

الوزارة المكلفة بالتجهيز : التصرف في المباني

يعتبر حسن التصرف في المباني، من بنايات ذات إستعمال إداري ومساكن إدارية، أحد مقومات المحافظة على الرصيد العقاري للدولة. وتتصرف الوزارة المكلفة بالتجهيز في جملة من العقارات على ملك الدولة والتي تمّ تخصيصها لفائدتها من طرف الوزارة المكلفة بأملاك الدولة إضافة إلى جملة من العقارات الأخرى على وجه الكراء. وهي مسؤولة عن هاته العقارات فيما يتعلق بتوظيفها والتصرف فيها وصيانتها وحفظها ماديا وقانونيا.

ويبلغ عدد هذه العقارات إجمالا 705⁽¹⁾ مبان منها 454 مبنى يتمّ استغلالها في شكل مساكن إدارية فيما تستعمل البقية وعددها 251 مبنى للأغراض الإدارية.

وتهدف هذه المهمة إلى النظر في مدى توفّق الوزارة المكلفة بالتجهيز في التصرف في المباني الرّاجعة إليها بالنظر من حيث تشييدها وتسوية وضعياتها العقارية فضلا عن استغلالها وحمايتها.

وشملت الأعمال الميدانية التي غطّت أساسا الفترة 2009-2014، المصالح المركزية للوزارة المكلفة بالتجهيز والوزارة المكلفة بأملاك الدولة إضافة إلى توجيه طلب إرشادات إلى الإدارات الجهوية للتجهيز. كما أجرى الفريق الرقابي زيارات ميدانية شملت 39 مبنى موزعة على ولايات تونس وأريانة وبن عروس ومنوبة ونابل. وأفضت الأعمال الرقابية إلى ملاحظات تعلّقت بإخلالات شابت تشييد المباني والتصرف فيها وحمايتها.

⁽¹⁾ إحصائيات الإدارة الفرعية للممتلكات العقارية بالوزارة المكلفة بالتجهيز - جانفي 2014.



أبرز الملاحظات

- تشييد المباني ووضعياتها العقارية

عزّزت الوزارة المكلفة بالتّجهيز رصيدها العقاري من خلال تشييد 35 مبنى خلال الفترة 2009-2013 وذلك بالرّغم من عدم رصد إعتمادات للغرض بالميزانية. ولجأت الوزارة إلى صيغ غير قانونية لتعزيز رصيدها العقاري حيث تمّ تمويل هذه الإحداثيات باستغلال الإعتمادات المرصودة بفصل تركيز الحضيرة لإنجاز مشاريع مختلفة تعلّقت بالأساس بإنجاز وصيانة الجسور والطرق.

وباعتماد هذا التّمثلي خالفت الوزارة قواعد الإنفاق العمومي المضبوطة بمجلة المحاسبة العمومية وبالنصوص المنظّمة للصفقات خاصّة فيما يتعلّق بملقي المباني التي تمّ تشييدها بقابس وتوزر.

كما لم تحرص الوزارة على تسوية الوضعيات العقارية للأراضي التي تمّ إستغلالها لتشييد بعض المباني حيث تجاوزت الوزارة التراخيص العمرانية في الغرض وهو ما نتج عنه أحيانا إنشاء مبان فوق الملك العمومي للمياه أو التحوّز بملك الغير وكان سببا في تحمّل الدولة لخسائر هامة لتسوية هذه الإخلالات بلغت على سبيل المثال 3,175 م.د تعلّقت بقطعة أرض بالمنهله.

وتدعى الوزارة إلى اتّباع البرمجة واستكمال الدّراسات وإحكام مراقبة الإعتمادات المرسّمة ببند تركيز الحضيرة لمشاريعها الطرقية بالإضافة إلى الحرص على تسوية الوضعيّة العقارية للأراضي المستغلّة في إنشاء البناءات.

- التصرّف في المباني

مكّنت الوزارة المكلفة بالتّجهيز أعوانها من استغلال 247 مسكنا إداريا من جملة 454 مسكنا دون مراعاة التراتيب الجاري بها العمل في الغرض. كما لم تقم بإحالة 81 مسكنا إداريا شاغرا للوزارة المكلفة بأمالك الدولة.

وتبيّن أيضا أنّ 68 مسكنا إداريا يتمّ استغلالها دون وجه حق من قبل أعوان متقاعدين أو من أطراف لا تنتمي أصلا إلى الإدارة. كما لم تحرص الوزارة على متابعة مآل القضايا المرفوعة من قبل

الدولة لإخلاء هذه المباني ولم تتوصل إلى تنفيذ 12 حكما صادرا لفائدتها يعود بعضها إلى سنة 1996.

وشابت إجراءات إسناد المساكن الإدارية إخلالات مختلفة، حيث أسند 166 مسكنا إداريا دون إجراء محاضر معاينة و113 مسكنا دون مطالبة المنتفعين بتوقيع التزامات.

وتدعى الوزارة إلى إحكام التقيد بالقوانين والتراتيب الجاري بها العمل عند إسناد المساكن الإدارية والحرص على استرجاع المباني المستغلّة دون وجه حق والعمل على الحصول على التعويضات الضرورية في الغرض.

- حماية المباني

لا تقوم الوزارة المكلفة بالتجهيز بجرد للمباني الرّاجعة إليها بالنظر خلافا لمقتضيات مجلة المحاسبة العمومية. وتبيّن أنّ عددا من المباني لم يتم إدراجها بالقوائم المسوكة من قبل مصالح الوزارة ممّا يجعلها عرضة للتجاوزات وخطر الاستيلاء عليها.

كما اتّضح تضارب في المعطيات المتعلقة بتخصيص المباني بين الوزارتين المكلفتين بالتجهيز وبأمالك الدولة نتيجة قلة إحكام مسك الملفات وفقدان بعض السجلات وعدم القيام بعمليات المقاربة والتّسوية العقارية.

ولم تحرص الوزارة المكلفة بالتجهيز على حماية رصيدها العقاري حيث تبيّن أنّ البناءات التي يتوفّر في شأنها شهادات ملكية لا يتجاوز عددها 54 مبنى من جملة 705 مبان وهو ما يمثّل نسبة 7,6%.

وفضلا عن ذلك وفي غياب برامج تدخّل، لم تول الوزارة العناية الكافية لصيانة المباني وهو ما أدّى إلى تدهور حالة 7 مساكن إداريّة أصبحت تتطلّب تدخّلا عاجلا.

ويتعيّن إحكام التّنسيق بين الوزارة المكلفة بالتجهيز والوزارة المكلفة بأمالك الدولة واتخاذ الإجراءات الكفيلة بصيانة الرصيد العقاري وحمايته.



I- تشييد المباني

قامت الوزارة المكلفة بالتجهيز بتشيد 35 مبنى خلال الفترة 2009-2014 تمثلت في 5 بنايات ذات استعمال إداري و30 مسكناً⁽¹⁾. وأثبتت الفحوصات أنّ الوزارة قامت بتشيد المباني المذكورة دون برمجة وفي غياب الدراسات ودون ترسيم الإعتمادات الضرورية لتنفيذ هذه الإحداثيات.

وخلافاً لأحكام مجلة المحاسبة العمومية التي تقتضي ترسيم الإعتمادات المخصصة لذلك بميزانية الوزارة، ثم تمويل إنشاء هذه المباني باستغلال الإعتمادات المرصودة بفصل "تركيز الحاضرة" خصت مشاريع تعلقت بالأساس بإنجاز وصيانة الجسور والطرق. وتجدر الإشارة إلى أنّ فصل تركيز الحاضرة تم إدراجه ضمن مكونات المشاريع، في جزء منه، لغاية تمكين أعوان الإدارة من مكاتب مستقلة عن مكاتب المقاولات لإستغلالها عند قيامهم بمراقبة الأشغال وتكون تجهيزاتها محدّدة بفصل ضمن الصّفقة ويتمّ بناؤها عند إنطلاق الأشغال وذلك وفقاً لما نصّ عليه الفصل 31 من كراس الشروط الإدارية العامة المطبق على الصّفقات العمومية الخاصة بالأشغال والفصل 23 من كراس الشروط الفنية والمتعلّق بالخصائص الفنية الواجب توفّرها في مكاتب الحاضرة. ويتمّ عادة إزالة هذه المنشآت عند نهاية المشروع بحكم صبغتها الوقتية ولإنتفاء الحاجة التي أنشأت من أجلها.

وفي هذا الإطار، اتّضح أنّ العديد من المباني التي شيدت في إطار بند تركيز الحاضرة ليست متواجدة بحاضرة المشروع أو على مقربة منها، بل يتمّ إنشاؤها بمناطق بعيدة لا تمكّن من متابعة المشروع المعنيّ وذلك هو الشّأن بالنسبة إلى 5 بنايات بتونس وسيدي بوزيد يتمّ استغلالها حالياً كمساكن إدارية.

إضافة إلى ذلك، اتّضح قيام بعض الإدارات الجهوية بتمويل تشيد مبنى واحد بالاعتماد على مبالغ رُصدت في الأصل لتركيز مشاريع طريقية متعدّدة. فقد تبين بناء 10 مساكن إدارية ومخبر وفرع للتجهيز تتوزّع على كل من ولايات أريانة وتطاوين ومنوبة وزغوان في إطار تركيز حضائر مشاريع متعدّدة تعلقت بإنجاز محوّلات أو سد الثّغرات أو تهذيب طرق.

كما اعتمدت بعض المصالح الجهوية للوزارة على جزء من المبالغ المرسّمة لمتابعة المشاريع الطريقية لهيئة وتشيد بنايات ذات استعمال إداري وهو ما يتعارض مع موضوع التّفقات المتعلّقة بالإعتمادات المرسّمة. وقد تمّ رصد ما لا يقلّ عن 5 مباني تمّ بناؤها أو الشّروع في بنائها على هذا الأساس خلال الفترة 2009-2013 وذلك بكل من ولايات قابس وتوزر وتطاوين وأريانة⁽²⁾.

(1) تتوزّع هذه المباني كما يلي: 10 مباني سنة 2009 و13 مبنى سنة 2010 ومبنى سنة 2012 و5 مباني سنة 2013 والشّروع في تشيد 6 مباني بلغت نسبة تقدّم الأشغال بها 95% إلى جوان 2014.

(2) بالنسبة للمباني بولاية أريانة، يرجع تشييدها إلى ما قبل سنة 2009.

وتنتفي صبغة متابعة المشاريع في هذه الحالات وتبرز إشكاليات تتعلق بانعدام الشفافية والأهداف التي جعلت المقاولين يستجيبون لتنفيذ طلبات لا علاقة لها بالمشاريع المبرمجة مع ما يمكن أن يشوب مثل هذه الوضعيات من محاباة وترفع مقنّع لكلفة المشاريع.

كما يعد ذلك مخالفة صريحة للنصوص المتعلقة بالإنفاق وخاصة الفصل الأول من القانون الأساسي للميزانية عدد 53 لسنة 1967 المؤرخ في 08 ديسمبر 1967 كما تم تنقيحه وإتمامه والفصول 1 و 2 و 9 و 84 و 88 و 99 و 100 من مجلة المحاسبة العمومية، حيث تُضبط الإجراءات والمستندات المثبتة للمصاريف حسب القواعد المبيّنة بالمجلة وتُنجز طلبات الدولة في إطار صفقات مكتوبة حسب النصوص المنظمة للصفقات. ويعتبر التصرف على هذا النحو أيضا خرقا للمناشير السنوية الصادرة عن الوزير الأول والمتعلقة بإعداد مشروع ميزانية الدولة على الإعتماد على ما يتم إقراره ضمن المخططات مع ضرورة الحرص على جاهزية الدراسات المتعلقة بها وتوفير الأراضي وهيكلية التمويل.

وتفاعلا مع ملاحظات الدائرة، أصدر الوزير المكلف بالتجهيز مذكرة عمل بتاريخ 3 جويلية 2014 تدعو إلى ضرورة التنصيص على مبررات إحداث مكاتب الحضيرة وتحديد موقع تركيزها ومساحتها بطريقة تجعلها ملبية لحاجيات الإدارة في متابعة الأشغال بالنجاعة المطلوبة غير أنّ ذلك لا يعفى من ضرورة القيام بالتدقيق في المشاريع المنجزة سابقا للوقوف على الوضعية الحقيقية لاستعمال الاعتمادات المخصصة ومراجعة المبالغ التي يتم تقريرها على هذا الفصل إضافة إلى إيلاء العناية الكافية لمراقبة تنفيذ المشاريع حتى لا تحيد عن أهدافها الأصلية ولا تكون مبررا لتجاوز القانون.

ومن ناحية أخرى، تكبدت الوزارة نفقات إضافية بمناسبة إنشاء بعض المباني وفق هذا التسمّي حيث تولّت الإدارة الجهوية بقابس منذ 2012 الشروع في بناء مقر الإدارة الفرعية للجسور والطرق من خلال استغلال مبلغ جملي قدره 430 أ.د من اعتمادات مرسمة بالصفقات خصّصت في الأصل لمتابعة مشاريع لتهيئة طرق مختلفة بالجبهة. ومكّن المدير الجهوي الشركة المكلفة ببناء مقر الإدارة الفرعية من مبلغ 120 أ.د. كان قد تحصّل عليه من أصحاب الصفقات في شكل صكوك لفائدة هذه الشركة وهو ما يخالف الفصل 12⁽¹⁾ من مجلة المحاسبة العمومية ويجعله محاسبا بحكم الواقع حسب الفصل 23 منها. وإضافة إلى ذلك تبين أنّ المبلغ الذي تمّ تسليمه للشركة المكلفة بالبناء لا يتناسب مع قيمة الأشغال الأولية المنجزة⁽²⁾، كما أكّد مركز التجارب وتقنيات البناء⁽³⁾ وجود أخطاء

(1) نفع بالقانون عدد 91 لسنة 1982 المؤرخ في 31 ديسمبر 1982.

(2) مخالفة قاعدة العمل المنجز وردت بتقرير التفقدية العامة للتجهيز المؤرخ في فيفري 2014 (إذن بمهمة عدد 2013/248 المؤرخ في 24 ديسمبر 2013) وذلك إثر معاينة ميدانية لفريق من المهندسين بالوزارة.

(3) تقرير جوان 2014.

فنية هامة تعلّقت بهيكل البناء أهمّها نقص في ارتفاع الأعمدة وتفاوت صلابتها وعدم تجانس الخرسانة المستعملة ونقص في كمية الحديد وغياب عازل التمدّد. ونتيجة لذلك رصدت الوزارة ضمن ميزانية سنة 2014 إعتمادات إضافية بلغت قيمتها 300 أ.د. قصد تسوية هذه الوضعية وتمكين الإدارة الجهوية بقابس من استكمال أشغال بناء المقرّ.

وأفادت الوزارة المكلفة بالتّجهيز بأنّه في غياب تخصيص إعتمادات للغرض تم اللّجوء إلى استغلال المبالغ المخصّصة لتركيز الحضيرة وأقرّت أنّ تصرّفها يتعارض مع طبيعة موضوع النفقات المتعلّقة ببند تركيز الحضيرة وأنّه لم يكن من باب التعمّد لخرق النصوص القانونية وخاصة مقتضيات مجلة المحاسبة العمومية بل كان ذلك من باب الاجتهاد.

وفي السّياق ذاته، اتضح أنّ الإدارة الجهوية بتوزر لجأت إلى نفس الآلية المخالفة للقانون عند إنجاز طابق علوي لمقرّها "غير مدرج بالميزانية" حسب إفادة الوزارة. حيث تمّ تمويل البناء عبر استغلال جزء من الإعتمادات المرصودة للقسمين 41 و42 من مشروع أشغال تهذيب الطريق الوطنية رقم 16. وقامت المقاوله المكلفة بالبناء، عن طريق بعض موظفي الإدارة الجهوية بتوزر⁽¹⁾، باستلام 6 شيكات وعدد من الكمبيالات مسحوبة تباعا على حساب الشّركتين المكلفتين بأشغال القسمين 41 و42 من المشروع بمبلغ إجمالي قدره 100.588,445 د وهو ما يخالف مجلة المحاسبة العمومية ويمكن اعتبار القائم بهذا التصرف محاسبا بحكم الواقع حسب الفصل 23 منها.

وأفادت الوزارة المكلفة بالتّجهيز أنّه "تمّ تعيين أكثر من 34 عوناً بالإدارة الجهوية للتّجهيز والتهيئة الترابية بتوزر بين سنتي 2010 و2014 منهم 22 موظفاً بمقرّ الإدارة وهو ما نتج عنه إكتظاظ داخل مكاتب العمل لذلك اقتضت الضّرورة إضافة طابق علوي لتسهيل العمل لكافة الأعوان. وحيث أنّ ذلك غير مدرج بالميزانية العادية فقد تمّ إنجازه على حساب تركيز الحضائر لمشروع تهيئة الطريق الوطنية رقم 16".

ولا يمكن لجوء الإدارات الجهوية بقابس وتوزر إلى تشييد بنايات ذات استعمال إداري عبر استغلال جزء من الإعتمادات المرسّمة على بند تركيز حضيرة المشاريع الطرقية من التأكّد من صرف كل المبالغ التي تمّ تغيير وجهتها في عملية التّشييد أو من قيمة الأشغال المنجزة.

ومن ناحية أخرى، تمّ بناء 4 مساكن إدارية بولاية منوبة على قطعة أرض تمسح حوالي 5563 م² أسندتها الولاية لمصالح التّجهيز قصد بناء إدارتها الجهوية بالحي الإداري بمنوبة إلا أنّ هذه الأخيرة ارتأت، عوضا عن ذلك، بناء مساكن إدارية دون إعلام المصالح المركزية للوزارة تمّ تمويلها عن

⁽¹⁾ الإمضاء على استلام الشيكات تم بتاريخ 2013/07/30 وتسليمها للمقاوله المسؤولة على البناء تم بتاريخ 2013/08/01.

طريق استخدام جزء من ميزانية مشاريع طرقية بالجهة لم تتمكن من تحديدها أو من حصر المبالغ التي تم إنفاقها في الغرض وهو ما يمكن أن يشكل خطأ تصرف حسب الفصل الأول من القانون عدد 74 لسنة 1985⁽¹⁾.

II- الإشكاليات العقارية وعدم إحترام التراتيب العمرانية

مكنت الأعمال الرقابية من الوقوف على ملاحظات تعلقت بعدم إحترام التراتيب العمرانية وتغيير استعمال المباني من إستغلال وقي إلى دائم وبعدم تسوية الوضعية العقارية للأراضي التي تم إستغلالها لبناء بعض المباني وهو ما انجر عنه تحمّل الوزارة لنفقات إضافية.

فقد تبين أنّ الوزارة المكلفة بالتجهيز غالبا ما تقوم بتشديد مبان في مرحلة أولى قصد إستغلالها بصفة وقتية لمتابعة المشاريع المذكورة ليتم إستغلالها في مرحلة ثانية بصفة دائمة كبنية ذات استعمال إداري أو مسكن إداري وذلك دون التأكد من توفر الشروط الفنية الدنيا ومن طبيعة الأشغال الضرورية لتأهيل هذه المباني قصد مواصلة الإنتفاع بها.

كما اتضح، أنّ إدارة المياه العمرانية بالوزارة المكلفة بالتجهيز قد شرعت في تشييد مبنى إداري بأريانة بكلفة 670 أ.د بتمويل من الوكالة اليابانية للتعاون الدولي (جايبكا) بقطعة أرض متواجدة⁽²⁾ بالملك العمومي للمياه وذلك دون أن يتم تغيير صبغة الجزء المزمع إستغلاله للبناء وهو ما يعتبر مخالفة للقانون عدد 16 لسنة 1975⁽³⁾ الذي يحجر البناء بالملك العمومي للمياه.

وتبين من خلال فحص الملفات والزيارات الميدانية إلى المساكن الإدارية الكائنة بالمنار 2 والمنزه 4 وباردو وبأريانة أنّ هذه الإحداثيات لم تتم وفق أشغال التهيئة والتقسيم المصادق عليها والمنصوص عليها بمجلة التهيئة الترابية والتعمير.

ومن ناحية أخرى، تم في أوت 2009 قبول نتيجة مناظرة وطنية لإختيار مهندس معماري مصمم لمشروع بناء مقر الإدارة الجهوية بمنوبة وصرف حوالي 20 أ.د كجوائز للتصميم الفائز رغم وجود تضارب بينه وبين التراتيب العمرانية المنطبقة على العقار. حيث تبين خلال إعداد ملف رخصة البناء وجود تضارب بين الأمثلة الخاصة بالمشروع والتراتب العمرانية المنطبقة على العقار حسب مثال

(1) المؤرخ في 20 جويلية 1985 المتعلق بتحديد أخطاء التصرف التي ترتكب إزاء الدولة والمؤسسات العمومية الإدارية والجماعات العمومية المحلية والمشاريع العمومية وضبط العقوبات المنطبقة عليها وإحداث دائرة الزجر المالي كما تم تنقيحه بالقانون عدد 34 لسنة 1987 المؤرخ في 6 جويلية 1987 والقانون عدد 54 لسنة 1988 المؤرخ في 2 جوان 1988.

(2) حسب شهادة الملكية للرسم العقاري عدد 42110 أريانة.

(3) المؤرخ في 31 مارس 1975 المتعلق بإصدار مجلة المياه.

التهيئة العمرانية لبلدية منوبة⁽¹⁾ وذلك من حيث نمط البناء (منعزل وليس متوأم) والتراجمات القانونية عن الجار الأيسر وعدم التقيد بالحرمة القانونية للطريق والعلو الأقصى المسموح به.

ولئن أفادت الوزارة أنه "تمّ العدول عن إقامة المبنى وذلك لوجود العديد من الموانع" وأنه "لم يحدث أي ضرر مالي" فإنّ هدر مبلغ 20 أ.د الذي تمّ تخصيصه لتصميم غير مطابق لمثال التهيئة العمرانية بالجهة بالإضافة إلى دفع معاليم كراء تبلغ حوالي 30 أ.د سنوياً، بما أنّ هذا التأخير فرض على الإدارة الجهوية المذكورة البقاء في عقار على وجه الكراء إلى حدود جوان 2014، يعتبر ضرراً ماليا للدولة.

وعلى صعيد آخر، تبين أنّ الوزارة لا تولي الأهمية المطلوبة لجانب البرمجة والدراسات الأولية عند التزامها تشييد بعض المباني ولا سيما فيما يخص الوضعية العقارية للأراضي.

من ذلك قامت الوزارة ببناء مسكن إداري وفرع الإدارة الجهوية للتجهيز بالمنهلة على قطعة أرض تمسح 2 هك 35 أ.ر 40 ص⁽²⁾ تمّ تمويله باعتمادات مرسّمة لمتابعة مشروع محولين بالطريق الوطنية رقم 8 علماً وأنّ ملكية هذه القطعة ترجع إلى جمعية تحصّلت عليها سنة 2001 بموجب تفويت من وزارة أملاك الدولة وذلك لتسوية الوضعية العقارية لمستشفى المنجي سليم. وتجدر الإشارة إلى أنّ هذه القطعة كانت على ملك الدولة وتمّ التفويت فيها من جملة أراضي تمسح 9 هك 72 أ.ر 63 ص.

ولحماية مصالحها، طالبت الجمعية الوزارة المكلفة بأملاك الدولة بتسوية هذه الوضعية الناتجة عن تحوّل الوزارة المكلفة بالتجهيز بقطعة الأرض الكائنة بالمنهلة مع الأخذ بعين الاعتبار قطعة أرض ثانية متاخمة لها وعلى ملك الجمعية أيضاً وذلك "لإنعدام حاجتها بها". وقامت الوزارة المكلفة بأملاك الدولة بالتعويض العيني للجمعية بقطعة أرض تمسح 2 هك كائنة بسكرة مقابل القطعتين المذكورتين بالمنهلة وذلك بمقتضى عقد معاوضة مؤرّخ في 28 ديسمبر 2010 قدّرت قيمته بـ 1,617 م.د.

وبيّنت الأعمال الرقابية أنّ عملية المعاوضة لم تكن منصفة للدولة إذ كلّفتها خسائر هامة بلغ مجموعها 3,175 م.د. وتعود هذه الخسارة إلى التخفيض في ثمن عقارها الكائن بسكرة وإدراج قطعة الأرض الثانية ضمن المعاوضة دون تبرير لحاجة الدولة إليها ولتسجيل العقد وإلى الترفيع في ثمن عقار الجمعية بالمنهلة نتيجة اعتماد نسبة تحيين مخالفة لما دأبت عليه الاختبارات.

(1) تمّت المصادقة على مثال التهيئة العمرانية لبلدية منوبة سنة 2008.

(2) تجدر الإشارة إلى أنّ حاجة الوزارة تقتصر على 5000 م² حسب المراسلة الموجهة من والي أريانة إلى رئيس بلدية التضامن-المنهلة المؤرخة في 22 سبتمبر 2003 حول القيام بتخصيص المساحة المذكورة للإدارة الجهوية بأريانة.

فقد ترتّب عن هذه الوضعيّة ضرر للدولة بلغ 1,083 م.د نتيجة احتساب سعر فردي للمتر المربع لقطعة الأرض بسكرة قدره 80 د عوضا عن 135 د الذي حدّده تقرير الإختبار بتاريخ 7 جانفي 2010. وتبيّن أنّ تخفيض الثّمن الفردي للمتر المربع تمّ بناء على رأي مجرّد للمديرة العامّة للإختبارات بالوزارة المكلفة بأمالك الدولة⁽¹⁾ في سبتمبر 2010 إعتمدت فيه على إختبار يعود إلى سنة 2003 ودون مراجعة الإختبار خلافا لتوصيات اللجنة الإستشارية للعمليات العقاريّة خلال جلستها في 31 أوت 2010. وتجدر الإشارة إلى أنّ الدولة قامت بإجراء معاوضة أخرى في نفس الفترة وعلى نفس الرّسم العقاري لفائدة أحد الخواص بحساب 135 د للمتر المربع.

كما تمّ تسجيل خسارة إضافية للدولة نتيجة إدراج قطعة الأرض الثانية بالمنهلة بمساحة 3 هك 3 آر 60 ص ضمن المعاوضة والتي اقتنتها الدولة دون حاجتها إليها بمبلغ قدره 910,800 أ.د. إضافة إلى مبلغ قدره 121,311 أ.د. تمّ دفعه في جانفي 2013 بعنوان تسجيل العقد.

ومن ناحية أخرى، تبيّن أنّ قيمة الهكتار الواحد لقطعتي الأرض بالمنهلة الرّاجعتين بالملكيّة للجمعية قد تمّ الترفيع فيه 5 مرات خلال الفترة الفاصلة بين تاريخ الإنتزاع سنة 2002 وتاريخ الإختبار سنة 2010 الذي حدّد القيمة التي تمّ اعتمادها بعقد المعاوضة حيث ارتفعت هذه القيمة من 60 أ.د. إلى 300 أ.د. على اعتبار أنّ القطعتين سيضمّلهما مثال التهيئة العمرانيّة للمنطقة خلافا لما هو معمول به لتحديد القيمة الشرائيّة للعقارات من قبل الإدارة العامّة للإختبارات التي دأبت على تحديد قيمة العقار حسب صبغته ووضعيّته العقاريّة في تاريخ القيام بالإختبار علما وأنّ صبغة العقارين الكائنين بالمنهلة لاتزال فلاحيّة إلى حدود جويلية 2014. وبالرجوع إلى نسب التحيين التي تعتمد عليها الإدارة العامّة للإختبارات والمتراوحّة بين 5% و7% لا يمكن أن تتجاوز قيمة الهكتار الواحد نظريا 103.091,171 د⁽²⁾ ويمكن تقدير خسارة الدولة نتيجة ذلك بما قيمته 1,061 م.د.

وتبين هذه الوضعيّة الإختلاف في طريقة تقييم العقارات بالنسبة لهذا الملف. حيث تم تحديد القيمة الشرائيّة لعقار الجمعية بناء على مجرّد توقعات بأن يشملها مثال التهيئة العمرانية في حين تم تحديد هذه القيمة بالنسبة لعقار الدولة استنادا إلى إختبار يرجع إلى سنة 2003.

وأكدت الوزارة المكلفة بالتّجهيز في ردّها على أنّ دورها يقتصر على الجانب الفّني في حين اكتفت الوزارة المكلفة بأمالك الدولة بإقرار الملاحظات الواردة بتقرير الدائرة مع ذكر الإطار الخاص للعمليّة الذي يتمثّل في معاوضة قديمة.

(1) صلب الوزارة المكلفة بأمالك الدولة.

(2) استنادا للقاعدة المعمول بها بمختلف تقارير الإختبار (الثن * (1+نسبة تطور الثمن (7=) قوّة عدد السنوات).

وبالإضافة إلى الأضرار المالية المذكورة آنفاً، تعددت الخروقات القانونية التي ارتكبتها الوزارتان المكلفتان بالتجهيز وأملك الدولة عند القيام بهذه المعايضة فقد نص القانون عدد 5 لسنة 1964 المتعلق بملكية الأراضي الفلاحية كما تم تنقيحه وإتمامه أنه "ابتداء من صدور هذا القانون لا يمكن أن يملك الأراضي الصالحة للفلاحة إلا الأفراد من ذوي الجنسية التونسية أو الشركات التعاقدية التي يقع تأسيسها طبقاً لأحكام القانون عدد 19 لسنة 1963" وبناء عليه لا يمكن للجمعية المذكورة ملكية أي عقارات فلاحية.

وتدعو دائرة المحاسبات الوزارة المكلفة بالتجهيز إلى التقيد بالقوانين وضرورة التثبت من الوضعيات العقارية للأراضي قبل استغلالها والإعتماد على البرمجة المسبقة واستكمال الدراسات والتراخيص الضرورية قبل الشروع في التنفيذ قصد تلافي مثل هذه التصرفات غير القانونية والأخطاء الفنية والإجرائية المذكورة أعلاه والتي كلفت الدولة أضراراً بليغة.

III- التصرف في العقارات

مكنت الأعمال الرقابية من الوقوف على ملاحظات تتعلق بمدى احترام شروط إسناد المساكن الإدارية والتقييد بإجراءاته واستغلال العقارات التي تتصرف فيها الوزارة المكلفة بالتجهيز.

أ- إسناد المساكن الإدارية

حدّد الفصل الثاني من الأمر عدد 199 لسنة 1972 المؤرخ في 31 ماي 1972 المتعلق بضبط إسكان الموظفين المدنيين التابعين للدولة قائمة الخطط المخولة للإمتيازات المنصوص عليها بالفصل الأول من نفس هذا الأمر ومبلغ غرامة السكنى حسب الوزارات وتتمثل هذه الخطط بالنسبة إلى الوزارة المكلفة بالتجهيز في مدير عام ومدير ومهندس رئيس دائرة جهوية وفي رئيس مصلحة الرصد الجوي لتونس قرطاج ورئيس معهد تعليم. إلا أنه لوحظ أنه تم إسناد 172 مسكناً إلى أعوان عموميين لا تتوفر فيهم الشروط القانونية للإنتفاع بمسكن إداري المنصوص عليها بالأمر سالف الذكر حيث تم إسناد 105 مساكن إلى منتفعين في رتبة تقني وتقني أول وتقني رئيس وتقني متعاقد وعون تقني وعون فني ومساعد تقني ومساعد فني و53 مسكناً لأصناف العملة و14 مسكناً لمتصرفين من أصناف مختلفة. وتجدر الإشارة إلى عدم إمكانية استخراج مقررات إسناد عبر منظومة "إنصاف" بالنسبة لهذه المساكن.

ولوحظ أنّه خلافا لما نصّ عليه منشور الوزير الأوّل عدد 14 لسنة 1972⁽¹⁾ الذي يحجر تمكين موظفي الإدارة المركزيّة من مسكن وظيفي تمّ وضع 14 مسكنا على ذمّة موظفين بالإدارة العامّة للجسور والطرق والإدارة العامّة للبنىات المدنيّة وديوان الوزير.

ونصّ نفس المنشور على أنّه في حالات النّقلة أو الإلحاق بإدارات أو هياكل أخرى فإنّ العون يفقد حقّ التمتعّ بالإمتياز العيني المنصوص عليه بالأمر المذكور. إلّا أنّه لوحظ عدم حرص الوزارة على تسوية وضعيّة 13 عونا واصلوا الانتفاع بمساكن إدارية بالرّغم من نقلتهم من الإدارات الجهويّة إلى المصالح المركزيّة أو في ما بين الإدارات الجهويّة. كما تبين أنّ الوزارة لم تقم بإسترجاع مسكنين بالرّغم من إلحاق منتفعيها إلى هياكل أخرى فضلا عن إسناد مسكنين إداريين لعونين لا ينتميان للوزارة المكلفة بالتّجهيز.

ومن ناحية أخرى تبين أنّ الوزارة قد أسندت 46 مسكنا إداريا لفائدة أعوانها مبررة ذلك بضرورة العمل خلافا لما نصّ عليه المنشور آنفا بعدم اعتماد هذا المعيار عند الإسناد.

ونصّ الفصل الرابع من الأمر عدد 199 المذكور آنفا والفصل السّابع من الأمر عدد 1109 لسنة 1974⁽²⁾ أنّه في صورة عدم توقّر مسكن بعقار يكون على ملك الدولة فإنّ الموظف المخوّل له امتياز السّكن لا يحقّ له الإنتفاع إلّا بغرامة السّكنى ولا يمكن إبرام أي عقد تسويغ للغرض. إلّا أنّه تبين أنّ الوزارة تستغلّ 3 مساكن بعقود كراء⁽³⁾ يتمّ خلاص أحدها عن طريق الديوان الوطني للسّياحة⁽⁴⁾. ولم تسع الوزارة إلى تسوية هذه الوضعيّة ممّا كلّف الدّولة دفع معينات الكراء المتعلّقة بهذه العقارات والتي بلغت ما قدره 70 أ.د إلى حدود ديسمبر 2013.

ومن جهة أخرى، نصّ منشور وزير التّجهيز والإسكان عدد 4 لسنة 1995⁽⁵⁾ ومنشور الوزير الأوّل عدد 18 لسنة 2009⁽⁶⁾ على مراحل عمليّة الإسناد والوثائق المستوجبة في الغرض. إلّا أنّه تبين وجود عديد الإخلالات شابت إجراءات الإسناد نتيجة عدم مراعاة الوزارة لهذه المتطلبات وعدم التزامها بما جاء بدليل الإجراءات الخاصّ بإشغال المساكن الإدارية.

فقد تبين أنّه من جملة 454 مسكنا تمّ إسناد 166 مسكنا إداريا دون إجراء محاضر معاينة فضلا عن أنّ جلّ محاضر المعاينة المتوقّرة تدلّ على أنّ التسليم الفعلي للمساكن للمنتفعين يتمّ بتاريخ

(1) منشور الوزير الأوّل عدد 14 لسنة 1972 المتعلّق بتطبيق الأمر عدد 199 لسنة 1972.

(2) المؤرّخ في 20 ديسمبر 1974 والمتعلّق بالمنح المخوّل للإطارات الفنيّة بالإدارة.

(3) آخرها مبرم في 2008 و2006 و2003 تباعا.

(4) تمّ إبرام الإتفاقيّة بين وزير التّجهيز والإسكان ووزير الإقتصاد الوطني (الديوان الوطني للسّياحة) بتاريخ 19 جانفي 1972.

(5) المؤرّخ في 29 أوت 1995 المتعلّق بالتصرّف في المساكن الإداريّة.

(6) المؤرّخ في 20 جويلية 2009 المتعلّق بتطبيق مقتضيات دليل الإجراءات الخاصّ بإشغال المساكن الإداريّة.

سابق لقرار الإسناد من المصالح المركزيّة بالوزارة وذلك خلافا لما نصّ عليه منشور الوزير الأوّل عدد 18 سالف الذكر.

وتبيّن أيضا أنّ الوزارة لم تسع إلى مطالبة المنتفعين بما عدده 113 مسكنا إداريًا بتوقيع التزامات بدفع مبالغ استهلاك الماء والكهرباء. كما لوحظ التأخير في مطالبة بعض المنتفعين بإمضاء الإلتزام المستوجب. وتجدر الإشارة أنّ المصالح الجهويّة للوزارة قامت بإعداد بطاقات وصفية للبنائيات ذات الاستعمال الإداري والمساكن الإدارية كما سارع بعض الأعوان المنتفعين بهذه المساكن منذ سنوات بتوقيع التزامات بعد مطالبة دائرة المحاسبات الوزارة بمدّها بهذه الوثائق.

ب- استغلال المباني

شاب تصرف الوزارة في المباني الراجعة إليها بالنظر عدة إخلالات حالت دون استغلالها على الوجه الأفضل بما لم يكفل حماية مصالحها. فقد تبين أنّ 68⁽¹⁾ مسكنا إداريا يتمّ استغلالها بصفة غير قانونيّة من طرف أعوان متقاعدین أو من أطراف لا تنتمي إلى الإدارة. وفي هذا الإطار لم تسع الوزارة إلى متابعة مآل القضايا المنشورة لإخلاء 24 مسكنا قامت بإحالة ملفاتها إلى مصالح المكلف العام بنزاعات الدولة.

كما لوحظ أنّ الوزارة لم تسع إلى متابعة تنفيذ الأحكام الصادرة لصالحها لإسترجاع بعض العقارات التي تمّ الإستيلاء عليها حيث لم تتوصل إلى تنفيذ 12 حكما في الغرض يرجع بعضها إلى سنة 1996.

واتّضح أيضا أنّ الوزارة لم تتمكّن من جمع الوثائق اللازمة لمدها لمصالح المكلف العام بنزاعات الدولة قصد رفع الدعوى لاسترجاع 32 عقارا تمّ الإستيلاء عليها من قبل الغير. وفي هذا الإطار يذكر على سبيل المثال المسكن الإداري الكائن بمونبليزير بتونس والذي تمّت معاينته من قبل الفريق الرّقابي للدائرة خلال شهر فيفري 2014 حيث قام المنتفع بهذا المسكن ببناء طابق ثاني وتهيئة محلين لتعاطي أنشطة تجاريّة.

ومن جهة أخرى، لوحظ أنّ الوزارة المكلفة بالتّجهيز لم تقم بإحالة 81 مسكنا إداريا شاغرا إلى الوزارة المكلفة بأموال الدولة وذلك خلافا لمذكّرة العمل لوزيرة التّجهيز عدد 1-د/2 المؤرّخة في 2 جانفي 2007 التي نصّت على ضرورة إحالة المساكن بعد مرور سنة من تاريخ شغورها إلى مصالح الوزارة المكلفة بأموال الدولة قصد التصرف فيها.

⁽¹⁾ حسب الإدارة العامّة للشؤون العقاريّة والقانونيّة والنزاعات ماي 2014.

كما تخلّت الوزارة خلافاً لمنشور الوزير الأول عدد 59 مؤرّخ في 10 ديسمبر 1992 عن التصرف في محلّ تابع لها كائن بتونس لفائدة الشّعبة المهنيّة دون مقابل حيث تعاقدت هذه الأخيرة سنة 1996، مع أحد الخواص لممارسة نشاط تجاري به مقابل انتفاعها دون وجه حق بالإيجار. وتجدر الإشارة أنّ هذا المحلّ يمثّل كتلة غير مستقلّة عن الإدارة ويتمّ تزويده بالكهرباء والماء مباشرة عن طريق العدادات التابعة لها يُوجد ممر مفتوح يربط هذا المحلّ مباشرة مع مأوى سيّارات المصلحة والمعدّات وهو ما يمكن أن يشكّل خطراً عليها خاصّة وأنّ المحلّ المذكور يبقى مفتوحاً بعد انتهاء التوقييت الإداري.

وتبيّن أيضاً أنّ مركز التجارب وتقنيات البناء الذي تشرف عليه الوزارة المكلفة بالتجهيز يستغلّ عقارين تابعين للوزارة كائنين بالورديّة وقابس دون سند قانوني يوضّح العلاقة القانونيّة التي انبنى عليها هذا التصرف ودون استشارة الوزارة المكلفة بأُملاك الدّولة.

كما لوحظ قيام الوزارة بالإذن لشركة إتصالات بتركيز محطة قاعدية للهاتف الجوّال الرقعي بمقرها الكائن بحي الحدايق بتونس خلال سنة 2008 دون إبرام عقد في الغرض مما أدّى إلى حرمان الدولة من الإنتفاع بالعائدات المتأتية من تركيز مثل هذه الأجهزة. وتجدر الإشارة إلى أنّ الوزارة قد قامت بهذه العمليّة منذ سنة 2008 متجاوزة بذلك رأي الوزارة المكلفة بأُملاك الدولة التي أفادت في مکتوبها المؤرّخ في 7 أفريل 2008 بتعذر الإستجابة لطلب هذه الشركة نظراً إلى "أنّ تركيز مثل هذه المحطّات بمقر مبنى حكومي من شأنه أن يسبّب ضرراً مباشراً للمبنى ويفقده صبغته كمرفق عمومي". وتّضح، بالرجوع إلى مصالح الوكالة الوطنية للتردّدات، غياب أي ملفّ أو ترخيص يتعلّق بالمحطة المذكورة وذلك خلافاً لكلّ من الفصل 52 من مجلة الإتّصالات⁽¹⁾ وقراري وزير تكنولوجيا الإتّصال المؤرّخان تباعاً في 31 جويلية 2001 و11 فيفري 2002.

وأفادت الوزارة المكلفة بالتّجهيز في ردّها أنّها قامت، في ثلاث مناسبات بمراسلة شركة الإتّصالات لتسوية هذه الوضعيّة تمّ على إثرها إعداد مشروع عقد تسويق لم يتم بعد الحسم في إمكانيّة إمضائه من قبل الوزارة المذكورة.

ومن جهة أخرى، وخلافاً لما نصّ عليه منشور الوزير الأول عدد 18 المؤرّخ في 20 جويلية 2009 الذي يقضي بضرورة الإعلام بكل التّغييرات المتعلّقة بمكوّنات المسكن وكيفيّة إستغلاله أو إعادة توظيفه إضافة إلى إعداد بطاقات وصفية للمساكن حديثة البناء أو التي لم يتم ضبطها من قبل وإحالتها إلى مصالح وزارة أُملاك الدولة والشؤون العقاريّة لتقييمها وتحيين بنك المعلومات الخاصّ بهذه الأُملاك، تبيّن أنّه تمّ إعادة توظيف 5 مساكن بجندوبة لتستغلّ كمستودعات وإضافة مسكن إلى مغارة بالقصرين وإدماج 7 مساكن بالإدارات الجهوية والفروع عند التوسعة بباجة والكاف وتحويل

(1) الصّادرة بالقانون عدد 1 لسنة 2001 المؤرّخ في 15 جانفي 2001.

محل إداري إلى مسكن بالقيروان دون الالتزام بالإجراءات التي ضبطتها الوزارة المكلفة بأمالك الدولة ودون أن تتضمن ملفّات هذه المباني المستندات التي توثّق لذلك.

كما لوحظ أنّ بعض المباني الراجعة بالنظر إلى المصالح الجهوية للوزارة قد تمّ إزالتها دون مراعاة للتعليمات العامة لوزير المالية عدد 186 لسنة 1975 ودون احترام الإجراءات الترتيبية المتبعة في الغرض كالقيام بالإختبارات الضرورية وطلب الترخيص من المصالح المركزية للوزارة وإعلام الوزارة المكلفة بأمالك الدولة فضلا عن متابعة أشغال الهدم وهو الشأن بالنسبة إلى مسكنين كائنين بالعويّنة وقابس على سبيل المثال.

ومن ناحية أخرى، أبرز فحص الملفّات الخاصّة بالعقارات تباينا في المساحتين الجمليّة والمغطاة خصّصت ما لا يقلّ عن 20 مسكنا حسب المعطيات المركزية والجهوية للوزارة رغم عدم تباعد تواريخ تحريرها في جلّ الأحيان. وتراوح الفارق في المساحات بين 20 متر مربّع و492 متر مربّع. ويمكن لهذه الوضعيّات أن تخفي عمليّات توسعة أو تهيئة أو إعادة توظيف خلافا للصيغة القانونية.

IV- حماية العقارات

أفضت مراجعة الطّرق المتبعة من قبل مصالح الوزارة المكلفة بالتجهيز في حماية العقارات من بنايات ذات استعمال إداري ومسكن إدارية إلى الوقوف على بعض الإخلالات تعلّقت أساسا بجرّد المباني ومسك ملفّاتها والحماية القانونية والصيانة.

أ- جرد المباني

بيّنت الأعمال الرقابية أنّ الوزارة ومصالحها الجهوية لا تقوم بجرّد للمباني الراجعة إليها بالنظر وذلك خلافا لمجّلة المحاسبة العمومية⁽¹⁾ والتعليمات العامة عدد 186 لسنة 1975 ومناشير الوزير الأوّل⁽²⁾ المتعلّقة بضبط الأملاك العمومية والتي نصّت على ضرورة التثبّت من أنّ الجرد قد تمّ طبقا للإجراءات القانونية والترتيبية المعمول بها في الغرض. كما خالفت الوزارة المكلفة بالتجهيز دليل مراقبة التّصرف في عقارات الدولة المخصّصة للمصالح الوزارية والمؤسّسات العمومية ومنشور الوزير الأوّل عدد 18 المؤرّخ في 20 جويلية 2009 الذي حمل على مصالح كل الوزارات مسك دفتر جرد في العقارات التي تتصرف فيها ومقاربتها مرّة في السنة على الأقل مع دفاتر التّخصيص التي تمسكها مصالح أملاك الدولة.

(1) الفصول 212 و214.

(2) عدد 37 المؤرّخ في 3 ماي 1988 وعدد 53 المؤرّخ في 23 جوان 1988 وعدد 19 المؤرّخ في 4 أفريل 1991 وعدد 82 المؤرّخ في 5 نوفمبر 1993.

وتبيّن في هذا الإطار أنّ مسكنا بمنوبة ومسكنين بسوق الجمعة بأريانة غير مدرجة بقائمة المباني الراجعة بالنظر للوزارة ولا يتوفّر للوزارة ملفّات في شأنها.

كما لوحظ عدم تناسق قوائم المصالح المركزيّة للوزارة مع تلك التي تمسكها مصالحها الجهويّة حيث تبين على سبيل المثال تصرّف الإدارات الجهويّة بالمنستير ومنوبة في مسكنين غير مدرجين بقائمة المصالح المركزيّة وفي المقابل تتضمّن قائمة المصالح المركزيّة بالوزارة مسكنا كائنا ببزرت تتصرّف فيه الإدارة الجهويّة بهذه الولاية دون أن يتم إدراجه بقوائمها. وأرجعت الوزارة المكلفة بالتّجهيز هذا التضارب في المعطيات إلى عدم تكليف عون قار بالإدارات الجهوية ومتفرغ لمسك ملفات المساكن الإداريّة.

ومن ناحية أخرى، لوحظ فقدان للسجلّ الخاصّ بمساكن الحضيرة وهو ما يحول دون قيام الوزارة بمتابعة هذه العقارات.

وأفرزت الفحوصات رصد 12 حالة لملفات متعلّقة بالمساكن الإداريّة تضمّنت تباينا يتعلّق بالعدد الرتبي للمسكن وذلك بين البطاقة الوصفية أو بطاقة إحصاء مساكن الدولة والجماعات المحليّة إن وجدت، ومحضر المعاينة المحرّر عند إسناد المسكن إلى المنتفع به.

كما لوحظ وجود ملفّات لعديد العقارات لا تحمل العدد الرتبي للعقار ممّا يحول دون ضبط هذه العقارات ومتابعتها بالتّسيق مع المصالح المكلفة بأملاك الدولة. وبلغ عدد هذه الحالات 29 مبنى موزّعة بين 25 بناية ذات استعمال إداري و4 مساكن إداريّة.

واتّضح كذلك أنّ المعطيات المدوّنة بالبطاقات الوصفية للعقارات تفتقر للدقّة اللازمة حيث تبين أنّها لا تتضمّن التّنصيصات الضروريّة كالعنوان وتاريخ البناء وتاريخ الشّغور والوضعية العقاريّة ومراجع المملكيّة والمساحات الجمليّة والمغطّاة وعدد الغرف. كما لا يتسوّى معرفة هويّة الأعوان المتداولين على المسكن الإداري نظرا لعدم تضمّن الملفات لقرارات الإسناد للمنتفعين السابقين وذلك بالإضافة إلى غياب محاضر المعاينة عند إسترجاع المسكن الذي يحول دون التأكّد من وضعية العقار وتحديد المسؤوليّات عند حدوث تجاوزات.

ب- الحماية القانونيّة

لا تحتوي ملفّات العقارات دائما الوثائق القانونيّة المنصوص عليها بدليل مراقبة التصرّف في العقارات الدوليّة المخصّصة للمصالح الوزارية والمؤسّسات العموميّة التابعة لملك الدولة الخاص وقرار

الوزير الأول المؤرخ في 29 ديسمبر 2001⁽¹⁾ حيث بيّنت الفحوصات أنّه من مجموع 705 مبنى ومسكن إداري لا يتوفّر لدى الوزارة المكلفة سوى 12 محضر تخصيص و504 بطاقات وصفية و65 مثالا هندسيا و213 قرار إسناد و207 محاضر معاينة و260 إلزام.

كما اتّضح أنّ الوثائق المكونة لملفات المباني لا تمكّن في أغلب الحالات من إثبات ملكيّة الدولة للعقارات وأوجه التصرف فيها أو ما يفيد تخصيصها أو حيازتها للوزارة إذ لوحظ أنّ عدد شهادات الملكية المتعلقة بالعقارات الرّاجعة بالنظر للوزارة المكلفة بالتجهيز يقتصر على 54 شهادة ملكيّة من جملة 705 مبنى تحت تصرف الوزارة وهو ما يمثل نسبة 7,6 %.

وأفادت الوزارة المكلفة بأمالك الدولة في ردّها أنّه قد تمّت مراسلة مصالح وزارة التّجهيز والإسكان لمدّ الإدارة العامة لضبط الأملاك العمومية بالملف الفني المتعلّق بالمباني حتى يتسوّى تخصيصها. في حين أفادت الوزارة المكلفة بالتّجهيز أنّها تعتزم الإنطلاق في أشغال تسوية هذه الملفات وذلك بتكليف مصالح الديوان الوطني لقيس الأراضي بإعداد أمثلة الأشغال الخصوصية والمختلفة للعقارات (TPD).

من جهة أخرى، تقوم الدولة عملا بأحكام الأمر العليّ المؤرّخ في 18 جوان 1918⁽²⁾ والأمر عدد 999 لسنة 1990⁽³⁾ بتخصيص بعض العقارات لفائدة الوزارة المكلفة بالتّجهيز قصد التصرف فيها. ويتمثّل التخصيص في تسخير مجاني لعقار على ملك الدولة الخاص من قبل الوزارة المكلفة بأمالك الدولة للوزارة الراغبة في ذلك. وتتصرّف الوزارة المكلفة بالتّجهيز في هذه العقارات المذكورة مادام التخصيص قائم الذات وترجع لتصرّف ملك الدولة الخاص عندما ينتهي استعمالها من قبل المصالح المخصّصة لها. غير أنّه اتّضح عدم إجراء المقاربة بين سجلات الوزارة المكلفة بأمالك الدولة والمعطيات المتعلقة بالعقارات التي تتصرّف فيها الوزارة المكلفة بالتّجهيز حيث لوحظ تضارب في البيانات المستقاة من الإدارة الفرعيّة للممتلكات العقاريّة بالوزارة المكلفة بالتّجهيز في شأن 12 محضر تخصيص يضمّ 17 عقارا من جملة 705 مبنى تحت تصرفها في حين أبرزت دراسة الملفات المستقاة لدى الإدارة العامّة للتصرّف والبيوعات بالوزارة المكلفة بأمالك الدولة وجود 152 محضر تخصيص مقابل وجود 231 محضرا للتخصيص المتعلّقة جميعها بمباني وضعت على ذمّة الوزارة المكلفة بالتّجهيز أبرزتها قاعدة البيانات الإلكترونيّة لأمالك الدولة.

(1) قرار الوزير الأول المؤرخ في 29 ديسمبر 2001 المتعلّق بالمصادقة على نظام تصنيف الوثائق المشتركة بين الوزارات والمؤسسات العمومية.

(2) المتعلّق بالتصرّف والتفويت في ملك الدولة العقاري الخاص.

(3) المؤرّخ في 11 جوان 1990 والمتعلّق بضبط مشمولات وزارة أمالك الدولة والشؤون العقاريّة.

وتجدر الإشارة إلى أنّ الوزارة المكلفة بأمولاك الدولة غالباً ما تشير في مراسلاتها للوزارة إلى أنّ سجلات التخصيص لأمولاك الدولة لا تتوفّر على ما يفيد تخصيص العديد من العقارات لفائدة مصالح التجهيز وخاصة منها المتعلقة بالمساكن الإدارية وهو ما جعلها مطالبة بمدّها بأمثلة الأشغال المختلفة لإتمام إجراءات التخصيص. إلا أنّ الوزارة المكلفة بالتجهيز لم تستجب لهذه الطلبات ولم تعمل على إنجاز الأمثلة المطلوبة والحصول على محاضر التخصيص.

وبالإضافة إلى ذلك لا توضح هذه السجلات ما إذا كانت الأراضي المخصصة للوزارة المكلفة بالتجهيز ما تزال شاغرة أو تمّت إقامة مشاريع عليها مما لا يمكن الوزارة المكلفة بأمولاك الدولة من تقدير الحاجة إلى استمرار تخصيصها. وكان ذلك هو شأن محضر تخصيص صادر عن الوزارة المكلفة بأمولاك الدولة لعقار مخصّص لفائدة الوزارة المكلفة بالتجهيز كائن بشارع باريس بتونس مساحته 387 متر مربع حيث لم تتمكّن الوزارة المكلفة بالتجهيز من التعرّف عليه أو بيان إستعماله.

كما لوحظ عدم تحيين محاضر التخصيص والرّسوم العقارية حيث تبين أنّ عقارات تمّ تخصيصها لفائدة الوزارة المكلفة بالتجهيز بلغت مساحتها الجمالية حوالي 344 هك 46 آر 86 ص لم تعد على ملك الدولة بالكامل على غرار تلك التي تمّ تخصيصها لفائدة الوزارة المكلفة بالتجهيز والتي تمّ التفويت في أجزاء كبيرة منها إلى وكالات عقارية تولّت في مرحلة لاحقة التفويت فيها لفائدة الغير ولم تتم في شأنها أيّ تسوية عقارية.

ومن ناحية أخرى، تبين أنّ خواص قد قاموا بالاستيلاء على 4 مساكن إدارية في طور الإنجاز بولاية منوبة ومسكنين بولايي باجة وجندوبة إضافة إلى قطعة أرض كائنة بسوق الجمعة بأريانة وذلك منذ جانفي 2011 نتيجة عدم قدرة الوزارة على توفير الحماية والوثائق المثبتة للملكية.

ولا تساعد هذه الوضعية على تحيين المعطيات المتعلقة بالعقارات المخصصة لكلا الوزارتين، علماً بأنّ دائرة المحاسبات قد وقفت في تقريرها الرابع والعشرين الصادر سنة 2008⁽¹⁾ على نفس الإخلالات التي لم يتمّ تلافيها رغم تعهّد الوزارة المكلفة بأمولاك الدولة بذلك.

ج- صيانة المباني

بلغت جملة إتمادات التعهّد المتعلقة بتهيئة وصيانة المباني 1,094 م.د وذلك خلال كامل الفترة الممتدّة من سنة 2009 إلى سنة 2013. ونصّت المناشير المتعلقة بإعداد مشاريع ميزانية الدولة لسنوات 2009-2011 ضمن توجّهاتها العامة على إعطاء الأهمية اللازمة لصيانة المباني والتجهيزات

(1) في إطار المهمة الرقابية المتعلقة بالرصيد العقاري الخاص غير الفلاحي للدولة.

العموميّة. كما نصّ منشور الوزير الأوّل عدد 18 لسنة 2009 على تعيين خبير لتحديد أشغال الصيانة أو الإصلاحات اللازمة وتحديد الجهة المسؤولة عن تحمّل المصاريف إمّا الشّاعل أو الإدارة وإعلام الوزارة المكلفة بأعمال الدولة. وبالإطلاع على تدخلات الوزارة في هذا المجال تبين أنّها لا تولي العناية الكافية لصيانة المباني الراجعة إليها بالنظر ولإعداد الدراسات وضبط البرامج ولا سيما تلك المتعلقة بالصيانة الكبرى.

فقد تدهورت حالة بعض المباني وخاصة المساكن الإداريّة ووصل بعضها إلى حالة خراب حال دون استغلالها وكان ذلك هو شأن 7 مساكن إداريّة توزّعت بين باجة وسليانة. كما تبين أنّ الوزارة لم تباشر، إلى حدود جوان 2014، أعمال الصيانة المتعلّقة بمبنى الأرشيف الوسيط الموجود بمقر الوزارة الذي تمّ إخلاؤه منذ سنة 2007 لعدم صلوحيّته لإيواء الأعوان حسب الإختبارات الفنيّة.

وفي المجمل تعود أسباب هذه الوضعيّة في جانب منها إلى ضعف الموارد البشريّة الموضوعة على ذمّة الإدارة الفرعيّة للبناءات وخاصة مصلحة متابعة البناءات حيث أنّه خلافا لما نصّ عليه الفصل 21 من الأمر عدد 1413 لسنة 1988 تبين أنّ هناك شغور في كلّ من مصلحة الدراسات والبرمجة والبناء ومصلحة الصيانة وترميم البناءات. أمّا على المستوى الجهوي، فقد اتّضح عدم توقّر أيّ عون لتأمين مهمّة التصرف في البناءات ذات الاستعمال الإداري والمساكن الإداريّة. كما لوحظ، خلافا لمقتضيات مجلّة المحاسبة العموميّة، أنّ الوزارة المكلفة بالتجهيز قامت باقتناء أثاث للمكاتب على الفصل الخاص بالبناءات الإداريّة بالنسبة إلى العنوان الثاني. وبلغت جملة هذه النفقات 103 أ.د. خلال سنتي 2011 و2012.

*

* *

تواجه الوزارة المكلفة بالتّجهيز صعوبات في تنمية رصيدها العقاري وحمايته. ويتميّز التصرف في جملة البناءات ذات الاستعمال الإداري والمساكن الإداريّة الراجعة إليها بالنظر بالإرتجاليّة وضعف التقيّد بقوانين والتراتب الجاري بها العمل حيث سعت الوزارة المكلفة بالتّجهيز إلى تشييد مباني خارج الأطر القانونيّة للإنفاق العمومي وخاصة مجلّة المحاسبة العموميّة والتّصوص المنظّمة للصّفقات العموميّة.

ويتأكّد الحرص على ضرورة الإعتماد على البرمجة المسبقة واستكمال الدراسات خاصّة العقاريّة منها واستخراج التراخيص الضروريّة قبل الشّروع في تنفيذ البناءات الجديدة.

وتدعو دائرة المحاسبات الوزارة المكلفة بالتّجهيز إلى بذل مزيد العناية بمراقبة الإعتمادات المرسّمة لمتابعة المشاريع الطرقيّة والتي ثبت استغلالها لتمويل تشييد مباني غير مبرمجة بالميزانيّة.

وتوصي الدّائرة إلى الإسراع بتفعيل الإجراءات التي تمّ اتّخاذها لتوضيح مبررات ترسيم إعتمادات على بند تركيز الحاضرة وبيان كلفة خلاص الأشغال المترتبة عنه وإفرادها بفصل خاص ضمن جدول الأثمان وجدول القوائم التقديرية. كما تدعو إلى العمل على تفادي الإشكاليات العقارية الناتجة عن ذلك والتي خلّفت بدورها أضرارا مالية بيّنة من أهمّها ملف قطعة الأرض الكائنة بالمنهلة والذي قدّرت الخسارة المسجّلة فيه بحوالي 3,175 م.د.

ومن جهة أخرى، مازال إسناد المساكن يشكو نقائص متعدّدة على الرّغم من وجود تراتيب تضبط شروط الإنتفاع وتوفّر أدلّة إجراءات في الغرض وهو ما أتاح للعديد من الأطراف الإنتفاع بمساكن دون وجه حق. وتؤكد دائرة المحاسبات على ضرورة التقيّد بالإجراءات والحدّ من الإستثناءات والحرص على استرجاع العقارات التي تمّ الإستيلاء عليها وحمايتها ماديا وقانونيا.

بالإضافة إلى ذلك، فإنّ الوزارة المكلفة بأملالك الدّولة مدعوّة إلى مزيد إحكام متابعة المباني المخصّصة للوزارة المكلفة بالتّجهيز وإلى الحرص على مزيد التنسيق معها بخصوص الجانب العقاري للإحداثيات الجديدة وفق القانون.

ردّ وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية

1- تشييد المباني

تؤكد الإدارة أن الاخلالات المشار إليها وخاصة المتعلقة منها بالإحداث هي نتيجة اجتهد دأبت الإدارة على القيام به منذ الاستقلال حيث تم بناء العديد من المقرات والمساكن الإدارية على حساب بند تركيز الحاضرة وقد مكّن هذا العمل الدولة من تكوين رصيد عقاري هام رغم تباين ذلك مع النصوص القانونية.

ويجدر التذكير أنّ استعمال هذا الفصل على النحو المذكور كان بغاية الاستفادة من هذه المباني بصفة دائمة وتفادي هدمها علما وأن أغلب المباني إن لم تكن كلّها أقيمت على الأراضي تدخل ضمن ملكية للدولة.

أما بالنسبة إلى المساكن المذكورة وعددها 30 مسكنا فقد تمّ تركيزها بالجهات لصدّ بعض الاحتياجات المؤكدة لإسكان الإطارات الجهوية علما وأنّ حاجة الوزارة إلى مقرات سكنية بالجهات ما فتئت تتزايد من سنة إلى أخرى خاصة مع اعتماد مبدأ العمل الدوري الذي يتعين معه توفير السكن للإطارات الجهوية حتى لا تصبح نقلتهم عملا تعسّفاً بمثابة عقوبة من الدرجة الثانية وفقا للفصل 51 من النظام الأساسي لأعوان الوظيفة العمومية.

وقد تضاعفت هذه الاحتياجات بعد صدور الأمر عدد 512 لسنة 2008 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والذي ضاعف من عدد الإطارات الجهوية حيث أصبح عددها يناهز 320 إطارا بعد أن كان في حدود حوالي 170 إطارا دون إعتبار رؤساء الفروع والورشات.

ومن جهة أخرى تجدر الإشارة إلى أن المبالغ الواردة بالصفقات والمتعلقة بمصاريف تركيز الحاضرة لا تخصّ فقط بناء مكاتب للإدارة وإنما تشمل أيضا مصاريف استغلال فضاءات تجميع المواد المقطعية ومواد البناء وتوفير وضع العلامات المرورية

الوقتية وإنجاز الممرّات الوقتية للعموم, *Déviations* والأعمال الطبوغرافية والورشات ومكاتب للإدارة وللمقولة مع قاعات اجتماعات وإعداد الأمثلة التطابقية *Plans de recollement* ورفع التجهيزات و الآليات مع إرجاع الحالة إلى طبيعتها للمواقع التي تم استغلالها أثناء انجاز الأشغال وأنّ هذا الإجراء أصبح بمثابة العرف الذي دأبت الإدارة على استعماله على النحو المشار إليه رغم تباينه مع التراتيب المعمول بها.

وبخصوص الأشغال المنجزة تؤكد الوزارة على شفافية الأهداف والإجراءات التي ترافق إحداث هذه المباني وأن ذلك معلوم من خلال المبالغ المرصودة لبند تركيز الحاضرة وعادة ما يتمّ انجاز الأشغال بشروط تتلاءم والشروط الفنيّة المضمّنة بكرّاسات الشروط ووفقا للمبالغ الماليّة والأثمان المرسّمة بجدول أثمان الصفقة. وتؤكد الوزارة أن أصحاب الصفقات يقومون عادة بتنفيذ هذه الأشغال باعتبارها تدخل ضمن التزاماتهم التعاقدية وليس لذلك دوافع أخرى معلومة وفقا لتساؤل فريق الرقابة علما أن هذه العقارات مرسّمة في سجلّات الوزارة كملك دولة خاصّ وقد وقف فريق الرقابة على ذلك.

كما إن إحداث مبان بعيدا عن حضائر الأشغال يعتبر أمرا نسبيا باعتباره يرتبط بتوقّر قطعة أرض شاغرة على ملك الوزارة علما أن أغلب الإحداثيات تمّت على أراض داخل الفروع.

2- الإشكاليات العقارية وعدم احترام التراتيب العمرانية

في خصوص الوضعيات العقارية للأراضي التي تمّ استغلالها لبناء الفروع والمساكن وعدم احترام إجراءات التخصيص فيها، فقد تبين من خلال المحفوظات المتواجدة بالإدارة أنّ تركيز مختلف وحدات الصيانة والمباني والمساكن الإدارية الراجعة بالنظر إلى الإدارة الجهوية للتجهيز بتونس تمّ على أراضي الدولة إلّا أنّه لم يتمّ التخصيص الفعلي لفائدة مصالح الوزارة إلى حدّ هذا التاريخ. وقد بدأت الوزارة في القيام بالاجراءات اللازمة مع مصالح أملاك الدولة لتسجيل هذه العقارات وتخصيصها وذلك منذ انطلاق عملية التفقد.

وفي إطار تسوية الوضعية العقارية، تسعى الوزارة إلى استخراج أمثلة الأشغال المختلفة (TPD) للعقارات الراجعة لها بالنظر تدريجيا حتى تتمكن من تخصيصها لفائدتها. وفي هذا السياق ستسعى إلى النظر مع مصالح وزارة المالية في تخصيص الاعتمادات اللازمة لذلك.

أما بخصوص تغيير استعمال البنايات من استغلال وقي إلى استغلال دائم فإنّ بعض من هذه الإحداثيات تمّ إنجازها على إثر تركيز حضائر المشاريع الكبرى وبعد الانتهاء من أشغال هذه المشاريع فإنّه يتم تغيير صبغة الإستغلال إمّا لتركيز وحدات متابعة المشاريع أو صيانة الطرقات المتواجدة بالمنطقة أو إسنادها لرؤساء الفروع لتمكينهم من التواجد الدائم بالمنطقة للقيام بكل أعمال الصيانة والتدخل في الوقت المناسب وفي كل الحالات المستعجلة والطارئة. هذا ويتجه التذكير أن تغيير صبغة الاستعمال من وقي إلى دائم أمر يحسب للإدارة لا عليها.

إن دور وزارة التجهيز كان ولا يزال دورا تقنيًا خالصا وإنّ إنجازها لأي مشروع يترتب عليه جملة من الآثار الماليّة والعقاريّة والقانونيّة وفي هذا الصّدّد فإنّ إقتناء العقارات المشار إليها يتمّ عادة بمشورة الوزارة المكلفة بأملك الدولة التي تختصّ أكثر من وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية في معرفة طبيعة العقارات وملكيّتها وصبغتها القانونيّة.

لذلك فإنّ عمليات المعاوضة لقطعة الأرض بالمنهلة وتقدير قيمة العقارات وما شابه ذلك هو من اختصاص هيكل ومصالح وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية التي يمكن أن تفيدكم حول هذا الموضوع أكثر من وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية.

ومن جهة أخرى فإنّ المشاريع المنجزة من طرف مصالح التجهيز المركزيّة والجهويّة عادة ما تكون مسبقة بدراسات أوليّة تدقّق في كلّ أجزاء المشروع ومستلزماته

وخاصةً منها المسائل العقارية التي شكّلت ولازالت عائقاً هاماً أمام إنجاز عدد كبير من المشاريع.

غير أن القرار في بدء الأشغال رغم عدم تسوية الوضعيات العقارية ليس بالضرورة قراراً فنياً فحسب وإنما تتداخل فيه العديد من المصالح وقد سبق وتم توضيح ذلك في إجابة الوزارة الأولية.

هذا وستعمل الوزارة على مزيد الحرص مستقبلاً على تلافي ما تمت الإشارة إليه من خلال مزيد التنسيق مع مصالح أملاك الدولة. إن اعتماد بعض المصالح الجهوية للوزارة وبالأحرى أغلبها إن لم يكن جميعها، على المبالغ المخصصة لبند تركيز الحاضرة للقيام بتوسعات كبرى أو تشييد الإدارات الجهوية هو من باب العرف المتعامل به منذ زمن طويل حيث أن نسبة هامة من المباني الإدارية قد تم تشييدها في ذلك الإطار. وهذا يرجع أساساً لعدم كفاية وفي الأغلب عدم توفر الاعتمادات المخصصة لتوسعة المباني الإدارية وبناء المساكن الوظيفية مقابل ما شهده عدد الإطارات والموظفين والعملة من تطوّر هام.

رغم أن الإجراء المذكور آنفاً يتباين مع طبيعة موضوع النفقات المتعلقة ببند تركيز الحاضرة إلا أنه لا يمكن الجزم بأن ذلك يسبب انعدام الشفافية ويؤدي إلى المحاباة حيث أن ذلك مرتبط بمصداقية وجدية المشتري العمومي، كما أن الهدف هو تحقيق المصلحة العامة المتمثلة في تهيئة الإدارات الجهوية.

وتؤكد الوزارة أن كلّ الصفقات المنجزة تتمّ وفقاً للمقتضيات المنظمة للصفقات العمومية وذلك مع الاحترام التام للمبادئ الأساسية لإبرام الصفقات خاصة مبدأي المساواة والمنافسة ولا يمكن تعميم بعض الحالات الشاذة للمس من مصداقية الوزارة في مجال الصفقات العمومية.

أما بخصوص بناء الإدارة الفرعية للجسور والطرق بقابس فإن الملاحظات المضمنة بتقرير مركز التجارب وتقنيات البناء بتاريخ جوان 2014 كانت نتيجة لمعاينة ميدانية " examen visuel " ولم ترتقي إلى درجة الاختبار الفني الذي يعتمد على القيام بالتجارب سواء كانت مخبرية أو على عين المكان ثم اعتماد نتائجها للتأكد من مدى مطابقة ما تم إنجازه للمواصفات الفنية المطلوبة، هذا وقد قام المهندس المكلف بقسط الهياكل بإعداد تقرير أجاب من خلاله على جميع الملاحظات المطروحة. وكانت مساهمة المهندس المعماري ومكتب المراقبة ومكتب الدراسات بصفة تطوعية ونظرا للالتزامات الهامة لمكتب المراقبة فقد اقتصرته مهمته على إبداء رأيه في نوعية التربة وتحديد عمق الأسس، وقد قام مكتب الدراسات ببقية مهام المراقبة.

أما بخصوص توفير الإعتمادات فإن الإدارة اقتصرت على بناء الهيكل الحامل للطابق الأرضي من المبنى، وقد تم طلب اعتماد إضافي لإتمام الأشغال يقدر بحوالي 300 ألف دينار حتى يصبح المبنى وظيفيا وقابلا للاستغلال. هذا وإن تقرر الوزارة أن استغلال المبالغ المخصصة لتركيز الحاضرة لبناء مقر الإدارة الجهوية بقابس يتباين مع طبيعة موضوع النفقات، فإنها تؤكد من جديد على أن ذلك لم يكن من باب تعمد خرق النصوص القانونية ومقتضيات مجلة المحاسبة العمومية بل كان مجرد اجتهاد لصالح الإدارة.

3- التصرف في العقارات

- إسناد المساكن الإدارية

إن الفصل الثاني من الأمر عدد 199 لسنة 1972 المؤرخ في 31 ماي 1972 المتعلق بضبط إسكان الموظفين المدنيين التابعين للدولة والأمر عدد 2389 لسنة 2003 المؤرخ في 17 نوفمبر 2003 المتمم له قد نصا فقط على إسكان مهندس رئيس دائرة بالنسبة لوزارة التجهيز وهو ما لا يتماشى وواقع الحال حيث أنه تم بالأمرين عدد 419 لسنة 1985 المؤرخ في 19 مارس 1985 وعدد 512 لسنة 2008 المؤرخ في 25 فيفري 2008 إعادة تنظيم

الإدارات الجهوية للوزارة فتم إحداث خطط وظيفية جديدة تستوجب تمكينها بامتياز السكن لخضوعها لمبدأ التواجد الدائم "Obligation d'astreinte" في حين لم يتم تحيين قائمة الخطط المخولة للتمتع بمسكن إداري المنصوص عليها بالأمر عدد 199 لسنة 1972 المذكور سالفاً.

هذا وتجدر الإشارة إلى أنه على إثر عملية التفقد تمت مراسلة رئاسة الحكومة قصد النظر في مراجعة الأمر المذكور. علماً أن ضرورة العمل تحتم تواجد بعض الموظفين الجهويين قرب مقرات عملهم وغالباً ما يقوم الشاغل بدور الحارس كما هو الشأن بالنسبة لرؤساء الفروع ورؤساء الورشات. أما بخصوص إشغال العملة للمساكن الإدارية فإن الوزارة ستسعى إلى تفادي هذا النوع من الإسناد ومعالجة الوضعيات الحالية سواء كانت على المستوى الجهوي أو المركزي طبقاً للأمريين المذكورين أعلاه ولمنشور الوزير الأول عدد 14 لسنة 1972.

وعندما يحال ملف إسناد مسكن إداري إلى إدارة الإمكانيات العامة تتم دراسته فإن كان تام الموجب ومستوفي كل الشروط يتم بصفة حينية إنجاز قرار إسناد مسكن إداري عبر منظومة "إنصاف". أما إذا كان منقوصاً من وثيقة ما أو من إمضاء فتتم مراسلة الإدارة الجهوية المعنية في الغرض وتوَجَّل عملية إنجاز القرار عبر منظومة إنصاف إلى حين ورود الوثيقة المنقوصة. أما إذا كان الشاغل لا يستجيب للشروط فإنه يقع مراسلة الإدارة المعنية في الغرض ومطالبتها بإخلاء المسكن في أقرب وقت ممكن.

وتسعى الوزارة جاهدة في حث الإدارات الجهوية على تطبيق دليل الإجراءات الخاص بإشغال المساكن الإدارية والالتزام بالإجراءات الواردة به عند الإسناد وعند الإرجاع.

كما أن قرارات الإسناد منجزة كلها عبر منظومة "إنصاف". ولا يمكن استخراج قرار إسناد للشاغلين بدون صفة خاصة إذا كانوا لا ينتمون إلى الوزارة، فهناك حالات يكون فيها الشاغل متقاعد من الوزارة وله قرار إسناد منجز عبر منظومة إنصاف وهناك متقاعدين منذ زمن شغلوا المساكن دون أي وثيقة ولا يمكن في هذه الحالة إنجاز قرار عبر منظومة "إنصاف".

وأثناء كل عملية تحيين، ونظرا لكثرة الوثائق المكوّنة للملفات، يتم سحب ملف الشاغل القديم وتعويضه بملف الشاغل الجديد مع الإبقاء على قوائم المساكن الإدارية في ملف كل إدارة جهوية والاحتفاظ بالملفات القديمة على حدة حسب الإدارات الجهوية، وبذلك يمكن الرجوع إلى ملفات الإسناد السابقة لكل مسكن، هذا وستعمل الإدارة مستقبلا على إعداد جدول يلخص عمليات الإسناد لكل مسكن إداري.

وأثناء فترة حركة الإطارات السنوية، يقع تسليم المسكن الإداري للمعني بالأمر قبل انجاز القرار عبر منظومة إنصاف وذلك نظرا لضيق الفترة الزمنية للنقلة من إدارة إلى إدارة. أما في إطار النقل الداخلية فيقع مدّ المصالح المركزية بالملف قبل الإشغال وينجز القرار قبل تاريخ الإشغال ولكن عملية المصادقة لا تتم إلا بحلول أجل الإشغال.

كما أنه هناك مساكن مشغولة بدون صفة لم تتمكن الإدارة من الحصول على التزامات من شاغليها إضافة إلى عدد من المساكن الشاغرة لا تحتوي ملفاتها سواء البطاقة الوصفية والمثال الهندسي. ومنذ سنة 2007 حرصت الوزارة على أن يكون ملف الإسناد تام الشروط.

2- الاستغلال

تمت مراسلة شركة الاتصالات في مناسبتين لمد الإدارة بنسخة من ملف عقد تركيز المحطة القاعدية للهاتف الجوال الرقمي المركزة بمقر الوزارة فتمت الإجابة باقتراح يتضمن تسوية الوضعية بمشروع عقد تسويق، تمت إحالته إلى مصالح أملاك الدولة والشؤون العقارية للدرس والموضوع قيد التسوية.

وفي ما يخص التغييرات المتعلقة باستغلال العقارات المخصصة سواء من خلال تهيئتها أو توسعتها أو إعادة استعمالها أو إعادة توظيفها أو هدمها فإن الإدارة تعمل على جرد كل العقارات الراجعة لها بالنظر بما في ذلك التامة والغير تامة.

أمّا بخصوص إجراءات هدم المسكن الإداري الكائن بالطريق الوطنية رقم 9 والذي تمّ هدمه في إطار أشغال مضاعفة الطريق، فالجدير بالذكر أنّه أمام ضغط رزنامة تحرير حوزة المشروع الذي يمثّل أحد مكّونات برنامج تهيئة و تعصير الطريق الوطنية تمّ إزالة البناية المذكورة بالتوازي مع هدم المنشآت و المباني المنتزعة الراجعة للخواص وفقا للإجراءات القانونية.

- حماية العقارات

أ- الجرد

يتم سنويا تحيين البيانات الخاصة بالمباني والمسكن الإدارية الراجعة بالنظر إلى الوزارة ضمن قوائمات تحمل المعطيات المطلوبة من طرف مصالح الوزارة المكلفة بأملأك الدولة، بالإضافة إلى الملفات الخاصة بكل عقار. ويجري توثيق ذلك ضمن دفتر للجرد تم اعتماده عملا بتوصيات فريق الرقابة وستعمل الوزارة على مزيد التثبت ومقارنة المعطيات لتفادي الأخطاء. وإن عدم تكليف عون قار بالإدارات الجهوية للاهتمام بملفات المساكن الإدارية إنجرّ عنه عدة أخطاء من بينها التضارب في المعطيات وستعمل الوزارة على تلافي هذا الإخلال. وكما أنّه بعد التحريّ تبين أن هناك أخطاء مطبعية في القوائم والجدول المرسل من قبل الإدارات الجهوية يجري إصلاحها.

ب - الحماية القانونية

أمّا بخصوص بطاقات الإحصاء التي لا تتضمن ما يفيد ملكية الدولة للعقار أو أوجه التصرف فيه أو ما يفيد تخصيصه أو حيازته للوزارة في هذا الشأن، تعتزم الإدارة الانطلاق في أشغال تسوية هذه الملفات وذلك بتكليف مصالح الديوان الوطني لقيس الأراضي بإعداد (TPD) أمثلة الأشغال الخصوصية والمختلفة للعقارات ومقرات الصيانة الراجعة بالنظر للإدارة الجهوية للتجهيز بتونس والتي لم يتم في شأنها هذا الإجراء، وذلك

في إطار اتفاقية إطارية مع مصالح الديوان المذكور. كما أن الوزارة ستعمل على إجراء المقاربات الضرورية مع سجلات وزارة أملاك الدولة لضبط قائمة العقارات الراجعة لها بالنظر.

ج - صيانة المباني

تسعى الوزارة لصيانة كل المباني الراجعة لها بالنظر إلا أن ضعف الموارد المخصصة لهذا الغرض أدّى إلى تردي عدد من هذه العقارات. وستحاول الوزارة من خلال مناقشة الميزانية أن توفر الاعتمادات اللازمة لصيانة العقارات المشار إليها وفق خطة عمل مسبقة.

ردّ وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية

- تشييد المباني والإشكاليات العقارية

جاء بالتقرير انه بلغ عدد المساكن 454 مسكنا في حين بلغ عدد المساكن التابعة لوزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية المدرجة ببنك المعطيات لدى مصالحنا 481 مسكنا موزعة على كامل تراب الجمهورية. وقد سجلت في هذه السنة زيادة 4 مساكن وذلك نظرا لبناء 3 مساكن حديثة وإعادة توظيف مقر إداري (كان في الأصل مسكن إداري).

بالنسبة للفارق في عدد المساكن الذي بلغ 22 مسكنا فقد طلبنا من الوزارة المعنية التثبت في مآلها، وتصلكم صحيفة هذا نسخ من البطاقات الوصفية الخاصة بها.

- التصرف في المباني

بمناسبة تحيين المعطيات الخاصة بالمساكن الإدارية أفادت وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية بمكتوبها المؤرخ في 17 ماس 2014 أن عدد المساكن المشغولة بصفة غير قانونية 121 مسكنا في حين أنه ورد بالتقرير 68 مسكنا فقط. وتجدر الإشارة أن وزارة التجهيز لا تعلمنا بمحاضر إسناد المساكن الوظيفية للمنتفعين بها.

بالنسبة للمساكن المشغولة بصفة غير قانونية تعد هذه الحالات حسب التحيين الأخير للوزارة المعنية 121 حالة، مفصلة 53 مشغولة بدون وجه شرعي و68 مشغولة بصفة غير قانونية.

- حماية المباني

تتم حماية الرصيد العقاري للدولة من خلال الترسيم بسجلات أملاك الدولة ومتابعتها والقيام بعمليات مقاربة بالسجلات التي تمسكها الوزارة المكلفة بالتجهيز وسجلات أملاك الدولة وبذلك تتم عملية التثبيت.

غير أنه بالنسبة للبنىات فهي ليست مرسمة بالسجلات بكاملها وذلك لغياب التنسيق بين الوزارتين.

وفي عملية تضمين ملكية الدولة لكافة العقارات وبالنسبة لسنة 2015 تم ترسيم 18 مسكنا مع الإشارة ان المساكن مضمّنة في بنك معطيات على حدة والترسيم جاري ضمن منظومة صايب (منظومة التصرف المندمج في ملك الدولة الخاص).

- الاستغلال

إثر المعائنات الميدانية التي قامت بها مصالحنا الجهوية بباجة تبين ان مسكنا تابعا لوزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية أصبح على ملك خواص حسب شهادة الملكية للرسم العقاري عدد 7110 باجة الموافق للمسكن عدد 132000031550122 والذي لم يتم إعلامنا به في التحيين الأخير للوزارة المعنية الذي ورد علينا بتاريخ 17 مارس 2014 وتبين حسب قاعدة البيانات الخاصة بالمساكن الإدارية وجود 98 مسكنا شاغرا وليس 81 مسكنا.

- الحماية القانونية

بالنسبة للعقار الكائن بشارع باريس تبين أن الرسم تم تحويله وأصبح 46007 تونس كما انه فعلا كائن بشارع باريس ومخصص لفائدة وزارة الأشغال العمومية والإسكان بتاريخ 22 أوت 1968 وفقا لنسخة محضر التخصيص المدلى بها.