

شركة تهيئة صفاقس الجديدة

تم إحداث شركة تهيئة صفاقس الجديدة (فيما يلي الشركة) في 22 نوفمبر 1983 بمقتضى العقد التأسيسي المؤرخ في 17 أكتوبر 1983 برأس مال قدره 5 م.د تعود نسبة 20% منه إلى كل من بلدية صفاقس (فيما يلي البلدية) والوكالة العقارية للسكنى وذلك تنفيذا للاتفاقية المبرمة بين البلدية والشركة التونسية السعودية للاستثمار الإنمائي (فيما يلي المستثمر) بتاريخ 17 ديسمبر 1981. وهي شركة خفية الاسم ذات مساهمة عمومية طبقا للقانون عدد 9 لسنة 1989 المؤرخ في 1 فيفري 1989 المتعلق بالمساهمات والمنشآت العمومية كما تم تنقيحه واتمامه بالنصوص اللاحقة.

وتتمثل مهام الشركة كما حددها العقد التأسيسي في القيام بتهيئة منطقة صفاقس الجديدة (فيما يلي منطقة التدخل) وكل ما تتطلبه من أعمال لتطويرها على غرار الدراسات والأشغال وعمليات البعث العقاري.

وتكبدت الشركة خلال سنتي 2013 و2014 خسائر بلغت على التوالي 0,663 م.د و0,250 م.د. بعد أن حققت أرباحا فاقت 0,317 م.د في سنة 2012. ويعمل بالشركة 16 عونا في موفى سنة 2015 بنسبة توظيف ناهزت 75%.

ولتمكين الشركة من الانطلاق في نشاطها، تم في مرحلة أولى إعلان كامل المنطقة "منطقة تدخل عقاري" بمقتضى الأمر عدد 733 لسنة 1983 المؤرخ في 10 أوت 1983 المتعلق بإحداث دائرة تدخل عقاري بمنطقة الشهداء لفائدة بلدية صفاقس، ثم تم إصدار أمر انتزاع من أجل المصلحة العمومية⁽¹⁾. وقد صدر مثال التهيئة التفصيلي للمنطقة وتمت المصادقة عليه بمقتضى الأمر عدد 1265 لسنة 1983 المؤرخ في 21 ديسمبر 1983.

وناهزت مساحة الأراضي التي تم انتزاعها بغرض تنفيذ المشروع 16,31 هكتار تمت تهيئتها وبقيت مساحة 4,92 هكتار دون إنجاز منها 3,74 هكتار تتعلق بمنطقة "بيكفيل" المقدرة كلفة إنجازها بحوالي 13 م.د. وقامت الشركة منذ إحداثها بتهيئة قرابة 21,9 هكتار ناهزت كلفة أشغالها 34,366 م.د. تم تمويلها على مراحل باللجوء إلى التمويل المتجدد (revolving) وذلك إثر اكتمال تهيئة عدد من المقاسم التي تم بيعها. وأسفرت البيوعات المنجزة عن مداخيل جمالية بنحو 50,262 م.د إضافة إلى استغلال 22 قطعة أرض لإنجاز مشاريع بعث عقاري لفائدة الشركة.

(1) الأمر عدد 769 لسنة 1985 المؤرخ في 23 ماي 1985 المتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية لفائدة بلدية صفاقس لمجموع عقارات لازمة لتهيئة منطقة صفاقس الجديدة.

وتندرج المهمة الرقابية على حسابات وتصرف شركة تهيئة صفاقس الجديدة للفترة 2009-2015 في إطار مرجع نظردائرة المحاسبات طبقا للفصلين 3 و5 من القانون عدد 8 لسنة 1968 المؤرخ في 08 مارس 1968 المتعلق بتنظيم دائرة المحاسبات كما تم تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة.

وبالإضافة إلى التأكد من مدى مطابقة إجراءات انتزاع وإخلاء الأراضي وتنفيذ أشغال التهيئة وبيع المقاسم⁽¹⁾ للقوانين والتراتيب المنظمة لها، شملت الأعمال الرقابية التثبّت في حسابات الشركة وفي مدى حسن تنفيذ عقود الاستشارات والمقاولّة.

⁽¹⁾ قطع الأرض المنبثقة عن التقسيمات.

أبرز الملاحظات

- تهيئة منطقة صفاقس الجديدة

خلافًا لأحكام القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 11 أوت 1976 والمتعلق بمراجعة التشريع الخاص بالإنترزاغ للمصلحة العمومية، لم تقم الشركة بتأمين بعض غرامات الإنترزاغ وأمنت البعض الآخر منها بتأخير تراوح بين 11 و20 سنة.

كما تبين أنّ بلدية صفاقس لم تقم بإحالة 5 عقارات لفائدة الشركة رغم تأمين هذه الأخيرة لمبالغ التعويض المتعلقة بها.

وفي ما يتعلق بتقسيم الأراضي، لم يتمّ إلى غاية شهر مارس 2016 إنجاز تهيئة التقسيمات المتعلقة بمنطقة "بيكفيل" بالرغم من المصادقة عليها خلال الفترة المتراوحة بين 1997 و2001 وذلك لضعف التنسيق بين الشركة وبلدية صفاقس إضافة إلى عدم توفر التمويلات اللازمة وهو ما انجر عنه بقاء مساحة قدرها 4,92 هك غير مهيئة.

كما تمّ استغلال آلية تعديل التقسيمات لتغيير صبغة بعض المقاسم بصفة مخالفة لتوجهات مثال التهيئة التفصيلي المصادق عليه والذي ساهم كذلك في تكريس المضاربة العقارية بما يتنافى مع هدف التهذيب العمراني للمنطقة.

وتبين أنّ الشركة لم تتقيد بإجراء الترخيص في تجزئة أشغال التقسيم إلى أشغال أولية وأشغال نهائية ممّا انجر عنه عدم التقيد بأجال محدّدة لانتهاء أشغال التهيئة حيث لم تكتمل هذه الأشغال التي كان يفترض أن تنتهي في موفى سنة 2000 وظلت متواصلة إلى بداية سنة 2017 أي بتأخير تجاوز 16 سنة.

بالإضافة إلى ذلك لم تقم الشركة بمد بلدية صفاقس بأمثلة مطابقة للشبكات مؤشرا عليها وهو ما يجعل كافة أشغال التهيئة المنجزة بمثابة تهيئة وقتية غير مستوفاة للإجراءات الترتيبية ولا تخلي مسؤولية الشركة.

ولتلافي التأخير الحاصل في إنجاز المشروع تدعو الدائرة الشركة إلى اتخاذ التدابير الضرورية لضمان مواصلة تهيئة ما تبقى من منطقة التدخل وذلك بالتنسيق مع كافة الأطراف المتدخلة وخاصة منها المستثمر السعودي وبلدية صفافس.

- التصرف في الشراءات

نتج عن عدم تطبيق الشركة لمبادئ حسن التصرف ولمداولات مجلس الإدارة بخصوص تطبيق مبادئ المنافسة والشفافية عند تلبية احتياجاتها من طلبات الشراءات والدراسات والأشغال، توجيه طلباتها إلى مسدي خدمات ومعماريين ومهندسين ومقاولات على حساب آخرين كانوا أكثر تنافسية وذلك إما بإقصائهم دون مبرر أو باللجوء إلى آلية التعاقد المباشر وهو ما تسبب في حصول أضرار مالية مباشرة للشركة تتمثل في قبول أشغال أو دراسات أو معدات غير مطابقة للمواصفات ناهزت قيمتها 0,610 م.د.

وأدى عدم حرص الشركة على تطبيق بنود عقود الاستشارة وعقود المقاولات لإلزام المتعاقدين معها بتعهداتهم إلى التفريط في خطايا وعقوبات مالية ناهزت 2,689 م.د بالاعتماد على ما توفّر من معطيات حول تنفيذ هذه العقود خلال الفترة 2007-2012.

وتوصي الدائرة الشركة في هذا المجال إلى مزيد الحرص على تفعيل مبادئ المنافسة والشفافية وتكافؤ الفرص بين المزوّدين والمقاولات والمعماريين والمهندسين.

كما ينبغي عليها القيام بتتبع المقاولات التي قامت بتنفيذ أشغال وتزويد الشركة بمعدات غير مطابقة وإرساء قسم للشراءات يقوم بتحرير كراسات الشروط الإدارية والفنية وآخر للشؤون العقارية والقانونية يقوم بتحرير العقود وبمتابعة تنفيذها ضمانا لحقوق الشركة.

- بيع المقاسم

بالنظر في عينة من البيوعات التي تمت خلال الفترة 1998-2005، تبين أنّ الشركة قد قامت ببيع بعض القطع بأسعار لا تعكس القيمة المتداولة بالسوق وهو ما تسبب في تسجيل نقص في أرباحها بما يناهز 2 م.د.

وأبرمت الشركة أيضا بيوعات لم تأخذ فيها بعين الاعتبار عنصر المردودية في احتساب ثمن المتر المربع وذلك لفائدة بعض الحرفاء دون سواهم وعلى نحو غير شفاف تسبب في نقص في أرباحها.

وخلافا لكراس شروط بيع الأراضي، لا تدرج الشركة بصفة آلية ضمن عقود البيع بندا يلزم المشتري بأجال البدء في الأشغال والإنهاء منها ويمنع التفويت في الأرض قبل إتمام البناء .

وفضلا عما انجر عن ذلك من تأخير هام في الشروع في الأشغال وإتمامها وصل إلى 20 سنة بالنسبة لبعض الحالات، فقد ترتب عنه أيضا تسجيل مضاربة عقارية نتيجة ارتفاع قيمة المقاسم تولى أصحابها التفويت فيها دون بنائها وحققوا من خلالها أرباحا بلغت في عينة من البيوعات 11,213 م.د.

ومن ناحية أخرى تبين أن الشركة لم تحرص على التثبت من وجود تضارب في المصالح في خصوص عدد من عقود البيع التي أبرمتها مع أشخاص طبيعيين ومعنويين تبين أن لهم صلة مباشرة بأعضاء من مجلس الإدارة وبأعوان الشركة بمبلغ ناهز 4,401 م.د انجر عنه أضرارا مالية للشركة ناهزت 0,625 م.د.

وتقتضي هذه الوضعية من الشركة الحرص على إتخاذ كافة الضمانات خلال عمليات بيع المقاسم حفاظا على مصالحها وهي مدعوة أيضا لاتخاذ ما يلزم من إجراءات لجبر الأضرار التي لحقت بها جراء البيوعات التي سجلت في شأنها تضارب في المصالح.

كما تقادمت الديون المستحقة للشركة غير الموثقة بسندات استخلاص والبالغة بتاريخ 31 أوت 2015 أكثر من 0,873 م.د وتلك الموثقة بكمبيالات والبالغة في نفس التاريخ حوالي 0,181 م.د والتي سقط حق سدادها دون أن تسعى الشركة إلى استخلاصها.

وتوصي دائرة المحاسبات بتطهير حساب الديون لضبط المبالغ غير القابلة للإستخلاص ولاتخاذ الإجراءات الضرورية تجاه المدينين ضمانا لحقوق الشركة.

I- تهيئة منطقة صفاقس الجديدة

تم إحداث دائرة تدخّل عقاري⁽¹⁾ بمنطقة الشهداء الممتدة على مساحة 66 هك لفائدة بلدية صفاقس بمقتضى الأمر عدد 733 لسنة 1983 المؤرخ في 10 أوت 1983. وتعلّقت بتنفيذ الانتزاع ومثال التهيئة التفصيلي إخلالات تمحورت أساسا حول تأمين غرامات الانتزاع ودفعها وتقسيم الأراضي وتهيئتها وبيعها وحول إنجاز بعض التجهيزات الجماعية.

ورغم الإمكانات المرصودة لفائدة الشركة فإنّها لم تلتزم بأجال التهيئة لكامل المنطقة التي كان من المفروض أن تنتهي مع موقّ سنة 2000، في حين أنّ أشغال التهيئة لا تزال متواصلة إلى بداية سنة 2017 أي بتأخير تجاوز 16 سنة.

وقد مكّن الأمر عدد 769 لسنة 1985 المؤرخ في 23 ماي 1985 المتعلّق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية لفائدة بلدية صفاقس لمجموعة من العقارات الضرورية لتهيئة منطقة صفاقس الجديدة من انتزاع 268 عقارا تمثّلت في أراض بيضاء وبناءات تأوي عموما أنشطة تجارية بلغت مساحتها الجمالية 16,31 هكتار إلى موقّ سنة 2015. وتعلّق بمسار الانتزاع عدد من الإخلالات تمحورت حول تأمين الغرامات ودفعها وإحالة الملكية والتحويز.

فخلافًا لأحكام القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 11 أوت 1976 والمتعلّق بمراجعة التشريع المتعلّق بالانتزاع للمصلحة العمومية⁽²⁾، لم تقم الشركة بتأمين بعض غرامات الانتزاع وأمنت البعض الآخر منها بتأخير تراوح بين 11 و20 سنة.

وخلافًا للفصل الثاني من الاتفاقية المبرمة بين بلدية صفاقس والشركة التونسية السعودية للاستثمار الإنمائي المذكورة أعلاه وللبند الرابع من ملحق هذه الاتفاقية، تبين وجود 5 عقارات تشمل 6 قطع لم تقم البلدية بعد بإحالتها للشركة رغم تأمين هذه الأخيرة لمبالغ التعويض المتعلقة بها.

وخلافًا للفصلين 16 و17 من القانون عدد 85 لسنة 1976 المذكور أعلاه، لم تقم البلدية بالتحوّز المباشر أو بتقديم دعوى قضائية استعجالية لتقدير مبلغ الغرامة الوقتية في خصوص 5 عقارات تنسب ملكيتها واستغلالها إلى أحد الخواص رغم مراسلة الشركة للبلدية في الغرض منذ تاريخ 13 جانفي 2012.

(1) تعرّف دوائر التدخّل العقاري على أنّها مناطق تتدخّل في نطاقها الدولة أو الجماعات المحلية أو الوكالات العقارية لإنجاز برامج تهيئة وتجهيز أو تجديد أو تهيئ.

(2) كما تمّ تنقيحه وإتمامه بالقانون عدد 26 لسنة 2003 المؤرخ في 14 أفريل 2003.

أ- تقسيم الأراضي

تمّت المصادقة على المثال التفصيلي لتهيئة منطقة صفاقس الجديدة بمقتضى الأمر عدد 1265 لسنة 1983 المؤرخ في 21 ديسمبر 1983. وشابت إجراءات وأشغال التقسيم والتهيئة وبيع قطع الأرض التي أفرزتها التقسيمات إخلالات كانت لها انعكاسات سلبية على وفاء الشركة بالتزاماتها وعلى إنجاز المشروع في الآجال وبالكيفية المطلوبة.

فخلافًا للبند الثامن من الاتفاقية المبرمة بتاريخ 17 ديسمبر 1981، تم تسجيل تأخير في إنجاز أشغال تهيئة التقسيمات المتعلقة بمنطقة "بيكفيل" والمتمثلة في المقسم عدد 1 والمقسم عدد 2 والمقسم عدد 16 التي تمّت المصادقة عليها تباعا في 2 ديسمبر 1997 و 21 ديسمبر 1997 و 8 نوفمبر 2001 ولم تقم الشركة بإنجاز أيّ منها إلى غاية شهر مارس 2016. ويعزى هذا التأخير إلى ضعف التنسيق بين الشركة والبلدية وإلى عدم توفر التمويلات اللازمة والمقدّرة بأكثر من 13 م.د وفق تقديرات الشركة باعتماد أثمان لم تحيّن منذ التسعينات، وهو ما انعكس على تنفيذ المشروع حيث لا تزال مساحة قدرها 4,92 هك غير منجزة.

كما تم استغلال آلية تعديل التقسيمات التي يسمح بها القانون، لتغيير صبغة بعض المقاسم بصفة مخالفة لتوجّهات مثال التهيئة التفصيلي المصادق عليه لمنطقة صفاقس الجديدة مما تسبب في تعديل برامج استعمال قطع الأرض المهيأة حيث تبينّ خلافا لما تمّت برمجته بالمثال التفصيلي لتهيئة المنطقة لسنة 1983، ارتفاع عدد المصحات الخاصة من مصحة واحدة إلى 5 مصحات. ويذكر كذلك المقسم عدد 3 المخصّص وفق البرنامج الأصلي لإنجاز منطقة مختلطة ذات أغلبية سكنية وتجارية تحتوي على تجهيزات ذات بعد اجتماعي وترفيهي وتربوي والذي تمّ تعويضه بمركبات عقارية للإدارة والخدمات.

كما ساهمت الشركة من خلال هذه التعديلات في تكريس المضاربة العقارية بما يتنافى مع هدف التهذيب العمراني للمنطقة. وفي المقابل لم يتمّ أخذ الحاجيات الجديدة المنبثقة عن التعديلات بعين الاعتبار حيث تفتقر المنطقة إلى مأوى جماعية للسيارات تناسب وحجم الأسطول الذي يتوجّه إليها كلّ يوم فهي لا تحتوي إلّا على مأويين إضافة إلى آخر ذي طوابق بطاقة استيعاب تقدّر بحوالي 700 مكان.

وتبيّن بخصوص القطعة G1 المخصّصة لبناء مأوى سيّارات ذي طوابق والمحتوية على مساحة مخصّصة لمحوّل كهربائيّ، تغيير في موقع المحوّل من الواجهة الشرقية للقطعة المطّلة على نهج

رئيسي ومنفصلا عن البناية إلى الواجهة الغربية للقطعة ليصبح مدمجا داخلها وهو ما مكن الشركة العقارية الخاصة المالكة لها من الانتفاع بمساحة تجارية إضافية تناهز 100 م² دون دفع ثمنها والذي لا يقل عن 0,500 م.د وذلك دون الحصول على التراخيص الإدارية في الغرض خلافا للفصل 65 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير علما وأنّ الفرع الجهوي للشركة التونسية للكهرباء والغاز قد قام بالأشغال في الغرض بطلب من الباعث العقاري دون الرجوع إلى البلدية أو الشركة. وثبت حسب المعاينة التي أجرتها دائرة المحاسبات بتاريخ 30 أكتوبر 2015 أنّ الشركة العقارية المكتسبة للقطعة متقدّمة في إنجاز الأشغال⁽¹⁾ وأنّ البلدية لم تسند رخصة بناء للباعث العقاري في الغرض.

وتوصي دائرة المحاسبات كلّاً من البلدية والشركة باتّخاذ ما يلزم من إجراءات لفرض تطبيق الترتيب العمرانية.

وفي نفس السّياق تمّ إبرام وعد بيع بالمراكنة لشركة خاصة للبعث العقاري في القطعة عدد 1 من المقسم عدد 14 المخصصة للتجهيزات الجماعية باعتماد سعر فردي للمتر المربع في حدود 560 د تمّ تقديره وفقا لصبغة القطعة وضوارب الاستغلال العقاري⁽²⁾ التي تمكّن من بناء 3 طوابق (R+2) ومساحة مغطاة تناهز 1769 م². إلّا أنّه تمّ قبل إتمام عقد البيع النهائي إدخال تغيير على صبغة القطعة لتصبح ذات صبغة متنوّعة وذلك بموافقة المجلس البلدي لبلدية صفاقس. وبمقتضى هذا التعديل قامت الشركة بتقديم برنامج عمراي جديد لاستغلال القطعة يسمح ببناء 10 طوابق⁽³⁾ (R+9) وزيادة في المساحة المغطاة بنحو 700% حظي بالموافقة. وعوضا عن فسخ الوعد بالبيع نظرا لتغيير موضوعه وبروز عناصر جديدة جوهرية تدخل في تقدير ثمن البيع، قامت الشركة بإتمام عقد البيع النهائي بنفس الشروط وبنفس معايير ضبط الثمن والمساحة. وترتّب عن هذا التصرف نقص في أرباح الشركة بما لا يقلّ عن 0,681 م.د⁽⁴⁾ علما وأنّها باعت قطعا في نفس الفترة بثمن 1000 د للمتر المربع وبخصائص عمرانية أقلّ مردودية.

كما تبين أنّ أحد الخواص يستغلّ منطقة خضراء مساحتها 2247 م² كائنة بالمقسم 25 إضافة إلى قطعة محاذية لها تمسح 281 م² على ملك الشركة كفضاء ترفيهي ومقهى بدون مقابل وذلك منذ ما يقارب عن 18 سنة وهو ما يعتبر استغلالا لملك عمومي بلدي بدون وجه قانوني موجب للتتبع.

(1) انتهاء كامل أشغال الأسس والهياكل لجميع الطوابق (R+6) والبدء في أشغال الهندسة المدنية.

(2) ضارب استعمال الأرض 0,43 وضارب استغلالها العقاري 1,30.

(3) ضارب استعمال الأرض 0,9 وضارب الاستغلال العقاري 6.

(4) باعتبار نقص في الثمن عن القيمة الحقيقية للمقسم بـ 500 د للمتر المربع.

وتوصي الدائرة بضرورة إرجاع القطعة G1 إلى الشركة وإحالتها إلى الملك البلدي والمطالبة بدفع المقابل المالي لاستغلالها لمدة 18 سنة وإرجاع القطعة F إلى مخزون الشركة العقاري التي تقدّر قيمتها بمبلغ 0,759 م.د مع تسوية المقابل المالي لاستغلالها لنفس المدّة.

ب- تهيئة المقاسم

تعلّق بتهيئة المقاسم عدد من النّقائص تمحورت حول آجال إنجاز الأشغال المصادق عليها ومدى مطابقتها للشروط الفنيّة والإدارية والحصول على ما يفيد إنجازها على الوجه المطلوب من قبل المصالح البلدية ذات النظر.

فخلافًا للفصل 64 من مجلّة التهيئة الترابية والتعمير ولقراري وزير التجهيز والإسكان المؤرّخين في 19 أكتوبر 1995 والمتعلّقين تباعا بضبط نوعية أشغال التهيئة الأولى والأشغال النهائيّة للتقسيم وكيفية استلامها وبضبط الوثائق المكوّنة لملفّ التقسيم وصيغ المصادقة عليه، لم تتقيد الشركة بإجراء الترخيص في تجزئة أشغال التقسيم إلى أشغال أولى وأشغال نهائية فيما يتعلّق بالطرقات وحواشها والمساحات الخضراء، ممّا انجرّ عنه عدم التقيد بآجال محدّدة تنتهي بحلولها أشغال التهيئة. وترتّب عن ذلك عدم ضبط أيّ شرط يتعلّق بالآجال لجميع أشغال التهيئة بالمنطقة كما لم يتمّ ضمانها بكفالة بنكية أو برهون. وقد نتج عن هذه الإخلالات عدم اكتمال أشغال التهيئة بكامل المنطقة على معنى الفصل 77 من مجلّة التهيئة الترابية والتعمير والتي كان من المفروض حسب الدراسات المصاحبة لمثال التهيئة التفصيلي أن تنتهي في موفّى سنة 2000، أي بتأخير تجاوز 16 سنة حيث لا يزال جزء "بيكفيل" دون تهيئة إضافة إلى عدم إنجاز أشغال تهيئة أخرى ببعض أجزاء المنطقة الرئيسيّة.

ومن جانب آخر تبينّ خلافًا لقرار وزير التجهيز والإسكان المؤرّخ في 19 أكتوبر 1995 المذكور، عدم استلام أشغال التهيئة الأولى والنهائية بكامل حوزة المشروع منذ انطلاقه وذلك إلى بداية سنة 2016.

وخلافًا لنفس القرار، لم تقم الشركة بمدّ بلدية صفاقس بأمثلة مطابقة للشبكات مؤشراً عليها من قبل المتدخلين المعنّيين حيث تعهّدت البلدية بمسؤولية صيانة التجهيزات والمنشآت والفضاءات المدمجة بالملك العمومي والخاص لها دون توقّر شهادات المطابقة. وتنطبق هذه الوضعية على كافة منطقة صفاقس الجديدة منذ انطلاق تهيئتها، وهو ما يجعل كافّة أشغال التهيئة المنجزة غير مشمولة بأمثلة مطابقة وتعتبر بذلك تهيئة وقتية وغير مستوفاة للإجراءات الترتيبية ولا تخلي مسؤولية الشركة المهيّنة.

ج- بيع القطع المهيأة

شأب عمليات بيع القطع المهيأة عدد من الإخلالات تعلّق أهمّها بالعقود وإجراءات البيع والخلص والتحويز والرقابة والآجال.

فخلافا للفصل 15 من القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرّخ في 26 فيفري 1990 والمتعلّق بتحويز التشريع الخاصّ بالبعث العقاري، تبين عدم تقيّد الشركة بواجب إبرام عقد البيع النهائي في أجل شهر ابتداء من تاريخ الخصاص التام للثمن النهائي للعقار، على غرار القطعة عدد 18 من المقسم "25ب" التي تمت إجراءات خلاصها بتاريخ 20 ماي 1993 في حين أنّ إبرام عقد البيع النهائي قد تمّ بتاريخ 7 مارس 2012 أي بتأخير ناهز 19 سنة. ويرجع هذا التأخير في أغلب الحالات إلى عدم تسوية الوضعية العقارية للقطع موضوع البيع.

كما لم تتول الشركة تفعيل الإجراءات القانونية المعمول بها في ما يتعلّق بفسخ العقود وإعادة إجراءات البيع وتحميل الموعد لهم الغرامة المنصوص عليها بالوعود بالبيع وبكراسات شروط التقسيمات. ويذكر على سبيل المثال الوعد بالبيع المتعلق بالقطعة G1 الذي تنازل صاحبه عن التسبقة بمبلغ 0,100 م.د لفائدة منتفع آخر حيث أنّ مصاريف فسخ العقد الأول فاقت 0,077 م.د. كما يذكر في ذات السياق مواصلة انتفاع مشتر ثان بنفس سعر بيع القطعة عدد 18 من المقسم 3C البالغ 0,176 م.د رغم مرور 9 سنوات بين تاريخ إبرام الوعد بالبيع وتاريخ عقد البيع النهائي. وترتب عن عدم مراجعة الثمن بما يتماشى مع أسعار السوق ضرر مالي للشركة بما قيمته 0,018 م.د.

وبالنظر في عينة من البيوعات تمت خلال الفترة 1998-2005، تبين قيام الشركة ببيع بعض القطع بأسعار لا تعكس القيمة المتداولة في السوق، وهو ما تسبب في نقص في أرباحها بمبلغ يناهز 2 م.د.

كما قامت الشركة بإبرام بيوعات لم تأخذ فيها بعين الاعتبار عنصر المردودية في احتساب ثمن المتر المربع لفائدة بعض الحرفاء دون سواهم وعلى نحو غير شفاف وهو ما تسبب في نقص في مواردها وذلك على غرار بيع القطعة عدد 2 التي تمسح 540 م² وتمكن من بناء مساحة مغطاة قدرتها الشركة بـ 2538 م² بثمن 850 د للمتر المربع مقابل بيعها القطعة بـ 1 بنفس المقسم وخلال نفس الفترة تمسح 888 م² وتمكن من بناء مساحة مغطاة قدرها 3747 م² بـ 665 د للمتر المربع الواحد أي بنقص في الأرباح لا يقلّ عن 0,164 م.د.

وخلافاً للفصل 12 من القانون عدد 17 المؤرخ في 26 فيفري 1990 المتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري وللوعود بالبيع، قبضت الشركة مبالغ مالية بعنوان تسبيقات على بيع قطع أرض قبل إمضاء الوعود بالبيع وتراوحت هذه المبالغ بين 0,025 م.د و 0,255 م.د في عينة من الملفات.

وخلافاً للفصل 13 من نفس القانون، لم تقم الشركة بإلغاء عقود البيع التي تأخر أصحابها عن الدفع في الآجال ولم تحترم إجراءات وآجال التنبيه على المتلدين.

كما أنها لم تسهر على تطبيق خطايا التأخير المنصوص عليها بالفصل الثالث من وعود البيع والمحددة بنسبة 1,25% عن كل شهر تأخير. وفاق مبلغ الخطايا غير الموظفة ما قيمته 0,015 م.د في عينة من 3 ملفات.

وخلافاً لمقتضيات كراس الشروط المنظمة للبتة، لم تتول الشركة تقديم صك بمبلغ 0,598 م.د للخلاص وصادر عن أحد المشتريين لقطعتي أرض (عدد 10 و 11 من المقسم عدد 13) بعنوان تسبقة بنصف ثمن البيع في إطار مزاد علني. فضلاً عن إلغاء الصك المذكور، انتفع المعني بالأمر دون تبرير بتقسيط في الدفع مخالفة لما نص عليه الوعد بالبيع ورغم عدم التزامه بآجال الخلاص التفاضلية، لم تتول الشركة تطبيق خطايا التأخير التعاقدية التي ناهز مبلغها 0,071 م.د.

وخلافاً لكراس شروط بيع الأراضي، لا تدرج الشركة آليا ضمن عقود البيع شروطاً تلزم المشتري بالبداية في أشغال البناء في أجل أقصاه 12 شهراً من تاريخ التحوُّز وإتمامها في ظرف 36 شهراً وبمنع التفويت في الأرض قبل إتمام البناء. وقد ترتب عن ذلك تأخير في الشروع في الأشغال تراوح في عينة من الملفات بين 4 سنوات و 20 سنة وتأخير في إتمامها تراوح بين 3 سنوات و 11 سنة.

كما ترتب عن هذا الإخلال مضاربة عقارية نتيجة ارتفاع قيمة المقاسم بين تاريخ شرائها وتاريخ بنائها إضافة إلى عدم إلغاء الشركة لعقود بيع الأراضي التي تولي أصحابها التفويت فيها دون بناءها وحققوا من خلال ذلك أرباحاً بلغت في عينة من البيوعات⁽¹⁾ 11,213 م.د وتراوحت بين 0,136 م.د و 5,730 م.د. من ذلك أن الشركة العقارية التي اقتنت بتاريخ 2 أكتوبر 1998 القطعتين عدد 2 و 3 من المقسم عدد 5 بثمان 0,620 م.د قامت ببيعها بتاريخ 5 سبتمبر 2005 بما قيمته 2,950 م.د.

وقد نتج عن عدم حرص الشركة والبلدية على تطبيق الشروط القانونية والتعاقدية المتعلقة بآجال تنفيذ أشغال البناء عدم اكتمال أشغال تهيئة وبناء المنطقة حيث أنها لا تزال تشكو من

(1) ثمانية ملفات من مجموع 23 ملف بيع.

فوضى عمرانية بعد مرور 30 سنة من بداية المشروع من ذلك أن أشغال تعبيد بعض الأنهج وتهيئة المناطق المخصّصة للتجهيزات الجماعية وخاصة المناطق الخضراء وممرات المترجلين غير مكتملة وأضحت القطع الشاغرة بالمنطقة مصباً للفضلات.

د- إنجاز التجهيزات الجماعية

تولت الشركة بيع القطع المخصّصة للتجهيزات الجماعية بمبلغ قدره 1,751 م.د في حين أنّ ملكية هذه القطع من المفروض أن تؤوّل بمجرّد المصادقة على التقسيم إلى الملك العمومي البلدي وفقاً لأحكام الفصل 67 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

ولم تنجز الشركة كافة المآوي ذات الطوابق المبرمجة بالمنطقة حيث لم تتجاوز نسبة إنجازها 28,6% على غرار المآويين بالقطعتين G1 و G2 إذ كان من المفترض أن تنتهي أشغال بنائهما تباعاً منذ ماي 2012 وماي 2013. كما أنّ نسبة إنجاز المآوي نصف التحتية التي لم تتجاوز 31%.

وخلافاً لما تمّت برمجته بأمثلة التقسيمات، لم تنجز الشركة بعد كافة المساحات المخصّصة لممرّات المترجلين حيث لم تتعد نسبة تنفيذها 49,4% وكذلك كان شأن المساحات الخضراء التي لم تتجاوز نسبة إنجازها 75,4%.

II- التصرف في الشراءات

شاب التصرف في شراءات الشركة عدد من النقائص شملت عدم الإلتزام بتطبيق الإجراءات والتضييق في المنافسة. كما لم تحرص الشركة على تنفيذ العقود المبرمة مع المتعهدين والمقاولات ممّا أضرّ بدمتها المالية. وتجلّت هذه النقائص أساساً في تنفيذ كلّ من مشروع البعث العقاري "مأوى السيارات ذو طوابق" بالمقسم عدد 13 أ و "الأسوار" الكائن بالمقسم 23 أ من منطقة صفاقس الجديدة.

أ- الشراءات في إطار الاستشارات

خلافاً لإجراءاتها الداخلية في مجال إبرام الشراءات⁽¹⁾، لم تتول الشركة تعيين لجنة للشراءات التي لا يتجاوز مبلغها 100 أ.د. كما قامت بعقد شراءات يتجاوز مبلغها السقف المذكور في

⁽¹⁾ تعتمد الشركة في تحقيق شراءاتها مبادئ حسن التصرف ومحاضر مداوالات مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 16 فيفري 1984 حول كيفية إبرام الصفقات وأسقف اختصاص كلّ من لجنة الشراءات ولجنة الصفقات المنقّحة بمقتضى محضري مداوالات مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 12 مارس 1992 وبتاريخ 27 مارس 2007.

إطار استشارة عوضاً عن إجراء طلب للعروض. وقد شمل هذا الإخلال سبعة أقساط فنية من أشغال تنفيذ مشروع "رباط المدينة" و"العين بالاص" بمبلغ جملي يساوي 2,304 م.د.

وتبيّن كذلك سوء تحديد الشركة لحاجياتها على الرغم من تعيينها لمصممين ومكاتب متابعة للغرض. فقد آل تنفيذ أشغال الاستشارة الخاصة بقسط الطلاء "بمأوى السيارات ذو طوابق" موضوع عقد أولي بمبلغ 124,305 أ.د. إلى زيادة في الكميات بلغت قيمتها 52,132 أ.د. أي ما يعادل 45% من القيمة الأصلية للأشغال.

كما قامت الشركة بتوجيه بعض الطلبات إلى مقاولات معينة خلافاً لمبدأ الشفافية ولشروط المنافسة. فقد تبيّن في إطار الاستشارة المتعلقة بأشغال قسط تزويق الأسقف والفواصل "بمأوى السيارات ذو طوابق" بمبلغ ناهز 110 أ.د. أنّ العرض المالي للشركة المكلفة بتنفيذه يفوق العرض الأقل ثمناً بمبلغ 0,021 م.د. وكذلك كان الشأن بالنسبة لقسط الهيكلية المعدنية للمحلات وتغليف الأطر وحواجز مدارج النجدة "بمأوى السيارات ذو طوابق" والذي فازت به مقاوله بسعر فاق العرض الأقل ثمناً بمبلغ 0,031 م.د.

ومن ناحية أخرى أدى سوء تحديد شروط المشاركة وقصر الأجل الممنوحة لتقديم العروض إلى تضيق مجال المنافسة وإلى توجيه الطلبات إلى مقاولات دون غيرها. وهو ما تمت معاينته بالاستشارة المتعلقة بقسط حواجز الممرات وتغليف الأعمدة بمبلغ 0,347 م.د. حيث ترتب عن إقرار تسعة (9) أيام فقط كأجل أقصى لتقديم العروض انحصار المنافسة بين شركتين تم إسناد الطلبية إلى إحدهما رغم عدم تقديمها لوثيقة الضمان الوقي وهو سبب موجب للإقصاء حسب الفصل 2.4 من كراس الشروط الإدارية الخاصة بالاستشارة.

وتتأكد المعاملة التفاضلية التي انتفعت بها المقاوله المكلفة بتنفيذ الاستشارتين المذكورتين أعلاه بتمكينها وبدون ضمانات بنكية من تسبقتين تم خلاصهما كلياً قبل الشروع في تنفيذ الأشغال بنسبة 54% من مبلغ الاستشارة الأولى وبنسبة 44% من قيمة الاستشارة الثانية علماً وأن الفصل 34 من كراس الشروط الإدارية الخاصة لكلتا الاستشارتين حدّد التسبقة بنسبة 5%.

وكذلك كان الشأن فيما يتعلق باسناد وتنفيذ الاستشارة الخاصة بقسط المصاعد الكهربائية برباط المدينة بمبلغ 0,190 م.د. حيث تسبب قصر آجال تقديم العروض إلى الحدّ من المنافسة حيث سحبت 6 شركات ملف الاستشارة ولم تتقدم بعروض سوى 3 شركات. كما تم توجيه الطلبية إلى مقاوله رغم خلو عرضها من وثيقة الضمان الوقي إضافة إلى عدم استجابتها للشروط الفنية حيث أنها أدلت بقائمة في الوسائل البشرية لا تحتوي على مهندس في الالكترو-ميكانيك صاحب خبرة لا تقل

عن 5 سنوات خلافا للشروط الإدارية والفنية الخاصة بالاستشارة. كما تم تمكين الشركة المعنية من تسبقة عند إمضاء العقد تساوي 20% من مبلغ الصفقة دون أن تقدم ضمانا بنكيا في هذا المبلغ وذلك خلافا للفصل 14 من كراس الشروط الإدارية الخاصة. كما تم تمكينها من مبلغ 128,25 أ.د أي 45% من قيمة الصفقة قبل تسلم التجهيزات بمدة 6 أشهر وذلك خلافا لنفس الفصل الذي ينص على دفع تلك النسبة عند قبول المصاعد على عين المكان. وبذلك تمّ تمكين صاحب الصفقة من مبلغ 0,185 م.د قبل التزوّد بالمعدّات ودون الحصول على أية ضمانات في شأنها وهو ما يمثّل 65% من مبلغ الصفقة و98% من قيمة كشف الحساب النهائي.

وآل تنفيذ الصفقة إلى قبول معدات غير مطابقة للشروط الفنيّة التعاقدية وغير قابلة للاستغلال وفقا لمحضري المهندس المستشار ومكتب المراقبة الفنيّة. وقامت الشركة لاحقا بتعويض المصاعد الكهربائية المعابة تكبّدت من خلالها مبلغا إضافيا بقيمة 0,273 م.د. ويعود ذلك إلى تعمّد توجيه الطلب إلى الشركة المعنية وخلصها في معظم الثمن قبل إنجاز الصفقة بدون أيّ ضمانات مالية وعدم تجربة المعدات قبل خلاصها ممّا يثبت وجود شبهة فساد موجبة للتتبّع.

ولم تقم الشركة بتطبيق غرامات التأخير على كلّ المتعهّدين الذين قاموا بإنجاز أشغالهم في آجال تعدت الآجال التعاقدية. وفاق مبلغ الخطايا غير المطبقة بالنسبة لأربع استشارات ما قيمته 0,128 م.د.

ب- عقود مقاولات الأشغال

شابت عقود الصفقات التي أبرمتها الشركة عدد من الإخلالات من أبرزها ما تمت ملاحظته بخصوص مشروع "مأوى السيارات ذو طوابق" ومشروع "الأسوار".

1- مشروع "مأوى السيارات ذو طوابق" بالمقسم 13

خصّصت القطعة عدد 4 من المقسم 13 الكائنة بشارع قرطاج بمنطقة صفاقس الجديدة لإقامة مأوى سيارات ذي طوابق يمسح 25 ألف م² بكلفة ناهزت 15,596 م.د. ويتكوّن المبنى من 4 طوابق سفلية معدّة للأنشطة التجارية و6 طوابق علوية مخصّصة للمأوى بطاقة استيعاب تناهز 500 مكان. وقد شاب إنجاز مختلف الأقسام إخلالات تعلقت أساسا بالإعلان عن المنافسة وبقبول العروض وفرزها وبإسناد الطلبات وإنجازها.

1-1- قسط الأسس العميقة بمبلغ 0,751 م.د

لم تراعى الشركة مبادئ الشفافية والمساواة بين العارضين حيث تبين أن عرض الشركة الفائزة بالصفقة غير مطابق لشروط طلب العروض وذلك لتقديمها شهادة في الوضعية الجبائية غير صالحة. كما تمّ إسنادها بالصفقة دون أن تكون صاحبة العرض الأقل ثمنًا. إلا أن الشركة قامت في الأثناء بطلب أثمان جديد اقترحت هذه المقاوله على إثره تخفيضاً على عرضها الأصلي مباشرة لدى المدير العام للشركة وهو ما مكّنها من الفوز بالطلب. كما تسرّب خطأ في احتساب نسبة هذا التخفيض ترتّب عنه خلاص مبلغ غير مستحقّ ناهز 0,030 م.د.

كما تبين عدم دقة ضبط حاجيات المشروع حيث بلغت قيمة الأشغال المنجزة 0,751 م.د وهو ما يقل بقرابة 25% عن المبلغ الأصلي للصفقة كما شهد 12 فصلا من مجموع 14 تغييرات تراوحت نسبها بالنقص أو بالزيادة بين 50% و120% وهو ما يعدّ تقصيرا من قبل مجمع مهندسي الهياكل بالنظر لتجاوز هذه النسب بصفة كبيرة لنسبة 10% المسموح بها بالفصل 7 من العقد.

وقامت المقاوله بتنفيذ الأشغال على امتداد سنة متجاوزة الأجل التعاقدى المحدّد بمدة 65 يوما دون أن تتولى الشركة تفعيل الفصل 31 من كراس الشروط الإدارية الخاصة القاضي بتطبيق غرامات التأخير والتي وصل حدّها الأقصى إلى 0,100 م.د.

كما قامت المقاوله بإنشاء 5 أوتاد قطر 700 مم خارج حوزة المشروع وذلك لإقامة خزان مياه السلامة نتيجة سهو المصمّم عن إدراجه في الدراسة الأصلية خلافا للملف التقسيم المصادق عليه في الغرض وهو ما حال دون قبول الأشغال من قبل البلدية التي رفضت إسناد شهادة المطابقة للأشغال.

1-2- طلب عروض الهندسة المدنية بمبلغ 6,340 م.د

تعلّق بإسناد وتنفيذ صفقة الهندسة المدنية لمشروع "المأوى ذو طوابق" العديد من النّقائص نتيجة عدم دقة شروط المشاركة وعدم التزام المقاوله ببنود العقد كما لم تقم الشركة بما يلزم لضمان حسن تنفيذ الأشغال.

فبخصوص الدعوة إلى المنافسة، تبين ضيق الأجل الممنوح للعارضين لتقديم عروضهم الفنية والمالية الذي لم يتجاوز 19 يوما رغم الصبغة الفنية الخصوصية لمكونات المشروع وهو ما أثر سلبا على المنافسة حيث سحبت الملف وشاركت في طلب العروض 3 مقاولات فقط تمّ إقصاء واحدة منها لعدم الكفاءة الفنية.

أمّا خلال تنفيذ الأشغال فقد مكّنت الشركة المقاوله من دفعات على الحساب غير مستحقة. فخلافاً للفصل 11 من كراس الشروط الإدارية الخاصة بالصفقة قامت الشركة بخلاص تسبيقات على الكشوفات الوقتية⁽¹⁾ بمبلغ جملي قدره 1,150 م.د. كما لم تقم بخصم مبلغ يناهز 0,115 م.د من كشف الحساب الوقتي عدد 6 خلافاً للفقرة 4 من نفس الفصل.

كما تمّ تمكين المقاوله من مبلغ 0,060 م.د دون وجه حق لقاء تجميد المعدات والوسائل لمدة 90 يوماً⁽²⁾ في حين أنّ دفتر الحضيره ينصّ على أنّ هذه المعدات لم توضع على ذمة المشروع إلاّ بعد انقضاء المدة التي طالبت المقاوله خلالها بالتعويض علماً وأنّه خلال هذه المدة تمّ خلاص كشفين للحساب الوقتي بقيمة 0,424 م.د تتعلّق بأشغال تركيز الحضيره والترتيب وتحجيم الأوتاد والحفروهي مطابقة لمخطط إنجاز المقاوله. وإضافة إلى ذلك تم ولنفس الأسباب تمكين المقاوله من أجل تنفيذ إضافي مدته 90 يوماً.

وورد بكشف الحساب الوقتي عدد 16 أنّ المقاوله صاحبة الصفقة قامت بتقديم ضمان بنكي مقابل الحجز بعنوان الضمان البالغ إلى حدود تاريخ الكشف المذكور مبلغ 0,622 م.د غير أنّه تبين أنّ المقاوله لم تقدم البتة الضمان المذكور وهو ما يعتبر تزوير للوقائع. كما لم يتول المدير المالي وقسم المحاسبة التأكّد من صحة تصفية المبلغ المذكور وتضمينه في مجلدات الشركة الحسابية.

ومن جانب آخر وافقت الشركة على منح المقاوله مبلغاً جزافياً قدره 0,200 م.د استجابة لطلب ثان تقدّمت به هذه الأخيرة للتعويض عن تجميد المعدات والأعوان لمدة 225 يوماً ومراجعة أثمان الصفقة إضافة إلى مبلغ 0,100 م.د لتغطية تكاليف أشغال تعديل قياسات المدرجات الكهربائية. وخلافاً لهذا الاتفاق، تمّ تمكين المقاوله من مبلغ 0,350 م.د وهو المبلغ المدون بطلبها بتاريخ 13 جويلية 2010 وموضوع الفاتورة عدد 01-2010 بتاريخ 5 جوان 2010.

وبالرجوع إلى مجلدي الحضيره عدد 3 وعدد 4 تبين أنّ الأشغال لم تتوقّف كلياً وأنّها تعلّقت بالأشغال النهائية مثل التلبيس والتبليط والتنظيف لا يستدعي إنجازها قائمة المعدات التي تمّ تعويض المقاول على تجميدها على ذمة المشروع بمبلغ يومي يساوي 3.500 د إضافة إلى 438 د يومياً بعنوان كلفة الأعوان. كما يتعلّق أهم جزء منها بأشغال إضافية مثل صبّ مدرجات النجدة والزيادة في القيمة لبعض فصول الإسمنت المسلّح والتي تمّت فوترتها على سبيل التسوية في إطار الأثمان الجديدة.

(1) أعداد 11 و14 و15 و16.

(2) بين 11 فيفري 2008 تاريخ الإذن ببداية الأشغال و5 أفريل 2008.

(3) لفترتين الأولى بين 1 نوفمبر 2009 و21 فيفري 2010 والثانية بين 22 فيفري 2010 و15 جوان 2010.

كما يثبت مخطط المقابلة لتنفيذ الأشغال ومراسلات الشركة في الغرض أنّ تعليق الأشغال تسبّب فيه صاحب الصفقة وبذلك فإنّ هذه المبالغ ليست مستحقة وتمّ دفعها على غير وجه حق ممّا ألحق ضرراً مالياً بالشركة.

وبخصوص الأثمان الجديدة التي ناهزت مبلغ 0,700 م.د فعلاوة على عدم إبرام ملحق في شأنها، فإنّ أغلبها يتعلّق بأشغال تعاقدية تمّ تمكين صاحب الصفقة في إقرارها من زيادة في الأسعار تبعاً لمحاضر بين المهندس المعماري والمقابلة والشركة دون مبرر حيث تعلّق بمبلغ 0,424 م.د منها بتغيير أشغال التبليط لطبقة الجولان والتي مرّ ثمن المتر المربع منها من 11,8 د إلى أكثر من 35 د دون تقديم مذكرة في كيفية احتسابه.

وخلافاً لعقد الصفقة لم تقم الشركة بخصم 3% من قيمة الأثمان الجديدة مقابل التخفيض الذي منحه صاحب الصفقة في عرضه المالي وبمبلغ مجموع ما كان يفترض طرحه بهذا العنوان ما يناهز 0,021 م.د تمّ دفعه دون وجه حق.

وخلافاً للفصل 5 من كراس الشروط الإدارية الخاصة لم تقم الشركة بطلب حجز الضمان التّأميني بمبلغ 194.168 أ.د رغم العيوب المتعلّقة بأشغال الكتامة السطحية وتغليف الطابق تحت الأرضي. وقد ألحق تصرّف الشركة على هذا التحوّضراً مالياً بما ناهز 65 أ.د.

وقامت الشركة بالتزوّد بالخرسانة بكمية 350 كغ/م³ بواسطة أذن تزوّد خارج إطار الصفقة لدى شركة متفرعة عن المقابلة صاحبة الصفقة بمبلغ فاق 0,028 م.د بحساب 87 د للمتر المكعب الواحد وذلك خلافاً لجدول الأثمان الذي يحتوي على هذا الفصل بثمن فردي قدره 42 د للمتر المكعب. ويعتبر هذا التمشي بمثابة مراجعة لثمن هذا الفصل خلافاً للبند 10-3 من كراس الشروط الإدارية الخاصة تحصّلت المقابلة بموجبه على مبلغ فاق 0,015 م.د على غير وجه حقّ.

كما تمّ تمكين صاحب الصفقة من زيادات في القيمة غير مستحقة فاقت قيمتها 0,057 م.د منها 0,030 م.د تتعلّق بأشغال أنجزها مزود آخر بخصوص إصلاح عيوب في وصلات التمدّد والباقي بفصول قامت الشركة باقتنائها لدى مزوّدين آخرين بواسطة أذن تزوّد منفصلة عن الصفقة.

وبمبلغ مجموع ما تمّ دفعه دون وجه حقّ لفائدة المقابلة صاحبة الصفقة مبلغ ناهز 0,603 م.د وهو ما من شأنه أن يشكّل خطأ تصرّف في حقّ الشركة.

وعند قبول الأشغال تبين أنّ محضر القبول الوقي غير ممضى من كلّ أعضاء لجنة القبول وخاصة المراقب الفني للمشروع. ورغم ذلك قامت اللجنة المتكونة من المهندس المعماري والمهندسين المستشارين لقسط الهيكل والمدير العام للشركة بالتصريح بالقبول الوقي للأشغال دون تحفظات بتاريخ 9 جويلية 2010. إلاّ أنّه تبين لاحقا أنّ المراقب الفني قد أبدى تحفظات بخصوص أشغال العزل للمأوى ولمجمع مياه السلامة حيث ظهرت عيوب جوهريّة خلال وبعد تنفيذ الأشغال نتج عنها تسرب مياه الأمطار من الأسقف عبر كلّ الطوابق وصولا إلى الطابق السفلي. وأعلنت الشركة المقاولّة بتاريخ 1 جوان 2011 بهذه العيوب ودعتها إلى إصلاحها نظرا لفداحة الأضرار الحاصلة. وأمام رفض هذه الأخيرة القيام بالإصلاحات الضرورية قامت الشركة بتعيين مناولين لإنجاز هذه الأشغال بمبلغ جملي بلغ 0,065 م.د.

ويلاحظ في هذا الخصوص أنّ الشركة قامت بالقبول الوقي للمشروع دون تحفظات في التاريخ المذكور إلاّ أنّ دفاتر الحاضرة تبين أنّ الأشغال تواصلت دون انقطاع إلى غاية 29 سبتمبر 2010 على امتداد 960 يوما أي بتأخير لا يقلّ عن 330 يوما. ورغم ذلك لم تقم الشركة بتطبيق الفصل 20 من عقد الصفقة القاضي بتطبيق خطايا تأخير ناهز مبلغها 0,887 م.د.

وخلافا للفصل 5 من كراس الشروط الإدارية الخاصة بالصفقة قامت الشركة بتحرير كامل الحجز بعنوان الضمان بمبلغ 0,513 م.د بعد 3 أيام من التصريح بالقبول الوقي دون تحفظات كما لم تتول خصم الحجز بعنوان الضمان بمبلغ 0,149 م.د على الكشوفات الوقتية والفواتير اللاحقة التي بلغت قيمتها 1,485 م.د.

وترتب عن هذا التصرف إعدام كامل ضمانات الأشغال التي تبين لاحقا أنّها غير مطابقة للمواصفات فيما يتعلّق بأشغال الكتامة للسطح وخزان الماء ووصلات التمدّد حيث راسلت الشركة المقاولّة لتعلمها أنّها مطالبة بإرجاع مبلغ الحجز بعنوان الضمان نظرا للعيوب في الأشغال موضوع تقرير إختبار وإذن على عريضة. ولم تقم المقاولّة بإرجاع أي مبلغ أو بأشغال الإصلاح الضرورية نظرا لعدم توقّر آليات تعاقدية أو حجوزات على مستحقّاتها تجبرها على القيام بذلك. وأفادت الشركة أنّها قامت بهذا التصرف حرصا منها على إنجاح المشروع ولتمكين باقي المناولين من دخول حوزة المشروع لإتمامه في الآجال كما أفادت أنّه صدر لاحقا حكم قضائي ابتدائي يقضي بتحميل المسؤولية للمقاولّة المعنية.

3-1- طلب العروض المتعلق بنجارة الألمنيوم موضوع الصفقة المبرمة بمبلغ

0,802 م.د.

تبين خلال مرحلة فرز العروض المالية إقصاء العرض الأقل ثمنا بقيمة 0,868 م.د وإسناد الصفقة للعرض الموالي بقيمة 1,046 م.د وذلك خلافا لشروط طلب العروض. ويندرج هذا التصرف في إطار التوجيه المتعمد للصفقة حيث دأبت الشركة على التعامل في معظم مشاريعها مع المزود المعني في مجال نجارة الألمنيوم وذلك خلافا للفصلين 2 و 5 من القانون عدد 64 لسنة 1991 المؤرخ في 29 جويلية 1991 المتعلق بالمنافسة والأسعار كما تم اتمامه وتنقيحه بالنصوص اللاحقة.

وخلافا لإجراءات الشراء المعتمدة لدى الشركة تم إسناد فصول لم تنجزها المقاوله صاحبة الصفقة وفصول أخرى جديدة دون اللجوء إلى المنافسة وذلك بمقتضى أذن تزود لشركة أخرى بمبلغ جملي يساوي 0,078 م.د. وتبين من خلال الإطلاع على السجل التجاري لهذه الشركة أن وكيلها القانوني يعمل موظف بالشركة مكلف بمتابعة مشروع "مأوى ذو طوابق" وهو ما يشكل تضاربا في المصالح ويؤكد توجيه الطلبات مباشرة إلى هذه المقاوله على نحو غير شفاف.

وتبين من خلال ملف الخلاص أن تنفيذ الأشغال شهد تأخيرا ناهز 310 يوما إلا أن الشركة لم تطبق خطايا التأخير بمبلغ يساوي 0,044 م.د كما لم يتم التصريح بقبول الأشغال.

4-1- طلب العروض لاقتناء وتركيب مصاعد كهربائية لمأوى السيارات ذو

طوابق موضوع الصفقة المبرمة بمبلغ 0,380 م.د.

شاب إسناد الصفقة عيوب تتعلق بالشفافية وبالنزاهة حيث عمدت الشركة إلى توجيه الطلب إلى أحد المشاركين رغم أن عرضه المالي النهائي البالغ 0,500 م.د لم يكن العرض الأقل ثمنا (0,458 م.د) وعللت كل من لجنة الصفقات ومجلس الإدارة هذا القرار بالقيمة الفنية ومتانة التجهيزات المقترحة.

وفي هذا الإطار قام كل من رئيس مجلس الإدارة والمدير العام والمدير المالي المتعاقد بزيارات ميدانية إلى مصنع المعدات ببلد المنشأ الصين على حساب صاحب الصفقة. ومن شأن قبول معدات تبين لاحقا أنها غير مطابقة للمواصفات خلافا لما تم الإقرار به ضمن تقرير الفرز أن يحجب بعض التجاوزات. وأفادت الشركة أن الهدف من الزيارات هو التعرف على منتوج المصنع بمبادرة من الشركة صاحبة الصفقة التي كانت تسعى آنذاك للحصول على موافقة المصنع المذكور لتسويق منتوجه

بالسوق التونسية لأول مرة وقد قامت ببرمجة مثل هذه الزيارات لعدد من شركات البعث العقاري وغيرهم من الأطراف المعنية باعتبارهم حرفاء محتملين.

وتبيّن إسناد تسبيقات غير مستحقة ناهز مبلغها 0,110 م.د دون تقديم ضمانات بنكية في شأنها. كما كلفت الشركة مقاوله أخرى بإنجاز أشغال توسعة حوض المدارج الكهربائية بكلفة تساوي 0,100 م.د، نتيجة عدم مطابقة قياسات المدارج، لم تقم بتحميلها على كاهل الشركة المخلة.

وفي غياب القبول الوقي والنهائي للأشغال تبين على إثر المعاينة الميدانية التي قامت بها الدائرة بتاريخ 17 جوان 2015 عدم استغلال مدرجين كهربائيين نظرا لخلل في التركيب كما أنّ مصعد السلع غير قابل للاستعمال في حين يتم استغلال المصاعد الكهربائية من قبل العموم على الرغم من تأكيد مكتب المراقبة الفنية أنّ ذلك يمثل خطرا على سلامة المستعملين والذي ينسحب أيضا على المدارج الكهربائية.

وتبين أنّ تنفيذ الصفقة شهد تأخيرا ناهز 689 يوما دون أن يتم تطبيق خطايا التأخير بمبلغ يعادل 0,131 م.د.

ونتيجة لمجمل هذه الإخلالات، فإنّ الشركة قامت بقبول وخلص معدات غير مطابقة للمواصفات ودفع مبالغ على غير وجه حقّ لفائدة صاحب الصفقة بدون تفعيل الضمانات المالية التي لم تقم بحجزها خلافا للعقد وهو ما ألحق بها ضررا ماليا مباشرا ناهز 0,610 م.د ومن شأن التصرف على هذا النحو أن يشكّل خطأ تصرف.

وأفادت الشركة بخصوص جميع الاخلالات التي شابت تنفيذ العقود المذكورة أنّ مصلحتها تقتضي العمل على إنهاء إنجاز المشروع في الآجال مع ما يستوجبه ذلك من مرونة في فض الخلافات التي يمكن أن تصدر عن مقاوله الهندسة المدنية أو غيرها من المقاولات الأخرى إذ أنّ الهدف الذي تسعى الشركة إلى تحقيقه يكمن في ضرورة تحقيق النتائج المالية المرجوة من المشروع والمحافظة على سمعتها لدى الحرفاء.

2- مشروع "الأسوار" المقام على المقسم 23أ

خصّص المقسم 23أ من منطقة صفاقس الجديدة البالغة مساحته 9.073 م² لإقامة مشروع سكني وتجاري بكلفة تقديرية ناهزت 25 م.د. وبعد إتمام قسط الأسس العميقة والشروع في تنفيذ أشغال الهندسة المدنية توقّف المشروع بقرار من البلدية ممّا أضرب بمصالح الشركة.

فبخصوص قسط الهندسة المدنية موضوع الصفقة المبرمة بمبلغ 18 م.د والتي أنجز في شأنها أشغال بمبلغ 4,408 م.د قبل أن يتمّ فسخ العقد، فإنّ إسنادها وتنفيذها وفسخها قد شابته العديد من الإخلالات حالت دون ضمان حقوق الشركة. كما تبين في هذا الباب أنّ الشركة لم تأخذ الاحتياطات الكافية في التعامل مع الوضعية المعقدة للمشروع المنبثقة عن القرارات الإدارية الصادرة في الغرض.

فعلى الرغم من صدور قرار الوزير المكلف بالثقافة بتاريخ 15 مارس 2011 القاضي بتوقيف أشغال المشروع واصلت الشركة إجراءات تعيين المقاولات لقسط الهندسة المدنية رغم ما يمكن أن ينجّر عن ذلك من تبعات قانونية ومالية على الشركة. فقد قام مجلس الإدارة المنعقد في 15 ديسمبر 2011 باتخاذ قرار مواصلة إنجاز أشغال المشروع فيما تمّ لاحقاً في الجلسة المنعقدة بتاريخ 6 جانفي 2012 المصادقة على اسناد الصفقة بمبلغ 18 م.د شرط تعهد المقاول بعدم المطالبة بتعويضات في صورة توقّف الأشغال بمقتضى قرارات إدارية خلال التنفيذ. وتمّ الشروع في التنفيذ بتاريخ 14 أبريل 2012 رغم توصل الشركة بتنبيه صادر عن بلدية صفاقس بتاريخ 15 مارس 2012 يقضي بتوقيف الأشغال.

وكان لهذه القرارات الأثر السلبي على مصالح الشركة وعلى مدى وفائها بالتزاماتها حيث صدر لاحقاً بتاريخ 18 أبريل 2012 قرار بلدي ثان يقضي بإيقاف الأشغال كما صدر عن المحكمة الابتدائية بصفاقس حكم استعجالي في حقّ الشركة والمقاول بتاريخ 5 جويلية 2012 يقضي بتوقيف الأشغال حالاً تلاه قرار في الهدم ترتّب عنه فسخ الصفقة بتاريخ 26 نوفمبر 2012.

ورغم جدية المخاطر على توازناتها المالية واصلت الشركة تسويق المشروع وعمليات الحجز والبيع على الأمثلة حيث بلغت التسبيقات المقبوضة من الحرفاء إلى حدود 31 ديسمبر 2015 ما قيمته 0,830 م.د من مجموع وعود بالبيع ناهزت 4,615 م.د تخلّدت بذمة الشركة ولم تقدر على الوفاء بها بعد إيقاف المشروع ومطالبة الحرفاء باسترجاع مستحقّاتهم.

وقامت الشركة لاحقاً بإبرام إتفاق صلح مع صاحب الصفقة بتاريخ 28 أوت 2014 تمّ بمقتضاه التصريح بالقبول النهائي لكلّ الأشغال دون تحفظات وتسريح كامل الضمانات بمبلغ 0,389 م.د ودفع مبلغ 1,441 م.د⁽¹⁾ لا تستحقّ منه سوى 0,429 م.د بعنوان أشغال ضخّ المياه التي تمّ تحرير مبلغها بمقتضى كشوفات خلاص ممضاة بين الشركة والمقاول والمكلفين بالمتابعة إضافة إلى مبلغ 0,018 م.د يتعلق بفوائض مالية على الدفوعات المؤجلة وهو ما تمّ تدوينه في مداولات مجلس

(1) 1.169 أ.د مقابل أشغال الضخّ ومبلغ 272 أ.د مقابل أشغال حماية مستعجلة ومصاريف الحضيرة.

الإدارة بتاريخ 9 جوان 2014. وبذلك ترتفع المبالغ التي تمّ دفعها دون وجه حقّ إلى 0,994 م.د وهي موضوع قضايا منشورة بين الطرفين ولم يصدر في شأنها حكم بات عند إبرام اتفاق الصلح.

ونتيجة لقرارات مجلس إدارة الشركة ومديرها العام وللاتفاقات المبرمة فاقت الاستثمارات المنجزة في هذا الإطار 10 م.د وناهزت الخسارة المباشرة للشركة مبلغ 4,892 م.د⁽¹⁾ دون اعتبار الديون الثابتة لدى الحرفاء والمتأتية من التسبيقات المقبوضة بمبلغ 0,830 م.د والتي استعملتها الشركة لتسوية نزاعها مع المقاول.

وتراكمت بذلك ديون الشركة لتصل في موقّ سنة 2015 إلى 13,115 م.د ممّا يجعل الشركة غير قادرة على مواصلة نشاطها والوفاء بالتزاماتها وهو ما من شأنه أن يثير مسؤولية أعضاء مجلس الإدارة في التسبّب في هذه الوضعية على معنى الفصل 220 من مجلة الشركات التجارية.

كما كان لبلدية صفاقس صاحبة 15% من رأسمال الشركة وللمعهد الوطني للتراث المسؤولية المباشرة إلى جانب مجلس إدارة الشركة ومديرها العام فيما آلت إليه وضعية الشركة من عجز تام عن الوفاء بالتزاماتها. فقد تمّت في مرحلة أولى المصادقة على ملف التقسيم المتعلّق بالمشروع بتاريخ 26 فيفري 2008 بناء على الرأي المطابق للمعهد الوطني للتراث شريطة القيام ببعض التعديلات التي امتثلت إليها الشركة ووافقت البلدية تبعا لذلك على ملف رخصة بناء المركّب السكني والتجاري "الأسوار" بتاريخ 19 ديسمبر 2009. وشرعت الشركة في تنفيذ المشروع إلّا أنّ البلدية تراجعت عن قراراتها لاحقا دون تبرير وقامت بإيقاف الأشغال. وقد صدرت عن المحكمة الإدارية لاحقا أحكام ابتدائية لصالح الشركة تقضي ببطالان القرارات الإدارية بسبب عيوب شكلية.

III- التنظيم والتسيير

ترتّب عن عدم توقّر نظام رقابة داخلية بالشركة وغياب كلي لهيكل الرقابة الداخلية عدد من النّقائص تعلقت بنظام القيد المحاسبي وبتصفية أنعاب المستشارين والمعماريين وبالتصرّف في رصيد الشركة من العقارات. كما شابت بعض البيوعات عيوب التضارب في المصالح لم يتمّ إعلام مجلس الإدارة والجلسة العامة للمساهمين بها على نحو ألحق ضررا ماليا بالشركة.

⁽¹⁾ تتمثل في النفقات المترتبة عن الجزء المنجز من أشغال الهندسة المدنية بمبلغ 3.898 أ.د ومبلغ التعويض 994 أ.د.

أ- نظام القيد المحاسبي

مكّنت أعمال الرقابة على بيانات القوائم المالية النهائية للشركة لسنوات 2010-2014 من الوقوف على عدد من الملاحظات شملت التنظيم المحاسبي وعددا من الأخطاء في تقييم الأرصدة وتسجيلها كان لها انعكاس مباشر على درجة الثقة في هذه القوائم. وتعلقت هذه الملاحظات أساسا بالمخزونات وتسبيقات الحرفاء.

1- التنظيم المحاسبي

لم تعدّ الشركة وثيقة معتمدة تنصّ على التنظيم المحاسبي وتحتوي خاصة على عناوين ومحتوى الدفاتر المستعملة لاستغلال المعلومات وكيفية الرّبط بين هذه الدفاتر والمستندات المتعلقة بها وذلك خلافا للفصل 15 من القانون عدد 112 لسنة 1996 المؤرخ في 30 ديسمبر 1996 والمتعلّق بنظام المحاسبة للمؤسسات.

وتبيّن خلافا لأحكام الجزء الثاني من المعيار العام للمحاسبة أنّ الشركة تفتقر إلى نظام للرقابة الداخلية حال دون الكشف عن حالات التضارب في المصالح التي شابت بعض المعاملات بمبلغ 4,401 م.د وعن أخطاء في تصفية أتعاب المهندسين والمعماريين وأجور أعوان الشركة ناهز مبلغها 0,200 م.د. ومن بين الأسباب التي أدّت إلى ذلك عدم توقّر أي أدلة للإجراءات وغياب مصالح الرقابة بالشركة مثل رقابة التصرف والتدقيق الداخلي.

وخلافا للفصل 28 من الأمر عدد 2459 لسنة 1996 المؤرخ في 30 ديسمبر 1996 المتعلّق بالمصادقة على الإطار المرجعي للمحاسبة لا يمكن تأكيد القيمة المحاسبية للمتر المربع الواحد من مخزونات الشركة حسب الصنف من العقارات المدرجة بالقوائم المالية لسنة 2014 بمبلغ 19,271 م.د بسبب انعدام طرق قياس معتمدة مدعومة بمعطيات محاسبية ثابتة وغياب نظام للمحاسبة التحليلية حيث تعتمد الشركة على سبيل الذكر كلفة نظرية للمتر المربع من الأراضي المهيأة يساوي 270 د لم يتمّ تحيينها منذ سنة 2007.

2- حسابات المخزونات وتسبيقات الحرفاء

تبيّن أنّ حساب المخزونات للشركة لا يتضمّن ما مجموعه 4 قطع أرض⁽¹⁾ و 5 محلات كائنة بمركب "رباط المدينة" بقيمة ناهزت 0,441 م.د على الرّغم من توقّر جميع شروط إدراجها بالرصيد

(1) القطع عدد 6 و 7 و 8 من المقسم عددا 1 والقطعة F من المقسم عدد 125.

العقاري للشركة. وأفادت الشركة بأنّ كلّ ما صرف على القطع الراجعة لمنطقة "بيكفيل" تمّ رصده ضمن حساب المخزون الجاري وأنها لم تر موجبا لإفرادها بباب خاص نظرا لاستمرار عمليات التهيئة.

وخلافا للمعيار المحاسبي عدد 05 تمّ إدراج ما عدده 369 مكان إيواء بالمركب التجاري "مأوى ذو طوابق" بكلفة إنتاج تساوي 3.754 أ.د بحساب المخزون عوضا عن إدراجها بحساب الأصول على الرغم من استغلالها من قبل الشركة منذ أوت 2012 لإسداء خدمة الإيواء لحرفائها وتسجيل المداخل المتأتية منها بحساب مداخل الإشغال بمبلغ 268 أ.د خلال الفترة 2012-2015. وترتّب عن ذلك عدم احتساب الاستهلاكات السنوية الخاصة بها بمبلغ 188 أ.د سنويا للسنوات 2012-2014. وعلى الرّغم من تأكيد الشركة على أنّ المأوى معدّا للبيع إلّا أنّ العناصر الواقعية المتوقّرة تجعل من هذه الأماكن ملبية لشروط الإدراج بحساب الأصول أكثر منها بالمخزون.

ولم تراعى الشركة مبدأ الحيطة حيث لم تقم بتكوين مدخرات في شأن المقسم 23 المقدرة بمبلغ 9,035 م.د نظرا للمخاطر القانونية والترتيبية المنبثقة عن القرارات الإدارية القاضية بإيقاف أشغال المشروع والنزاعات المنشورة بخصوصها والتي لم يصدر بشأنها بعد حكم قضائي بات فضلا عن تدهور وضعية الأشغال المنجزة التي غمرتها المياه جراء توقّف عمليات الضخّ مثلما تمّ معاينته خلال الزيارة الميدانية التي قام بها فريق الرقابة بتاريخ 14 أكتوبر 2015.

كما تبين تضمّن حسابات الشركة لسنة 2015 لتسبيقات متراكمة للحرفاء بمبلغ جملي ناهز 0,501 م.د تعود إلى الفترة 2003-2015 لم تدرج بإيرادات الاستغلال لسنة منشئها رغم أنّ العقارات موضوع العقود تمّ تسلّمها من الموعد لهم بالبيع وذلك خلافا للفصل 5 فقرة ثانية من مجلة الأداء على القيمة المضافة وللمذكرة العامة عدد 2000/19 المتعلقة بالنظام الضريبي الخاص بالأداء على القيمة المضافة المطبق على نشاط البعث العقاري.

3- استخلاص الديون وتقدير المدخرات

ناهز الحجم الجملي للديون غير المستخلصة إلى تاريخ 31 أوت 2015 مبلغ 1,054 م.د. وقد تبين في هذا الإطار أنّ عددا من هذه الديون بمبلغ 0,078 م.د والتي تعود إلى سنة 1995 قد سقط بالتقادم وانتفى حقّ الشركة في التتبّع طبقا للفصل 402 من مجلة الالتزامات والعقود.

ومن جانب آخر تبين أنّ مبلغا يفوق 0,873 م.د من هذه الديون غير موثّق بسندات استخلاص أو رهون عقارية. وناهزت قيمة الكمبيالات غير المستخلصة مبلغ 0,181 م.د علما وأنّ

0,178 م.د منها قد تجاوز أجل خلاصها 3 سنوات. ونتيجة لعدم حرص الشركة على استخلاصها بالطرق الجبرية طبقا للفصلين 291 و306 من المجلة التجارية سقط حقها في الدّعى بالتقادم طبقا للفصل 335 من مجلة الالتزامات والعقود.

وأمام الشكوك الجديدة في إمكانية استخلاص البعض من هذه الديون فإنّ الشركة لم تتولّ تقييم المدخرات المتعلقة بها سوى في حدود 0,129 م.د وذلك خلافا للمعيار المحاسبي عدد 14. كما لم يتمّ تطهير وضعية الديون بتسجيل غير القابل للاستخلاص منها في حساب الخسارة نظرا لسقوطها بالتقادم.

ب- التّضارب في المصالح

تبين من خلال النظر في بعض ملفات بيع الأراضي المهيأة للبناء أن الشركة أبرمت عقود بيع مع أشخاص طبيعيين وأشخاص معنويين لهم صلة مباشرة بأعضاء مجلس الإدارة وبأعوان الشركة وهم الرئيس المدير العام السابق وقرينته ومستشار الشركة ومديرها المالي ومهندسان معماريان وأحد أعوانها. وقام هؤلاء بتكوين شركات بعث عقاري لحسابهم الخاص أو في إطار شراكة بينهم أو مع الغير ناهز مجموع معاملاتها مع الشركة مبلغ 4,303 م.د تم إبرامها دون ترخيص مجلس إدارة الشركة ومصادقة الجلسة العامة دون التنصيص عليها بتقرير مراقب الحسابات خلافا للفصول 198 و200 و202 و223 من مجلة الشركات التجارية.

وتم إبرام وعود بالبيع وعقود بيع نهائية مع هذه الشركات دون تفعيل المنافسة وذلك بدفع تسبقة مالية على الحساب لحجز القطع وإمهال بالدفع وفق جدولة لم يتمّ الالتزام بها في أغلب الأحيان وهو ما حال دون التأكّد من سلامة المبادلات والصبغة العادلة للأثمان.

وقد ترتب عن هذه البيوعات أضرارا مالية للشركة استفاد منها المعنيون وحقّقوا مصالح شخصية باستغلالهم لوظائفهم وعدم إفصاحهم عن التضارب في المصالح وهو ما يمثّل أخطاء موجبة للتتبّع.

ففي إطار بيع القطعتين 6 و7 من المقسم عدد 9 بثمان 350 د للمتر المربع بتاريخ 27 أفريل 2000 تم تمكين الشركة المقتنية من 36 متر مربع مجانا بقيمة 0,013 م.د تتمثل في قاصة زاوية علما وأنّ بقية حرفاء الشركة لم ينتفعوا بهذا الإجراء التفاضلي.

كما تبين من جانب آخر أنّ الشركة فوّتت في القطعتين بنصف قيمتها المتداولة في السوق حيث ثبت شراء مستثمر آخر للقطعة عدد 2 من نفس المقسم وبنفس الخصائص العمرانية وفي نفس الفترة بثمان 701 د للمتر المربع أي بضعف الثمن الذي اشترت به الشركة الأولى وهو ما يؤكّد استغلال أصحاب هذه الشركة لصفاتهم لتحقيق أرباح على حساب مصالح الشركة ووجود شبهة فساد وهو ما تسبّب في خسارة مباشرة للشركة لا تقلّ عن 0,228 م.د.

وفي نفس الإطار وبتاريخ 7 أكتوبر 2000، قامت الشركة خلافاً للفصل 200 من مجلة الشركات التجارية ببيع القطعة عدد 5 من المقسم عدد 9 بنفس السعر التفاضلي (350 د للمتر المربع) لفائدة رئيس بلدية صفاقس التي تمتلك 15% من رأس مال الشركة وهو ما انجرّ عنه خسارة مالية للشركة لا تقلّ عن 0,107 م.د.

أمّا بالنسبة إلى القطعتين ب1 وب9 من المقسم 11أ التي تمّ اقتناؤهما مشاركة بين الشركة المتحصلة على القطعتين 6 و7 من المقسم عدد 9 المذكورة أعلاه وأخرى على ملك قرينة الرئيس المدير العام السابق للشركة والمعماري المذكور وعون بالشركة وأحد المقاولين المتعاملين معها بسعر 665 د للمتر المربع بتاريخ 9 أوت 2003، وبذلك تسبّبت هذه البيوعات المعابة بالتضارب في المصالح بضرر مالي للشركة لا يقلّ عن 0,270 م.د نتيجة لعدم بيع القطعتين بقيمتها المتداولة بالسوق وهو ما يؤكّد استغلال أصحاب هاتين الشركتين لصفاتهم لتحقيق أرباح على حساب مصالح الشركة ووجود شبهة فساد.

وقد أفادت الشركة أنّ هذه البيوعات قد تمّت بعد تنظيم بتّة عمومية في الغرض وأنّ الأثمان ناتجة عن العرض والطلب. إلّا أنّه تبين أنّ إجراءات هذه البتّة لم تتوفّر فيها كامل شروط الشفافية والمنافسة فقد غابت عنها أدنى معايير حسن التصرف من تحديد لثمن أدنى للبيع وإجراءات قبول العروض في ظروف مغلقة وفرضها وتبرير إسناد البتّة للعارض الذي قدّم الثمن الأعلى.

وتبيّن لاحقا أنّ الشركة أبرمت عقد بيع نهائي بتاريخ 17 نوفمبر 2006 مع الشركة التي تساهم فيها قرينة الرئيس المدير العام السابق بخصوص القطعة ب9 على مساحة 579 م². وعوضا عن تطبيق ثمن الوعد بالبيع قامت الشركة بتحرير البيع بثمان 609,8 د للمتر المربع الواحد أي بتخفيض جملي غير مستحق بلغ 0,033 م.د.

ومن جانب آخر تبين أنّ الشركة فوّتت للشركتين المذكورتين في القطعة عدد 1 من المقسم عدد 21 بتاريخ 4 ديسمبر 2002 والقطعة عدد 15 من المقسم عدد 19 بتاريخ 12 نوفمبر 2003 بمقتضى عقود بيع نهائية دون خلاص كامل ثمنها خلافاً لوعود البيع وللـفصل 15 من القانون عدد 17

لسنة 1990 مؤرخ في 26 فيفري 1990 المتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري حيث ورد بعقد تفويت القطعة الأولى أنّ بقية الثمن والبالغ 0,460 م.د من أصل 0,530 م.د قد تعهدت الشركة المنتفعة بخلاصه عند حصولها على قرض بنكي. كما ورد بعقد القطعة الثانية أنّ الشركة المنتفعة تعهدت بدفع باقي الدين بمبلغ 0,047 م.د لاحقا وفق جدولة زمنية.

كما تبين تضارب في المصالح عند بيع محل لفائدة أحد أعوان المصلحة التجارية للشركة بمبلغ 9,7 أ.د بفضاء "الأروقة" ومكاني إيواء سيارات لفائدة قرينته وصهره بمبلغ 7 أ.د وذلك بمقتضى عقود نهائية تنصّ على أنّ الثمن تم دفعه كاملا وأنّ إمضاء هذه العقود يعتبر وصلا في ذلك. غير أنّه تبين وجود متخللات بذمة هؤلاء الحرفاء بمبلغ 7,85 أ.د وذلك منذ سنة 1994 تاريخ إمضاء العقود.

وبلغت الأضرار المالية المباشرة للشركة نتيجة هاته البيوعات غير الشفافة والتي يشوبها عيب التضارب في المصالح ما قيمته 0,625 م.د وهو ما يمثل أخطاء تصرف ألحقت أضرارا مالية بالشركة وهي بذلك موجبة للتتبع ضدّ مرتكبيها والمستفيدين منها.

وقد أفادت الشركة أنّ هاته البيوعات ليست معنية بالتصريح عن حالات التضارب في المصالح وأنّها تمتّ في ظروف عادية وبأثمان معقولة إلا أنّ القوانين والتراتيب المنظمة للتصرف في الشركات خفية الاسم تصنّفها في هذا الباب فضلا عن أنّها تمتّ وفق إجراءات غير شفافة ودون أعمال المنافسة في شأنها ترتّب عنها إسناد امتيازات مباشرة تتمثل في البيع بأثمان تقلّ عن أثمان السوق وفي التفويت في مساحات دون مقابل وفي تسهيلات في الدّفع لم يتمّ الالتزام بها.

ج- مرتبات الوسطاء والأتعاب والاتفاقيات مع الخبراء

شاب الاتفاقيات المبرمة مع بعض الخبراء والمعماريين والمهندسين المستشارين عدد من التجاوزات نتج عنها خلاص مبالغ غير مستحقة.

1- اتفاقيات المساعدة

تبين عدم التزام المستشار المالي للشركة ببنود الاتفاقية المبرمة معه للمساعدة في مجالات التصرف المالي والمحاسبي ورقابة التصرف. وتحصل على أتعابه السنوية كاملة البالغة 45 أ.د وذلك رغم الصعوبات المالية التي تعرفها الشركة في حين أنه لم يقوم لا بإعداد أدلة للإجراءات ولا بإرساء نظام معتمد للمحاسبة التحليلية. وقد تفصّل بحكم وضعه التعاقدية عن الواجبات المحمولة على مسيري

الشركات التجارية عند قيامه بإحداث شركة للبعث العقاري حسب ما توفّر من معطيات بمعية الرئيس المدير العام السابق لكنّه مارس جميع صلاحيات المسير لمدة لا تقلّ عن 30 سنة ويعدّ تبعاً لذلك مسير للشركة بحكم الواقع.

كما أبرمت الشركة اتفاقية مساعدة قانونية مقابل منحة جزافية مقدارها 5 أ.د تم الترفيع فيها لتبلغ 9 أ.د منذ سنة 2013. إلّا أنّه تبين أن المستشار القانوني المذكور قام باستشارة قانونية واحدة خلال سنة 2012 قام بفوترتها للشركة التي تولت خلاصها دون موجب بمبلغ 2.209,530 د خلافاً لبنود الاتفاقية.

2- مهمات الهندسة المعمارية والاستشارية

تبين أنّ الشركة تقوم بإسناد المهمات المعمارية والهندسية بالاتفاق المباشر مع معماريين اثنين ومع نفس المهندسين الإستشاريين للأقسط الفنية على نحو أدّى إلى تقاسم الطلبات بينهم وبالتداول وذلك خلافاً للفصلين 2 و5 من القانون عدد 64 لسنة 1991 المؤرخ في 29 جويلية 1991 المتعلّق بالمنافسة والأسعار كما تمّ اتمامه وتنقيحه بالنصوص اللاحقة. علماً بأنّ هذين المماريان قد انتميا إلى الشركة إلى موقي سنة 1993.

2-1- أتعاب الهندسة لمشروع "المأوى ذو طوابق"

أسندت الشركة مهمات التصميم والمتابعة والتنسيق بين المتدخلين لأحد المماريين المذكورين أعلاه بمبلغ ناهز 0,256 أ.د. ولنفس المهام تمّ تعيين شركة الدراسات والمتابعة الراجعة لمجمع شركات صفاقس الجديدة وبذلك تمّ إسناد نفس المهمات لأكثر من مناول بمبالغ مشطّة للغاية حيث تجاوزت كلفة خدمات المتابعة والتنسيق وضبط ملفات الخلاص مبلغ 0,784 م.د. تحصّلت منها شركة الدراسات والمتابعة على مبلغ ناهز 0,529 م.د في حين لا تتجاوز مبالغها الفعلية 0,044 م.د عند تطبيق نفس معايير اسناد باقي المهمات.

وتبيّن وجود أخطاء مادية في احتساب مستحقات المماري المذكور نتج عنها خلاص مبلغ 0,037 م.د غير مستحق. كما لم تقم الشركة بخصم هذا المبلغ من مستحقاته ولا بتطبيق العقوبة المالية والمقدرة بمبلغ 0,033 م.د وذلك خلافاً لبنود العقد القاضية بتطبيق الفصلين 48 و49 من الأمر عدد 71 لسنة 1978 المؤرخ في 26 جانفي 1978⁽¹⁾.

⁽¹⁾ يتعلق بالموافقة على كراس الشروط الإدارية العامة المنظم لمهمات الهندسة المعمارية وأشغال الهندسة العامة التي يقوم بها أصحاب الخدمات الخاضعون للقانون الخاص لانجاز البناءات المدنية

كما تم تمكين هذا المعماري من مبلغ إضافي يساوي 0,181 م.د مقابل خدمات تنسيق مع مكتب هندسة الحريف صاحب الفضاء التجاري بالمأوى في حين تبين أنّ أتعاب هذا المكتب لم تتجاوز مبلغ 0,105 م.د. ونظرا لخلاصه في مبلغ 0,049 م.د في إطار نفس المهام فقد تمّ تمكينه من مبالغ غير مستحقة تناهز 0,124 م.د لغياب ما يقابلها من عمل منجز لفائدة الشركة.

وبلغ مجموع ما تمّ صرفه دون وجه حقّ لفائدة المعماري المذكور في إطار أتعاب تصوّر ومتابعة تنفيذ مشروع المأوى ذو طوابق مبلغ 0,187 م.د من مجموع 0,409 م.د توصي دائرة المحاسبات باتخاذ ما يلزم لاسترجاعها.

2-2- أتعاب الهندسة لمشروع "الأسوار"

وخلافا لبنود العقد القاضية بتطبيق الفصل 48 من الأمر عدد 71 لسنة 1978 المؤرخ في 26 جانفي 1978 المذكور، لم تقم الشركة بخصم العقوبة المالية المقدّرة بمبلغ 32,795 أ.د من أتعاب معماري ثان إضافة إلى الخطية المنصوص عليها بنفس الفصل والبالغة 9,82 أ.د.

كما تمّ اسناد المهمة المتعلقة بإعداد ملفات الخلاص لشركة الدراسات والمتابعة الراجعة لمجمع شركات صفاقس الجديدة بمبلغ تجاوز مستحققاتها الفعلية بما قدره 240,526 أ.د حيث تمّ تمكينها من مبلغ 264,326 أ.د في حين لا تتجاوز مستحققاتها عند تطبيق نفس معايير اسناد باقي المهمات 23,8 أ.د في أقصى الحالات.

*

*

*

عملت شركة تهيئة صفاقس الجديدة منذ نشأتها على تنفيذ مهمتها المتمثلة في إنجاز جميع أشغال التهيئة وفقا للمثال التفصيلي المصادق عليه في الغرض. وإن تمكّنت من تحقيق نسبة 81 % منها فإنّ منطقة "بيكفيل" المتبقية والمقدرة بمساحة 3,74 هكتار تعتبر المرحلة الأكثر صعوبة والتي لم تشرع بعد في إنجازها رغم تجاوز الأجل المحدّد لها بأكثر من 16 سنة. كما تشكو المنطقة المنجزة من نقص في أشغال التهيئة المتعلقة بالشبكات والطرق المختلفة وبالتجهيزات الجماعية.

ولتلافي هذه الصعوبات وإتمام ما تبقى من أشغال التهيئة فإنّ الشركة مدعوة إلى تذليل الإشكاليات العالقة مع المتدخلين في المشروع خاصة منهم البلدية مقابل التزامها بتطبيق القوانين والتراتيب المعمول بها في المجال.

وارتهن مستقبل الشركة بمشروع البعث العقاري "الأسوار" الذي بذلت في إطاره استثمارات مباشرة تجاوزت 10 م.د دون اتخاذ الاحتياطات اللازمة نتج عنها دخولها في أزمة مالية خانقة بعد اتخاذ السلط العمومية قرارات أفضت إلى توقّف المشروع حيث بلغت ديون الشركة إلى موقّ سنة 2015 مبلغ 13,115 م.د والمتأتية أساسا نتيجة الصعوبات التي يشهدها هذا المشروع ممّا جعلها غير قادرة على الوفاء بها.

أمّا فيما يتعلق بالعمليات التجارية فقد تسببت النقائص التي شابت عقود المزوّدين والحرفاء على حدّ السواء في أضرار مالية للشركة لا تقلّ عن 4,255 م.د في الفترة 2000-2015 وتمّت وفق إجراءات مخالفة للقوانين والتراتيب المعمول بها وفي ظروف لم تتوفّر فيها أدنى شروط الشفافية النزاهة.

ويستدعي تلافي النقائص المتعلقة بعقود المزوّدين والحرفاء حرص الشركة على تطبيق مبادئ الشفافية والنزاهة والمنافسة التي لم تتوفّر في معظم معاملاتها في هذا الشأن.

رد شركة تهيئة صفاقس الجديدة

تبعاً لمحضر الجلسة بتاريخ 3 ماي 2017 المنعقد بين الفريق الرقابي لدائرة المحاسبات وممثلي شركة تهيئة صفاقس الجديدة نحيطكم علماً بأن الشركة لم تدخر جهداً، منذ تلقيها التقرير المتعلق بالملاحظات الأولية التي أفضت لها المهمة الرقابية للفترة (2009-2014)، للعمل على تجاوز الإخلالات المضمنة بالتقرير وسعت إلى تصحيحها باتخاذ مذكرات في الغرض لتحسين طرق العمل منها :

- إنجاز تطبيق منظومة جغرافية رقمية (SIG) متكاملة لمنطقة التدخل العقاري صفاقس الجديدة ممّا مكّن الشركة من إحداث قاعدة معطيات رقمية شاملة لكامل المنطقة تمّ بموجبها إعداد منظومة خرائط متطورة متعدّدة الخصائص لتسهيل التصرف في المنطقة وأخذ القرارات.

- إحداث وتركيز وحدة تعنى بحفظ والتصرف في جميع الوثائق وأرشيف الشركة. وبخصوص ما ورد بالتقرير من أخطاء جسيمة ذات طابع جزائي فقد تمّ عرض هذا الملف على أنظار أعضاء مجلس إدارة الشركة وتمّ تدارسه في العديد من المناسبات كما هو مضمن بنسخ محاضر المداولات بتاريخ 29 سبتمبر و1 نوفمبر و26 ديسمبر 2016 و16 جانفي و16 فيفري 2017 وتقديم شكاية لإعلام النيابة العمومية لدى المحكمة الابتدائية صفاقس 1 بمضمون التقرير واتخاذ الإجراءات اللازمة.