

الحمد لله

الجمهورية التونسية
مجلس المنافسة
الجلسة العامة

- استشاري -

الموضوع: إبداء الرأي حول طلب الإعفاء لإستغلال علامة أمريكية في إطار عقد الإستغلال تحت التسمية التجارية الأصلية كمستغل رئيسي.
القطاع: الخدمات العقارية.

الرأي عدد 212764

الصادر عن مجلس المنافسة

بتاريخ 10 مارس 2021

إنّ مجلس المنافسة،

بعد الإطّلاع على مكتوب وزير التجارة وتنمية الصادرات المرسم بكتابة المجلس بتاريخ 11 جانفي 2021، والذي طلب بمقتضاه إبداء الرأي حول طلب شركة «IMMO21» الترخيص لها لإستغلال علامة أمريكية تحت التسمية التجارية " Century 21" في إطار عقد الإستغلال تحت التسمية الأصلية كمستغل رئيسي " Master Franchise" في مجال الخدمات العقارية طبقا لأحكام الفصل 6 من القانون عدد 36 لسنة 2015 والمتعلّق بإعادة تنظيم المنافسة والأسعار.

وبعد الإطّلاع على القانون عدد 36 لسنة 2015 المؤرخ في 15 سبتمبر 2015 المتعلّق بإعادة تنظيم المنافسة والأسعار.

وعلى الأمر عدد 477 لسنة 2006 المؤرّخ في 15 فيفري 2006 المتعلّق بضبط التنظيم الإداري والمالي وسير أعمال مجلس المنافسة،

وعلى الأمر الحكومي عدد 1204 لسنة 2016 المؤرّخ في 18 أكتوبر 2016 المتعلّق بضبط إجراءات تقديم مطالب الإعفاء ومدّته.

وبعد الإطّلاع على ما يفيد استدعاء أعضاء المجلس وفق الصيغ القانونية لجلسة يوم 10 مارس 2021.

وبعد التأكّد من توفّر النصاب القانوني،

وبعد الاستماع إلى المقرّرة السيّدة كوثر الشابي في تلاوة تقريرها الكتابي.

و بعد المداولة استقرّ رأي الجلسة العامّة لمجلس المنافسة على ما يلي:

I -محتوى الإستشارة:

تتعلّق الاستشارة الراهنة بالنظر في إمكانية إعفاء الاتفاق المبرم بين كلّ من صاحب العلامة "le franchiseur" والمتمثّل في الشركة الأمريكية: "Realogy Group LLC" والمنتفع بالامتياز الرئيسي "Master Franchisé" والمتمثّل في الشركة التونسية «IMMO21» بهدف إستغلال العلامة الأمريكية "CENTURY 21" في مجال الخدمات العقارية على كامل تراب الجمهورية.

وقد تضمّن الملف الوثائق التالية:

-مطلب بإسم الشركة.

-نسخة من مشروع العقد باللغة الفرنسية وملاحقه: ورد مشروع العقد مترجم من اللغة الإنكليزية إلى اللغة الفرنسية ويحمل إمضاء المترجم الأستاذ خامس بوليفة.

ويضمّ مشروع العقد 22 فصلا و 6 ملاحق مفصّلة كالآتي:

-الملحق عدد1: الضمانات

-الملحق عدد2: العلامات المسجّلة بتونس

-الملحق عدد3: إتفاق إستعمال العلامات المسجّلة

-الملحق عدد4:المبالغ المالية الدنيا التي تدفع لصاحب العلامة Frais de Services
Minimum

-الملحق عدد5:قائمة المساهمين بشركة عقارية 21 «IMMO21»

-الملحق عدد6: إتفاق حول بعث موقع واب للخدمات العقارية يحمل علامة " CENTURY
21:

-الملف القانوني لشركة «IMMO21»: القانون الأساسي، قائمة المساهمين بالشركة

- دراسة قطاع الخدمات العقارية بتونس

-وثائق ما قبل إبرام العقد: Documents précontractuels تتضمنّ: معطيات حول
صاحب العلامة:الإسم -النشاط-المقر الإجتماعي للشركة-رأس المال-ملكية رأس المال-
العلامة التجارية-التجربة التجارية لصاحب العلامة-تحديد سوق الخدمات العقارية-محتوى
وخصوصيات النشاط في إطار عقد إستغلال تحت التسمية الأصلية-حماية الملكية الفكرية -
جدول الإستثمارات الأولية داخل التراب الجغرافي.

- تقديم العلامة CENTURY 21

- مذكرة تفسيرية للمزايا الإقتصادية لإستغلال العلامة بالسوق التونسية

- المخطّط الإستثماري

- نسخة من كراس شروط تعاطي نشاط الوكيل العقاري مختوم وممضى من طرف رياض اللوز وكيل شركة عقارية 21 «IMMO21» بتاريخ 29 سبتمبر 2020.

- شهادات علمية وتكوينية تتعلق بوكيل الشركة.

- رسالة دعم من الغرفة التجارية الأمريكية بتونس موجهة لوزارة التجارة.

II - الإطار التشريعي والترتيبي المنظم للقطاع:

- القانون عدد 55 لسنة 1981 المؤرخ في 23 جوان 1981 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل

العقاري والمتمم بالقانون عدد 77 لسنة 2005 المؤرخ في 4 أوت 2005.

- القانون عدد 69 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009 المتعلق بتجارة التوزيع.

- الأمر عدد 1814 لسنة 1981 المؤرخ في 22 ديسمبر 1981 المتعلق بكيفية منح البطاقة المهنية للوكيل العقاري،

- الأمر عدد 1501 لسنة 2010 المؤرخ في 21 جوان 2010 المتعلق بضبط الشروط الدنيا الواجب توفرها في عقد الاستغلال تحت التسمية الأصلية والمعطيات الدنيا المضمنة بالوثيقة المصاحبة للعقد.

- قرار وزير الاقتصاد الوطني المؤرخ في 23 أوت 1983 المتعلق بضبط مثال دفاتر التواكيل والخدمات التي يمسكها الوكلاء العقاريين وصيغ تعليق تواكيل السمسرة بالوكالات العقارية،

- قرار من وزير التجارة مؤرخ في 26 جويلية 2001 يتعلق بالمصادقة على كراس شروط لتعاطي مهنة الوكيل العقاري.

- قرار من وزير التجارة مؤرخ في 19 أبريل 2018 يتعلق بالمصادقة على النظام المنطبق على الوكيل العقاري لترصد العمليات والمعاملات المسترابة والتصريح بها تطبيقا للفصلين

107 و 115 من القانون الأساسي عدد 26 لسنة 2015 المؤرخ في 7 أوت 2015 المتعلق بمكافحة الإرهاب ومنع غسيل الأموال والمبادئ التوجيهية للجنة التونسية للتحاليل المالية الصادرة بالقرار عدد 7 بتاريخ 5 أفريل 2018.

III - دراسة السوق:

✓ تحديد السوق المرجعية:

تتعلق السوق المرجعية في استشارة الحال بسوق الخدمات العقارية بصفة عامة والحاملة لعلامة أجنبية في إطار آلية إستغلال العلامة الأصلية بصفة خاصة.

✓ آلية عقود الإستغلال تحت التسمية الأصلية وفق طريقة الامتياز الرئيسي:

ساهم التطور الذي شهدته عقود الاستغلال تحت التسمية الأصلية في خلق آليات متعددة ومختلفة لمنح حق استغلال علامة تجارية.

وتشكل آلية إبرام عقود إستغلال تحت العلامة الأصلية وفق طريقة الامتياز الرئيسي إحدى أهم الآليات المستعملة بهدف تطوير استغلال علامات تجارية ذات صيت عالمي بأسواق وطنية متعددة.

وتتجلى خصوصية هذه الآلية في كونها تجعل من المنتفع الرئيسي بحق استغلال العلامة التجارية مانحاً لها في مرحلة ثانية من خلال إبرامه بوصفه المنتفع الرئيسي باستغلال العلامة التجارية لعقود استغلال مع ناشطين جدد.

✓ عقود الاستغلال الحاملة لعلامات أجنبية والخاصة بقطاع الخدمات العقارية:

لا تخضع عقود الاستغلال الحاملة لعلامات أجنبية والخاصة بقطاع الخدمات العقارية إلى مبدأ الترخيص الآلي من المنع العام للاتفاقات أو الممارسات المنصوص عليها بالفصل 5 من

قانون إعادة تنظيم المنافسة والأسعار، طبقاً لأحكام قرار وزير التجارة والصناعات التقليدية المؤرخ في 28 جويلية 2010 والمتعلق بمنح بعض عقود الاستغلال تحت التسمية الأصلية ترخيصاً آلياً على معنى الفصل 6 من القانون عدد 36 لسنة 2015 المؤرخ في 15 سبتمبر 2015 والمتعلق بإعادة تنظيم المنافسة والأسعار

✓ السوق التونسية للخدمات العقارية:

تتميز السوق التونسية باختلاف طبيعة العارضين من جهة وأهمية الطلب من جهة أخرى.

❖ من حيث العرض: ينبع العرض داخل هذه السوق من أطراف إقتصادية متباينة من حيث الهيكلة الإقتصادية، وتتمثل هذه الأطراف في كل من:

- الوكيل العقاري:

يعدّ وكيلاً عقاريّاً حسب الفصل الأوّل من القانون عدد 55 لسنة 1981 المؤرخ في 23 جوان 1981 المتعلّق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري والمتمّم بالقانون عدد 77 لسنة 2005 المؤرخ في 4 أوت 2005 كلّ شخص طبيعي أو ذات معنوية يتوسّط على وجه الاحتراف أو بصورة اعتيادية بنية الربح في العمليات المتعلقة بـ:

- شراء أو بيع أو كراء أو معاوضة العقارات.
- شراء أو بيع أو كراء أو معاوضة الأصول التجارية.
- شراء أو بيع الأسهم غير القابلة للتداول في صورة وجود عقار أو أصل تجاري ضمن مال الشركة.

كما يعدّ حسب نفس الفصل وكيلاً عقاريّاً كل شخص أو ذات معنوية يتولّى على وجه الاحتراف أو بصورة اعتيادية بنية الربح التصرف في عقارات على ملك الغير.

ويخضع الوكيل العقاري عند ممارسته نشاطه إلى نظام كراس الشروط الصادرة بمقتضى أحكام قرار وزير التجارة الصادر في 26 جويلية 2001 والمتعلّق بالمصادقة على كراس شروط تعاظم مهنة وكيل عقاري.

كما يباشر مهنته طبقاً لمقتضيات المجلة التجارية في ما يتعلّق بأحكامها المتعلّقة بعقد السمسرة وإلى أحكام مجلة الالتزامات والعقود في ما يخصّ عمليات التّصرف العقاري. وإلى جانب المهام الأصلية والمتمثلة في مباشرة عمليات التصرف العقاري، يمكن القانون عدد 77 لسنة 2005 المؤرخ في 4 أوت 2005-المتعلق بإتمام القانون عدد 55 لسنة 1981 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري- الوكيل العقاري من ممارسة مهام نقيب عقاري محترف مثلما تضبطها أحكام الفصل 97 (جديد) من مجلة الحقوق العينية. وتتعلّق تلك المهام بإدارة الأجزاء المشتركة لعمارة أو لمجموعة عمارات أو لمركب عقاري. وباعتبارها تمثل جزءاً أو كلاً من مهام رئيس نقابة المالكين يتولى النقيب العقاري المحترف ممارستها بتكليف من نقابة المالكين، على وجه الاحتراف وبمقابل طبقاً لأحكام مجلة الحقوق العينية ونظام الاشتراك في الملكية المشار إليه بالفصل 90 منها.

وتفيد المعطيات المستقاة من وزارة التجارة وتنمية الصادرات الواردة على المجلس بتاريخ 12 فيفري 2021 أنّ العدد الجملي للوكلاء العقاريين بلغ 1016 خلال السداسية الأولى لسنة 2019 وفقاً لما يلي:

جدول إحصائي حول عدد الوكلاء العقاريين وتوزيعهم الجغرافي

الإدارات الجهوية للتجارة	عدد الوكلاء العقاريين المتحصلين على كراس شروط (السداسية الأولى من سنة 2019)
تونس	454
أريانة	80
بن عروس	16
منوبة	11
بنزرت	33
نابل	150
باجة	00
الكاف	01
سوسة	90
المنستير	26

عدد الوكلاء العقاريين المتحصلين على كراس شروط (السداسية الأولى من سنة 2019)	الإدارات الجهوية للتجارة
7	القبيروان
03	القصرين
55	صفاقس
01	قفصة
05	قابس
68	مدنين
02	جندوبة
00	سيدي بوزيد
01	زغوان
02	توزر
02	سليانة
03	المهدية
01	قبلي
00	تطاوين
1016	المجموع

المصدر: وزارة التجارة وتنمية الصادرات

- المواقع الافتراضية التجارية:

تصنّف هذه المواقع الافتراضية إما إلى مواقع عامة تتولى تجميع ونشر جميع الإعلانات التجارية بما في ذلك الخدمات العقارية كبيع وكراء وشراء العقارات أو مواقع تجارية افتراضية متخصصة في نشر الإعلانات العقارية، ومن بين هذه المواقع المتخصصة نذكر

مثلا موقع www.immotunisie.com.

- الشبكات الوطنية:

لا يزال نظام الاستغلال تحت التسمية الأصلية في مجال الخدمات العقارية محتشما في تونس في ظل غياب ملحوظ للشبكات الوطنية بالرغم من صدور قرار وزير التجارة والصناعات

التقليدية المؤرخ في 28 جويلية 2010 المتعلق بمنح بعض عقود الاستغلال تحت التسمية الأصلية ترخيصا آليا على معنى الفصل 6 من القانون عدد 64 لسنة 1991 المؤرخ في 29 جويلية 1991 المتعلق بالمنافسة والأسعار الذي يعفي العلامات الوطنية من الترخيص المسبق.

-الشركات العقارية الناشطة بالسوق الوطنية والحاملة لعلامات تجارية عالمية:

تنشط بالسوق الوطنية للخدمات العقارية شركات حاملة لعلامات عالمية، وتتولى هذه الشركات أساسا القيام بخدمات الوساطة والتصرف العقاري. وفي ما يلي هذه العلامات:

علامة تكنوكازا (Tecnocasa):

تفيد المعطيات المستقاة من وزارة التجارة وتنمية الصادرات حصول شركة "REAL ESTATE S.A.R.L" على الإعفاء لإستغلال العلامة التجارية الإيطالية "Tecnocasa" كمستغل رئيسي.

وقد سبق للمجلس أن أبدى رأيه في طلب الإعفاء المذكور أعلاه وأصدر بشأنه رأيه عدد 142516 بتاريخ 11 سبتمبر 2014.

وقد صدر في هذا الإطار قرار عن وزير التجارة المؤرخ في 5 أفريل 2016 (منشور بالرائد الرسمي عدد 31 بتاريخ 15 أفريل 2016) ورد بالفصل 2 منه ما يلي: "يخول بمقتضى هذا الإعفاء لشركة TECNO REAL ESTATE S.A.R.L فتح 50 محلا تحت علامة "TECNOCASA" بصفة مباشرة أو غير مباشرة...".

ونشأت علامة تكنوكازا في بداية الثمانينات من القرن الماضي في ميلانو بإيطاليا، إذ تبنت سنة 1986 فكرة الانتشار عن طريق الاستغلال تحت التسمية الأصلية مما مكّنها من إحداث 2.700 مكتبا بإيطاليا، وقد توسّعت هذه العلامة على المستوى العالمي، الأمر الذي مكّنها من امتلاك 3500 وكالة عقارية ناشطة بكل من إسبانيا، الولايات المتحدة الأمريكية، فرنسا، أنغولا، إيطاليا، المغرب، المكسيك، بولونيا، الجمهورية التشيكية، جمهورية سان مارن، رومانيا، تيلندا، تونس.

وتستهدف هذه الشركات ذات العلامات الأجنبية أساسا صنفين من الحرفاء وهما الأجانب والتونسيين المقيمين بالخارج مستفيدة في ذلك من الإجراءات الجبائية التي وقع إقرارها بالقانون عدد 85 لسنة 2006 المؤرخ في 25 ديسمبر 2006 والمتعلق بقانون المالية لسنة 2007. وتتمثل هذه الإجراءات في تشجيع سياحة الإقامة بتونس عبر إقرار ارتفاع عمليات النقل بمقابل للمساكن التي يتم اقتناؤها بعملة أجنبية قابلة للتحويل من قبل الأجانب غير المقيمين بالتسجيل بمعلوم قار،¹ وكذلك إرساء نظام جبائي تفاضلي بالنسبة إلى الجرايات والإيرادات العمرية ذات المصدر الأجنبي بطرح يساوي 80% من مبلغها الخام.²

علامة ريماكس:

تفيد المعطيات المظروفة بالملف والمستقاة من وزارة التجارة وتنمية الصادرات بتاريخ 12 فيفري 2021 وكذلك بالرجوع لرأي المجلس عدد 112413 الصادر بتاريخ 09 فيفري 2012 أن الشركة التونسية للفرانشيز العقاري» تحصلت على ترخيص لإستغلال العلامة التجارية الأمريكية "RE/MAX" وبدأت نشاطها بالسوق التونسية في سنة 2014.

وقد صدر في هذا الإطار قرار وزير التجارة بتاريخ 16 جانفي 2015 يتعلق بالإعفاء المذكور (غير منشور بالرائد الرسمي).

علامة سويكسيم (swixim):

علامة سويسرية تم إنشاءها بجنيف سنة 2005 موجودة في عدد من بلدان العالم وتنشط بالسوق التونسية منذ سنة 2010. علما أنه لم يتم منح ترخيص للعلامة التجارية الأجنبية "سويكسيم" (SWIXIM) وذلك لعدم ورود على مصالح وزارة التجارة وتنمية الصادرات أي طلب في الغرض وفقا لما ورد بمكتوب الوزارة الموجه للمجلس بتاريخ 12 فيفري 2021.

¹الفصل 34 من القانون عدد 85 لسنة 2006 المؤرخ في 25 ديسمبر 2006 والمتعلق بإصدار قانون المالية لسنة 2007.

²الفصل 35 من القانون عدد 85 لسنة 2006 المؤرخ في 25 ديسمبر 2006 والمتعلق بإصدار قانون المالية لسنة 2007.

تمّ إنشاء شركة سويكسيم تونس سنة 2010 وهي عبارة عن ماستر فرانشايز على مستوى البلاد التونسية تعتمد أساسا على مبدأ انتقاء المستغلين لعلامتها في تونس من بين المهنيين ذوي الخبرة في مجال العقارات وتعرض عليهم إمكانية الانخراط ضمن شبكتها كمستغل للعلامة أو مشرف مستغل على المستوى الجهوي والتمتع بما تعرضه من امتيازات تفترضها سمعة العلامة التجارية المطمئنة والخبرة العالمية للشبكة الممتدة لأكثر من 15 سنة في مجال الخدمات العقارية وجودة الخدمات (تمّ اختيار سويكسيم فرنسا الشبكة الذهبية لسنة 2011 وقد تحسّلت في سبر الآراء على 96% من رضا الحرفاء على خدماتها و93% من المستغلين للعلامة راضين عن انتماءهم للشبكة) وقاعدة بيانات حصريّة للحرفاء.

نصيب الوكالات العقارية ذات العلامات الأجنبية من السوق المرجعية:

يقدر عدد الوكالات العقارية لكل من تكنوكازا وريماكس (50 و 15) بالسوق التونسية بـ 65 وكالة عقارية. أمّا علامة CENTURY 21 موضوع الإستشارة الراهنة فمن المبرمج أن تبعث 16 وكالة عقارية جديدة.

وبالتالي، فإنّ العدد الجملي للوكالات العقارية الحاملة لعلامات أجنبية سيصبح 81 وكالة عقارية.

وتبعا لدراسة السوق المتعلقة بالوكالات العقارية، فإنّ نصيب الوكالات العقارية الحاملة لعلامات أجنبية بالسوق المرجعية يقدر بحوالي 1% كما يلي: $81/1016 = 0.7\%$.

من حيث الطلب:

يتميّز الطلب على الخدمات العقارية بالسوق الوطنية بالأهمية ويتأكد ذلك من خلال جملة من المؤشرات الإقتصادية³:

- قرابة 65.000 مسكن يتم إنجازها سنويا.
- قرابة 635.308 مسكن جديد تمّ بنائها خلال السنوات العشرة الأخيرة
- عدد الباعثين العقاريين تضاعف خلال الخمس سنوات الأخيرة ليمر من 600 باعث عقاري إلى 1200 باعث عقاري.

³ المرجع: دراسة حول الواقع العقاري بتونس.

- القروض السكنية تمثل 60% من نسبة القروض الموجهة للعموم.
- القروض المخصصة لشراء منازل أو شقق جديدة هي في تنام مستمر.

IV-العقود تحت التسمية الأصلية:

تمّ تنظيم هذه العقود لأوّل مرّة في تونس بمقتضى القانون عدد69 لسنة 2009 المؤرّخ في 12 أوت 2009 والمتعلّق بتنظيم تجارة التّوزيع والذي عرّف الفصل 14 منه عقد الإستغلال تحت التّسمية الأصلية بأنّه: "عقد يمنح بمقتضاه صاحب تسمية أو علامة تجارية حقّ إستغلالها لشخص طبيعي أو معنوي يسمّى المستغلّ تحت التّسمية الأصلية قصد قيامه بتوزيع منتجات أو إسداء خدمات لقاء مقابل مالي. ويشمل حقّ إستغلال التّسمية الأصلية نقل الخبرات المكتسبة والمهارات الفنيّة وإستغلال حقوق الملكية الفكرية. ويقصد بشبكة الإستغلال تحت التّسمية الأصلية مجموع محلاتّ مستقلة تعمل تحت علامة واحدة ووفق أساليب تجارية موحّدة خاصّة بتهيئة المحلاتّ وطرق التّسيير والعرض والتّسويق ومصادر التّزوّد".

وقد تنامي التعامل بعقد الإستغلال تحت ترخيص صاحب العلامة أو الاسم التجاري الأصلي على المستوى العالمي. ويعدّ عقد الإستغلال من أهمّ وسائل نقل التكنولوجيا لتصنيع المنتجات وترويجها في أسواق بعيدة عن السوق الأم لهذه التكنولوجيا. ويساهم في تطوّر الإقتصاد وذلك من خلال زيادة الاستثمار وتشغيل اليد العاملة وتحريك السوق الداخلية. وتخدم هذه العقود مصلحة صاحب العلامة من خلال حصوله على عائد مادي من ملكيّة العلامة قبل إنقضاء أجل الحماية المكفولة لها قانونا كما أنّ استعمال العلامة من شأنه أن يزيد من سمعتها وشهرتها التجارية.

ويوفّر هذا الصّنف من العقود مزايا أكيدة لطرفيه.

فمن جهة المستغلّ للعلامة الأصلية فهو يحتفظ باستقلال تصرفه التجاريّ وفي المقابل يستفيد من الأثر الجاذب الذي يتّصل بالعلامة أو تقنية التسويق المعروفة. كما أنّه متى باشر نشاطا مستحدثا فإنّه يضمن لنفسه الاستفادة من التجربة التي إتّصلت بمزاوَلته في تراب جغرافي آخر، يضاف إلى ذلك حقّه في تلقّي المعونة الفنيّة والنّصح والإرشاد ومواكبة آخر التطوّرات المتّصلة بالعلامة التي يرتبط بها.

وفي مقابل ذلك، فإنّ صاحب العلامة يلقى في هذا الصّنف من العقود مزايا أكيدة، ليس أقلّها أنّها تتيح له أن يكتفي بنفقات ضئيلة لإنشاء شبكة واسعة تكفل مزيد توسيع قاعدة حرفاء العلامة الرّاجعة إليه. كما أنّها تمكّنه من السيّطرة على جانب من مخاطر المنافسة مع الإحتفاظ بصلاحيّات هامّة للحفاظ على علامته وتدعيم سمعتها التجاريّة. ومتى تهيأ له ذلك، بحدّ أدنى من الجهد والأعباء، فإنّه ينقطع لأغراض أخرى أكثر دقّة وأهميّة مثل إعداد الدّراسات لتطوير الإنتاج أو آليّات التّسويق وإستكشاف الأسواق الجديدة ودعم الشّبكة وتطوير العقود النّموزجيّة مع دراسة ما أفضى إليه تطبيق العقود السّابقة من إشكاليّات قانونيّة وماليّة وجبائيّة وغيرها.

V- العقد موضوع الإستشارة:

1- طبيعة وموضوع العقد

تتعلّق الإستشارة الراهنة بعقد إستغلال تحت التسمية الأصليّة في قطاع الخدمات العقارية تمّ بمقتضاه منح الشركة عقارية 21 "IMMO21" صفة المستغل الرئيسي للعلامة الأمريكيّة "CENTURY 21" على كامل تراب الجمهورية.

2- مدّة العقد:

يمتد العقد لمدة 30 سنة قابلة للتجديد لنفس المدة وفقا لمقتضيات النقطة أ من الفصل 3 من مشروع العقد.

3- تقديم طرفي العقد:

-صاحب العلامة: شركة "Realogy Group LLC"، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة خاضعة لأحكام القانون الأمريكي ومدرجة ببورصة نيويورك يقدر رأسمالها الاجتماعي بـ 1,1 مليار دولار. تم إحداثها في 27 جانفي 2006 وتحوّلت في 18 أكتوبر 2012 إلى شركة ذات مسؤولية محدودة، مقرّها 175. Park Avenue ,Madison,New Jersey 07940,Etats-Unis.

- CENTURY 21 REAL ESTATE CORPORATION تمّ تكوينها في 17 سبتمبر 1979 وتمّ تغيير تسميتها كآلي: LLC CENTURY 21 بتاريخ 28 ديسمبر 2004 وأصبحت فرعاً لشركة Realogy.

والمتنفع بالامتياز الرئيسي والمتمثل في شركة: «IMMO21» وهي شركة تونسية ذات مسؤولية محدودة -عدد التسجيل بالسجل التجاري 953414846 بدأت نشاطها بتاريخ 20 أكتوبر 2020 موضوع نشاطها: الخدمات العقارية، يقدر رأس مالها بـ 10000,000 دينار، مقرّها الاجتماعي كائن بإقامة أطلنطيس مكتب عدد 2 المركز العمراني الشمالي 1082 تونس، وكيلها السيد رياض اللوز.

المساهمين بشركة العقارية 21: «IMMO21»

النسبة	المساهمين بالشركة
65 %	جمال اللوز
35 %	رياض اللوز

4-علامة CENTURY 21

علامة عقارية أمريكية تأسست سنة 1971، وهي من أهم العلامات العقارية الرائدة في العالم، توظّف الشبكة أكثر من 127 000 شخص وتدرّب أكثر من 10 000 شخص كل سنة. "CENTURY 21"

5-شبكة الوكالات العقارية بالعالم الحاملة لعلامة CENTURY 21

تتواجد شبكة CENTURY 21 في كامل أنحاء قارات العالم: إفريقيا-أمريكا -آسيا- أستراليا -أوروبا. وقد بلغ عدد المكاتب العقارية الحاملة لعلامة CENTURY 21 إلى حدود تاريخ 31 ديسمبر 177786:2019 متواجدة بـ80 دولة حول العالم.

6-العلامات المنافسة لعلامة « CENTURY 21 » في العالم:

* في فرنسا:

أوربي ORPI

لافورا LA FORET

ستيفان بلازا STEPHANE PLAZA IMMOBILIER

أرا ERA

قي هو كاي Guy Hoquet

لادريس L'ADRESSE

* في الولايات المتحدة الأمريكية:

كولد ويل بانكر COLDWELL BANKER

كيلر وليامز KELLER WILLIAMS

سوثي إنترناشيونال ريالتي SOTHEYBY'S INTERNATIONAL REALITY

ريماكس REMAX

باتر هوم اند قاردن BETTER HOMES & GARDEN

* في إيطاليا: تكنوكازا TECNOCASA

7-تسجيل علامة Century 21 بتونس:

تمّ تسجيل العلامة من طرف صاحب العلامة بتونس وفقا للملحق عدد 4 كما يلي:

العلامة المسجلة	عدد المطلب	تاريخ الإيداع	عدد تسجيل العلامة	تاريخ تسجيل العلامة
CENTURY 21	EE002178	14 نوفمبر 2000	EE002178	14 نوفمبر 2000
CENTURY 21	EE082993	12 ديسمبر 2008	EE082993	30 مارس 2010
العلامة المسجلة	عدد المطلب	تاريخ الإيداع		
C21 Logo	TN/E/2020/00 128	3 مارس 2020		
CENTURY 21 (en or)	TN/E/2020/00 0127	3 مارس 2020		

2- المزايا التي يوفرها عقد الإستغلال تحت التسمية الأصلية الراهن لطرفي العقد(المرخّص والمرخّص له).

- بالنسبة لصاحب التسمية الأصلية

*الحصول على مبلغ الدخول في الشبكة الذي لا يمكن إسترجاعه والمقدّر بـ100.000 دولار أمريكي.

*معاليم الحد الأدنى لرسوم الخدمة (الملحق عدد 5 من مشروع العقد)

يتم خلاص معاليم الحد الأدنى لرسوم الخدمة من طرف صاحب الإمتياز الرئيسي كما يلي:

السنة	قيمة الحد الأدنى لرسوم الخدمة
2021	USD 6000
2022	USD 10000
2023	USD 14000
2024	USD 18000
2025 (et au-delà)	USD 20000

- بالنسبة لمستغل التسمية الأصلية كمستغل رئيسي والمتمثل في شركة عقارية 21
- الاستفادة من المعرفة والمهارات المكتسبة لصاحب العلامة واستخدام الاسم التجاري:

" CENTURY 21 "

- استخدام منظومة عمل تستند إلى دليل إجرائي يعتمد أحدث التقنيات التكنولوجية مع الإعتماد على خبرة صاحب العلامة في القطاع لأكثر من 40 عاماً في أكثر من 80 دولة.
- القيام بدورات تكوين بصفة مستمرة لفائدة مستغل العلامة والإطارات العاملة معه وذلك بالاعتماد على منظومة «CENTURY 21 UNIVERSITY»

- وتفيد المعطيات المضمّنة بالملف أنّ CENTURY 21 تعتزم تدريب 100 شاب كل سنة مع توفير فريق تعليمي مكوّن من أكثر من 5 مدربين ينتمون إلى الشبكة وخبراء معترف بهم للتدريب في جميع مجالات مهن الوكلاء العقاريين، كالترويج للممتلكات المعروضة للبيع والإيجار والتسويق، وإدارة الوقت، واستخدام الشبكات الاجتماعية والتعريف بالمعطيات العمرانية و القوانين الجاري بها العمل في القطاع العقاري.
- ويلتزم مستغل العلامة والإطارات العاملة معه في إطار شبكة CENTURY 21 بمتابعة التدريب المستمر، وهو شرط أساسي في استغلال علامة CENTURY 21.
- نقل الخبرة من أجل ضمان الجودة وفق المعايير العالمية.

3- الإلتزامات الناشئة عن عقد الإستغلال تحت التسمية الأصلية:

• الإلتزامات المحمولة على صاحب التسمية الأصلية:

- تضمّن مشروع العقد ضمن الفصل 6 منه التنصيص على الإلتزامات المحمولة على صاحب التسمية الأصلية، وتتمثل أهم هذه الإلتزامات خاصة فيما يلي:
- منح المستغل الرئيسي حصرية إستعمال العلامة بتونس.
- تقديم كل الوثائق والمعطيات الخاصة بعلامة CENTURY 21 في أجل 30 يوم من تاريخ إمضاء العقد.
- إعلام المستغل الرئيسي بكل المستجدات والتغيرات التي تطرأ على نظام العلامة.

-تمكين المستغل الرئيسي من القدر الكافي من النصائح والتوجيه بهدف بحث وتطوير والمحافظة على نشاطه.

• **الإلتزامات المحمولة على المستغل الرئيسي للعلامة والمعبر عنه في العقد بعبارة Le**
Sous Franchiseur

تضمن العقد التنصيب على الإلتزامات المحمولة على مستغل العلامة بكل دقة، وتتمثل أهم هذه الإلتزامات خاصة فيما يلي:

- يجب أن يعمل المستغل الرئيسي تحت الاسم التجاري CENTURY 21 TUNISIE وفقا للتقنيات التكنولوجية وللدليل الإجراءات المحدد من طرف صاحب العلامة والاعتماد على خبرته في المجال.

-دفع معلوم الدخول في الشبكة المقدّر بـ 100.000 دولار أمريكي

-يدفع المستغل الرئيسي نسبة 16.6% من العائدات الخام الجمالية كما يلي: يتحصل المستغل الرئيسي «IMMO21» مقابل إسناد إمتياز إستخدام العلامة على مبلغ قيمته على سبيل المثال 20.000 دينار من طرف مستغل العلامة المتمثل مثالا في CENTURY 21 Sousse ويقوم «IMMO21» بدوره بإحالة نسبة 16.6% من هذا المبلغ لصاحب العلامة كما يلي: $20.000 \times 16.6\% = 3320$ دينار.

- يلتزم المستغل الرئيسي وفقا لمقتضيات الفصل 6 نقطة 8 الصفحة 34 من مشروع العقد بدفع مستغلي العلامة لنسبة 2% من عائداتهم لفائدة الصندوق الوطني التونسي للإشهار CENTURY 21.

- يجب على المستغل الرئيسي أن يجعل مستغلي العلامة يستخدمون علامة CENTURY 21 مع إضافة إسم الوكالة مثالا: (CENTURY 21 MARSA – CENTURY 21 SOUKRA)
- في حالة ما إذا كان مستغل العلامة (FUTURE FRANCHISÉ) يمتلك وكالة عقارية واحدة أو أكثر (HORS CENTURY 21) ويرغب في إنشاء أو تحويل وكالته العقارية إلى امتياز «CENTURY 21» فيجب على الفرع الجديد «CENTURY 21» أن ينتصب في منطقة تبعد على الأقل ثمانين كلم من أماكن تواجد الوكالات العقارية الأخرى التي لا

تحمل هذه العلامة والتي يملكها هذا الوكيل، علماً أنه يمكن الحط من هذه المسافة إلى 30 كلم بعد موافقة المستغل الرئيسي.

4-معايير اختيار مستغل العلامة:

تمّ تضمين معايير اختيار مستغل العلامة بالنقطة 3.6 من مشروع العقد. ومن أهم المعايير التي يجب على المستغل الرئيسي أخذها بعين الاعتبار عند إسناد امتياز CENTURY 21:

1. أن يكون مدرجا بالسجل الوطني للمؤسسات.
 2. أن يلتزم بتوفير كل الشروط لتعاطي نشاط وكيل عقاري وفقاً لكراس الشروط.
 3. أن يكون متحصلاً على المواصفات وجميع التراخيص اللازمة التي تمكنه من ممارسة العمل كوكيل عقاري.
 4. أن يمتلك مستغل العلامة سيولة لا تقل عن 25000 دولار أمريكي وهو ما يعادل 70 ألف دينار.
- ويتولى المستغل الرئيسي التثبت من المعطيات والوثائق المتعلقة بمستغل العلامة.

5-خطة الاستثمار وبعث الوكالات

بناءً على دراسة السوق التي أجرتها شركة CENTURY 21، سيكون لـ "CENTURY 21 TUNISIA" مهمة بعث ما لا يقل عن 16 وكالة عقارية في 5 سنوات على كامل التراب التونسي كما يلي:

- 1- في ولاية تونس: 3 وكالات عقارية
- 2- في ولاية أريانة: 2 وكالات عقارية
- 3- في ولاية بن عروس: 2 وكالات عقارية
- 4- ولاية منوبة: 1 وكالة عقارية
- 5- ولاية نابل: 2 وكالات عقارية

6- ولاية بترت: 1 وكالة عقارية

7- ولاية سوسة: 2 وكالات عقارية

8- ولاية المنستير: 1 وكالة عقارية

9- ولاية صفاقس: 1 وكالة عقارية

10- ولاية مدنين: 1 وكالة عقارية

6-الخدمات التي ستقدمها شركة "CENTURY 21" بالسوق التونسية

* السمسرة والوساطة العقارية وفق طريقة عمل علمية وأساليب احترافية ناجحة في أكثر من 80 بلدا.

* شراء أو بيع أو كراء أو معاوضة العقارات.

* شراء أو بيع أو كراء أو معاوضة الأصول التجارية.

* شراء أو بيع الأسهم الغير قابلة للتداول في صورة وجود عقار أو أصل تجاري ضمن مال الشركة.

* التصرف في العقارات على ملك الغير

* نشاط النقيب العقاري المحترف

7-المهن داخل شبكة "CENTURY 21":

تتمثل المهن داخل شبكة في ما يلي: مستشار تأجير، مستشار الإدارة، مستشار مبيعات، منسق الوكالة، رئيس وكالة عقارية، محلل عقارات، منسق الشبكة، مدرب رقمي في العقارات، مدير إستراتيجي.

8-أسعار الخدمات في قطاع الخدمات العقارية:

إنّ أسعار الخدمات في قطاع الخدمات العقارية حرة، وبالتالي تخضع لقاعدة العرض والطلب. ووفقاً لأسعار العلامات المنافسة في السوق، فإنّ أسعار الخدمات العقارية توظّف كآآتي:

- 5 % توظّف مقابل عملية بيع عقار.
- ما يعادل إيجار شهر واحد مقابل عملية تأجير.

9- المواقع الإلكترونية الحاملة لعلامة CENTURY 21

تلتزم شركة العقارية 21 "IMMO 21" بالمشاركة في موقع: CENTURY 21 GLOBAL:

Site web de century 21 global: <https://www.century21global.com/ar/#/var/www/htdocs>
وهو موقع إلكتروني يتيح توزيع الإعلانات العقارية عبر الشبكة العالمية لـ CENTURY 21، وهو ما سيسمح للمنتجات العقارية التونسية أن تكون موجودة للتونسيين المقيمين في الخارج والمستثمرين الأجانب على الأنترنت وفي كل الوكالات العقارية 21 CENTURY في العالم.

يمتدّ العقد لمدة 5 سنوات، ويلتزم الطرفان بتجديده طالما كان العقد الرئيسي المتعلق باستغلال العلامة فاعلا. ويقدر مبلغ الانخراط في الموقع \$ 2500 سنويا.

وتفيد المعطيات المستقاة من وكيل الشركة أنّ شركة عقارية 21 ستقوم ببعث عدّة مواقع إلكترونية:

- موقع إلكتروني مخصّص لتكوين مستغلي العلامة والإطارات العاملة بالوكالات العقارية الحاملة لعلامة CENTURY 21 ويتمثل العنوان الإلكتروني لهذا الموقع في ما يلي:

<https://century21university.com/>

- موقع واب: <https://www.century21.com/> Site web de century 21:

- موقع إلكتروني يمكن الحرفاء من الزيارة الافتراضية للعقارات المعروضة، ويمكنهم بالتالي من التعرف على العقارات المعروضة للبيع أو الكراء دون عناء التنقل وربما للوقت.

Visites virtuelles century 21: <https://www.c21nm.com/matt-wyble-team-matterport/>

VI- التحليل القانوني لمجموعة التضييقات المضمنة بعقد الاستغلال تحت التسمية الأصلية الراهن:

استقر مجلس المنافسة على اعتبار أنّ عقد الاستغلال تحت التسمية الأصلية لا يعدو أن يكون اتفاقاً عمودياً لشراء أو بيع منتجات أو إسداء خدمات يبرم بين شركات غير متنافسة، غير أنّ هذا الاتفاق يمكن أن يكون موضوعه أو أثره محلاً بالمنافسة متى احتوى على بنود تتعلق مثلاً بواجب التزود الحصري من صاحب العلامة أو بتحديد سعر البيع أو بحق الاستغلال التراخي الحصري.

وتجدر الإشارة في هذا الإطار إلى أنّ المدّة التعاقدية للعقد موضوع الإستشارة الراهنة تمتد لـ 30 سنة وفقاً للفصل 3 من العقد، ويتم تحديد العقد ضمناً لنفس المدّة.

ويحتوى عقد الاستغلال تحت التسمية الأصلية موضوع الاستشارة الراهنة على جملة من التضييقات تتعلق بحق الاستغلال التراخي الحصري لعلامة "CENTURY 21" على كامل البلاد التونسية وفقاً للفصلين 1 و 2 من مشروع العقد.

لئن تمثل الحماية الجغرافية بالنسبة للمستغل الرئيسي سندا من شأنه أن يدفعه إلى تنمية وتطوير شبكة الاستغلال المحلية المزمع إحداثها، إلّا أنّ أثرها يفضي إلى إقصاء مؤسسات أخرى من دخول السوق التونسية. وسيتمدد هذا الإقصاء لمدة طويلة حددها العقد بثلاثين سنة قابلة للتمديد لفترة إضافية بنفس المدّة.

كما يتضمن مشروع العقد الرهن بند الالتزام بعدم المنافسة لمدة سنتين بعد إنتهاء مدة العقد أو بعد فسخه وفقا للفصل 15 من مشروع العقد.

VII- المجلس:

إنّ مشروع العقد الرهن يشكّل اتفاقا مخالفا للفصل الخامس من قانون إعادة تنظيم المنافسة والأسعار، ذلك أنّ هذا الأخير يمنع الأعمال المتفق عليها والتحالفات والاتفاقيات الصريحة أو الضمنية التي يكون موضوعها أو أثرها مخلا بالمنافسة والتي تؤول إلى:

- عرقلة تحديد الأسعار حسب السير الطبيعي لقاعدة العرض والطلب.
- الحدّ من دخول مؤسسات أخرى للسوق أو الحد من المنافسة الحرة فيها.
- تحديد أو مراقبة الإنتاج أو التسويق أو الإستثمار أو التقدم التقني.
- تقاسم الأسواق أو مراكز التموين".

فالتنصيب على حق الاستغلال الترابي الحصري لفائدة المستغل الرئيسي يؤدي إلى الحدّ من دخول مؤسسات أخرى إلى السوق ومن المنافسة الحرة فيها، وذلك بالتقليص من المنافسة بين الموزعين للعلامة الواحدة، ويخالف بالتالي الفقرة الثانية من الفصل الخامس من قانون المنافسة والأسعار. كما أنّ التنصيب على شرط عدم المنافسة يحدّ من دخول مؤسسات أخرى إلى السوق ويحدّ بالتالي من المنافسة الحرة فيها.

ومن المعلوم أنّ قانون المنافسة لا يهدف إلى ضمان توازن العقد بل إلى توازن السوق. ويتدخل هذا القانون بصفة غير مباشرة لتحديد البنود التي يشملها الإعفاء والبنود الأخرى التي لا يشملها هذا الإعفاء حتّى يساهم تعديل العقد في ضمان نوع من التوازن بين طرفيه بإعتبار أنّ عدم التوازن بين أطراف العقد يؤثّر على التوازن العام للسوق المعنية.

وقد أقرّ الفصل 6 من قانون إعادة تنظيم المنافسة والأسعار بأنّه: "لا تعتبر محلة بالمنافسة الإتفاقات أو الممارسات التي يثبت أصحابها أنّها ضرورية لضمان تقدّم تقني أو إقتصادي وأنّها تدرّ على المستعملين قسطا عادلا من فوائدها".

وتجدر الإشارة في هذا الصدد إلى ضرورة توفر الشرطين الواردين بالفصل السادس آنف الذكر معاً، أي التقدم التقني أو الاقتصادي وضمن قسط عادل من فوائد الاتفاق للمستعملين.

وتطبيقاً لهذه الأحكام، فإنه يتعين التثبت من إمكانية توفر فوائد اقتصادية من هذا العقد تعود بالنفع على المستهلك، ومن عدم فرضه تضييقات تتجاوز ما هو ضروري لتحقيق ما يرمي إليه من أهداف. كما أنه لا يقضي بصفة كلية المنافسة في السوق المرجعية أو في جزء هام منها.

بخصوص الفوائد الاقتصادية التي يمكن أن تنجم عن استغلال العقد الراهن:

تولّت شركة «IMMO21» تقديم دراسة حول جملة الفوائد الاقتصادية الناجمة عن استغلال العقد، وتتمثل هذه الفوائد خاصة في ما يلي:

- مساهمة "CENTURY 21 TUNISIA" في هيكلية سوق المعاملات العقارية في تونس، من خلال العمل على الانتقال من القطاع غير المنظم إلى القطاع المهيكّل.
- المساهمة في تحديث قطاع العقارات.
- التدريب المستمر ونقل التكنولوجيا في مجالات التسويق والعقارات.
- خلق مواطن شغل تتمثّل في خلق ما بين 8 و 10 موطن شغل مباشر بالنسبة لكل وكالة عقارية وبالتالي فإنّ العدد الجملي لمواطن الشغل المباشر يقدر بحوالي 160 موطن شغل مباشر (علماً أنّ العدد الجملي للوكالات العقارية المبرمج بعثها خلال الخمس سنوات الأولى يقدر بـ 16 وكالة عقارية)، إضافة إلى مواطن الشغل غير المباشرة والمقدّر بحوالي 100 موطن شغل.

- تنمية المداخل الجبائية الراجعة للدولة.

-تنشيط قطاعات إقتصادية أخرى: يمكن مشروع العقد الراهن المستغل الرئيسي من التزود من مزودين من تونس، وهو ما من شأنه تنشيط قطاعات إقتصادية أخرى وفقا لأحكام النقطة E بالصفحة 11 والنقطة T بالصفحة 28 من مشروع العقد.

وتفيد المعطيات المضمنة بالملف أنّ المستغل الرئيسي للعلامة يعتزم التعامل مع مزودين من تونس في عديد القطاعات على غرار: التصميم الداخلي، أثاث المكاتب، المعدات الإعلامية، تصميم المواقع الإلكترونية، تصميم البرمجيات الإلكترونية، طباعة الإعلانات الإشهارية، اللوحات والعلامات الإشهارية.

كما أشار المستغل الرئيسي للعلامة أنّ المزودين الذين يتم إختيارهم من طرف شركة عقارية 21 يلتزمون بإحترام ميثاق الرسوم لعلامة "CENTURY 21" والمعروفة بـ

Charte graphique et normes internationales مما يجعلهم يكتسبون خبرة عالية في إنشاء قيمة مضافة للمنتوج التونسي ويعطيهم فرصة لتصدير منتوجاتهم.

- أمّا فيما يتعلق بالأتاوة التي يتم تحويلها إلى صاحب العلامة الأصلي من قبل المستغل الرئيسي للعلامة بالسوق الوطنية، فإنّ الخدمات العقارية الموجهة نحو الأجانب أو التونسيين المقيمين بالخارج بإمكانها توفير مبالغ هامة من العملة الصعبة.

وفضلا عن ذلك فإنه يمكن تحقيق فوائد أخرى لفائدة المستهلك التونسي وتتمثل في:

- السعي إلى توحيد الخدمات وشفافية المعاملات، وخلق مناخ ثقة مع المستهلك.
- نشر أسعار جميع الخدمات في مختلف وكالات "CENTURY 21 TUNISIA" في تونس وعلى موقع CENTURY21.TN وعرضها في جميع الوكالات قصد مزيد الشفافية تجاه المستهلك التونسي.
- السماح للمستهلك التونسي بالاستفادة من خبرة وكفاءة وكلاء "CENTURY

.21 TUNISIA

إنّ دراسة مختلف بنود العقد الراهن وكافة الوثائق المضمّنة بالملف تفضي إلى التأكيد على إيجابية الإنعكاسات الإقتصادية والتقنية للمشروع شريطة العمل على ضمان إحترام ما تعهّد به طرفا العقد وفقا لما سبق بيانه أعلاه.

أمّا بخصوص الشرط المتعلّق بالتقدّم التقني والإقتصادي، فإنّه يتحقّق من خلال إستخدام أحدث النظم وأساليب التصرّف والجودة ونقل الخبرات والمعرفة الفنية والدراية في مجال الخدمات العقارية، وهو ما يبرّر إخضاع مستغل العلامة لعمليات مراقبة دورية ومستمرّة يقوم بها مانح الامتياز بغاية التثبّت من عدم وجود ما من شأنه المساس بسمعة العلامة التجارية، فمستغل العلامة يبقى مقيداً بدليل إجراءات العمل ومتطلّبات الجودة الذي من شأنه أن ينعكس إيجابياً وبصفة مباشرة على المستهلك.

وعليه، وتبعاً لما تقدّم يقترح المجلس الموافقة على طلب منح الإعفاء المقدم من ممثّل شركة عقارية 21 «IMMO21» والترخيص له لاستغلال علامة "CENTURY 21" في إطار عقد الاستغلال تحت التسمية الأصلية مع مطالبته بإدخال بعض التعديلات على العقد تتمثّل أساساً في مراجعة الفصل 3 في ما يخصّ مدّة العقد للحط من مدته من 30 سنة إلى خمس سنوات قابلة للتجديد مرّة واحدة وكذلك بالنسبة للنقطة أ من الفصل 15 بخصوص بند عدم المنافسة بالحط من مدته من سنتين إلى سنة واحدة فقط.

وصدر هذا الرأي عن الجلسة العامة لمجلس المنافسة بتاريخ 10 مارس 2021 برئاسة السيّد رضا بن محمود وعضوية السيّدة والسادة محمد العيادي وفتحية حمّاد وعصام اليحياوي ومحمد شكري رجب، وبحضور المقرّر العام السيد محمد شيخ رحو وكاتب الجلسة السيّد نبيل السماقي.

الرئيس