

الرّصيد العقاري الخاصّ غير الفلاحي للدولة

يشمل الملك الخاص للدولة حسب ما ورد بالأمر العليّ عدد 18 لسنة 1918 المؤرخ في 18 جوان 1918 المتعلّق بالتصرّف في أملاك الدولة العقارية الخاصّة والتقويت فيها كلّ الحقوق والمكاسب المنقولة وغير المنقولة التي ترجع بالملكية للدولة سواء بمقتضى القانون أو بأية طريقة أخرى مشروعة والتي لم تدمج ضمن الملك العام للدولة.

وبلغت الاستثمارات المباشرة المنجزة في مجال دعم الرصيد العقاري والمحافظة عليه 44,9 م.د خلال المخطط العاشر. وارتفعت التقديرات المتعلّقة بها بالمخطط الحادي عشر إلى 72,9 م.د منها 42,9 م.د مخصّصة للتسجيل العقاري.

وتولّى وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية، فيما يلي الوزارة، الحديثة في سنة 1990 طبقا للأمر عدد 999 لسنة 1990 المؤرخ في 11 جوان 1990 المتعلّق بضبط مشمولاتها، مهام تصور وتنفيذ سياسة الدولة المتعلّقة بأملاكها العامة والخاصّة وبدراسة جميع المسائل المتعلّقة بمحفظها في مختلف القطاعات بالتعاون مع الهياكل المعنية. وفي نفس الإطار يتولّى الحاسب المركزي لأملاك الدولة الخاصّة طبقا لجلّة الحاسبة العموميّة م س ك حسابة خاصة بالمكاسب الدولية المنقولة منها وغير المنقولة.

وتتصرّف الهياكل العموميّة⁽¹⁾ إلى موفى شهر أكتوبر 2007 في 26.487 مبنى إداريا. ويحتوي السجل الإعلامي للوزارة على 22.122 عقارا بمساحة جمليّة قدرها 1.464.233 هك مرسما باسم الدولة بالسجل العقاري.

وللتنظر في مدى نجاعة التصرّف في الرصيد العقاري الخاصّ غير الفلاحي للدولة أنجزت دائرة الحاسبات مهمّة رقابيّة لدى المصالح المركزيّة للوزارة وبعض إداراتها الجهويّة وإدارة الملكية العقارية.

⁽¹⁾ 3/4 الوزارات والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.

وأفضت الأعمال الرقابية التي شملت أيضا استغلال نتائج استبيان تم توجيهه إلى مختلف الوزارات إلى إبداء ملاحظات تتعلق بضبط الرصيد العقاري الخاص غير الفلاحي للدولة وبدعمه وبالتصرف فيه .

I- ضبط الرصيد العقاري

طبقا لأحكام الفصل 25 من الأمر عدد 1235 لسنة 1999 المتعلق بتنظيم الوزارة، تتولى الإدارة العامة لضبط الأملاك العمومية خاصة ضبط كل الأملاك المنقولة وغير المنقولة الراجعة للدولة وإعداد جرد سنوي ومسك سجلات ودفاتر كشف لها . وتصرف مختلف الوزارات في الرصيد العقاري المخصص لفائدتها وتولى مهمة جرد هذا الرصيد ومتابعته . إلا أن فحص السجلات والملفات التي تمسكها الإدارة العامة لضبط الأملاك العمومية أبرز أنها لا تتضمن كل العمليات المتعلقة بالرصيد العقاري وأنها تستند إلى سجلات سابقة لم يحتفظ بها بالرغم من أهميتها كمراجع .

وتعتمد الوزارة إلى غاية سنة 2008 في مختلف مراحل ترسيم الرصيد العقاري على نظامين متوازيين يدوي وآلي . وبلغ عدد العقارات المضمنة آليا حسب إحصائيات الوزارة بتاريخ 21 ماي 2008 ما قدره 10.589 عقارا مقابل 41.954 مضمنا يدويا أي ما يعادل نسبة 20% من جملة الترسيمات بالرغم من الشروع في الإدراج الآلي للبيانات منذ سنة 1997 .

ونص قرار وزير أملاك الدولة المؤرخ في 17 جوان 1996 المتعلق بضبط مخطط التأهيل الخاص بالوزارة وإدارة الملكية العقارية على إرساء نظام التصرف المندمج في أملاك الدولة "صايب" . وشرعت الوزارة منذ سنة 1997 في إنجاز هذه التطبيقية في غياب كراس شروط أو معايير مرجعية مما أدى إلى تعدد التعديلات المدخلة عليها وتسبب في عدم استغلالها على الوجه الأفضل .

لذا فإن الوزارة مدعوة إلى اتخاذ التدابير اللازمة لاستكمال منظومة "صايب" وتفعيلها ووضع أدلة تأخذ بعين الاعتبار استخدام المنظومة الآلية وتحدد بوضوح المراحل الضرورية لمعالجة الملفات .

وتبيّن أنّ عملية الإدراج بسجلات الضبط لدى الوزارة تقتصر إلى الدقة حيث لوحظ أنّه يتمّ إدراج العقارات دون ذكر قيمتها ودون التنصيص على البناءات التي يشملها العقار ودون بيان المساحات بالنسبة إلى الترسيمات القديمة.

واتّضح من ناحية أخرى أنّ عملية الإدراج لا تخضع لأيّة إجراءات موثقة حيث لا يمكن التعرّف على المرجع المعتمد خاصّة في غياب العديد من الملفات التي أسست عليها هذه التسجيلات التي لا تفرق بين الصبغة الفلاحية والصبغة العمرانية للعقارات بسبب عدم متابعة التغييرات التي تطرأ عليها. وقد أدت هذه الوضعية بالوزارة إلى اللجوء آلياً إلى إنجاز الأبحاث العقارية لتحديد العقار وهو ما يؤثر على نجاعة العمل الإداري.

وخلافاً لما نصّ عليه الفصل 25 من الأمر المنظم للوزارة وبسبب غياب إجراءات واضحة فإنّ إدارة ضبط الملك العقاري الخاص لا تأخذ بعين الاعتبار مصادر هامة للمعلومات عند ترسيم العقارات على غرار أوامر الانتزاع وإعادة الترتيب. فمن أصل 518 أمر انتزاع تمّ إصداره منذ سنة 1990 لم ترسم الوزارة بسجلاتها سوى 218 أمراً إلى غاية شهر أكتوبر 2007 وعللت ذلك بأنّ عملية الترسيم تتمّ عند إثبات المعنيين ملكيتهم للعقارات المنتزعة.

كما تبيّن أنّ الوزارة لا ترسم العقارات الراجعة لملك الدولة من حلّ الأحباس والأوقاف إلّا بمناسبة تخصيص جزء أو أجزاء منها لفائدة أحد الهياكل العمومية. واتّضح أنّ سجلات أملاك الدولة لا تتضمّن معلومات حيّنة عن العقارات المتواجدة خارج البلاد مثل مقرات السفارات والتقنيليات.

ولوحظ أيضاً أنّ هذه السجلات تتضمّن العديد من الترسيمات المزدوجة لنفس العقارات وهو الحال بالنسبة إلى سجلات ولايات بنزرت وقبلي وتونس بما لا يسمح بضبط العدد الحقيقي للعقارات. وأفضت مراجعة عينة من هذه السجلات إلى الوقوف على العديد من حالات الترسيم التي لا تستند إلى ملفات تثبت صحتها على غرار الملفات من عدد 433 إلى 766 المتعلقة بسجل "بنزرت 3" بالإضافة إلى بعض الترسيمات التي سبقت إحداث الوزارة. كما تمّ الوقوف على حالات اعتماد أكثر من مرجع ترسيم لنفس العقار مما يزيد في تعقيد مهمة مستعملي هذه السجلات.

كما تبين في نفس الإطار أنّ السجلات لا تتضمن المساكن الإدارية البالغ عددها 10.462 مسكنا ولا تشمل أملاك الفرنسيين التي تمّ اقتناؤها من قبل الدولة والتي بلغ عددها 7.658 عقارا . ولوحظ أنّ إدارة أملاك الأجانب لا تمسك قوائم محدّنة لهذه العقارات وتعتمد على المعلومات التي توافيها بها الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية.

لذا فإنّ الوزارة مدعوة إلى استكمال بيانات السجل المركزي لأملاك الدولة وإلى متابعة هذا الرصيد ليكون مواكبا للوضعية الحقيقية لتلك العقارات .

وأبرزت أعمال الرقابة من جهة أخرى أنّه يتمّ ترسيم العديد من العقارات المختلفة تحت عدد واحد وهو ما يخالف "التعليمات العامة" لوزير المالية عدد 186 بتاريخ 2 أوت 1975 . ويذكر على سبيل المثال شهادة الترسيم وتأمين رسوم التملك بحجّة أملاك الدولة عدد 875 لـ "ولاية القيروان 5" وترسيمات أخرى بسجل "تونس والأحواز 9" . ومن شأن هذه الوضعية أن تحول دون إحصاء العقارات حسب الموقع والمساحة كما يستدعي إرساء إجراءات تتعلق بمسك السجلات وترسيم العقارات وتكثيف التنسيق بين مختلف المتدخلين .

وتبيّن أيضا أنّ الإدارة العامة لضبط الأملاك العقارية والإدارة العامة للتصرف والبيوعات لا تقومان بمقاربة بين دفاتر التخصيص وسجلات الضبط طبقا للتعليمات العامة لوزير المالية المذكورة آنفا فمّا أفرز تباينا بينها . واتضح كذلك عدم إجراء المقاربة بين سجلات وزارة أملاك الدولة والمعطيات المتعلقة بالعقارات التي هي في تصرف مختلف الوزارات .

ولوحظ في هذا المجال أنّ دفاتر التخصيص تشير إلى عقارات لم تعد على ملك الدولة بالكامل على غرار تلك التي تمّ تخصيصها لفائدة وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية والتي تمّ التفويت في أجزاء كبيرة منها إلى وكالات عقارية تولّت في مرحلة لاحقة التفويت فيها لفائدة الغير . وتبيّن أنّ هذه الدفاتر وسجلات أملاك الدولة لم يتمّ تحيينها بإدراج مختلف التجهيزات الجماعية وإعادة تخصيصها لفائدة وزارات أخرى .

ولا توضح هذه السجلات ما إذا كانت الأراضي المخصصة لمختلف الوزارات ما تزال شاغرة أو تمت إقامة مشاريع عليها ممّا لا يمكن وزارة أملاك الدولة من تقدير الحاجة إلى استمرار تخصيصها .

كما تبين عدم دقة البيانات المتعلقة بالاستخدامات الفعلية لعدد كبير من العقارات والمباني الدولية الناتجة بالأساس عن إعادة تنظيم الهياكل الإدارية للدولة. وتعتمد الوزارات إلى إحالة العقارات في ما بينها دون الرجوع لوزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية وذلك خلافا لما نصت عليه التعليمات العامة عدد 186 المذكورة أعلاه.

وتدعو الدائرة إلى العمل على متابعة وضعية العقارات الدولية المخصصة لمختلف الوزارات، ووضع الضوابط والآليات المناسبة لاسترجاعها عند انتهاء الحاجة إليها وإعادة تخصيصها.

أما في ما يخص ضبط الرصيد العقاري على مستوى الوزارات فقد نص الفصل 214 من مجلة المحاسبة العمومية على أن "يتولى المحاسبون . . . في موفى كل سنة مالية إجراء جرد عام للمكاسب والقيم الموضوعة في عهدهم. وتدرج بيانات الجرد المحررة في ذلك بدفتر خاص يطلق عليه اسم "دفتر الجرد". وضبطت التعليمات العامة عدد 186 أنموذجا لدفاتر جرد الأملاك العقارية. وتبين من خلال استغلال نتائج الاستبيان ودراسة الوثائق المصاحبة أن أغلب الوزارات لا تتوفر لديها دفتر للجرد.

II- دعم الرصيد العقاري الخاص غير الفلاحي

يعتبر الاستقصاء والتحديد وترسيم العقارات وتسجيلها وانجرار الملك الخاص من الملك العام والشراءات والانتزاع من أهم مصادر دعم الرصيد العقاري للدولة.

أ- الاستقصاء والتحديد

عرّف الأمر العليّ عدد 18 لسنة 1918 الاستقصاء على أنه البحث عن العقارات التي من المحتمل أن تكون تابعة لملك الدولة. وتتولى ذلك لجان استقصاء بلغ عددها 21 لجنة في موفى شهر جويلية 2008. وتنتهي اللجان أعمالها بإعداد تقرير اختامي تتم المصادقة عليه بمقتضى أمر.

وأقصى النظر في هذا الجانب إلى إبداء ملاحظات تتعلق باستقصاء عقارات ثابتة الملكية للدولة وتحديد عقارات في حيازة الغير وأخرى تابعة للملك العمومي وبتسجيل العقارات المحددة.

فحسب الفصل 6 من الأمر المذكور أعلاه لا يشمل الاستقصاء والتحديد العقارات التي تعتبر ملكيتها ثابتة. إلا أنه لوحظ منذ إحداث لجان الاستقصاء والتحديد في سنة 1994 أنه تم استقصاء عقارات ثبتت ملكيتها للدولة بموجب التقادم المكسب للملكية المنصوص عليه بالفصل 45 من مجلة الحقوق العينية أو بالانتزاع أو محل الأحباس والأوقاف. وقد أفادت الوزارة بأن " وضعية البعض من العقارات المعتبرة ثابتة الملكية للدولة والتي رجعت لها منذ فترة زمنية طويلة تأثرت بجملة من العوامل المادية والقانونية . . . جعلتها تدخل في دائرة العقارات المحتملة الملكية للدولة، الأمر الذي أتاح إمكانية تحديدها من قبل اللجان. " غير أنه تجدر الملاحظة بأن هذه العوامل لا يمكن أن تؤثر في ثبوت ملكية الدولة لها.

وتبين على صعيد آخر أن الاستقصاء والتحديد شمل عقارات تم الحكم بتسجيلها لفائدة الغير بعد حوز وتصرف لفترات تجاوزت 15 سنة. وقد أشارت الوزارة بأن الحوز المكسب للملكية لا ينطبق على ملك الدولة الخاص وفقا للأمر العلي المؤرخ في 24 ماي 1871 المتعلق بعدم سريان الحوز المكسب للملكية على الحقوق الراجعة لبيت المال إلا أن هذا النص القانوني لا ينطبق على حالات الاستقصاء باعتبار أن ملكية الدولة محتملة وغير ثابتة.

ب- ترسيم العقارات المحددة وتسجيلها

تبين أن هذا الإجراء المتعلق بالترسيم مباشرة بعد صدور أوامر المصادقة قد أدى إلى ترسيم عقارات في سجلات أملاك الدولة لم يتم البت في ملكيتها بصورة نهائية. وتؤثر هذه الوضعية سلبا على مصداقية سجلات أملاك الدولة.

وتوصي الدائرة في هذا الصدد بترسيم العقارات المحددة بسجلات أملاك الدولة بعد استقرار ملكيتها للدولة.

وبلغ عدد العقارات التي صدرت في شأنها أوامر مصادقة 4.565 عقارا إلى موفى سنة 2007 مساحتها الجمالية حوالي 41.000 هـك بما في ذلك العقارات الفلاحية. وتمسح العقارات ذات الصبغة العمرانية حوالي 5084 هـك وهو رصيد لا يمكن حمايته إلا بالتسجيل بدفاتر الملكية العقارية. وتبين أن برنامج تسجيل العقارات المحددة انطلق باحتشام ولم يشمل إلا 80 عقارا بمساحة جمالية قدرها حوالي 655 هـك أي ما يمثل 13 % تقريبا من جملة المساحة العمرانية المحددة. أما باقي المساحة فقد اعتبرت الإدارة العامة للاقتناء والتحديد غير قابلة للتسجيل لأنها في حيازة وتصرف الغير.

ولم تسفر مطالب التسجيل إلى حد الآن عن أي حكم بالتسجيل لفائدة الدولة وذلك دون اعتبار العقارات المسجلة عرضيا إثر قضايا مقدمة من قبل الغير. وبررت الوزارة هذه الوضعية بأن "تقدم برنامج تسجيل الرصيد العقاري المتأتي من أعمال اللجان يبقى رهين توفر المعطيات الممهدة لعمليات التسجيل". وتبين أن 189 عقارا تعرضت للاعتداء رغم صدور أوامر مصادقة في شأنها.

ج- انجرار الملك الخاص من الملك العام

ينجر الملك الخاص من الملك العام سواء باستصدار أوامر إعادة ترتيب أو بمقتضى الأمر العلي عدد 18 لسنة 1918. وتعلقت أبرز الملاحظات بالانجرار من الملك العمومي للمياه ومن الملك العمومي للطرق ومن الملك العمومي للسكك الحديدية إلى الملك الخاص.

فبالنسبة إلى الملك العمومي للمياه تبين أنه تعرض إلى اعتداءات كثيرة في غياب تحديد مجاري المياه والبحيرات والسباخ كما يقتضيه الأمر عدد 1202 لسنة 1987 المؤرخ في 4 سبتمبر 1987 الذي أوكل هذه المهمة إلى وزير الفلاحة.

وفي خصوص الملك العمومي للطرق تم الوقوف على استحواذ الغير على عقارين يقعان ضمن مناطق سكنية يمكن اعتبارهما ملكا عموميا مهملا يتعين إدماجه بملك الدولة الخاص تطبيقا لمقتضيات الأمر العلي عدد 18 لسنة 1918. وقد اعتبرت لجنة الاستقصاء أحد العقارين تابعا للملك العمومي الذي لا يمكن تحديده. وتطرح هذه الحالة إشكالية الملك العمومي الذي أصبح ضمن الملك الخاص للدولة بحكم الواقع.

أمّا فيما يتعلّق بالملك العمومي للسكك الحديدية كيفما تمّ تحديده بالقانون عدد 74 لسنة 1998 فقد تمّ تسجيل حالات إشغال غير قانوني لهذا الملك من طرف الغير على أجزاء من الخطوط الحديدية المندثرة والمتوقفة نهائياً عن أداء وظيفتها والبالغة مساقطها الجمليّة 115 كيلومتراً أو على مواقع بالخطوط غير المستغلة والتي يقارب طولها 350 كيلومتراً .

وتستوجب هذه الوضعية إجراء مسح شامل لكافة إشغالات المرافق العمومية دون صيغة قانونية وتسوية وضعيتها بما يحفظ مصلحة الدولة وحقوق الأفراد .

وتدعو دائرة المحاسبات إلى إيلاء مسألة انجرار الملك العام إلى الملك الخاص الأهمية اللازمة بما يسمح بتحسين التصرف في الرصيد العقاري للدولة وبمحفظة من كلّ اعتداء وبتقادي المصاريف المحتملة التي قد تنجم عن تسوية مثل هذه الوضعيات .

د- الشراءات

اتّضح من خلال فحص الشراءات التي أنجزتها الوزارة خلال الفترة الممتدة من سنة 2000 إلى غاية سنة 2007 أنّ 74 عملية من جملة 280 تعلقت بالملك العقاري الخاص غير الفلاحي للدولة لا تزال إلى موفى جوان 2008 دون إبرام عقود نهائية . ويعزى ذلك إمّا إلى رفض المالكين الأصليين البيع لفائدة الدولة في 21 حالة وإمّا إلى عدم حرص المصالح العمومية على إتمام هذه العمليات أو إلى عدم تخصيصها للموارد الضرورية لذلك بالنسبة إلى بقية الحالات . وتبيّن أنّ عمليات الشراء قد تمّت أحيانا على سبيل التسوية .

هـ- الانتزاع من أجل المصلحة العمومية

يمثّل الانتزاع من أجل المصلحة العمومية مصدرا من مصادر اكتساب الملكية نظمه القانون عدد 85 لسنة 1976 المنقح والمتمم بالقانون عدد 26 لسنة 2003 الذي أجاز للمالكين السابقين طلب استرجاع العقارات المنتزعة في صورة عدم استعمالها في المشاريع ذات المصلحة العمومية المنصوص عليها بأمر الانتزاع خلال أجل قدره خمسة أعوام من تاريخ أمر الانتزاع .

وطبقا لهذا القانون، يسبق الانتزاع استقصاء الحالة المادية والقانونية للعقارات المزمع انتزاعها من قبل لجنة الاستقصاء والمصالحة التي تعمل على التوصل إلى اتفاق بين الأطراف المعنية بعملية الانتزاع حول قيمة العقارات المزمع انتزاعها خلال أجل قدره شهران من تاريخ تعهدها قابل للتמיד مرة واحدة لمدة شهر.

إلا أنه اتضح أن هذه الآجال لا تراعي خصائص المشروع المرتقب إنجازها وحجمه وتشعب ملكية العقار المزمع انتزاعه مما يفضي في بعض الحالات إلى البدء في تنفيذ المشروع قبل تصفية وضعيته العقارية.

ويمكن فحص ملفات الانتزاع من الوقوف على حالات لتأخر المصالح المنتزع لفائدتها عن الشروع في إنجاز مشاريعها أو لمخالفة هذه المصالح لأمر الانتزاع بالتفويت في العقار دون استغلاله في الغرض الذي انتزع من أجله. وأفضت مثل هذه الوضعيات إلى مطالبة الإدارة بإعادة ما انتزعه أو بالتعويض لفائدة المالكين الأصليين.

ويمكن أن تسبب هذه الوضعيات التي تعذر إيجاد حل لبعضها إلى موفى جويلية 2008 في تأخير إنجاز المشاريع مع ما يترتب عنه من زيادة في الكلفة ومن إشكاليات توكل مهمة تصفيها إلى مصالح وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.

وتدعو دائرة المحاسبات في هذا المجال إلى إيلاء التسوية الصلاحية العناية اللازمة قبل اللجوء إلى الانتزاع وإلى إحكام برمجة المشاريع على النحو الذي يسمح بتصفية وضعياتها العقارية بصورة مسبقة.

III- التصرف في الرصيد العقاري

أقر المجلس الوزاري المنعقد بتاريخ 23 مارس 1988 وضع مجلة لأملاك الدولة تضبط جميع إجراءات التصرف في أملاك الدولة وتنص على العقوبات المستوجبة في حالة التجاوزات وإعداد مشروع في الغرض في أجل أقصاه ثلاثة أشهر. وإلى موفى جويلية 2008 لم يتم إصدار هذه المجلة رغم إقرارها مجددا بمخطط تأهيل الوزارة الذي حدد تاريخ 31 ديسمبر 1998 كآخر أجل لإنجازها. كما لم يتم إنجاز أدلة التصرف المتعلقة خاصة بضبط أملاك الدولة وبالانتزاع وبالمقاطع وبالترخيص في التفويت في أملاك الأجانب وبالنزاعات.

وبالإضافة إلى ذلك لم يتم تفعيل خطة الحاسب المركزي الذي عهد إليه الفصل 195 من مجلة المحاسبة العمومية بمسك حسابية خاصة بمكاسب الدولة المنقولة وغير المنقولة.

وقد أسفر النظر في التصرف في الرصيد العقاري عن إبداء جملة من الملاحظات تهّم بالخصوص عمليات التقويت والمعاوضة والاختبار والكراء والتخصيص.

أ- البيع والتقويت

بلغت قيمة المبيعات المنجزة خلال سنتي 2006 و 2007 على التوالي 11 م.د و 6,6 م.د وناهزت المساحات المفوت فيها على التوالي 110 هك و 50 هك.

وجعل الأمر عدد 1431 لسنة 1990 المؤرخ في 8 سبتمبر 1990 والمتعلق بكيفية التقويت في العقارات التابعة للملك الدولة الخاص من البيع بالمزاد العلني القاعدة التي لا يتم استثناءها إلا في خمس حالات حصرتها الفصل الخامس من هذا الأمر وأجاز فيها البيع بالمراكمة. وفي غير هذه الحالات لا تتم عمليات التقويت إذا ما تضمنت شروطا مخالفة لأحكام الفصل 86 من مجلة المحاسبة العمومية إلا بأمر.

وأجاز منشور صادر عن وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية بتاريخ 10 جوان 1991 اتباع إجراءات لا تتسجم كلياً مع المقننات القانونية والترتيبية المذكورة أعلاه حيث نصّ على أنّ "العقارات المطلوبة لمشاريع ذات طابع جهوي أو محلي يفوت فيها بأثمان تضبط حسب خصوصيات العقار وتكاليف تهيئته من جهة وحسب الغرض المحدد للاستعمال من جهة أخرى والأراضي المراد استعمالها في أغراض ليس لها مردود مالي تسند بالدينار الرمزي أما الأراضي التي تستغل في أغراض ذات مردود مالي فتسند بأثمان تراعي فيها تلك المعطيات".

ولوحظ أنّ جملة المبيعات خلال الفترة من 2004 إلى جوان 2008 فاقت مساحة 500 هك وأنّ أغلبها تم لفائدة المجالس الجهوية طبقاً لما يسمح به الأمر عدد 1431 سالف الذكر في حين لم تتجاوز المبيعات بالمزاد العلني خلال الفترة نفسها أربع عمليات بمساحة جمالية قدرها 1.901 م². وتبين أنّ الوزارة لا تعتمد في عمليات البيع شروطاً موحدة لتحديد نسب الفائدة وغرامات التأخير.

وبلغت المستحقات غير المستخلصة بعنوان التقويت خلال السنوات من 2003 إلى 2007 حوالي 3.862 م.د. تخلّدت نسبة 88,94% منها بذمة البلديات والمجالس الجهوية.

وأتضح أنّ الوزارة تلجأ في حالات أخرى إلى البيع بالتقسيط بعقود تتضمن فصلا خاصا بغرامات التأخير يقضي باعتماد نسب الفائدة البنكية دون تحديد ذلك بدقّة. وقد أدّى عدم تطبيق هذا الفصل إلى حرمان الخزينة من موارد إضافية وإلى غياب الحرص على خلاص المبالغ المتخلّدة في الآجال المنصوص عليها في عقود التقويت.

وتبيّن أنّ الوزارة أقدمت في 24 جانفي 2008 على رفع اليد لفائدة مستثمر دون التثبت من إنجازهِ لتعهداته حيث أبرزت المعايينة الميدانية أنّه لم يتم إنجاز المشروع إلى موفى جوان 2008. ولوحظ أنّ قرار رفع اليد لا ينصّ على اعتماد رأي المصالح الفنية للإشهاد بالإنجاز الفعلي للمشروع.

ووفقا لما أقرته اللجنة الاستشارية بمجلسها عدد 198 بتاريخ 5 ديسمبر 2007، تحظى الجماعات المحلية بامتياز الشراء بالتقسيط ودون توظيف فائدة. وتعتمد اللجنة في عديد الحالات إلى تخفيض الثمن المقدّر من قبل خبير أملاك الدولة إلى النصف أو إلى أقلّ من ذلك.

ويؤدي تخفيض الثمن في بعض الحالات وعدم تطبيقه في حالات أخرى إلى عدم المساواة بين الجماعات المحلية مما يدعو إلى إخضاع هذه العملية إلى الترتيب المعمول بها وإلى معايير محدّدة ومتفق عليها بصورة مسبقة دون إغفال أولويات التنمية.

ولوحظ أيضا أنّ الوزارة تتولّى في غير حالات التسوية التقويت في عقارات لفائدة المجالس الجهوية التي تقوم بالتقويت فيها مباشرة إلى خواص لإنجاز مشاريع صناعية دون أن تكون مدرجة ضمن برامج الجهات لتهيئة مناطق صناعية. وتؤدي هذه العملية إلى تجاوز التقويت بالمرزاد العلني الذي أقره الأمر عدد 1431 لسنة 1990 المذكور أعلاه بما لا يضمن حقوق الدولة.

ومكّن النظر في عمليات التقيوت المنجزة لفائدة الخواص من الوقوف على إخلالات تتمثل في عدم استقرار الإجراءات التي تختلف حسب ملفات التقيوت المعالجة. وتبين أن اللجنة الوزارية قد وافقت على سبيل التسوية على التقيوت لفائدة شركات خاصة في عقارات تم استغلالها قبل ذلك دون وجه شرعي ودون أن يثير ذلك أي متابعة من قبل الإدارة.

وتمّ في حالة أخرى التعويض دون وجه قانوني لفائدة خواص عن ارتفاعات غير مدرجة بمثال التهيئة العمرانية وذلك خلافاً للفصل 23 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير الذي ينصّ على أنه: "لا ينجّر أيّ تعويض عن الارتفاعات الناتجة عن التراتيب العمرانية المتخذة لفائدة الأمن العمومي وأمن المنشآت العسكرية والمرور والتي تتعلق خاصة باستعمال الأراضي...".

كما تمّ التقيوت في حالات أخرى في أراض دون مراعاة صبغتها وتلاؤمها مع طبيعة المشاريع المزمع إنجازها مما يستوجب استصدار أوامر على سبيل التسوية لتغيير صبغة الأراضي المعنية وهو ما يفضي إلى إنشاء غير مدروس لمناطق صناعية وغيرها وإلى عدم الالتزام بأمثلة التهيئة العمرانية.

ب- المعاوضات

لا تخضع المعاوضات إلى معايير واضحة ولا تستند إلى معطيات دقيقة تخص المخزون المتوفر من الأراضي وحجم العرض والطلب وكيفية الاختيار بين المعاوضة العينية والمعاوضة النقدية وقيمة العقارات المتبادلة.

وبالفعل فإنّ الإدارة العامة للاقتناء والتحديد تلاقي صعوبات عند إنجازها لمثل هذه العمليات خاصة عندما يتعلق الأمر بالمعاوضة لفائدة خواص عن عقارات واقعة في مناطق عمرانية. حيث لم تجد الإدارة حلاً للمعاوضة لفائدة مالكين تمّ الحكم لفائدتهم باسترجاع عقارهم المنتزع منذ سنة 1994 وللمعاوضة لفائدة مالك آخر تصرفت الدولة في عقاره منذ سنة 1997 وإلى غاية جويلية 2008.

وتلبية حاجيات المصالح العمومية لإقامة تجهيزات تعتمد الوزارة في العديد من الحالات على عقارات على ذمة الوكالة العقارية للسكنى وتقوم بذلك عن طريق معاوضات ودون اللجوء إلى الشراء في حين يقتضي المنطق أن يوفر صاحب المشروع الاعتمادات الضرورية اللازمة والخاصة باقتناء الأرض وإنجاز المشروع.

ويذكر في هذا الإطار أن الوزارة وافقت على التعويض لفائدة الوكالة العقارية للسكنى مقابل جملة من مستحقّاتها العقارية التي أحييت لمختلف المشاريع المزمع إنجازها والبالغة جمليا 23,882 م.د بعقارات دولية تسمح جمليا 196 هك و 12 آر و 83 ص وقدّرت قيمتها حسب مختلف الاختبارات المنجزة في الغرض بمبلغ 24,136 م.د .

وأتضح أن بعض المؤسسات والجماعات المحليّة حظيت بدعم غير مباشر على غرار كل من بلدية سوسة وولايتها اللذين تمّ التقيت لفائدتهما في عقارين بالدينار الرمزي لإقامة مقرّيهما الجديدين وتكفلت وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بالتعويض لفائدة الوكالة العقارية للسكنى بما قدره 4,236 م.د .

وتبيّن في خصوص المعاوضات بين وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية وديوان المساكن العسكرية أنها لا تخضع إلى اتفاقية تنظمها وتحدّد حقوق وواجبات كل جهة وذلك خاصة فيما يتعلّق بالتقيّد بأمثلة التهيئة العمرانية و باحترام الفصل 3 من القانون عدد 21 لسنة 1967 المتعلّق بإحداث ديوان المساكن العسكرية .

كما لا تراعي الوزارة مقتضيات الفصل 84 من مجلة الحاسبة العمومية الذي ينصّ على أنه "لا يجوز عقد أيّ نفقة أو صرفها ما لم يقع تقريرها بميزانية المصاريف"، حيث تمّ استغلال المعاوضة لتمويل مشاريع عمومية دون إدراجها بميزانية الدولة. كما لم يتمّ تطبيق الإجراءات الجاري بها العمل ومنها ما يقتضيه الفصل 6 من الأمر عدد 3158 لسنة 2002 المتعلّق بتنظيم الصفقات العمومية والنصوص التي تفتحها وما تستوجب هذه الإجراءات من عرض للملفات على لجان الصفقات المختصّة.

وتدعو الدائرة إلى وضع الإجراءات المناسبة لمثل هذه الوضعيات وإلى الامتثال للتراتب الجاري بها

العمل .

ج- الاختبارات

كلّفت وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية حسب الفصل 30 من الأمر عدد 1235 لسنة 1999 المتعلق بتنظيمها بإجراء مختلف الاختبارات على أن تعرض التقارير المتعلقة بقيم تفوق مبلغا يضبط بمقرر من وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية على لجنة خبراء يرأسها المدير العام للاختبارات ويعين أعضاؤها بمقرر آخر من الوزير نفسه. إلا أن هذين المقررين لم يصدرا إلى موفى جويلية 2008.

ونصّت مذكرة العمل المؤرخة في 5 جانفي 2002 الصادرة عن الإدارة العامة للاختبارات على أن يكون تقدير القيمة الشرائية "نتيجة منطقية للوصف الفني والاستشهادات المقدمة" ومنها "الأثمان المعمول بها في الجهة". وقد لوحظ أنّ الإدارة العامة للاختبارات تعتمد أحيانا أسعارا منخفضة مقارنة بأسعار السوق حيث خفض الخبير على سبيل المثال في قيمة عقار كائن بالمنطقة الصناعية بالبكري بولاية أريانة إلى أقل من النصف مستندا في ذلك إلى سعر كلفة التهيئة المقدّر من قبل مستثمر خاص وإلى سعر البيع المقترح من قبل المجلس الجهوي. وفي حالة أخرى تبين أنّ الاختبار لا يستند إلى معطيات موضوعية حيث أقر نفس مبلغ التعويض لفائدة مواطن بالرغم من تقلص المساحة موضوع المعاوضة من 4.166 م² إلى 2.951,39 م².

واتضح أنّ الإدارة العامة للاختبارات اعتمدت الثمن التاريخي في حالات تخصّ التقيوت بين الخواص في عقارات على ملك الدولة الخاص بالرغم من أنّ هذه الحالة تشكل إشغالا للملك الخاص للدولة من قبل من لا صفة له.

ويذكر على سبيل المثال أنّ خبير أملاك الدولة اعتمد الثمن التاريخي قصد التقيوت في عقارين يسحان على التوالي 199 م² و 721 م² سبق للمجلس الجهوي بالكاف سنة 1987 أن فوّت في أولهما لأحد المواطنين على أساس 5 دنانير للم². ولم يتضمّن محضر جلسة اللجنة الاستشارية العقارية عدد 159 بتاريخ 1 أكتوبر 2003 أية إشارة إلى تاريخ عملية التقيوت في العقار الثاني الكائن بنفس الجهة والذي يتصرّف فيه مواطن ثان. ويفضي اعتماد السعر المتداول بالنسبة إلى القطعة الثانية إلى فارق يناهز 32 أ.د لم يتم استخلاصه.

ومن شأن هذا الوضع أن يشجّع على إشغال الملك العمومي دون احترام الصيغ القانونية.

كما لوحظ أنّ الوزارة لا تقوم بالمطالبة بالتعويض مقابل الاستغلال غير القانوني إلا في حالات نادرة.

وتوصي الدائرة في هذه الحالات باعتماد الأسعار الجارية والمطالبة بالتعويض مقابل الاستغلال غير القانوني.

د- الكراءات والتخصيص

يشكو التصرف في كراء العقارات غير الفلاحية الخاصة للدولة نقائص تعلقت بمسك ملفات الكراءات ومتابعة استخلاص معالم الكراء وبالتخصيص.

فقد تبين أن الوزارة واصلت معالجة ملفات كراء العقارات غير الفلاحية يدويا دون استغلال جوانب تطبيقية "صائب" المعدة للغرض لإعداد قائمة العقارات ومتابعتها وهو ما انعكس سلبا على توفير البيانات الضرورية المتعلقة بالعقارات التي تصرف فيها بالكراء أو المعدة لذلك وتحديد العقارات الشاغرة.

ولم تسع الوزارة لاتخاذ الإجراءات اللازمة لإبرام عقود الكراء ولمطالبة الشاغرين بأداء غرامات التصرف في مقهى بسيدي بوسعيد تحصلت الدولة في شأنه على حكم بالتسجيل لفائدتها منذ سنة 2002. كما لم تقم إلا في سنة 2008 باستخلاص معين كراء عقار كائن بتونس العاصمة راجع للدولة من ممارسة حق الأولوية على تركة مواطنة توفيت في 23 فيفري 2005. وقد أدى ذلك إلى حرمان الدولة من الانتفاع بالعائدات المالية لهذا العقار لما يزيد عن السنتين. علما أن خير أملاك الدولة قد حدد معين كراء هذا العقار بمبلغ 16.368 دينار سنويا.

وتعتمد الوزارة في متابعة استخلاص مبالغ الكراء على استظهار الشاغرين للعقارات تجاه الدولة بوصولات الخلاص لدى الإدارة العامة للتصرف والبيوعات. وتتم هذه العملية في غياب تنسيق بين هذه الإدارة العامة من ناحية وبين أمانات المال الجهوية وقباض المالية من ناحية أخرى. وهو ما جعل عملية متابعة الاستخلاص تفتقد الدقة المطلوبة ويتعذر معها تحديد مبالغ الأكرية المستحقة والمدفوعة خلال سنة مالية معينة. ونتيجة لذلك لوحظ أن الوزارة غالبا ما تتأخر في المطالبة بمستحقات الإيجار التي بلغ مجموعها في موفى جويلية 2008 ما قدره 2,644 م.د.

وتبين كذلك عدم استخلاص مبلغين جملين قدرهما على التوالي 1,847 م.د و 440 أ.د عن كراء عمارتين بتونس العاصمة تم تكليف الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية بالتصرف فيهما.

ولوحظ في هذا الصدد غياب التنسيق بين الإدارة العامة للتصرف والبيوعات والإدارة العامة لنزاعات الدولة في متابعة العديد من الملفات وذلك في غياب نظام ترابط يساعد على معرفة أطوار النزاع. وانجر عن ذلك تراكم الملفات غير المعالجة.

أما الديون غير المستخلصة بالنسبة إلى المقاطع فقد بلغت في موفى جويلية 2008 ما قدره 9,757 م.د وهو ما يعادل تقريبا 3 أضعاف المبالغ المستحقة سنويا.

وتدعو دائرة المحاسبات في هذا الصدد إلى وضع إجراءات لمتابعة عملية الاستخلاص وإلى التنسيق في ما بين الإدارات واعتماد المعالجة الآلية للبيانات والعمل على إعداد تقارير مالية دورية حول المبالغ المستحقة.

من جهة أخرى لوحظ أن البعض من العقارات المخصصة لفائدة المصالح العمومية تغيرت صبغتها وأوجه استعمالها لتصبح في تصرف الغير لزوال الانتفاع بها أو لإهمالها من قبل الوزارات وهو ما أدى إلى إشغالها من قبل الغير كما هو الحال بالنسبة إلى السجن المدني بماطر وإلى مستوصف بمكثر.

وتبين أن إحدى الهيئات المهنية شيدت مقرها على جزء من العقار المخصص لها واستغلت الفضاءات المتبقية لإنشاء مقهى ومحل بيع للمأكولات السريعة قامت بتسويغهما لأحد الخواص كما عمدت إلى كراء مبنى آخر إلى بنك بدون الرجوع إلى مصالح أملاك الدولة لتنتفع بدون سند قانوني بعائدات الإيجار.

وتدعو دائرة المحاسبات إلى ضبط الإجراءات المتعلقة بالتخصيص وإحكام المتابعة والمراقبة للعقارات المخصصة.

*

* *

يشكل الرصيد العقاري مكونا أساسيا لمختلف المشاريع التنموية. ويتمّ التقويت في هـ ذا الرصيد لفائدة المستثمرين من القطاعين العام والخاص وإلى الوكالات العقارية. وبالرغم من الدور الأساسي الـ ذي تلعبه وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية في هـ ذا المجال، فإنّ منظومة حفظ ومتابعة هذا الرصيد لا تزال ذات فاعلية محدودة.

ورغم ما ورد في مجلة المحاسبة العمومية من أحكام قصد ضبط العقارات المخصصة لفائدة سائر الوزارات، فإن هـ ذه الأخيرة لا تلتزم في غالب الأحيان بهـ ذه الأحكام ولا تمدّ وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بالمعطيات الضرورية المتعلقة بهذا الرصيد بالإضافة إلى غياب تفعيل خطة الحاسب المركزي. وهو ما يدعو إلى الالتزام بما جاء بمجلة المحاسبة العمومية والعمل على إصدار مجلة أملاك الدولة.

ومن شأن الإسراع بتفعيل نظام التصرف المندمج في أملاك الدولة "صايب" الذي يرجع إعداداه إلى سنة 1997 أن يساعد على إحكام التصرف في الرصيد العقاري.

وتكفي وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية في غالب الأحيان بترسيم أملاكها ضمن السجلات التي تمسكها الإدارة العامة لضبط الأملاك العمومية ولا يشكل ذلك حماية قانونية لأملاك الدولة التي لا تكتمل إلا بتضمينها بدفاتر حافظ الملكية العقارية مما يستوجب وضع منظومة متكاملة لضبط وحماية الملك العقاري الخاص غير الفلاحي للدولة ووضع إطار قانوني وإجرائي ملائم وتوفير الاعتمادات اللازمة لعمليات التحديد والتسجيل.

كما تستدعي الوضعية في هـ ذا المجال إعادة النظر في دور لجان التحديد والاستقصاء و ذلك لإضفاء مزيد من الفعالية على أعمالها وحفظا للموارد العمومية.

وبقدر ما لضبط وحماية الرصيد العقاري من أهمية، فإن التصرف فيه بالبيع والتفويت يقتضي أن يتم وفقا لمجلة المحاسبة العمومية وللنصوص المنطبقة في المجال بما يضمن خاصة الحفاظ على موارد الدولة.

ويمكن مزيد إحكام عملية المعاوضة وذلك بالتقيد بأحكام مجلة المحاسبة العمومية مما من شأنه أن يبرز القيمة الفعلية للعقارات موضوع المعاوضة. وتقتضي عمليات البيع بالمراكمة المحافظة على أملاك الدولة وذلك بالالتزام بالنصوص السارية وإبراز قيمة الدعم الحقيقي ال ذي تقوم به الدولة عند إسنادها لعقارات لفائدة الغير بأسعار منخفضة.

كما يتعين إحكام التصرف في المخزون العقاري ومراعاة الأولويات التنموية مع الالتزام ببرامج التهيئة الترابية والعمرانية واستكمال الإطار القانوني وإعداد أدلة للإجراءات الخاصة بالرصيد العقاري.

رد وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية

تخضع أملاك الدولة وفقاً لأحكام الفصل 16 من مجلة الحقوق العينية إلى القوانين الصادرة بشأنها وخاصة فيما يتعلق بطرق اكتسابها والتفويت فيها :

I- حول الاقتناء والتحديد

1- حول التسجيل

إن اللجوء إلى تسجيل أملاك الدولة أمر استثنائي فهي تخضع إلى حماية خاصة جاءت بها عدة قوانين ومن ضمنها فيما يتعلق بملك الدولة الخاص أمر 18 جوان 1918 المتعلق بالتصرف في أملاك الدولة العقارية الخاصة ونفوتها .

وتخضع إجراءات تحديد ملك الدولة الخاص لنفس إجراءات التسجيل العقاري تقريبا من إشهار وأبحاث على العين وقبول الاعتراضات وثبيت علامات وبالتالي فترسيم العقارات بسجلات أملاك الدولة يكسبها قوة ثبوتية تعتمد لدى المحاكم التي ترفض الدعوى كلما تبين لها ما يفيد ترسيم العقار بدفاتر أملاك الدولة أو أمثلة الإحصاء فيما يتعلق بالأحباس (تراجع عديد الأحكام مثل الحكم العقاري عدد 6087 و 6138 بتاريخ 18 جانفي 1992) .

هذا بالإضافة إلى أن التسجيل اختياري حتى بالنسبة إلى الأفراد دون اغفال تكلفته الباهضة التي تتطلب تخصيص اعتمادات هامة .

علما بأن التسجيل لا يمنع الإعتداء على العقارات مثال وضع عديد الرسوم العقارية وأشهرها الرسم العقاري عدد 6648 الذي يمتد على مساحة آلاف الهكتارات وشيدت عليه عدة قرى وأحياء سكنية منذ عهد الاستعمار . ذلك أن التسجيل لا يكفي بل لا بد من رقابة مستمرة لتفادي الاعتداءات على العين .

2- حول التقادم المكسب

إنَّ ملك الدولة الخاص تتمتع بحماية خاصة فيما يخص عدم اكتسابه بالتقادم شأنه شأن الملك العمومي . وهذا ما ذهبت إليه محكمة التعقيب في قرارها عدد 6834 المؤرخ في 2 أفريل 2007 الذي قند ما ذهبت إليه محاكم الأصل من خضوع ملك الدولة الخاص لمبدأ التقادم المكسب للملكية مؤكدة على عدم سريان الحوز على ملك الدولة الخاص، كذلك تجدر الإشارة إلى أن الفصل 16 من مجلة الحقوق العينية ينص على أنه "تخضع الأموال العامة والخاصة الراجعة للدولة وللجماعات المحلية إلى القوانين الواردة في شأنها" . وأخيراً فإن الرجوع إلى الأمر العلمي المؤرخ في 24 ماي 1871 المتعلق بعدم سريان الحوز المكسب للملكية على الحقوق الراجعة لبيت المال ينص كذلك في الفقرة الثانية من فصله الأول على أنه "وبعد فقد عرض علينا أن بعض رعايانا يدعون ملكية حقوقاً عقارية راجعة لبيت المال بمجرد مرور الزمن على حيازتها وعليه فإننا قررنا أنه لا يمكن لأحد إدعاء سقوط حق بيت المال العقاري لأجل مرور الزمن " وبالتالي فإن عدم اكتساب الملكية فيما يخص الملك الخاص للدولة صريح بالنص .

3- حول التحديد

إنَّ أوامر المصادقة تجعل من الأملاك العقارية ملكاً للدولة بعد استيفاء الآجال التي نص عليها الفصل 12 من أمر 18 جوان 1918 : "العقارات التي وقع تحديدها يجوز القيام بدعوى استحقاقها أو تقديم مطلب في تسجيلها وذلك في أجل قدره عام من تاريخ نشر أمر المصادقة على التحديد بالرائد الرسمي . . . " وبالتالي بعد مرور عام وفي غياب القيام تصبح ملكاً للدولة وجاز ترسيمها .

علماً بأنَّ إجراءات التحديد مشابهة لإجراءات التسجيل وأنَّ عملية التحديد تؤدي إلى تثبيت علامات على العقار . نصَّ الفصل 11 من أمر 1918 المذكور على عقاب جزائي لكل من يتولى اعدامها أو افسادها أو ازالها من مكانها ونقلها بأي كيفية كانت .

II- حول التقويت

تجدر الإشارة بادئ ذي بدء أنّ وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية عملت منذ إحداثها، بعد تنظيم الهياكل وضبط الأطر القانونية، على حصر الأملاك التي كانت غير معروفة ومهملة أو معتدى عليها، وبعد هذه الفترة الأولى وبالتوازي مع الإحصاء والحماية تقوم الوزارة الآن بتوظيف الأملاك في التنمية الشاملة وتساهم في دفع الاستثمار في كافة الميادين. ولهذا الغرض صدرت عدّة نصوص تضع الأراضي الدولية على ذمة المستثمرين في عدّة قطاعات بالدينار الرمزي. لذلك قل اللجوء إلى التقويت بالمزاد العلني.

وتطبيقاً لأحكام الفصل 86 من مجلة المحاسبة العمومية صدر الأمر عدد 1431 المؤرخ في 8 سبتمبر 1990 وبين كيفية التقويت في العقارات التابعة لملك الدولة الخاص.

ونصّ الأمر على التقويت بالمزاد العلني بعد الاشهار كما نص على امكانية التقويت مراكمة وبتقسيط الثمن بعد أخذ رأي لجنة أحدثت للغرض " سميت اللجنة الاستشارية للعمليات العقارية " وذلك في 5 حالات وهي :

- 1- إذا لم تتجاوز قيمة العقار خمسة آلاف دينار،
- 2- بعد تبة أولى غير مجددة،
- 3- لفائدة الجماعات العمومية الجهوية والمحلية، والمؤسسات والمنشآت العمومية والهيئات القومية وكذلك لفائدة الجمعيات ذات المصلحة العامة وذلك إذا ما تعلق الأمر بإنجاز مشاريع اقتصادية أو اجتماعية أو ثقافية أو رياضية ذات مصلحة عامة ومصادق عليها،
- 4- لفائدة المالكين السابقين للعقارات المنتزعة والشركاء في الملكية ومجاوري الأراضي الدولية خاصة إذا ما تعلق الأمر بقطع أرض غير صالحة للاستعمال لصغر حجمها أو لاستحالة الدخول إليها،
- 5- لتسوية وضعيات الحوز عن حسن نية أو لاعتبارات خاصة بمصلحة عامة أو اجتماعية.

وبالتالي فقد خوّل النص التقويت للجماعات وغيرها في العقارات الدولية غير الفلاحية بالمرضاة كما مكن من التقويت للأفراد لاعتبارات خاصة بمصلحة عامة أو اجتماعية.

III- حول الرد على بعض النقاط

أ - الاقتناء والتحديد

1- فيما يتعلق ببرنامج تسجيل العقارات المتأتية للدولة من أعمال التحديد فإن عملية تسجيل العقارات الدولية المتأتية من أعمال اللجان سابقة لسنة 2006 حيث تولت الإدارة قبل هذا التاريخ تقديم بعض المطالب لتسجيل هذا الصنف من العقارات، وقد صدرت في شأن البعض منها أحكام بالتسجيل هذا إلى جانب توصل الإدارة إلى تسجيل البعض من هذه العقارات عرضيا في قضايا مقدّمة من قبل الغير على غرار العقار موضوع ملف لجنة الإستقصاء والتحديد بولاية تونس عدد 225 والذي تمّ نشره بتاريخ 2002/02/13 وصدر في شأنه حكم بالتسجيل لفائدة الدولة بتاريخ 10 أفريل 2008 وكذلك العقار موضوع ملف نفس اللجنة عدد 31 الصادر في شأنه بالتسجيل العرضي لفائدة الدولة بتاريخ 21 أكتوبر 2003.

2- وفي خصوص المعاوضة فإنّ اللجوء لها يتم بصفة استثنائية جدا، وتعتبر حالة من حالات التوظيف غير المباشر للرصيد العقاري للدولة في إنجاز مصلحة عمومية.

فبعد التحقق من عدم وجود طلب تخصيص في شأنه والقيام بالاستشارات اللازمة خاصة وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية التي يرجع لها اختصاص التهيئة والعمير، يتم توظيف عقار على ملك الدولة لاقتناء عقار آخر وفق الإجراءات الخاصة به، وبعد إتمام العملية وترسيمه بملك الدولة الخاص يتم تخصيصه للمصلحة العمومية المرغوب فيها.

وبذلك فإنّ عملية المعاوضة لا يترتب عنها تقلص في الرصيد العقاري للدولة أو ضرر له بما أنّ الأرض المعوض بها من الرصيد (ولا توجد رغبة في شأنها من قبل المصالح العمومية) تحل محلها أرض معوض عنها تناظرها ويتم تخصيصها لفائدة مصلحة عمومية، وبالتالي فإنّ الرصيد العقاري لا يتضرر وكل ما في الأمر هو أنّه تمّ التخلي عن قطعة لا توجد إمكانية توظيف مباشر لها بأرض موضوع حاجة آنية لمرفق عمومي.

وفي صورة وجود فارق سواء لفائدة الدولة أو لفائدة المعوض له فإنّ العملية تترك أثرا في الحاسبة العمومية عند القبض أو الدفع.

وإنّ تخصيص العقارات الراجعة للدولة لفائدة المصالح العمومية يتم بصفة مجانية مقابل تعهد الوزارة المنتفعة بالصيانة والتعهد به وإرجاعه عند انقضاء الحاجة به .

ب- التصرف والبيوعات

1- البيع والتقويت

فيما يتعلق برفع اليد، فإن الإجراءات المتبعة في منح شهادة في رفع اليد تقضي بأن يكون المستثمر قد أوفى بتعهداته إزاء الدولة والتزم بشروط التعاقد وخاصة خلاص ثمن البيع والانجاز الفعلي للمشروع ويتم ذلك عن طريق معانة ميدانية على العين للتحري من ذلك فضلا على مطالبة المنتفع بالادلاء بمحضر في انتهاء الاشغال تسلمه البلدية المعنية أو السطاط الجهوية المختصة بذلك .

وبالتالي فإنه لا يمكن للدولة ان ترفع يدها عن العقار طالما لم يتم انجاز المشروع ولم يتم التحقق من تولي المنتفع بالتقويت استيفاء الشروط التعاقدية . مع الاشارة الى انه بالرجوع الى الحالة المذكورة بالتقرير فإن الإدارة قامت بمعانة العقار قبل رفع اليد عنه .

2- الكراءات

أما فيما يتعلق بمستحققات الإيجار وضرورة التنسيق بين مختلف المصالح التابعة لوزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية والمالية ولمزيد تدقيق هذه العملية فقد تم عقد إجتماع بمقر الإدارة العامة للمحاسبة العمومية والإستخلاص بوزارة المالية حول هذا الموضوع حيث تم التأكيد على إيلاء هذا الموضوع مزيد الأهمية من قبل أمناء المال الجهويين وقباض المالية وذلك فيما يتعلق بتثقيف المبالغ المطلوبة من المتسوغين ومتابعة إستخلاصها من قبل قباض المالية بواسطة حاملي بطاقات الجبر التابعين لوزارة المالية وقد تم تقديم مقترحات في هذا الشأن منها إعداد كشوفات دورية من قبل قباض المالية توجه لمصالح وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية في الغرض ومزيد التنسيق بين أمناء المال والقباض فيما يتعلق بسندات التثقيف . وقد تعهدت الإدارة العامة للمحاسبة العمومية والإستخلاص بالقيام بأيام تحسيسية على مستوى الجهات في هذا الصدد .

وبخصوص الديون المتخلدة بذمة متسوعي المحلات التابعة لعمارتني " 7 نوفمبر " و"ابن خلدون" فإن مهمة التصرف فيهما ترجع للشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية طبقا للاتفاقية المبرمة بين وزارتي أملاك الدولة والشؤون العقارية والمالية من جهة وبين الشركة من جهة أخرى تتولى بموجبها هذه الأخيرة عديد المهام من بينها إستخلاص معالم الكراء والمبالغ المتأتية من مساهمة المتسوعين في مصاريف الأجزاء المشتركة ورفع قضايا ضد الشاغلين بدون صفة والمتسوعين الذين أخلوا بالتزاماتهم.

وتقوم الشركة بمد الإدارة بكشوفات حول المداخيل منذ سنة 2007 بطلب من الإدارة وقد تم اطلاع فريق التفقد على الكشف المتعلق بسنة 2007 كما وافت الشركة الإدارة بعد بكشف سنة 2008.

هذا وتتولى الشركة إعداد تقرير سنوي حول نشاطها في خصوص التصرف في عمارتي "الكوليزي" و"الناسيونال". وقد سبق للإدارة أن طلبت من الشركة القيام بإجراءات صلاحيه لتقسيط هذه الديون لمن أبدى استعدادا من المتسوعين بعد استشارة مصالح وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية واتخاذ الإجراءات القانونية الملائمة في خصوص المتلدين منهم.

3- التخصيص والمساهمات العينية

أما بخصوص الملاحظة المتعلقة بإنشاء عمادة الأطباء البيطرة لمقهي ومحل لبيع المأكولات السريعة سوغتهما لخواص وإلى إبنائها لمبنى سوغته إلى بنك فإن هذا العقار مخصص لفائدة وزارة الفلاحة والموارد المائية بموجب محضر التخصيص عدد 174 بتاريخ 2002/05/13 قصد وضعه على ذمة عمادة الأطباء البيطرة لإنشاء مقر لها. كما أن حالة كراء البنك من قبل جهة منتفعة بالتخصيص لم تعلم بها الإدارة إلّا حديثا ومع ذلك قد شرعت الإدارة في التحري وأخذ ما يلزم من إجراءات في الغرض وقد تمت مكاتبة وزارة الفلاحة والموارد المائية بموجب المكتوب عدد 441 بتاريخ 2009/01/17 قصد مد الإدارة بالإيضاحات حول طبيعة استغلال العقار المخصص على ذلك الشكل .

وقد أفادت هذه الأخيرة بمكتوبها المؤرخ في 30 جانفي 2009 بأنها تولت الترخيص للعمادة في انجاز بعض الأنشطة في إطار تنمية مواردها الذاتية شريطة عدم تحميل العقار أية التزامات أو تحملات .