

باردو في 31 جانفي 2019

إلى السيد رئيس مجلس نواب الشعب

الموضوع : سؤال كتابي لوزير الداخلية على معنى الفصل 145 من النظام الداخلي لمجلس نواب الشعب بخصوص التجاوزات الخطيرة المرتكبة من قبل شركة الثبات للبعث العقاري

سيدي،

لا يخفى عليكم ان ضحايا التحيل والغش في مجال البعث العقاري يتذمرون من الاعمال الخطيرة التي يقوم بها بعض الباعثين العقاريين المارقين في غياب اية رقابة ومتابعة وعقوبات بدنية. هذا وقد عبر هؤلاء عن صدمتهم جراء عدم الرد على عرائضهم المرفوعة الى مختلف الهياكل الادارية المعنية بقطاع البعث العقاري وبالاخص الادارة الجهوية للحماية المدنية بتونس وذلك في خرق صارخ على الاقل لاحكام الامر عدد 982 لسنة 1993 المتعلق بضبط العلاقة بين الادارة والمتعاملين معها. فعلى سبيل المثال لا الحصر، لم تبادر الادارة الجهوية للحماية المدنية بتونس بالرد على كل العريضة المرفوعة اليها بتاريخ 14 ديسمبر 2015 ولم تقم برفع المخالفات الخطيرة المشار اليها اسفله والمرتكبة من قبل شركة الثبات للبعث العقاري من خلال خاصة بناية دائرة المكاتب الكائنة بالمركز العمراني الشمالي باعتبار ان شركاء تلك الشركة المشهورة بالتجاوزات الخطيرة لدى بلدية تونس ووزارة التجهيز (سحب رخصة باعث عقاري في 2018) وولاية تونس لهم شركات بعث عقاري اخرى. هل يعقل ان لا تتخذوا أي اجراء تجاه التجاوزات التالية، المضمنة بعرائض مرفوعة لبلدية تونس ووزارة التجهيز ووالي تونس، المرتكبة بصفة متعمدة من قبل تلك الشركة التي هي بصدد الدوس على احكام مجلة السلامة والوقاية من اخطار الحريق والانفجار والفرع بالبنائيات وقانون البعث العقاري ومجلة التهيئة الترابية والتراتب البلدية والمجلة الجزائية وغير ذلك من القوانين :

1/ عدم توفر شروط السلامة بجدران المدرج حيث انها لا تتوفر على قضبي ارتكاز يتكا عليهما مستعملوه وهنا نتساءل عن كيفية منح الباعث شهادة في السلامة من قبل مصالح الحماية المدنية.  
2/ عدم تلاؤم مدرج النجدة مع عدد شاغلي البناية.

3/ تسرب الكهرباء عبر الحنفيات من سخانات الماء المثبتة بجدران المطابخ.

4/ تحويل "الميزانين" الى طابق ثامن والقيام بتقسيمات جديدة بصفة مخالفة للامثلة المسلمة لكم ولمجلة التهيئة الترابية وقانون البعث العقاري ومجلة السلامة والوقاية من اخطار الحريق والانفجار والفرع بالبنائيات والمجلة الجزائية (التصرف في مشترك قبل تقسيمه).

5/ تحويل الماوى الاول المليء بالاوساخ والمياه الراكدة الى مستودع للاخشاب ومعدات البناء وتثبيت معدات التكيف بجدران الدهليز الاول وهذا من شأنه التسبب في حرائق والحال ان الدهليز مخصص كماوى لا غير حسب الامثلة المسلمة لبلدية تونس. كما ان ماوى الحارس لم يتم تجهيزه.

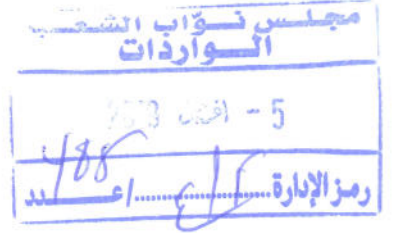
6/ تسرب المياه صيفا وشتاء من كل جهة بالماويين السفليين وبالاخص من اسقف الدهليزين ومن جهات قريبة من فوانيس الانارة. اما عند نزول الامطار، فعادة ما تغمر المياه المصاعد وهذا يشكل خطورة على مستعمليها. كما ان تسرب المياه من شأنه تشكيل خطورة كبيرة على سلامة العمارة.

7/ تحويل الجزء الخلفي من مساحة الطابق الارضي الى مستودع للخشب ومعدات البناء بصفة مخالفة للامثلة المسلمة لبلدية تونس وهذا من شأنه تهديد سلامة المشتركين في الملكية خاصة عند اندلاع حريق.

- 10/ تحويل الماوى الاول الملىء بالاوساخ والمياه الراكدة الى مستودع للاخشاب ومعدات البناء وتثبيت معدات التكييف بجدران الدهليز الاول وهذا من شأنه التسبب في حرائق والحال ان الدهليز مخصص كماوى لا غير حسب الامثلة المسلمة لبلدية تونس. كما ان ماوى الحارس لم يتم تجهيزه.
- 11/ التفويت في المساحات المشتركة كماوى في خرق للامثلة المسلمة لبلدية تونس وللمجلة الجزائية كما يمكنكم معاينة ذلك بالماوى الثاني (التصرف في مشترك قبل تقسيمه).
- 12/ تسرب المياه صيفا وشتاء من كل جهة بالماويين السفليين وبالاخص من اسقف الدهليزين ومن جهات قريبة من فوانيس الانارة. اما عند نزول الامطار، فعادة ما تغمر المياه المصاعد وهذا يشكل خطورة على مستعملها. كما ان تسرب المياه من شأنه تشكيل خطورة كبيرة على سلامة العمارة.
- 13/ حيطان المدرج لا تتوفر فيها شروط السلامة حيث انها لا تتوفر على قضبي ارتكاز يتكا عليهما مستعملوه وهنا نتساءل عن كيفية منح الباعث شهادة في السلامة من قبل مصالح الحماية المدنية.
- 14/ عدم توقف الاشغال بالعمارة الى حد الان حيث انها توقفت بصفة صورية لا غير كما يتضح ذلك من خلال العرائض المودعة من قبل الضحايا بمختلف المصالح الادارية.
- 15/ تغمر مياه الامطار المكان المخصص لوقوف السيارات امام البناية نظرا للعيوب الموجودة على مستوى قنوات تصريف المياه والبالوعات اذ عادة ما يفاجا الضحايا بالمياه تغمر سياراتهم.
- 16/ المظهر الخارجي للعمارة مخالف للمثال المسلم للضحايا كما يمكنكم معاينة ذلك.
- 17/ البيوت المخصصة للشبكات الفنية للكهرباء والهاتف والماء فاقدة للانارة وبها فوضى لا مثيل لها حيث تم تثبيتها بطريقة عشوائية غير مهنية وهذا بالامكان ملاحظته بالعين المجردة. ونتيجة للفوضى التي تم بها تثبيت عدادات الماء، فقد تم قطع الماء على بعض المالكين من قبل الشركة الوطنية لاستغلال وتوزيع المياه بتعلة عدم مطابقة ارقام العدادات مع ارقام المكاتب.
- 18/ عدم وضع حاويات للفضلات الشيء الذي اجبر البعض على رمي الفضلات بالجانب الايمن للبناية وحرقتها من حين لآخر كما يمكنكم معاينة ذلك.
- 19/ تحويل الجزء الخلفي من مساحة الطابق الارضي الى مستودع للخشب ومعدات البناء بصفة مخالفة للامثلة المسلمة لبلدية تونس وهذا من شأنه تهديد سلامة المشتركين في الملكية خاصة عند اندلاع حريق.
- 20/ احاطة الاوساخ ببناية دائرة المكاتب وبالاخص فضلات البناء المنتشرة بالجزء الخلفي للبناية كما يمكنكم معاينة ذلك.
- 21/ الاصرار على عدم تسليم النقابة للمشاركين في الملكية بعد سنة وذلك بغاية مواصلة ارتكاب تجاوزات والتستر عليها وقبض مقابل كراء عمود الاتصالات لشركة ارونج تونس.
- 22/ تحويل قطعة الارض المحاذية لبناية دائرة المكاتب المخصصة منذ سنة 2008 لبناء ماوى الى مصدر لاوساخ البناء، علما ان الوكالة العقارية للسكنى لم تسترجع الارض الى حد الان باعتبار ان صاحب المشروع لم يحترم كراس الشروط.
- تبعنا لما تقدم والذي اعتقد انه قليل من كثير من التجاوزات الخطيرة للقائمين على شركة الثبات للبعث العقاري، لماذا لم ترد الهياكل التابعة لوزارةكم على العرائض المرفوعة اليها من قبل ضحايا شركة الثبات للبعث العقاري ولماذا لم تبادر بمعاينة تلك التجاوزات الخطيرة ولم تتخذ الاجراءات اللازمة ولم تبادر بالزام المخالفين بازالة الاضافات واللوحات الاشهارية والمكيفات الهوائية وجعل البناية مطابقة للامثلة المسلمة لبلدية تونس ولماذا لم تحرصوا على تنفيذ قرار هدم الطابق الثامن ولم تصدروا قرارات هدم بخصوص الثلاث شرفات التي تم تحويلها الى ثلاثة مكاتب بالطابقين الثالث والخامس ولماذا لم تبادر مصالحكم بتوظيف الخطايا المنصوص عليها بالقانون ولم ترفع الامر للمحاكم المختصة.
- تقبلوا، سيدي، فائق عبارات التقدير والاحترام.

فيصل التبيني  
عن حزب صوت الفلاحين

تونس في 04 أفريل 2019



من وزير الداخلية  
إلى  
السيد رئيس مجلس نواب الشعب

الموضوع : حول الإجابة على سؤالين (2) كتابيين.

المرجع : مكتوبكم عدد 361 بتاريخ 12 فيفري 2019.

المصاحب : بطاقتين (2).

وبعد،

تبعا لمكتوبكم المذكور بالمرجع أعلاه والوارد على مصالح وزارة الداخلية بتاريخ 28 جانفي 2019، والمتعلق بإحالتكم لسؤالين (2) كتابيين توجّه بهما لنا النائبين بمجلس نواب الشعب " فيصل التبيني " و"ياسين العياري"، وذلك على معنى الفصل 96 من الدستور والفصل 145 من النظام الداخلي لمجلس نواب الشعب.

وجوابا عن ذلك أتشرّف بأنّ أنهي إليكم بطاقتين (2) تتضمنان إجابتين عن السؤالين المذكورين أعلاه.

للتفضّل بالاطلاع، والإذن بما يتعيّن.

والسلام

وزير الداخلية  
مسلم الفريقي



## بطاقة عدد 1

### تتضمن إجابة للسؤال الكتابي للنائب "فيصل التبيني"

#### موضوع السؤال:

حول التجاوزات والإخلالات المرتكبة من قبل شركة "الثبات العقارية" بالمركب التجاري والإداري "دائرة المكاتب" الكائن بتقسيم المركز العمراني الشمالي؟

#### نص الإجابة:

جوابا على ما أثاره السيد النائب من تساؤلات، تتجه الإفادة بأنه سيق وأن تمت الإجابة على نفس السؤال في أكثر من مناسبة، غير أنه تتجه الإفادة بما يلي:

- تخضع أشغال بناء جميع المشاريع إلى مقتضيات "مجلة التهيئة الترابية والتعمير" التي إقتضت وجوبية الحصول على "رخصة بناء" ثم في مرحلة ثانية وبعد إنتهاء الأشغال الحصول على "محضر في إنتهاء الأشغال" أو "محضر في تطابق الأشغال"، يُثبت أن البناية تمّ تشييدها وفقا للملف المقدم للغرض في مرحلة طلب رخصة البناء وأنه لم يُرفع بشأنها أية إخلالات أو نقائص من ذلك تلك المتعلقة بعنصر السلامة مع الإفادة أن الإستظهار من قبل صاحب البناية بمحضر إنتهاء الأشغال دون أية تحفظات يُخول له الحصول على "رخصة في الأشغال" ليتسنى له إستغلال البناية وفتحها للعموم من ذلك كرائها أو بيعها كليا أو جزئيا.
- تتم مراقبة توفر شروط السلامة والوقاية من أخطار الحريق والإنفجار والفرع بالبناية، إستجابة لطلب يجب أن يتقدم به أصحاب مشاريع البناء للحصول على "شهادة الوقاية" بإعتبارها وثيقة ضرورية لإستكمال ملف طلب الحصول على شهادة إنتهاء أو تطابق الأشغال المشار إليها آنفا، مع التأكيد في هذا الصدد أن تطبيق مقتضيات "مجلة السلامة والوقاية من أخطار الحريق والإنفجار والفرع بالبنايات" ونخص منها بالذكر الباب المتعلق بالعقوبات غير ممكن حاليا نظرا لعدم إستكمال جميع النصوص التطبيقية للمجلة وفقا لمقتضيات قانون إصدارها بحيث لا تزال المصالح المختصة بوزارة الداخلية (الحماية المدنية)، تعتمد في فرض وجوبية الحصول على شهادة الوقاية على الآليات الجاري بها العمل في إطار مقتضيات "مجلة التهيئة الترابية والتعمير"

المبينة سالفا.

- إن البناية موضوع التساؤل بناية قائمة يعود تاريخ إنشائها إلى حوالي 10 سنوات وقد تمّ التفريط في مكوناتها من قبل الشركة الباعثة دون تسوية وضعيتها وفقا لما سبق ذكره، علما وأن للمالكين الجدد دور في هذا الخلل بإعتبار أنه لم تتم مطالبة الشركة الباعثة من قبلهم بالوثائق التي تفيذ وتثبت سلامة البناية وحسن إنجازها من ذلك "محضر تطابق الأشغال" و"رخصة الأشغال" اللتين تسلمهما المصالح البلدية و"شهادة الوقاية" التي تسلمها مصالح الحماية المدنية مع الإشارة في هذا الصدد، حسب مضمون العريضة، أن المالكين الجدد لم يتحصلوا على عقود البيع التي تضمن حقوقهم والتي يمكن إعتماها للجوء إلى القضاء للمطالبة بجبر الضرر الذي لحق البناية بالرغم من خلاص كامل ثمن البيع وهو ما يثير الكثير من التساؤلات حول أسباب القبول بهذه الوضعية على خلاف ما هو جاري به العمل في المجال.

- إنّ أغلب النقائص المرفوعة ضمن السؤال، تتعلق من ناحية بعيوب ظهرت على بعض أجزاء البناية أو بعض مكوناتها ومرافقها وهذا وارد بالنسبة للبنائيات الجديدة وتدارك هذه العيوب مسؤولية الشركة الباعثة بمقتضى عقود البيع المبرمة بينها وبين المشتريين حيث يمكن اللجوء إلى القضاء والمطالبة بجبر الضرر، ومن ناحية أخرى فإن إساءة التصرف في بعض مرافق الإستغلال وعدم توفر بعض المرافق أو الخدمات هو مسؤولية جميع المستغلين لها، خاصة وأنهم قبلوا بها عند شراء بعض مكوناتها.

وفي إطار مزيد المتابعة، تجدر الإشارة بما يلي:

- إن البناية في وضعيتها الحالية (بناية قائمة ودخلت في مرحلة الإستغلال)، تتوفر بها العناصر الأساسية للسلامة وخاصة من حيث المداخل وفوهات مياه الإطفاء مع وجود بعض الإخلالات التي يمكن تداركها وبعض التحويلات التي لم يسبق الترخيص فيها في مرحلة طلب رخصة البناء علما وأن مصالح وزارة الداخلية (مصالح الحماية المدنية) لم تتوصل بطلب للحصول على شهادة الوقاية من قبل الشركة الباعثة.

- في غياب جهة مسؤولة عن كامل البناية وبالنسبة للمالكين لبعض أقسامها المتحصلين على شهادات ملكية والراغبين في تسوية وضعيتهم بالخصوص على شهادة الوقاية فيتم النظر في مطالبهم ودرسها من طرف المصالح المختصة بوزارة الداخلية (مصالح الحماية المدنية)، حالة بحالة بحسب خصوصية وطبيعة إستغلال كل جزء من البناية مع مراعاة المرافق المشتركة علما وأن ما سلف ذكره لا يعوض ولا يقوم مقام الإجراءات التي هي من أنظار المصالح البلدية مرجع النظر.