



## محضر جلسة عمل اللجنة الإدارية

\*\*\* \*\*

يوم الأربعاء 17 ماي 2023

أشرف السيد سليمان القلي، الكاتب العام المكلف بتسيير بلدية تونس، على جلسة عمل إدارية، وذلك يوم الأربعاء 17 ماي 2023 على الساعة العاشرة صباحا بقصر البلدية بالقصبة، وبحضور السيد سهيل ساسي، المدير العام للمصالح المشتركة، والسيدات والسادة الإطارات البلدية المعنية، وذلك وفق ورقة الحضور المصاحبة لهذا .

وخصّصت هذه الجلسة لتدارس بعض الملفات المتعلقة بالأماكن البلدية، وفق المحاور التالية :

**I- البتّ في إتمام إجراءات إبرام عقود البيع النهائية بخصوص المساكن الموعود بها في إطار مشروع الوكائل :**

1- المسكن عدد 7 الكائن بالمروج الثاني .

2- المسكن عدد 76 الكائن بحي سيدي حسين .

**II- البتّ في تسوية الأصول التجارية لمحلات بلدية :**

1- الأصل التجاري للمحل عدد 16 الكائن بالسوق البلدي بالمنزه التاسع .

2- الأصل التجاري للمحل عدد 17 الكائن بالسوق البلدي بالمنزه التاسع .

3- الأصل التجاري للمحل عدد "2 جديد" الكائن بالسوق البلدي بحي التحرير .

4- الأصل التجاري للمحل عدد "3 جديد" الكائن بالسوق البلدي بحي التحرير .

5- الأصل التجاري للمحل عدد "sc1" الكائن بالسوق البلدي بلاكانيا الوردية .

6- الأصل التجاري للمحل عدد 1 الكائن بالسوق البلدي بالمنزه التاسع .

**III- مراجعة القيمة الكرائية للمحلات التجارية الكائنة بالسوق البلدي بالجبل الأحمر .**

**IV- وضعية دورة المياه بالسوق المركزية .**

**V- طلب تسوية الوضعية التعاقدية للسيد المتفقد العام السابق لبلدية تونس .**

افتتح الجلسة السيد الكاتب العام المكلف بتسيير بلدية تونس مرحباً بالسيدات والسادة الحضور، ثم وضع الجلسة في إطارها، متسائلاً عن أسباب التأخير في البت في مثل هذه الملفات خلال الفترة المنقضية .

ثم أحال الكلمة إلى السيد سهيل ساسي، المدير العام للمصالح المشتركة، الذي أكد على أهمية معالجة هذه الوضعيات المعروضة على أنظار جلسة العمل الإدارية، ثم أحال الكلمة إلى السيدة ريم بن حسن، كاهية مدير الأملاك البلدية واستغلال الطريق العام، لتقديم بصفة عن الملفات المقترح تدارسها .

وقبل الشروع في عرضها لنقاط جدول أعمال الجلسة، أشارت السيدة ريم بنحسن، كاهية مدير الأملاك البلدية واستغلال الطريق العام، إلى أنّ الملفات المتعلقة بإتمام إجراءات إبرام عقود البيع النهائية بخصوص المساكن الموعود فيها بالبيع في إطار مشروع الوكائل سبق التداول في شأنها صلب لجنة الشؤون القانونية والعقارية وأملاك البلدية سابقاً، مثلما هو الشأن بالنسبة للملفات المتعلقة بتسوية الأصول التجارية لمحلات بلدية، حيث سبق التداول في شأنها صلب لجنة التثبيت سابقاً .

وأضافت إلى أنه تم برمجة عرضها على أنظار المجلس البلدي السابق ولم يتم التداول في شأنها لعدم توفر النصاب القانوني آنذاك .

## I/- البت في إتمام إجراءات إبرام عقود البيع النهائية بخصوص المساكن الموعود بها في إطار مشروع الوكائل :

✓ النقطة الأولى من المحور الأول من جدول أعمال الجلسة والمتعلقة بإتمام إجراءات إبرام عقد البيع النهائي للمسكن عدد 76 الكائن بحي 25 جويلية بسيدي حسين، لفائدة السيدة علجية بنت فرج الرياحي، تبعاً لما يلي :

وبعد، فالمعروض على أنظار الجلسة الإدارية ذات النظر أنّ بلدية تونس قامت خلال التسعينات وبداية الألفية الثانية وفي إطار مشروع الوكائل بتشييد وإسناد حوالي ألفي مسكن بعدة أحياء منها حي 25 جويلية بسيدي حسين .

وحيث تم إبرام عقد وعد بيع مع السيدة علجية بنت فرج الرياحي قصد التفويت لها في المسكن عدد 76 الكائن بحي 25 جويلية بسيدي حسين بمقتضى وعد البيع المؤرخ في 23 نوفمبر 1997 والمصادق عليه من طرف سلطة الإشراف في 29 ماي 2000 .

وحيث قدّر الثمن الجملي للمسكن بخمسة عشر ألف وثلاثمائة وخمسون ديناراً (15350,000د) يتمّ دفعه عن طريق تسبقة قدرها ألف وخمسمائة ديناراً وباقي الثمن يتم دفعه بالتقسيط على مدة خمسة وعشرين سنة تبعا لمقتضيات الفصل الثاني من عقد وعد البيع المذكور أعلاه .  
وحيث تمّ خلاص كامل ثمن المسكن المذكور بمقتضى آخر وصل عدد 23459 المؤرّخ في 13 أكتوبر 2022 .

وحيث أنّ المسكن المذكور مقام فوق قطعة الأرض موضوع كتب البيع المسجل بالقباضة المالية 53 مكرّر شارع الحرية بتونس بتاريخ 9 نوفمبر 1996 بدفتر منقولات مجلد 13 وادي 108 المبرم بين وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية وبلدية تونس والذي باعت بموجبه الدولة (الملك الخاص) لفائدة بلدية تونس قطعة أرض مستخرجة من العقار الدولي موضوع الرسمين عدد 46353 وعدد 46354 الكائن بالحريرية وذلك لإنجاز القسط الثالث من مشروع الوكابل، وكتب البيع التنقيحي المؤرّخ في 4 نوفمبر 1997 والمسجل بالقباضة المالية بنهج سيدي البشير بتونس في 23 ديسمبر 1997 صحيفة 97102360 وادي 030376.

وحيث أنّ الموعد لها بالبيع السيّدة علجية بنت فرج الرياحي ترغّب في إبرام عقد البيع النهائي .  
وتبعا لما تقدّم، فالمعروض على أنظار الجلسة الإداريّة الموافقة على إتمام إبرام عقد البيع النهائي مع السيدة علجية بنت فرج الرياحي .

ثمّ أحال السيّد الكاتب العام، المكلف بتسيير بلدية تونس، الكلمة إلى الحضور الذين تمحورت تدخّلاتهم حول ما يلي :

\* السيّد سهيل ساسي، المدير العام للمصالح المشتركة :

- أفاد بعدم وجود إشكاليات بالملف حسب رأيه .

\* السيّد سامي بن الهوشات، مدير الشؤون القانونيّة والنّزاعات والأرشفيف: أشار إلى الملاحظات الشكلية التّالية :

- تغيير عبارة "مُقام فوق قطعة الأرض" عوضاً عن "تابع لقطعة الأرض" من السّطر الأوّل للفقرة الخامسة من نصّ المذكرة .

- حذف عبارة "غير المؤرّخ" من السّطر الأوّل للفقرة الخامسة من نصّ المذكرة، والإكتفاء بتاريخ التسجيل .

\* السيد الكاتب العام المكلف بتسيير بلدية تونس :

إثر النقاش وتبادل الآراء، أكد السيد الكاتب العام للبلدية على ضرورة التّصنيف بمضامين المذكرات المقترحة على المراحل والإجراءات السابقة لجلسات اللجان البلدية المعنية التي تمّ فيها التّداول إن وُجدت، وخاصة منها قرار مصادقة المجالس البلدية السابقة من عدمه .

## قرار الجلسة

الموافقة بالإجماع على إتمام إجراءات إبرام عقد البيع النهائي للمسكن عدد 76 الكائن بحيّ 25 جويلية بسيدي حسين، بثمن جملي قدره خمسة عشر ألف وثلاثمائة وخمسون ديناراً (15350,000د) يتمّ دفعه عن طريق تسبقة قدرها ألف وخمسمائة ديناراً وباقي الثمن يتم دفعه بالتقسيط على مدّة خمسة وعشرين سنة تبعا لمقتضيات الفصل الثاني من عقد وعد البيع المذكور آنفاً لفائدة السيّدة علجية بنت فرج الرّياحي .

✓ النقطة الثانية من المحور الأوّل من جدول أعمال الجلسة والمتعلقة بإتمام إجراءات إبرام عقد البيع النهائي بخصوص المسكن رقم 7 الكائن بحيّ المروج الثاني، لفائدة السيّد رضا بن عبد الرّحمان بن حمّودة الماجري، تبعا لما يلي :

وبعد، فالمعروض على أنظار الجلسة الإداريّة ذات النظر أنّ بلدية تونس قامت خلال التسعينات وبداية الألفية الثانية وفي إطار مشروع الوكائل بتشييد وإسناد حوالي ألفي مسكن بعدة أحياء منها حي المروج الثاني .

وتبعا لمداولات المجلس البلدي بدورته العادية الثانية لسنة 2019 بجلسته المفتوحة ليوم 31 ماي 2019 وجلسة يوم 21 جوان 2019 حول الموافقة على تسوية وضعية إجراءات تعاقدية لمساكن كائنة بحيّ النزهة بالمروج الثاني بتونس والتي تمّ التفويت فيها بمقتضى وعود بيع والمصادق عليها من طرف المجلس البلدي بتاريخ 24 جويلية 2019 .

وحيث تمّ إبرام عقد وعد بيع مع السيد رضا بن عبد الرحمان بن حموده الماجري قصد التفويت له في المسكن رقم 7 الكائن بحيّ المروج الثاني بمقتضى وعد البيع المؤرخ في 26 ديسمبر 2002 .

وحيث عيّن الثمن الجملي للمسكن بما قدره ستة عشرة ألف وخمسمائة ديناراً (16500,000د) يتمّ دفعه كما يلي : تسبقة قدرها ألف وخمسمائة 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 17448 المؤرخ في 30 جوان 2022.

وحيث أنّ المسكن المذكور مقام فوق قطعة الأرض المستخرجة من الرّسم العقاري عدد 47241 تونس الرّاجع بالملكية لبلدية تونس .

وحيث أنّ الموعد له بالبيع السيد رضا بن عبد الرّحمان بن حمّوده الماجري يرغب في إبرام عقد البيع النهائي .

وتبعاً لما تقدّم، فالمعروض على أنظار الجلسة الموافقة على إبرام عقد البيع النهائي مع السيّد رضا بن عبد الرّحمان بن حمّوده الماجري .

وعلى إثر الإنتهاء من تلاوة نصّ المذكرة الأنفة الذكر، أحال السيد الكاتب العام، المكلف بتسيير بلدية تونس، الكلمة إلى الحضور الذين تمحورت تدخّلاتهم حول ما يلي :

**\* السيد سامي بن الهوشات، مدير الشؤون القانونيّة والنزاعات والأرشفيف :**

- أشار إلى اعتماد نفس التمشي ونفس الإجراءات مثلما تمّ إقراره بالنسبة للموضوع الأوّل من جدول أعمال الجلسة .

**\* السيد سهيل ساسي، المدير العام للمصالح المشتركة :**

- تساءل عن مصادقة المجلس البلدي بصفة عامّة من عدمه حسب ما ورد بالفقرة الثانية من نصّ المذكرة، وإن تمّ ذلك فمن الضروري إدراج تاريخ المصادقة بنصّ المذكرة وإرفاق نسخة من المداولة مع محضر هذه الجلسة للإطلاع عليها من قبل سلطة الإشراف .

**\* السيدة ريم بنحسن، كاهية مدير الأملاك البلدية :**

- أفادت بأنّه لم يتمّ عرض وعود البيع بالمروج على مصادقة الولاية إلاّ أنّه تمّ إعداد مداولة إيطاريّة في شأنها .

**\* السيد صابر بن رمضان، رئيس مصلحة الأملاك البلدية :**

- أشار إلى أنّ مداولة المجلس البلدي السابق في دورته العادية الثانية لسنة 2019 شملت قائمة كاملة في المحلات التابعة لحيّ النزهة بالمروج 2 والمفوّت فيها بمقتضى عقود بيع، مؤكّداً على أنّه تمّت المصادقة عليها من قبل المجلس البلدي السابق .

## قرار الجلسة

الموافقة بالإجماع على إتمام إجراءات إبرام عقد البيع النهائي للمسكن عدد 7 الكائن بحيّ المروج الثاني، بثمن جملي للمسكن بما قدره ستة عشرة ألف وخمسمائة ديناراً (16500,000د) يتم دفعه عن طريق تسبقة قدرها ألف وخمسمائة ديناراً وباقي الثمن يتم دفعه بالتقسيط على مدّة خمسة وعشرون سنة تبعا لمقتضيات الفصل الثاني من عقد وعد البيع المذكور آنفاً لفائدة السيّد رضا بن عبد الرّحمان بن حمّوده الماجري .

### **II-/- البتّ في تسويق الأصول التجاريّة لمحلات بلدية :**

✓ النقطة الأولى من المحور الثاني من جدول أعمال الجلسة والمتعلقة بتسويق الأصل التجاري للمحل عدد 16 الكائن بالسوق البلدي بالمنزه التاسع، لفائدة السيد محمّد ياسين بن أحمد حفيظ ، تبعا لما يلي :

وبعد، فالمعروض على أنظار الجلسة الإداريّة ذات النظر التداول قصد البتّ في تسويق الأصل التجاري للمحل عدد 16 الكائن بالسوق البلدي بالمنزه التاسع استكمالاً لأعمال لجنة التثبيت (سابقاً) تبعا لما هو مبين بالمرجع .

وفيما يلي جميع الحيثيات المتعلقة بهذا المحل التجاري .

#### **\* وصف المحل التجاري:**

- ✓ **الموقع :** محل كائن بالسوق البلدي بالمنزه التاسع (يفتح داخل السوق)
- ✓ **المساحة :** 2 م م تقريبا .
- ✓ **النشاط :** بيع الجرائد والمجلات .
- ✓ **السعر الافتتاحي السنوي :** 378 ديناراً تبعا لتقرير اختبار مصالح وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية المؤرّخ في 30 ديسمبر 2020 .

**\* الوضعية الحالية للمحل التجاري:** شاغر ويتطلب أشغال تهيئة وصيانة خفيفة .

**\* المرجع:** محضر جلسة لجنة التثبيت المنعقدة بتاريخ 23 جوان 2021 والتي قررت إسناد تسويق الأصل التجاري للمحل التجاري عدد 16 بالمنزه التاسع للسيد محمد ياسين بن أحمد حفيظ كصاحب أفضل عرض مالي بما قدره 1500,000 ديناراً في السنة والمذيل بتعليمات السيدة رئيسة بلدية تونس شيخة المدينة (سابقاً) " للعرض على المجلس البلدي".

وعلى إثر الإنتهاء من تلاوة نصّ المذكرة الأنفة الذكر، أحال السيد الكاتب العام، المكلف بتسيير بلدية تونس، الكلمة إلى الحضور الذين تمحورت تدخّلاتهم حول ما يلي :

**\* السيد سهيل ساسي، المدير العام للمصالح المشتركة :**

- تساءل عن مدى الجدوى من عرض هذا الملف على أنظار هذه الجلسة في حين أنّه تمّ عرضه على لجنة التّثبيت سابقا، ومنذ السنتين والنّصف لم يقع البتّ فيه من قبل المجلس البلدي السابق، مشيرا إلى أنّ هذا الإجراء يُعدّ من باب التّزيّد خاصّة وأنّ النّقص في المشاركة لا يضرّ بمبدأ المنافسة .

**\* السيد سامي بن الهوشات، مدير الشؤون القانونية والنّزاعات والأرشيف:**

- إقترح إمكانية ذكر التوضيحات والتّعليل الذي كان سببا في هذا التّأخير أو إعادة الإجراءات من جديد .

**\* السيد سامي الوصيّف، كاهية مدير الأسواق البلدية :**

- أكّد على ضرورة إعتقاد التّعليل والتّبرير لهذا التّأخير والحرص على مواصلة الإجراءات لتجنّب التّأخير في الوقت من جهة، وتحمل مصاريف إضافية من جهة أخرى .

## قرار الجلسة

الموافقة بالإجماع على إعادة الإجراءات من جديد في ما يتعلّق بتسويق الأصل التجاري للمحل عدد 16 الكائن بالسوق البلدي بالمنزه التاسع، مع طلب تحيين القيمة الكرائيّة من قبل خبراء وزارة أملاك الدولة والشؤون العقاريّة .

✓ النقطة الثانية من المحور الثاني من جدول أعمال الجلسة والمتعلقة بتسويق الأصل التجاري للمحل عدد 17 الكائن بالسوق البلدي بالمنزه التاسع، لفائدة السيد غسان بن أحمد حفيظ، تبعا لما يلي :

وبعد، فالمعروض على أنظار الجلسة الإداريّة ذات النّظر التّداول قصد البتّ في تسويق الأصل التجاري للمحل عدد 17 الكائن بالسوق البلدي بالمنزه التاسع استكمالا لأعمال لجنة التّثبيت (سابقا) تبعا لما هو مبين بالمرجع .

وفيما يلي جميع الحثيات المتعلقة بهذا المحل التجاري :

## \* وصف المحل التجاري:

- ✓ الموقع : محل كائن بالسوق البلدي بالمنزه التاسع (يفتح داخل السوق) .
- ✓ المساحة : 2 م م تقريبا .
- ✓ النشاط : بيع المواد الباريسية وقطع غيار الهاتف الجوال .
- ✓ السعر الافتتاحي السنوي: 378 ديناراً تبعاً لتقرير اختبار مصالح وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 .

\* **الوضعية الحالية للمحل التجاري:** شاغر ويتطلب أشغال تهيئة وصيانة خفيفة .

\* **المرجع :** محضر جلسة لجنة التثبيت المنعقدة بتاريخ 23 جوان 2021 والتي قررت إسناد تسويق الأصل التجاري للمحل التجاري عدد 17 بالمنزه التاسع للسيد غسان بن أحمد حفيظ كصاحب أفضل عرض مالي بما قدره 2500,000 ديناراً في السنة .

وعلى إثر الإنتهاء من تلاوة نصّ المذكرة الأنفة الذكر، أحال السيد الكاتب العام، المكلف بتسيير بلدية تونس، الكلمة إلى الحضور الذين وافقوا بالإجماع على اعتماد نفس التمشّي في تسويق الأصل التجاري للمحل عدد 16 وهو إعادة الإجراءات من جديد وتحيين القيمة الكرائية .

## قرار الجلسة

الموافقة بالإجماع على إعادة الإجراءات من جديد في ما يتعلّق بتسويق الأصل التجاري للمحل عدد 17 الكائن بالسوق البلدي بالمنزه التاسع، مع طلب تحيين القيمة الكرائية من قبل خبراء وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية .

✓ **النقطة الثالثة من المحور الثاني** من جدول أعمال الجلسة والمتعلقة بتسويق الأصل التجاري للمحل عدد "2 جديد" الكائن بالسوق البلدي بحيّ التحرير، لفائدة السيد إسماعيل مشابط، تبعاً لما يلي :

وبعد، فالمعروض على أنظار الجلسة الإدارية ذات النّظر التّداول قصد البتّ في تسويق الأصل التجاري للمحل رقم "2 جديد" الكائن بالسوق البلدي بحيّ التحرير استكمالاً لأعمال لجنة التّثبيت (سابقاً) تبعاً لما هو مبين بالمرجع .

وفيما يلي جميع الحثيات المتعلقة بهذا المحل التجاري :

## \* وصف المحل التجاري:

- ✓ الموقع : محل كائن بالسوق البلدي بحيّ التحرير (يفتح داخل السوق) .
- ✓ المساحة : 13,5 م م تقريبا .
- ✓ النشاط : تجاري .



✓ **السعر الافتتاحي السنوي: 2160 د** تبعا لتقرير اختبار مصالح وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية المؤرخ في 18 أكتوبر 2022 .

\* **الوضعية الحالية للمحل التجاري:** شاغر وجاهز للاستغلال من حيث التهيئة والصيانة (محل تم بناؤه حديثا في إطار أشغال تهيئة السوق البلدي بحي التحرير المنتهية في موفى سنة 2022) .

\* **المرجع:** - محضر جلسة لجنة التثبيت المنعقدة بتاريخ 26 ديسمبر 2022 والتي قررت إسناد تسويق الأصل التجاري للمحل المذكور للسيد إسماعيل مشابط كصاحب أفضل عرض مالي بما قدره **5292,000** ديناراً في السنة .

- المذكرة عدد 118 المؤرخة في 25 جانفي 2023 حول محضر جلسة لجنة التثبيت المنعقدة بتاريخ 26 ديسمبر 2022 والمذيل بتعليمات السيدة رئيسة بلدية تونس شيخة المدينة (سابقا) للعرض على المجلس البلدي.

وعلى إثر الإنتهاء من تلاوة نصّ المذكرة الأنفة الذكر، أحال السيد الكاتب العام، المكلف بتسيير بلدية تونس، الكلمة إلى الحضور فتدخل السيد سهيل ساسي، المدير العام للمصالح المشتركة، الذي أبدى إستغرابه من قيمة العرض المالي الذي تقدّم به المعني بالأمر (**5292,000** ديناراً في السنة) والذي يعتبر مرتفعا مقارنة بالسعر الإفتتاحي السنوي (**2160 د**)، وهذا ما يطرح التساؤل بخصوص مدى جدية العرض الذي تقدّم به المشارك .

### قرار الجلسة

الموافقة بالإجماع على مواصلة إتمام إجراءات تسويق الأصل التجاري للمحل رقم "2" جديد" الكائن بالسوق البلدي بحي التحرير لفائدة السيد إسماعيل مشابط كصاحب أفضل عرض مالي بما قدره (**5292,000** ديناراً في السنة) على أن يتم مراسلة المعني بالأمر كتابيا من قبل الإدارة البلدية قصد إعلامه والتوصل بموافقة الكتابية -من عدمها- على إتمام الإجراءات التعاقدية وفق آجال مضبوطة .

✓ النقطة الرابعة من المحور الثاني من جدول أعمال الجلسة والمتعلقة بتسويق الأصل التجاري للمحل عدد "3 جديد" الكائن بالسوق البلدي بحي التحرير، لفائدة السيد إسماعيل مشابط ، تبعا لما يلي :

وبعد، فالمعروض على أنظار الجلسة الإدارية ذات النظر التداول قصد البت في تسويق الأصل التجاري للمحل رقم "3 جديد" الكائن بالسوق البلدي بحي التحرير استكمالا لأعمال لجنة التثبيت (سابقا) تبعا لما هو مبين بالمرجع .

وفيما يلي جميع الحثيات المتعلقة بهذا المحل التجاري .

### \* وصف المحل التجاري:

✓ الموقع : محل كائن بالسوق البلدي بحي التحرير (يفتح داخل السوق) .

✓ المساحة : 14 م م تقريبا .

✓ النشاط : تجاري .

✓ السعر الافتتاحي السنوي: 2240 د تبعا لتقرير اختبار خبراء أملاك الدولة المؤرخ في 18 أكتوبر 2022 .

\* **الوضعية الحالية للمحل التجاري:** شاغر وجاهز للاستغلال من حيث التهيئة والصيانة (محل تم بناؤه حديثا في إطار أشغال تهيئة السوق البلدي بحي التحرير المنتهية في موفى سنة 2022 تقريبا).

\* **المرجع:** - محضر جلسة لجنة التثبيت المنعقدة بتاريخ 26 ديسمبر 2022 والتي قرّرت إسناد تسويغ الأصل التجاري للمحل المذكور للسيد إسماعيل مشابط كصاحب أفضل عرض مالي بما قدره **7260,000** ديناراً في السنة .

- المذكرة عدد 118 المؤرخة في 25 جانفي 2023 حول محضر جلسة لجنة التثبيت المنعقدة بتاريخ 26 ديسمبر 2022 والمذيل بتعليمات السيدة رئيسة بلدية تونس شيخة المدينة (سابقا) للعرض على المجلس البلدي .

وعلى إثر الإنتهاء من تلاوة نصّ المذكرة الأنفة الذكر، أحال السيد الكاتب العام، المكلف بتسيير بلدية تونس، الكلمة إلى الحضور الذين وافقوا بالإجماع على اعتماد نفس التمشي في تسويغ الأصل التجاري السابق الذكر (المحل عدد "2 جديد") .

### قرار الجلسة

الموافقة بالإجماع على مواصلة إتمام إجراءات تسويغ الأصل التجاري للمحل رقم رقم "3 جديد" الكائن بالسوق البلدي بحي التحرير لفائدة السيد إسماعيل مشابط كصاحب أفضل عرض مالي بما قدره (7260,000 ديناراً في السنة) على أن يتم مراسلة المعني بالأمر كتايبا من قبل الإدارة البلدية قصد إعلامه والتوصل بموافقه الكتابية -من عدمها- على إتمام الإجراءات التعاقدية وفق آجال مضبوطة .

✓ النقطة الخامسة من المحور الثاني من جدول أعمال الجلسة والمتعلقة بتسويق الأصل التجاري للمحل

عدد "sc 1" الكائن بالسوق البلدي بلاكانيا الوردية، لفائدة السيد شاكر العجيلي، تبعا لما يلي :

وبعد، فالمعروض على أنظار اللجنة الإدارية ذات النظر التداول قصد البت في تسويق الأصل التجاري للمحل رقم sc1 الكائن بالسوق البلدي بلاكانيا الوردية استكمالاً لأعمال لجنة التثبيت (سابقاً) تبعا لما هو مبين بالمرجع.

وفيما يلي جميع الحثيات المتعلقة بهذا المحل التجاري :

**\* وصف المحل التجاري:**

✓ **الموقع :** محل كائن بالسوق البلدي بلاكانيا (يفتح خارج السوق) على واجهة شارع 15 أكتوبر .

✓ **المساحة :** 67,5 م م تقريبا .

✓ **النشاط :** تجاري .

✓ **السعر الافتتاحي السنوي:** 6075 ديناراً تبعا لتقرير اختبار خبراء أملاك الدولة المؤرخ في

8 أكتوبر 2021 .

**\* الوضعية الحالية للمحل التجاري:** شاغر ويتطلب أشغال صيانة .

**\* الملاحظات:** - تم الإعلان عن طلب عروض في 05 مناسبات دون ورود أي عرض.

- تم اللجوء إلى التفاوض المباشر بناء على تعليمات السيدة رئيسة البلدية المذيلة

(سابقاً) بمحاضر الجلسات المعنية (أنظر الملف) .

- تم التداول في تسويق المحل المذكور بالتفاوض المباشر صلب اجتماع لجنة التثبيت

المنعقد بتاريخ 26 ديسمبر 2022 وقد ارتأت اللجنة إسناد هذا المحل لفائدة السيد

شاكر العجيلي كصاحب أفضل عرض بما قدره 7000 ديناراً .

- المذكرة عدد 118 المؤرخة في 25 جانفي 2023 حول محضر جلسة لجنة التثبيت

المنعقدة بتاريخ 26 ديسمبر 2022 والمذيل بتعليمات السيدة رئيسة بلدية تونس شيخة

المدينة (سابقاً) للعرض على المجلس البلدي .

وعلى إثر الإنتهاء من تلاوة نصّ المذكرة الأنفة الذكر، أحال السيد الكاتب العام، المكلف بتسيير

بلدية تونس، الكلمة إلى الحضور الذين وافقوا بالإجماع على مواصلة إتمام إجراءات التعاقد مع المعني

بالأمر بعد مراسلته والتوصل إلى إجابة بالموافقة كتابياً وتحديد أجل لذلك .

## قرار الجلسة

الموافقة بالإجماع على مواصلة إتمام إجراءات تسويق الأصل التجاري للمحل عدد "sc1" الكائن بالسوق البلدي بلاكانيا الوردية لفائدة السيد شاكر العجيلي كصاحب أفضل عرض مالي بما قدره (7000,000 ديناراً في السنة) على أن يتم مراسلة المعني بالأمر كتابياً من قبل الإدارة البلدية قصد إعلامه والتوصل بموافقه الكتابية - من عدمها - على إتمام الإجراءات التعاقدية وفق آجال مضبوطة.

✓ النقطة السادسة من المحور الثاني من جدول أعمال الجلسة والمتعلقة بتسويق الأصل التجاري للمحل عدد 1 الكائن بالسوق البلدي بالمنزه التاسع، لفائدة السيدة منى بن عمّار، تبعا لما يلي :

وبعد، فالمعروض على أنظار اللجنة الإدارية ذات النظر التداول قصد البت في تسويق الأصل التجاري للمحل رقم 1 الكائن بالسوق البلدي بالمنزه التاسع استكمالاً لأعمال لجنة التثبيت (سابقاً) تبعا لما هو مبين بالمرجع .

وفيما يلي جميع الحثيات المتعلقة بهذا المحل التجاري :

### \* وصف المحل التجاري:

- ✓ الموقع : محل كائن بالسوق البلدي بالمنزه التاسع (يفتح داخل السوق) .
- ✓ المساحة : 18 م م تقريبا .
- ✓ النشاط : تجاري (بيع الخضر والغلّال سابقاً) .
- ✓ السعر الافتتاحي السنوي : 3096 ديناراً تبعا لتقرير اختبار خبراء أملاك الدولة المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 .

\* **الوضعية الحالية للمحل التجاري:** شاغر ويتطلب أشغال صيانة .

\* **الملاحظات:** تمّ الإعلان عن طلب عروض في 03 مناسبات كالاتي وقد أفضت الجلسات المنعقدة في الغرض من طرف لجنة التثبيت إلى ما يلي :

- 1 - الجلسة المنعقدة بتاريخ 29 نوفمبر 2021 : لم يرد أي عرض وقد ارتأت اللجنة إعادة الإعلان عن البتة مع مقترح تغيير صبغة المحل إلى تجاري .
- 2 - الجلسة المنعقدة بتاريخ 7 فيفري 2022 : لم يرد أي عرض مالي وقد ارتأت اللجنة إعادة الإعلان عن البتة للمرة الثانية.
- 3- الجلسة المنعقدة بتاريخ 28 مارس 2022 : لم يرد أي عرض مالي وقد ارتأت اللجنة إعادة الإعلان عن البتة للمرة الثالثة.

4- الجلسة المنعقدة بتاريخ 26 ديسمبر 2022 : تم الإعلان عن طلب عروض بالمرضاة وقد تمّ التثبيت لفائدة السيدة منى بن عمار كصاحبة أفضل عرض مالي بما قدره 3500,000 ديناراً في السنة.

\* **المرجع:** المذكرة عدد 118 المؤرخة في 25 جانفي 2023 حول محضر جلسة لجنة التثبيت المنعقدة بتاريخ 26 ديسمبر 2022 والمذيل بتعليمات السيدة رئيسة بلدية تونس شيخة المدينة (سابقاً) للعرض على المجلس البلدي .

وعلى إثر الإنتهاء من تلاوة نصّ المذكرة الأنفة الذكر، أحال السيد الكاتب العام، المكلف بتسيير بلدية تونس، الكلمة إلى الحضور الذين وافقوا بالإجماع على مواصلة إتمام إجراءات التعاقد مع المعنية بالأمر بعد مراسلتها والتوصّل إلى إجابة منها بالموافقة كتابياً وتحديد أجل لذلك .

### قرار الجلسة

الموافقة بالإجماع على مواصلة إتمام إجراءات تسويق الأصل التجاري للمحل التجاري عدد 1 الكائن بالسوق البلدي بالمنزه التاسع لفائدة السيدة منى بن عمار كصاحبة أفضل عرض مالي بما قدره (3500,000 ديناراً في السنة) على أن يتمّ مراسلة المعنية بالأمر كتابياً من قبل الإدارة البلدية قصد إعلامها والتوصّل بموافقتها الكتابية -من عدمها- على إتمام الإجراءات التعاقدية وفق آجال مضبوطة .

إثر الإنتهاء من دراسة هذه الملفات واتخاذ قرارات في شأنها، تمّ التّوصل إلى ما يلي :

### توصيات الجلسة :

✓ العمل على مراسلة المعنيين بالأمر كتابياً وبصفة فردية من قبل الإدارة الفرعية للأماكن البلدية واستغلال الطريق العام قصد إعلامهم بإتمام الإجراءات التعاقدية وتلقي إجاباتهم كتابياً بالموافقة من عدمه وفق آجال مضبوطة .

تمّ أحال السيد سليمان القلي، الكاتب العام المكلف بتسيير بلدية تونس، الكلمة إلى السيدة ريم بنحسن، كاهية مدير الأماكن البلدية واستغلال الطريق العام، لمواصلة تقديم موضوع المحور الثالث من جدول أعمال الجلسة .

### III-/-مراجعة القيمة الكرائية للمحلات التجارية الكائنة بالسوق البلدي بالجبل الأحمر:

تولت السيدة كاهية مدير الأملاك البلدية واستغلال الطريق العام تلاوة مذكرة تتعلق بمراجعة القيمة الكرائية للمحلات التجارية الكائنة بالسوق البلدي بالجبل الأحمر، تبعا لما يلي :

وبعد، فالمعروض على أنظار الجلسة الإدارية ذات النظر التداول في إمكانية مراجعة القيمة الكرائية للمحلات التجارية الكائنة بالسوق البلدي بالجبل الأحمر بتونس نظرا لعدم تسوية هذه الوضعية العالقة منذ تاريخ الانتهاء من إعادة بناء السوق بتاريخ 24 ديسمبر 2020 والتوصل بتقرير اختبار مصالح وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بتاريخ 29 أبريل 2021 .

هذا، وتجدر الإشارة إلى أن جميع الحثيات المتعلقة بهذا الملف مضمّنة بمداولة المجلس البلدي المنعقد في دورته العادية الثانية لسنة 2021 بجلسة يوم 28 ماي 2021 (أنظر نص المداولة)، علما وأنه تمّ عرض هذا الملف في العديد من الجلسات مثلما هو مبين بالمراجع .

#### المعطيات المتعلقة بالمحلات التجارية :

- ✓ عدد المحلات: 20 محل تجاري .
- ✓ المساحات: تتراوح بين 15 م م و 20 م م .
- ✓ نوعية الأنشطة : بيع اللحوم، بيع الدواجن ومشتقاته، بيع مواد منزلية وأواني ومواد تنظيف، بيع التوابل .
- ✓ معينات الكراء السنوية التي تمّ تحديدها من طرف خبراء وزارة أملاك الدولة: 2400د (تخص 6 محلات) 2800د (تخص 12 محل) و 3120د (تخص 2 محلين) .
- ✓ القيمة الكرائية السنوية للمتر المربع الواحد (تمّ ضبطها من خلال القيمة الكرائية مقارنة بالمساحات) : 160د .
- ✓ القيمة الكرائية الشهرية للمتر المربع الواحد: 13د .
- ✓ المعلوم الموظف على نقطة الإنتصاب داخل السوق: 25 د/ في الشهر (معلوم خاص) .

#### المراجع :

- \* مداولة المجلس البلدي المنعقد في دورته العادية الثانية لسنة 2021 بجلسة يوم 28 ماي 2021 : الموضوع عدد 8 : حول تسوية محلات تجارية بالمراساة بالسوق البلدي بالجبل الأحمر – دائرة العمران .
- \* تقرير اختبار وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية الوارد على مكتب الضبط المركزي في 29 أبريل 2021 حول تقدير القيمة الكرائية / إبداء رأي للمحلات التجارية الكائنة بالسوق البلدي بالجبل الأحمر بتونس .
- \* محضر الاجتماع الدوري لمجلس الدائرة المنعقد بمقر الدائرة البلدية بالعمران بتاريخ 16 سبتمبر 2021 حول متابعة السوق البلدي بالجبل الأحمر واقتراح مراجعة معينات الكراء والعرض على المجلس البلدي مراعاة للخصوصية الاجتماعية والاقتصادية للمنطقة .

\* محضر الجلسة المنعقد بالدائرة البلدية بالعمران بتاريخ 18 نوفمبر 2021 حول استئناف النشاط بالسوق البلدي بالجبل الأحمر والتوصية بعرض موضوع مراجعة معينات الكراء على أنظار المجلس البلدي.

\* مداولة المجلس البلدي المنعقد بجلسته لسنة 2022 بتاريخ 27 ماي 2022 .

\* محضر الجلسة المنعقد بالدائرة البلدية بالعمران بتاريخ 15 فيفري 2023 حول السوق البلدي "الكونباطون" بالجبل الأحمر والتوصية بمراجعة القيمة الكرائية للمحلات مع اقتراح مبلغ 60 د شهريا .

### الملاحظات:

\* **الوضعية الحالية للمحلات التجارية:** مغلقة وتتطلب أشغال صيانة دورية بالنظر للمدة التي لم يتم استغلالها، رغم أنّ السوق تمّ بنائها حديثا (موفى سنة 2020) .

وعلى إثر الإنتهاء من تلاوة نصّ المذكرة الأنفة الذكر، أحال السيد الكاتب العام، المكلف بتسيير

بلدية تونس، الكلمة إلى الحضور الذين وافقوا بالإجماع على النقاط التالية :

- ضرورة إجراء معينات ميدانية من قبل إدارة حفظ الصحة والتأكد من توفر الشروط الصحية وإصدار قرارات غلق في الغرض إن إقتضى الأمر ذلك بالنسبة للمحلات الموجودة بالفضاء الوقتي بالسوق .

- اعتماد معينات الكراء التي تمّ تقديرها من قبل خبراء وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية .

- توجيه مراسلات كتابية فردية من قبل الإدارة البلدية إلى المعنيين بالأمر قصد إعلامهم بضرورة

إتمام الإجراءات التعاقدية في آجال مضبوطة، وفي صورة عدم الإستجابة يتمّ إعتبارهم متخلفين

وبالتالي تكون البلدية في حلّ من كل علاقة تعاقدية معهم .

\* السيد الكاتب العام، المكلف بتسيير بلدية تونس :

أشار إلى أنّه تمّ الإستئناس بتدخلات السادة الحضور في خصوص هذه المسألة ويبقى الحسم فيها

نهائيا خلال برمجة عقد جلسة عمل إدارية في أقرب الآجال .

ثمّ أحال السيد سليمان القلي، الكاتب العام المكلف بتسيير بلدية تونس، الكلمة إلى السيد صابر

بن رمضان، رئيس مصلحة الأملاك البلدية، لتقديم موضوع المحور الرابع من جدول أعمال الجلسة .

### **IV-/ وضعية إستغلال دورة المياه بالسوق المركزية :**

تولى السيد صابر بن رمضان، رئيس مصلحة الأملاك البلدية تلاوة مذكرة تتعلق بوضعية إستغلال

دورة المياه بالسوق المركزية، تبعا لما يلي :

وبعد، فالمعروض على أنظار الجلسة الإدارية ذات النّظر التداول في عريضة السيد صابر بن حسن

خلفي المستغل لدورة المياه الكائنة بالسوق المركزية بتونس، والرّاغب في تسوية وضعيته التعاقدية وذلك

على إثر بناء دورة مياه جديدة بالسوق المذكورة .



علما وأنّ اعتراض المعني بالأمر تعلّق بالأساس بنسبة الزيادة السنوية المقدرة بـ 5 %، وقد عبّر عن قبوله باعتماد معين كراء قار دون زيادة سنوية نظرا لكونها ستثقل كاهله وتجعله غير قادر على مواصلة نشاطه .

وفيما يلي الحثثيات المتعلقة بهذه الوضعية :

✓ دورة المياه الكائنة بالسوق المركزية بتونس مستغلة منذ سنة 1968 من قبل والد العارض المرحوم حسن خليفي في قائم حياته بمقتضى عقد لزمة مؤرخ في 27 فيفري 1968 مقابل معين كراء سنوي قدره 120د.

✓ سنة 2003 تنازل السيد حسن خليفي لفائدة ابنه السيد صابر خليفي بمقتضى توكيل للتصرف في العقار المستلزم بدلا عنه، وتمّ تجديد كتب التنازل في 13 أفريل 2010.

✓ سنة 2010 تمت الموافقة على إبدال عقد لزمة دورة المياه العمومية باسم الابن صابر خليفي شريطة الترفيع في معين اللزمة إلى ما قدره 1200د في السنة.

✓ سنة 2011 تمّ إبرام عقد تسويغ بين بلدية تونس والسيد صابر خليفي مؤرخ في 10 جوان 2011 مقابل معين كراء سنوي قدره 720د.

✓ إثر ذلك وإلى غاية سنة 2013 تقدّم المعني بالأمر بالعديد من المطالب تتضمن التخفيض في معين الكراء، حيث اعتبره مشطا.

✓ سنة 2013 تمت الموافقة على التخفيض في معينات الكراء إلى النصف أي 360د سنويا، تبعا لرأي اللجنة المكلفة بإعادة النظر في إسناد تراخيص الانتصاب بالأسواق البلدية المنعقدة في 23 جويلية 2013، وكذلك اللجنة المكلفة بإعادة النظر في ملفات إسناد المحلات التجارية والسكنية والممتلكات العقارية المختلفة المنعقدة في 20 ديسمبر 2013 وذلك اعتبارا للظروف الاجتماعية للعارض.

✓ على إثر الانتهاء من أشغال بناء دورة المياه الجديدة بالسوق المركزية وذلك تعويضا لدورة المياه المستغلة حاليا، تمّ إعلام المعني بالأمر بأنّه مطالب بالإمضاء على ملحق لعقد الكراء الحالي بنفس معين الكراء السنوي الحالي (720د) مع زيادة سنوية بـ 5 %، وضرورة مغادرة دورة المياه المستغلة حاليا، إلا أنّ المعني بالأمر رفض إتمام الإجراءات التعاقدية (رغم كونه أمضى على العقد ولم يستكمل إجراءات التسجيل بالقبضة المالية) بدعوى أنّه يرفض الزيادة السنوية وفي المقابل عبّر عن قبوله الترفيع في معين الكراء من 720د إلى 1080د تبعا لمكتوبه بتاريخ 23 فيفري 2022 (دون إدراج الزيادة السنوية).

✓ تمّ عرض ملف المعني بالأمر على لجنة الشؤون المالية المنعقدة بتاريخ 16 ماي 2022 والتي قررت إبرام عقد كراء جديد مع السيد صابر خليفي وليس اتفاقية بشروط جديدة منها الزيادة بنسبة 5 % .

✓ تمّ إعلام المعني بالأمر بذلك كتابيا والتنبيه عليه بتسوية وضعيته التعاقدية تبعا للمكاتيب المشار إليها بالمرجع، غير أنّه تقدّم مجددا بعريضة ملتصقا بالنظر في عدم إدراج الزيادة السنوية بالعقد.



## \* المرجع:

- محضر جلسة لجنة الشؤون المالية المنعقدة بتاريخ 16 ماي 2022.
- المكاتيب الموجهة إلى السيد صابر خليفي عدد 1176 المؤرخ في 14 فيفري 2022 وعدد 4827 المؤرخ في 22 جوان 2022 وعدد 760 المؤرخ في 3 فيفري 2023.
- عريضة السيد صابر بن حسن خليفي المؤرخة في 3 ماي 2023.

وعلى إثر الإنتهاء من تلاوة نصّ المذكرة الأنفة الذكر، أحال السيد الكاتب العام، المكلف بتسيير بلدية تونس، الكلمة إلى الحضور الذين تمحورت تدخّلاتهم حول ما يلي :

### \* السيد سامي الوصيّف، كاهية مدير الأسواق البلديّة :

- دعوة إدارة حفظ الصحة والإدارة الفرعية للأماك البلدية واستغلال الطريق العام للتنسيق مع مصالح الشرطة البلدية لتنفيذ قرار الغلق المتخذ في شأن محل دورة المياه .

### \* السيدة ريم بنحسن، كاهية مدير الأماك البلديّة :

- وضّحت أنّ دورة المياه هي مرفق عام مؤكّدة على ضرورة إيجاد من توكل إليه مهمّة مزيد العناية به .

### \* السيد صابر بن رمضان، رئيس مصلحة الأماك البلديّة :

- أفاد بضرورة معالجة وضعيّة إجتماعيّة، حيث أنّ المعني بالأمر يشتغل بدورة المياه منذ السنينات صحبة والده، مضيفا أنّ مطلب العارض يتمثّل أساسا في عدم قبوله بالزيّادة السنويّة المقدّرة بـ 5 % مقابل موافقته على التّرفيع في معين الكراء .

### \* السيد الكاتب العام، المكلف بتسيير بلدية تونس :

- ثمّن السيّد سليمان القلي مقترح السيدة كاهية مدير الأماك البلديّة واستغلال الطريق العام، مشيرا إلى ضعف معلوم الكراء مقارنة بالمداخيل المحقّقة .

وبعد التّداول والنّقاش، تمّ التوصل إلى ما يلي :

## توصيات الجلسة :

- ✓ إجراء معاينة ميدانيّة من قبل إدارة حفظ الصحة .
- ✓ تنفيذ قرار الغلق للمحل القديم في صورة عدم إستجابته للشروط الصحية .
- ✓ التّنبية على المعني بالأمر لمواصلة العلاقة التعاقدية وفق آجال محدّدة وإلاّ يعتبر متخلّيا واللّجوء إلى إجراءات البتة العموميّة .

ثمّ أحال السيد الكاتب العام المكلف بتسيير بلدية تونس، الكلمة إلى السيّد كاهية مدير الأماك البلدية واستغلال الطريق العام، لتقديم النّقطة الأخيرة من جدول أعمال الجلسة .

## V/- طلب تسوية الوضعية التعاقدية للسيد المتفقد العام السابق لبلدية تونس:

تولت السيدة ريم بنحسن، كاهية مدير الأملاك البلدية واستغلال الطريق العام، تقديم لمحة عن الموضوع المطروح، فأفادت أنه على إثر تلقي مطلبها صادرا عن السيد أنيس خنّاش، المتفقد العام السابق لبلدية تونس يرغب بمقتضاه تسوية وضعيته التعاقدية بالشقة الكائنة بالطابق الثالث بالعمارة عدد 39 بالحيّ الأولمبي بالمنزه والتي كانت موضوعة على ذمته بمقتضى قرار إداري، إنتهى مفعوله بنهاية إلحاقه ببلدية تونس في موفى شهر مارس من السنة الجارية، وذلك قصد درس إمكانية إمهاله مواصلة السكن بالشقة المذكورة إلى غاية موفى شهر جوان 2023 المتزامن مع نهاية السنة الدراسية الحالية .

### قرار الجلسة

الموافقة بالإجماع على تسوية الوضعية التعاقدية مع السيد المتفقد العام السابق لبلدية تونس بالشقة الكائنة بالطابق الثالث بالعمارة عدد 39 بالحيّ الأولمبي بالمنزه، وذلك بموجب عقد كراء للمدة المحددة وغير القابلة للتجديد (بداية من غرة أفريل 2023 تاريخ إنهاء إلحاقه ببلدية تونس إلى غاية موفى شهر جوان 2023 تاريخ نهاية السنة الدراسية الحالية وفق طلبه) .

وفي خاتمة الجلسة، توجّه السيد سليمان القلي، الكاتب العام المكلف بتسيير بلدية تونس، بالشكر والتقدير لكافة الحضور على الجهود المبذولة، داعيا إلى بذل مزيد من العناية للملفات العالقة والحرص على التّواصل والتّعاون بين مختلف الإدارات والمصالح البلدية لتحقيق الأهداف المرجوة في أفضل الظروف .

ورُفعت الجلسة على الساعة الواحدة ظهرا .

رئيس الجلسة  
الكاتب العام المكلف بتسيير بلدية تونس  
سليمان القلي

مقرّرة الجلسة  
كاتب تصرّف  
مهريّة مسعودي