

## الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية

أحدثت الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية، فيما يلي الشركة، بمقتضى القانون عدد 19 لسنة 1957 المؤرخ في 10 سبتمبر 1957. وتعتبر الشركة أحد أهم الهياكل العمومية الفاعلة في قطاع السكن. وتمّ تصنيفها بمقتضى الأمر عدد 2265 لسنة 2004 المؤرخ في 27 سبتمبر 2004 كمنشأة عمومية.

وتخضع الشركة إلى إشراف الوزارة المكلفة بالتّجهيز وإلى أحكام المجلة التجاريّة. وتتدخل الشركة في إقليم تونس الكبرى وفي ولايات نابل وزغوان في حين تتدخل فروعها على مستوى الولايات الأخرى للبلاد.

وإضافة إلى المهام الموكولة إلى الشركة فهي تقوم بإدارة مجموعة من العمليات العقارية الخاصة وتتصرف على ذلك الأساس في مجموعة من العقارات التي هي على ملك أجنب وجملة من العقارات الراجعة بالملكية للدولة بمقتضى الاتفاقيات التونسية الفرنسية.

وبلغ رأس مال الشركة في سنة 2013 ما يناهز 5,61 م.د. وارتفع رقم معاملاتها خلال الفترة من سنة 2009 إلى سنة 2013 إلى 191,996 م.د. وارتفعت أعباء الأعوان في الفترة نفسها إلى 44,497 م.د. وحققت الشركة خلال سنتي 2009 و2010 على التوالي نتائج إيجابية قدّرت بحوالي 1,735 م.د. و10,121 م.د. في حين سجّلت خسائر خلال سنوات 2011 و2012 و2013 بلغت تباعا 4,659 م.د. و2,498 م.د. و0,438 م.د.

وللوقوف على مدى توفّق الشركة في تحقيق المهام الموكولة إليها، تولّت دائرة المحاسبات إنجاز مهمّة رقابية غطّت أساسا الفترة 2009-2013 وتمحورت حول التصرف في الرّصيد العقاري وإنجاز المشاريع وتسويق المحلات والتصرف في أملاك الدولة وأملاك الأجنب وبالإطار العام الذي تنشط فيه.



## أبرز الملاحظات

### -برمجة المشاريع وإنجازها

لم يتعدّ تطابق مخطّط الشركة مع مخطط التنمية للفترة 2007-2011 نسبة 47 % وتبيّن ضعف نسبة إنجازه التي لم تتعدّ 57 % فحسب. كما لم تحدّد الشركة معايير للتمييز بين مختلف مشاريعها المصنّفة إلى اجتماعي واجتماعي متطور واقتصادي واقتصادي متطور ونصف رفيع ورفيع.

واعتمدت الشركة أحيانا شروطا جديدة عند فرز العروض لم يتضمنها كراس الشروط إضافة إلى تجاوز رأي اللجان المختصة أحيانا وإسنادها بعض الصفقات إلى مقاولات أخرى وذلك إلى جانب تسجيل فوارق كبيرة بين آجال الإنجاز التّعاقديّة والآجال الفعلية .

ولوحظ طول الآجال بين تاريخ انتهاء الأشغال وتاريخ الاستلام الوقي للأشغال بالنسبة لعدد الصفقات وعدم احترام الشركة لآجال الاستلام النهائي للصفقات في عديد الحالات.

ويتعيّن على الشركة بهذا الخصوص إيلاء العناية اللازمة لتخطيط المشاريع وبرمجتها ودراستها وتنفيذها ضمانا للجودة وللضغط على الآجال والكلفة وضرورة احترام التّراتيب المتعلّقة بالصفقات العمومية.

### -الرصيد العقاري

يكتسي 22 % من الرصيد العقاري صبغة فلاحية ولم يتمّ ترسيم 11 % من الأراضي لفائدة الشركة وهو ما يحول دون استغلال هذه العقارات .

وتعرّض الرّصيد العقاري للشركة إلى جملة من الإنتهاكات وصلت إلى حدّ الإستيلاء على بعض الأراضي من قبل الغير.

وفوّتت الشركة بالبيع في أراض مقسّمة رغم ندرة الأراضي الصالحة للبناء. وتمّت عمليّات البيع أحيانا بالمراكنة وهو ما مكّن بعض المنتفعين من القيام بعمليّات مضاربة.

## -تسويق المحلات

لا يتوقّر لدى الشركة سياسة أثمان واضحة وموضوعيّة بما يضمن توفير مساكن تتوافق والقدرة الشرائيّة للمواطنين.

ولا تعتمد الشركة إجراءات تضمن الشفافية في اختيار الحرفاء ولا تشهر البيع بالنسبة إلى بعض المشاريع ولا تتقيّد بأية معايير عند اختيار الحرفاء إذ سجّلت عمليات البيع حالات محاباة لبعض الأشخاص على حساب أشخاص آخرين. ومكّنت الشركة عددا من الحرفاء من أكثر من مسكن.

وإزاء هذه الوضعية، يتعيّن على الشركة ضبط سياسة أثمان واضحة وموضوعيّة والحرص على الضغط على المصاريف والكلفة النهائيّة واعتماد إجراءات واضحة وشفافة في عمليّة اختيار الحرفاء وطرق استخلاص أثمان البيع.

## - أملاك الأجانب

سجّل ضعف في نسق التفويت في المحلّات المقتناة في إطار الاتّفاقيّة بين الدّولة التّونسيّة والفرنسيّة. ويتمّ تنفيذ مقرّرات التفويت بتأخير تجاوز السنة.

ولم يتمّ تحيين طريقة احتساب ثمن التفويت المعتمدة بالاتفاقيات الإطارية بين الشركة والدولة منذ أكثر من 20 سنة ممّا أدّى إلى انخفاض قيمة البيوعات وانجرّ عن ذلك وجود حالات مضاربة بهذه العقارات وصلت إلى إعادة التفويت بضعف الثمن.

وقامت الشركة بإبرام عقود بيع بقيمة جمليّة قدرها 154 أ.د دون أن يتمّ تحويل الثمن إلى حسابات الدولة.

لم تحوّل الشركة مستحقات المالكين لفائدتهم ومن ضمنهم الدولة والمقدرة بحوالي 5,887 م.د .

ولم تطبّق الشركة الزيادة السنوية المقدرة بنسبة 10 % من معيّنات الكراء على كامل المحلات ذات الاستعمال المني ولم توظّف الأداء على القيمة المضافة على معيّنات كراء المحلات التجارية.

ولم يتعدّ عدد الملفّات المحالة على القضاء 172 ملفا من بين 2129 ملفا تتعلّق بحرفاء متخلّدة بدمتهم ديون خلال الفترة 2009-2013 وهو ما يعكس ضعف متابعة الشركة لمستحقّاتها .

ولم تقم الشركة بالتنسيق مع وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بمهمّتهما في القيام دوريا بإحصاء أملاك الأجانب وبالمعاينات والأبحاث العقارية اللازمة.

ونظرا إلى ضعف أعمال الصيانة تداعى 313 عقارا في تصرف الشركة إلى السقوط وهو ما يستوجب إخلاءها بصفة عاجلة.

ويتعيّن على الشركة إحكام التنسيق مع وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية لضبط الرصيد العقاري المتعلق بأملاك الدولة وأملاك الأجانب واتخاذ الإجراءات الكفيلة بإحكام صيانتها وحمايتها ماديا وقانونيا. كما ينبغي استحداث نسق التفويت في المحلات وتعديل الاتفاقيات الإطارية المبرمة بين الشركة والدولة للترّفع في أثمان التفويت واتخاذ التدابير اللازمة لاستخلاص المستحقّات المتعلقة باستغلال هذه العقارات والحرص على خلاص مستحقّات الدولة والمالكين الأجانب في الإبان.



## I- الرّصيد العقاري

يُسمح الرّصيد العقاري للشركة العقارية للبلاد التونسية، في نهاية سنة 2013 حوالي 374 هك . وتقدر قيمته الشرائية<sup>(1)</sup> بما يناهز 40 م.د. وتبيّن من خلال النّظر في تصرّف الشركة في الرّصيد العقاري المتوفّر لديها، وجود بعض الإخلالات التي تعلّقت باستعماله وحفظه والتّفويت فيه.

### أ - إستعمال الرّصيد العقاري

مكّن فحص مخزون الشركة من الأراضي من الوقوف على بعض العوائق التي تحول دون إحكام استغلال الشركة لهذا المخزون وذلك نظرا لصبغة الأرض أو لعدم استيفاء الشّروط القانونيّة.

فقد تبين أنّ حوالي 22 % من أراضي الشركة لها صبغة فلاحية حيث يمنع البناء فيها طبقا للقانون عدد 87 لسنة 1983 المؤرخ في 11 نوفمبر 1983 والمتعلق بحماية الأراضي الفلاحية كما تمّ تنقيحه بالنصوص اللاحقة<sup>(2)</sup>. كما اتّضح أنّ الشركة لم تحرص على متابعة عقاراتها وتحيين وضعيّاتها حيث تبين أنّ بعض العقارات شملها تدخّل الوكالة العقاريّة الفلاحية كمناطق تدخل عقاري على غرار عقارين كائنين بمنوبة وبوادي الليل. كما تبين أنّ 29 % من العقارات المصنّفة لدى الشركة كعقارات فلاحية لا تكتسي صبغة فلاحية. ومن شأن هذه الوضعيّة، أن تحرم الشركة من استغلال حوالي ربع مخزونها، وأن تكلفها مصاريف إضافية لحمايتها والمحافظة عليها.

وبالإضافة إلى الصّعوبات المتعلّقة بصبغة الأراضي، تمّ تخصيص جزء من مخزون الشركة للتجهيزات العمومية والمناطق الخضراء طبقا لأمثلة التهيئة العمرانية بلغت مساحته حوالي 65 هك . إلّا أنّه وخلافا لأحكام الفصل 67 من مجلّة التهيئة الترابية والتّعمير، لا تحرص الشركة على إحالة الأجزاء المخصّصة للتجهيزات الجماعيّة إلى الجهات المعنية وانجرّ عن هذه الوضعيّة تحمّل الشركة لمصاريف حماية وصيانة البعض من هذه العقارات إضافة إلى استيلاء بعض الأشخاص على عدد منها، على غرار العقار الذي يمسح 275 م<sup>2</sup> والكائن بنهج الجم الدّندان والذي تمّ الاستيلاء عليه منذ سنة 2001.

وأمام هذه الوضعيّة، تدعو الدّائرة الشركة من جهة والسّلط المعنية على غرار وزارة أملاك الدّولة، إلى وضع تصوّر يمكن من إحالة القطع المخصّصة للتجهيزات العموميّة وتمكين الشركة من الحصول على مستحقّاتها بهذا العنوان.

(1) القيمة الشرائية حسب القوائم المالية لسنة 2012.

(2) ينصّ هذا القانون على أنّه لا يمكن استعمال الأراضي الفلاحية إلا لأغراض فلاحية أو لنشاطات مرتبطة مباشرة بالاستعمال الفلاحي.

وعلى صعيد آخر، تبين أن عدد الأراضي<sup>(1)</sup> غير المرسمة يبلغ 13 قطعة بمساحة جمالية في حدود 42 هك مقابل 68 قطعة مرسمة بمساحة جمالية 332 هك وهو ما يحول دون تحوّل الشركة بتلك العقارات ودون حصولها على رخص البناء والشروع في الإنجاز نظرا لعدم توفرها على شهادات ملكية.

وفي ما يتعلق بالحماية المادية، فقد تعرّض الرّصيد العقاري للشركة إلى جملة من الإنتهاكات وحتى إلى الإستيلاء من قبل الغير على غرار أرض طنبش بالمحمدية والمساحة 69 هك و98 آر التي تحوّل بها أحد الأشخاص منذ اقتنائها في سنة 1980.

وأمام هذه الوضعية، تدعو الدائرة مصالح الشركة إلى الحرص على ترسيم العقارات وتسوية وضعيتها القانونية.

## ب - التصرف في المقاسم

تتولّى الشركة إنجاز تقسيمات للأراضي التي هي على ملكها وتهيئتها بغاية استغلالها في مشاريع إحداث وحدات سكنية أساسا. إلا أن الشركة عمدت إلى بيع أراض مقسمة رغم أنها ما فتئت تتدرّع بندرة الأراضي الصالحة للبناء. ولم تتجاوز نسبة تحقيق البرامج المتعلقة باقتناء الأراضي 27 % من التوقعات المضمنة في عقود البرامج للفترة 2007-2011.

كما تبين قيام الشركة ببيع عدد من المقاسم بقيمة 9,593 م.د خلال الفترة من سنة 2005 إلى سنة 2013 في مواقع تشهد إقبالا كبيرا عليها على غرار حدائق المنزه 1 وحدائق المنزه 2 والمرازقة بالحمامات ومنوبة والزهراء ومقرين وذلك دون عرض الموضوع على رأي مجلس الإدارة ودون تقييم تأثير القرار على نشاط الشركة وعلى توازناتها المالية، علما وأنّ كلّ عمليّات البيع المذكورة قد تمّت مراكنة.

ومن ناحية أخرى، اتّسم بيع هذه الأراضي بمحاباة بعض الحرفاء سواء من خلال تمكينهم من الاقتناء مع التقييد في دفع الثمن أو من خلال اعتبار ثمن المتر المربع المطبق يتضمّن الأداء على القيمة المضافة في حين يتمّ بالنسبة لعدد آخر من الحرفاء زيادة الأداء على القيمة المضافة إلى أثمان البيع. كما لوحظ تطبيق أثمان مختلفة لنفس قطع الأرض ويذكر في هذا الصدد القطعة الكائنة بحدائق المنزه من الرسم العقاري عدد 53753 بقيمة 75 د للمتر في ديسمبر 2006 في حين يرتفع الثمن المطبق من الشركة في تلك الفترة إلى 160 د للمتر .

<sup>(1)</sup> حسب القائمة التي وفرتها الشركة إلى غاية سنة 2013.

ويذكر في نفس السياق، إدخال تنقيحات على صبغة مقسم مخصّص<sup>(1)</sup> للتجهيزات الجماعية من مدرسة ابتدائية إلى تجهيزات جماعية صحية وذلك استجابة إلى طلب ثلاثة أشخاص يعتزمون إحداث شركة للتجهيزات الطبية، ومن ثمة التفويت فيه إليهم بالثمن المطبق على المقاسم السكنية وهو 180 د للمتر المربع وذلك بعد أخذ رأي الإدارة العامة للتصرف والبيوعات. وقد تمّ ذلك رغم أنّ المشروع المبرمج له طبيعة تجارية وبالتالي، يتعيّن التفويت في الأرض المخصّصة له بالمزاد العلني. ونتج عن هذا التصرف حرمان الشركة من مداخيل قدرها 197,460 أ.د باعتبار أنّ تقرير الاختبار قدر ثمن المتر المربع في تلك المنطقة بـ 240 د. كما تبين أنّه لا وجود للشركة في موقع المشروع الذي لم يتمّ إنجازه على المقسم المذكور. ويمكن أن يشكّل هذا التصرف خطأ جزائياً على معنى الفصل 96 من المجلة الجزائية.

وعلى صعيد آخر، وخلافاً لما نصّ عليه الفصل 63 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير، تبين أنّ الشركة عمدت إلى تخصيص قطع من العقار المسوّى الزاوية البكرية من الرسم العقاري عدد 43748 الكائنة بحدائق المنزه 2 لفائدة عشرين شخصاً وذلك قبل المصادقة على التقسيم مع العلم بأنّ العقار تمّ تخصيصه حسب مثال التهيئة العمرانية للتجهيزات الجماعية (مقبرة). ولم تتمكّن الشركة منذ تاريخ تعهدها مع الحرفاء في سنة 2008 إلى غاية جويلية 2014 من تسوية وضعيّة الأرض. ويقع هذا التصرف تحت طائلة الفصل 76 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

وخلافاً للفصل 65 من نفس المجلة، قامت الشركة بتعديل تقسيم "السلامة" والذي يمسح 60820 م<sup>2</sup> بمنوبة بعد إبرام ثمانية وعشرين عقد بيع.

ومن جهة أخرى، يتمّ التنصيص صلب عقود البيع على شرط فسخي يتمثل في تحجير إعادة بيع المقاسم وإلزام المشتري ببناء مساكنهم في مدة لا تتجاوز 5 سنوات. إلّا أنّه تبين أنّ الشركة لا تقوم بمتابعة مدى تقيد الحرفاء بهذا الشرط الفسخي. كما لوحظ أنّه تمّ قبول مطالب في رفع اليد عن الشرط الفسخي قبل استيفاء المدّة المنصوص عليها ضمن عقود البيع. ويذكر في هذا الصدد أنّ حريفة اقتنت من الشركة قطعة أرض في سنة 2005 بثمن 24,7 أ.د وتمّ قبول مطلب رفع اليد في سنة 2007 وقد اتّضح لاحقاً أنّها قامت ببيع قطعة الأرض بقيمة 75 أ.د. وكذلك هو شأن حريف اقتنى أرض من الشركة في سنة 2003 بقيمة 110 د للمتر المربع الواحد ثمّ تمّ تمكينه من الانتفاع برفع اليد على الشرط الفسخي قبل انقضاء أجل 5 سنوات ممّا مكّنه من بيع قطعة الأرض في سنة 2007 بحساب 240 د للمتر. وسجّل نفس التصرف بالنسبة لقطعة الأرض عدد 38 من الرسم التقسيمي عدد 81321 التي تمّ التفويت فيها إلى أحد الأشخاص وتمّ في سنة 2006 تمكينه من شهادة في رفع اليد عن الشرط الفسخي في سنة 2007.

(1) حسب مثال التهيئة وكراس الشروط الأصلي.

## II- إنجاز المشاريع

بلغ حجم صفقات الشركة<sup>(1)</sup> للفترة من سنة 2009 إلى سنة 2013 ما يناهز 208 م.د، استأثرت مشاريع الهندسة المدنية بالقسم الأكبر منها حيث بلغت ما قيمته 179 م.د في حين بلغت أشغال الطرقات والشبكات المختلفة والتهيئة 20 م.د وإصلاح المساكن المتضررة من أحداث الثورة 9 م.د.

وأُسفر فحص إنجاز المشاريع على الوقوف على بعض الإخلالات التي تعلّقت أساسا بضبط الحاجيات وتحرير حوزة المشاريع وإسناد الصفقات وبأجال إنجاز المشاريع وبمتابعتها وباستلام الأشغال وختم الصفقات.

### أ- ضبط الحاجيات وإسناد الصفقات

خلافًا لمقتضيات الفصل 9 من الأمر المنظم للصفقات العمومية<sup>(2)</sup>، تبين أنّ الشركة لا تضبط حاجياتها بدقة ممّا أدّى إلى إبرامها للعديد من الملاحق بلغ 35 ملحقا من مجموع 145 صفقة تمّ إبرامها خلال الفترة ما بين سنة 2009 و2013 منها 20 ملحقا تعلّقت بإضافة فصول جديدة.

وعلى صعيد آخر، أسندت الشركة عدة صفقات قبل تحرير حوزة المشاريع على غرار صفقة بناء 75 مسكنا نصف جماعي بإقامة " ميسم بلاكانيا " أو قبل استيفاء كلّ الأشغال التّحضيرية على غرار بناء جدار بين مقرّ الأرشيف الوطني وموقع بناء 12 مسكنا بإقامة " ملكة بالزهراء "، وهو ما من شأنه أن يعطلّ دورة الإنتاج .

ومن ناحية أخرى، تبين أنّه خلافًا للفصل 73 من الأمر المنظم للصفقات العمومية، تمّ إسناد صفقات لمقاولات رغم أنّ عروضها لا تستجيب للمقتضيات المضمّنة بكراسات الشروط . ويذكر من ذلك صفقات السوائل المتعلقة بمشاريع بناء إقامة التلال النصر والنسرين بياسمين الحمامات والوليد 4 بالعقبة حيث لم تستجب عروض المقاولات التي أسندت إليها هذه الصفقات إلى شرط سنوات الخبرة وشرط متابعة مشاريع مماثلة.

<sup>(1)</sup> حجم الإنتاج يساوي قيمة الصفقات المبرمة من قبل الشركة.

<sup>(2)</sup> الأمر عدد 3158 المؤرخ في 17 ديسمبر 2002 المتعلق بتنظيم الصفقات العمومية وجميع النصوص التي نقحته وتممته إلى غاية سنة 2013.



كما تبين بالنسبة لبعض الصفقات أنّ عددا من العارضين قدّموا قوائم لأعوان أو معدّات موضوعة على ذمة مشاريع أخرى. ولا تتأكّد الشركة من قدرة العارضين على الالتزام بتعهداتهم ممّا يؤدي إلى إمكانية حدوث تأخير في إنجاز المشاريع، من ذلك قيام إحدى المقاولات بتقديم نفس قائمة الأعوان في طلبي العروض عدد 26/2009 و 2010/15 وقيام مقابلة تقديم نفس قائمة المعدات في طلبي العروض عدد 2010/12 و 2011/20 مع العلم أنّه تمّ إنجاز هذه الصفقات في نفس الفترة. وعلى صعيد آخر، لوحظ أنّه تمّ في بعض الحالات اعتماد شروط جديدة عند الفرز لم يتضمّن طلب العروض بمختلف مكوّناته. وكانت بعض هذه الشروط إقصائية. ويذكر في هذا الصدد، طلب العروض عدد 2008/10 المتعلق بأشغال بناء إقامتي إيناس حيث تم اعتماد معيار حجم الأعمال كشرط لإنجاز الإقامتين في حين لم يتم التنصيص على هذا المعيار مسبقا في كراس الشروط. وقد أدّى ذلك إلى عدم إسناد الصفقة للمقابلة صاحبة العرض الأقل ثمنا بالرغم من استجابتها للشروط الفنية المطلوبة.

كما تم الوقوف على طلبات عروض تمّ فيها تجاوز رأي لجان الفرز المختصة وإسنادها إلى مقاولات أخرى لا تستجيب للشروط المطلوبة ولمنهجية الفرز المعتمدة. ويذكر في هذا الصدد، طلب العروض عدد 2005/1 الخاص بأشغال بناء 123 شقة جماعية من الصنف الرفيع - إقامة التلال - رياض النصر بأريانة وطلب العروض عدد 2009/15 الخاص بأشغال بناء إقامتي أسماء 1 وأسماء 2 بقرية نور جعفر برواد حيث تمّ إسناد الصفقات المذكورة إلى عارضين غير الذين أفرزهم الفرز المالي والفني. وتمّ هذا الإسناد بناء على مراسلات من قبل الكاتب العام للحكومة. ويمكن أن يشكّل هذا التصرف خطأ جزائيا على معنى الفصل 96 من المجلة الجزائية.

## ب - آجال إنجاز المشاريع

بيّنت الأعمال الرقابية طول المدّة التي تفصل بين تاريخ آخر أجل لقبول العروض وتاريخ مصادقة مجلس الإدارة على الصفقات حيث وصلت هذه المدّة إلى 357 يوما، متجاوزة بذلك أجل صلوحية العروض.

كما ارتفع معدل المدّة الفاصلة بين تاريخ المصادقة على الصفقة وتاريخ إصدار الإذن بانطلاق الأشغال بالنسبة إلى عيّنة تتكوّن من 21 صفقة إلى 76 يوما. وتبيّن أنّ عددا من المقاولات كانت بصدد إنجاز أشغال أخرى لفائدة الشركة عندما تمّ إسنادها صفقات جديدة. وبذلك تكون الشركة قد أسندت امتيازات للمقاولين بتمتعهم بمهلة إضافية تمكّنهم من عدم تحمل خطايا التأخير. وذلك فضلا على أنّ هذه الوضعية تؤدي غالبا إلى تأخير في آجال إنجاز المشاريع.

وتبيّن في نفس السياق، وجود فوارق كبيرة بين آجال الإنجاز التعاقدية وآجال الإنجاز الفعلي حيث بلغ التأخير بالنسبة لما عدده 30 صفقة تواصل إنجازها خلال الفترة من سنة 2009 إلى سنة 2013 ما بين 86 يوما و2387 يوما. ويعود ذلك في جزء منه إلى إسناد حجم كبير من الأشغال لنفس المقاوله دون التثبّت من قدرتها على الالتزام بتعهداتها في الآجال المحدّدة .

ويذكر في هذا الخصوص أنّ الشركة أسندت إلى إحدى المقاولات قسط الهندسة المدنية لأكثر من 900 شقة<sup>(1)</sup> بحجم استثمار يناهز 40 م.د في الفترة ما بين 2009 و2011 . وقد عرفت الأشغال تأخيرا كبيرا في الإنجاز بلغ معدله 540 يوما . ورغم ذلك قامت الشركة بتسريح تسبقة جزئية بعنوان الحجز على الضمان لأشغال 4 إقامات لفائدة هذه المقاوله بمبلغ يناهز 705 أ.د في بداية سنة 2014 وذلك قصد مساعدتها على إتمام بقية الأشغال.

وتجدر الإشارة إلى أنّ التأخير في إنجاز أحد الأقساط يؤدي من ناحية إلى تعطيل كامل المشروع ومن ناحية أخرى إلى مطالبة بقية المقاولات بجبر الضرر الحاصل لها جرّاء إيقاف الأشغال أو فسخ الصفقة. وينجرّ عن ذلك إطالة آجال التنفيذ بغاية إيجاد مقاوله ثانية لمواصلة الأشغال. ويذكر في هذا السياق مثال أشغال إقامة النسرين بياسمين الحمامات حيث قامت الشركة بدفع تعويضات بقيمة 404 أ.د و38 أ.د على التوالي لمقاولات الهندسة المدنية والكهرباء لجبر الضرر الناتج عن إيقاف الأشغال بسبب التأخير في أشغال مقاوله السوائل والتكييف .

ومن ناحية أخرى، وخلافا للمنشور التفسيري عدد 28 لسنة 2007 ولكراسات الشروط الإدارية الخاصة تبين عدم قيام الشركة بتطبيق غرامات التأخير على كشوفات الحساب الوقتية حيث تقوم باحتساب هذه الغرامات عند إعداد الختم النهائي للصفقة وتضمينها في كشف الحساب النهائي . وقد انجرّ عن ذلك حرمانها نهائيا من مبلغ ناهز 1,080 م.د بعنوان غرامات تأخير عديد الصفقات التي تمّ الإعفاء منها بموجب القانون عدد 14 لسنة 2012<sup>(2)</sup> نظرا لأنّها لم تقم بتوظيف هذه الخطايا المتعلقة ب14 صفقة في الكشوفات الوقتية المتعلقة بها . علما بأنّ الإستلام الوقي لأشغال أغلب هذه الصفقات قد تمّ في سنتي 2010 و2011.

(1) أشغال الهندسة المدنية لإقامات قلة بحدائق المنزه، نور، إيناس، أمّنة ومريم بنور جعفر رواد وإقامة عائشة المنوبية بمنوبة وأشغال "ط.ش.م" القسط الثاني برواد.

(2) المؤرخ في 15 أوت 2012 والمتعلق بتنقيح بعض أحكام القانون عدد 1 لسنة 2012 المؤرخ في 16 ماي 2012 المتعلق بقانون المالية التكميلي لسنة 2012 والمتعلق بالإعفاء من غرامات التأخير.

## ج - متابعة المشاريع

اتّضح من خلال فحص عينة من دفاتر الحظيرة الخاصة بأشغال صفقات الشركة للفترة ما بين 2009 و2013، أنّه لم يتمّ إحكام مسك هذه الدفاتر حيث لم يتضمّن العديد منها البيانات المتعلقة بالتسجيل اليومي للوسائل البشرية والمعدّات والتزوّد بالمواد.

وخلافاً لكراسات الشروط الإدارية الخاصة التي تنص على وجوب تضمين نتائج الاختبارات الفنية للصفقة بكراس خاص، تبين من خلال فحص ملفات عينة من الصفقات أنّ الشركة لم تتول القيام بذلك بالنسبة للصفقات المتعلقة بأشغال بناء إقامة "ألف"، "إيناس"، "الوليد4"، "آية"، "الغلال".

وعلى مستوى المتابعة المالية، نصّ الأمر المنظم للصفقات على أنّه "تضبط نسبة التسبقة بنسبة 10 % من مبلغ الأشغال المبرمج إنجازها خلال الإثني عشر شهراً الأولى". إلاّ أنّه لوحظ أنّه لا يتمّ عند احتساب هذه التسبقة الإعتماد على قيمة الأشغال المبرمج إنجازها خلال الإثني عشرة شهراً الأولى بل يتمّ احتساب مبلغ جزافي يساوي حصّة إثني عشرة شهر من المدة التعاقدية للصفقة.

ومن ناحية أخرى، وخلافاً لما ينصّ عليه كراس الشروط الإدارية الخاصة من وجوبية إثبات قيمة التزوّد في الكشوفات الوقتية، تقوم الشركة بخلاص المقاول في ثمن هذه المواد وفق أقساط على الحساب دون فواتير مثبتة ودون إثبات للكميات المدرجة في الكشوفات الوقتية. وبلغت قيمة التزوّد بالمواد التي تمّ خلاصها بالنسبة لعينة من الكشوفات الوقتية دون تقديم فواتير في الغرض 1,146 م.د<sup>(1)</sup>.

وتبيّن فيما يتعلّق بالاستلام الوقي، أنّه وخلافاً لمقتضيات الفصل 41 سادساً من كراس الشروط الإدارية العامة، لا تقوم الشركة عند وجود تحفظات بإعلان الاستلام الوقي، بل تمنح المفاولة المعنية آجالاً إضافية غير محددة لرفع تلك التحفظات. ولوحظ طول الآجال الممتدة بين تاريخ انتهاء الأشغال وتاريخ استلامها الوقي بالنسبة للعديد الصفقات حيث تراوحت تلك الآجال ما بين 42 يوماً و324 يوماً بخصوص 23 صفقة.

أمّا في خصوص الاستلام النهائي، فقد نصّت أحكام الفصل 44 من كراس الشروط الإدارية العامة المطبّق على الصفقات العمومية الخاصة بالأشغال على أن يتمّ استلام الصفقات نهائياً في غضون سنة من تاريخ القبول الوقي. إلاّ أنّه لوحظ أنّ الشركة لم تحرص على التقيد بهذه الأحكام حيث بلغ

<sup>(1)</sup> حوالي 15 كشف وقي متعلق بصفقات مختلفة.

معدل هذه المدة بخصوص 64 صفقة ما يقارب 473 يوما . وخلافا لما نصّ عليه الفصل 121 من الأمر المنظم للصّفات العموميّة، تجاوزت الشركة أجل التسعين يوما لختم الصّفات . وبلغ معدّل التّأخير بهذا الخصوص بالنسبة إلى 58 صفقة ما يناهز 189 يوما .

ويؤدي عدم القيام بالاستلام النهائي للأشغال وختم الصفقات في آجال محدّدة إلى عدم توصّل الشركة إلى تحديد الوضعيات النهائية لإنجاز صفقاتها بالإضافة إلى عدم إرجاع الضمان النهائي والحجز بعنوان الضمان لأصحاب الصفقات مما يؤدي إلى تجميد هذه المبالغ وعدم القيام بإعادة توظيفها في الدورة الاقتصادية .

### III- تسويق المحلّات

بلغ عدد المحلّات التي تمّ بيعها من طرف الشركة خلال الفترة من سنة 2009 إلى 2013 ما عدده 4808 محلاً بقيمة 185,404 م.د. وتمّ تنظيم عمليات البيع أساسا بالأمر عدد 389 لسنة 1966 المؤرّخ في غرة أكتوبر 1966 والمتعلّق بالتّفويت في المساكن المشيّدة من طرف الشركة القومية العقارية للبلاد التّونسيّة .

#### أ- سياسة الشركة ومخططاتها وتصنيف مشاريعها

لم تعتمد الشركة في أداء مهامها على إستراتيجية واضحة ولا تتولّى وضع معايير موضوعية ومدرّوسة في مجال برمجة مشاريعها وتصنيفها .

فقد تم الوقوف على وجود اختلاف كبير بين الأهداف المضمّنة في عقود برامج الشركة والأهداف الواردة بمخطّط التنمية . ولم يتعدّ تطابق مخطّط الشركة مع مخطّط التنمية للفترة من 2007-2011 في خصوص برمجة المساكن نسبة 47 % <sup>(1)</sup> . ولم تتعدّ نسبة تنفيذ مخطّط الشركة خلال نفس الفترة 57 % . كما لم تتجاوز نسبة الإنجاز مقارنة بما ورد ضمن المخطّط التنموي 27 % .

وعلى صعيد آخر، تبين غياب معايير موضوعيّة وثابتة وموثّقة للتمييز بين مختلف أصناف المشاريع (اجتماعي واجتماعي متطوّر واقتصادي واقتصادي متطوّر ونصف رفيع ورفيع). وتبيّن خلافاً للفصل 3 من القانون <sup>(2)</sup> عدد 17 لسنة 1990 أنّ المشاريع التي صنّفها الشركة ضمن المشاريع الاجتماعية

(1) في خصوص الأهداف الكميّة بالنسبة إلى كلّ نوع من المساكن .

(2) المؤرّخ في 26 فيفري 1990 والمتعلّق بتحويل التّشريع الخاص بالبعث العقاري.

لم تخضع لترخيص من الوزير المكلف بالتجهيز وهو ما حرم الشركة من الانتفاع بالامتيازات الممنوحة إلى الباعثين العقاريين في مجال أنشطة السكن الاجتماعي.

## ب- ضبط أثمان المحلات

خلافًا للفصل 2 من الأمر المذكور أعلاه، وفي غياب نظام للمحاسبة التحليلية، يتم احتساب المصاريف العامة التي تتضمن الكلفة غير المباشرة لكل مشروع وهامش الربح بنسب جزائية وتضمينها في أثمان البيع. ومن شأن هذه الطريقة في الاحتساب أن لا تمكن الشركة من تحديد ثمن البيع على أساس الكلفة الحقيقية للمشاريع ومن ضبط ثمن بيع يمكن من تحقيق هامش من الأرباح.

كما اتضح أن الشركة تتولى ضبط أثمان بيع المحلات على أساس المصاريف التقديرية وقبل انتهاء الأشغال وذلك عند تسجيل نسبة تقدّم في الأشغال ما بين 60 و 80 %. ونتج عن هذه الطريقة، تحميل أثمان البيع مبالغ تقديرية تتعلق ببعض المصاريف التي لم يتمّ التعهّد بها على غرار مصاريف الحراسة ومصاريف التقسيم وبقية الأشغال غير المنتهية.

وانجرّ عن هذه الوضعية تسجيل بعض المشاريع لخسائر إثر احتساب كلفتها الفعلية بعد انتهاء عمليات بيع كلّ الوحدات. ويذكر من ذلك مشاريع إقامة الحكم 1 وإقامة الحكم 2 وإقامة الأمين وإقامة المأمون وإقامة منال التي سجلت خسائر بلغت على التوالي نسبة 9 % و 20 % و 10 % و 9 % و 5 %.

وتدعو الدائرة أمام هذه الوضعية الشركة إلى ضبط سياسة أثمان واضحة وموضوعية والحرص على الضغط على المصاريف والكلفة النهائية للمشاريع بما يضمن توفير مساكن تتلاءم مع القدرة الشرائية للمواطنين وخاصة من هم من ذوي الدخل المحدود.

أمّا فيما يتعلق بالمساكن الممولة على طريق صندوق التهوض بالمساكن لفائدة الأجراء فقد نصّ قرار الوزير المكلف بالتجهيز المؤرخ في 2 ديسمبر 2009 على أن لا يتجاوز ثمنها 39.000 د وأن تبلغ مساحتها 50 م<sup>2</sup>. ونظرا إلى أنّ الشركة لا تقوم ببرمجة هذا الصنف من المشاريع بصفة مسبقة، فهي تضطرّ أحيانا إلى تخصيص جزء من المساكن من الصنف الاجتماعي لبيعها كمساكن "فوبرولوس" رغم أنّ كلفتها ومساحتها تفوقان على التوالي ثمن مساكن الفوبرولوس ومساحتها.

واضطرت الشركة إلى التّخفيض في أثمان هذه المساكن وتحميل بعض منها على "صندوق المعادلة" وتحميل البعض الآخر على مساكن أخرى بنفس المشروع. ويذكر على سبيل المثال، مشروع حنبعل بفوشانة ومشروع مروان والرّشيد بسيدي حسين ومشروع سارة بنور جعفر والتي بلغ ثمن المسكن فيها على التوالي 50.160 د و 43.187 د و 46.440 د وبلغ مجموع الفوارق في أثمان هذه المحلّات 1,771م.د. وقامت الشركة فيما يتعلّق ببعض المساكن من إقامة الرّشيد، بتوظيف أثمان إضافية على الأرض المهيّأة الرّائدة على المساحة القصوى المخوّلة قانوناً.

وتّضح أنّه لا يوجد أي أساس ترتيبى لصندوق المعادلة المذكور أعلاه. ولم تضبط الشركة نوعيّة المشاريع التي يقع تحميل المساهمة عليها أو التي يتمّ تمتيعها بمساهمة الصندوق. كما لم تضبط نسبة المساهمة أو الانتفاع. ولم تتول الشركة مسك محاسبة لهذا الصندوق ممّا لم يمكّن من متابعة مآل المبالغ المحمّولة على بعض المشاريع المنجزة.

وتدعو الدّائرة الشركة إلى ضرورة وضع إطار واضح لصندوق المعادلة يضبط إجراءات تدخّله وطرق متابعتها مع مسك حسابيّة في شأنه بما يضيف على العمليّات المنجزة على هذا الصندوق الشفافيّة اللازمة مع التقيّد بمبادئ حسن التصرف.

## ج - اختيار الحرفاء

تشكو عمليّة اختيار الحرفاء بعض الإخلالات المتعلّقة أساساً بتسجيل الحرفاء وبضبط قائمتهم النهائيّة وتحديد شروط الانتفاع.

ففيما يتعلّق بتسجيل الحرفاء، تبيّن غياب معايير وإجراءات واضحة وموحّدة في شأنها حيث يتمّ في بعض الحالات، تسجيل الحرفاء في دفاتر يتمّ مسكها يدوياً ويقتصر التّسجيل في حالات أخرى على إيداع مطلب محرّر من الحريف لدى الشركة دون تمكينه من وصل في ذلك. وتطرّح هذه الوضعيّة إشكالات تتعلّق بكيفية معالجة هذه المطالب وبضمان الشفافية في التعامل مع الحرفاء.

وخلافاً لدليل الإجراءات، تبيّن أنّ العديد من المشاريع لم يقع الإعلان عنها للعموم على غرار إقامة التلال وإقامة صديرعل بجربة وإقامة شطّ مريم بسوسة وإقامتي الرّقيير والعبديّة بالنّصر وإقامة النخيل بالمنار 2.

وتبيّن من جهة أخرى عدم تحيين موقع الواب الخاص بالشركة بصفة دورية، وعدم إمكانية استعماله لتسجيل مطالب الحرفاء نظرا لتباين خاصيّاته الفنيّة مع تطبيق الحرفاء.

وفيما يتعلّق بضبط القائمة النهائيّة للحرفاء، نصّ دليل إجراءات الشركة على أنّه يتمّ تصنيف الحرفاء المسجّلين حسب المقاييس المطلوبة من الإدارة التجاريّة على أن يتمّ ترتيب المسجّلين عن طريق الفرز الآلي حسب المعايير المعتمدة بوحدة البيوعات، ونصّ نفس الدليل على اللّجوء إلى عمليّة القرعة بصفة استثنائية كلّما فاق طلب الحرفاء عرض الشركة. إلّا أنّه اتّضح أنّ الشركة لم تلتزم أحيانا بهذه المقاييس ولا تعتمد على التّسجيل الآلي لترتيب المترشّحين حسب الأولويّة.

كما تبين أنّ الشركة لا تعتمد على قوائم المسجّلين لاختيار الحرفاء. وعوضا عن ذلك تقوم بقبول الحرفاء الذين يتّصلون بها عند إنطلاق عمليّات البيع سواء كانوا مسجّلين أو غير مسجّلين وتتولّى تسجيلهم بالقائمة النهائيّة للحرفاء وإدماجهم ضمن قاعدة البيانات الخاصّة بالحرفاء عند قيامهم بدفع التسبقة على الثمن.

ولوحظ في حالات أخرى، أنّه يتمّ اختيار القائمة النهائيّة للحرفاء من قبل الإدارة العامّة مباشرة ودون الاعتماد على أيّة معايير موضوعية. ويتمّ قبل الانطلاق في عمليّات التّسويق وقبل تحديد الأثمان، تسليم شهادات لبعض الأشخاص غير المسجّلين تقرّر فيها الشركة بتخصيص شقق لفائدتهم ويتمّ الاتّصال بهم عند الإنهاء من الأشغال وانطلاق عمليّة البيع لاستكمال إجراءات البيع.

ويذكر في هذا الصّدد، بيع شقق بإقامة" التّسرين بالحمامات " حيث تمّ خلال الفترة 2006-2010 إسناد كافة هذه الشّقق لفائدة بعض الأشخاص سواء من ذوي النفوذ أو من المنتمين إلى مؤسسات نافذة. وكان الشأن كذلك بالنسبة إلى إقامة التّلال بحي النّصر حيث تمّ تسجيل ما يفوق 500 مطلب بشأنها إلّا أنّ إسناد كافة الشّقق تمّ مباشرة من طرف الإدارة العامّة لأشخاص غير مسجّلين.

وتكرّرت الإخلالات المشار إليها أيضا بخصوص إقامات ذات صبغة اجتماعيّة على غرار إقامة "حنبل" من تقسيم " ولاء " بفوشانة حيث تمّ تمكين بعض الأشخاص من شقق في شهر فيفري 2009 قبل ضبط أثمان البيع واستلام المشروع من المقاولّة في شهر أوت 2010. وتمّ اختيار هؤلاء الأشخاص على إثر تدخّلات من أشخاص نافذين<sup>(1)</sup> بعضهم على علاقة بأعوان الشركة وإدارتها العامّة. وكان هذا شأن مشاريع إقامات مروان والرّشيد بسيدي حسين السيجومي وسارة وأحلام بنور جعفر .

(1) حسب الإحالات المرفقة والملاحظات المدوّنة على الوثائق.

وتبيّن على صعيد آخر، أنّ العديد من الحرفاء انتفعوا بأكثر من مسكن من الشركة وذلك خلافاً للفصل 5 من الأمر عدد 389 لسنة 1966<sup>(1)</sup>. وبلغ عدد هذه الحالات 413 حالة انتفع فيها أشخاص بثلاثة محلات أو أكثر وانتفع أحد الحرفاء بما عدده 15 مسكناً. ومن شأن مثل هذه الممارسات أن تشجع على المضاربة والاحتكار.

كما تبين أنّ 14 عوناً بالشركة انتفعوا بأكثر من مسكن خلافاً لما نصّ عليه القانون الأساسي لأعوان الشركة الذي خوّل لهم الحصول على مسكن وحيد من إنجاز الشركة بامتيازات خاصة. وانتفع اثنان من أعوان الشركة بثلاثة عقارات تمثّلت في مساكن وأراض.

ومن ناحية أخرى، تبين أنّ الشركة قامت بالتفويت في عدد من المساكن والمحلات التي أنجزتها إلى شركات عقارية تنشط في مجال بيع وشراء وكراء المساكن. ويذكر في هذا الصدد حصول وكالة عقارية على 14 شقة بثمن جملي قدره 1.095.162,500 د في إقامة جنان الوسط بالمنستير. ومن شأن مثل هذه العمليات أن تساهم في دعم المضاربة وهو ما يتناقض مع إحدى مهام الشركة المتمثلة في المساهمة في تعديل سوق المساكن.

#### د- استخلاص أثمان المحلات

خلافاً لما نصّ عليه الفصل 12 من القانون عدد 17 لسنة 1990 المتعلّق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري من أنّه "لا يمكن للباعث العقاري أن يفرض أو يقبل أيّ دفع مبلغ مالي أو إيّ إيداع أو أيّ اكتتاب أو أية كمبيالة قبل إمضاء الوعد بالبيع"، تولّت الشركة فرض تسبيقات على الحرفاء قبل الوعد بالبيع.

وتبيّن من مراجعة كيفية بيع المحلات السكنية أنّ الشركة قامت بتقسيط استخلاص ثمن البيع مع توظيف فوائض على الأقساط المستخلصة بطريقة تفضلية حسب مدّة الخلاص. وأفادت الشركة أنّها دأبت على اعتماد هذا الإجراء في الحالات التي تشهد فيها المحلات صعوبة في التسويق. إلّا أنّ الشركة لم تضبط قواعد محدّدة يتمّ اعتمادها لاعتبار المساكن صعبة التسويق.

ولوحظ من خلال تدقيق عمليات البيع أنّ بعض المساكن تمّ بيعها مع منح الحرفاء تسهيلات في الدفع عند الانطلاق مباشرة في تسويقها ودون قيام الشركة بعرض الأمر على مجلس الإدارة ودون أن تعرف المساكن المعنية صعوبة في تسويقها.

<sup>(1)</sup> المؤرخ في الأول من أكتوبر 1966 والمتعلّق بالتفويت في المساكن المشيّدة من طرف الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية، على أنّه "يمنع قبول ترشّح كلّ من سبق له أن انتفع بمسكن من الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية".



وعلى صعيد آخر، تبين تطبيق نسب فائدة مختلفة على الأقساط المستخلصة. ويذكر في هذا الصدد، مشروع جنان الوسط حيث تمّ تطبيق فائدة بنسبة 8,25 % في بعض الحالات ونسبة 5 % في حالات أخرى. كما تمّ تمكين بعض الحرفاء دون غيرهم بطرح المصاريف العامة والمقدّرة بنسبة 10 % من أثمان البيع.

واتّضح من ناحية أخرى، أنّه لا يتمّ إشهار عمليّات البيع بالتسهيلات مثلما كان الشأن بالنسبة لمشاريع الخليل بالمنار 2 وجنان الوسط بالمنستير وصدر بعل بجربة والنسيم بطبرقة.

#### IV- تصرف الشركة في أملاك الدولة والأجانب

تسهر الشركة على تطبيق الاتّفاقيات المبرمة بين الحكومتين التونسية والفرنسية ومنها الاتفاق العام المؤرّخ في 23 فيفري 1984 والاتفاقية الخاصة بالمساكن الموجودة بولاية بنزرت المبرمة بتاريخ 23 فيفري 1984 والاتفاقية الخاصة بالأملاك العقارية ذات الصبغة الاجتماعية والكائنة بكامل تراب البلاد التونسية باستثناء ولاية المبرمة بتاريخ 4 ماي 1989. وتقضي هذه الاتفاقيات باقتناء الشركة لحساب الدولة التونسية للعقارات ذات الصبغة الاجتماعية التي تعود ملكيتها لفرنسيين والمبنية أو المكتسبة قبل سنة 1956 وذلك بهدف التفويت فيها لمتسوّغها أو شاغلها عن حسن نيّة.

كما كلّفت الشركة بمقتضى المنشور عدد 63 الصادر عن الوزير المكلف بالإسكان في 10 فيفري 1984 وفي إطار القانون عدد 61 لسنة 1983 المتعلق بالعقارات التي على ملك أجنب المبنية أو المكتسبة قبل سنة 1956 بالتصرّف كوكيل عقاري في كلّ العقارات التي لم يعهد مالكوها الأجانب بالتصرف فيها إلى وكيل عقاري مرخّص له. وتقوم الشركة باستغلال بقية العقارات التي انتقلت ملكيتها إلى الدولة بمقتضى الاتفاقيات ولم يتمّ التفويت فيها.

ويبلغ العدد الجملي للعقارات التي تتصرّف فيها الشركة بمقتضى الاتفاقيات المشار إليها 7.476 محلاً، بالإضافة إلى عمارتي الكوليزي وابن خلدون. وبيتت الأعمال الرقابية على أساليب تصرّف الشركة في هذا الرصيد العقاري وجود جملة من الإخلالات على مستوى عمليّات التفويت فيها وكيفية استغلالها، إلى جانب طرق حمايتها القانونية والمادية اللازمة.

#### أ - التفويت في العقارات المكتسبة بمقتضى الاتفاقيات

تطبيقاً للاتفاقيات التونسية الفرنسية الخاصة بأملاك الأجانب، تم إبرام ثلاثة اتفاقيات إطارية بين الدولة التونسية والشركة لتكليفها بإبرام عقود بيع الأملاك المقتناة واستخلاص أثمان البيع حسب الطرق التي ضبطها الأمر عدد 1522 لسنة 1992 المؤرخ في 15 أوت 1992. ومقابل ذلك، تتحصل الشركة على عمولة نسبتها 6 % بالنسبة للعقارات الكائنة بجهة بنزرت و 3 % بالنسبة لبقية العقارات. وأحدثت بنفس الأمر، لجنة مكلفة بالنظر في مطالب التفويت وإبداء الرأي فيها قبل اتخاذ قرار التفويت من قبل الوزير المكلف بأملاك الدولة.

وتم التفويت في 2.637 محلاً من جملة 7645 محلاً تم اقتناؤها من قبل الدولة خلال الثلاثين سنة الماضية بقيمة جمالية تناهز 30 م.د. ويعود ضعف عمليات البيع إلى المقدرة الشرائية المحدودة للمنتفعين بالتفويت والذين يمتنعون عادة على إتمام إجراءات التفويت ويطالبون بمراجعة الأثمان كما يرجع ذلك إلى عدداً كثيراً من العقارات ترجع ملكيتها إلى الدولة والغير معا ودون أن تتم استكمال إجراءات قسمتها وهو ما يحول دون إمكانية التفويت فيها.

من ناحية أخرى، شابت بعض الإخلالات أعمال اللجنة الوطنية للتفويت حيث تبين من خلال فحص ملفات التفويت الخاصة بعقارات كائنة بجهة سوسة وجندوبة وصفاقس وبنزرت، أن هذه اللجنة أبدت رأيها بالموافقة على التفويت فيها رغم عدم توفر بعض الوثائق الضرورية بالملف، أو توفر وثائق لا تستجيب للشروط الواردة بقرار وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية لسنة 1992 المؤرخ في 7 مارس 1992. وخلافاً لأحكام القانون<sup>(1)</sup> عدد 123 لسنة 1993 تولت اللجنة قبول تنازل صاحب الأولوية في الشراء عن حقه في البقاء لفائدة الغير.

وعلى صعيد آخر، وخلافاً للملحق 13 لقرار وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية<sup>(2)</sup>، اتضح عدم احترام أجل 3 أشهر لتنفيذ مقررات التفويت حيث تجاوز سنتين في 9 حالات وسنة في 42 حالة أي ما يمثل نسبة 33.3 % من جملة مقررات التفويت التي بلغ عددها 140 مقررًا خلال الفترة 2009-2013 تهم عقارات بتونس العاصمة. ويعود هذا التأخير إلى عدم اتخاذ الإجراءات القانونية الضرورية في شأن الأشخاص المتلذذين في إتمام إجراءات التفويت.

ولم يتم تحيين طريقة احتساب ثمن التفويت المعتمدة بالاتفاقيات الإطارية منذ أكثر من 20 سنة. وتبين أن خصم معيّنات الكراء المستخلصة من أثمان البيع بالنسبة للعقارات الكائنة ببنزرت،

(1) المتعلق بتقيح المرسوم عدد 13 لسنة 1981 المؤرخ في 1/9/1981 المتعلق بمنح حق البقاء للمتسوّغين لمحات معدة للسكنى على ملك الأجانب والمصادق عليه بالقانون عدد 89 لسنة 1981 المؤرخ في 1981/12/4.

(2) المؤرخ في 17 نوفمبر 1994 والمتعلق بخدمات إدارية مسداة من طرف المصالح والمؤسسات التابعة لوزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية وشروط إسنادها.

أدى إلى انخفاض قيمة البيوعات وبالتالي عمولة الشركة. ونتج عن هذه الوضعية التفويت بدون مقابل في 7 حالات أو البيع بثمان لم يتجاوز 3.000 د في 5 حالات أخرى خلال الفترة 2009-2013.

وننتج عن هذه الوضعية، حصول عمليات مضاربة لبعض العقارات على غرار أحد العقارات التي تمّ التفويت فيها بثمان 44 أ.د. والتفويت فيه من طرف صاحبه بعد 9 أيام بما قيمته 85 أ.د. وكان الشأن كذلك بخصوص عقار آخر تمّ التفويت فيه بدون مقابل إلى أحد الأشخاص توّل التفويت فيه بثمان 15 أ.د. خلال نفس السنة.

وفيما يتعلّق بالبيع عن طريق المزاد العلني للمحلات الشاغرة أو تلك التي تعذر على شاغلها إتمام إجراءات شراؤها، فقد تبين أنّ البتات الخاصة بها تجري بحضور عدل تنفيذ عوضا عن قابض المالية وذلك خلافا لمقتضيات المذكرة العامة للإدارة العامة للمحاسبة العمومية والاستخلاص عدد 29 لسنة 2009 المؤرخة في 6-3-2009 وقد انجرّ عن ذلك عدم دفع الثمن مباشرة إلى حساب الدولة بل إلى الحسابات البنكية الراجعة للشركة. وقدّرت المبالغ التي لم يتمّ تحويلها إلى الدولة بما قدره 867 أ.د. خلال الفترة 2009-2013 وذلك خلافا لمقتضيات الاتفاقيات الاطارية بين الدولة والشركة التي تفرض تحويل أثمان عمليات التفويت لحسابات الدولة المخصصة لذلك.

كما أبرمت الشركة خلال الفترة 2009-2013 ثلاثة عقود بيع متعلّقة بعقارين في بنزرت وعقار في سوسة دون استخلاص أثمانها. وشملت الحالات التي تمّ الوقوف عليها، عمليات بيع عن طريق قروض بنكية بقيمة جمالية بلغت 154 أ.د. ويعود ذلك إلى قيام الشركة بتمكين المشتري بمجرد استظهاره بموافقة مبدئية على تمويل عملية الشراء من المؤسسة البنكية المقرضة دون إدراج فصل بالعقد ينصّ على فسخه في أجل محدّد في صورة عدم تحويل قيمة القرض لحساب الدولة والتأكّد من استخلاص ثمن البيع.

## ب - استغلال الشركة للعقارات التي في تصرفها

تستغلّ الشركة العقارات الموضوعة تحت تصرفها سواء كانت ملكا للدولة ولم يتسنّ التفويت فيه أو ملكا لأجنب. وقد عهد إلى الشركة التصرف فيها بمقتضى مقرر تصرّف صادر عن الوزير المكلف بأموال الدولة وذلك عبر تسويقها إلا أنّه تمّ الوقوف على جملة من الإخلالات تصل إلى حد سوء التصرف على مستوى الحفاظ على حقوق المالكين واحترام الشركة لإجراءات التسويق ومتابعة صبغة العقارات والاستخلاص .

وبيّنت الفحوصات أنّ الشركة لا تحوّل إلى الدولة مستحقّاتها من مداخيل تسويق العقارات المكتسبة بمقتضى الاتفاقيات التونسية الفرنسية ومستحقّات المالكين الأجانب من بقية العقارات نظرا لعدم مطالبتهم بذلك. وقد برّرت الشركة ذلك باستعمال جزء من هذه المستحقّات لمجابهة نفقات الصيانة المحتملة وقدّرت مستحقّات المالكين بما فيهم الدولة والتي لم يتم تحويلها إلى أصحابها بحوالي 5,887م.د. ويخالف ذلك مقتضيات المنشور عدد 63 لسنة 1983 المؤرخ في 10 فيفري 1984 الذي يلزم الشركة بخلاص المالكين. كما يمكن للشركة أن تكون عرضة لرفع دعاوى استحقاقية ضدها خاصّة أمام عدم حرصها على إبراء ذمتها عبر تأمين هذه الديون بالخزينة العامة وفقا لمقتضيات الفصل 292 من مجلة الالتزامات والعقود.

وفي خصوص خلاص مستحقّات المالكين الأجانب، تمّ الوقوف على إخلالات تعلّقت بالهويّات البنكيّة لبعض المالكين تمثّلت في أرقام حسابات غير مكتملة وفي غياب الهويّات البنكية الأصلية بالوثائق المثبتة للنفقة. وتحول هذه الوضعية دون التثبت من تطابق أسماء أصحاب هذه الحسابات مع أسماء المالكين المنتفعين بتحويل المستحقّات.

ومن ناحية أخرى، لا تطبّق الشركة الزيادة السنوية المقدرة بنسبة 10 % في معيّنات الكراء على كافة المحلات ذات الاستعمال المني وذلك خلافا لمقتضيات الفصل 16 جديد من القانون <sup>(1)</sup> عدد 122 لسنة 1993 المؤرخ في 27 ديسمبر 1993 وهو ما حرم الدولة أو مالكي هذه العقارات من مداخيل إضافية حيث لم يتمّ الترفيع في معيّنات الكراء لفترة تجاوزت 20 سنة في بعض الحالات.

وخلافا لمقتضيات الفصل الأول من مجلة الأداء على القيمة المضافة، لا تقوم الشركة أحيانا بتوظيف الأداء على القيمة المضافة على معيّنات كراء المحلات تجارية، وتمّ الوقوف على 10 حالات في هذا الشأن، وقد انجرّ عن ذلك حرمان الدولة من قيمة الأداء على القيمة المضافة لمدة تجاوزت 20 سنة .

وبخصوص تسويق المحلّات الشاغرة والتي بلغت 19 محلاّ خلال الفترة 2009-2013، تمّ الوقوف على 7 حالات كراء بالمراكنة <sup>(2)</sup> لعقارات كائنة بجهة تونس خلال سنة 2011. وتفسح عمليات الكراء بالمراكنة المجال أمام الشّاغرين لاحقا لطلب شراء العقارات المعنية. وفضلا عن ذلك، قامت الشركة في 4 حالات، بتحويل المنتفعين بالعقارات دون إبرام عقود تسويق معهم وقبل تحديد القيمة الكرائية من طرف خبير أملاك الدولة وهو ما قد ينجّر عنه عدم إمكانية استخلاص معيّنات الكراء المستحقة. ويمكن أن تشكّل هذه التصرفات، أخطاء تصرف على معنى الفصل الأوّل من القانون عدد 74 لسنة 1985 المتعلّق بأخطاء التصرف.

<sup>(1)</sup> المتعلق بضبط العلاقات بين المالكين والمكتّرين لمحلات معدة للسكنى أو الحرفة أو الإدارة العمومية.

<sup>(2)</sup> محضر جلسة عمل برئاسة وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية.

وبيّنت الأعمال الرقابية أنّ الشركة تواجه صعوبات في المطالبة بمستحقّاتها من معالم الكراء وذلك نظرا لعدم إبرام عقود تسويق أو لعدم تضمّن العقود المبرمة الشركة كطرف متعاقد وهو ما يحول دون إثبات العلاقة الكرائية. وتحتّ الدائرة الشركة على تسوية هذه الوضعيات بإبرام عقود تسويق جديدة مع المتسوّغين .

ومن ناحية أخرى، لوحظ عدم قيام الشركة بالمعاينات الدورية الضرورية للتثبت من عدم تغيير صبغة العقارات المسوّغة. وفي غياب ذلك بيّنت المعاينات التي قام بها الفريق الرقابي لشقتين كانتين بنهج مرسيليا أنّه تم استغلالهما كعيادة طبيّة دون علم الشركة.

كما تبين عدم قدرة الشركة على تحديد مستحقّاتها لدى المتسوّغين بصفة دقيقة ويرجع ذلك إلى عدم قيامها بمقاربة مبالغ الديون المدرجة بجذاذات الكراء الممسوكة يدويا مع المعطيات المسجّلة بالمنظومة الإعلامية التي تعود إلى سنة 1994 والتي تكشف عن متخلّلات بقيمة 7,5 م.د. وتوصي الدائرة بضرورة إتمام عملية المقاربة لهذه المبالغ.

وسجّل من ناحية أخرى، ضعف متابعة الشركة لهذه المستحقّات حيث تتولّى مطالبة الحرفاء بتسديدها خلال حملات غير منتظمة. ولم يتعدّ عدد الملفّات المحالة على القضاء بغرض رفع دعاوى في شأن المتسوّغين للخروج 172 ملفا من بين 2129 ملفا تتعلّق بحرفاء متخلّدة بدمتهم ديون خلال الفترة 2009-2013. ويذكر بأنّ مكتب الشركة ببزرت لم يوقّر لفريق الرقابة المعطيات المتعلقة بالفترة 2009-2011 وهو ما حال دون التأكّد من اتخاذ الشركة للإجراءات القانونية اللازمة في شأن مستحقّاتها المستخلصة .

كما تمّ الوقوف على أهمية ديون المتسوّغين لعمارتي الكوليزي وابن خلدون والتي بلغت ما قيمته 3,911 م.د وذلك خلال الفترة الممتدة بين 2009 وجوان 2014.

كما لم تمارس الشركة حقّها في الاعتراض على عملية دفع ثمن بيوعات الأصول التجارية والتي تخلّد بدمّة أصحابها ديون بعنوان متخلّلات كراء لفائدة الشركة وذلك خلافا للفصل 193 من المجلة التجارية وقد انجرّ عن ذلك عدم توصّلها لاستخلاص مستحقّاتها المقدرة بما يناهز 91,5 أ.د من ثمن بيع أصلين تجاريين بعمارة الكوليزي.

### ج- الحماية المادية والقانونية لأموال الأجانب

تتمثل الحماية المادية والقانونية لأموال الدولة والأجانب في جردها وإحصائها وصيانتها ومنع الاستيلاء عليها إلى جانب حمايتها قانونيًا عن طريق ترسيمها.

وفيما يتعلّق بجرد هذه الأملاك، أسند الفصل 31 من الأمر<sup>(1)</sup> عدد 1235 لسنة 1999 إلى إدارة أملاك الأجانب بالشركة مهمّة القيام دوريا بإحصاء أملاك الأجانب وبالمعاينات والأبحاث العقارية. إلّا أنّه اتّضح أنّ هذه الإدارة لم تتول القيام بالدور المنوط بها في هذا المجال حيث تكتفي الوزارة المكلفة بأملاك الدولة بالقوائم التي توقّرها لها الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية. ولا تمكّن هذه الوضعية من متابعة تصرّف الشركة في العقارات الموضوعة على ذمتها وكذلك من التأكد من صحّة عائدات الدولة من استغلال هذه العقارات.

وخلافا لما جاء بمراسلة وزير التجهيز والإسكان بتاريخ 2011/5/15، تبين غياب برنامج دوري لصيانة العقارات الموضوعة تحت تصرّف الشركة والتي يعود بناء البعض منها إلى أكثر من قرن مضى. ولم يتمّ خلال الفترة 2009-2013 رصد مخصصات لا تتجاوز 595 أ.د بعنوان أعمال الصيانة. وانجرّ عن ذلك تداعي 82 عقارا من العقارات الراجعة إلى الدولة و231 عقارا من أملاك الأجانب إلى السقوط وهو ما يستوجب إخلاءها العاجل مثلما تضمنه تقرير وزارة التجهيز حول أملاك الأجانب المتداعية للسقوط لسنة 2011. وتبقى أعداد العقارات المهددة بالسقوط مرشحة للارتفاع أمام عدم قيام الشركة بمعاينة شاملة وجرد كامل لهذه العقارات للتعرف على وضعيتها.

كما تمّ الوقوف على تدهور حالة 9 محلات شاغرة بعمارتى الكوليزي وابن خلدون ممّا أدّى إلى تعذر تسويقها حيث يعود تاريخ شغور البعض منها إلى سنة 1997 على غرار المحليين عدد 163 و263 بعمارة الكوليزي.

ولوحظ من ناحية أخرى، تكفّل الشركة بدون موجب بمصاريف الأجزاء المشتركة للعقارات التي تشترك فيها بالملكية مع الغير. وبلغت قيمة النفقات التي تحملتها الشركة لإصلاح 12 عقارا خلال الفترة 2009-2013 ما قدره 50 أ.د. كما أنفقت مبلغ 13 أ.د لسداد معاليم الماء والكهرباء للأجزاء المشتركة وذلك خلافا لمقتضيات الفصل 88 من مجلة الحقوق العينية.

كما بيّنت الأعمال الرقابية وجود 30 رسما عقاريّا تتعلّق بأراض بيضاء لم تتمكّن الشركة من التصرّف فيها نظرا للاستيلاء عليها من طرف الغير. وتوصي الدائرة بضرورة اتخاذ الإجراءات القانونية

<sup>(1)</sup> المؤرخ في 31 ماي 1999 والمتعلق بتنظيم وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.

اللازمة لاسترجاع هذه المحلات أو تسوية وضعيتها عبر تخصيصها للمؤسسات الإدارية التي تتصرّف فيها فعليا.

وخلافاً للفصل 14 من الاتفاق العام المبرم بين الحكومة التونسية والحكومة الفرنسية الذي ينصّ على أنّه في صورة عدم جواب المالكين الفرنسيين على العرض العمومي للشراء المقدم من الدولة التونسية فإنّه من حقها تأمين ثمن الشراء المقترح بالخزينة العامة وأن تقوم بنقل ملكيّة العقار إليها، فقد تبيّن عدم حرص الشركة والوزارة على ضبط العدد الجملي للعقارات المشمولة بهذا الفصل المذكور وهو ما لم يمكن من نقل ملكية عدد من هذه العقارات إلى الدولة حيث لم يتمّ ترسيم سوى عقارين إثنين بهذه الطّريقة خلال الفترة 2009-2013.

ومقابل ذلك، تمّ التراجع عن تطبيق الفصل 14 من الاتفاقية في حالتين خلال الفترة 2009-2013 و5 حالات في سنة 2004 دون احترام الإجراءات المتمثلة في وجوب عرض المسألة على أنظار اللجنة المضيقّة المكلفة بالنظر في طلبات التراجع والمحدثّة لدى الوزارة المكلفة بأموال الدولة. ومن شأن هذه الممارسات أن تمس من حقوق الدولة ومن شفافية الإجراءات المتبعة في هذا المجال.

ومن جهة أخرى، بلغ عدد الرسوم المشتركة بين الدولة والغير 909 رسماً عقارياً وتمّ الوقوف على تعثّر عمليّة قسمة هذه العقارات ممّا انجرّ عنه تعذّر التفويت فيها حيث قامت الشركة بقسمة 18 رسماً عقارياً فقط خلال الفترة 2009-2013 أي بنسبة تقارب 2 % من جملة الرسوم العقارية المشتركة. وتدعو الدائرة في هذا الشأن إلى تفعيل اللجنة المشتركة لبحث الإشكاليات التي تطرحها قسمة العقارات ذات الملكية المشتركة بين الدولة والغير والمحدثّة بمقتضى مقرر من وزير أملاك الدولة بتاريخ 17 سبتمبر 2013.

#### د- نتائج التصرف في أملاك الدولة الأجانب

بلغت عمولة الشركة المستخلصة مقابل التصرف في أملاك الدولة وأملاك الأجانب تسويغاً وبيعاً خلال الفترة 2009-2013 حوالي 2,507 م.د منها 200 أ.د بعنوان عمولة عن مبيعات أملاك الدولة و2.307 م.د بعنوان عمولة عن الأكرية، في حين ارتفعت أعباء تأجير الأعوان المكلفين بالتصرّف في أملاك الأجانب خلال نفس الفترة إلى 5,528 م.د.

وأُسفرت هذه الوضعيّة على أنّ نسبة تغطية عمولة الشركة لأعباء تأجير الأعوان لا تتجاوز خلال تلك الفترة 45,35 % وتنزل هذه النسبة إلى 36 % إذا تمّ احتساب كافة الأعباء.

ورغم أنّ الموارد التي تتحصّل عليها الشركة بموجب التصرف في العقارات المذكورة، لا يغطّي العجز الحاصل فإنّ الشركة لم تحرص على تفعيل الفصل 27 من القانون المحدث لها<sup>(1)</sup> حيث لم تضمّن باتفاقيات التصرف في العقارات الموكولة لها بنداً يتعلّق بكيفية تغطية العجز المسجّل وهو ما يؤكّد على ضرورة تعديل هذه الاتفاقيات في اتجاه ضمان حقوق الشركة.

\*

\*                      \*

تتولّى الشركة القيام بدور هام في مجال دعم المجهود العمومي لتوفير السّكن خاصة أمام الارتفاع المطّرد في أثمان العقارات، إلّا أنّ نشاط الشركة يواجه عدة صعوبات ومعوقات مختلفة.

فالشّركة تمارس مهامها في محيط يتّسم باحتداد المنافسة وخاصّة من طرف القطاع الخاصّ نظراً لمردوديّة الأنشطة العقاريّة ممّا يستوجب من جهة وضع سياسة عامّة لقطاع الإسكان توضّح الأهداف التي ترمي الدولة إلى تحقيقها من خلال تدخّلاتها وكذلك توضيح مهام مختلف المؤسسات العموميّة المتدخّلة في القطاع وخاصّة منها الشّركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية. ولضمان مردوديّة أكبر لمختلف أنشطتها ونجاعة تدخّلاتها، ينبغي على الشّركة أن تتولّى ضبط استراتيجيّة تمكّن من دعم تموقعها في محيطها وأهدافها ووسائل تحقيقها واختياراتها على المدى المتوسّط والطّويل.

كما يتوجّب على الشّركة إيلاء التصرف في رصيدها العقاري العناية اللاّزمة من حيث حمايته الماديّة والقانونيّة واستغلاله على النحو الأمثل .

وفيما يتعلّق بتسويق المحلّات، على الشّركة أن تتولّى وضع إجراءات واضحة موثقة بما يكفل شفافيّة العمليّة والمساواة بين الحرفاء ويحدّ من المضاربة وتجنّب المحاباة في إسناد العقارات إلى الحرفاء.

وتعتبر دورة الإنتاج والضغط على آجال الدّراسات وإنجاز الأشغال حجر الأساس في تأمين ديمومة الشّركة وتوازنها الماليّة، لذلك يتعيّن إيلاء المسائل المتعلّقة بتخطيط المشاريع وبرمجتها ودراستها وتنفيذها العناية اللاّزمة خاصّة على مستوى الجودة و الضغط على الآجال وعلى الكلفة.

<sup>(1)</sup> ينصّ على أنّه "وإذا تبين أنّ مدخول العقارات المنوطة بعهدة الشّركة من طرف الدولة والهيئات العمومية غير كاف لخلاص المعلوم الراجع للشّركة الوطنية بعنوان مصاريف تصرف أو خلاص مختلف التكاليف التي قد تكون موظّفة على العقارات فإنّ الشركة تستخلص من المالك حسب الأساليب التي سيقع ضبطها بالاتفاقية إعانة تساوي المبلغ الناقص".



وفيما يخصّ تصرف الشركة كوكيل عقاري في الجانب المتعلّق بأمالك الدولة وأمالك الأجانب، يتعيّن على الشركة مزيد التنسيق مع الوزارة المكلفة بأمالك الدولة ومزيد توضيح مجالات تدخل الشركة . كما يتعيّن على الشركة وضع نظام محاسبة تحليليّة في الغرض يحدّد بكلّ دقّة كلفة العمليات العقارية مقارنة بمدخلها لتحقيق التّوازن المالي للشركة.

## ردّ وزارة أملاك الدولة

### - أعمال اللجنة الوطنية للتفويت

بخصوص إبداء اللجنة الوطنية رأيها بالموافقة على التفويت بالرغم من عدم توفر كامل الوثائق الضرورية بالملف أو توفر وثائق لا تستجيب للشروط القانونية والمنصوص عليها بقرار وزير أملاك الدولة لسنة 1992 المؤرخ في 7 مارس 1992 أفادت الوزارة :

أ- أن إدارة أملاك الأجانب تسعى إلى استكمال ملفات التفويت المحالة عليها من طرف الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية عند الإقتضاء بالوثائق والمعطيات اللازمة وتحيينها إذا رأت أنها غير حديثة وذلك بمراسلة المعني بالأمر والجهات المركزية والجهوية كما يتم التذكير في العديد من المناسبات، وفي حالة عدم التوصل بالمطلوب في آجال معقولة أو إقرار الراغب في الشراء بإستحالة توفير المطلوب بموجب عريضة في الغرض، تتولى الإدارة عرض الملف بنقائصه لتبدي اللجنة رأيها على ضوء الوثائق المتوفرة به.

وإن للجنة السلطة التقديرية لتبدي رأيها بالموافقة أو رفض الملفات على ضوء ما يتم تقديمه لها بجدول الأعمال ونسخ من الوثائق المضمنة بالملفات، وهي ملزمة بالتثبت في العديد من المسائل ذات الصلة بملكية الراغب في الشراء لمحل سكنى آخر من عدمه وإستغلاله للمحل المطلوب من عدمه، وبوضعيته القانونية وصفة إشغاله وذلك من خلال الوثائق وبالإستناد إلى أمثلة هندسية. وفي بعض الأحيان تجد الإدارة نفسها مجبرة على عرض بعض الملفات وإن لم تكن مستوفية لكامل الوثائق. وقد تمت الإشارة ضمن بعض جداول أعمال اللجنة وفي محاضر جلسات التفويت إلى عدم إستجابة الراغب في الشراء لطلب الإدارة إستكمال ملفه.

وفيما يتعلّق بقبول اللجنة لتنازل صاحب حق الأولوية في الشراء لفائدة الغير عن حق البقاء رغم أن هذا الإجراء مخالف لأحكام القانون عدد 123 لسنة 1993 المؤرخ في 27 ديسمبر 1993 والمتعلق بتنقيح المرسوم عدد 13 لسنة 1981 المؤرخ في 01 سبتمبر 1981 والمتعلق بمنح حق البقاء للمتسوغين لمحات معدة للسكنى على ملك الأجانب والمصادق عليه بالقانون عدد 89 لسنة 1981 المؤرخ في 04 ديسمبر 1981 فإنّ التنازلات التي تكون بين المتسوغ الأصلي أو الشاغل الأصلي لفائدة الغير تفترض وجود مقابل مالي ومن الضروري على الإدارة و"اللجان" عدم الأخذ بها خلافا لما هو الحال بالنسبة للتنازلات بين الأقارب.

وقد عملت الإدارة على عدم الأخذ بها، إلا أنه وفي بعض الأحيان يعود تاريخ تلك التنازلات إلى ما قبل سنة 1991 أي أن المتنازل لفائدته هو نفسه يعتبر شاغلا عن حسن نية وفقا لمقتضيات القانون عدد 77 لسنة 1991 المتعلق بإتمام القانون عدد 61 لسنة 1983 المؤرخ في 27 جوان 1983 المتعلق بالعقارات التي هي على ملك أجنب والمبنية أو المكتسبة قبل سنة 1956.

وسيتّم إشعار اللجنة الوطنية للتفويت حول هذه الملاحظات بكل الملفات التي تتوفر فيها تنازلات من هذا الصنف.

## **- عدم تحيين طريقة إحتساب ثمن التفويت المعتمدة بالإتفاقيات الإطارية**

إنّ هذه الملاحظة في محلها على أساس أنّ القانون عدد 78 لسنة 1991 المؤرخ في 02 أوت 1992 والمتعلق بضبط شروط التفويت في العقارات المكتسبة من طرف الدولة والخاضعة للإتفاقيات المبرمة بين الحكومة التونسية والحكومة الفرنسية ينص في فصله 3 على أنه يمكن للراغب في الشراء إقتناء العقارات التي آلت ملكيتها للدولة في نطاق الإتفاقيات التونسية الفرنسية بالثمن المتعامل به في العمليات العقارية العادية في صورة

ملكيتة لمحل سكنى في دائرة 30 كلم حول العقار موضوع مطلب التفويت، وهذا القانون لم يحدد الثمن المعتمد في حال تبين أنه ليس مالكا لمحل سكنى أو إذا كان موضوع البيع محلا تجاريا أو مهنيا أو حرفيا.

كما أنه وفي ظل هذا الفراغ التشريعي، إنعقدت جلسة عمل وزارية في سنة 1991 ثم أبرمت في سنة 1993 إتفاقية إطارية بين وزيرى المالية وأملاك الدولة والشؤون العقارية من جهة وبنك الإسكان والشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية من جهة أخرى لتحديد معايير للتفويت في مختلف العقارات عند ثبوت عدم ملكية الراغب في الشراء لمحل سكنى.

وإنّ هذه المعايير كانت صالحة آنذاك ولم تعد تواكب تطور الأثمان المعمول بها في السوق العقارية حاليا، كما أنه تمت إستشارة المحكمة الإدارية حول جدوى مواصلة العمل بهذه الضوابط فأكدت بموجب مكتوبها المؤرخ في 28 جويلية 2015 على أن "للإدارة مطلق الحرية في تحديد ثمن العقارات موضوع التفويت وليست ملزمة بما تضمنته الإتفاقية الإطارية على أن يقع تحديد الأثمان الجديدة بنفس الصيغ التشاركية بين مختلف أجهزة الدولة أو أن يتخذ ذلك شكل النص القانوني العام الملزم على إختلاف مرتبته".

وبخصوص هذه المسألة، فإن الوزارة بصدد درس الصيغة القانونية المناسبة لسد هذا الفراغ التشريعي في نطاق مساعيها نحو الإصلاحات التشريعية وسنوافيكم في الغرض بنتائج أعمالنا.

## - التسويغ مراكنة لمحلات سكنية شاغرة

إنّ هذه الملاحظة تعتبر في محلها غير أن اللجوء للكراء مراكنة من طرف الإدارة قد تم في حالات إستثنائية جدا، حيث وافقت الوزارة إبان الثورة على تسويغ 15 محلا سكنيا شاغرا لمواطنين وبعض أعوان الإدارة بغاية حفظها من كل الإعتداءات وذلك بعد عقد جلسات عمل تولت وضع معايير لذلك والنظر في ملفاتهم حالة بحالة.

كما تمت بموجب مذكرتين الموافقة على التسويغ مراكنة لفائدة:

-سائق بالإدارة العامة للاختبارات.

-عاملة تنظيف بالوزارة نظرا لظروفها الاجتماعية الصعبة وتم تحويلها.

أو تمت إجابة العديد من المواطنين بتعذر الإستجابة لطلبهم.

## **- عدم قيام إدارة أملاك الأجانب دوريا بالإحصاء أملاك الأجانب وبالمعاينات والابحث العقارية**

إن هذه الملاحظة في محلها، ويعزى عدم قيام إدارة أملاك الأجانب لهذه المهمة إلى عجزها ماديا وفنيا نظرا لما تتطلبه عملية الإحصاء لتغطية كامل تراب الجمهورية من إمكانات مادية وكفاءات مختصة من فنيين ومهندسين.

وهناك حاليا مشروع في طور الدرس سواء بإعادة هيكلة الإدارة أو بدمج إدارتي أملاك الأجانب بالوزارة والشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية صلب هيكل موحد مما يمكن الإدارة من تطوير أدائها والقيام بالمهام الموكولة لها على أحسن وجه.

## **- عدم ضبط العدد الجملي للعقارات المشمولة بالفصل 14 من الإتفاقية العامة التونسية الفرنسية**

إنّ هذه الملاحظة وجيهة و في محلها غير أنه يتجه التذكير بأنّ مصالح الوزارة تمسك قائمة في العقارات التي آلت ملكيتها للدولة تطبيقا لمقتضيات الفصل 14 من الإتفاقية التونسية الفرنسية عليها، وقائمة في العقارات التي آلت للدولة رضائيا وقائمة في العقارات التي رفض أصحابها العرض العمومي للشراء، غير أنه ليس لدينا قائمة في العقارات التي بقيت على ملك أصحابها الأجانب الفرنسيين والذين لازموا الصمت تجاه العرض العمومي

للشراء، وقد تمت مكاتبة الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية بمقتضى مكتوبنا عدد 793 المؤرخ في 07 سبتمبر 2015 قصد موافاتنا بنسخة منها.

وبأنّ العقارات التي لازم أصحابها الصمت تجاه العرض العمومي للشراء، ليست مشمولة بأكملها بالفصل 14 ذلك أنه لا يكمن تطبيق هذا الفصل على هذه العقارات إلا إذا توفرت فيها الشروط التالية:

- أن يكون المالك أجنبيا فرنسي الجنسية.
- أن يلزم المالك الصمت تجاه العرض العمومي للشراء.
- أن يكون العقار مشمولا بالإتفاقيات الثنائية التونسية الفرنسية، حيث أنه بالنسبة لولاية بنزرت فإن الإتفاقية الثنائية الخاصة بها تشمل الأراضي البيضاء وغيرها من العقارات ذات الصبغة السكنية (باستثناء الفيلات من الصنف الثالث غير الإجتماعي) والتجارية والحرفية والمهنية، أما بالنسبة لبقية الولايات، فإن الإتفاقية الخاصة بها تشمل العقارات ذات الصبغة السكنية (باستثناء الفيلات من الصنف الثالث غير الإجتماعي) والمهنية والتجارية والحرفية فقط.
- أنه بالنسبة للعقارات التي لازم أصحابها الصمت تجاه العرض العمومي للشراء وتبين أنها مشمولة بالإتفاقيات التونسية الفرنسية، كان موقف الإدارة في السابق يتمثل في إيقاف الإجراءات المتعلقة بترسيم إحالة ملكيتها للدولة، على اعتبار أن الإتفاقيات لم تعد سارية المفعول منذ سنة 1991 وفقا لمقتضيات الفصل 1 من الإتفاقية العامة التونسية الفرنسية المبرمة بتاريخ 23 فيفري 1984 الذي ينص على أن أجل هذه الإتفاقية ينقضي بمضي 7 سنوات، ولمقتضيات الفصل 8 من الإتفاقية الخاصة الثانية المبرمة بتاريخ 04 ماي 1989 المتعلقة بالاملاك العقارية ذات الصبغة الإجتماعية والمتواجدة بكامل تراب الجمهورية التونسية باستثناء ولاية بنزرت ، والذي نص على أن "هذه الإتفاقية تبقى سارية المفعول لمدة 3 سنوات".

وقد عدلت الإدارة مؤخرا عن موقفها هذا بأن اعتبرت أن جميع العقارات المشمولة بالفصل 14 من الإتفاقية العامة التونسية الفرنسية قد إنتقلت ملكيتها للدولة التونسية منذ 06 أوت 1991 تاريخ تأمين ثمنها بالخزينة العامة للبلاد التونسية، وبذلك فقد عملت على إحالة ملكية ثلاث العقارات خلال سنوات 2013- 2015 بعد التحري من كون المالك لازم الصمت تجاه العرض العمومي للشراء في الآجال القانونية وأن العقار نفسه مشمول بالإتفاقيات.

كما أنه حال توصلنا بقائمة في العقارات التي لازم اصحابها الصمت تجاه العرض العمومي للشراء من الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية، ستتولى الإدارة العمل على إحالة ملكية العقارات للدولة إذا ما ثبت توفر شروط إنطباق الفصل 14 عليها، وترسيمها بالسجلات العقارية حفظا لحق الدولة بخصوص هذا الرصيد العقاري. وذلك بعد إجراء المعاينات والتحريات اللازمة مع البلديات والجهات الإدارية.

## **- حالات التراجع عن تطبيق الفصل 14 من الإتفاقية التونسية الفرنسية**

إنّ هذه الملاحظة في محلها نظرا لأهمية هذا الإجراء، بإعتبار أن المكتوب المشار إليه في التقرير يعود إلى سنة 2004 والحال أن اللجنة تعقد جلساتها آنذاك.

كما أنّه بالرجوع للمكتوب الموجه للسيد المدير الجهوي للملكية العقارية بتونس بتاريخ 10 سبتمبر 2004 يبين أنه يتعلق بخمسة رسوم عقارية، وللوقوف على أسباب هذا التراجع سيتم الإطلاع على ملفاتها المودعة لدى مصالح الأرشيف وسيتم موافاتكم بالإيضاحات اللازمة بشأنها.

كما أنه وبخصوص عمليتي التراجع المذكورتين في سنة 2009 وفي سنة 2013 فإنه تقرر التراجع في تطبيق الفصل 14 بموجب مذكرة مرفوعة إلى عناية السيد الوزير خلال سنة 2011 وذلك على العقارين :

- عقار كائن بسوسة موضوع الرسم العقاري عدد 86541 سوسة بإعتباره موضوع بيع سابق صادر عن المالكين الأجانب لفائدة مورثة العارضين وذلك بعد أخذ رأي السيد المدير الجهوي للملكية العقارية بسوسة حول قابلية عقدي البيع المحتج بهما للتسجيل، وأن هذه العملية قوبلت بالتحفظ من قبل السيد المدير الجهوي للملكية العقارية بسوسة على أن يتم مده بوثيقة إضافية وأن العارضين لجأ إلى للقضاء.

- عقار كائن بالقيروان موضوع الرسم العقاري عدد 20904 القيروان، وذلك بعد التحري عن وجود عملية بيع سابقة للإحالة للدولة مع مصالح القبضة المالية وبعد أخذ رأي السيد المدير الجهوي للملكية العقارية بالقيروان من قابلية عقد البيع للتسجيل وقد تقرر التراجع إثر عقد جلسة بشأن هذا الملف وتمكّن العارضين من ترسيم عقد البيع.



## ردّ الشركة الوطنيّة العقاريّة للبلاد التونسيّة

### I- الرصيد العقاري

#### أ- استعمال الرصيد العقاري

تسعى الشركة إلى تغيير صبغة أراضيها ذات الصبغة الفلاحية إلى أراضي صالحة للبناء وذلك بالتنسيق مع وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية والبلديات والسلط المحليّة والجهوية ذات النظر وقد أسفرت هذه المجهودات على موافقة السلط المعنية على تغيير صبغة بعض هذه العقارات في إطار مراجعة أمثلة التهيئة العمرانية نذكر منها العقارات التالية :

- الرسم عدد 69917 تونس الكائن ببرين معتمدية السيجومي ولاية تونس والبالغ مساحته 22 هك 77 آ 70 ص (مثال التهيئة بصدد المراجعة).
- الرسم العقاري عدد 47315 تونس البالغ مساحته 24 هك 50 آ 00 ص والكائن بسيدي علي الحطاب وقد تمت الموافقة على إدماجه داخل حدود مراجعة مثال التهيئة العمرانية لمنطقة سيدي علي الحطاب (ولاية منوبة).
- العقار موضوع الرسمين العقاريين عدد 84647 و 816 أريانة البالغ مساحتهما 27 هك 48 آ 70 ص وقد تقدمت الشركة بمطلب إلى بلدية وادي الليل لإدماج العقار داخل حدود مثال التهيئة العمرانية للمنطقة.

أما بخصوص الأراضي التي تمّ تخصيص جزء منها للتجهيزات العمومية أو مناطق خضراء حسب مثال التهيئة العمرانية فإن الشركة تسعى بالتنسيق مع البلديات وإدارة التعمير ووزارة التجهيز والإسكان لتغيير صبغتها بعد العزوف عنها من طرف السلط المعنية وقد تمّ عقد عدّة جلسات عمل في الغرض مع سلطة الإشراف بمقر وزارة التجهيز والإسكان لتغيير صبغة هذه الأراضي إلى سكنية على غرار موضوع الرسم

العقاري عدد 49619 تونس و49616 الكائنين بالمنيهلة حدائق المنزه 2 وقد تمت الموافقة على تغيير صبغتهما إلى منطقة سكنية في إطار مراجعة مثال التهيئة التفصيلي لحدائق المنزه 2 (تابع لولاية أريانة) والمعدّ من طرف الوكالة العقارية للسكنى.

وتجدر الإشارة أن الشركة أحالت بعض الأراضي المخصصة كمناطق تجهيزات إلى البلديات التي ترغب في اقتنائها إما عن طريق المعاوضة بأرض ذات صبغة سكنية أو عن طريق التفويت فيها بعد تحديد قيمتها الشرائية من طرف خبير أملاك الدولة نذكر منها :

- العقار موضوع الرسم العقاري عدد 56001 تونس الكائن بالمنيهلة موضوع طلب بلدية التضامن المنيهلة .

- العقار موضوع الرسم العقاري عدد 40625 تونس الكائن بأريانة (برج الوزير) موضوع طلب بلدية سكرة.

كما أن الشركة شرعت في القيام بجرد شامل لجميع هذه المقاسم لمراسلة الجهات المعنية لإقتنائها أو العمل على تغيير صبغتها.

أما بخصوص تطبيق الفصل 67 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير فإن الشركة تسعى بالتنسيق مع السلط المعنية ووزارة أملاك الدولة لتسوية هذه الوضعية عن طريق الإحالة وتعويض الشركة عن مستحققاتها.

**- فيما يتعلق بحماية الرصيد العقاري للشركة فقد تم اتخاذ الاجراءات التالية :**

- تركيز أعوان حراسة على عين المكان  
- تكوين فريق عمل للقيام بزيارات ميدانية للعقارات والقيام بالاجراءات اللازمة عند معاينة أي تجاوزات بالتنسيق مع السلط المحلية والجهوية والحرس الوطني ورفع قضايا لدى المحاكم.

- تركيز علامات على كل عقار لإشهار ملكية الشركة.

## - فيما يتعلق بأرض طنیش

أما بخصوص الأرض موضوع الرسم العقاري عدد 41399/96789 بن عروس الكائنة بالمحمدية والمعروفة بأرض طنیش والذي تملك الشركة نسبة 799850/ 699800 جزء على الشیاع، وبعد أن شهد هذا العقار اعتداءات وتم استغلاله بالبناء الفوضوي إثر أحداث 14 جانفي 2011 من طرف عدد كبير من المواطنين فقد تولت الشركة اتخاذ جملة من الاجراءات وهي كالآتي :

- عقد جلسات عمل تحت إشراف السيد والي بن عروس للنظر في تسوية الوضعية العقارية للعقار المذكور والتي أفضت إلى إتخاذ جملة من الاجراءات لحماية المساحة المتبقية من العقار وإصدار قرار هدم جماعي والتعهد بتنفيذه من قبل بلدية المكان والذي لا يزال دون تجسيم.
- كما تولت الشركة القيام برفع العديد من القضايا لدى المحاكم المختصة (المحكمة العقارية- محاكم الحق العام ) قصد استرجاع عقارها.

هذا وقد تم توجيه مراسلات إلى كل من :

- السيد وزير الداخلية تحت إشراف السيد وزير التجهيز حول طلب تسوية أرض طنیش وقباضتي المالية بفوشانة والمروج لإيقاف تسجيل العقود والسيد حافظ الملكية العقارية حول طلب شهادة ملكية للرسم العقاري المذكور اعلاه.
- السيد رئيس النيابة الخصوصية لبلدية المحمدية لاتخاذ الإجراءات الاحترازية لوقف الربط بشبكتي الكهرباء والماء للمتحوّزين بدون وجه حق.

## - ترسيم العقارات ومتابعة وضعيتها

تحرص الشركة على تسوية الوضعيات الإستحقاقية وترسيمها بإدارة الملكية العقارية وذلك بإدراج العقود التكميلية لدى الإدارة الجهوية المعنية أو عن طريق مطالب التسجيل ومطالب التحيين لدى المحكمة العقارية.

وقد قامت الشركة في هذا الاطار بجرد لعقاراتها غير المرسمة بإسمها ومتابعة ترسيمها لدى المحكمة العقارية وتمّ في سنة 2015 إستخراج 13 حكما بالترسيم لفائدة الشركة وتبقى مصالح الإدارة بصدد متابعة بقية مطالب التسجيل لدى المحكمة العقارية.

## ب - التصرف في المقاسم

للقطع مع بعض مظاهر التصرف السابقة ولمزيد من الشفافية :

- تم الشروع في إنجاز ووضع دليل الاجراءات بالشركة
- بعث لجنة للتصرف في المقاسم المعدة للبيع (مقرر عدد 3626 بتاريخ 2015/04/16)
- بعث لجنة لمتابعة الشروط الفسخية الموظفة على المقاسم والمنصوص عليها بعقود البيع (مقرر عدد 0364 بتاريخ 2015/01/16).
- قرّرت الإدارة بالنسبة للتقسيمات الجديدة القطع نهائيا مع إعداد مقاسم معدة للبناء، واستغلال أراضي الشركة حصريًا لبناء مشاريع معدة للسكن.

## - المقسم المخصص للتجهيزات والكائن بمنوبة

أمّا بالنسبة للمقسم المخصص للتجهيزات والكائن بمنوبة والمفوت فيه كمشروع ذي طبيعة تجارية وبعد أن تبين أنه لم يقع بناء العقار فقد تمّ رفع قضية ضدّ المشتريين لفسخ العقد وإسترجاع أرض الشركة (قضية عدد 54570).

## - تقسيم الزاوية البكرية

بالنسبة لقطعة الأرض المعروفة بالزاوية البكرية (الرسم العقاري 43748) والتي سلمت الشركة شهادات إسناد مقاسم لبعض الحرفاء، فقد تمت مراسلة جميع من تسلّم الشهادت المذكورة لإعلامهم بأنّه استحال على الشركة تجسيم إنجاز التقسيم المبرمج على العقار المذكور وأنّه يمكنهم اقتناء مسكن من الشركة ولهم الأولوية في ذلك.

## - تقسيم السلامة

بموجب القرار المؤرخ في 2005/12/15، حظيت الشركة بالموافقة على تقسيم السلامة بمنوبة والمتمثل في 34 مقسم صبغته سكن فردي ومقسم واحد معد للتجهيزات و3 مقاسم تجدد صبغتها لاحقاً ومقسم واحد كمنطقة خضراء. وذلك في إطار مثال التهيئة للمنطقة المصادق عليه والذي كان بصدد المراجعة. وقد تمّ التعديل تماشياً مع مقتضيات الفصل 65 من مجلة التهيئة الترابية نظراً لملكية الشركة لأكثر من ثلثي المقسم.

وبموجب القرار المؤرخ في 2008/11/28، حظي مطلب الشركة بالموافقة على تحويل تقسيم السلامة بمنوبة إثر الموافقة على تغيير صبغة المقسم المعد لتجهيزات مدرسية إلى تجهيز صحي وتغيير تركيزه إثر إدراج محوّل بالمنطقة وتأكيد صبغة المقسم 2 U إلى سكن جماعي (R + 4) تماشياً مع متطلبات مثال التهيئة للمنطقة الذي تمّ المصادقة عليه.

وبموجب القرار المؤرخ في 2009/7/11 حظيت الشركة بالموافقة على تحويل تقسيم السلامة مرة أخرى لتركيز حرمة المحوّل المزعم إنجازهُ لمشروع RFR وتحديد صبغة السكن الجماعي المكيف للمقسم U2 بعد تنقيح مثال التهيئة وتوفير مقاسم فردية لإمكانية التعويض للمساكن المزعم هدمها في نطاق مشروع RFR.

وحول الملاحظات المتعلقة برفع اليد عن الشرط الفسخي لثلاثة مقاسم بتقسيم حدائق المنزه، يجدر التوضيح أن الوضعيات المثارة تمت بتدخل شخصيات من أعلى أجهزة الدولة آنذاك ولم يكن للشركة خيارات

الحالة الأولى : تم رفع اليد عن الشرط الفسخي بناء على طلب الحرف المؤيد  
 بشهادات طبية وبعد موافقة الرئيس المدير العام بتاريخ 2008/01/04.  
 الحالة الثانية : تم رفع اليد عن الشرط الفسخي بناء على مطلب الحريف وموافقة  
 الرئيس المدير العام بتاريخ 2006/09/28.  
 الحالة الثالثة : تم رفع اليد عن الشرط الفسخي بناء على طلب المعني بالامر وبعد  
 موافقة وزيرة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية بتاريخ 2007/02/22.

## 2- إنجاز المشاريع

### أ- ضبط الحاجيات وإسناد الصفقات

يتم ضبط الحاجيات لكن تلجأ الشركة لإبرام الملاحق في الحالات التالية: حدوث  
 طوارئ فنية لم تكن منتظرة (أرضية غير موافقة للسبر الجيولوجي،...) وإصلاح أخطاء  
 ناتجة عن سهو أو ضعف في تحرير بند أو سوء تقدير في الكميات وإنجاز أشغال جديدة  
 لتحسين مواصفات المساكن تماشيا مع طلبات تجارية معينة.  
 وفي جميع الحالات، تمثل قيمة الملاحق نسبة ضعيفة مقارنة بقيمة الصفقات  
 تحترم إجراءات حددتها الشركة.

إسناد الشركة لصفقات قبل تحرير حوزة المشاريع : صفقة بناء 75 مسكنا نصف  
 جماعي بإقامة "ميسم" بلاكانيا.

تمثل الشغب الحاصل بحوزة المشروع في انتصاب فوضوي لأحد الجيران  
 بوضعه لهياكل قديمة لمعدات أشغال عامة ورفضه لرفعها، ورغم استيفاء الشركة  
 للإجراءات القانونية اللازمة تعذر التنفيذ باستعمال القوة العامة لرفض بلدية المكان إيداع  
 المحجوز بمستودعاتها، وقد تم إخلاء الحوزة ثم إعادة طلب العروض وتمكن المقولة من  
 التقدم في الأشغال.

### ب- أجل إنجاز المشاريع

تم إعداد مذكرة عمل في الغرض تحدد الآجال القصوى لكل مرحلة وبالتالي لن يتكرر ذلك.

### ج- متابعة المشاريع

تم إعداد مذكرات عمل في الغرض وبالتالي لن يتكرر ذلك.

### III- تسويق المحلات

#### أ- سياسة الشركة ومخططاتها وتصنيف مشاريعها

إنّ مجموع تقديرات المخطط (2007-2011) هو 9000 مسكنا وكذلك بالنسبة لعقد البرامج في صيغته الأولى. لكن لإعتبارات سياسية تم تجزئة عقد البرامج إلى فترتين وهما (2007-2009) و(2010-2011) مما جعلنا نخفض في العدد الجملي للمساكن وتعديلها تبعا لتقدم إنجاز البرامج علما وأن الفترة الثانية من عقد البرامج تم إعدادها في شهر أوت 2010 مما أفرز اختلافا طبيعيا بين المخطط وعقد البرامج في عدد المساكن المبرمجة .

وبالنسبة للمساكن المصنفة اجتماعية، لا يوجد تعريف واضح حتى من سلطة الإشراف إلا شيء وحيد وهو المساحة المغطاة التي لا تتجاوز 50 م م بالنسبة للإجتماعي الفردي (متكون من غرفة واحدة وقاعة استقبال) و75 م م بالنسبة للإجتماعي العمودي (2 غرف وقاعة استقبال) وفي صورة توافق أثمان هذه الأصناف مع سقف فوبرولوس فإنها تصنف آليا اجتماعية وإذا فاق ثمنها هذا السقف فتصنف اجتماعية لكنها لا تخضع لهذا النظام الذي هو بمثابة معيار التصنيف بالنسبة لوزارة الإشراف. أما بخصوص صنف الإجتماعي المتطور فهو المسكن الفردي الذي يتكون من غرفتين وقاعة استقبال تنجز بنفس

مواد وتجهيزات المسكن الاجتماعي الفردي ، أما بقية الأنواع الأخرى فتصنيفها لا يتطلب جهدا كبيرا.

## ب- ضبط أثمان المحلات

### - ضبط الأثمان

إن ضبط الأثمان بواسطة منظومة المحاسبة التحليلية مرتبط بمجموعة من الشروط الواجب توفيرها وهي : إنتهاء جميع الأشغال ( بناء ، تهيئة ، ربط شبكات ... ) المتصلة بالمشروع وإعداد كل الكشوفات النهائية لحصر جميع المصاريف بصفة دقيقة.

إن تحقيق هذه الشروط من شأنه أن يثقل كاهل المشاريع بمصاريف إضافية لعل من أهمها مصاريف الحراسة والأعباء المالية ، كما من شأنه أن يمدد في آجال التسويق لهذا اضطرت الشركة إلى تحديد الأثمان النهائية قبل إنتهاء الأشغال ببضعة أشهر بإعتماد نسبة أعباء عامة تحددها لجنة ضبط الأثمان معتمدة في ذلك على مصاريف تقديرية توفرها الإدارة الفنية المشرفة على المشروع و الغاية من ذلك هو الضغط على الكلفة وبالتالي تخفيف العبئ على الراغبين في إقتناء المساكن.

كما تجدر الإشارة إلى أنّ الشركة تعمل جاهدة على تحيين كامل المعطيات المضمنة بالتطبيق الإعلامية الحالية حتى يتسنى لها حصر الأعباء العامة وتحديد هامش الربح .

وبخصوص المشاريع التي سجلت نتائج سلبية الأثر واحتساب كلفتها بواسطة منظومة المحاسبة التحليلية وذلك بعد الإنتهاء من عملية تسويقها، فإننا نود الإشارة إلى وجود مشاريع أخرى أفرزت نتائج إيجابية ولم تذكر بالتقرير ولكن ورغم كل ذلك فلقد تأكدت الشركة بعد احتساب الكلفة الفعلية لكل المشاريع المنتهية عملية تسويقها بأن الطريقة المعتمدة صلب المنظومة التحليلية لإحتساب الكلفة و المعتمدة على رقم المعاملات كمفتاح توزيع رئيسي (Clé de répartition) هي طريقة غير دقيقة وتتطلب إنتظار إنتهاء عملية



البيع بأكملها لإحتساب الكلفة وهو ما أضطر الشركة للقيام بتغيير عملية الإحتساب وذلك بتغيير مفتاح التوزيع القديم بآخر جديد ألا وهو قيمة الإنتاج وهي طريقة نأمل في أن تعطى نتائج مغايرة لسابقاتها حال الإنتهاء من عملية تحيين المعطيات المضمنة بالتطبيق الإعلامية الحالة.

كما تجدر الإشارة إلى أن عملية تغيير مفاتيح التوزيع قد تمت بالتنسيق التام مع مكاتب الدراسات المشرفة على إرساء المنظومة التحليلية صلب الشركة.

صندوق المعادلة : إنّ صندوق المعادلة ليس صندوقا بمفهومه القانوني بل هو عبارة عن جدول (Tableau Excel) لحصر الخسارة (أو تقويت مكسب Manque à gagner) ناجمة عن الفارق بين الثمن الحقيقي للمسكن الإجتماعي وسقف الفوبرولوس عند إعتقاد هذا النظام في عملية البيع وتسترجع هذه الخسارة بتحميل قيمتها على المشاريع من الصنف الإقتصادي المحسن والرفيع حسب تحملات هذه المشاريع.

## ج - اختيار الحرفاء

نظرا لوفرة المساكن وقلة الطلب ولتفادي ركود عملية البيع مثل حال جل الباعثين العقاريين وفي غياب دليل إجراءات محين وحرصا على الشفافية مع الحرفاء تتم عملية التسويق بعد صدور إعلان بيع بالصحف اليومية الذي ينص على ضرورة اتصال الحرفاء الذين تقدموا بمطالب لتأكيد ترشحهم لاقتناء مسكن في أجل محدد، كما يتم قبول الترشيحات الجديدة مباشرة بعد صدور الإعلان.

هذا وتجدر الإشارة إلى أنّ الشركة أوكلت لمكتب دراسات مختص مهمة تحيين دليل الإجراءات وستحرص الإدارة التجارية على تطبيقه.

أما في ما يخص موقع واب، الشركة، تعمل الإدارة التجارية على تحيين المعلومات والمعطيات صلبه والمتعلقة بتقدّم عملية البيع على قدر ما يوفر لها من مجالات

تدخل تقنية وعلمية مع التنسيق مع الإدارة العامة على تطوير وتحديث الموقع الحالي بصفة متقاسمة حتى يستجيب لمستجدات تكنولوجيا المعلومات والاتصال وفق ما هو معمول به لدى المؤسسات الكبرى.

وبالنسبة لأعوان الشركة فيمكنهم الحصول على مسكن منجز من طرف الشركة طبقاً للفصل 78 من النظام الأساسي مرة واحدة طيلة حياتهم المهنية والتمتع بطرح المصاريف العامة وقرض بفائض قدره 2 %. كما يمكنهم شراء مسكن بدون أي امتيازات من الشركة بالحاضر أو عن طريق قرض بنكي مثل كافة المواطنين. أمّا بالنسبة للأراضي فإنه يمكن لأعوان الشركة الحصول على قطعة أرض صالحة لبناء مسكن طبقاً للنظام الداخلي للصندوق الاجتماعي بالشركة.

وبخصوص استخلاص أثمان المحلات وفي انتظار تركيز منظومة إعلامية متطورة تسعى الإدارة التجارية إلى مد الحريف بصفة آلية بوعد البيع عند دفع التسبقة لتمكينه من توفير باقي الثمن من طرف أحد البنوك كما تحرص على احترام قرارات مجلس الإدارة في ما يخص المحلات الصعبة التسويق.

#### **IV- تصرف الشركة في أملاك الدولة و أملاك الأجانب**

##### **أ- التفويت في العقارات المكتسبة بمقتضى الاتفاقيات**

**- حول الإخلالات التي تشوب أعمال اللجنة الوطنية من عدم توفر بعض الوثائق الضرورية وغيرها**

وتحرص مصالح الشركة على المطالبة بالوثائق المكونة لملف التفويت. كما تسعى مصالح وزارة أملاك الدولة في صورة عدم توفرها بالملف إلى المطالبة بها من جديد قبل عرض الملف على أنظار اللجنة الوطنية للتفويت وفي صورة تعذر توفير الوثيقة، يقع عرض الملف على حالته وأخذ القرار المناسب بشأنه.

وبخصوص التنازلات، تمت الإفادة بأن حالات التنازلات ينظر فيها حالة بحالة والتنازلات المعتمدة هي تلك بين الأصول والفروع والقرين ودون ذلك يقع بيع العقار بالمزاد العلني علما وأنه تقرر مؤخرا خلال إجتماع اللجنة الوطنية للتفويت في جلستها (بتاريخ جوان 2015) أن يرجى النظر في الملفات التي تحتوي على تنازلات حتى يقع التعرف على نتائج الإستشارة التي قامت بها مصالح وزارة أملاك الدولة لدى المحكمة الإدارية للوقوف على حقيقة المنتفع بحق البقاء وأولوية الشراء في حال صدور تنازل عن المتسوغ الأصلي أو بعد وفاته.

### - حول عدم إحترام أجل 3 أشهر لتنفيذ مقررات التفويت

تحرص إدارة أملاك الأجانب كل الحرص على تنفيذ مقررات التفويت في أحسن الآجال (حتى قبل أجل 3 أشهر) ما لم تكن هناك موانع تحول دون ذلك. ومن بين الموانع، نذكر بالخصوص :

- خلاص معالم الأكرية المتخلدة بذمة الراغب في الشراء قبل إعلامه بالثمن وعرض عقد البيع وذلك تنفيذا لتوصيات وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية في الغرض. (وقد تلجأ الشركة في بعض الأحيان إلى مقاضاة المتسوغين لخلاص معالم الأكرية رغم أن الملف في طور متقدم من التفويت).

- التثبت في مسائل عقارية كحدود الرسم، إنجاز TPD...

- التثبت من مصاريف القسمة بمكاتبة المكلف العام بنزاعات الدولة أو مصاريف الإصلاحات لإضافتها إلى ثمن التفويت الذي سوف يقع الإعلام به.

### - حول تحسين طريقة إحسلب ثمن التفويت المعتمدة بالإتفاقيات الإطارية

في غياب إتفاقيات إطارية جديدة، تواصل مصالح الشركة العمل بالإتفاقيات الإطارية السارية المفعول علما وأن مصالحنا إقترحت في عديد المناسبات عن طريق

مراسلات موجهة إلى سلطة الإشراف (أمالك الدولة والتجهيز والإسكان) منذ 2013 وآخرها في أبريل 2015 الترفيع في عمولتها المتأتية من الأكرية من 15 % إلى 30 % والتفويت من 3 % و 6 % إلى 10 %.

### - حول المضاربة بالعقارات

لتفاديها، تعتزم مصالحنا تقديم إقتراح لدى مصالح وزارة أملاك الدولة في تعميم البند المتعلق بتحجير البيع مدة خمس سنوات المعتمد بالنسبة للعقارات الكائنة بولاية بنزرت على كامل العقارات الكائنة بكامل تراب الجمهورية خصوصا تلك التي يقع التفويت فيها بالثمن الإجتماعي.

### - حول التفويت عبر المزاد العلني

تعهدت مصالح الشركة باعتماد مستقبلا مقترحكم بخصوص حضور قابض المائيّة لعمليّة التثبيت علما وأنه لم تنجز أية بثة بالمزاد العلني منذ تاريخ إعداد تقرير الفريق الرقابي لعدم توصل مصالح الشركة بالقيمة الإفتتاحية للعقارات المراد التفويت فيها بالمزاد العلني.

وتتعهد مصالح الشركة بتحويل المبالغ المقبوضة بعنوان أثمان عمليات التثبيت إلى الحساب المفتوح لدى بنك الإسكان للغرض وذلك بعد خصم عمولتها، علما وأن مصالح بنك الإسكان لم تتولى منذ 2006 تحويل عمولة الشركة بعد مطالبتها بذلك في عديد المناسبات.

### - حول الملفات التي تحصل أصحابها على قروض بنكية

تعهدت مصالح الشركة بالعمل بمقترحكم وتضمنين بند ينصّ على فسخ العقد في أجل محدد في صورة عدم تحويل مبلغ القرض، بالنسبة لكل العقود التي تحصل أصحابها على قرض. ويمكن بالتوازي الإبقاء على الفصل الذي تمت إضافته سابقا والمتعلق بمواصلة دفع معينات الكراء إلى تاريخ تنزيل مبلغ القرض بحساب الدولة (بالنسبة

للعقارات الكائنة لخارج ولاية بنزرت). علما وأنه لم تنجز أية عملية بيع عن طريق قرض بنكي منذ توليكم إنجاز تقريركم.

مع الإشارة وأن المبيعات المتعلقة بالعقارين الكائنين ببنزرت تمت تسويتها وتنزيلها بالحساب المفتوح لدى بنك الإسكان بعد مراسلة البنك في الغرض.

أما بالنسبة للحالة الكائنة بسوسة، فقد تقرر مقاضاة المحامي المكلف بالملف حيث رفض تسليم أصول المؤيدات إلى الإدارة فتم التشكي به في مرحلة أولى لدى هيئة المحامين ثم لدى وكيل الجمهورية دون نتيجة فتقرر مقاضاته لإسترجاع أصول الوثائق وتقديم قضية في الغرض ضد الراغب في الشراء.

## ب- استغلال الشركة للعقارات التي في تصرفها

- حول تحويل مستحقات الدولة من مداخيل الاكرية للعقارات  
الراجعة لها بموجب الإتفاقيات ومستحقات المالكين الأجانب لبقية  
العقارات

سبق وأن أفادت مصالح الشركة وأن مبلغ 5,8 م.د الذي قدره الفريق الرقابي يشتمل مستحقات الدولة والمالكين الأجانب لأن المنظومة الإعلامية المستغلة حالياً لا تمكّن من فرز مداخيل كلّ فئة على حده.

وبالاعتماد على المنظومة الإعلامية الجديدة التي هي بصدد الإنجاز مع توفير الإمكانيات البشرية المؤهلة للإضطلاع بهذه المهمة يمكن تحقيق المطلوب والقيام بتأمين مستحقات المالكين الاجانب أو بالأحرى جزء منها لتخصيص الجزء المتبقي لمجابهة نفقات

الصيانة المحتملة حيث أن حالة جلّ العقارات تدهورت وأصبحت تتطلب إصلاحات جسيمة.

أما بالنسبة للعقارات الراجعة للدولة، وإن كانت مصالحنا لا تمنع من الشروع في تأمين جزء منها وعلى مراحل، بعد تركيز المنظومة الإعلامية الجديدة، فإن المداخل المتأنية منها قد ترصد لمجابهة أعمال صيانة العقارات (على ملك أجنب أو الدولة) التي لا يتوفر بها رصيد. وبالتالي وجب الوقوف أولا على المبلغ الحقيقي من الأكرية الراجعة للدولة بعد خصم مبالغ الإصلاحات التي رصدت للغرض المبين أعلاه، هذا وتفيد مصالح الشركة أنه تمّ اللجوء مؤخرا إلى مكتب دراسات لإنجاز un comptabilité auxiliaire بخصوص التصرف في أملاك الأجنب.

### - حول خلاص مستحقات المالكين الأجانب

تولّت مصالح الشركة في الآونة الأخيرة مطالبة الراغبين في تحويل أرصدتهم المالية المتأنية من الأكرية تأكيد هوياتهم البنكية.

### - حول تطبيق الزيادات السنوية (10% وغيرها)

سوف يقع العمل على تجاوز هذه الإخلالات بالمنظومة الإعلامية التي هي بصدد الإنجاز وتطبيق الزيادة السنوية بـ 10% لكلّ المحلات المهنية والأداء على القيمة لكامل المحلات التجارية بعد إستشارة وزارة المالية في الغرض.

### - حول الكراء مراكنة

تمّت الإفادة بأن تلك الحالات جدّت إبّان الثورة بمبادرة من وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية نظرا للوضع الاجتماعي المحتقن آنذاك دون تشريك مصالح الشركة في جلسات العمل. أمّا تحويز المنتفعين قبل تمكينهم من عقود كراء فكان ذلك إستثنائيا لتجنب حدوث عمليّات إستيلاء على تلك المحلّات في انتظار موافاتنا بالقيمة الشرائيّة وقد تمّ تسوية 3 حالات والبقية فقد تمّ تذكير وزارة أملاك الدولة بأن مصالحنا لم تتوصّل بالقيمة الكرائيّة المتعلّقة بها.

### - حول عدم وجود عقود تسويق ببعض الملفات

تركيز المنظومة الجديدة سوف يُمكننا من التعرّف على الملفات التي تفتقر إلى عقود تسويق وبالتالي وجب أولا التعرّف عليها (عبر المنظومة الجديدة) ثمّ التّعهد بإنجاز المطلوب بعد توفير العنصر البشري إن أمكن حيث شهدت الإدارة رحيل 9 أعوان في سنة 2014 وسوف تشهد رحيل 6 أعوان سنوات 2015-2016 أي ما مجموعه 15 عونا.

### - حول القيام بمقارنة أرقام الديون المدرجة بجذاذة الكراء الممسوكة يدويّا والمعطيات الواردة بالمنظومة

شرعت مصالح الشركة في إنجاز المقاربة إلّا أن العمليّة لم تكتمل بعد وتتطلّب وقتا لا بأس به مع الملاحظ في هذا الصدد أن الشركة كلفت مكتب دراسات مختص لإنجاز منظومة للمحاسبة الفرعية (comptabilité auxiliaire).

### - حول متابعة ديون الشركة

تحرص مصالح الشركة بالإمكانات المتوفّرة لديها على القيام بالتراتب الإداريّة (مرحلة ما قبل الشراء) ثمّ إحالة الملفات إلى النزاعات علما وأنه لم يعد هناك قسم مخصص بالنزاعات يعتني بالقيام بالقضايا ومتابعتها. كما أن مصالح الشركة تفتقر إلى فريق يكلف بمتابعة الديون المتخلّدة بذمة المتسوّغين لعقارات لا زالت على ملك أصحابها الأجانب. كما أنّ إحالة ملفات المتسوّغين المتقاعسين إلى إدارة النزاعات يتطلّب إضافة

وثائق ضرورية بالملف للقيام بقضايا ضدّهم ولتوفيرها وجب الرجوع إلى الأرشيف (الملفات الأصلية) أو إلى العدل المنفذ للحصول على بعض المعطيات (وثيقة مضمون الوصول) وفي كلّ الأحوال فإن مصالح الشركة سوف تعمل بالإمكانات المتاحة على تحسين نسبة المتابعة (8%) وتلافي هذا النقص إذا ما تمّ تدعيم الإدارة بالعنصر البشري.

وبالنسبة للتصرف في عمارتي الكوليزي والناسيونال، تم تكليف المدير المركزي للمصالح المشتركة والمديرة العامة المساعدة للإشراف مباشرة على مسؤولية التصرف في هاتين العمارتين حيث في وقت وجيز تم تسجيل تحسن ملحوظ على جميع المستويات علماً وأن عدة إجتماعات حصلت مع السيد وزير أملاك أملاك الدولة ومصالحه لتحديد الرؤية العامة للوزارة في خصوص التفويت في العمارتين المذكورتين أو الاحتفاظ بهما كمعالم تراثية.

### ج - الحماية المادية والقانونية لأمالك الأجانب

بخصوص الجرد، لا تمنع الشركة من إنجازها بالتنسيق مع مصالح وزارة أملاك الدولة وهو يعتبر ضروريا لتحيين المعطيات (التي سوف يقع تضمينها بالتطبيق الإعلامية) ويمكن أن يكون ذلك إمّا عبر فريق مشترك بين الشركة ووزارة أملاك الدولة أو عن طريق مكاتب دراسات خاصّة وخارجيّة ولإنجاز هذا الجرد، يستوجب الرجوع إلى قائمة البيانات الموفرة حالياً والتي يتعيّن تحيينها وقد تشمل العملية 10000 وحدة (سكنى، تجاري، مهني، .....).

### - حول صيانة العقارات الموضوعة تحت تصرف الشركة

تؤكد مصالح الشركة أن تدخلها يقتصر على الحالات التي ترد بشأنها عرائض مطالبة بصيانة المحلّات وقد يعزف البعض على المطالبة بذلك لوضعيتهم غير القانونية، لوجود متخلّلات كراء بذمتهم ...



وقد شرعت مصالح الشركة على إثر جلسات عمل إنعقدت بخصوص ملف العقارات التي إزدادت حالتها تدهورا وذلك باللجوء إلى مكاتب مراقبة للوقوف على جدوى التدخل بإصلاحها أو إزالتها علما وأن الفريق المكلف بهذا العمل يتكوّن من عون وحيد (وهو مكلف بتونس الكبرى، 4 ولايات) ووجب تدعيمه ، وكذلك الشأن بالنسبة لـ3 مكاتب جهويّة (بنزرت، صفاقس، جندوبة) التي تفتقر إلى عون فني لمتابعة أعمال الصيانة بعد إحالتهم على التقاعد.

### - حول إنجاز إصلاحات للعقارات المشتركة الملكية

شرعت مصالح الشركة في اللّجوء إلى القضاء في حال إصلاح أجزاء مشتركة في عقار تمّ التقويت في أجزاء منه (أكثر من 50%) وقد تلجأ مصالح الشركة إلى التدخل لتفادي وقوع كوارث.

### - حول سداد معاليم الماء والكهرباء للأجزاء المشتركة بالنسبة لبعض العقارات

شرعت الشركة في تسليم شهادات ترخّص لأصحابها (المتسوّغين الأصليين) في إدخال عدادات ماء فرديّة في حال وجود عداد ماء جماعي لكامل العقار لتفادي حصول عدم إسترجاع تلك المصاريف من المتسوّغين وتنقّل بالتالي على مالك العقار (الدولة أو أجنبي).

أمّا بالنسبة للعدادات التي تتعلّق فقط بالأجزاء المشتركة (المدارج، ...)، فإن الشركة تواصل تعهّدها بدفعها وتحمل تلك المصاريف على المالك (الدولة أو الأجنبي).

أمّا بالنسبة للعقارات المشتركة الملكية بين الدولة والغير، فإن مصالح الشركة تواصل دفع المصاريف المتعلّقة بالأجزاء المشتركة (صيانة، ...) وتطرح تلك المصاريف

كلّ حساب مناب شريك في الملك، بما أنّ التصرف في العقار المذكور هو موكول إلى الشركة.

### - حول الأراضي البيضاء المستولى عليها

تتولّى مصالح الشركة التثبت من هذه الحالات بولاية بنزرت والقيام بالإجراءات اللازمة كالتنبيه بكف الشغب على عقار مسجّل وإعلام وزارة أملاك الدولة بكلّ أطوار الملف حتى يقع تكليف المكلف العام بنزاعات الدولة لرفع دعاوي قضائية ضدّ المشاغبين.

### - حول تطبيق الفصل 14

بعض العقارات لم يقع إحصاءها وبالتالي لم يتمّ تطبيق الفصل 14 بشأنها وكلّما تمّ التفطن إلى الحالات المماثلة (عبر المراسلات من المواطنين أو الجهات، البلديات، الولايات، .... أو معاينات إدارية صادرة عن وزارة أملاك الدولة ...) يقع العمل على إجراء الأبحاث اللازمة بخصوص التثبت من موقف المالكين وشمولية العقار بالاتفاقيات.

### - حول التراجع في تطبيق الفصل 14

تعرض هذه المسألة على مصالح وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.

### - حول قسمة العقارات مشتركة الملكية بين الدولة والغير

تمّ التذكير في عديد المناسبات بتنفيذ أعمال اللجنة المحدثة في 2013/09/17 لتذليل العراقيل التي تعترض أحكام القسمة الصادرة في الغرض وطالبت مصالحنا عقد جلسة عمل مع السيّد وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية لإثارة بعض النقاط من أهمّها مسألة العقارات المشتركة الملكية وتخصيص فريق عمل صلب نزاعات الدولة لمتابعة هذه الملفات (عون وحيد مكلف بمتابعة ملف قسمة العقارات المشتركة الملكية بكامل تراب الجمهورية وسوف يحال على التقاعد في سنة 2016).

هذا وأعدت الشركة مؤخرًا في غضون أبريل 2015 وثيقة دراسة جدول حول عينة من العقارات التي تتصرف فيها مرفوعة بذاكرة حول التصرف في أملاك الأجانب المبنية أو المكتسبة قبل سنة 1956 وتقريرًا محينًا حول المعطيات المتعلقة بهذا الرصيد يتضمن الصعوبات المعترضة والحلول المقترحة وذلك قصد برمجة مسألة التصرف في أملاك الأجانب ضمن جلسات العمل الحكومة القادمة.