

شركة الدراسات والتنمية لسوسة الشمالية

أحدثت شركة الدراسات والتنمية لسوسة الشمالية في ما يلي "الشركة" في 23 جوان 1973 في شكل شركة خفية الاسم. وبلغ رأس مال "الشركة" 6,5 مليون دينار في موفى سنة 2010 تساهم فيه الدولة التونسية بنسبة 31 % والشركة التونسية للبنك بنسبة 25 % والجماعات المحلية بنسبة 2 %.

وبلغ عدد أعوان الشركة في موفى سنة 2010 ما جملته 177 عوناً منهم 130 عوناً قاراً. وصرفت الشركة بعنوان نفس السنة لفائدة مجموع أعوانها أجوراً بما قيمته 2,830 م.د وحقت مداخيل جملية قدرها 7,084 م.د وسجلت أرباحاً بقيمة 1,134 م.د.

وتتمثل مهمة "الشركة" وفق قانونها الأساسي خاصة في القيام بالدراسات والبحوث والأعمال المتعلقة بالتهيئة السياحية والنزلية والعقارية بمنطقة سوسة الشمالية وامتداداتها بمنطقة القنطاوي وفي طيرة البرامج المتعلقة بالتنمية السياحية والنزلية والعقارية بالمنطقة المذكورة وفي المساهمة بكل الطرق في الشركات التي لها علاقة بنشاطها.

ويعتبر نشاط "الشركة" متنوعاً إذ يشمل البعث العقاري المتمثل في تقسيم الأراضي وبيعها وإقامة المحلات التجارية والشقق السكنية والتقويت فيها كما يشمل التجارة والخدمات من خلال استغلال الميناء الترفيهي وملعب القولف بمحطة القنطاوي وبعض المحلات التجارية والخدمات كالمطاعم ومراكز الترفيه. فضلاً عن ذلك، تساهم "الشركة" في رأس مال شركات لها علاقة بنشاطاتها.

وقصد التأكد من مراعاة "الشركة" لمتطلبات الاقتصاد والكفاءة والفعالية، تولت دائرة المحاسبات تقييم جوانب من تصرفها تغطي بالأساس الفترة 2007-2011. وقد شملت الأعمال الرقابية إنجاز الاستثمارات وتنفيذ النفقات وتنمية موارد "الشركة" والتسوية العقارية والتصرف في الممتلكات.

I- إنجاز الاستثمارات

وضع مجلس الإدارة المنعقد في نوفمبر 2006 برنامجا استثماريا قصد الارتقاء بمستوى خدمات "الشركة" وتحسين مؤشرات أنشطتها خلال الفترة 2007-2015. يتمثل في إنجاز استثمارات خلال الفترة 2007-2009 قيمتها 12 م.د. وتم النظر في مدى إنجاز هذا البرنامج وتقييم النتائج العامة المسجلة إلى غاية سنة 2010.

أ- النتائج العامة المسجلة

توصلت "الشركة" في موفى سنة 2010 إلى إنجاز مشاريع قيمتها 7 م.د أي بنسبة 58 % من تكلفة البرنامج الاستثماري. ولم تتوفق في تجسيم مشاريع أخرى من بينها مشروع "ديار القوف" المتمثل في تهيئة قطعة أرض مساح 36 ألف م² مدمجة بملعب القوف بالقنطاوي وغير مستغلة كمساحة للعبة القوف. وكان من المنتظر أن تهيئ "الشركة" في إطار هذا المشروع 30 مقسما توفر فائضا عن التكلفة قدره 8,8 م.د.

ويذكر أن "الشركة" قامت منذ سنة 2005 بعدد المساعي لدى الهيكل المعنية للمطالبة بمراجعة مثال التهيئة العمرانية لبلدية حمام سوسة لتخصيص هذه المساحة لإقامة مشروع عمراني لكن دون جدوى، علما أن السلطات المعنية استجابت في سنة 2009 لمطالب بعض الأشخاص لتغيير صبغة مناطق غير معدة للبناء بنفس المنطقة لتصبح مناطق عمرانية⁽¹⁾.

وبخصوص مؤشرات النشاط، لم تكن نتائج الاستغلال المسجلة إلى حد سنة 2010 في مستوى التوقعات حيث تراجعت بمعدل 35 % سنويا خلال الفترة 2007-2010 في حين أن برنامج الاستثمارات توقع زيادة بنسبة 11 % بداية من سنة 2007. ويعزى هذا التراجع خاصة إلى نقص في المداخل المتأتية من بيع

⁽¹⁾ على غرار شركة خليج الملائكة للبعث العقاري المتدخلة في تهيئة تقسيم خليج الملائكة والمخصص مقاسم منه لأفراد ذوي نفوذ على غرار رئيس الجمهورية السابق.

العقارات في سنة 2010 ناهز 1,4 م.د مقارنة بالمداحيل المنتظرة من تنفيذ مشروع النادي البحري الذي انطلقت أشغاله في شهر أكتوبر 2010 وإلى عدم التوصل إلى تقسيم مشروع "ديار القولف".

كما أنّ نتيجة الاستغلال لوحدة القولف في سنة 2010 كانت دون المنتظر حيث بلغت 712 أ.د مقابل 1,3 م.د مستهدفة. كما لم تتمكن هذه الوحدة من تحقيق المداحيل المأمولة والمقدرة بحوالي 4,8 م.د.

وتجدر الإشارة إلى أنه عند عرض مشروع البرنامج الاستثماري على أنظار مجلس الإدارة، تعهدت الإدارة العامة لـ"الشركة" بتسجيل أرباح (بدون اعتبار الإيرادات المالية) معدّلها 1,8 م.د سنوياً خلال الفترة 2007-2010 إلا أنّها لم تتمكن من تحقيق سوى أرباح يناهز معدّلها مليون دينار سنوياً.

ب- تنفيذ المشاريع المبرجة

استأنست "الشركة" بالقواعد المنظمة للصفقات العمومية لوضع قواعد خاصة بها في هذا المجال. وبين النظر في كيفية إسناد الصفقات مجموعة من الإخلالات تخص مشروع النادي البحري ومشروع تهيئة نادي القولف وصفقة التزود بتجهيزات ومواد لفائدة ملعب القولف.

1- المجمع السكني بالنادي البحري

تعاقدت "الشركة" في سنة 2010 مع مهندس معماري مقابل أتعاب حدّدت بما قيمته 98 أ.د وذلك بعد تاريخ تعيين مكتب المراقبة الفنية بما يعني أن هذا التعاقد حصل على سبيل التسوية. وتبين أن "الشركة" تحملت مبلغ 39 أ.د بعنوان الدراسات دون استغلالها في التنفيذ لعدم ضبط مكونات المشروع بدقة. وخلافاً لما جاء بمذكرة عمل "الشركة" المؤرخة في 28 أوت 2007 حول لجان الصفقات لم يتم إجراء طلب عروض أو مناظرة لتعيين مهندس وتكليفه بالدراسات التمهيدية لتمكين "الشركة" من اختيار أفضل العروض المالية واقتراح فرضيات عدّة لإقامة مركب سكني وتجاري.

وتحصلت "الشركة" في شأن العقار المقام عليه المجمع السكني بالنادي البحري خلال سنة 2003 على قرار تصفيف على حدود الملك العمومي البحري بحجر البناء على مسافة 25 متراً ابتداءً من حدّ الملك العمومي

البحري ويمنع استعمال ارتفاق المرور الموظف عليه بعرض 3 أمتار وفقا للقانون عدد 73 لسنة 1995 المؤرخ في 24 جويلية 1995 المتعلق بالملك العمومي البحري.

وبناء على مطلبين تقدمت بهما "الشركة" في 13 مارس و 29 أفريل 2008، أصدرت وزيرة التجهيز والإسكان قرارا للتصنيف بتاريخ 10 ماي 2008 لا يتضمن تحجييرا للبناء، علما أن هذا القرار لم يسبقه إصدار أمر في الغرض كما تقتضيه أحكام مجلة التهيئة الترابية والتعمير. ومن شأن تنفيذ قرار التصنيف سالف الذكر أن يوفر للشركة مداخيل تقدر بحوالي 3,933 م.د. بالنسبة إلى 3 مساكن ذات طابقتين يحدها الملك العمومي البحري وبحوالي 1,350 م.د. بالنسبة إلى مطعم ومشرب يفتحان على البحر دون اعتبار بقية الشقق البالغ عددها 15 شقة.

من جهة أخرى، تبين أن ملف طلب العروض الذي أعده مكتب الدراسات بخصوص صفقة أشغال الهندسة المدنية والشبكات المختلفة لا يتسم بالدقة المطلوبة حيث فاقت قيمة العرض المالي الأقل ثمنا (2,882 م.د.) التقديرات الأولية التي أعدها مكتب الدراسات (2,262 م.د.) بنسبة 27 % في حين أنه تم ضبط النسبة المسموح بها في فارق الأسعار والمتفق عليها بعقد الدراسات في حدود 10 % وهو ما حدا بلجنة فرز العروض المالية إلى اقتراح إعادة طلب العروض.

كما تبين من خلال مقارنة قيمة الأشغال المنجزة (1,083 م.د.) إلى غاية 31 مارس 2011 بقيمة الأشغال المتوقعة أن بعض الفصول سجلت زيادة هامة في الكميات تفوق نسبة التسامح في فارق الكميات إذ بلغت نسبة الزيادة 32 % في أشغال تسوية الأرضية وخرسانة الركائز.

وخلافا لما جاء بالفصل 19 من كراس الشروط الخاصة بالصفقة، مكنت الشركة في سنة 2010 المقاول من امتيازات تتمثل في تسبقة قدرها 659 أ.د. أي بنسبة 20 % من قيمة الصفقة عوضا عن 10 % . كما عدلت الشركة، بموجب ملحق للصفقة بتاريخ 11 نوفمبر 2010، الفصل 15 من العقد للحط من مستحقات المقاول التي يقع خصمها من قيمة الأشغال من نسبة 1 % إلى نسبة 0,8 % بعنوان حصة المقاول في قسط التأمين على مسؤولية كل المتدخلين بالحظيرة. ومن شأن هذا الإجراء أن لا يضمن المساواة بين المتنافسين باعتبار عدم إدراجه ضمن شروط المنافسة عند الإعلان عن طلب العروض.

وخلافا لأحكام مجلة التأمين، لم تبرم الشركة إلى غاية شهر أكتوبر 2011 أي بعد انطلاق الأشغال عقدا مع مؤسسة تأمين قبل افتتاح الحظيرة لتأمين مسؤولية كل المتدخلين⁽¹⁾ وهو ما يعرضها إلى خطية يتراوح مبلغها بين 5 أ.د. و 50 أ.د.

2- إعادة تهيئة نادي القوف وتوسيعه

أعلنت "الشركة" خلال سنة 2007 عن طلب عروض لإنجاز أشغال بنادي القوف وحددت آجال تنفيذ المشروع بمائة وخمسين يوما على أن تنتهي الأشغال قبل بداية موسم القوف.

وأُسندت الصفقة إلى شركة أ.ع.ب.ج صاحبة أفضل عرض مالي من حيث الثمن بقيمة قدرها 1,225 م.د. وفاق هذا العرض تقديرات الأشغال التي ضبطها مكتب الدراسات في حدود 905 أ.د. بنسبة 35 % متجاوزا بوضوح النسبة المسموح بها والمحددة بحوالي 10 %.

وتم الإذن بانطلاق الأشغال بداية من 7 ماي 2007 أي قبل تاريخ إبرام العقد في 28 ماي 2007 ويعتبر هذا الإجراء مخالفا لأحكام الفصل 43 من كراس الشروط الإدارية الخاصة حيث مكّنت "الشركة" من خلاله المقاوله من مدة إضافية لتنفيذ الأشغال تمثل 18 % من المدة الجمالية.

وتبين من الكشوفات الوقتية للأشغال أن "الشركة" خالفت أحكام الفصل 25 من كراس الشروط الإدارية الخاصة بالصفقة⁽²⁾ بتمكن المقاوله من تسبقات عن بعض الكشوفات تراوحت بين 65 أ.د. و 300 أ.د. وبلغ مجموعها 765 أ.د. وقد انتفعت المقاوله بهذه المبالغ لفترات تراوحت مدتها بين 30 يوما و 189 يوما.

وبموجب ملحق مبرم بتاريخ 23 ماي 2008، أقرت "الشركة" إدراج أشغال جديدة تخص 160 فصلا ناهزت قيمتها 37 % من ثمن الصفقة الأصلي دون إعمال للمنافسة. وقد صادقت اللجنة المركزية للصفقات

⁽¹⁾ المشار إليهم صلب القانون عدد 9 لسنة 1994 المؤرخ في 31 جانفي 1994 والمتعلق بالمسؤولية والمراقبة الفنية في ميدان البناء.

⁽²⁾ الذي توقع منح تسبقة لصاحب الصفقة في حدود نسبة 10 % من قيمة الأشغال.

بتاريخ 22 ماي 2008 على الملحق وعلى القيمة النهائية للصفقة على سبيل التسوية وبصفة استثنائية⁽¹⁾ لتمكين المقاول من الحصول على مستحقاته.

وخلافا لأحكام مجلة التأمين أبرمت "الشركة" بعد تاريخ تقديم المقاوله للكشف النهائي عقدا لتأمين مسؤولية الأطراف المتدخلة المنصوص عليها بالفصل الأول من القانون عدد 9 لسنة 1994 المذكور أعلاه. ويعرض هذا الإجراء "الشركة" إلى خطية يتراوح مبلغها بين 5 أ.د و 50 أ.د.

3- إعادة تهيئة وتحديث نظام الري

قامت "الشركة" بداية من سنة 2007 بأشغال تجديد نظام الري بملعب القوف بالقنطاوي وذلك بوسائلها الخاصة على ثلاث مراحل.

واتضح من خلال وثائق ملف طلب العروض المتعلق بتجديد الجزء الثاني من رشاشات الماء وتوابعها (2008) أن المزود انتفع في مكان الشركة بجزء من الإعفاء ناهز 26 أ.د يمثل الفارق بين مبلغ الإعفاء من المعاليم الديوانية (71 أ.د) ومبلغ الخط من قيمة الصفقة (45 أ.د). كما تبين أن الشركة تحملت عوضا عن المزود تكلفة إضافية بلغت 28 أ.د بعنوان الأداء على القيمة المضافة الموظفة على السلع ومعاليم عبورها في حين أن المزود أكد للشركة على أن الرشاشات معفاة من هذا الأداء بما يعني انتقاعه بدون موجب بما جملته 54 أ.د.

ولتزود بقتوات البلاستيك المقوى والأسلاك الكهربائية المعدة لشبكة الري أصدرت "الشركة" إذنين في الغرض في شهر أفريل 2008 إلى شركة "ب.ب" وإلى شركة "س.ب" قيمتهما على التوالي 150 أ.د و 44 أ.د. صادقت عليهما لجنة الصفقات في شهر جوان 2008 قبل إبرام صفقتين بشأنهما في شهر جويلية 2008.

ووزعت "الشركة" حاجياتها بالنسبة إلى تجديد الجزء الثالث من نظام الري والذي تغطي أشغاله الفترة 2009-2010 إلى 6 أقساط وتولت استشارة حوالي 20 مزودا من بين مزودين أصليين ومصنعين.

⁽¹⁾ باشرت المقاوله إنجاز الأشغال الإضافية بداية من جوان 2007 ولم يتم إعداد الملحق إلا بعد إعداد كشف الحساب النهائي.

واختارت اللجنة الداخلية للصفقات المشاركين الذين قدموا أفضل العروض المالية و بنت قراراتها على
العنصر المالي فقط في حين أنه تمّ التنصيص صلب الاستشارة على عدد من المواصفات الفنية للمستلزمات إلى
جانب معياري الجودة والأسعار وهو ما لم يتم العمل به عند الفرز .

وفي هذا الإطار قامت الشركة في سنة 2009 باستيراد رشاشات الماء من نوع "ت" مباشرة من المزود
الأصلي مما مكّنها من تحقيق اقتصاد في التكلفة ناهز 55 أ.د. وهو ما يمثل 18 % من قيمة الأسعار المفوترة من
قبل شركة "ر" الموزع لمنتجات شركة "ت" في إطار عملية تجديد شبكة الري بالمسار الثاني من الملعب⁽¹⁾ .

وفيما يتعلق باقتناء قنوات البلاستيك المقوى فقد أمكن للشركة بفضل توسيع الاستشارة من الحصول
على 7 عروض في سنة 2009 مقابل 4 عروض في سنة 2008 . كما مكّن هذا الإجراء من تقديم شركة "م.ب"
عرضا ماليا قدره 63 أ.د. لتوفير نفس المستلزمات مقابل 150 أ.د. في سنة 2008 في إطار تجديد الجزء الثاني .

ج - اقتناء التجهيزات والرمل

تقدر تكلفة التجهيزات المستوردة خلال الفترة 2008-2009 لصيانة معشّب الملعب وتنقل اللاعبين
بحوالي 343 أ.د. . وتمت هذه الاقتناءات دون القيام باستشارة ودون عرض الملفات على اللجان المعنية . وبرّرت
"الشركة" لجوءها إلى الاتفاق المباشر بخصوصية هذه التجهيزات وبعدم توفر مزودين آخرين وهو ما يدحضه وجود
العديد من مزودي السيارات الكهربائية المخصصة لنقل الأشخاص داخل ملاعب القوف وعارضي معدات
صيانة العشب . وكان على الشركة تفعيل المنافسة للحصول على أفضل العروض الفنية والمالية .

وتجدر الإشارة إلى أن اقتناءات "الشركة" في هذا المجال لم تأخذ بعين الاعتبار عدة عناصر منها مدة
الضمان وخدمات ما بعد البيع وتوفر قطع الغيار .

وللتزود بالرمل المغسول، قامت "الشركة" باستشارة لدى أربعة مزودين دون أن تأخذ نتائجها بعين
الاعتبار . ونظرا إلى محدودية المنافسة تولّت خلال الفترة 2008-2010 اقتناء هذه المادة بما قيمته 355 أ.د.

⁽¹⁾ على غرار المواصفات التونسية م.ت 88-199 (1989) والمواصفات الفرنسية م.ف س 32-322 (1989) .

بالاتفاق المباشر مع المزود "س.ت" الذي واصلت التعامل معه لتوفير صنفين من الرّمل بسعر 18 د للمتر المكعب وهو نفس السعر المتعامل به قبل الاستشارة وذلك دون إخضاع المادّة المقتناة للتحاليل المخبرية والمراقبة الكمية والنوعية عند الاستلام.

II- نفقات التسيير

أفضى النظر في نفقات تسيير "الشركة" خلال الفترة 2008-2010 إلى الوقوف على نقائص شملت التّأجير والامتيازات العينية لأعوان "الشركة" والتعهد بنفقات لفائدة الغير و تنفيذ الشراءات الجارية.

أ- التّأجير والامتيازات العينية

انتفع الرئيس المدير العام لـ"الشركة" في سنة 2010 بأجر خام قدره 45 أ.د صرف له وفق أحكام الأمرين عدد 145 لسنة 2009 وعدد 269 لسنة 2009⁽¹⁾ وتحصل إلى جانب ذلك على منحة تمثيل إضافية⁽²⁾ قدرها 150 د شهريا مقابل مباشرته خطة رئيس مدير عام لشركة فرعية هي الشركة النزيلية والسياحية بمرسى القنطاوي. وتبين أنّ الشركة الفرعية تصرف للمعني بالأمر نفس المنحة بصفة موازية مما جعله يستفيد إلى غاية سنة 2010 مجاوي 3,9 أ.د دون وجه قانوني. ولوحظ كذلك أنّ الرئيس المدير العام السابق لـ"الشركة" الذي باشر وظائفه خلال الفترة 2004-2008 تمتع بمنحة إضافية دون موجب صرفتها له الشركة الفرعية بلغت قيمتها 3,750 أ.د.

من جهة أخرى، قررت الجلسة العامة بداية من سنة 2008 إسناد مبلغ مالي لفائدة مستشارين مقابل مشاركتهم في اجتماعات مجلس الإدارة دون وضع إطار تعاقدية يضبط حقوق والتزامات مختلف الأطراف. وبلغت قيمة المكافآت التي تحملتها "الشركة" بهذا العنوان 44 أ.د خلال الفترة 2008-2009.

(1) أمرين غير منشورين.

(2) إلى جانب القيمة الأصلية من هذه المنحة والبالغة 625 د شهريا.

وأوجب الفصل 256 مكرر من مجلة الشركات التجارية إحداث لجنة دائمة للتدقيق لدى الشركات تتكون من 3 أعضاء من مجلس الإدارة . ووفق أحكام الفقرة الأخيرة من الفصل المذكور، منحت الجلسة العامة لكل عضو من أعضاء هذه اللجنة مبلغا سنويا قدره 5 أ.د. وصرفت " الشركة" هذه المنحة بعنوان سنتي 2008 و2009 لفائدة العضو الممثل للدولة التونسية وفائدة العضو الممثل للشركة التونسية للبنك بخصوص سنة 2009. وبلغت القيمة الجملية للمنحة التي تم تحويلها بالحسابات الخاصة لفائدة أعضاء هذه اللجنة الممثلين عن مساهمين عموميين 15 أ.د بعنوان سنتي 2008 و2009.

وإن تدارك هذا الوضع بسن قانون يتم بمقتضاه إسناد هذه المنحة للمساهمين في رأسمال الشركة كما هو معمول به في منحة الحضور من شأنه أن يضمن المساواة بين الأعضاء الممثلين للمساهمين العموميين في مجالس الإدارة.

وتبين أن " الشركة" لم تضبط شروط التسمية في الخطط الوظيفية والإعفاء منها مما دفعها أحيانا إلى إسناد خطط وظيفية غير مدرجة بالهيكل التنظيمي لغاية تحسين الوضعية المادية لبعض الأعوان.

ولوحظ من خلال الاطلاع على قائمة المنتفعين بمخصص وقود شهرية أن الشركة تولت تعيين أحد إطاراتها في خطة مدير الشؤون الإدارية بداية من جانفي 2011 وتمتيعه بمحصة شهرية قدرها 100 لتر من الوقود دون موجب نظرا إلى أن القانون الأساسي الخاص بأعوان الشركة ينص على إسناد هذا الامتياز إلى مدير الشؤون الإدارية والمالية وهي الخطة التي يشغلها إطار آخر منذ سنة 1995.

ومنحت " الشركة" بعض أعوانها امتيازات عينية تتمثل في قصاصات وقود قدرت تكلفتها الجمالية بحوالي 27,699 أ.د خلال الفترة 2008-2010 خلافا للنظام الأساسي الخاص بأعوان " الشركة" الذي ينص على أن يسند هذا الامتياز حصريا إلى المدير الفني والكاتب العام في حدود 200 لتر في الشهر.

كما لوحظ أن المنح المسندة إلى بعض الأعوان وخاصة منهم شاغلي الخطط الوظيفية المتعاقدين أو الملحقين لا تتطابق مع ما جاء بالنظام الأساسي لأعوان " الشركة" حيث سجلت فوارق في مستوى قيمة المنح

المصرفية إلى جانب إسناد منح خاصة تتج عنها تحمل الشركة تكاليف إضافية بخصوص 4 أعوان بما جملته 5 أ.د في السنة.

ووضعت "الشركة" على ذمة إحدى شركاتها الفرعية عوناً ليشرف على إدارة الملكية المشتركة بموجب قرار مؤرخ في 12 مارس 2010 يحملها أعباء تأجير المعنى المقدرة بحوالي 36 أ.د بعنوان سنة 2010. كما وضعت عوناً آخر على ذمة الاتحاد العام التونسي للشغل وتحملت تكلفة تأجيره بما يقارب 19 أ.د في سنة 2010.

وتحمل "الشركة" بداية من ماي 2005 أعباء تأجير ثمانية أعوان وضعتهم على ذمة بلدية حمام سوسة وقدرت تكلفة تأجيرهم بحوالي 106 أ.د بالنسبة إلى الفترة 2008-2010.

ب- العهد بنفقات لفائدة الغير

تعهدت "الشركة" بنفقات تسيير لفائدة الغير حيث قامت خلال الفترة 2007-2010 عوضاً عن رقابة المالكين المشتركين بأشغال تعهد وصيانة بمركبي ديار البحر وحدائق البحر تمثلت في طلاء وصيانة الأجزاء المشتركة والعناية بالحدائق بتكلفة جملية قدرها 554 أ.د. وتجدر الإشارة إلى أن رقابة المالكين هي المكلفة بإدارة الأجزاء المشتركة وفق أحكام الفصل 89 من مجلة الحقوق العينية والفصل 62 من نظام الملكية المشتركة.

كما تحمّلت "الشركة" في سنة 2009 تكلفة أشغال تهيئة المستودع المركزي لوضع الفضلات المنزلية والناجمة عن الأنشطة التجارية بالحطة التابعة للمالكين المشتركين بقيمة 45 أ.د وتكلفة تعشيب مساحة 4000 م² بمبلغ 25 أ.د أنجزت بمدخل الحطة بالقسم الأول من مركب ديار البحر بالإضافة إلى أشغال تنوير أنجزت خلال شهر أكتوبر 2010 في نفس الموقع بمبلغ 24 أ.د.

وتعهدت "الشركة" خلال نفس الفترة بتكاليف تهيئة فضاءات واقتناءات مختلفة لفائدة "الشركة النزلية والسياحية بمرسى القنطاوي" بما قدره 13 أ.د بالإضافة إلى تحمّل مصاريف استهلاك الهاتف خلال سنة 2007 لفائدة الشركة نفسها بما قدره 2,4 أ.د دون الحرص على استرجاعها.

وتحمّلت "الشركة" تكاليف إقامة محطة ضخ المياه المعالجة إلى ملعب القوف داخل محطة التطهير التابعة للديوان الوطني للتطهير دون إبرام اتفاقية يتم بموجبها توضيح التزامات وحقوق الطرفين. وتجدر الإشارة إلى أنّها تحمّلت تكاليف الصيانة التي بلغت خلال الفترة 2006-2010 حوالي 34 أ.د إلى جانب خلاص فواتير استهلاك الكهرباء خلال الفترة 2008-2010 بقيمة 99 أ.د.

وتعهّدت "الشركة" في سنة 2008 بنسبة 50 % من تكلفة مشروع تهذيب وتجديد شبكة تصريف المياه المستعملة بمركب ديار البحر البالغة في الجملة 400 أ.د وذلك جراء عدم تسليم الشبكة المذكورة إلى الديوان الوطني للتطهير منذ الانتهاء من إنجاز المركب المذكور في بداية التسعينات.

وحملت "الشركة" في سنة 2004 على مدخرات مشروع تقسيم النخيل تكلفة قدرها 30 أ.د تعلقت بأشغال بناء جدار واق على حدود الملك العمومي للطرق وفي مستوى مسكن والي سوسة سابقا الكائن بتقسيم الزيتونة الذي تم إنجازه في سنة 1990. كما تحمّلت "الشركة" قيمة أشغال إحداث ملاعب التنس وتجهيزها وتنويرها بما جملته 112 أ.د.

كما تعهّدت "الشركة" في سنة 2004 بتكلفة قدرها 105 أ.د تعلقت بأشغال إعادة تعبئة الطرقات بتقسيمي الزيتونة 1 و 2 التي يعود تاريخ تهيتها إلى سنة 1989 والحال أن بلدية المكان هي المكلفة بذلك. ووفرت "الشركة" للمساكنين حوالي 2200 م² من الحجارة المنقوشة بلغت تكلفة اقتنائها ما قيمته 12 أ.د.

ج - الشراءات الجارية

أصدرت "الشركة" 578 إذن تزود تجاوزت قيمتها 2,2 م.د خلال الفترة 2009-2010. وتبين من النظر في الملفات المتعلقة بهذه الأذون عدم احترام الإجراءات الواجب اتباعها في شأن جزء هام منها.

فقد اتضح أن "الشركة" تعهّدت بنفقات جمالية بقيمة 587 أ.د دون القيام بأعمال المنافسة في شأنها حيث اقتصر في أغلب الأحيان على استشارة مزود وحيد.

وبلغت النفقات بعنوان الطلبات التي تتراوح قيمتها بين 10 أ.د و 100 أ.د ما جملته 1,275 م.د. وتبين أنّ 19 % من هذه النفقات تمّ إنجازها دون عرض الملفات المتعلقة بها على الرأي المسبق والوجوبي للجنة الداخلية للصفقات على غرار الشراءات المنجزة بصفة مباشرة لدى المزود "AOH" والتي ناهزت قيمتها 100 أ.د خلال الفترة 2009-2010.

وتولت "الشركة" التزود مباشرة بنباتات زينة لملاعب القوف لدى شركة "م.ي.ق" بقيمة جمالية تجاوزت 24 أ.د دون عرض هذه الشراءات على اللجنة الداخلية للصفقات.

وقامت "الشركة" خلال سنة 2009 بخلاص فاتورة بقيمة 4,8 أ.د تتعلق بمواد فلاحية لم تصدر في شأنها إذن بالتزود تمّ تركيزها بمسكن "شخصية أجنبية" بطلب من السلطة. كما تمّ بتاريخ 08 جويلية 2009 خلاص فاتورة أخرى بقيمة 8,4 أ.د تتعلق بإنتاج شريط وثائقي حول "مارينا" القنطاوي دون إصدار إذن بالتزود في شأنها ودون تقديم ما يفيد استلام الشركة لهذا الشريط.

III- تنمية موارد الشركة

أفرز النظر في تنمية موارد الشركة جملة من النقائص تعلقت بنشاط ملعب القوف ونشاط ميناء القنطاوي وعمليات البيع والكراء.

أ- نشاط ملعب القوف

تقدم مجلس الإدارة بجملة من الاقتراحات ترمي إلى تحسين مداخيل وحدة القوف من خلال إيجاد صيغ جديدة في مجال التسويق. وشهدت هذه المداخيل تطورا إيجابيا خلال الفترة 2007-2009 مردّه أساسا الترفع في تعريفات مسافات اللعب "القرين في" التي تمثل حصتها أكثر من 80 % من جملة مداخيل هذه الوحدة، حدّ منه تراجع عدد مسافات اللعب من حوالي 62 ألف مسافة في سنة 2007 إلى ما يناهز 55 ألف مسافة في سنة 2010 أي بمعدل تطوّر سلبي نسبته 4,05 %.

وتجدر الإشارة إلى أن حوالي 96 % من عدد مسافات اللعب تم تأمينها من قبل حرفاء من الجنسيات الأوروبية التي تمثل 8 % فقط من جملة لاعبي القوف في العالم وبالتالي سجل غياب حرفاء من الجنسيات الأخرى وخاصة منها الأمريكية واليابانية التي توفر حوالي 80 % من جملة لاعبي القوف في العالم. وتؤكد الحاجة إلى ربط الصلة بين "الشركة" وبقية المتدخلين لاقحام أسواق جديدة بما يساهم في استقطاب المزيد من الحرفاء وتطوير مداخل وحدة القوف.

على صعيد آخر، سمحت "الشركة" لمجموعة من الأشخاص بتدريس لعبة القوف لفائدة الحرفاء دون إبرام اتفاق في الغرض. ولتلافي هذا الوضع أعدت "الشركة" مشروع اتفاقية تضبط علاقتها مع بقية الأطراف لكنها لم تحصل على توقيع المعنيين بالأمر عليها.

وتتعامل "الشركة" في أغلب الأحيان مع منظمي الرحلات ووكالات الأسفار فيما يتعلق بجلب الحرفاء إلى ملعب القوف والحجز لفائدتهم دون إبرام اتفاقيات في الغرض تحمي مصالحها وتحافظ على حقوقها لاسيما فيما يتعلق بشروط القبول وإلغاء الحجوزات والفوترة واستخلاص المستحقات.

ب- نشاط الميناء

تستغل "الشركة" ميناء القنطاوي بموجب لزمة مبرمة مع الدولة منذ سنة 1979. ولوحظ أن هذا الميناء يؤولي سفينة مستغلة كمطعم عائم منذ أكثر من 9 سنوات مقابل معلوم إرساء استقر في حدود 12,5 أ.د. سنويا خلال الفترة 2002-2011 بالرغم من أن العقد المبرم بين الشركة والممثل القانوني للمطعم ينص على زيادة سنوية قدرها 5 %. وتقدر المداخل التي فرطت فيها الشركة إلى حدود سنة 2009 بأكثر من 19 أ.د. ولم تتوصل "الشركة" إلى استخلاص هذا المعلوم بعنوان سنة 2010 والمقدر بما يزيد عن 18 أ.د. بسبب رفض المتعاقد الزيادة السنوية المنصوص عليها بالعقد.

ونص الفصل 11 من كراس شروط لزمة ميناء القنطاوي على أن تخصص الشركة 5 % من الأماكُن المتوفرة بالميناء لإرساء قوارب الصيد البحري وهو ما يعادل 15 قاربا مسموحا لها بالإرساء بصفة دائمة ومجانا

وفقاً لأحكام الفصل 27 من الكراس نفسه. إلا أنه لوحظ إرساء 29 قارباً مجاناً وهو ما يعني تقليصاً من إيرادات الشركة بحكم إشغال جانب من الميناء بصفة غير قانونية.

كما وضعت "الشركة" على ذمة شركة القنطاوي للخدمات البحرية فضاء من الملك العمومي البحري موضوع عقد لزمة مع الدولة لتستغله كورشة لإصلاح السفن لمدة 10 سنوات بداية من أول أكتوبر 2000 مقابل معين كراء حدّد بقيمة 21 أ.د سنوياً. ورغم أن الفصل 22 من اتفاقية التسويغ يتيح للشركة إمكانية وضع حدّ لهذه العلاقة في صورة عدم إيفاء المتسوّغة بالتزاماتها، فإنّ "الشركة" لم تتخذ أيّ إجراء في هذا الاتجاه سواء إثر اطلاعها على تقرير اللجنة الوطنية لسلامة الميناء الصادر في شهر ماي 2004 والذي أشار إلى تعدّد النقائص المتعلّقة بالسلامة بورشة إصلاح السفن أو إزاء تلدّد المتسوّغة في خلاص معينات الكراء البالغة 51 أ.د في موفى 2010.

وتجدر الإشارة إلى أنّ "الشركة" لم تسع سابقاً عند تسويغ هذه الورشة لأول مرة إلى الحصول على أفضل الأثمان من خلال القيام بطلب عروض في الغرض ولم تعمل على تدارك هذا الوضع بمناسبة اقتضاء المدة الأولى للتسويغ.

وسوّغت "الشركة" في 15 ديسمبر 1998 مركز الغوص لفائدة شركة تنمية الأنشطة البحرية مقابل معين كراء سنوي قدره 10 أ.د بمقتضى عقد يلزم المتسوّغة عند استغلال عدد من حلقات الميناء لإرساء سفنها بدفع مقابل وفقاً للتعريف المعمول بها بالنسبة إلى اليخوت الراسية به. غير أنّ "الشركة" لم تقم بفوترة واستخلاص معالم الإرساء منذ سنة 2000 وإلى نهاية سنة 2010 وهو ما تبج عنه التفريط في مبالغ قدرّت بحوالي 54 أ.د.

على صعيد آخر، تُضبط تعريفة إرساء السفن بميناء القنطاوي بالنظر إلى جملة من المعطيات على غرار مدّة الإرساء وموسم النشاط وطول السفينة بالمتر كوحدة قياس غير مجزأة حيث يتم على سبيل المثال تطبيق نفس التعريفة على السفينة التي يبلغ طولها 7 أمتار أو 7,99 أمتار.

ونظرا إلى أن طول السفينة يضبط بوثائقها الرسمية بحساب الصنيمتر الواحد فقد كان بإمكان "الشركة" أن تقترح على السلط المختصة تعريفه تأخذ بعين الاعتبار طول السفينة باعتماد وحدة القيس سالفه الذكر وهو ما يوفر لها مداخيل إضافية لاسيما أن معدّل فارق التعريف السنوية لما يناهز المتر الواحد يبلغ 500 دينار. ومن شأن هذا الإجراء أن يساعد على تسهيل عملية المراقبة وضمان المساواة بين أصحاب السفن.

وأعدّت "الشركة" خلال سنة 2010 مشروع عي عقدتين نموذجيتين للإرساء يخص الأول سفن نقل الأشخاص والثاني السفن الترفيهية. ولئن عملت إدارة الميناء على تضمين أهم المعطيات المتعلقة بالسفن الراسية بالميناء بهذه الاتفاقيات فإن إدارة "الشركة" لم تحرص على إمضاء هذه العقود مما أبقي العلاقة بين الأطراف غير خاضعة لتواعد محدّدة يمكن الاحتكام إليها في حالة حدوث خلافات حول دفع المعاليم واحترام النظام الداخلي للميناء والتأمين والحراسة.

ولوحظ انتصاب عدد من الباعة على جزء من الملك العمومي المستلزم من قبل "الشركة" والذي يمتدّ على مسافة 11 مترا انطلاقا من حافة رصيف الميناء. ولم تعمل "الشركة" على الحصول على موافقة الوزارة المعنية بنشاط الميناء حول إمكانية السماح للمعنيين بإشغال هذه المساحات حتى يتسنى لها توظيف مقابل الإشغال واستخلاصه باعتبارها صاحبة لزمة ميناء القنطاوي.

وفي هذا السياق، يذكر أن نقابة المالكين المشتركين تتولى استخلاص معلوم وظفته على المساحات المستغلة من قبل هؤلاء الباعة بلغت قيمته الجمالية 24 أ.د. بالنسبة إلى الفترة 2007-2010 وذلك بعنوان مساهمتهم في مصاريف الصيانة للأجزاء المشتركة في حين أن المعنيين ليست لهم تلك الصفة بما أنهم لا يملكون عقارات بالمكان الذي ينتصبون به باعتباره من الملك العمومي البحري المستلزم. وأفادت "الشركة" بأنها "ستعمل على ترشيد التصرف والنظر في الإمكانية القانونية لاستخلاص معاليم الانتصاب عوضا عن الملكية المشتركة".

ج - البيع والكراءات

استخرجت "الشركة" من تقسيم النخيل الذي يسمح 83 ألف م² مقاسم صالحة لبناء مساكن فردية تقدّر المداخيل المتأتية من بيعها إلى غاية 15 مارس 2011 بما جملته 14 م.د. وذلك إلى جانب مقاسم أخرى مخصصة لأنشطة رياضية ولإقامة بناية إدارية.

ولم تقم "الشركة" بإشهار عملية بيع المقاسم والشقق سالفه الذكر ولم تتول تعليق لوحة تلخص أهم البيانات الخاصة بالمشروع مثلما هو متعارف عليه بقطاع البعث العقاري. ومن شأن هذا الإشهار أن يؤمن الشفافية وأن يوسع قاعدة المنافسة وأن يمكن "الشركة" من الحصول على أفضل الأثمان.

وباعتبار جهة القنطاوي منطقة سكن سياحي، تجاوزت الطلبات عرض "الشركة" قبل أن تتوصل إلى إنجاز ثلث حجم الأشغال بالمشروع حيث تلقت إلى غاية 4 مارس 2010 حوالي 66 مطلب اقتناء أي ما يتجاوز 3 مرات عدد الشقق المبرجة. ولم تحرص "الشركة" على إحداث لجنة للنظر في مطالب الاقتناء باعتماد معايير محدّدة مسبقا ولم تمنح بالتالي الراغبين في الحصول على مقسم أو شقة فرصة التنافس في ما بينهم بما قد يسمح لها بتحقيق المزيد من المردودية. وقد استلمت "الشركة" إلى غاية 10 ماي 2011 تسبقة جمالية قدرها 774 أ.د. تمثل نسبة 25 % من قيمة بيع 4 شقق واتضح أن أسماء بعض المستفيدين غير مدرجة بقائمة مطالب الاقتناء.

ولم تتسم هذه العمليات بالوضوح والشفافية إذ تبين أن 28 % من مجموع المنتفعين بمقاسم لم يتقدموا بمطالب اقتناء من بينهم 17 منتفعا من عائلة رئيس الجمهورية الأسبق الذي تحصل شخصيا على خمسة مقاسم تمسح في الجملة 3716 م² لم يتمكن من إتمام عملية اقتنائها. وتبين أن "الشركة" قبلت بتنازل بعض أفراد العائلة سالفه الذكر كتابيا عن المقاسم المخصصة لهم لفائدة أشخاص آخرين، وهو ما قد يخفي بعض الممارسات غير الشرعية خاصة أن أسعار البيع تم ضبطها باعتبار "التكلفة التاريخية" للأرض التي اقتنتها "الشركة" في أوائل السبعينات بحساب 5,2 د للمتر المربع في حين أن التكلفة الحقيقية للأرض المقام فوقها التقسيم لا تقل عن 100 د للمتر المربع.

من ناحية أخرى، استقرّ على ملك "الشركة" شقتان كائنتان بمركب ديار البحر تمسح 110 م² وضعتهما تحت تصرف شركة متفرعة عنها قامت بتسويقهما بداية من شهر ماي 2009 إلى ابنة أخ الرئيس الأسبق لمدة 7 أشهر مقابل معين كراء قدره 39 أ.د. دفعت منه المعنية مبلغ 4,5 أ.د.

وتبين أن المتسوّغة قامت بتحويل الشقتين إلى شقة واحدة ذات طابقين دون ترخيص من "الشركة". وقصد تسوية الوضعية، باعت الشركة في شهر سبتمبر 2009 إلى المتسوّغة الشقتين بمبلغ قدره 192 أ.د أي ما يعادل سعر 1,750 أ.د للمتر المربع في حين أن السعر المتعامل به في ذلك الظرف لا يقل عن 3 أ.د/م² مما أدى إلى

حرمان البائعة من مداخليل تقدّر بحوالي 137 أ.د. وتمت عملية البيع دون استخلاص ما تخلّد بذمة المشتري بعنوان التسويغ وقدره 34,5 أ.د. وقد قامت الشركة الفرعية التي ترجع إليها نسبة 50 % من هذه الديون برفع دعوى أمام المحكمة المختصة بعد تاريخ 14 جانفي 2011.

على صعيد آخر، تحصلت "الشركة" في سنة 1990 على مصادقة بلدية أكودة على تقسيم مشروع حي الزيتونة 1 وذلك طبقا لمثال التهيئة واستخرجت من هذا التقسيم 45 مقسما ومساحة 4475 م² بعنوان منطقة خضراء.

وخلافا للفصل 20 من مجلة التهيئة العمرانية والتعمير، وبناء على شهادة تخصيص مسلّمة من قبل "الشركة" في سنة 2010، أقامت وزارة الداخلية في سنة 2010 بناية لمركز الأمن الوطني محاذية للمقسم عدد 28 على جزء من المنطقة الخضراء يسمح حوالي 772 م² قبالة المسكن الخاص بعائلة الرئيس السابق بخليج الملائكة.

وأبرمت "الشركة" في سنة 2004 ملحقا لوعدهم بالبيع مع مالكة المقسم عدد 1 الملاصق للمنطقة الخضراء ينصّ على تمكين هذه الأخيرة من جزء من المنطقة الخضراء يسمح حوالي 812 م² بقيمة 97 أ.د. مع اشتراط عدم إقامة بناية عليه واستعماله كحديقة لا غير وهو ما لم يتمّ احترامه حيث أنّ المنتفعة شرعت في شهر فيفري 2011 في بناء مسكن على الجزء المذكور.

وتعتبر هذه العملية مخالفة للفصل 67 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير الذي تنصّ أحكامه على أنّ الطرقات والمساحات الخضراء والمساحات العمومية والمساحات المخصصة للتجهيزات الجماعية تدمج في الملك العمومي أو الخاص التابع للدولة أو الجماعات العمومية المحلية بمجرد المصادقة على التقسيم بما يعني أنّ "الشركة" باعت في سنة 2004 ما لا تملك.

وسوّغت "الشركة" محلا يسمح 187 م² لفائدة الديوان الوطني للبريد منذ ماي 1984 مقابل معلوم قدره 500 د سنوياً بقي دون تغيير منذ ذلك التاريخ. وتبيّن أنّ إدارة "الشركة" أعدت خلال سنة 2009 وثيقة داخلية قدّرت بموجبها معين كراء هذا الحلّ بمبلغ يتراوح بين 14 أ.د. و18 أ.د. سنوياً دون القيام بالإجراءات اللازمة لدى الديوان الوطني للبريد لتفعيل هذه الوثيقة لتنمية مداخليلها المتأتية من تسويغ محلاتها.

وأحالت "الشركة" على وجه الكراء 3 مآوي لفائدة نقابة المالكين المشتركين بداية من شهر جانفي 2000 بمعين كراء سنوي قدره 40 أ.د. ويقتضي الحرص على تنمية الموارد إعمال المنافسة بين الراغبين في كراء هذه المآوي التي توفر للمتسوّغة الحالية مداخيل استغلال تناهز 240 أ.د سنويا.

وسوّغت "الشركة" منذ جويلية 1987 لفائدة الديوان الوطني للصناعات التقليدية محلاّ تبلغ مساحته 713 م² بمعين كراء قدره 500 د شهريا ولم تسع إلى تعديله منذ ذلك التاريخ.

كما سوّغت "الشركة" منذ سنة 1981 محلاّ لفائدة "المغازة العامة" مساحته 308 م² مقابل معين كراء قدره 2.000 د سنويا وبزيادة 200 د كل سنتين ليبلغ 4.100 د في سنة 2009. وبالنظر إلى معينات الكراء المعمول بها حالياّ فإنه يتعيّن على "الشركة" تسريع الإجراءات لمراجعة معين الكراء بما يضمن لها مداخيل أفضل.

على صعيد آخر، ورغم إقرار مجلس الإدارة التخفيض في معينات كراء المحلات التجارية المسوّغة للشركة النزلية والسياحية بمرسى القنطاوي بنسبة 50 % بداية من سنة 2008، واصلت هذه الشركة خلال سنوات 2008 و2009 و2010 تسجيل نتائج سلبية بلغت على التوالي 744 أ.د و877 أ.د و581 أ.د. ويتعيّن على شركة سوسة الشمالية التسريع في إعادة النظر في طرق استغلال هذه المحلات خاصّة أنّ الشركة الفرعية مدينة لها بحوالي 5 م.د.

د- تكوين مدخرات

تخلّدت بذمة بعض الحرفاء مستحقات كان على "الشركة" تكوين مدخرات في شأنها لتغطية مخاطر عدم استخلاصها وإلضفاء المصداقية على المعلومة المالية المدرجة بالقوائم المالية للشركة. ويذكر في هذا المجال أنّها لم تخصص مدّخرات في شأن ديون تخلّدت بذمة "الشركة النزلية والسياحية بمرسى القنطاوي" تتعلق خاصّة بالكراءات التي ناهزت 4,9 م.د في موفى سنة 2010 رغم الخسائر المتتالية التي سجّلتها الشركة الفرعية والتي تنذر بعدم إيفائها بالتزاماتها. كما لم تخصص مدخرات في شأن مستحقات لم تتمكّن من استخلاصها إلى موفى جوان 2011 بلغت 717 أ.د في نهاية سنة 2008 وتخلّدت بذمة صاحب المحلات التجارية س21 وس22 وس23 التي فوّت له فيها خلال سنتي 1998 و1999.

ولم تعمل الشركة إلى موفى جوان 2011 على متابعة استخلاص ديون قدرها 22 أ.د. تخلدت منذ سنة 2003 بذمة صاحب مطعم "المارينا" ولم تقم بأي إجراء قانوني في الغرض ولم تخصص مدخرات لتغطيتها .

وقامت "الشركة" باستغلال عقارات على ملك الغير تمسح 4 هكتارات تقريبا في إطار مشاريعها المنجزة والمفوت فيها وتسجيل إيراداتها ضمن قوائمها المالية، إلا أنها لم تخصص مدخرات لتغطية قيمتها المقدرة بأكثر من 4 م.د. أخذا بعين الاعتبار النزاعات التي قد تنجم عن مطالبة مالكي هذه العقارات بحقوقهم.

IV- التسوية العقارية والتصرف في الممتلكات

أ- التسوية العقارية

تمكنت "الشركة" من تسوية وضعية 335,5 هك من جملة 340 هك من العقارات التي شيدت عليها مشاريع تهيئة الحطة السياحية بمرسى القنطاوي .

وتعلقت العقارات غير المروّاة أساسا بمسالك فلاحية تابعة لمنطقة بلدية حمام سوسة . ولا زالت الوضعية على ما هي عليه رغم أن كلاً من "الشركة" والبلدية أعربت عن استعدادهما لإجراء عملية معاوضة منذ سنة 2003 .

كما لم تتوصل "الشركة" إلى تسوية وضعية العقار التابع للمجلس الجهوي بسوسة والماسح 3645 م² والكائن ببرك ديار البحر نظرا إلى رفض المجلس التقيت فيه أو معاوضته بالشروط التي اقترحتها الشركة . وظلت الوضعية على ما هي عليه بالرغم من مراسلة الولاية في أكثر من مناسبة .

ولم تسوّ بعد وضعية قطعتي أرض متواجدتين بملعب القولف بالقنطاوي تتبع إحداها ملك الدولة الخاص (850 م²) وتعود ملكية الثانية إلى أحد الخواص (828 م²) وراسلت "الشركة" وزير أملاك الدولة في عدة مناسبات لتسوية الوضعية إلا أنها لم تلق ردّا في الغرض .

من جهة أخرى، كلفت "الشركة" مكاتب مختصة لإنجاز أشغال التقسيم العقاري لكل من مركبي ديار البحر وديار الحدائق ومختلف التقاسيم التي تولت تهيئتها. وتوضح أن الأشغال الفنية الأساسية بخصوص تقسيم الأرض والتقسيم حسب الطوابق لمركبي ديار البحر وديار الحدائق موضوع العقد مع المهندس المساح قد تمت بأكملها. وتبين أن الأمر يتطلب القيام بأعمال فنية تكميلية تخص أساسا فضاء مركب النادي البحري وبيان الجهة التي سترجع لها ملكية بعض العقارات المحددة (شركة سوسة الشمالية أو نقابة المالكين المشتركين أو الجماعة المحلية بخصوص الملك العمومي).

أما فيما يتعلق بجملة التقاسيم التي هيأتها "الشركة" فقد أنجز الخبراء الأعمال المتعلقة بالتقسيم العقاري وأحيلت الملفات إلى الجهات المختصة وأصبح بإمكان الشركة تمكين أغلب المتعاقدين معها المنتفعين بمقاسم من رسوم عقارية خاصة بهم. وحالت الوضعيات العقارية العالقة في مستوى الاقتناءات دون استكمال تسوية بعض العقارات المباعة.

ب- التصرف في الممتلكات

1- تقسيم النخيل

صادقت بلدية أكودة في سنة 2004 على مشروع "تقسيم النخيل" بمقتضى قرار بلدي استند إلى مجموعة من النصوص سارية المفعول ومنها الأمر عدد 57 لسنة 1986 المؤرخ في 8 جانفي 1986 والمتعلق بالمصادقة على مثال التهيئة العمرانية لبلدية أكودة. غير أنه تبين أن العقار الذي تم تقسيمه يقع خارج المنطقة المغطاة بالمثال سالف الذكر. كما تبين من خلال الأمثلة المتوفرة لدى مصالح وزارتي التجهيز والإسكان والسياحة أن المنطقة التي تضم "تقسيم النخيل" تخضع إلى مثال التهيئة للمنطقة السياحية بسوسة الشمالية الذي لم يتم تعديله منذ ذلك التاريخ. ولم يتضمن هذا المثال منطقة سكنية على مساحة 71 ألف م² ومنطقة خضراء على مساحة 11 ألف م².

ويستنتج مما سبق أن الشركة غير مجبرة على تخصيص مقاسم تمسح في الجملة 11 ألف متر مربع⁽¹⁾ لاحتواء تجهيزات لفائدة البلدية في مقابل تنازلها عن إحداث منطقة خضراء بالمكان نفسه. وكان بإمكان الشركة

⁽¹⁾ التي تم فرضها بموجب قرار المصادقة على التقسيم في سنة 2004 وتعديله في سنة 2010.

استخراج عدد إضافي من المقاسم المخصصة للسكن والمعدة للبيع والانتفاع بإيراداتها عوضاً عن المساحة سائلة الذكر.

على صعيد آخر فاقت المساحات الراجعة للبلدية ربع المساحة الجمالية للتقسيم مما دفع "الشركة" إلى طلب تعويض في شأنها طبقاً للفصل 67 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير. كما استقر على ملك البلدية مجموعة من المسالك الفلاحية أدمجتها الشركة بالمشاريع المنجزة بجهة القنطاوي وهو ما استوجب منها تسوية وضعيتها. وفي هذا الإطار وقع إبرام عقد معاوضة في سنة 2008 تمت بموجبه إحالة مساحة 9367 م² تفوق ربع مساحة التقسيم أقامت "الشركة" على جزء منها 4 ملاعب تنس بلغت تكلفتها حوالي 112 أ.د. وتعهدت في المقابل بإقامة بناية مخصصة للإدارة البلدية على الجزء الآخر مساحتها المغطاة 562 م² تقدر تكلفتها بحوالي 500 أ.د. كما اقتنت "الشركة" في سنة 2009 معدات نظافة لفائدة البلدية بقيمة 76 أ.د. وذلك وفق ما جاء بأحد محاضر الجلسات.

أما بالنسبة إلى المسالك الفلاحية المدججة بمجموعة من التقسيمات الأخرى فقد تملك "الشركة" بمساحة 8217 م² بقيمة غير مقدرة ولم تقم بإجراء اختبار لتقييم كل من العقارات⁽¹⁾ والبنية والتجهيزات التي انتفعت بها البلدية لمقارنتها بقيمة المسالك الفلاحية قصد إضفاء مزيد من الشفافية على عملية المعاوضة.

2- استغلال ممتلكات مختلفة

تملك "الشركة" 34 مخزناً تابعة لمركبي ديار البحر وديار الحدائق. وتبين من خلال المعاينة أنّ الشركة النزلية والسياحية بمرسى القنطاوي تستغل 18 مخزناً وأنّ نقابة المالكين المشتركين تستغل 5 مخازن دون مقابل. وظلت المخازن المتبقية فارغة ودون استغلال بالرغم من وجود طلبات كراء أو شراء في شأن البعض منها.

ولوحظ استغلال بعض المخازن الأخرى دون وجه قانوني. فعلى سبيل المثال تحوّل صاحب "مقهى الشمس" الكائن بمركب ديار البحر بأحد المخازن لمدة تفوق العشرين سنة دون وجه حق. وبالرغم من حصول "الشركة" على حكم في كَفّ الشغب في سنة 2007 فإنها لم تحرص على تنفيذه.

(1) تناهز قيمتها التقديرية عن 2,060 م.د أي بحساب 220 د للمتر المربع (9367 م²).

كما تملك "الشركة" مجموعة من المحلات بالقسط الرابع من ديار البحر تسمح في الجملة 303 م² وضع واحد منها يسمح 123 م² على ذمة نقابة المالكين المشتركين منذ سنة 2007 دون مقابل. وتنتج عن هذه الوضعية حرمان "الشركة" من مداخيل تقدر بحوالي 40 أ.د. كما حرمت "الشركة" من موارد قدرها 47 أ.د جراء عدم تسويق الفضاءات المتبقية والمستغلة من قبل الشركة النزلية والسياحية بمرسى القنطاوي.

من جهة أخرى، تملك "الشركة" 2000 أصل زيتون موجودة بملعب القولف بالقنطاوي تتولى بيع ثمارها سنوياً على رؤوس أشجارها عن طريق بنة عمومية يتم الإعلان عنها في عدة جرائد. وتجدر الملاحظة أنّ "الشركة" تتولى سنوياً تحديد طريقة تقييم صابة الزيتون وضبط السعر الافتتاحي للمزايدة دون اللجوء إلى مختصين في الميدان.

3- استغلال رصيد مدخرات المشاريع

كوّنت "الشركة" في شأن الأشغال المتعهد بها والمتوقع إنجازها بداية من سنة 2005 مدخرات بقيمة 1,059 م.د من جملة 2,7 م.د تمثل تكلفة تقديرية لمشروع "تقسيم النخيل". وبلغت قيمة النفقات المنزلة على مدخرات المشروع في 31 ديسمبر 2010 ما جملة 258 أ.د دون اعتبار الأداء على القيمة المضافة منها حوالي 144 أ.د لا تتعلق بأشغال "تقسيم النخيل".

وبلغت قيمة المدخرات المتبقية والمخصصة لمجابهة أشغال إنهاء المشروع 832 أ.د⁽¹⁾. ولئن لم تجسم "الشركة" إلى غاية شهر سبتمبر 2011 إقامة بناية إدارية لفائدة البلدية فإنّ الأمر يستدعي عرض المسألة على مجلس الإدارة لاتخاذ قرار في الغرض لإعادة ترتيب جزء من المدخرات ضمن نتائج الشركة لسنة 2011.

وتجدر الإشارة إلى أنّ حساب مدخرات المشروع السكني والتجاري "ديار الحدائق" الذي انتهت أشغاله منذ سنة 1998 يضم في موفى سنة 2010 رصيда قدره 280 أ.د. ولم تسع "الشركة" إلى إعادة ترتيب هذا المبلغ ضمن نتائجها رغم بيع كامل مكونات المشروع والانهاء من الأشغال الفنية لتقسيم الرسوم العقارية بل واصلت استغلال هذا الرصيد للتعهد بأعمال الصيانة على غرار العناية بالنافورة الموسيقية المتواجدة بالمركب سالف الذكر.

⁽¹⁾ باعتبار تضمين الشركة رصيد المدخرات مداخيل استثنائية تمثل في استرجاعها مساهمة المالكين في مصاريف التحجير وقيمتها

ويتعين على "الشركة" التقيد باستعمال المدخرات للغاية التي كوّنت من أجلها والمتمثلة خاصة في مجابهة المصاريف اللاحقة ذات العلاقة بالمشروع والامتناع عن إسداء خدمات لفائدة الغير على غرار عمليات صيانة أجزاء من الملك العام البلدي وعن تحمل نفقات تم صرفها لفائدة بعض الجهات تتعلق بمشاريع سكنية وتجارية بالقنطاوي تعود إلى التسعينات.

*

* *

يتطلب تحسين مؤشرات نشاط شركة الدراسات والتنمية لسوسة الشمالية من القائمين عليها مزيد العمل على ترشيد النفقات باحترام القواعد الجاري بها العمل في مجال الشراءات وتسليم الشبكات المختلفة المنجزة في إطار تدخلات "الشركة" بالمحطة السياحية بالقنطاوي إلى الهياكل المعنية لتفادي التعهد عوضا عن المالكين المشتركين بمصاريف صيانة ونظافة الأجزاء المشتركة بحجة السعي إلى المحافظة على جمالية المحطة السياحية.

وتظل "الشركة" مطالبة بحسن التصرف في الصفقات التي تنجزها وباحترام النصوص المعتمدة في الغرض لحماية مصالحها المالية وإعمال المنافسة بين جميع المتعاملين معها بالإضافة إلى إضفاء الشفافية على عمليات بيع المقاسم والشقق لضمان موارد أفضل وتحقيق المساواة بين كل من يرغب في اقتنائها.

ويستدعي ضمان استمرارية نشاط "الشركة" وديمومتها العمل على استكمال إنجاز البرنامج الاستثماري الذي ضبطته للفترة 2007-2015 والإسراع بتجسيم مشروع تقسيم ديار القوف بالإضافة إلى تنمية نشاط ملعب القوف باستقطاب أسواق جديدة والرفع من عدد الحرفاء وعدد مسافات اللعب وتطوير نشاط الميناء عبر إحكام استغلال المسطح المائي وتسوية وضعية مختلف الفضاءات المسوغة للغير. كما ينبغي على "الشركة" التفكير في مشاريع جديدة للفترة التي تلي إنجاز البرنامج الاستثماري المذكور.

ردّ شركة الدراسات والتنمية لسوسة الشمالية

- **الدراسات والتراخيص الإدارية الضرورية :** تم التعاقد مع المهندس المعماري ع.س في إطار تسوية وضعية حيث كلفته الإدارة العامة السابقة منذ بداية التفكير في انجاز هذا المشروع بالقيام بالدراسات الهندسية التمهيدية والتعديلية وقد تطلبت هذه الدراسات الهندسية عدة سنوات إلى حين الإقرار النهائي بمكونات المشروع الذي تمت المصادقة عليه من طرف الديوان الوطني التونسي للسياحة ، بلدية حمام سوسة ، مجلس إدارة الشركة .
أما بخصوص قرار التصنيف على حدود الملك الحدودي البحري : إن قرار التصنيف الصادر عن وزارة التجهيز والإسكان بتاريخ 10 ماي 2008 لم يسبقه أمر باعتبار أنه كان في إطار تطبيق الفصل 25 مكرر من مجلة التهيئة الترابية والتعمير الذي ينص (لا يمكن إجراء أية أشغال تهدف إلى تدعيم أو تقوية البنايات المنجزة قبل دخول مجلة التهيئة الترابية والتعمير حيز التنفيذ و الموجودة داخل المناطق الخاضعة لحق التصنيف . غير أنه يمكن بترخيص من الوزير المكلف بالتعمير القيام بأشغال صيانة وترميم تلك البنايات شريطة أن لا تتم أية زيادة بحجمها أو تغيير في صبغتها) .

- **الأشغال الهندسية والمدنية والشبكات المختلفة :** إن الزيادة في كميات بعض الأشغال وخاصة أشغال تسوية الأرضية وخرسانة الركائز يمكن تفهمها باعتبار وجود المشروع على واجهة البحر وما يمكن أن يفرزه ذلك من عناصر غير منتظرة هذا وقد تم الاتفاق بين الطرفين على أساس قبول المقاول إسناد الشركة تخفيض ب 3 % من قيمة الصفقة والتقليص في آجال التسليم مقابل تمكنه من تسبقة بنسبة 20 % من قيمة الصفقة عوضا عن 10 % .

أما بخصوص حصة المقاول في قسط التأمين على مسؤولية المتدخلين بالحضيرة : ينص الفصل 15 من العقد على إبرام نوعين من عقود التأمين: عقد تأمين المسؤولية المدنية الذي يحمل على المقاول . - عقد التأمين تبرمه الشركة ويقع خصمه من مستحقات المقاول بنسبة 0,8 % (وليس 10 %) من قيمة الأشغال المنجزة وذلك بعنوان حصة المقاول من قسط التأمين . أما ملحق الصفقة الخاص بالفصل 15 المتعلق بحصة المقاول في قسط التأمين هو إصلاح خطأ وليس تعديل النسبة للحط من مستحقات المقاول وإن عملية الخصم ظلت سارية المفعول إلى حين إبرام عقد التأمين الذي تم اعداده في جويلية 2012 ومفعوله يبدأ من تاريخ الإستلام الوقتي .

- **إعادة تهيئة القولف وتوسيعه :** مدت مصالح الشركة فريق المراقبة بكل الوثائق المتعلقة بهذا المشروع بداية من انطلاق الأشغال والتحويلات التي أدخلت عليها إلى ختم الصفقة . وقد تم الإعلام والمصادقة من طرف لجنة الصفقات على كل التغييرات التي أدخلت على المشروع هذا وقد تغيرت أثناء الأشغال بعض المعطيات رفعت في كلفة المشروع وتم الحصول على مصادقة مجلس الإدارة على ذلك وقد تم الإتفاق على الأسعار الجديدة أثناء الأشغال مثلما ينص عليه عقد الصفقة . وفي مثل هذه الحالة ، كيف يمكن تفعيل المنافسة لأشغال جارية وهل يتوجب إيقاف الأشغال إلى حين القيام بإجراءات المنافسة ؟ كما تم أخذ الإجراءات اللازمة بالنسبة للأشغال التي لم ترفع فيها التحفظات .

(إن المذكرة التفسيرية التي عرضت على أعضاء اللجنة المركزية للصفقات واضحة وتمت المصادقة عليها دون أي تحفظ) .

- **وفي ما يتعلق بالتسبقات :** هي تسبقات على الكشوفات أي على أشغال منجزة فهي لفائدة سوسة الشمالية وليس لفائدة المقاتل . إذا تم صرف تسبقات على كشف لا يمكن اعتبارها تسبقة على صفقة ولكن (تسبقة تقطع من نفس الكشف خلال نفس الشهر) وإن هذه العملية هي في إطار إحكام التصرف في السيولة المودعة لدى البنوك وتم خصم مبلغ التأمين كذلك غرامة عدم مطابقة من كشف شركة "س.س" النهائي .

- **إعادة تهيئة وتحديث نظام الري :** تجديد الجزء الثاني : حول إذني التزود لإقتناء معدات الري : تم إصدار هذا الإذن بالتزود لتمكين المزود في الإسراع في إجراءات التوريد نظرا لضيق الوقت في انتظار إتمام الإجراءات لضرورة إنهاء الأشغال في الموعد أي قبل بداية موسم القولف وقد تم مد فريق المراقبة بكل الوثائق المتعلقة بالملف مع العلم أنه لم يقع الإمضاء على ملحق الصفقة من طرف الرئيس المدير العام بسبب الخلاف مع المزود على قيمة الإعفاء .

- **أما قرار الإعفاء من المعاليم الديوانية لفائدة سوسة الشمالية :** تم طرح 45,411 أ.د. بالكامل من قيمة الصفقة (المعاليم الديوانية) كما تم الحجز إلى حد اليوم مبلغ 13,531 ألف دينار من حساب شركة reprise

ولم يتم خلاصه . للتوضيح : بعد حصول الشركة على شهادة الإعفاء من المعاليم الديوانية، تم إعلام المزود بتكفل الشركة بإجراءات إخراج المعدات من الديوانة وعلى أن يقتصر دوره على توريدها وإيصالها إلى رصيف الميناء اثرها تقدم المزود بفاتورة منقحة تتضمن تخفيضا بـ 45 ألف دينار معلوم الديوانة المعفى، قبلت بها الشركة وذلك قبل وصول المعدات إلى الميناء وعند وصول المعدات إلى الميناء قامت مصالح الشركة عن طريق *transitaire* بإجراءات إخراج المعدات من الميناء .

- وبخصوص إذني تزود في أبريل 2008 للتزود بقنوات البلاستيك والأسلاك الكهربائية قبل مصادقة لجنة الصفقات : تم ذلك رجا للوقت باعتبار ضرورة إنهاء الأشغال في الموعد المحدد أي قبل بداية موسم القولف .

- تجديد الجزء الثالث: اقتناء الرشاشات : إن نسبة 18 % التي تمثل عمولة الموزع لمنتجات المزود الأصلي تعتبر معقولة جدا أما اقتناء قنوات البلاستيك المقوى فإن المقارنة التي قام بها فريق المراقبة لا تستقيم باعتبار أن العرضين مختلفين على مستوى: عدد الفصول 9 بالنسبة لإذن التزود عدد 080096 (B.P) بقيمة 150.168,480 دت مقابل 7 فصول في الصفقة الثانية باسم المزود M.P بقيمة 63.268,200 دت (اختلاف في الكمية و السعر الفردي) .

- اقتناء التجهيزات والرمل: اقتناء التجهيزات : بالرغم من قناعة الشركة من جدوى اقتناء مثل هذه التجهيزات من المزودين الرئيسيين فقد تم تجاوز هذه الملاحظة من خلال القيام بجداول مقارنة بداية من سنة 2011 تتضمن عروض العديد من المزودين الأجانب والممثلين التجاريين في تونس وذلك لتفعيل المنافسة ولم تكن النتائج أفضل مما هو معمول به . أما بالنسبة للتزود بالرمل : يتسم الرمل المستعمل بلعب القولف بمواصفات فنية خاصة ولم تقدم أي مزود خلاف "س.ت" بعرض للرمل بنفس النوعية . وقد تقدم مزود جديد بعرض بتاريخ 2009/10/5 يقترح فيه نوعية رمل مغسول بسعر 25 دينار الم³ مع 10 دينار معلوم للنقل "S.G.S" هذا وتعتبر شركة "س.ت" من المزودين القلائل لهذا الرمل . (لما قامت الشركة باستشارة لإيجاد عروض جديدة قام هذا المزود بالترفيه في أسعاره) .

تقوم الشركة بمراقبة الكميات المسلمة عن طريق الوزن والكيل و سيقع العمل على تشديد هذه المراقبة على مستوى النوعية والكمية للرمل المسلم (إن شهادته التحاليل المخبرية موجودة ويقع توفيرها من طرف المزود عند كل طلب) .

- **نققات التسيير-التأجير والإمتيازات العينية :** تم ضبط مرتب الرئيس المدير العام على أساس معادلته للمرتب الذي كان يتقاضاه في مؤسسته السابقة ، إن المنحة الراجعة له من الشركة النزلية المسندة بعنوان منحة التمثيل ب 150 دينار تم إيقاف العمل بها بقرار من الإدارة العامة بداية من الثلاثية الرابعة لسنة 2011 .

- **حول المنح المسندة لمستشاري مجلس الإدارة :** تم اسناد هذه المنح بقرارات من الجلسة العامة للشركة وسيقع النظر مستقبلا في هذا الأمر في الجلسة العامة القادمة (الإطار التعاقدى وضبط الحقوق والالتزامات) .

- **أما في ما يخص المنحة المسندة لأعضاء اللجنة الدائمة للتدقيق :** في غياب نصوص صريحة تنظم هذه المسألة و بعد التقصي مع عديد الأطراف واستشارة مراقب الحسابات، استقر الأمر على صرف هذه المنحة مباشرة لفائدة العضو الممثل للمساهم اعتبارا إن مسؤولية أعضاء مجلس الإدارة في أعمال المجالس تلزمه م أمام المؤسسات التي قامت بتعيينه م بينما مسؤولية أعضاء اللجنة الدائمة للتدقيق تلزمهم شخصيا . (لم تقم الإدارة العامة بصرف هذه المنحة للمعنيين سنتي 2010 و 2011) .

- **حول ضبط شروط التسمية في الخطط الوظيفية :** إن مشروع الخطط الوظيفية هو في طور الإنجاز ويستلزم بعض التعديلات قصد ملائمة مع أحكام الإتفاقية الخاصة بالمؤسسة التي ستقع مراجعتها قريبا .

- **وبخصوص قائمة المنتفعين بمخصص وقود :** وقع تجاوز هذا الإشكال بتسوية الوضعيات وسيقع تقنينه عند تحيين اتفاقية المؤسسة .

- وبالنسبة لوضع الشركة على ذمة إحدى شركاتها الفرعية عونين : الأول بإدارة الملكية المشتركة والثاني بالبستنة : تمت تسوية هذه الوضعية بداية من جانفي 2011 بتحميل أعباء التأجير على الملكية المشتركة .

- وحول وضعية العون الذي على ذمة الإتحاد العام التونسي للشغل : تم ذلك بطلب من الاتحاد وتزكية من الوزارة الأولى .

- أما عن تحمل الشركة لأعباء ثمانية أعوان على ذمة بلدية حمام سوسة ومكلفين بنظافة المحطة ومحيطها : تمت تسوية الوضعية ابتداء من 2012/01/01 .

التعهد بنفقات لفائدة الغير الشراءات الجارية

- حول التعامل مع المزود AOH : تم إختيار هذا المزود على أساس الخبرة والحرفية على مستوى الأعمال الفنية (Conceptions) في ميدان المطبوعات والنشرية وذلك إثر استشارة قامت بها الشركة أوائل سنة 2010 .

- أما بخصوص شراءات نباتات زينة وأشجار غابية للمعب القولف سنتي 2007-2008 : قامت

إدارة القولف السابقة عند إعادة تهيئة الممرات ووفق قائمة تقديرية باسم منبت "ياسمين قاردن" باقتناء بعض النباتات والأشجار تم اختيارها من نوعيات محددة التي تندرج ضمن ميزانية إعادة التهيئة وذلك اعتباراً أن هذه الأثمان غير قابلة للمنافسة لم تتوفر حينها لدى مزودين آخرين . وإثر التأكد من دخول هذه النباتات والأشجار للمغازة (وصول القبول) قامت الإدارة العامة السابقة بطلب من مدير القولف بتسوية هذه الوضعية بإصدار 4 أذون تزود مطابقة لوصول القبول . سنعمل على تفادي هذه الممارسات الإستثنائية مستقبلاً .

- خلاص فاتورة بقيمة 4,8 ألف دينار : بعد التثبت تبين أن المواد المذكورة تم تركيزها بمسكن أحد الشخصيات الأجنبية القاطنة بالحزام الشرقية سوسة وذلك بطلب من السلطة عن طريق المدير العام المساعد للشركة النزلية باعتبار هذه الشخصية من أصدقاء تونس. كما أفاد المدير العام المساعد أنه سبق وأن إستفادت هذه الشخصية بخدمات من هذا النوع في السنة السابقة.

- وبخصوص خلاص فاتورة بقيمة 8,4 أد : تم خلاص هذه الفاتورة لإنجاز شريط وثائقي حول "مارينا" القنطاوي من قبل المخرج السينمائي "محمد الغضبان" بمناسبة ثلاثينية الشركة تم بث هذا الشريط على شاشة التلفزة. و الشريط موجود .

تنمية موارد الشركة : ملعب القولف : حول استقطاب أسواق جديدة : تم احداث مصلحة جديدة

"MARKETING"

- الأشخاص الذين يقومون بتدريس لعبة القولف : تم تجاوز هذا التحفظ باتداب هؤلاء المدرسين بداية من سبتمبر 2011 وذلك في إطار تقنين هذه العملية حيث أصبح هؤلاء يتقاضون مرتب شهري يقدر ب 500 دينار صافية ونسبة 30 % فقط من مداخيل الدروس دون الأداء على القيمة المضافة مقابل 70 % من هذه المداخيل لفائدة الشركة .

- وفي ما يخص تعامل القولف مع منظمي الرحلات ووكالات الأسفار : تم إعداد اتفاقيات في الغرض سنة 2011 وتم الشروع في تجسيما .

- الميناء: حول معلوم إرساء السفينة المستقلة كمطعم عائم : شرعت الشركة بداية من سنة 2011 في تطبيق الزجاجة ب 5 % وتم التنبيه على صاحب المطعم بضرورة الإدلاء بعقد الكراء وذلك عن طريق عدل

منفذ ولم يستجب لذلك ، ستقوم الشركة باتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة للحصول على العقد المذكور لتسوية الموضوع أو تقديم قضية في الخروج.

- وفي ما يتعلق بقوارب الصيد الراسية بالميناء : إن قوارب الصيد الراسية بالميناء غير قارة وقد حاولت إدارة الشركة العديد من المرات تحسيس الرابط بهذا الموضوع و مراعاة للظروف الإجتماعية للصيادين بالجهة وخوفا من ردة الفعل لم تحرص السلطات المعنية على إخراج هذه القوارب ولم تساند الإدارة العامة في ذلك . وقد قامت الشركة برفع قضايا بالخروج في الغرض .

- أما بخصوص تسونج ورشة إصلاح السفن : تم تسونج ورشة إصلاح السفن بقرار من مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 2000/6/27 تلددت الشركة المتسوغة بخلاص ما عليها بدعوى مطالبتها بمراجعة المساحة المخصصة لورشة الإصلاح التي لم تقع تحديدها بالفصل 2 من العقد . تم التنبيه بواسطة عدل منفذ لخلاص الدين ورفع قضية في الغرض .

- وفي ما يتعلق بتسونج مركز الغوص : خلافا لما نص عليه عقد التسونج المؤرخ في 1998/12/15، جاء بالملاحق التصحيحي للعقد الممضى في 1998/12/31 أن استغلال عدد من الحلقات من طرف الشركة المتسوغة لصفنها يكون بالتعريف المعمول بها اليخوت الراسية بالميناء، غير أن هذه الوثيقة لم تقع إرسالها للمصالح المعنية للقيام بالفوترة . سيقع العمل على تدارك هذا الخطأ .

- وبخصوص تعريف إرساء السفن : سيقع النظر في المقترح المقدم من طرف هيئة الرقابة باعتماد وحدة "السنتمتر" في الفوترة .

- أما عن عقود الإرساء بالميناء : ستعمل الشركة على تفعيل هذه العقود في القريب العاجل بإمضاءها من طرف الحرفاء .

- وفي ما يتعلق باتصاف عدد من الباعة على جزء من المساحة المدمجة بالملك العمومي البحري : تم الترخيص لهؤلاء الباعة لإضفاء نوع من التنشيط بالمحطة من أجل مزيد جلب الزوار خاصة من جهة نزل حنبعل وعملا بتوصيات هيئة الرقابة من عمل الشركة على ترشيد التصرف في هذه المساحات والنظر في إمكانية القانونية لاستخلاص معالم الاتصاف لفائدتها .

- أما في ما يتعلق بالبيع والكراءات : إن تسويق الشقق والمقسمات في إطار البيع بالمزايدة تمشيغ ير معمول به في شركة سوسة الشمالية . البيع يتم وفق أسعار يتم تحديدها إداريا ومسبقا . واثرتنازل البعض من أفراد عائلة الرئيس السابق كتابيا عن المقاسم المخصصة لهم تمت إعادة بيع هذه المقسمات والأثمان المحددة من طرف الإدارة التي تقع مراجعتها سنويا بذلك لم تحرم هذه العمليات الشركة من تنمية هامش الربح على مبيعاتها .

- وفي ما يخص إشهار عملية بيع الشقق والمقسمات : بحكم نجاح شركة سوسة الشمالية في التعريف وتسويق منتوجها العقاري على مدى عديد السنوات ونظرا لتجربتها في المجال وكثرة الطلب مقابل قلة العرض أصبحت تستغنى عن عمليات الإشهار لبيع منتوجها العقاري . فالمعلومة تصل للعامة بصفة آلية وبالتالي ادخرت مصاريف للقيام بعمليات إشهار في الغرض .

- وفي ما يتعلق الشقتين الكائنتين بمركب ديار البحر : إن الشقتين ع. 1140 و 1141 دد لا تطلان لا على شاطئ البحر ولا على المسبح ولم تك ونا أصلا مبرمجة للبيع (lingerie en RDC) ومحل للنشاط الثقافي للمالكين المشتركين بالطابق الأول) وأن ثمن المبيع كان أرفع من أثمان شقق القسط السادس الكائن به العقارين إذ بيع القسط السادس ما بين 1200 دينار للمتر المربع الواحد المطل على الحدائق و 1350 دينار للمتر المربع الواحد المطل على الميناء أو على شاطئ البحر . للإشارة تم بيع المتر المربع الواحد للسكن بديار الحدائق بين 1500 و 1700 المتر المربع الواحد . كما أن الشركة تباع العقارات المخصصة للسكنى على أساس الكلفة الجمالية بإضافة نسبة ربح محترمة تحدد إداريا ولا عن طريق الاختبار . وهي بذلك حرة في اختيار حرقائها وتعامل بينهم بعدالة على مستوى الأثمان . إن اسم د. ب. ع. في ذلك الوقت وبالنسبة لهذه الحالة غني على التعريف و إن بيع الشقتين

بالثمن المذكور يعتبر نجاحا من طرف إدارة الشركة وإن عملية بيع هـ اتين الشقتين تمت المصادقة عليها من قبل مجلس إدارة الشركة أما معينات الكراء فإن الشركة النزلية تقدمت بقضية في الغرض . وقامت المعنية برفع كراء الشقة مسبقا لمدة شهر بهدف احتجاز الشقتين ثم تقدمت بطلب لاقتنائها مستعينة في ذلك بالسلط الجهوية .

- وبخصوص بناء لمركز الأمن الوطني المحاذي للمقسم عدد 28 : إن العقار المذكور منطقة غير صالحة للبناء وإحالتها بمقتضى قرار تقسيم زيتونة 1 إلى بلدية أكودة . إن بلدية أكودة لم تقم بتحويل ملكية العقار لفائدتها لدى إدارة الملكية العقارية إذ لا يزال إلى الآن مرسوم باسم الشركة . وبناء على ذلك ونظرا لصيغة التأكد لبناء منطقة شرطة، طلبت منا مصالح ولاية سوسة مدها بشهادة تخصيص للعقار لفائدة وزارة الداخلية بصفة أولية إلى حين تسوية الوضعية مع بلدية أكودة . وإن خصص هذا المركز لأمن الرئيس السابق إلا أنه يمكن استعماله حاليا لفائدة المنطقة عموما أو لفائدة أي مصلحة عمومية إدارية أخرى .

- وفي ما يتعلق بوعد البيع المبرم بين الشركة والمالكة للمقسم عدد 1 الملاصق للمنطقة الخضراء : إثر مراسلة الإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان فقد أفادت بأن العقار المذكور مدمج بالملك العمومي البلدي منذ المصادقة على قرار تقسيم زيتونة 1 . تقدمت الشركة بطلب لتغير صبغة العقار وإدماجه بالمقاسم المحاذية، هذا الطلب تحصل على الموافقة المبدئية من بلدية أكودة في انتظار اتمام الإجراءات للحصول على المصادقة النهائية . مع العلم أن المسألة الإستحقاقية للعقار المذكور سيقع فيها النظر بالتوازي مع الملف المذكور أعلاه .

- وبخصوص معين كراء الديوان الوطني للبريد : بتاريخ 21 جويلية 2011 تم إبرام ملحق لعقد الكراء أصبح بمقتضاه معين الكراء 5.520 دينار سنويا مع زيادة بـ 5 % سنويا مقابل 500 دينار كمعين كراء قديم .

- وفي ما يتعلق بمعين كراء مآوي السيارات : إن الشركة تنظر حاليا في استرجاع مآوي السيارات واستغلالها بطريقة أخرى أفضل .

- أما معين كراء المحل التجاري الذي كان مسوغا لفائدة الديوان الوطني للصناعات التقليدية : طبقت الشركة بنود العقد فيما يخص الزيادة التعاقدية وأن قضية في تعديل الكراء لا تؤدي حتما للترفع فيه . تقدم المتسوغ بعرض مالي لشراء المحل المذكور الذي تم عرضه على مجلس الإدارة الذي قرر التفويت فيه بسعر لا يقل عن 600.000 دت .

- وفيما يتعلق معين كراء المغازة العامة : تم رفع قضية في الغرض وتم الحكم فيها استئنافيا نهائيا بالترفع في معين الكراء بما قدره 7.338 دت سنويا يبدأ مفعوله من 18 مارس 2008 . إنَّ التفاوض جاري مع المتسوغ لتفعيل هذا الحكم في أقرب الآجال .

- وفي ما يتعلق بمعين أكرية المحلات التجارية المسوغة للشركة النزلية : إنَّ الشركة بصدد القيام بإجراءات اقتناء الأصول التجارية بعد الحصول على ترخيص مجلس إدارة الشركة النزلية والسياحية ومصادقة جلستها العامة المنعقدة سنة 2012 وموافقة مجلس إدارة شركة سوسة الشمالية .

- تكوين مدخرات: بالنسبة للشركة النزلية، نعتقد أنه لا يمكن تكوين مدخرات على الديون المتخلدة بذمة الشركة النزلية وذلك من منطلق إتمام إجراءات اقتناء الأصول التجارية التي من خلالها سيتم استخلاص جزء كبير من هذه الديون .

- أما بالنسبة للديون المتخلدة بذمة المستفيد بالمحلات التجارية س 21 وس 22 وس 23 قامت الشركة بقضية في فسخ العقد لعدم الخلاص تم الحكم فيها في فيفري 2012 بفسخ العقود المذكورة .

- اما بخصوص للديون المتخلدة بذمة مطعم "نوا مارينا" : قامت الشركة بعدد المساعي من أجل استخلاص المبلغ وسيتم ذلك في أقرب الآجال اعتبارا لإستعداد المعني بالأمر لذلك .

- وفيما يتعلق بتكوين مدخرات على مساحة 4 هكتارات تم استغلالها من طرف الشركة : هذه العقارات هي المسالك الفلاحية التابعة لبلدية حمام سوسة والتي سيتم تسويتها ضمن عملية معاوضة وبالتالي لا يجوز تكوين مدخرات على هذه العقارات .

- التسوية العقارية والتصرف في الممتلكات: وضعية العقار التابع للمجلس الجهوي : ستعمل الشركة على إيجاد صيغة توافقية مع المجلس الجهوي .

- أما بخصوص وضعية العقار المتواجد بلعب القوف (الشمسي) : تم تجاوز هذا الإشكال بإسناد المعني بالأمر قطعة أرض بنفس المساحة على ملك الشركة مجاورة لملاعب القوف .

- أما عن وضعية العقارات التي ضمتها بلدية حمام سوسة بمجوزة الطريق العام : نظرا للثمن الزهيد الذي سيرجع للشركة والذي لا يتجاوز 10 أ.د للعقارات المشار إليها فإن الشركة خيرت أن تحتفظ بهذه العقارات من أجل تسويات عقارية مع السلطات المعنية .

- وبخصوص التقسيم الأفقي للمركبين ديار البحر والحدائق : انجز التقسيم الأفقي وتمت عملية الإيداع لدى بلدية حمام سوسة للمصادقة .

- التصرف في الممتلكات: تقسيم النخيل : يحتوي مثال التهيئة التفصيلي للمشروع السياحي بالقنطاوي المؤرخ في 1977 على تقسيم سكني "النخيل" توسطه منطقة خضراء بمساحة 11 ألف م² إلى جانب منطقة خصصت ك"مركب رياضي" . وفي هذا الإطار ولتوفير مداخيل إضافية للشركة تم إنجاز تقسيم النخيل سنة 2003 وتم التعرض إلى العديد من الصعوبات للحصول على المصادقة النهائية من السلطات المختصة حيث إستوجب على الشركة ترك مساحة بـ 11 ألف م² لمنطقة خضراء والطرق والتجهيزات العمومية وذلك تطبيقا لمقتضيات مثال التهيئة المشار إليه أعلاه . إثر المصادقة على تقسيم النخيل من قبل بلدية أكودة بتاريخ 2004/03/31 أسند للبلدية المذكورة طرقا وهي تحال مجانا، عقارات لإنجاز مناطق خضراء وعقارات لإقامة

دائرة بلدية وحيث أن مجلة التهيئة والتعمير في الباب الخاص بالتقسيم أدرجت مبدأ إمكانية تجاوز المساحات المخصصة للمرافق العمومية بنسبة 25 % من مساحة التقسيم على أن تقوم البلدية بالتعويض عن ذلك. وحيث أن المساحة المخصصة للتجهيزات العمومية تفرضها المعطيات الخاصة بكل تقسيم. فقد تم الاتفاق بتاريخ بين شركة سوسة الشمالية وبلدية أكودة بتاريخ 18 فيفري 2008 على إنجاز عملية معاوضة تمثلت في إحالة مساحة 9367 م² لبلدية أكودة وهي المساحة الزائدة عن 25 % مقابل إحالة مساحة 8217 م² لفائدة شركة الدراسات والتنمية وهي مساحة مسالك فلاحية متواجدة بتقسيم جنان القنطاوي وتقسيم النخيل وتقسيم زيتونة 1 وزيتونة 2 كما إسترجعت الشركة عدد 2 مقاسم وتغير صبغتها إلى سكني. أما في ما يتعلق بتكفل الشركة ببناء مقر دائرة بلدية كان بموافقة مجلس الإدارة وكانت مسألة أخلاقية وسياسية باعتبار أن الشركة قد تكفلت ببناء دائرة بلدية لفائدة بلدية حمام سوسة. ويستنتج من ذلك أن الشركة لم تفوت في قيمة مالية كبيرة حيث إضافة إلى تسوية الوضعية العقارية للمساكن الفلاحية فقد تم توفير مقسمين جديدين وبيعهما مما جعل رقم معاملات تقسم النخيل يفوق 13 مليار.

- استغلال ممتلكات مختلفة : حول استغلال 18 مخزن من طرف الشركة النزلية : إن الشركة النزلية والسياحية، شركة فرعية لشركة سوسة الشمالية التي تملك أكثر من 99 % من رأس مالها، هذه الشركة أصبحت عاجزة على تسديد معالم الكراء للمحلات التجارية المسوغة من طرفها وليس من المناسب تحميلها معالم كراء إضافية لهذه المحلات يصعب تسديدها والتي وضعت على ذمتها كفضاءات خدمات وستتم تسوية هذه الوضعية إداريا. أما بالنسبة للمخازن المستغلة من قبل الملكية المشتركة سيقع إما استرجاعها أو تسوية وضعيتها وفق القانون.

- وفي ما يتعلق بتحوز صاحب مقهى الشمس بمخزن يمسح 16 م² : إن نسخة الحكم القاضي بملكية الشركة للمخزن أصبحت جاهزة للتنفيذ بعد أن ادعى المستنفع ملكيته لهذا المخزن على إثر لبس ورد بعقد البيع للمقهى. وعند تنفيذ الحكم، طلب مستغل هذا المخزن شراءه والمفاوضات لا تزال جارية.

- أما بخصوص وضع بعض المحلات الكائنة بالقسط الرابع من ديار البحر : سيقع العمل على تسوية هذه الوضعية إما باسترجاع الشركة لهذه المحلات أو كرائها لنقابة المالكين المشتركين أو وضعها على ذمة الشركة النزلية.

- حول 2000 أصل زيتون متواجدة بملعب القوف : إنَّ زياتين القوف بها جانب كبير لا ينتج إلا القليل وخاصة الأصول الغير مسقية أم نوعية الثمار فهي غير مرغوب فيها لأنَّ نوعية الثمرة ليست بالجيدة باعتبار نوعية المياه المستعملة للسقي . إنَّ الفلاحين الذين يساهمون في البتة يستعملون زيتون القوف لخلطه مع الزيتون الرفيع لاستغلاله في الكيل عند بيعه لأصحاب المعاصر . هذا وأن صابة الزيتون تختلف من سنة إلى أخرى (عام صابة وعام عجرودة) إذ من المتعارف عليه أنه يصعب أن تكون صابة الزيتون على مدى عامين متتاليين بخصوص الغابة الواحدة بنفس المردودية كما أنَّ أسعار الزيتون تتأثر بأسعار التصدير وإنَّ كمية المحصول تقع تقديرها من قبل مدير القوف (مهندس فلاح). .

- استغلال رصيد مدخرات المشاريع: رصيد المدخرات لتقسيم النخيل : إنَّ المدخرات المخصصة لتقسيم النخيل سوف تفي بما تمت برمجته أي بناء الدائرة البلدية وإعادة تعبئة الطرقات المتضررة والأرصنة والحدائق إلى جانب ذلك وفي صورة تسجيل فائض في المدخرات يمكن استغلاله في تقسيم الزيتون أو غيره ما لم يتم تحرير ملخص استلام هذه التقاسيم للبلديات .

- وفيما يتعلق برصيد المدخرات لمشروع ديار الحدائق : إنَّ الرصيد المتوفر بقسم مدخرات ديار الحدائق يقع استهلاكه خاصة لتجهيز وصيانة النافورة الموسيقية ما لم يتم تسليمها في حالة جيدة مثلما تقتضيه الترتيب الجاري بها العمل لمن يرجع له النظر . وبالتالي لا يمكن تسجيل الرصيد المتبقي للمدخرات ضمن نتائج الشركة .