

# الشركة الوطنية لعجين الحلفاء والورق

الشركة الوطنية لعجين الحلفاء والورق  
مكتب الضبط المركزي  
تونس  
16 مارس 2026  
فرع  
وارد عدد

## كراس الشروط الخاصة ببيع عقارات عن طريق عروض أثمان بالظروف المغلقة

الشركة الوطنية لعجين الحلفاء والورق  
مكتب الضبط المركزي بالقصرين  
16 مارس 2026  
وارد عدد: 246

# الفهرس

الشركة الوطنية لمجيب الحلفاء و الورق  
مكتب الضبط المركزي  
رقع 16 مارس 2026 تونس  
وارد عدد 3

الشركة الوطنية لمجيب الحلفاء و الورق  
مكتب الضبط المركزي بالقصرين  
16 مارس 2026  
وارد عدد 246

## الباب الأول: الشروط العامة

الفصل الأول: الموضوع

الفصل الثاني: شروط المشاركة

الفصل الثالث: الضمان المالي

الفصل الرابع: تقديم العروض

الفصل الخامس: إرسال العروض

الفصل السادس: أجل استلام العروض

الفصل السابع: منهجية تقييم العروض

الفصل الثامن: شروط الخلاص ونقل الملكية

الفصل التاسع: إلغاء العروض

## الباب الثاني: الشروط الخاصة

الفصل العاشر: التثبيت من الوضعية المادية والقانونية للعقارات

الفصل الحادي عشر: الخاصيات الفنية للعقارات

الفصل الثاني عشر: أحكام ختامية

## الباب الثالث: الملاحق

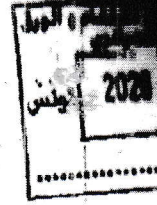
1- بطاقة إرشادات المشارك

2- جدول المباني المرغوب في اقتنائها حسب الأولوية

3- شهادات ملكية العقارات

4- أمثلة العقارات

## الباب الأول: الشروط العامة



### الفصل الأول: الموضوع

- تعرض الشركة الوطنية لعجين الحلفاء والورق بيع جملة من العقارات على ملكها عن طريق عروض أثمان بالظروف المغلقة.

### الفصل الثاني: شروط المشاركة

- يحق لكل شخص طبيعي أو ذات معنوية تقديم عرض لاقتناء عقار أو أكثر دون تسقيف لعدد الأقساط الممكن شراؤها طبقا للتشريع الجاري به العمل في المجال.

- في صورة المشاركة في أكثر من قسط، يعد كل عرض مستقل بذاته ولا يمكن تقديم عروض جمالية لقسطين أو أكثر.

### الفصل الثالث: الضمان المالي

- تم تحديد نسبة 3% من السعر الافتتاحي لكل قسط كمبلغ ضمان مالي يتعين على كل مشارك إيداعه لدى أمين خزانة الشركة الوطنية لعجين الحلفاء والورق أو بواسطة صك بنكي مؤشر عليه من طرف البنك أو تحويل للحساب الجاري للشركة 10000000058781778823 المفتوح لدى الشركة التونسية للبنك بثبت قيمة الضمان المستوجب لكل قسط مشارك فيه.

- يتم استرداد الضمان المالي للمشاركين الذين لم يرس عليهم العرض بعد الانتهاء من عملية البيع ويصادر الضمان المالي للعارض الذي أرسى عليه العرض ولم يتم باستكمال إجراءات الخلاص ونقل الملكية في الأجل المحددة.

- تم تحديد 90 يوما كأجل أقصى لصلاحيّة الضمان المالي بداية من اليوم الموالي لتاريخ فتح العروض.

### الفصل الرابع: تقديم العروض

- يتكون العرض من عرض فني وعرض مالي.

- يضمّن العرض الفني والعرض المالي في ظرفين منفصلين ومختومين يدرجان في ظرف ثالث خارجي يختم ويكتب عليه "لا يفتح إلا بعد بيع عقارات على ملك الشركة الوطنية لعجين الحلفاء والورق عن طريق عروض أثمان بالظروف المغلقة".

- يتضمن العرض الفني:

\*بطاقة إرشادات المشارك وفق النموذج بالملاحق عدد 1

\* نسخة مطابقة للأصل من كراس الشروط ممضاة ومعرفة بالإمضاء ومؤشر على كل صفحاتها ومختومة بعبارة "اطلعت عليه" وذلك بعد تعميمها بكل دقة.

\* نسخة من وصل خلاص مبلغ الضمان المالي أو نسخة من صك بنكي مؤشر عليه من طرف البنك أو تحويل للحساب الجاري للشركة 10000000058781778823 المفتوح لدى الشركة التونسية للبنك يثبت قيمة الضمان المستوجب لكل قسط مشارك فيه.

- يتكون العرض المالي من:

\* جدول أثمان لكل قسط مشارك فيه ممضى ومدون فيه الأثمان المقترحة واضحة بالعدد وبلسان القلم وبدون تشطيب وفق الأنموذج بالملحق عدد 02.

- تبقى العروض صالحة لمدة تسعين يوما (90 يوما) بداية من اليوم الموالي لتاريخ فتح العروض.

#### الفصل الخامس: إرسال العروض

- توجه الظروف المتضمنة للعروض الفنية والمالية عن طريق البريد مضمون الوصول أو عن طريق البريد السريع أو تسلّم مباشرة إلى مكتب الضبط المركزي بالمقر الاجتماعي للشركة الكائن بشارع الحبيب بورقيبة 1200 القصرين مقابل وصل إيداع.

- تسجّل الظروف عند تسلمها في مكتب الضبط المخصص للغرض ثم تسجل في سجل خاص حسب ترتيب وصولها وتبقى مختومة إلى من عد فتحها.

- يعتمد ختم مكتب الضبط أو تاريخ البريد لتحديد تاريخ الوصول ولا يؤخذ بعين الاعتبار كل عرض يرد بعد الأجل أو لا يستوفي الشروط المطلوبة.

#### الفصل السادس: آجال استلام العروض

- حدد آخر أجل لقبول العروض إلى يوم....

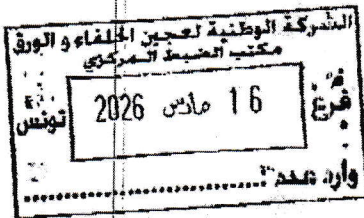
#### الفصل السابع: منهجية تقييم العروض

- تتم عملية التقييم على النحو التالي:

\* تفتح الظروف في جلسة علنية بحضور عدل تنفيذ في التاريخ والساعة والمكان المحددين في إعلان البيع وتمضى من طرف أعضاء لجنة تقييم العروض صلب المنشأة ويتم تحرير محضر جلسة في الغرض.

\* يمكن للمشاركين أو ممثليهم القانونيين حضور جلسة فتح العروض.

\* يتم تقييم العروض الفنية أولاً للتأكد من استيفاء جميع الشروط المطلوبة وبعد ذلك يتم فتح



العروض المالية للمشاركين المقبولين فنياً فقط ويرسي العرض على المشارك الذي يقدم أعلى عرض مالي لكل قسط على حده.

- في صورة تساوي أكثر من مشارك في مبلغ الاقتناء المقترح لنفس العقار، يتم اعتماد قاعدة القرعة ويجريها عدل تنفيذ.

- يتم إعلام المقبولين برسائل مضمونة الوصول بالعناوين المدونة بالملحق عدد 1.

### الفصل الثامن: إجراءات إتمام البيع والخلاص

- يجب على صاحب العرض المقبول خلاص كامل الثمن الذي أرسى عليه العرض حسب الصيغ المعتمدة قانوناً.

ويتعين عليه إتمام إجراءات إبرام عقد البيع في أجل أقصاه 30 يوماً من تاريخ إعلامه بإرساء العرض عليه وفي حال عدم إتمام البيع في الأجل المحددة، يصادر مبلغ الضمان المالي، ويصبح للشركة الحق في إسناد القسط للعارض الموالي أو إيجاد طرح العقار للبيع.

- بالإضافة إلى ثمن العقار، يتحمل صاحب العرض المقبول جميع المعاليم والأداءات المستوجبة قانوناً لنقل الملكية.

- وتقوم الشركة بتقديم جميع الوثائق اللازمة لنقل ملكية العقار إلى العارض المقبول بعد استكمال إجراءات البيع.

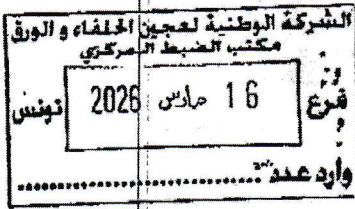
### الفصل التاسع: إلغاء العروض

يعتبر ملغى وبدون سابق إنذار:

- كل عرض يرد خارج الأجل.

- كل عرض لا يحتوي على الوثائق المطلوبة.

- عدم تطابق المعطيات الواردة بالعرض.



## الباب الثاني: الشروط الخاصة

الشركة الوطنية لعجن الحفاء والورق  
مكتب الضبط المركزي  
16 مارس 2026  
تونس  
فرع  
وارد عدد

### الفصل العاشر: التثبت من الوضعية المادية والقانونية للعقارات

- تباع العقارات المعروضة للبيع على حالتها.
- يمكن للمشارك معاينة العقار والتحقق من حالته المادية والقانونية وجميع البيانات المتعلقة به قبل تقديم عرضه. ويعتبر تقديمه للعرض إقراراً منه بمعاينته للعقار وقبوله لحالته الراهنة.

### الفصل الحادي عشر: وصف العقارات المعروضة للبيع.

يتم عرض جملة من العقارات للبيع عن طريق عروض أثمان بالظروف المغلقة ويعتبر كل عقار قسماً مستقلاً بذاته.

| موقع العقار                               | مبلغ الضمان المالي بالدينار | السعر الافتتاحي بالدينار | المساحة المثلثة بالمتر المربع | المساحة الجمالية للعقار بالمتر المربع | عدد القطعة | عدد راسد العقار | نوع العقار       | قسط عدد |
|---|-----------------------------|--------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|------------|-----------------|------------------|---------|
| شارع الحبيب بورقيبة الحي الأولمي القصرين  | 12336,480                   | 411216                   | 180                           | 429                                   | 48         | 3303            | مسكن وظيفي       | 1       |
|   | 12900,960                   | 430032                   | 180                           | 453                                   | 49         | 3304            | مسكن وظيفي       | 2       |
|   | 12548,160                   | 418272                   | 180                           | 438                                   | 50         | 3305            | مسكن وظيفي       | 3       |
|   | 12689,280                   | 422976                   | 180                           | 444                                   | 51         | 3306            | مسكن وظيفي       | 4       |
|   | 12736,320                   | 424544                   | 180                           | 446                                   | 52         | 3307            | مسكن وظيفي       | 5       |
|   | 13794,720                   | 459824                   | 180                           | 491                                   | 53         | 3308            | مسكن وظيفي       | 6       |
| الطريق الوطنية عدد 17 حي الاطارات القصرين | 23025,120                   | 767504                   | 260                           | 841                                   | 138        | 3310            | مسكن وظيفي       | 7       |
|   | 31162,740                   | 1038758                  | 260                           | 1187                                  | 140        | 3312            | مسكن وظيفي       | 8       |
|   | 45392,640                   | 1513088                  | 260                           | 1792                                  | 141        | 3313            | مسكن وظيفي       | 9       |
|   | 25471,200                   | 849040                   | 260                           | 945                                   | 142        | 3314            | مسكن وظيفي       | 10      |
|   | 34738,080                   | 1157936                  | 260                           | 1339                                  | 143        | 3315            | مسكن وظيفي       | 11      |
|   | 36155,160                   | 1205172                  | 260                           | 1779                                  | 144        | 3316            | مسكن وظيفي       | 12      |
|   | 44099,040                   | 1469968                  | 260                           | 1737                                  | 145        | 3317            | مسكن وظيفي       | 13      |
|   | 41535,360                   | 1384512                  | 260                           | 1628                                  | 151        | 3318            | مسكن وظيفي       | 14      |
| شارع الهادي نويرة سيدي عبد الحميد سوسة    | 49394,280                   | 1646476                  | 1966                          | 2202                                  | 34         | 70498           | مكتب إدارية+مخزن | 15      |

ويمكن للمشاركين معاينة العقارات المعروضة للبيع في الأماكن المحددة خلال الأوقات المبينة في إعلان البيع وذلك بالتنسيق المسبق مع ممثلي الشركة الوطنية لعجن الحفاء والورق.

سرح الشركة أن العقارات المعروضة للبيع خالية من كل رهن أو قيد وأنها خالصة في جميع الأداءات الجبائية سواء المحلية أو غيرها كما تتمتع الشركة بخلاص معالم البلدية قبل إبرام عقود البيع للعقارات.

### الفصل الثاني عشر: أحكام ختامية

- يعتبر المشارك في المزااد موافقاً وملتزماً بجميع البنود والشروط الواردة بهذا الكراس بمجرد تقديمه لعرضه.
- يخضع هذا الكراس وجميع الإجراءات المتعلقة بعملية البيع لأحكام القانون التونسي.
- يسحب هذا الكراس مجاناً من مقر الشركة الوطنية لعجين الحلفاء والورق شارع الحبيب بورقيبة القصيرين أو من موقعها الإلكتروني ([www.snopa.com.tn](http://www.snopa.com.tn)).
- ترسل نسخة مطابقة للأصل من هذا الكراس ضمن الوثائق المطلوبة في العرض الفني، بعد تعميمها وإمضاءها (معرف بالإمضاء) وفق النموذج التالي:

"إني الممضي أسفله ..... "بعد اطلاعي على

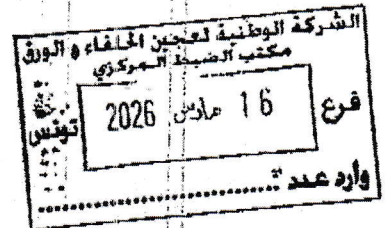
مقتضيات كراس الشروط هذا والمتعلق ببيع جملة من العقارات على ملك الشركة الوطنية لعجين الحلفاء والورق عن طريق عروض أثمان بالظروف المغلقة، أوافق على شروط المشاركة والتزم باحترام جميع البيانات المتضمنة بهذا الكراس".

المشارك

الاسم واللقب: .....

اطلعت عليه ووافقته

(الإمضاء معرف به)



ملحق عدد 1  
بطاقة إرشادات المشارك

1- شخص طبيعي

الاسم واللقب: .....

الجنسية: .....

عدد بطاقة التعريف الوطنية: ..... تاريخ الاستلام ومكانه: .....

الصفة: .....

رقم الهاتف: .....

العنوان: .....

(الإمضاء معرف به)

2- ذات معنوية

اسم الشركة وطبيعتها: .....

الجنسية: .....

مقرها الاجتماعي: .....

عدد السجل التجاري: .....

المعرف الجبائي: .....

(الإمضاء معرف به)

ملحق عدد 2

جدول المباني المرغوب في اقتنائها حسب الأولوية

| الرقم المقترح بلسان القلم | الرقم المقترح<br>بالدينار بالأرقام | السعر الافتتاحي<br>بالدينار | القسط عدد |
|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|-----------|
|                           |                                    | 411216                      | 1         |
|                           |                                    | 430032                      | 2         |
|                           |                                    | 418272                      | 3         |
|                           |                                    | 422976                      | 4         |
|                           |                                    | 424544                      | 5         |
|                           |                                    | 459824                      | 6         |
|                           |                                    | 767504                      | 7         |
|                           |                                    | 1038758                     | 8         |
|                           |                                    | 1513088                     | 9         |
|                           |                                    | 849040                      | 10        |
|                           |                                    | 1157936                     | 11        |
|                           |                                    | 1205172                     | 12        |
|                           |                                    | 1469968                     | 13        |
|                           |                                    | 1384512                     | 14        |
|                           |                                    | 1646476                     | 15        |

حرر في .....

الاسم واللقب والإمضاء والختم