنظر والبت في المسائل الإدارية والمالية التي يستوجب النظر فيها العرض على أنظار جلسة عمل إدارية، وذلك يوم الجمعة 10 نوفمبر 2023 على الساعة التاسعة صباحا بقصر البلدية بالقصبة، وبحضور السيّد والسادة الأعضاء القارين للجنة:

- نرجس الرياحي : مديرة عامة للتهيئة العمرانية والبناء والتهديب بالنيابة،
 - سامي بن الهوشات : مدير الشؤون القانونية والنزاعات والأرشفيف.
 - سعاد ساسي : مديرة العلاقات الخارجية والتعاون الدولي والمكلفة بتسيير الديوان.
- والإطارات البلدية المعنية، وذلك وفق ورقة الحضور المصاحبة لهذا.

في حين تغيب بعذر كل من السيد عادل بالطيب مدير عام الطرقات والمناطق الخضراء والمنتزهات والسيد مجدي الهنتاتي مدير عام النظافة وحفظ الصحة وحماية المحيط.

وُحُصِّتْ هَذِهِ الْجُلُوسَةُ لِتَدَارِسِ الْمَسَائِلِ التَّالِيَةِ:

- 1- طلب جمعية أحياء الموسيقار محمد عبد الوهاب الشراكة مع بلدية تونس لاستغلال المسرح البلدي مجاناً.
- 2- حول مراجعة اتفاقية الشراكة المبرمة بين بلدية تونس ومؤسسة المسرح الوطني.
- 3- مواصلة عرض دليل إجراءات إسناد المساكن البلدية ذات الصبغة الاجتماعية عن طريق التسوية وذلك بعد إدراج الإصلاحات والتوصيات المقترحة من قبل أعضاء اللجنة الإدارية مع عرض لقائمة المساكن المقترحة في الغرض.
- 4- مذكرة مرفقة بملف في الغرض، حول إبرام عقد البيع النهائي بخصوص المسكن عدد 356 الكائن بحي المشتل بالعقبة الموعود فيه بالبيع لفائدة السيد جمال بن فرحات طويهري.
- 5- مذكرة مرفقة بملف في الغرض، حول إبرام عقد البيع النهائي بخصوص المسكن عدد 776 بالطابق العلوي الكائن بحي ابن الوليد دوار هيشر الموعود فيه للبيع للسيد محرز بن بوبكر بن أحمد العياري.
- 6- حول طلب تسوية وضعية شركة معمل الأجر بالقلعة الصغرى.
- 7- طلب التفويت في عقار كائن بزاوية نهج القرامد وزنقة الدعاء لفائدة وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.

افتتح السيد الكاتب العام المكلف بتسيير بلدية تونس الجلسة، مرحباً بالسيدات والسادة الحضور، ثم شرع في تقديم مواضيع الجلسة، وأحال الكلمة للسيدة بسمة الماجري كاهية مدير الشؤون الثقافية لتقديم النقطة الأولى من جدول أعمال الجلسة والمتمثلة في طلب جمعية أحياء الموسيقار محمد عبد الوهاب الشراكة مع بلدية تونس لاستغلال المسرح البلدي مجاناً.

الموضوع عدد 01: طلب جمعية أحياء الموسيقار محمد عبد الوهاب الشراكة مع بلدية

تونس لاستغلال المسرح البلدي:

فيما يلي نص المذكرة

على إثر نشر بلدية تونس البلاغ الصادر بتاريخ 30 أكتوبر 2023 والقاضي بتعليق كافة الأنشطة والعروض بالمسرح البلدي وبقية الفضاءات الثقافية البلدية إلى إشعار لاحق وذلك اعتباراً

للأوضاع الإنسانية الصعبة التي يشهدها قطاع غزة وكافة الأراضي الفلسطينية المحتلة من عدوتن صهيوني غاشم ، ونظرا للمكانة المتميزة التي يحظى بها فضاء المسرح البلدي والذي أهله ليكون محلّ تطلّع ووجهة من العديد من الجهات الراغبة في استغلاله (جمعيات خيرية وثقافية وشركات ثقافية ومؤسسات وهياكل عمومية) .

وبناء لما تقدّم ، فإنّ جمعية أحياء الموسيقىار محمد عبد الوهاب وهي جمعية ثقافية فنية تونسية تقترح في هذا الاطار الشراكة مع بلدية تونس تتمثل في تمكين الجمعية من استغلال المسرح البلدي مجانا وذلك لتنظيم حفل مساندة للشعب الفلسطيني تكون مداخله لفائدة الهلال الأحمر الفلسطيني .

وحيث أن استغلال المسرح البلدي يخضع لقرار بلدي مؤرخ في 14 أوت 2017 ينظّم عملية الاستغلال بمعالم مضبوطة ، المعروف على اللجنة الإدارية الموقرة التداول في هذا الطلب.

*التدخلات :

- أفادت السيدة سعاد ساسي مديرة التعاون الدولي والعلاقات الخارجية أنه يجب الحرص على الالتزام بنوعية العرض الذي يتلاءم مع الوضع الحالي في غزة.
- أضاف السيد سامي بالهوشات مدير الشؤون القانونية والنزاعات والأرشيف أنه يمكن تحديد عدد أيام استغلال المسرح البلدي من طرف هذه الجمعية .
- أبدت السيدة نرجس الرياحي المديرة العامة للتهيئة العمرانية والبناء والتهديب بالنيابة تخوّفها من تهافت الجمعيات على طلب تنظيم عروض بالمسرح البلدي في إطار العمل الخيري ، وبالتالي لا بد من تحديد سقف لاستغلاله ، واقترحت مرة في الشهر حفاظا على هذا الفضاء.
- أبرز السيد سليمان القلي الكاتب العلم للبلدية أنه يمكن الاستئناس برأي الهلال الأحمر في اختيار محتوى العرض وشريطة أن يكون متلائما مع الأحداث الأليمة التي يشهدها قطاع غزة .
- اقترح السيد الطاهر الرضواني مدير فرقة مدينة تونس للمسرح البلدي أنه أمام التخوف من تهافت الجمعيات للقيام بالعروض في المسرح البلدي في إطار العمل الخيري ، يتمّ إعادة الطلب باسم الهلال الأحمر، فلا يمنح المسرح البلدي الا بعد موافقة الهلال الأحمر.
- أفادت السيدة بسمة الماجري كاهية مدير الشؤون الثقافية بضرورة الأخذ بعين الاعتبار العروض المبرمجة بالمسرح البلدي و الإمكانيات المتاحة .

**** قرار الجلسة**

بعد التّداول والنّقاش، أقرّ أعضاء اللّجنة الإداريّة الموافقة بالإجماع على طلب جمعيّة أحبّاء الموسيقار محمد عبد الوهاب لاستغلال المسرح البلدي مجاناً في إطار الشراكة مع بلدية تونس وذلك بعد الاطلاع على برنامج العرض ودراسة الملف المعدّ للغرض ، وذلك في حدود عرض واحد في الشهر وحسب ما يتيح برنامج المسرح البلدي في حين تتمّ دراسة بقية مطالب الجمعيات المماثلة حالة بحالة .

ثمّ أحال الكلمة السيد الكاتب العام للبلدية الكلمة للسيدة بسمة الماجري كاهية مدير الشؤون الثقافيّة لتقديم النقطة الثانية من جدول أعمال الجلسة والمتمثلة في مراجعة اتفاقيّة الشراكة المبرمة بين بلدية تونس ومؤسسة المسرح الوطني

الموضوع عدد 02 : حول مراجعة اتفاقيّة الشراكة المبرمة بين بلدية تونس

ومؤسسة المسرح الوطني:

نص المذكرة :

في إطار دعم بلدية تونس للعمل الثقافيّ البلدي بصفة عامة والرقي به وسعيها للنهوض بالمشهد المسرحي بصفة خاصة من خلال إشعاع فرقة مدينة تونس للمسرح واعترافاً بالدور الذي تلعبه هاته الفرقة العريقة والمتجذرة منذ احداثها رسمياً بمقتضى القرار البلدي المؤرّخ في 25 جانفي 1955 بإعتماد مقاربة قوامها شراكة متينة مع كلّ الفاعلين في المجال المسرحي من وزارات وهياكل حكومية وجمعيات ومراكز ثقافية وغيرها وذلك في إطار شراكة فاعلة بين بلدية تونس ومؤسسة المسرح الوطني ووعيا بما تتميز به هذه المؤسسة من حرفية وتقنية في مجال دعم العمل الثقافيّ والمسرحي باعتبارها مؤسسة عمومية فاعلة ومؤثرة .

وايماناً من الطرفين وبحافز ورغبة مشتركة لتسهيل وتطوير علاقات أوثق في مجالات الثقافة والمسرح، وقع التمشّي بإعداد مشروع اتفاقيّة شراكة تهدف إلى وضع الآليات والأسس للعمل المشترك بين "بلدية تونس" و"المسرح الوطني" وذلك لدعم الإنتاج المسرحي لفرقة مدينة تونس للمسرح في ظل

الإشكالات التي تعترض عمل وسير الفرقة البلدية على مستويات عدّة أولها مستوى القوانين والتراتيب المعمول بها بسبب عدم إكتساب الفرقة البلدية للشخصية المعنوية والقانونية بإعتبارها ترجع بالنظر لبلدية تونس وعدم قدرتها على الحصول على الدعم للعديد من أعمالها المسرحية والمشاركة في المهرجانات الدولية وهنا يتأتى أيضا إشكال برمجة العروض والتوزيع حيث أن قوانين المالية العمومية والصفقات تستوجب التعاقد مع العرض الأقل تكلفة كما أن طول الإجراءات المالية والمحاسبية تؤخّر خلاص مستحقات فريق العمل وخاصة منهم المتعاقدين من خارج عناصر الفرقة مما يساهم في عدم إستمرارية عرض العمل الفني أكثر من مرّة ، إضافة إلى إشكال الدعاية والتوثيق والإستشهار من خلال عدم القدرة في القيام بالدعاية اللازمة للأعمال المسرحية وفق الطرق العصرية والحديثة (boite com) مما يؤدي إلى عدم معرفة الجمهور بالعمل المسرحي وعدم وصول المنتج إلى المتلقي..

وتفعيلا لهذا الإجراء فقد تم إحداث كمرحلة أولى لجنة في دعم فرقة مدينة تونس للمسرح تضم كل من الإدارة العامة للمصالح المشتركة ،إدارة الشؤون القانونية والنزاعات ، إدارة الموارد والشؤون الاقتصادية ، إدارة الشؤون المالية، إدارة التهذيب والتجديد العمراني إدارة صيانة المباني البلدية ، الإدارة الفرعية للشؤون الثقافية ، مكتب الإعلام والاتصال والتي تكفلت بالنظر في مشروع الإتفاقية المبرمة كل وفق إختصاصه وذلك طبقا للفصل الذي يهّم إلتزامات بلدية تونس خصوصا منها الجانب المتعلق بإحالة التصرف المالي لإنتاج وتوزيع الأعمال المسرحية للفرقة لفائدة مؤسسة المسرح الوطني .

كما تمّ موافاة إدارة مؤسسة المسرح الوطني كإجراء ثاني بمشروع اتفاقية حيث تمّ تقديم مقترح لتعديل بعض الفصول كالتالي :

- 1/ دعم بلدية تونس للتظاهرات والأنشطة الثقافية الخاصة بالمسرح الوطني بالوسائل اللوجستية المتاحة وتعهد المؤسسة بوضع شعار بلدية تونس على مختلف المعلقات والمحامل الإشهارية.
- 2/ تمكين مؤسسة المسرح الوطني من إستغلال المسرح البلدي مجانا في إطار الشراكة .
- 3/ الترفيع في النسبة المقدرة بـ 3% إلى 10% وهو الحد الأدنى لتغطية مصاريف المتابعة المالية والمحاسبية .

وحيث أن مصالح الإدارة العامة للمصالح المشتركة لا ترى مانعا في التحويلات المقدمة بإستثناء إستغلال المسرح البلدي مجانا بإعتباره خاضعا لقرار المجلس البلدي المؤرخ في 14 أوت 2017 .

فالمرجو من لجنتم الإدارية الموقرة التداول في هذا المشروع .

*التدخلات :

- أبدت السيدة سعاد ساسي مديرة التعاون الدولي والعلاقات الخارجية عدم ارتياحها من كيفية استغلال المسرح البلدي من قبل مؤسسة المسرح الوطني، مضيفة أن المسرح الوطني يستغل حاليا قاعة الفن الرابع، ولا ترى جدوى من استغلاله للمسرح البلدي.
- أفاد السيد سامي بالهوشات مدير الشؤون القانونية والنزاعات والأرشيف أنه من الضروري مراجعة مشروع الاتفاقية مع إضافة فصل حول العمل حسب الأهداف المرسومة والبرامج.
- اعتبر السيد الطاهر الرضواني مدير فرقة مدينة تونس للمسرح أن الشراكة مع مؤسسة المسرح الوطني مهمة حيث ستساهم في دفع العمل المسرحي بصفة عامة وستمكن أيضا من إيجاد بعض الحلول للمشاكل التي تكبل نشاط فرقة مدينة تونس للمسرح .
- ذكرت السيدة بسمة الماجري كاهية مدير الشؤون الثقافية أن المسرح الوطني هيكل عمومي يلعب دورا فاعلا في النهوض بالمجال المسرحي ومع ذلك يعتبر تحديد سقف استغلال المسرح البلدي أمرا مهما وضروريا .
- اقترح السيد الطاهر الرضواني مدير فرقة مدينة تونس للمسرح تحديد سقف لاستغلال الفضاءمبديا تخوفه من الاستغلال المفرط للمسرح البلدي من قبل مؤسسة المسرح الوطني.
- أكد السيد الكاتب العام للبلدية على وجوب إضافة فصل جديد حول اعتماد نظام تصرف للتصدي لمظاهر الفساد وتطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة ، في إطار تفعيل اتفاقية الشراكة الممضاة بين بلدية تونس و الجمعية الدولية للمدن الناطقة باللغة الفرنسية ، واتخاذ الإجراءات المصاحبة في هذا المجال .
- ثم أذن السيد الكاتب العام للبلدية بإعادة صياغة المذكرة واتفاقية الشراكة مع ادراج الفصول المتعلقة بتحديد سقف استغلال فضاء المسرح البلدي واتخاذ الإجراءات المتعلقة بالتصدي لمظاهر الفساد وإرساء قواعد الحوكمة.
- أفادت السيدة بسمة الماجري كاهية مدير الشؤون الثقافية بضرورة الأخذ بعين الاعتبار العروض المبرمجة بالمسرح البلدي مسبقا .

** قرار الجلسة

بعد التداول والنقاش، أقرّ أعضاء اللجنة الإدارية الموافقة بالإجماع على ابرام اتفاقية شراكة بين بلدية تونس ومؤسسة المسرح الوطني لدعم الإنتاج المسرحي لفرقة مدينة تونس للمسرح.

الموضوع عدد 03 : المصادقة النهائية على مشروع "دليل إجراءات إسناد المساكن البلدية ذات الصبغة الإجتماعية عن طريق التسويغ" :

قبل أن يحيل السيد سليمان القلي، الكاتب العام المكلف بتسيير بلدية تونس، الكلمة إلى السيدة ريم بن حسن، كاهية مدير الأملاك البلدية وإستغلال الطريق العام، لتقديم النقطة الثالثة من جدول أعمال الجلسة، والمتعلقة بالمصادقة النهائية على مشروع "دليل إجراءات إسناد المساكن البلدية ذات الصبغة الإجتماعية عن طريق التسويغ"، ذكر بأهمية إنجاز هذه الوثيقة التي أوصت بإعدادها اللجنة الإدارية المنعقدة بتاريخ 26 ماي 2023 نتيجة للورود المكثف لمطالب التسويغ وتشعبها من حيث الحالات الإجتماعية والإقتصادية للعارضين .

وبناء على توصيات اللجنة السابقة الذكر، تم إعداد مشروع لدليل إجراءات في الغرض تم عرضه على أنظار اللجنة الإدارية المنعقدة بتاريخ 06 أكتوبر 2023 في مرحلة أولى، ثم بتاريخ 27 أكتوبر 2023 في مرحلة ثانية حيث تم خلالها العمل بجميع التوصيات والإصلاحات والإضافات والمقترحات وخاصة منها الفصل بين ما هو سكني وما هو تجاري والتتصيص على المراجع القانونية بالدليل وإمكانية الإستئناس بما هو معمول به خاصة من قبل مصالح ولاية تونس وغيرها في هذا المجال، ثمنا مجهود السيدة كاهية مدير الأملاك البلدية وإستغلال الطريق العام والأعوان المعنّيين وأعضاء اللجنة الإدارية لما قدّموه من مقترحات وتعديلات خلال الجلسات المتتالية إلى أن أصبح هذا "الدليل" وثيقة نهائية، وهو ما سيساهم في تذليل الصعوبات المعترضة ومعالجة العديد من الإشكاليات التطبيقية عند إسناد المساكن ذات الصبغة الإجتماعية، خاصة وأنه تم التتصيص على إحداث لجنة صلب هذا الدليل تتولى دراسة المطالب حالة بحالة ثم تتم

عملية الإسناد وفق مقتضيات هذا الدليل، ويرأس هذه اللجنة السيد الكاتب العام للبلدية أو من ينوبه، وتتركب من ممثلين عن الإدارات والمصالح البلدية المعنية (إدارة المباني البلدية، الإدارة الفرعية للأماكن البلدية، الإدارة الفرعية للشؤون الإجتماعية والمصالح المكلفة بمتابعة مصاريف إستهلاك الماء والكهرباء)، مشيرا إلى أن هذه اللجنة ستتولى مباشرة مهامها بمقتضى قرار بلدي حال مصادقة سلطة الإشراف على "دليل إجراءات إسناد المساكن البلدية ذات الصبغة الإجتماعية عن طريق التسوية".

ثم تولت السيدة ريم بن حسن، كاهية مدير الأماكن البلدية وإستغلال الطريق العام، تقديم عرض حول توصيات اللجنة الإدارية المنعقدة بتاريخ 06 أكتوبر 2023 و 27 أكتوبر 2023، مشيرة إلى أنه تم إدراجها بالدليل، مع الأخذ بعين الإعتبار للتعدلات التي تم إقرارها خلال الجلسات السابقة.

إثر ذلك، أحال السيد الكاتب العام المكلف بتسيير البلدية، الكلمة للحضور للنقاش وإبداء الرأي، حيث تمحورت تدخلات السيدات والسادة أعضاء اللجنة الإدارية بالإجماع حول ما يلي :

✓ تقديم الشكر إلى السيدة كاهية مدير الأماكن البلدية وإستغلال الطريق العام وكافة الإطارات والأعوان الذين ساهموا في إعداد الوثيقة وخاصة السيد الكاتب العام للبلدية على أعمال التّأطير والمتابعة والتّقييم .

✓ تثمين هذه الوثيقة المهمة شكلا ومضمونا خاصة وأنها ستساهم في تنظيم وتطوير طرق التصرف في المساكن ذات الصبغة الإجتماعية .

✓ ضرورة العمل على تصنيف هذه المساكن وإعداد قوائمات فيها (المساكن الموجودة في إطار مشروع الوكائل وأخرى موجودة خارج هذا الإطار وقد توجد ضمنها مساكن لا تعتبر مساكن إجتماعية بالنظر إلى الموقع ومكوّنات المسكن) وذلك بالتنسيق مع المصالح الفنية للإدارة العامة للتهيئة والبناء والتّهديب وفق رزنامة في الزّمان والمكان للمعاينات الميدانية حسب أولوية المناطق، وتعرض هذه القوائمات على أنظار اللجنة الإدارية للإطلاع والمصادقة عليها لاحقا .

✓ مواصلة العمل والشروع في صياغة وإعداد أدلة إجراءات أخرى تشمل التصرف في المساكن ذات الصبغة الإدارية والإقتصادية والوظيفية والتفويت في بعض المساكن البلدية لشاغلها وفق شروط معينة .

قرار اللجنة

بعد التداول والنقاش، قرّر أعضاء اللجنة الموافقة بالإجماع على ما يلي :

1- " دليل إجراءات إسناد المساكن البلدية ذات الصبغة الإجتماعية عن طريق التسويغ"، والعمل بمقتضياته حال المصادقة عليه من قبل سلطة الإشراف ووفق قرار "لجنة الإسناد" المنبثقة عن هذا الدليل .

2- تحيين القيمة الكرائية لشاغلي المساكن ذات الصبغة الإجتماعية تبعا لمداولة اللجنة الإدارية المنعقدة بتاريخ 27 أكتوبر 2023 .

ثمّ أذن السيد الكاتب العام للبلدية للسيدة ريم بنحسن كاهية مدير الأملاك البلدية واستغلال الطريق العام بتقديم النقطة الرابعة من جدول أعمال الجلسة والمتمثلة في مذكرة حول إبرام عقد البيع النهائي بخصوص المسكن عدد 356 الكائن بحي المشتل بالعقبة الموعود فيه بالبيع لفائدة السيد جمال بن فرحات طويهري.

الموضوع عدد 04 : مذكرة حول إبرام عقد البيع النهائي بخصوص المسكن عدد 356 الكائن بحي المشتل بالعقبة الموعود فيه بالبيع لفائدة السيد جمال بن فرحات طويهري.

نص المذكرة :

فالمعروض على أنظار اللجنة الإدارية الموقرة أن بلدية تونس قامت خلال التسعينات وبداية الللفية الثانية وفي إطار مشروع الوكائل بتشييد واسناد حوالي الف مسكن بعدة أحياء منها حي المشتل بالعقبة .

وحيث تم إبرام عقد و عد بيع مع السيد جمال بن فرحات طويهري قصد التفويت له في المسكن عدد 356 الكائن بحي المشتل بالعقبة بمقتضى وعد البيع المؤرخ في 19 سبتمبر 1994 والمصادق عليه من طرف سلطة الاشراف في 17 أكتوبر 1994 والمسجل بالقبضة المالية بنهج سيدي البشير بتونس بتاريخ 24 أكتوبر 1994 دفتر ssp صحيفة 88 وادي 427

وحيث عين الثمن الجملي للمسكن بما قدره اثنا عشرة ألف وأبعمائة وخمسون ديناراً (12450.000 د) يتم دفعه كما يلي : تسبقة قدرها الف ديناراً وباقي الثمن يتم دفعه بالتقسيط على مدة خمسة وعشرون سنة تبعا لمقتضيات الفصل الثاني من عقد وعد البيع المذكور أعلاه. وحيث تم خلاص كامل ثمن المسكن المذكور بمقتضى آخر وصل عدد 5532 المؤرخ في 18 فيفري 2022 .

وحيث أن المسكن المذكور مقام فوق قطعة أرض مستخرجة من الرسم العقاري عدد 1690 أريانة صاحب المعرف عدد 23624 منوبة الراجع بالملكية لفائدة بلدية تونس . وحيث أن الموعد له بالبيع يرغب في إبرام عقد البيع النهائي. وتبعاً لما تقدم ، فالمعروض على أنظار اللجنة الإدارية الموقرة الموافقة على إبرام عقد البيع النهائي للمسكن عدد 356 الكائن بحي المشتل بالعقبة تونس مع السيد جمال بن فرحات طويهري.

*التدخلات :

أفادت السيدة ريم بنحسن أنه يندرج في إطار مواصلة الإجراءات التعاقدية وبالتالي إبرام عقد البيع النهائي.

**** قرار الجلسة**

بعد التداول والنقاش، أقرّ أعضاء اللجنة الإدارية الموافقة بالإجماع على إبرام عقد البيع النهائي للمسكن عدد 356 الكائن بحي المشتل بالعقبة تونس مع السيد جمال بن فرحات طويهري.

ثمّ أذن السيد الكاتب العام للبلدية للسيدة ريم بنحسن كاهية مدير الأملاك البلدية واستغلال الطريق العام بتقديم النقطة الخامسة من جدول أعمال الجلسة والمتمثلة في مذكرة مذكرة حول ابرام عقد البيع النهائي بخصوص المسكن عدد 776 بالطابق العلوي الكائن بحي ابن الوليد دوار هيشر الموعود فيه للبيع للسيد محرز بن بوبكر بن أحمد العياري.

الموضوع عدد 05: مذكرة حول ابرام عقد البيع النهائي بخصوص المسكن عدد 776 بالطابق العلوي الكائن بحي ابن الوليد دوار هيشر الموعود فيه للبيع للسيد محرز بن بوبكر بن أحمد العياري:

نص المذكرة :

وبعد، فالمعروض على أنظار اللجنة الإدارية الموقرة أنّ بلدية تونس قامت خلال التسعينات وبداية الألفية الثانية وفي إطار مشروع الوكائل بتشييد وإسناد حوالي ألفي مسكن بعدة أحياء منها حي خالد بن الوليد دوار هيشر.

وحيث تمّ إبرام عقد وعد بيع مع السيد محرز بن بوبكر بن أحمد العياري قصد التفويت له في المسكن عدد 776 بالطابق العلوي الكائن بحي خالد بن الوليد دوار هيشر بمقتضى وعد البيع المؤرخ في 29 جوان 1992 والمصادق عليه من طرف سلطة الإشراف في 17 جويلية 1992 والمسجل بقباضة النقل العقارية والتركات بتونس بتاريخ 14 أكتوبر 1992 مجلد 58 منقولات 2 وادي 244. وحيث عين الثمن الجملي للمسكن بما قدره عشرة آلاف وخمسمائة ديناراً (10500,000د-) يتمّ دفعه كما يلي: تسبقة قدرها ألف ديناراً وباقي الثمن يتم دفعه بالتقسيط على مدة خمسة وعشرون سنة تبعا لمقتضيات الفصل الثاني من عقد وعد البيع المذكور أعلاه.

وحيث تمّ خلاص كامل ثمن المسكن المذكور بمقتضى آخر وصل عدد 23397 المؤرخ في 12 أكتوبر 2022.

وحيث أنّ المسكن المذكور مقام فوق قطعة أرض مستخرجة من الرسم العقاري عدد 2624 أريانة صاحب المعرف عدد 24876 منوبة الراجع بالملكية على الشياخ لبلدية تونس والغير. وحيث أنّ الموعود له بالبيع يرغب في إبرام عقد البيع النهائي.

وتبعاً لما تقدم، فالمعروض على أنظار اللجنة الإدارية الموقرة الموافقة على إبرام عقد البيع النهائي للمسكن عدد 776 بالطابق العلوي الكائن بحي خالد بن الوليد دوار هيشر مع السيد محرز بن بوبكر بن أحمد العياري.

***التدخلات :**

أفادت السيدة ريم بنحسن كاهية مدير الأملاك البلدية واستغلال الطريق العام أن هذه الوضعية تندرج في إطار مواصلة الإجراءات التعاقدية مع السيد محرز بن أحمد العياري، حيث أصبح من الضروري إبرام عقد البيع النهائي بعد أن تمّ خلاص كامل ثمن المسكن منذ أكتوبر 2022 .

**** قرار الجلسة**

بعد التداول والنقاش، أقرّ أعضاء اللجنة الإدارية الموافقة بالإجماع

على إبرام عقد البيع النهائي للمسكن عدد 776 بالطابق العلوي الكائن

بحي خالد بن الوليد دوار هيشر مع السيد محرز بن بوبكر بن أحمد العياري.

وعلى إثر الموافقة على النقطة الخامسة من جدول أعمال اللجنة الإدارية ، أذن السيد الكاتب العام للبلدية للسيدة ندى الرقيق رئيسة مصلحة مكلفة بتسيير مكتب التنسيق والمتابعة بتقديم النقطة السادسة حيث تولّت تلاوة مذكرة حول طلب تسوية وضعية شركة معمل الآجر بالقلعة الصغرى.

الموضوع عدد 06 : حول طلب تسوية وضعية شركة الآجر بالقلعة الصغرى.

نص المذكرة :

حيث ورد على البلدية مكتوب الاستاذ عبد المؤمن طاهري في حق شركة معمل الآجر بالقلعة الصغرى المؤرخ في 20 ماي 2023 حول طلب التدخل لتسريع انجاز مشروع معطل وتمكين العارضة من رخصة بناء .

حيث سبق للعارضة ان تقدمت بمطلب لإعادة النظر في مطلب رخصة بناء عدد 3402 من خلال الأمثلة التنتيحية المؤرخة في 07 اوت 2017 والمتعلقة بتشديد عمارة صبغتها مكاتب وخدمات متكونة من دهليزين وطابق سفلي وستة طوابق علوية بالعقار الكائن بنهج سيدي الهاني ونهج الشابة مونبليزير تونس موضوع الرسم العقاري عدد 68736 تونس والماسح 3399 م م تم عرضه على أنظار اللجنة الفنية البلدية لرخص البناء في عديد المناسبات آخرها بتاريخ 12 أفريل 2018 وقد تم رفضه لعدم احترام المشروع المقدم لمقتضيات المثال التفصيلي لمنطقة مونبليزير من حيث الزيادة في المساحة المغطاة وعلو البناية والنقص في عدد اماكن وقوف السيارات والبناء فوق مأوى عمومي. وحيث تقدمت العارضة بمطلب تسوية تنازل بمقتضاه عن المساحات المخصصة للمنطقة الخضراء ولممر المترجلين وجزء من الطابق السفلي المخصص للمأوى العمومي الأرضي لفائدة الملك العمومي البلدي مقابل اعتماد كامل مساحة الرسم العقاري عند احتساب المساحة المغطاة القانونية مع السماح ببناء طوابق علوية فوق المأوى العمومي المذكور

وحيث تم عرض الموضوع على أنظار لجنة الأشغال والتهيئة العمرانية المجتمعة بتاريخ 05 ديسمبر 2018 والتي وافقت على مبدأ التسوية وتم الاتفاق على ما يلي:

1- ضرورة المحافظة على المأوى العمومي الأرضي للسيارات والتنازل عليه بعد تهيئته لفائدة الملك العمومي البلدي.

2- ضرورة احترام العلو القانوني 19 م وعدم السماح بانجاز الطابق العلوي السادس.

3- ضرورة احترام موقع ممر المترجلين والجزء من المساحة الخضراء طبقا لما نص عليه مثال التهيئة التفصيلي لمنطقة مونبليزير والتنازل عنها لفائدة الملك العمومي البلدي بعد تهيئتها.

4- السماح بإنجاز طوابق علوية فوق مأوى السيارات الارضي العمومي.

5- ضرورة انجاز دهليز ذو أكثر من مستوى على كامل القطعة بما في ذلك الارتدادات على الانهج المحيطة بالمشروع دون المس بحوزة ممر المترجلين والجزء من المنطقة الخضراء لاحتواء أكبر عدد ممكن لاماكن وقوف السيارات التي يتطلبها المشروع.

6- اعتماد كامل مساحة العقار في احتساب المساحة المغطاة القانونية عوضا عن اعتماد المساحة المتبقية والقابلة للبناء فقط عند دراسة المشروع لإسناد رخصة البناء.

وحيث تم عرض مشروع التسوية المذكور على أنظار المجلس البلدي المنعقد في دورته العادية الأولى لسنة 2019 بتاريخ 28 فيفري 2019 والذي وافق على التسوية و ابرام عقود تفويت بالتراضي واعداد ملفات فنية و اتفاقيات مسبقة في الغرض.

وحيث تم ابرام كتب اتفاق بين بلدية تونس وشركة معمل الأجر بتاريخ 06 ماي 2021 مسجل بالقبضة المالية بتاريخ 28 ماي 2021 موضوعه التنصيص على الترتيب العمرانية المتعلقة بالعقار الكائن بمنطقة مونبليزير موضوع الرسم العقاري عدد 68636 تونس الراجع بالملكية لشركة معمل الأجر في إطار التسوية مقابل المحافظة على التجهيزات الضرورية لانجاز المشروع المتمثل في امكانية احداث كتلة بناية في حدود طابق أرضي و خمسة (5) طوابق علوية بعلو أقصى للبناء 19 متر ويتمتع بصبغة متعددة وتحتوى هذه التجهيزات على مأوى عمومي أرضي للسيارات وممر عمومي للمترجلين ومساحة خضراء يتم التنازل عليها بعد تهيئتها لفائدة البلدية نتيجة القيمة المضافة للعقار وذلك تجسيما لمصادقة المجلس البلدي في جلسته المنعقدة بتاريخ 28 فيفري 2019 أنفة الذكر.

ولضمان حقوقها اشترطت البلدية على الشركة ضمن كتب الاتفاق تحجير إحالة العقار بالتفويت او بكل أوجه التصرف إلا بعد انجاز أشغال التهيئة بخصوص التجهيزات وعدم الحصول على محضر معاينة تطابق الأشغال إلا بعد ايفائها بالتزاماتها المتعلقة بإحالة اجزاء تخصص كمساحة خضراء وممر للمترجلين وجزء من الطابق السفلي المخصص للمأوى العمومي للسيارات لفائدة الملك العمومي البلدي وذلك مقابل اعتماد كامل مساحة العقار عند احتساب المساحة المغطاة القانونية عوضا عن اعتماد المساحة المتبقية والقابلة للبناء فقط مع السماح ببناء طوابق علوية فوق المأوى العمومي المذكور.

وتنفيذا للالتزامات المحمولة على الشركة تقدمت بمشروعي عقد بيع لقطعة أرض سيقع استغلالها كمر للمترجلين و قطعة أخرى ستخصص كمساحة خضراء ووعد بيع بخصوص التفويت في جزء من الطابق السفلي المخصص لمأوى السيارات وتمت دراسة مشاريع العقود المذكورة من قبل ادارة الشؤون القانونية والنزاعات والأرشيف لصياغتها بصفة نهائية بعد ادخال التعديلات اللازمة .

فالمعروض على السيدات والسادة أعضاء اللجنة الإدارية التداول بخصوص اتمام الاجراءات و ابرام **عقدي بيع** مع العارضة بثمن رمزي قدره دينار واحد في قطعتي أرض تمسح الاولى 190 م م مستخرجة من الرسم العقاري 68736 تونس سيقع استغلالها كمر للمترجلين وتمسح الثانية 765 م م مستخرجة من الرسم العقاري 68736 تونس سيقع استغلالها كمساحة خضراء

ووعده ببيع في جزء من الطابق السفلي مخصص كمأوى عمومي للسيارات مساحته 977 م م تبعا لمشاريع العقود المعروضة عليكم في صيغتها التعديلية .

بعد تلاوة المذكرة المعدّة في الغرض، يمكن تلخيص تدخلات السادة الحاضرين في

النقاط التالية :

- ذكّر السيد الكاتب العام للبلدية بمراحل الملف وهي كالآتي :

* طلب إعادة النظر في مطلب رخصة بناء عدد 3402 من خلال الأمثلة التنقيحية المؤرخة في 07 أوت 2017 لقطعة الأرض موضوع الرسم العقاري عدد 68736 تونس والبالغ مساحتها 3399 م م صبغتها مكاتب وخدمات ، لتشييد عمارة تتكون من دهليزين وطابق سفلي وستة طوابق علوية والذي تمّ رفضه لعدم احترام مقتضيات المثال التفصيلي لمنطقة مونبليزير.

*تمّ النظر من جديد في مطلب تسوية الوضعية خلال جلسة لجنة الأشغال والتهيئة العمرانية بتاريخ 05 ديسمبر 2018 ، حيث تمّ اقتراح التنازل على أجزاء من قطعة الأرض لفائدة الملك العمومي البلدي وتخصيصها للمنطقة الخضراء وممرّ المترجلين وجزء من الطابق السفلي المخصص للمأوى العمومي مقابل اعتماد كامل مساحة الرسم العقاري عند احتساب المساحة المغطاة القانونية مع السماح ببناء طوابق علوية فوق المأوى العمومي.

ووافقت اللجنة أنذاك على مبدأ التسوية مع ضرورة :

-المحافظة على المأوى العمومي الأرضي للسيارات والتنازل عليه بعد تهيئته لفائدة الملك العمومي البلدي.

- احترام العلو القانوني 19 م مع عدم انجاز الطابق العلوي السادس.

- احترام موقع ممرّ المترجلين والجزء المخصّص للمساحة الخضراء.

-السماح بإنجاز طوابق علوية فوق مأوى السيارات

- انجاز دهليز على كامل القطعة بما في ذلك الارتدادات على الأنهج

- اعتماد كامل مساحة العقار في احتساب المساحة المغطاة القانونية عوضا عن

اعتماد المساحة المتبقية والقابلة للبناء .

*تمّ عرض مشروع التسوية على أنظار المجلس البلدي المنعقد في دورته العادية الأولى لسنة 2019 بتاريخ 28 فيفري 2019 ، حيث تمّت الموافقة على التسوية وإبرام عقود تقويت بالتراضي مع اعداد ملفات فنية واتفاقيات مسبقة في الغرض.
* ثم ورد على البلدية بتاريخ 20 ماي 2023 مطلب في تسريع انجاز مشروع معطل وتمكينه من رخصة بناء .

وبناء على طلب الشركة المعنية المناجزة في أسرع الآجال ، أشار إلى ضرورة إتمام إجراءات التسوية وإبرام العقود المعروضة على اللجنة.

*أفاد السيد سامي بن الهوشات مدير الشؤون القانونية والنزاعات والأرشفيف ، أنه على إثر موافقة المجلس البلدي على إجراءات التسوية خلال جلسة 28 فيفري 2019 فإنه يتجه الرأي نحو تجسيم هذه العملية المتعلقة بتنازل صاحب العقار لفائدة بلدية تونس لقطعتي أرض المتمثلة في ممرّ للمترجلين ومنطقة خضراء وأخرى مخصصة كماوى عمومي حفاظا على حقوق البلدية. كما أضاف المتدخل أنه لتجسيم هذه العملية يتجه الرأي إلى إتمام إجراءات التعاقد وتنفيذ مقتضيات الاتفاقية المبرمة في الغرض.

*أضاف السيد الكاتب العام للبلدية أنه في إطار مواصلة الإجراءات على إثر موافقة المجلس البلدي وتطبيقا لمقتضيات الاتفاقية المبرمة في الغرض فإنه من الضروري المضي في إتمام الإجراءات التعاقدية مع الشركة .

*كما اعتبرت كل من السيدة نرجس الرياحي مديرة عامة للتهيئة العمرانية والبناء والتهديب بالنيابة والسيدة سعاد ساسي مديرة العلاقات الخارجية والتعاون الدولي والمكلفة بتسيير الديوان أنه من الضروري إتمام الإجراءات التعاقدية مع شركة معمل الاجر مع الحرص على متابعة مدى احترام الاتفاقية المبرمة مع البلدية .

وفي الأخير دعى السيد الكاتب العام للبلدية إلى ارفاق المذكرة وبقية المصاحيب بنسخة من محضر جلسة لجنة الأشغال والتهيئة العمرانية بتاريخ 05 ديسمبر 2018 .

◆◆ قرار اللجنة

بعد التداول والنقاش، أقر أعضاء اللجنة الإدارية الموافقة بالإجماع على اتمام الاجراءات التعاقدية كما يلي :

- إبرام عقدي بيع مع العارضة بثمن رمزي قدره دينار واحد في قطعتي أرض تمسح الاولى 190 م م مستخرجة من الرسم العقاري 68736 تونس سيقع استغلالها كمرر للمترجلين وتمسح الثانية 765 م م مستخرجة من الرسم العقاري 68736 تونس سيقع استغلالها كمساحة خضراء
- إبرام وعد بيع بثمن رمزي قدره دينار واحد في جزء من الطابق السفلي مخصص لمأوى عمومي للسيارات مساحته 977 م م وذلك تبعا لمشاريع العقود المعدة في الغرض والمعروضة على اللجنة.

ثمّ أذن السيد الكاتب العام للبلدية للسيدة ندى الرقيق رئيسة مصلحة مكلفة بتسيير مكتب التنسيق والمتابعة بتقديم النقطة السابعة والأخيرة من جدول أعمال الجلسة .

الموضوع عدد 07 : طلب التفويت في عقار كائن بزاوية نهج القرامد وزنقة الدعاء لفائدة المجلس الجهوي لولاية تونس.

نص المذكرة :

ورد على بلدية تونس مكتوب المجلس الجهوي لولاية تونس عدد 17156 بتاريخ 30 اكتوبر 2023 يرغب من خلاله **تقسيم** ثمن بيع العقار الكائن بزاوية نهج القرامد وزنقة الدعاء لفائدته مساحته الجمالية 320م م وموضوع الرسمين العقاريين عدد 6637 / 54109 تونس و63534/15533 تونس و الراجعين بالملكية لبلدية تونس، على مدة خمس سنوات بمبلغ قدره 112.640 د بداية من سنة 2022 وإتمام الاجراءات الإدارية لإبرام العقد.

وحيث سبق ان تمت الموافقة من طرف مجلس النيابة الخصوصية لبلدية تونس في دورته العادية الرابعة لشهر نوفمبر 2017 المنعقدة بتاريخ 08 ديسمبر 2017، كما وافقت النيابة الخصوصية

للمجلس الجهوي في دورتها العادية الثانية المنعقدة بتاريخ 30 نوفمبر 2021 على اقتناء العقار بثمن قدره 536.200 د تم تقديره بمقتضى تقرير خبراء وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية المؤرخ في 27 أكتوبر 2021 وذلك لتخصيصه لبناء فضاء حرفي في إطار انجاز برنامج التنمية المندمجة بمعتمدية المدينة.

لذا فالمعروض على السيدات والسادة أعضاء اللجنة الإدارية التداول بخصوص تقسيط ثمن البيع وإتمام اجراءات التعاقد مع المجلس الجهوي لولاية تونس.

*التدخلات:

* ذكّر السيد سامي بن الهوشات مدير الشؤون القانونية والنزاعات والأرشيف بمختلف

المراحل التي مرّت بها هذه الوضعية العقارية وهي كالآتي :

- تقدّمت ولاية تونس بمطلب للتفويت في عقار بلدي لفائدة وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية قصد تخصيصه لبناء فضاء حرفي حيث حظي بمصادقة مجلس النيابة الخصوصية في جلسته المنعقدة بتاريخ 30 نوفمبر 2012 ثمّ بموافقة ولاية تونس بتاريخ 2 جانفي 2013 - ارتأت ولاية تونس تصحيح الإحالة لفائدة المجلس الجهوي لولاية تونس وبالتالي تمّ عرض هذا الموضوع على أنظار مجلس النيابة الخصوصية بتاريخ 8 ديسمبر 2017 ، ثم حظي بمصادقة سلطة الاشراف بتاريخ 29 ديسمبر 2017 .

- مكتوب صادر عن المجلس الجهوي لولاية تونس عدد 17156 بتاريخ 30 أكتوبر 2023 الذي يرغب بمقتضاه تقسيط المبلغ ومواصلة الإجراءات القانونية والإدارية لعملية التفويت و ابرام عقد في الغرض.

-اعتبر السيد الكاتب العام للبلدية أن هذا المطلب يندرج في إطار مواصلة الإجراءات الإدارية والقانونية انطلاقا من عملية التقسيط و ابرام عقد التفويت في العقار لفائدة المجلس الجهوي لولاية تونس بمبلغ قدره 536.200د يتمّ دفعه على مدّة خمس سنوات بمبلغ 112.640 د بداية من سنة 2022 .

رفعت الجلسة على الساعة الواحدة بعد الزوال.

وفي ختام الجلسة تقدّم السيد الكاتب العام للبلدية للسادة الإطارات البلدية بعبارات الشكر والتقدير على الجهود المبذولة ، راجيا مزيد البذل والعطاء من أجل الرقي بالعمل البلدي في شتى المجالات.

رئيس الجلسة
الكاتب العام المكلف بتسيير بلدية

سليمان القلي

مقرّر الجلسة
كاهية مدير شؤون المجلس البلدي
تونس والانتخابات والاحاطة بالدوائر

شيراز عطية