

# العمارة

## نشرية اللجنة الفرعية

### لنقابة مالكي العمارات



بلدية بنزرت

5. إدارة الأجزاء المشتركة و صيانتها و إبرام كافة العقود اللازمة لإنجاز الأشغال الضرورية خاصة :

- \* تبييض العمارات
- \* التنظيف و رفع الفضلات المنزلية و الأوحال
- \* تنوير العمارات و حراستها
- \* صيانة المساحات المشتركة و الممرات و التجهيزات الملتصقة بها.
- \* صيانة المصاعد
- \* صيانة أو تعويض شبكات الماء و الكهرباء و الغاز و التطهير.
- \* ترميم العمارات و المحافظة على الأسيجة و الحيطان
- \* استخلاص مساهمات المالكين المحمولة عليهم بمقتضى قرارات الجلسة العامة لنقابة المالكين، و مسك الحسابات.
- \* دفع المصاريف الناجمة عن العناية بالأجزاء المشتركة.



يعدّ الرصيد العقاري لملكية الطبقات بالمنطقة البلدية ببنزرت هاما؛ حيث تعدد العمارات و تُداخل النسيج العمراني بشكل يمثل خصوصية متفردة، مما يجعل مبادرة تنظيم هذا القطاع يتعدى مجرد التعاطي الإيجابي مع المشهد البيئي و الصحي للمدينة، إلى تعميق و ترسيخ لثقافة التعدد و العمل الجماعي التضامني.

## ماهي نقابة مالكي العمارات ؟

تضطلع نقابة المالكين بـ :

- \* تنظيم العلاقات بين المالكين في الملكية و تضبط التصرف في فضاء العمارة.
- \* تذليل الصعوبات و النزاعات بين مالكي الشقق و المغازات و تحديد حقوق و التزامات كل واحد منهم.
- \* بيان الأجزاء المشتركة المشاعة و الأجزاء الخاصة المفردة و أوجه استخدامها مع تعيين شروط استغلالها و طرق توزيع التحملات و التكاليف الإدارية عن الأجزاء المشتركة.

فالنقابة المتعلقة بملكية الطبقات هي اتحاد مالكين يتمتع بالشخصية المدنية و يمثلها هيئة مديرة ينتخب أعضاؤها من الجمعية العامة و تتكون من عديد الأعضاء يرأسهم واحد منهم و تمتد العضوية في الهيئة المديرة سنة قابلة للتجديد.

و تتولى الهيئة المديرة الحفاظ على العمارات و إدارة الأجزاء المشتركة، و هي تتكون عادة من :

- رئيس

- كاتب عام

- أمين مال

- عدد من الأعضاء

و لرئيس النقابة وفق أحكام الفصل 89 و ما بعده من مجلة الحقوق العينية و نظام الاشتراك في الملكية :

1. تمثيل نقابة المالكين لدى المحاكم و لدى الإدارة و المنشآت العمومية.

2. القيام في حق المالكين بالإجراءات القانونية لدى الملكية العقارية و متابعتها و إنجاز كل إتفاقية عقارية أخرى.

3. دعوة الجمعية العامة للنقابة للإنعقاد بمقتضى مكاتيب مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ أو باستدعاءات كتابية تبلغ مباشرة إلى المعنيين و إعداد جداول أعمالها و محاضر اشغالها.

4. إبرام عقود التأمين الضرورية للمحافظة على سلامة العمارات.

## ماهي الحاجة لنقابة مالكي العمارات ؟

لعلّ التسمية القانونية إثبات وثيق لنقابة مالكي العمارات اعتبارا للفضاء المؤسساتي والقانوني المميز في تونس، لكن الخيار القانوني ما هو إلا ترجمة حاجة جماعية تتعدد وتداخل حياتنا وتؤثر في عاداتنا بل وتمثل هاجسا لدى البعض.

فمدينة بنزرت تحضى برصيد عقاري هائل من العمارات، يجعلنا نعيش ملكية الطبقات بخصوصية المستغرق في هوموم مشتركها ومفرزها.

العمارات هي المشهد العادي في حياة مدينتنا.

إلا أنّ الأسف يشغل تفكيرنا في الحال التي أصبحت عليها بعض العمارات في غياب رؤيا جماعية تعتمد المرجع القانوني وتؤسس لروح التعاون والتضامن من أجل صالحنا البيني والتوافق الاجتماعي داخل الفضاءات المشتركة.

فالرصيد العقاري لملكية الطبقات كسب، لا فقط لمحفظاته الإنشائية الكبيرة والواعدة خاصة فيما يتعلق بالتكلفة الإجمالية للبناء وبالتالي ضعف قيمتها الشرائية مقارنة بالبنائات الأخرى، ولكن هو فضاء جماعي حسنته الأساسية تبني على الشاغل المشترك، على الحوار المثمر، على التوافق الحي.

قد يدعي البعض أنّ هذا التجمع هو عائق الحرية الفردية.

كذلك، قد يكون هذا التجمع مبررا لحالة الإزدراء التي يشهدها السكن ضمن ملكية الطبقات لسلبية التواصل.

أولا : ضمانات الحرية الفردية تتحقق في إطار مؤسساتي جماعي وليس عن طريق الإنعزالية.

ثانيا : قيم الحوار والتوافق تحفز حيوية الفعل واستمراريته، والعراقل التي تداخل حركته طبيعية وصحية.

ولا مبرر لاعتبار هذه العراقل مشكلات تعطل التسبيب.

فالخيار - على هذا النحو - متاح :

< ما بين أن تكون الفضاءات المشتركة كالحدايق فسحة للأوساخ والحشرات وبين أن تكون رياضات تحتفي بأبنائنا وتحميهم من غائلة الطريق

< ما بين أن تكون الفضاءات المشتركة ممكنا للمتطفلين وبين أن يكون محميا آمنا.

< ما بين أن تكون الفضاءات المشتركة كالمدرج رحلة محفوفة بالمخاطر وبين أن تكون مضاعة خالية من الموقفات نظيفة.

< ما بين أن تكون الفضاءات المشتركة مقام توطيد العلاقات لا النفرة والهروب.

قد يدعي البعض أنّ عقاره الموجود من ضمن ملكية الطبقات مخصص للكراء أو البيع وبموازين الربح يجب أن لا يدفع مساهمات إدارة الفضاءات المشتركة.

لا، لسبب وجيه أنّ النظافة والتوافق الجماعي ضمانات اقتصادية للربح، فالعمارة " بسمة " في حي البلدي بنزرت مستوى المقابل الكرائي أو البيع للمنازل الكائنة بها ( وهي العمارة النموذجية ببنزرت ) يتجاوز بكثير العمارات الكائنة بمناطق تطل على البحر.

كذلك، الغياب عن العقار لا يعني التخلي عن حقوق واجبات الملكية، والنقابة في نهاية المطاف هي ضمان المحافظة وتأمين العقار، فنقابة مالكي العمارة يجمعهم الحرص على الملكية الفردية والجماعية، وتتخذ كلّ ما من شأنه وقاية العقارات من الحرائق والسرقات، كما تحافظ وتحسن المقابل المالي للمساكن والمحلات التجارية المداخلة لنشاطها.

أما داعي عدم إيمان التفرغ للنشاط الفعلي في نقابة مالكي العمارات، والمواخذات المالية والإدارية التي تتأخم مجال عمل النقابة، فالإطار القانوني، فسح المجال لتدخل النقابة العقاري المحترف بشرط الكفاءة، والمراقبة الحريصة، والتكوين المنبني على النقاش والتحاور والتوافق من أجل مصلحة المتساكنين - في أطر ملكية الطبقات - أولا وأخيرا.

إن السكن في العمارات لن يتخذ شكله الإيجابي الطبيعي، إلا إذا تحققت الرغبة الحيوية في التعاون والتضامن والوقوف في وجه التحديات بيقين؛ بيقين من يعتقد في أحقية أبنائنا إلى فضاء نظيف وآمن، بيقين من يعتقد أنّ الربح الحقيقي أسه المشهد البيني الأثمدجي، بيقين من يعتقد أنّ شخصه الكريم يستحق الترقى والتميز.

## من هو النقيب العقاري المحترف ؟

يقصد بالنقيب العقاري المحترف؛ كلّ شخص طبيعي أو معنوي يتولى على وجه الاحتراف وبمقابل، إدارة الأجزاء المشتركة لعمارة أو لمجموعة عمارات أو لمركب عقاري.

و يمارس النقيب العقاري المحترف بتكليف من نقابة المالكين لعمارة أو مركب عقاري أو من رئيس الجماعة المحلية الكائن بدانرتها العقار في الحالات المحددة قانونا، على وجه الاحتراف وبمقابل، كلّ أو بعضا من مهام رئيس النقابة المنصوص عليها بالفصل 89 و ما بعده من مجلة الحقوق العينية و بنظام الاشتراك في الملكية المنصوص عليه بالفصل 90 من نفس المجلة.

و بالنسبة للشخص الطبيعي يتعين أن يكون النقيب العقاري المحترف تونسي الجنسية و أن لا يقلّ سنه عن عشرين سنة كاملة و أن يكون أتمّ بنجاح السنة الثانية من التعليم العالي على الأقل مع نقاوة سوابقه العدلية و غير مكلف بوظيفة عمومية أو لعمل ماجور باستثناء مهنة الوكيل العقاري.

و عليه أن يودع لدى قباض المالية المكلف بمهمة المخاطب الوحيد و المختص ترابيا تصريحا مرفوقا بنسخة من كراس شروط المتعلق بالغرض يتولى سحبها من القباضة المعنية أو عن طريق شبكة الانترنت أو يتولى نسخها من الرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

أما النسبة للشخص المعنوي يشترط أن يكون تونسي الجنسية و مسجلا بالسجل التجاري لدى المحكمة الابتدائية المختصة ترابيا و أن لا يعطى أي نشاط آخر باستثناء مهنة الوكيل العقاري و أن لا يكون محل حكم بالتفليس كما يتعين على ممثل الشخص المعنوي الاستجابة للشروط الأربعة الأولى الواجب توفرها بالشخص الطبيعي المشار إليها آنفا على أن لا يكون محل تحجير للتصرف في الشركات أو إدارتها.

و على ممثله القانوني، عند التصريح بالوجود، إيداع نسخة من كراس الشروط المذكورة يتولى سحبها بنفس الطرق المشار إليها آنفا و لدى رئيس مكتب مراقبة الأداءات المختص ترابيا.

## بلدية بنزرت

لاستفساراتكم الرجاء الإتصال بمصلحة الترايب : نهج ابن خلدون بنزرت

الهاتف : 72 431 001 - 72 431 011

الفاكس : 72 443 230

العنوان الإلكتروني : [president@commune-bizerte.gov.tn](mailto:president@commune-bizerte.gov.tn)

[secretaire-general@commune-bizerte.gov.tn](mailto:secretaire-general@commune-bizerte.gov.tn)

