

التصرف في الأملاك العقارية الخاصة لبلدية تونس

يتمثل الملك العقاري البلدي الخاص حسب أحكام الفصل 110 من القانون الأساسي للبلديات في الأملاك المخصصة لمرفق عمومي والأملاك ذات المداخل. وتعتبر هذه الأملاك من أهم الوسائل الضرورية لتمكين البلدية من أداء الدور الموكل إليها في مجال التنمية المحلية.

وتعدّ الأملاك العقارية الخاصة لبلدية تونس⁽¹⁾ 2.299 محلاً سكنياً و1.007 محلات تجارية و33 منشأة رياضية و21 منشأة ثقافية و27 سوقاً و33 مبنى إدارياً و15 روضة أطفال وناد للأطفال ومنبت و3 عقارات مستغلة من قبل خواص في إطار لزمة وذلك فضلاً عن أراض بيضاء وتقسيمات بلدية وأملاك تديرها الوكالة البلدية للتصرف تتمثل في سوقين وقصر مؤتمرات ومحطة لسيارات الأجرة وقصر بلدية بالقصبة.

وبلغت جملة الموارد المتأتية من الأملاك العقارية الخاصة للبلدية ما قدره 44.997 أ.د. بعنوان الفترة 2008-2012. وشهدت هذه الموارد تطوراً من 8.153 أ.د. في سنة 2008 إلى 17.109 أ.د. في سنة 2010 ثم تراجعت إلى 5.835 أ.د. في سنة 2011 وإلى 2.808 أ.د. في سنة 2012. وقد تأثرت هذه الموارد أساساً من مداخل التقيوت في العقارات (33.141 أ.د.) وكراء العقارات المعدة لنشاط تجاري (4.814 أ.د.) والمعالم الموظفة بالأسواق (2.550 أ.د.).

وتشمل النفقات التي تتحملها البلدية بعنوان الأملاك العقارية الخاصة مصاريف التسيير والصيانة والإستثمارات. وقد تطوّرت هذه النفقات من 2.048 أ.د. في سنة 2008 إلى 2.442 أ.د. في سنة 2010 وتراجعت إلى 1.884 أ.د. في سنة 2011 وإلى 1.224 أ.د. في سنة 2012.

وتهدف المهمة الرقابية التي أجرتها دائرة الحسابات لدى مختلف المصالح المكلفة بالتصرف في الأملاك العقارية الخاصة ببلدية تونس والتحريرات التي قامت بها لدى إدارة الملكية العقارية إلى تقييم مدى توفيق البلدية في تحديد أملاكها العقارية وتأمين الحماية القانونية والمادية لها وإحكام استغلال هذه الأملاك والتوظيف الأمثل لها طبقاً

(1) - حسب المعطيات المتوفرة لدى مصالح البلدية.

للإجراءات القانونية والترتيبية الجاري بها العمل والحفاظ عليها وتعهدا بالصيانة. كما تهدف المهمة إلى التأكد من مدى بذل مصالح البلدية العناية الكافية لضمان استخلاص المعاليم الموظفة بعنوان استغلال الأملاك العقارية الخاصة بما يساعد على تنمية موارد البلدية والحفاظ على مصالحها.

وقد مكّنت الأعمال الرقابية التي شملت أساسا الفترة الممتدة من شهر جانفي 2008 إلى شهر مارس 2013 من صياغة ملاحظات تعلقت أساسا بتحديد الأملاك العقارية الخاصة وحمايتها وباستغلال هذه الأملاك وصيانتها وكذلك بتوظيف المعاليم واستخلاصها.

I- تحديد الأملاك العقارية الخاصة وحمايتها

مكّن النظر في الإجراءات المعتمدة من قبل البلدية في تحديد أملاكها العقارية الخاصة من الوقوف على نقائص في مستوى هيكلية التصرف في هذه الأملاك وطريقة ضبطها وحمايتها القانونية والمادية.

أ- هيكلية النشاط وتنظيمه

اتسم التصرف في الأملاك العقارية الخاصة بتعدد المصالح البلدية المكلفة بهذا النشاط. وقد تمت معاينة إخلالات تعلقت أساسا بضعف التنسيق بين هذه المصالح وتشتت المهام فيما بينها فضلا عن غياب أدلة إجراءات تنظم مجال تدخلها وسوء تنظيم الأرشفة العقاري.

واتضح بخصوص التنسيق بين مختلف الهياكل البلدية المتدخلة في مجال التصرف في العقارات غياب آليات واضحة في هذا المجال على غرار تنظيم اجتماعات دورية بين هذه الهياكل وضعف تبادل البيانات فيما بينها حيث ظلت على سبيل المثال المعلومات المتعلقة ببرنامج "الوكايل" في أقساطه الثلاثة والأحياء السكنية البلدية مشتتة بين إدارة العمران والإدارة الفرعية للشؤون القانونية ومصالح الأملاك البلدية. ولئن تمثلت مهام مصلحة الأملاك البلدية في التصرف في الملك البلدي والحفاظ عليه وتنميته والحرص على متابعة استخلاص الموارد المتأتية منه فإن تدخلات هذه المصلحة اقتضت على متابعة الملفات المتعلقة بالحالات السكنية والتجارية دون غيرها، وهو ما ساهم في تشتت وظيفة التصرف في الأملاك العقارية الخاصة وتوزيعها بين سبعة هياكل بالبلدية.

وعلاوة على غياب تطبيق معلوماتية مدمجة بين مختلف هذه الهياكل، لا تتوفر قاعدة بيانات شاملة للوضع الحالي للأراضي والعقارات البلدية وهو ما لا ييسر متابعة استغلال الأملاك البلدية. وباستثناء تطبيقية التصرف في موارد الميزانية التي يتم استغلالها من قبل المكلفين بعملية استخلاص معالم استغلال الحلات التجارية والسكنية والأسواق، تتولى مختلف الهياكل البلدية الأخرى على غرار الإدارة الفرعية للشؤون القانونية ومصلحة المسح والشؤون العقارية ومصلحة الرياضة متابعة أعمال التصرف في الملك العقاري الخاص بطريقة يدوية.

وخلافا لما نصّ عليه قرار وزير الداخلية المؤرخ في 27 أفريل 1989، لم تبادر البلدية بإصدار دليل للإجراءات ينظم التصرف في الأملاك العقارية الخاصة. كما لم تقم البلدية بإعداد مذكرات عمل داخلية تنظم هذا الجانب مما ساهم أحيانا في تلاشي المسؤوليات بين مختلف الهياكل بالبلدية.

ويشكو الأرشيف الخاص بالعقود والوثائق العقارية سوء التنظيم وتردي ظروف مسكه وحفظه وضيق المكان المخصص له حيث تواجه الإدارة الفرعية للشؤون القانونية صعوبة في التناقل لهذا الأرشيف. ولم يتمكن الهيكل المكلف بالأرشيف إلى غاية موفى مارس 2013 من فرز سوى حوالي 60 % من مجموع ما يناهز 5000 ملف عقاري.

ب - ضبط الأملاك العقارية الخاصة

نصّ الفصل 74 من القانون الأساسي للبلديات على أن يتولى رئيس المجلس البلدي بصفة خاصة باسم البلدية اتخاذ التدابير اللازمة لإدارة الممتلكات ورعاية الحقوق التي يتكوّن منها الملك البلدي والحفاظة عليها. وقد مكن النظر في التصرف في الملك العقاري الخاص من الوقوف على نقائص تعلقت أساسا باستقصاء هذا الملك وتحديد ه وبكيفية مسك دفتر جرد الممتلكات العقارية وتسجيلها ومتابعة الوضعيات العقارية العالقة.

1- الحماية القانونية للأملاك

اقتصر القانون الأساسي للبلديات على إعطاء مفهوم غير محدّد للملك الخاص للبلديات ولم يبيّن طريقة التصرف فيه باستثناء مناشير صادرة عن وزير الداخلية (الحماية والتقويت...) مع الاستئناس بالتصوص المنظمة للتصرف في الملك العقاري الخاص للدولة.

ومن جهة أخرى، يشكو دفتر الأملاك البلدية نقائص تعلقت أساسا بغياب الشمولية والتّحيين حيث أنّه خلافا لما نصّ عليه الفصل 113 من القانون الأساسي للبلديات والقرار المشترك بين وزير الداخلية والتنمية المحلية ووزير أملاك الدولة والشؤون العقارية بتاريخ 06 فيفري 2007 الذي ضبط نموذجا لدفتر الأملاك البلدية، لم تبادر البلدية بتعويض نموذج دفتر الأملاك المعتمد من قبلها منذ سنة 1897. ولم يتمّ بهذا الدفتر التنصيب على بعض الأملاك العقارية على غرار بعض الأسواق البلدية (سيدي البحري ولافيات والملاسين) والمنشآت الثقافية (مكتبة مدينة تونس والنادي الثقافي الطاهر الحداد ودار صيانة المدينة) وروضة الزاوية البكرية والعقارات المنتزعة ضمن برنامج "الوكايل". كما لم تولّ مصالح البلدية تحيين هذا الدفتر بصفة دورية حيث لم يتمّ منذ سنة 2007 إدراج التغييرات القانونية التي طرأت على وضعيات بعض العقارات البلدية والمتعلقة بعمليات تفويت قامت بها البلدية خلال الفترة 2007-2010.

وحال عدم تحيين دفتر الأملاك دون تمكين البلدية من إجراء مقارنة بين قائمة الرسوم العقارية المرسمة باسمها (حوالي 456 رسما عقاريا) والتي تحصّلت عليها الدائرة من إدارة الملكية العقارية وقائمة الأملاك البلدية الخاصة المسجلة بدفتر الأملاك فيما عدا المنشآت الثقافية والرياضية ورياض الأطفال والأسواق المستغلّة حاليا من قبلها والتي تمّ في شأنها إعداد قوائم بطلب من الدائرة.

ولم تولّ البلدية تسجيل بعض المنشآت الثقافية⁽¹⁾ والعقارات المنتزعة ضمن برنامج "الوكايل" وقصر المؤتمرات لدى إدارة الملكية العقارية. ولم تقم بإعداد برنامج سنوي لتحديد الأولويات بخصوص عمليات التسجيل عملا بما نصّت عليه مناشير وزير الداخلية الصادرة في الغرض. كما لم تخصّص البلدية خلال الفترة 2009-2012 اعتمادات بالميزانية بعنوان تسجيل العقارات. وأدّى عدم تسجيل البلدية لبعض عقاراتها إلى منازعة الغير لها على غرار ما تمّ بشأن 5 عقارات كائنة على التوالي بمبليزير والقصبة والجبل الأحمر وسيدي البشير والمدينة.

2- تسوية وضعيات عقارية عالقة

مكّنت الأعمال الرقابية من الوقوف على وضعيات عقارية تستدعي من البلدية القيام بالإجراءات الضرورية قصد تسويتها، وهي تتعلّق أساسا بالتصرف في أملاك عقارية على ملك الغير وبوضعية الأحياء السكنية البلدية والمنطقة الصناعية بالشرقية فضلا عن برنامج "الوكايل".

⁽¹⁾ - المسرح البلدي والمركز الثقافي لمدينة تونس ومكتبة مدينة تونس والنادي الثقافي الطاهر الحداد ودار صيانة المدينة وبعض الأسواق وروضة الزاوية البكرية وملعب سيدي صابر.

وتصرف البلدية منذ فترات طويلة في عدة عقارات ليست على ملكها وتحمل مصاريف مختلفة بعنوانها دون تقديم مطالب تسجيل بخصوصها والتمتع بالأثر القانوني للحوز عملاً بأحكام الفصلين 45 و46 من مجلة الحقوق العينية. ويذكر من ذلك استغلالها لجزء من السوق البلدية بالملاسين وجزء من سوق الحرايرية III ومجمع النوادي المنتصرية والمركز الثقافي ببر الأبحار ومركب علي بلهوان بالملاسين. كما تتولى البلدية التصرف في أملاك ترجع إلى ملك الدولة الخاص وإلى بعض الهياكل العمومية على غرار المدرسة الحمزية والمدرسة الخلدونية وملعب الهادي خفشة بالمنزه وقاعة الناصرية ودار الثقافة محمد خير الدين بباب العسل دون أن تتخذ إلى غاية موفى مارس 2013 أي إجراء لتسوية الوضعية القانونية لهذه العقارات.

ومن جهة أخرى، تولت البلدية إحداث أحياء سكنية خلال السنين دون استكمال التسوية العقارية الخاصة بها وقامت ببيعها لاحقاً على غرار الأحياء السكنية بالحرير والكبارية والزهور حيث لم يتم إلى موفى مارس 2013 تسوية الوضعية العقارية لهذه الأحياء. ورغم حصول البلدية على موافقة مبدئية منذ سنة 1980 على التفويت في العقارات الكائنة بمنطقة تهية الجبل الأحمر والملاسين والسيدة المنوبية وحي هلال وبرج زوارة فإنها وإلى موفى مارس 2013 لم تتمكن من تصفية وضعيتها العقارية مما حال دون إسناد عقود توضيحية للمتفعين بهذه الأراضي وأثار عدداً من النزاعات مع الغير.

ولئن تمكنت البلدية بخصوص المنطقة الصناعية بالشرقية¹ من تسوية 124 ملفاً تم إبرام عقود في شأنها خلال الفترة 2006-2010 ومن الحصول على الموافقة على إبرام عقود في شأن 59 ملفاً آخر فإنها وإلى غاية موفى مارس 2013 لم تستكمل الإجراءات الضرورية لتسوية 33 ملفاً. كما لم تول البلدية تسوية وضعية 15 مقسماً راجعة لها بالملكية مستغلة من قبل الغير حيث لم ترفع دعاوى قضائية ضد المتحوزين على أساس الاعتداء على عقار مسجل طبقاً لأحكام المجلة الجزائية أو دعاوى في إزالة البناءات المقامة عليها وذلك على معنى الفصل 36 من مجلة الحقوق العينية.

وعلى صعيد آخر، وفي إطار برنامج الوكيل تم خلال الفترة 1991-1997⁽¹⁾ الإنتزاع لفائدة البلدية لعدد من العقارات قصد هدم البناءات الآيلة للسقوط وإنجاز برنامج سكني، إلا أن البلدية فوتت إلى غاية موفى مارس 2013 في 48 عقاراً منها لفائدة خواص دون استغلالها في الغرض الذي انتزعت من أجله.

(1) - بمقتضى الأوامر عدد 1648 و1829 و1042 و1856 لسنوات 1991 و1993 و1995 و1997.

ورغم تولي بعض المالكين السابقين تقديم طلبات في استرجاع عقاراتهم المدرجة ضمن برنامج الوكيل فإن البلدية لم تستوف إجراءات الرجوع الجزئي بخصوص 42 عقارا .

ويتعين على البلدية تسوية هذه الوضعية لتجنب أي نزاع محتمل مع المالكين الأصليين .

ج - الحماية المادية للعقارات البلدية

بلغت نفقات تأمين البناءات البلدية 52,036 أ.د خلال سنة 2012 مقابل 51,995 أ.د خلال سنة 2009 وقد اقتصرَت عملية التأمين على رياض الأطفال وسوق المنصف باي والمنشآت الرياضية والمسرح البلدي وقصر البلدية . ولم تول البلدية تأمين العديد من أملاكها الأخرى ضد أخطار الحريق والسرقة والمسؤولية المدنية على غرار حديقة الحيوانات بالبليدير والمباني الإدارية والمنشآت الثقافية والأسواق . ولم تول البلدية العناية الكافية لحراسة بعض المنشآت مما فسح المجال أمام حدوث سرقات متكررة مثل تلك التي حصلت لحيوانات حديقة البليدير والتي قدّرت بما قيمته 11,750 أ.د خلال الفترة 2009-2012 .

من جهة أخرى، لوحظ استغلال الغير لعقارات على ملك البلدية دون سند قانوني ولم تتم إلى موفى مارس 2013 تسوية وضعيتها على غرار الإستغلال من قبل بعض الجمعيات والخواص لفضاءات بالمركز الثقافي لمدينة تونس وبتدار الثقافة الأمين الشابي ومدرسة بئر لحجار وملعب الزهور ودار الجمعيات بالخضراء .

ويتعين على البلدية إبرام عقود أو اتفاقيات مع المنتعنين بهذه العقارات بهدف المحافظة عليها وضمان حسن استغلالها .

II - استغلال الأملاك العقارية الخاصة وصياتها

يخضع تسويق الحلات المعدة لممارسة أنشطة تجارية واستلزام الأسواق اليومية والأسبوعية والظرفية وإسناد لزمات التصرف في الملك البلدي الخاص، باعتبار طبيعة العلاقة التجارية بين البلدية والمستغلين، إلى أحكام القانون الخاص وإلى بنود العقود المبرمة في الغرض . وتم إقرار المعاليم الموظفة بعنوان استغلال هذه العقارات أساسا بمقتضى

مجلة الجباية المحلية وضبط تعريفه المعاليم المرخص للجماعات المحلية في استخلاصها بمقتضى الأمر عدد 1428 لسنة 1998 المؤرخ في 13 جويلية 1998.

وقد تبين وجود نقائص تعلقت أساسا باستغلال المحلات التجارية والسكنية والأسواق البلدية والمنشآت الرياضية والثقافية وبصيانتها.

أ- المحلات التجارية والسكنية

يشكو استغلال المحلات التجارية والسكنية نقائص تعلقت بتحصيل الموارد المتأتية من تسويق هذه المحلات والتصرف في العقود المبرمة في شأنها ومتابعتها. من ذلك أن البلدية لم تحرص على استغلال الإمكانية المتاحة لمراجعة معينات الكراء المنصوص عليها بالقانون عدد 37 لسنة 1977⁽¹⁾ وبالقانون عدد 35 لسنة 1976 المؤرخ في 18 فيفري 1976⁽²⁾ وبمنشور وزير الداخلية عدد 6 بتاريخ 17 فيفري 2004 حول تسويق المحلات. فبخصوص المحلات التجارية، لم يتم منذ أكثر من عشر سنوات مراجعة معينات الكراء المتعلقة بعدد 793 عقدا من جملة 1007 عقود. ولم تشمل عمليات المراجعة العقود المتعلقة بالمحلات السكنية (216 عقدا) باستثناء عقد محل وحيد مما ترتب عنه بقاء معاليم الكراء زهيدة رغم مرور أكثر من 30 سنة على إبرام بعض العقود على غرار 10 عقود سكنية وتجارية تراوح معين كرائها السنوي بين 12 دينارا و150 دينارا.

ولم تتول البلدية أحيانا تطبيق نسبة الزيادة المنصوص عليها بالعقود أو تثقيل مبلغ الكراء المضمّن بالعقد مما حرّمها من موارد إضافية على غرار نقص في المقايض بلغ حوالي 14 أ.د بعنوان 5 عقود. كما لم تتول البلدية في حالات أخرى تعديل معينات الكراء بالعقود وتحيينها تبعا لتغير صفة المطالب بالدفع (9 عقود) أو على إثر صدور أحكام لفائدتها (عقدان صدر بشأنهما حكمان في سنتي 1998 و1999).

(1) - المتعلق بتنظيم العلاقات بين المسوغين والمسوغين فيما يخص تجديد كراء العقارات أو المحلات ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي أو المستعملة في الحرف.

(2) - المتعلق بضبط العلاقات بين المالكين والمكترين لمحات معدة للسكنى أو الحرفة أو الإدارة العمومية كما تم تنقيحه بالقانونين عدد 19 و20 لسنة 1978 المؤرخين في 1 مارس 1978 والقانون عدد 122 لسنة 1993 المؤرخ في 27 ديسمبر 1993.

ولم تسع البلدية إلى التوظيف الأمثل لمواردها، وفقاً للمنشور عدد 53 المؤرخ في 31 أكتوبر 2000 والمتعلق بالتصرف في العقارات التابعة للجماعات المحلية، على غرار إبرامها لخمسة عقود خلال الفترة 1978-2012 دون القيام بإجراءات الإشهار المسبق واعتماد طريقة المزاد العلني. كما لا تلجأ البلدية أحياناً إلى الوزارة المكلفة بأملاك الدولة عند تحديد معين الكراء الإفتتاحي للبتات.

وتولت البلدية منذ سنة 2001، إسناد المشرب الموجود بقصر البلدية دون إبرام عقد لمستغليه. ويتم استغلال هذا المشرب مجاناً من قبل أحد المنتفعين الذي يستغل كذلك فضاء بالمسرح البلدي لبيع مأكولات ومشروبات والحال أن البلدية تولت تجهيز الفضاءين وتحمل مصاريف استهلاك الماء والكهرباء والغاز.

وفي مجال التصرف في عقود الكراء، تبين أنه وخلافاً لمنشور وزير الداخلية عدد 6 لسنة 2004 المذكور أعلاه لم تحرص البلدية على التحيين الدوري والآلي لهذه العقود حيث تبين على سبيل الذكر أن 10 عقود مازالت مبرمة مع متسوغين متوفين منذ فترة طويلة.

وخلافاً للفصلين 3 و4 من القانون عدد 35 لسنة 1976 سالف الذكر، لم يتم أحياناً تفعيل الإجراءات المنصوص عليها ببعض العقود⁽¹⁾ إزاء المتلدين عن الخلاص على غرار عقدين مبرمين على التوالي في سنة 1965 وفي سنة 2006 غير أن المتسوغين توقفوا عن دفع معينات الكراء على التوالي منذ شهر ديسمبر 1989 وشهر ديسمبر 2009. وقد أسفرت هذه الوضعية عن متخللات لفائدة البلدية تجاوزت في موفى 2012 ما قدره 3 أ.د.

وإلى غاية شهر أفريل 2013، لم تبرم البلدية 66 عقد كراء تتعلق بالعقارات الكائنة بنهج مرسيليا التي تم اقتناؤها منذ جوان 2000. كما لم تتم إحالة عقود عقارات نهجي مرسيليا والمنجي سليم إلى القابض البلدي قصد تثقيفها. وتعهد القابض البلدي في هذا الخصوص بالعمل مع مصالح البلدية المعنية على تحديد المبالغ المستوجبة لمعينات الكراء وتحيين التثقيلات.

ومن جهة أخرى، تم انطلافاً من سنة 2008 إحداث بطاقة "الإعلامات التحسيسية" لحث المتسوغين

(1) - ينص الفصل 9 منها على أنه "إذا لم يدفع المتسوخ معاليم الكراء في الآجال المضروبة أو خالف فصلاً من فصول هاته العقدة، يحق لشيخ المدينة فسخ العقدة بدون سابق إنذار".

المتلّدين على خلاص الديون. وتبقى نجاعة هذه الإعلانات محدودة في ظلّ غياب قاعدة بيانات محيّنة تمكّن من التعرّف على قائمة الذين توصّلوا بالبطاقات وتواريخ استلامها. وتكسي هذه العملية أهمية خاصّة بالنسبة إلى عقود الكراء غير المثقّلة التي ارتفع عددها بتاريخ 5 فيفري 2013 إلى 338 عقدا بقيمة معين كراء سنوي يناهز 169 أ.د. لا يتسنى للقابض متابعة استخلاصه. وبلغت جملة الديون المتخلّدة بذمة المتسوّغين المتلّدين 1,149 م.د في موفى جانفي 2013.

وأُسفر فحص عيّنة تضمّ 55 عقد كراء من الوقوف على عدم قيام البلدية بإحالة 3 عقود مسجلة منذ ما يزيد عن 12 سنة إلى القابض البلدي وعلى عدم استيفاء عملية تسجيل 6 عقود مبرمة خلال الفترة 2000-2006 بالقباضة المالية.

ويستدعي الوضع اتخاذ الإجراءات الضرورية لتأمين تحيين المعطيات المضمّنة بمنظومة التصرف في موارد الميزانية وإضفاء مزيد الشمولية عليها حتى تمكّن من الاطلاع الفوري على وضعية الاستخلاصات وعلى جملة المستحقّات خلال فترات زمنية محدّدة.

ب- الأسواق البلدية

تولّى البلدية التصرف في 27 سوقا بلدية وذلك عبر تنظيم العمل بها وإسناد المواقع ومراقبة ظروف الاستغلال واستخلاص المعاليم المستوجبة. وقد أسفرت أعمال الرقابة عن ملاحظات تعلّقت أساسا بالتصرف المباشر في الأسواق وباستلزامها.

1- التصرف المباشر

يفتقر التصرف في مواقع الانتصاب بالأسواق إلى إجراءات واضحة تحدّد شروط الانتفاع بالرخص وآجال البت في مطالب الانتصاب وآليات تضبط مشمولات مختلف المصالح المتدخّلة. وخلافا لأحكام الفصل 19 من كراس الشروط النموذجي الملحق بمنشور وزير الداخلية عدد 3 لسنة 2004، دأبت مصالح البلدية على إسناد مواقع الانتصاب في غياب تراخيص لذلك. وتمّ إسناد مواقع مخصّصة لبيع الأسماك والخضر والغلّال والمواد المختلفة خلال الفترة 2006-2010 لبعض الأسواق في غياب معايير موضوعية ومكتوبة تما أدّى إلى انتفاع بعض ميسوري الحال أو من لديهم موارد رزق أخرى بمواقع بالأسواق البلدية.

ولم تقتيد البلدية بالتراتب المصبوطة بكراس الشروط بخصوص ظروف استغلال المواقع بالأسواق. فخلافاً للفصل 26 من هذا الكراس الذي ينص على ضرورة استغلال الرخص بصفة شخصية من قبل المنتفعين دأبت البلدية على تمكين بعض مستغلي المواقع من إبرام توكيل للغير للتصرف فيها مما أدى إلى حصول تجاوزات من قبل بعض المستغلين. فعلى سبيل المثال تم تسويق 3 نقاط بيع من قبل مستغليها منذ ما يزيد عن خمس سنوات بمعين شهري قيمته تباعا 420 ديناراً و130 ديناراً و500 ديناراً في حين لم يتعدّ المعلوم الموظف عليها من قبل البلدية على التوالي 90 ديناراً و60 ديناراً و91 ديناراً.

ولم تسع البلدية إلى غاية مارس 2013 إلى تفعيل الفصل 43 من كراس الشروط عبر سحب رخص الاستغلال من المخالفين. فعلى سبيل المثال لم يتم بسوق "الجزيرة" سحب أية رخصة رغم أن جل المواقع بها غير مستغلة في النشاط المخصص لها فضلاً عن تدهور وضعية هذه السوق منذ سنة 2005 حيث أصبحت شبه مهملة. ولا تساعد هذه الوضعية على إحكام التصرف في السوق وعلى تحقيق الاستغلال الأمثل لها خاصة أنها تضم 89 موقعا بمساحة جمالية تبلغ 607,5 م² وتتيح إمكانية توظيف معاليم يقدر مبلغها السنوي بما جملته 33 أ.د في حين لم يتجاوز المعدل السنوي للمقايض المحققة خلال الفترة 2008-2010 ما قدره 5,4 أ.د.

وعلى صعيد آخر ورغم أهمية مراقبة استغلال الأسواق للتأكد من مدى احترام أصحاب المواقع لشروط الاستغلال المنصوص عليها فإنه لم يتم صلب الإدارة الفرعية للأسواق إحداث هيكل أو تكوين فريق يتولى إنجاز عمليات مراقبة دورية حسب برنامج يضبط للغرض وإعداد تقارير متابعة لتقييم مدى احترام المستغلين للواجبات المحمّلة عليهم. وفي المقابل، يضطلع وكلاء المقايض المساعدون والذين لا يتجاوز عددهم 14 عوناً (بخصوص 27 سوقاً) بهذه المهمة بالتوازي مع مشمولاتهم الأصلية التي هي استخلاص المعاليم مما أدى إلى جمعهم لمهام متنافرة.

وقد ترتب عن ضعف أعمال مراقبة استغلال الأسواق تسجيل حالات في عدم الالتزام بالتراتب المضمنة بكراس الشروط التّمودجي عند استغلال مواقع الإنتصاب ببعض الأسواق. وفي هذا الإطار، يذكر أن 8 نقاط بيع بسوق "المنصف باي" مازالت إلى غاية مارس 2013 مستغلة دون تراخيص. كما يتم بالسوق المركزية استغلال مكان غير مخصص للإنتصاب وموقع آخر دون دفع أي مقابل. ولوحظ أنه لم يتم إلى غاية مارس 2013 إتخاذ أي إجراء قانوني في الغرض مما ترتب عنه ضرر مالي للبلدية بعنوان معاليم غير موظفة تجاوز 3.100 دينار بعنوان الفترة الممتدة من 2011 إلى مارس 2013.

ومن جهة أخرى، لا يتم تفعيل قرارات سحب الرخص من المخالفين حيث مازالت 7 مواقع انتصاب بالسوق المركزية مستغلة بدون وجه حق من قبل وكلاء. ولم تعمل البلدية على تسوية وضعية عديد نقاط بيع توفي أصحابها من بينها 13 موقع انتصاب يتم استغلالها من قبل وكلاء في غياب تراخيص.

ولا تتولى مصلحة الأسواق ضبط قوائم دورية في مواقع الانتصاب الشاغرة داخل الأسواق والإعلان عنها بما يتيح إضفاء الشفافية على عملية استغلال المواقع البلدية والحد من التجاوزات. فعلى سبيل المثال، تم منذ سنة 2007، إسناد 5 رخص استغلال بالسوق المركزية لم يباشر أصحابها العمل بها وتم تسجيلها ضمن الدفاتر على أنها في وضعية شغور خلال الفترة 2007-2010 في حين أنها مستغلة من قبل الغير دون تراخيص مما حرم البلدية من توظيف معالم بمبلغ يناهز 13 أ.د. وقد تعهدت البلدية بتحسين قوائم المنتفعين بالرخص بالدفاتر والمنظومة المعلوماتية.

2- الإستلزام

خلافًا لما نصّ عليه الفصل 56 من مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات والفصل الخامس من كراس شروط البتات، تم قبول عروض المشاركين في اللزّات المنجزة خلال الفترة 2008-2010 رغم عدم تضمّنها بعض الوثائق (بطاقة التعريف الجبائية وشهادة الانخراط بالصناديق الاجتماعية). وقد تبين في هذا المجال أنّ ثلاثة مستلزمين فقط قدّموا هذه الوثائق من بين 30 مستلزمًا تعاقدت معهم البلدية. كما تولّت البلدية إسناد لزّمة سوق "حي الانطلاقة" بعنوان سنة 2008 بالمراكمة مقابل عرض مالي لم يتجاوز 24,6 أ.د. وقد تبين أنّ هذا العرض لا يستجيب للشروط المطلوبة وأنّ قيمته كانت دون الحد الأدنى المشتراط من قبل لجنة التثبيت (30 أ.د) وذلك رغم أنّ عملية التثبيت كانت قد أرسلت على عرض مستوفى الشروط قيمته 45,550 أ.د. وقد أدّت هذه الوضعية إلى حرمان البلدية من موارد تجاوزت 20 أ.د.

ج - المنشآت الرياضية

بلغ عدد المنشآت الرياضية للبلدية 33 منشأة تتكوّن من 7 مركّبات و4 قاعات رياضية و21 ملعبا

ومسبحا بالبفدير ولا تصرف البلدية في منشآت منها⁽¹⁾. وقد حال تدهور وضعية ثلاث منشآت دون استغلالها لفترات طويلة بلغت أقصاها 8 سنوات.

وتتّكّن البلدية 53 جمعية رياضية مدنية منضوية تحتها وجمعيات "رياضة وثقافة وعمل" وجمعيات الأمن والسجون إضافة إلى 150 مؤسسة تربية من استغلال منشآتها. وفي هذا المجال، تمّ الوقوف على محدودية موارد البلدية المتأتية من استغلال الفضاءات الرياضية واللوحات الإشهارية. كما لوحظ أنّ بعض الجمعيات الناشطة صلب الرابطة المحترفة تستغل مجانا المنشآت الرياضية الراجعة للبلدية وتستأثر بعائدات الإشهار ومداخل التذاكر ومعالم كرائها لهذه الفضاءات إلى جمعيات أخرى. وفي المقابل تواصل البلدية تدخلاتها بصيانة وتنظيف وحراسة وتأمين هذه الفضاءات فضلا عن تحملها لتكاليف استهلاك الماء والكهرباء والهاتف وأجور العملة.

وفي هذا المجال يمكن ذكر المنشآت الرياضية بحديقتي الرياضة "أ" و"ب" حيث تتولّى جمعيتان رياضيتان محترفتان استغلال هذين المركبين بصفة أحادية دون الرجوع إلى البلدية وتسويغ الفضاءات الرياضية بالحديقتين لبعض الجمعيات لممارسة نشاطها الرياضي والانتفاع بالجزء الأكبر من معالم التسويغ. وقد أدت هذه الوضعية إلى ضعف المبالغ التي تمّ استخلاصها من قبل البلدية خلال الفترة الممتدة من سنة 2009 إلى شهر مارس 2013 بعنوان استغلال هذين المركبين حيث لم تتجاوز على التوالي 500 دينار و1500 دينار.

ومن جهة أخرى، يستغل نادي تونس للنس (ناد خاص) فضاءات بلدية لفائده. وقد ارتفعت المصاريف التي تحملتها البلدية خلال الفترة 2008-2012 بعنوان استهلاك هذا النادي من الماء والكهرباء إلى 64 أ.د. ويتمّ استغلال هذه المنشآت في غياب اتفاقيات مبرمة مع الطرف المستغل تساهم في المحافظة على هذه المنشآت وللإلزام الجهة المستغلة بالتعهد بصيانة المنشآت المعنية وتحمل مصاريف الاستغلال مقابل تنازل البلدية عن نسبة من مزايا الاستغلال.

ومن شأن إبرام هذه الاتفاقيات أن يوفر الحماية اللازمة للمنشآت وأن يخفف أعباء التصرف على البلدية مثلما دعت إلى ذلك دائرة المحاسبات في عدة تقارير سابقة⁽²⁾. كما أنّ البلدية مدعوة إلى إعداد كراس شروط لتنظيم استغلال المنشآت الرياضية وإحكام التصرف فيها وفق ما تمت برمجته منذ جانفي 2009.

(1) - ملعب الزهور في تصرف الشرطة وقاعة الناصرية في تصرف خواص بدون سند قانوني.

(2) - من ذلك التقرير الثاني والعشرون للدائرة (2006) الذي تناول هذا الموضوع ضمن القسم المتعلق بالمنشآت الرياضية.

ولم تولّ البلدية اعتماد سند قانوني ينظم مداخل المنشآت الرياضية من استغلال اللوحات الإشهارية بطريقة تحمي حقوق البلدية والمتعاملين معها . ورغم أهمية متخللات الجمعيات تجاه البلدية بهذا العنوان حيث ارتفعت المبالغ المستوجبة على ثلاث جمعيات رياضية إلى 201 أ.د بعنوان الفترة 2008-2013 فإنه لم يتم اتخاذ أي إجراء لاستخلاص هذه المستحقات .

كما لم تحرص البلدية على استغلال بعض قاعات الرياضة التابعة لها على غرار قاعة البحري بن سعيد وجناح مبرك القرجاني يتكوّن من قاعة بها تجهيزات رياضية بقيمة 26 أ.د ومن حجرتي ملابس وحمام بخاري .

د - المنشآت الثقافية

يعتبر المسرح البلدي أهم منشأة ثقافية تابعة لبلدية تونس بالنظر إلى الموارد التي يوفرها والتي تطوّرت من 75,490 أ.د في سنة 2008 إلى 144,105 أ.د سنة 2012 . وقد قامت البلدية خلال الفترة الممتدة من سنة 2009 إلى موفى مارس 2013 بتمكين بعض الجمعيات والشركات من استغلال المسرح دون مقابل كدعم لها وذلك في غياب تحديد معايير مضبوطة مسبقا .

وتولّت بعض الأطراف خلال الفترة المذكورة استغلال المسرح مجانا دون إبرام عقود في الغرض . ويذكر من بين هذه الأطراف الوزارة المكلفة بالثقافة وحزب منحل وصندوق 26-26 وجمعيتان وإحدى الفئات .

وتضع البلدية شبائيك المسرح البلدي مجانا على ذمة جمعيات ومؤسسات وهيكل عمومية وذلك في غياب اتفاقيات مبرمة لتنظيم شروط الاستغلال وتحديد حقوق وواجبات كل طرف .

وتعهّدت البلدية بأن تقتصر مستقبلا على بيع التذاكر لفائدة فرقة مدينة تونس ومهرجان المدينة ووزارة الداخلية دون غيرها .

هـ - تهيئة العقارات وصيانتها

مكّن النظر في تهيئة العقارات وصيانتها من الوقوف على نقائص تعلقت أساسا بتهيئة المنشآت الرياضية وبصيانة الأسواق البلدية والمسرح البلدي .

1- تهيئة المنشآت الرياضية

يشكو إنجاز مشاريع تهيئة المنشآت الرياضية وتهذيبها من عدم الالتزام بالبرمجة السنوية للمشاريع. وتجاوز التأخير في إنجاز بعض المشاريع خمس سنوات مما حال دون استغلال الفضاءات المعنية والانتفاع بمواردها. وقد تبين أن المشاريع المبرمجة للفترة 2010-2012 ما زالت في مرحلة الإعداد أو الدراسة.

ومكن النظر في أهم صفقات تهيئة المنشآت الرياضية للفترة 2007-2012 من الوقوف على إخلالات تعلقت أساسا بعدم توفير الشروط الضرورية للإنجاز وبضعف الدراسات الأولية وبإدخال تغييرات هامة على الأشغال خلال مرحلة التنفيذ أدت إلى إبرام ملاحق على سبيل التسوية وبالجوء إلى المقايضة في تبادل الخدمات.

- إعداد الدراسات وظروف الإنجاز

تولت مصلحة الرياضة عوضا عن إدارة العمران المؤهلة لذلك القيام بدراسة مشروع تهيئة مركبين رياضيين وإعداد الدراسات الفنية المتعلقة بهما. وقد شاب دراسة كل مشروع عدم تقدير الكميات المتعلقة ببعض الفصول بدقة وعدم الأخذ بعين الاعتبار مواصفات الملاعب وحماية المنشآت الرياضية المعمول بها.

وقد تمّ الشروع في إنجاز المشروعين قبل استكمال إجراءات الصفقتين ودون توفر الاعتمادات اللازمة بالميزانية مما أدى إلى تأخير في خلاص مستحقات المقاولات وإيقاف الأشغال لمدة تجاوزت 6 أشهر بالنسبة إلى أحد المشروعين. كما لم يتمّ تعيين مكتب مراقبة للمشروعين إلا بعد انطلاق الأشغال والتقدم فيها بنسبة فاقت 25 % بالنسبة إلى أحدهما مما دفع بمكتب المراقبة المعني إلى التصريح بعدم تحمل مسؤولية مراقبة بعض مكونات المشروع التي تمّ إنجازها. وتمّ فعلا الوقوف على إخلالات بعض هذه المكونات تمثلت خاصة في نقص في أسس السورين الداخلي والخارجي وفي القيام بأشغال غير ضرورية وغير مدرجة بالصفقة علاوة على استعمال خرسانة لم يتمّ التأكد من مطابقتها للشروط الفنية. فضلا عن ذلك، لم يتمّ مسبقا إعداد كل الملفات الفنية وأمثلة تنفيذ المشروعين مما لم يسرّ إنجازهما في الآجال المحددة. وقد أدى إعداد مختلف هذه الملفات بعد الشروع في الإنجاز إلى تغيير الأساليب المعتمدة بالدراسات الأولية وإلى زيادة هامة في الكميات المتعلقة ببعض الفصول.

– تحديد الحاجيات

أدت التغييرات الهامة التي شهدتها بعض مشاريع تهيئة المنشآت الرياضية أثناء إنجاز الأشغال إلى مراجعة المبالغ الأصلية للصفقات ومدد تنفيذها بنسب هامة مما انجر عنه إبرام ملاحق في الغرض على سبيل التسوية. فبخصوص صفقة تهذيب أحد المركبات الرياضية (البحري بن سعيد) ويهدف تقادي النقائص التي برزت أثناء إنجاز الأشغال وحتى تتمكن البلدية من توفير الشروط المطلوبة للحصول على شهادة صلاحية المركب والترخيص في استغلاله تم إبرام ملحقين أديا إلى ارتفاع مبلغ الصفقة إلى ما قدره 676,557 أ.د أي بزيادة فاقت 47 % من المبلغ الأصلي للصفقة وهو ما يعدّ إخلالا بواجب التحديد المسبق والدقيق للحاجيات موضوع الصفقة المنصوص عليه بالفصل 9 من الأمر المنظم للصفقات العمومية. ولم تحظ بعض التغييرات التي تم إدخالها من قبل البلدية على بنود هذه الصفقة بموافقة مكتب المراقبة والمقاولة نظرا لعدم مطابقتها للمواصفات المطلوبة ولأنها تعرّض المركب ومستعمله للخطر. وقد مكنت المعاينة الميدانية التي أجراها فريق الرقابة للمركب من الوقوف على مخاطر⁽¹⁾ هذه الوضعية التي سبق للبلدية أن تلقت في شأنها تنبيهها من قبل المختصين منذ أكثر من سنتين. ولم تتخذ البلدية أي إجراء في شأن رفع هذه المخاطر إلا ما تم بتاريخ 24 سبتمبر 2013 حيث تمت دعوة إدارة البناءات لإجراء معاينة ميدانية وإعداد تقرير لتقادي الأضرار والأخطار.

ومن جهة أخرى، شهد مشروع تهيئة مركب الطيب بن عمار ترفيعا في مبلغ الصفقة وفي مدة إنجازها في مناسبتين نتيجة إدراج فصول جديدة والقيام بشراءات تتعلق بصيانة منشأة أخرى. ولم توصل مصالح البلدية إلى موفى أكتوبر 2013 أي بعد أكثر من ثلاث سنوات من دخول المركب حيز الاستغلال للحسم في المبلغ الجملي للملحق الثالث والمصادقة عليه نتيجة النزاع حول المستحقات الفعلية للمقاولة مقارنة بما تم إنجازها. وقد أدت مختلف الإخلالات التي شهدتها إنجاز المشروع إلى تمكين المقاول من مبالغ دون وجه حق بعنوان الكشوفات الوقتية (من 1 إلى 9) للأشغال حددتها مصلحة الرياضة بقيمة 94 أ.د وفريق من إدارة العمران تم تعيينه بطلب من نفقديّة البلدية⁽²⁾ بمقدار 27 أ.د. وأقرّ خبير عدلي تم تكليفه من قبل البلدية للقيام بعملية تدقيق⁽³⁾ لضبط الأشغال المنجزة فعليا⁽⁴⁾ بأنّ المقاول تحصيل بدون وجه حق على مبلغ مالي يقارب 110 أ.د.

(1) - انخاء جزئي للحائط الخرساني ووجود فجوة بين الحائط والرصيف المعبّد.

(2) - تم تكليفه بمراجعة الكشوفات الوقتية والقيام بالقياسات الميدانية باعتبار أنّ التفقيديّة غير مختصة في المسائل الفنية حسب ما أفادت به هذه الأخيرة.

(3) - على إثر تلقيها تشكيكات حول حصول تجاوزات مالية في المشروع.

(4) - قيام البلدية في 1 أكتوبر 2011 بإذن على عريضة لدى رئيس المحكمة الابتدائية بتونس للإذن بتكليف مهندس مستشار كفو في ميدان الاختبارات للقيام بعملية التدقيق بالاعتماد على تقنيات فنية حتى يتسنى ضبط الأشغال المنجزة فعليا بكل دقة ومقارنتها بما تم خلاصه.

ونتيجة لهذه الوضعية شهدت هذه الصفقة التي ضبط مبلغها الأصلي في حدود 585,249 أ.د اختلافات في تحديد مبلغها النهائي حيث تراوحت التقديرات بخصوصه بين 916,278 أ.د حسب المقاول والفريق المعين من قبل التفقيدية و770,071 أ.د حسب الخبير العدلي المشار إليه. وقد أفادت البلدية الدائرة بتاريخ 12 فيفري 2014 أن تقرير الاختبار التكميلي الذي أعده الخبير العدلي⁽¹⁾ قد أفضى إلى أن قيمة ما تم إنجازه فعليا ترتفع إلى 832,153 أ.د. وأن المبلغ الذي يتعين دفعه للمقاول لا يتجاوز 71,437 أ.د. في حين طالب المقاول بمبلغ قدره 119 أ.د.

ويتضح مما سبق أنه كان بإمكان البلدية تفادي مثل هذه الوضعيات والمحافظة على المال العام لو تمّ التّقيّد بالفصلين 15 و40 من عقد الصفقة⁽²⁾ والتّثبت في كشوفات الحسابات الوقتية والجداول التفصيلية قبل القيام بعملية الخلاص المتعلقة بها وإعادة احتساب كمّيات الفصول في الوقت المناسب بما يمكنها من تفادي التّضارب حول الحجم الفعلي للأشغال المنجزة والمبالغ المستحقة لفائدة المقاولة. لذا فإنّ البلدية مدعوة إلى مزيد إحكام برمجة المشاريع والحرص على متابعة إنجازها بكلّ دقّة والتّأكّد من صحّة احتساب المبالغ المستوجبة قبل الإذن بصرفها.

ويتمّ أحيانا بمناسبة تهيئة بعض المنشآت الرياضية اللجوء إلى المقايضة في تبادل الخدمات بين مصلحة الرياضة والمقاولين دون اتفاق رسمي مرخّص فيه. وتتمثل هذه المقايضة في تمكين المقاولين من الماء والكهرباء من عدّادات المنشآت الرياضية الراجعة للبلدية ومن مكاتب وماوى مقابل قيامهم بتمكين مصلحة الرياضة من مواد ومبالغ مالية لمساعدتها على صيانة المنشآت الرياضية التي تفقر لبعض المستلزمات الضرورية. كما لوحظ حصول بعض المعاملات المالية غير القانونية بين البلدية وجمعيات رياضية ومزوّدين ومقاولين. فخلافا للتراتب الجاري بها العمل حصل رئيس مصلحة الرياضة على مبلغ مالي من أحد النوادي الخاصة مقابل خدمات أسداها أعوان من مصلحة الرياضة لفائدته وكذلك على آلة تصوير رقمية من أحد المقاولين مقابل التّغاضي عن الإخلالات التي شابت تنفيذه للأشغال.

(1) - تبعا للإذن على عريضة عدد 992 الصادر عن المحكمة الابتدائية بتونس بتاريخ 23 جانفي 2013.

(2) - اللذين ينصان على أنّ إعداد كشوفات الأشغال المنجزة يتمّ بالاعتماد على المعاينات الميدانية للمشروع والعناصر الكمية والنوعية المتعلقة بالأشغال المنجزة وعمليات التزويد وعلى أنه عندما يتعلّق الأمر بأشغال يتمّ بعد إنجازها تغطيتها أو يستحيل الوصول إليها فإنّ المقاولة مطالبة بالقيام مع صاحب المشروع بتحديد كشف في الغرض في الإبان ومراقبة الأشغال المنجزة والقيام بالاختبارات اللازمة.

2- صيانة الأسواق والمنشآت الثقافية والرياضية

لم تتولّ البلدية خلال الفترة 2009-2012 إعداد برامج صيانة سنوية للأسواق. واقتصرت تدخلاتها في هذا المجال على تأمين أشغال الصيانة الصغرى على غرار تغيير العدادات الكهربائية أو الحنفيات. ولئن قدّرت الإدارة الفرعية للبناءات حاجيات تهيئة الأسواق وصيانتها للفترة المذكورة بقيمة تتراوح بين 4,635 م.د و 8,030 م.د فإنه لم يتمّ في شأنها رصد أية اعتمادات.

ولم تتوفّق البلدية في إنجاز مشروع تهيئة إحدى الأسواق المبرمجة خلال سنة 2004 وذلك رغم استكمال كافة مراحل إبرام الصفقة المتعلقة به نظرا إلى عدم توفر التمويل الذاتي. ونتيجة لذلك ظلت عدة مواقع من هذه السوق (80 موقعا من بين 110 مواقع) شاغرة إلى موفى شهر فيفري 2013 وهو ما لا يساعد على ضمان الاستغلال الأمثل للأماكن البلدية. وخلافا لأحكام الفصل 46 من القانون عدد 11 لسنة 2009⁽¹⁾ وبند الفصل 6 من كراس الشروط النموذجي، لم تتخذ البلدية الإجراءات الضرورية قصد الحصول على شهادات الوقاية بالأسواق وذلك بالرغم من تولى مصالح الحماية المدنية في عديد المناسبات لفت نظرها إلى ضرورة مدّها بتقارير فنية حول الشبكات الكهربائية بالأسواق مما لا يساعد على تأمين ظروف السلامة والوقاية بها.

ومن جهة أخرى، تراجعت الإعتمادات المرسمة بالميزانية بعنوان صيانة المسرح البلدي من 50 أ.د خلال سنة 2009 إلى 40 أ.د خلال سنة 2013 رغم حاجته إلى عمليات تهيئة على مستوى المداخل والبهو الرئيسي ومقصورات الفنانين⁽²⁾.

وعلى صعيد آخر، تستأثر نفقات صيانة المنشآت الرياضية بالتصيب الأوفر من مجموع مصاريف التسيير والصيانة والاستثمارات بعنوان الممتلكات العقارية للبلدية حيث بلغت خلال الفترة 2008-2012 ما قدره 5,550 م.د وهو ما يفوق 50 % من مجموع المصاريف (10,747 م.د). ورغم أهمية هذه الاعتمادات، بلغ خلال الموسم الرياضي 2012/2013 عدد المنشآت الرياضية التي لم تحصل على شهادة صلوحية الاستغلال⁽³⁾ 10 منشآت من مجموع 21 منشأة معدة للغرض وذلك خاصة لعدم استجابتها لشروط الحماية وسلامة شبكات الكهرباء والغاز والمياه وعدم صيانة أرضية بعض الملاعب.

(1) - المتعلق بإصدار مجلة السلامة والوقاية من أخطار الحريق والانفجار والفرع بالبنيات.

(2) - مذكوب متصرف المسرح الموجه إلى كاهية مدير الشؤون الثقافية بتاريخ 22-03-2013.

(3) - وفقا للمنشور المشترك عدد 41 بتاريخ 5 أوت 1999 لوزير الداخلية والشباب والطفولة والرياضة.

وتشكو مصلحة الرياضة نقصا في الموارد البشرية والتجهيزات وصعوبات في تأمين أعمال الصيانة الضرورية. ورغم أهمية تجهيزات المنشآت الرياضية⁽¹⁾ وكلفتها، لوحظ إلى موفى مارس 2013 غياب عقود لتأمين الصيانة الدورية للتجهيزات الكهربائية المركزة بهذه المنشآت. ويذكر أن الشركة التونسية للكهرباء والغاز قد قامت في عدة مناسبات بمطالبة البلدية بالتدخل لصيانة هذه التجهيزات التي أصبحت في حالة متدهورة وعرضة لأعطاب متكررة وهددت بقطع التيار الكهربائي على عدة منشآت رياضية.

وَأثر ضعف العناية بالعشب الطبيعي للمعب الشاذلي زويتن طيلة فترة تهيئته (2006-2010) إضافة إلى الإشكاليات التي عرفها التصرف في الموارد البشرية المكلفة بصيانة العشب بهذا المعب واستغلال محيطه لأغراض متعددة على جودة العشب ومحيطه وكذلك على آجال جاهزية المعب. وأمام ضرورة استغلال المعب تم اللجوء إلى حلول عاجلة⁽²⁾ اعتبرها فنيو المصلحة محفوفة بالمخاطر عوضا عن الحلول الهيكلية الضرورية للحصول على أرضية تتوفر فيها المواصفات اللازمة⁽³⁾.

III- التقويت في العقارات واستلزامها

انخفضت مداخل التقويت في العقارات البلدية الخاصة من 15,005 م.د في سنة 2010 إلى 760 أ.د في سنة 2012. وأسفر النظر في عينة من عمليات التقويت التي شملت الفترة من 2001 إلى موفى مارس 2013 عن وجود نقائص تعلقت خاصة بالإشهار وبالبيّات وتحديد ثمن التقويت.

أ- التقويت

نصّ منشور وزير الداخلية والتنمية المحلية عدد 2 لسنة 2004 المتعلق بالتقويت في العقارات التابعة للجماعات المحلية على أن يتمّ التقويت بعد إشهار عملية البيع. إلا أن البلدية وخلافا لذلك قامت بعمليات التقويت

(1) - على غرار تجهيزات المسبح وأجهزة تسخين الماء والخولات الكهربائية المركزة بأغلب هذه المنشآت.

(2) - اضطر الفريق التقني إلى اللجوء إلى "عملية محفوفة بالمخاطر تمثلت في استعمال العشب الذي تولى الفريق زرعته منذ أشهر لترقيع وسط الميدان".

(3) - وفقا لتقرير اخبار أعدّه فريق من الوزارة المكلفة بالرياضة في 15 جويلية 2008.

استجابة لمطالب ترد عليها . من ذلك فإنّ ما يزيد عن 20 عملية تفويت تمت إستجابة لمطالب تلقتها البلدية خلال الفترة 2003 -2011 دون القيام بدراسة جدوى في الغرض تأخذ بعين الاعتبار أهمية المواقع لبعض العقارات التي لا تكسي طابعا إجتماعيا أو لأغراض تجارية أو صناعيّة أو حرفية (متيوال فيل- الوردية) وهو ما لا يضمن الحصول على أفضل العروض بخصوص هذه العقارات .

وقامت البلدية لتلبية لطلب أحد الأشخاص اقتناء قطعة أرض لبناء محلّ سكني بتغيير صبغة العقار من الملك العمومي البلدي إلى الملك البلدي الخاصّ قصد التفويت فيه لفائدته⁽¹⁾ . وقد تمّ هذا التفويت بعد مداولة المجلس البلدي بتاريخ 11 ديسمبر 2004 التي نصّت على "إمكانية التفويت للمعني بالأمر في قطعة الأرض المذكورة بعد إخراجها من الملك العمومي البلدي وإدماجها ضمن الملك البلدي الخاص" .

ومن جهة أخرى، وبمقتضى عقد خطّي مؤرخ في 11 نوفمبر 1986، ساهمت البلدية في رأس مال الشركة المغربية للسياحة بقطعة أرض تمسح 337 م² بأحد الشوارع الرئيسية للعاصمة . وقد قدّرت هذه المساهمة العينية بما قيمته 119,760 أ.د غير أنّه على إثر عملية تصفية الشركة المعنية في 2004 لم تتجاوز حصّة البلدية من محصول التصفية 8,799 أ.د مما كبّدها خسارة لا تقلّ عن 110,961 أ.د .

وإزاء هذه الوضعيات فإنّ البلدية مدعوة إلى بذل مزيد الحرص للمحافظة على الملك البلدي وحسن التصرف فيه .

وعلى صعيد آخر نصّ الفصل 21 من القانون الأساسي للبلديات على أن يتولّى المجلس البلدي بمداولاته البتّ في الشؤون البلدية ويدلي برأيه في جميع المسائل ذات الصبغة المحليّة . ونصّ منشور وزير الداخلية والتنمية المحليّة عدد 2 لسنة 2004 على ضرورة تداول المجلس البلدي بخصوص جميع العقارات المزمع التفويت فيها . غير أنّ البلدية تولّت خلال السنوات من 2007 إلى 2012 القيام بست عشرة عملية تفويت بقيمة ناهزت 3,488 م.د عن طريق بتّات دون أن يتمّ عرضها على مداولات المجلس البلدي .

(1) - تم إبرام عقد التفويت بتاريخ 17 جائفني 2007 .

ب- تحديد ثمن التقيوت

نصّ منشور وزير الداخلية عدد 2 لسنة 2004 على أن يتمّ التقيوت اعتمادا على تقرير اختبار تعدّه المصالح المعنية بالوزارة المكلفة بأملك الدولة، إلا أن فحص قائمة العقارات المفوت فيها خلال الفترة من 2005 إلى موفى مارس 2013 مكّن من الوقوف على إبرام 14 عقدا دون التقيّد بهذا الإجراء. وقد أدّى ذلك إلى حرمان البلدية من مقايض ناهزت قيمتها 638 أ.د. بخصوص 10 عقود. وقد تمّ تحديد أثمان التقيوت بالنسبة إلى 4 عقود بتدخل من الوزير المستشار لدى رئيس الجمهورية آنذاك بمقتضى مكاتيب تحدّد سعر البيع المعتمد أو استجابة لمكثوب وزير أملك الدولة والشؤون العقارية التي تضمّنت اعتماد 35 د للمتر المربع عوضا عن 70 د تمّ تحديده بتقرير الإختبار.

وتمّ بخصوص عمليّتي تقيوت في سنة 2007 لفائدة الاتحاد التونسي للصناعة والتجارة والصناعات التقليدية اعتماد سعر 250 دينارا للمتر المربع الواحد عوضا عن سعر 300 دينار حدّده تقرير اختبار وزارة أملك الدولة والشؤون العقارية بتاريخ 17 أكتوبر 2006 ثما أدّى إلى نقص في مداخيل البلدية فاق 670 أ.د. وقد برّرت البلدية تخفيض الثمن بتطبيق تعليمات رئاسية في الغرض.

كما لوحظ بخصوص 7 عقود أن الفترة الفاصلة بين تاريخي الاختبار والعقد تجاوزت الأجل الأقصى المحدّد بسنة بالمنشور عدد 2 لسنة 2004 ووصلت في إحدى الحالات إلى 8 سنوات. كما لوحظ أنه تمّ التقيوت في ديسمبر 2008 في قطعة أرض بمنطقة ميتوال فيل بالعاصمة بحساب 60 دينارا للمتر المربع الواحد عوضا عن 350 دينارا حدّده اختبار وزارة أملك الدولة والشؤون العقارية.

وقد انجرّ عن عمليّات التقيوت التي قامت بها البلدية خلال الفترة 2004-2012 نقص في المداخيل لا يقلّ عن 1.560,330 أ.د. منها 1.170,200 أ.د. بعنوان عمليّات تقيوت لفائدة الاتحاد التونسي للصناعة والتجارة و252,300 أ.د. بخصوص عقدي تقيوت تمّ إبرامهما مع إحدى المواطنات و137,830 أ.د. بعنوان التقيوت في مقاسم بالوردية.

ومن جهة أخرى، تمّ في 12 ديسمبر 1996 إبرام عقد معاوضة بين بلدية تونس والتجمع الدستوري الديمقراطي المنحل يتعلق بإحالة قطعة أرض بلدية بشارع محمد الخامس تمسح 3 هكتار تقريباً مقابل قطعة أرض بالقصبة يمتلكها الحزب المعني مساحتها 8.850 م² م لتخصيصها لبناء قصر البلدية. وقد تمت عملية المعاوضة بالدينار الرمزي لكلا القطعتين وتبرير ذلك بصيغة المصلحة العامة للمشروعين المزمع إحداثهما على قطعتي الأرض بما في ذلك بناء مقرّ الحزب المذكور الذي تتنافى معه هذه الصيغة.

وبالرغم من اقتناء البلدية للبنية الكائنة بشارع 9 أفريل 1938 قصد تجميع كافة هياكلها وتقليص النفقات وفقاً لمداولة المجلس البلدي بتاريخ 7 أكتوبر 1999 فقد اتضح أنه وإلى موفى مارس 2013 لم يتمّ استغلال هذا المقرّ إلا جزئياً في حين مازالت عدّة مصالح بلدية مشتتة.

وعلى صعيد آخر، تولّت البلدية فتح حساب بنكي⁽¹⁾ لدى أحد البنوك الخاصة وتمويله في سنة 2005 بما قدره 1.800 أ.د كسبقة مخصصة لتسديد غرامات تعويض وحرمان من قبل البلدية لفائدة بعض الأشخاص المالكين لأراضٍ تحوّزت بها البلدية. ويعدّ فتح هذا الحساب البنكي مخالفة للفصلين 55 و58 من مجلة المحاسبة العمومية اللذين ينصّان تباعاً على أنّ "الحاسبين العموميين ونوابهم لهم وحدهم حقّ ممارسة الأموال العمومية" وعلى أنّه "لا يجوز لأمري الصرف وغيرهم من الأعوان الذين ليست لهم صفة محاسب عمومي أو وكيل مقايض أو وكيل دفعات أن يتصرفوا في أموال عمومية وأن يكون لهم بصفتهم المذكورة حساب جار كيفما كان نوعه وإلا يقع تتبعهم كمختلسين لأموال الدولة".

ج - التصرف في الأملاك عن طريق اللزّمة

أبرمت بلدية تونس ثلاث لزمات "إنجاز واستغلال وإحالة" لمجمّعات عقارية تضمّ ماوى ذات طوابق ومحلات تجارية بعقارات على ملكها بكلّ من منطقة لافيات (قراية 8.500 م²) وشارعي مختار عطية (قراية 6.200 م²) وعبد الرزاق الشرايبي (قراية 4.955 م²). وكان من المؤمل أن يمكن استغلال هذا الرصيد العقاري الهام من تنمية موارد البلدية، إلّا أنّ عدم إحكام طريقة احتساب المعاليم ضمن العقود المبرمة وربطها بالنتيجة الخام للاستغلال حرم البلدية من تحقيق أية موارد نظراً إلى أن القوائم المالية المقدّمة من قبل أصحاب اللزمات سجّلت نتائج خام سلبية منذ

⁽¹⁾ تتصرّف في الحساب البنكي كاهية مدير الإدارة الفرعية للشؤون القانونية بتفويض من رئيس بلدية تونس.

بداية استغلال العقارات البلدية الذي يعود إلى سبتمبر 2004 بالنسبة إلى "شركة لافيات للتنمية" المستغلة لماوى لافيات وإلى جويلية 2007 وأوت 2009 بالنسبة إلى شركة "تونس ماوى للخدمات".

وطبقا لأحكام الفصل 27 من عقود لزمات استغلال الماوى والفصل 42 من عقود لزمات استغلال مناطق التأثير، يتعين على أصحاب اللزمات إيداع ضمانات استغلال بمبلغ قدره 20 أ.د بعنوان كل عقد على حدة في غضون شهر من بداية الاستغلال. غير أن إحدى الشركات (تونس ماوى للخدمات) لم تتول إلى غاية أكتوبر 2013 تقديم هذه الضمانات ولم تستكمل إنجاز الأشغال الداخلية للطابق السفلي والطابق العلوي الأول المعدل للتجارة بماوى "عبد الرزاق الشرايبي" رغم انقضاء المدة المتفق عليها بالعقد ولم تتخذ البلدية أية إجراءات في شأنها.

ومن جانب آخر، لم يتم إرساء إجراءات وآليات واضحة ضمن عقود اللزمات تمكن البلدية من متابعة مدى تقيّد أصحاب اللزمات بالالتزامات المحمّلة عليهم خلال فترة الاستغلال. ولئن أتاح الفصلان 17 و 24 من العقود المذكورة إمكانية طلب البلدية لأية وثيقة محاسبية قصد القيام بأعمال المراقبة فإنها لم تحصل على عديد الوثائق الهامة على غرار عقود كراء المحلات التجارية والمساحات الإشهارية وقائمت أماكن الوقوف المستغلة على وجه الكراء وقائمة الاشتراكات بالماوى لدى البلدية إلا خلال شهر مارس 2013 وذلك على إثر تدخّل الدائرة.

IV- توظيف المعاليم واستخلاصها

مكن النظر في توظيف المعاليم واستخلاصها من الوقوف على ضرورة تدعيم إجراءات استخلاص مستحقات البلدية من استغلال المحلات التجارية والسكنية والأسواق والمنشآت الرياضية.

أ- المحلات التجارية والسكنية

بلغت المقايض المحققة في موفى 2012 بعنوان كراء عقارات معدة للسكن 82,534 أ.د مقابل 75,061 أ.د بعنوان 2010. وبلغت هذه المقايض بعنوان كراء عقارات معدة لنشاط تجاري بالنسبة إلى السنتين المذكورتين على التوالي 834,770 أ.د و 752,393 أ.د. وبلغت في موفى 2012 المقايض المتأتية من عقود الكراء والتي يتم استخلاصها فوراً ولا يتم تثقيها 123,645 أ.د مقابل 110,544 أ.د في موفى 2010. وارتفعت في

موفى 2012 المقايض بعنوان مداخل المساكن الشعبية المتخلى عنها من قبل الدولة إلى 37,322 أ.د مقابل 35,967 أ.د في موفى 2010. وأبرز النظر في جانب الاستخلاصات ضرورة دعم متابعة صفة المتسوغين والمبالغ المستوجبة والإيرادات غير المستخلصة.

فيما يتعلّق بمتابعة صفة المتسوغين والمبالغ المستوجبة، يكلف المحاسبون العموميون وفقاً لأحكام الفصل 10 من مجلة المحاسبة العمومية بمراقبة صحّة مقايض الدولة والمؤسسات العمومية والجماعات المحلية ومصاريفها وصحة التصرف في أملاكها. وبذلك فإنّ القابض البلدي مطالب بالتأكد من صحّة تثقيف المبالغ المستوجبة بعنوان التسويغ ومن مطابقتها للمبالغ المسجلة بالعقود ولصفة المتسوغين. كما نصّ منشور وزير الداخلية عدد 6 بتاريخ 17 فيفري 1999 حول تسويغ الحالات ذات الصبغة التجارية والصناعية على استخلاص المعينات المستوجبة في إبانها بما يضمن مستحقّات الجماعات المعنية. إلّا أنّه وخلافاً لذلك، لم يقدّم القابض البلدي أيّ اعتراض بخصوص العديد من المطالبين بالدفع الذين أحالوا أصولهم التجارية رغم وجود مبالغ متخلدة بذمتهم على غرار 14 عقداً بما جملته 40,819 أ.د.

وعلى صعيد آخر، بلغت في موفى ديسمبر 2012 بقايا الإيرادات البلدية غير المستخلصة 3.389 أ.د بعنوان كراء عقارات معدّة لنشاط تجاري و243 أ.د بعنوان كراء عقارات معدّة للسكن و6.082 أ.د بالنسبة إلى مداخل المساكن الشعبية إضافة إلى متخلدات لفائدة البلدية بقيمة 1.149 أ.د بعنوان عقود كراءات الحالات غير المثقّلة بتاريخ 5 فيفري 2013.

ولا يتوفّر لدى قبضة البلدية كل العقود المبرمة وتسم الأعمال القاطعة للتقادم بمحدوديتها في هذا المجال. فعلى سبيل المثال، مكّن فحص 215 عقد تسويغ من جملة 233 عقداً تتعلّق بعقارات معدّة للسكن من الوقوف على أنّ الأعمال القاطعة للتقادم التي تمّ القيام بها إلى موفى سنة 2012 اقتصرّت على 9 أعمال فقط بعنوان 153 عقداً تخلّدت بذمة أصحابها ديون لفائدة البلدية أي بنسبة تغطية لم تتجاوز 6%. أمّا بخصوص مداخل كراء عقارات معدّة لنشاط تجاري فقد بلغت نسبة تغطية الديون المتخلدة بذمة 1116 متسوغاً لفائدة البلدية بالأعمال القاطعة للتقادم 49%. ولم تتجاوز نسبة الاستخلاص بخصوص مداخل المساكن الشعبية 2,33% مقارنة بجملة البقايا ممّا يتطلب تدعيم المتابعة خاصّة بالنظر إلى إمكانيّة تقادم الديون وإلى وجود متعاقدين لم يقوموا بأيّة عمليّة خلاص منذ إبرام عقودهم على غرار عقدين بلغ مجموع بقايا الاستخلاص بخصوصهما 10,051 أ.د تعود إلى مدّة تجاوزت 13 سنة.

ولم يتجاوز بتاريخ 5 فيفري 2013 عدد عقود الكراء التي لم تسجل بعنوانها مبالغ متخلدة بالذمة لفائدة البلدية 11 عقدا بمبلغ 4,980 أ.د من أصل 338 عقدا بمبلغ 168,736 أ.د أي ما يمثل 3,25 % فقط من جملة العقود و 2,95 % من جملة المبالغ الواجب استخلاصها سنويا . وفي المقابل، بلغت جملة الديون بعنوان 16 عقدا لم يتم في شأنها أي خلاص منذ إبرامها ما قدره 81,875 أ.د أي ما يمثل 7,13 % من جملة الديون . فضلا عن ذلك، ارتفعت نسبة الديون بخصوص العقود (91 عقد كراء) التي لم يتم أي استخلاص بشأنها بعد سنة 2001 إلى 34,25 % من مجموع الديون .

وارتفعت إلى موفى مارس 2013 جملة المبالغ المستوجبة من المنتفعين بعقارات بمناطق التهيئة العمرانية داخل الدائرة الترابية لبلدية تونس (555 منتفعا) إلى 655,042 أ.د مقابل مبالغ مستخلصة لم تتجاوز 261,489 أ.د . ولا تملك البلدية قائمة في المنتفعين بالأراضي البيضاء أو التي تحمل ألقاضا تتضمن جملة المبالغ الواجب تسديدها ولم تعمل البلدية على حث المدينين الذين تولوا تسديد جزء من ديونهم على خلاص ما تبقى بدمتهم وهو ما من شأنه أن يعرض هذه المتخلدات إلى السقوط بمفعول التقادم .

وإجمالا، فإن البلدية مدعوة إلى مزيد الحرص على استخلاص مستحققاتها بعنوان استغلال المحلات السكنية والتجارية وذلك باتخاذ الإجراءات اللازمة في الإبان .

ب - الأسواق

تولى البلدية توظيف "المعلوم العام للوقوف على الانتصاب بالأسواق" على أساس المساحة المستغلة وذلك باستثناء السوق المركزية التي يتم في شأنها تطبيق مرسوم خاص للوقوف منذ سنة 2006 . ويتم استخلاص هذه المعاليم من قبل وكلاء المقايض .

وتبين أن البلدية لم تتوفق في تحقيق الاستغلال الأمثل لإمكانيات التوظيف المتاحة لها بالأسواق حيث يتراوح معدل حجم المعاليم الممكن توظيفها بعنوان الفترة 2009-2011 بين 817 أ.د و 913 أ.د أي بمعدل توظيف سنوي مجاوي 860 أ.د في حين تراوحت قيمة المعاليم الموظفة فعليا بين 660 أ.د و 782,5 أ.د وبمعدل سنوي قيمته 716 أ.د مما انجر عنه نقص في توظيف المعاليم بما قدره 432 أ.د بعنوان نفس الفترة .

ولم تعتمد البلدية إجراءات واضحة تضمن صحة احتساب المعاليم الموظفة وشموليتهما إذ تبين غياب أية وثيقة (أمثلة طبوغرافية، محضر معاينة...) تمكن من تحديد عدد المواقع ومساحتها قصد التسجيل بدفاتر المراقبة. وفي هذا الصدد، أسفرت معاينة سوق الانطلاقة من قبل فريق الرقابة بالتعاون مع العون الفني بالمصلحة عن وجود فوارق بين المساحات المستغلة فعلياً وتلك المضمنة بدفتر المراقبة ترتب عنها نقص في المبالغ الموظفة ناهز 5,525 أ.د. بعنوان السنوات من 2010 إلى 2012. كما لا يتطابق العدد الفعلي لمواقع بيع الأسماك والخضر والغلال والمواد المختلفة البالغ على التوالي 118 موقعا و309 مواقع و37 موقعا والمدرجة بدفتر المراقبة مع العدد الوارد بالمثال الهندسي للسوق المركزية والبالغ على التوالي 104 مواقع و298 موقعا و24 موقعا.

وأفادت البلدية بأنها ستسعى لتفادي مثل هذه الوضعيات بالتنسيق مستقبلا ضمن رخص الاستغلال على مساحة الموقع وقيمة المعلوم الشهري الموظف عليه.

ومن جهة أخرى، اعترت إجراءات متابعة المعاليم المتخلدة بدمّة المستغلين بالأسواق بعض النقائص. فخلافا لأحكام الفصلين 265 و266 من مجلة الحاسبة العمومية ولما ورد بالذاكرة العامة عدد 2 لسنة 1987، لا تقوم البلدية بإعداد قوائم سنوية في المستحقات غير المستخلصة بعنوان معاليم الوقوف لإحالتها إلى الحاسب البلدي قصد تثقيفها بحساباته وإجراء أعمال التتبع في شأنها.

وتولّت مصلحة الأسواق بطلب من فريق الرقابة إعداد هذه القوائم بالنسبة إلى المعاليم غير المستخلصة المتعلقة بالفترة 2006-2011. وقد بين فحص عينة منها تعود إلى سنتي 2006 و2007 شملت 6 أسواق أن معاليم يناهز مبلغها 98,407 أ.د. لم تشملها أية عملية تتبع إلى غاية 2012 مما يعرضها للسقوط بمفعول التقادم وفقا لأحكام الفصل 36 من مجلة الحاسبة العمومية.

ومن جانب آخر، تبين تراكم المعاليم المتخلدة لفائدة البلدية بدمّة مستغلي نقاط البيع بالأسواق خلال الفترة 2006-2012 ليلعب حجمها إلى غاية سبتمبر 2012 ما قدره 2.290,431 أ.د، تناهز الحصّة الراجعة منه لثمانية أسواق 79 % فقط. وإزاء هذه الوضعية أكتفت البلدية بتوجيه تناويه للمستغلين المتلدين عن الخلاص ولم تشرع في تفعيل الإجراءات المنصوص عليها بالفصل 35 من كراس الشروط النموذجي كالسحب الوقي أو النهائي للرخص إلا بداية من شهر أكتوبر 2013 حيث قامت بسحب 11 رخصة من أصحابها المتلدين في الدفع وتولت إسنادها لمنتفعين جدد شرط تسديد الديون المتخلدة.

ولم يساعد هذا الوضع على تنمية موارد البلدية حيث سجّلت المعاليم المستخلصة تراجعاً خلال سنتي 2009 و2010 مقارنة بما تم تحقيقه في سنة 2008 بنسب تجاوزت 16 % وبفارق جملي قدره 188,157 أ.د. ثمة انعكس سلبي على مردودية بعض الأسواق حيث لم تغطّ المداخل الحقة نفقات استهلاك الماء والكهرباء بأربع أسواق. وإزاء هذه الوضعية، لم تسع البلدية إلى استغلال الإمكانية المتاحة بالفصل 69 من مجلة الجباية المحلية التي تمكّن من توظيف معلوم الوقوف الخاص بالأسواق التي تشهد حركة تجارية على غرار سوقي المنصف باي ولافايات.

وعلى صعيد آخر، ولئن يتمّ مسك دفاتر مراقبة تسجّل بها كافة المقايض بالتوازي مع الدفاتر المسوكة من قبل وكلاء المقايض فإنه لم يتمّ اعتماد هذا الإجراء بخصوص بعض الأسواق كالسوق المركزية حيث يتولى وكلاء المقايض المساعدون استخلاص المعاليم وتسجيلها ضمن دفاتر الاستخلاص وهو ما يمثّل جمعا بين مهام متنافرة. ورغم أهمية هذه الدفاتر في ضبط قيمة الديون المتخلّدة لفائدة البلدية في ذمة مستغلي نقاط البيع بالأسواق فإنها غير مرقمة وغير مؤشّر عليها من قبل رئيس البلدية.

وقد أسفرت مقارنة الدفاتر ووصلات الخلاص للفترة 2008-2012 من قبل فريق الرقابة عن تسجيل 18 عملية استخلاص بمبلغ قدره 2.121 ديناراً في غياب وصلات ووجود 12 وصل خلاص بقيمة 1.000 دينار غير مدرجة بالدفاتر فضلاً عن تسجيل 7 حالات لاستخلاص ديون مرتين بعنوان نفس الفترة بمبلغ جملي قدره 600 دينار.

كما تبيّن غياب عمليات مقارنة بين المبالغ المودعة من قبل وكلاء المقايض بعنوان الاستخلاصات مع المبالغ المدرجة بأصول الوصلات المسلمة للمستغلين بالأسواق وذلك قصد التثبت من صحة المقايض. وقد مكّنت عملية المقارنة الجذرة من قبل فريق الرقابة بخصوص 15 وصلاً أصلياً من ملاحظة عدم تطابق المبالغ المنصوص عليها وهوية المستفيدين مع ما هو مضمّن في جذاذات الوصلات وتسجيل نقص في المداخل بالنسبة إلى حالتين بما قدره 363 ديناراً.

ويقتصر دور العون المكلف بمسك دفاتر تسجيل المقايض في بعض الأسواق على إدراج العمليات بالإعتماد على جداول الاستخلاص المقدمة من قبل وكلاء المقايض المساعدين دون إجراء أية مقارنة مع جذاذات الوصلات للتأكد من مدى تطابقها مع هذه الجداول.

ولئن شرعت البلدية منذ سنة 2008 في استغلال تطبيقية معلوماتية للتصرف في الأسواق فإنه وإلى غاية مارس 2013 ظلت بعض مكونات هذه التطبيقية غير مفعلة حيث تواصل استخلاص المعاليم يدويا وظل المكونان المخصصان للتصرف في الرخص غير مستغلين. كما لا تمكن التطبيقية من استخراج بعض المعطيات على غرار قوائم الديون حسب المستغلين والأقدمية والأماكن الشاغرة. وإجمالاً تشكو البيانات المستخرجة من التطبيقية من نقص في الدقة والشمولية حيث لوحظ بالنسبة إلى عديد الحالات عدم تطابق المعلومات الخاصة بالمستغلين ومبالغ الديون مع ما هو مضمن بالدفاتر. وقد تعهدت البلدية بتطوير المنظومة بما يتيح استخلاص المعاليم آلياً إلى جانب إدراج المعطيات المتعلقة بالديون المتخلدة بذمة المنتصبين بما يمكن من استخراج قوائم في شأنها.

ج - المنشآت الرياضية

مكن النظر في المداخل المحصلة من استغلال المنشآت الرياضية من ملاحظة ضعف المتابعة من قبل مصلحة الرياضة وعدم اعتماد إجراءات من شأنها تنمية موارد استغلال هذه المنشآت والحفاظ عليها. فإلى جانب الجمعيات المدنية التابعة لبلدية تونس التي تتمتع بمجانية استغلال المنشآت الرياضية البلدية، يتم استغلال هذه الفضاءات من قبل فرق رياضية في إطار "رياضة وثقافة وعمل" أو غيرها للقيام بالتمارين أو إجراء المقابلات مقابل معلوم تم ضبطه بقرار بلدي صادر في 2008 وتم تنقيحه في 2010. وفي هذا الإطار، تتولى مصلحة الرياضة إعداد تراخيص لاستغلال هذه الفضاءات وتحديد المعاليم المستوجبة. غير أن طريقة إعداد التراخيص والتصرف فيها شابها إخلالات تحول دون التثبت من مطابقة المبالغ المستخلصة للمبالغ المستحقة ومن صحتها. وقد تبين أن جل هذه التراخيص لا يتضمن المبلغ المستوجب بعنوان استغلال المنشأة الرياضية وأن بعضها لا يحمل أي تاريخ يمكن من تحديد تاريخ بداية استغلال المنشأة. وظلت العديد من المطالب الموجهة للمصلحة مجهولة المآل ولا يمكن بالتالي التأكد من مدى تمتع أصحابها باستغلال فضاءات البلدية من عدمه.

ويقتصر دور وكيل المقايض على تسجيل الأموال المودعة لديه بعنوان استغلال المنشآت الرياضية وإعداد وصولات الاستخلاص دون التأكد من صحة وشمولية المبالغ المستوجبة أو المستخلصة وذلك لعدم توفر المؤيدات اللازمة. وقد تم بعنوان سنتي 2010 و2011 الوقوف على 49 حالة استخلاص موارد دون توفر تراخيص استغلال متعلقة بها مما لم يمكن من التحقق من صحة المبالغ المودعة لدى الوكيل ومن تبرير الفوارق المسجلة والتي تجاوزت أحيانا

نسبة 50 % بين المعاليم المستوجبة والمعاليم المستخلصة. وكذلك الفوارق المسجلة في معاليم استغلال نفس الفضاء في ظل نفس الظروف مع تغيير المستغل.

ومن جهة أخرى، لم يتم في بعض الحالات تطبيق التعريف المنصوص عليها بالقرار البلدي المؤرخ في 6 مارس 2010 والمتعلق بضبط معاليم استغلال المنشآت الرياضية مما نتج عنه أحيانا عدم مطابقة المبالغ المستخلصة للمبالغ المستوجبة وحرمان البلدية من معلوم استغلال بعض الملاعب. ولم تسع البلدية لاستخلاص مستحقاتها مثل تلك المستوجبة على جمعية إحدى شركات التأمين التي لم تسدد معلوم استغلالها لأحد الملاعب خلال الموسم الرياضي 2010/2009.

وبادرت مصلحة الرياضة في بداية الموسم الرياضي 2013/2012 باتخاذ إجراءات تنظيمية بهدف تحسين التصرف والحد من الإخلالات التي تم تسجيلها في مجال استغلال المنشآت الرياضية غير أنّ هذه المبادرة لم تحظ بالقبول من قبل مختلف الأطراف خاصة منها وكلاء الملاعب مما أدى إلى تواصل الإخلالات المسجلة في استغلال المنشآت الرياضية. فقد تم في سنة 2013 تسجيل 18 حالة تبرز وجود فوارق بين المبالغ المستوجبة والمبالغ المستخلصة بعنوان معاليم استغلال المنشآت الرياضية.

وعلى صعيد آخر، تقوم الجمعيات الرياضية المستغلة لمنشآت البلدية في إطار "رياضة وثقافة وعمل" أحيانا باستخلاص معاليم تسويغ هذه المنشآت عوضا عن مصلحة الرياضة المؤهلة قانونا للقيام بذلك مقابل تمكين البلدية لاحقا من مبالغ تحددها كل جمعية بصفة فردية. ولا تضمن هذه الطريقة في استخلاص المعاليم المحافظة على حقوق البلدية وشمولية استخلاص مواردها. وقد تبين في هذا الشأن اعتمادا على التراخيص الإدارية المسندة إلى إحدى الجمعيات لاستغلال أحد الملاعب البلدية أنه كان من المفروض أن ترتفع معاليم استغلاله الراجعة إلى البلدية خلال المواسم الرياضية 2010/2009 و 2012/2011 و 2013/2012 إلى ما جملته 12.480 ديناراً غير أنّ المبالغ المستخلصة من قبل وكيل المقايض بهذا العنوان لم تتجاوز 6.330 ديناراً.

كما تتولى مصلحة الرياضة تأمين إجراء مقابلات الجمعيات والنوادي الرياضية المنضوية تحت لواء المنظمة الوطنية للثقافة والرياضة والعمل مقابل معاليم تم ضبطها بقرار رئيس البلدية المؤرخ في 6 مارس 2010 يتم دفعها من

قبل المنظمة لفائدة البلدية في نهاية الموسم الرياضي. وفي هذا الإطار، تمّ الوقوف على اختلاف بين المبالغ المستوجبة والمبالغ المستخلصة حسب مصلحة الرياضة والمنظمة المعنية. وتبين غياب مؤيدات ووثائق أساسية تمكن مصلحة الرياضة من احتساب المبالغ المستحقة وعدم قيام وكلاء الملاعب بمتابعة الأنشطة الرياضية التي يتم إنجازها في إطار "رياضة وثقافة وعمل" مما يحول دون حصر الأنشطة الملغاة أو التي تم إرجاؤها والأنشطة المنجزة فعليا والتي تنأى منها موارد للبلدية.

وخلافا للقرار الذي ضبط معاليم الاستغلال والذي لم يستثن أية جمعية تنشط ضمن "رياضة وثقافة وعمل" من دفع معاليم استغلال المنشآت البلدية، تمّ دون علم مصلحة الرياضة ودون سند قانوني تمتيع 31 جمعية رياضية بمجانبة استغلال المنشآت التابعة لبلدية تونس والتخفيض في تعريف الاستغلال بالنسبة إلى الجمعيات التي تبارى معها. كما لا تقوم مصلحة الرياضة بأية عملية تثبت في صحة المبالغ المستخلصة من قبل البلدية بل تقتصر على استلام المعلوم السنوي الذي تضبطه المنظمة وتدوينه ضمن مداخل السنة المعنية.

واعتمادا على ما تمّ توفيره لفريق الرقابة من وثائق تتعلق بالمواسم الرياضية من 2008 إلى 2012⁽¹⁾ تبين وجود نقص في المبالغ المستخلصة فعليا مقارنة بالمبالغ المستحقة بلغ أقصاه 3.000 د سنويا.

وبطلب من فريق الرقابة، تولّت مصلحة الرياضة توفير قائمة في المباريات التي لم تجر خلال الموسم الرياضي 2012/2011 والتي ارتفع عددها حسب المنظمة إلى 102 مباراة. غير أنه اتضح اعتمادا على جداول تعيين المقابلات المؤشّر عليها من قبل حكام المباريات أو وكلاء الملاعب أنّ 33 مباراة منها قد أجريت فعليا ولم يتم استخلاص المعاليم المستحقة بشأنها وفي ذلك إهدار للمال العام ولم يتمكن فريق الرقابة من التثبت من مدى إجراء 65 مباراة نظرا لعدم توفر المعطيات بشأنها.

وتمّ الوقوف على إسناد منح لغير مستحقيها فاق مبلغها 48 أ.د خلال الفترة 2008-2012 وكذلك على مواصلة تمتيع أحد الموظفين بمسكن وظيفي دون وجه حق. وقد تعهّدت البلدية بتحسين التصرف في الموارد البشرية بمصلحة الرياضة ومراجعة إجراءات إسناد الامتيازات (منحة العمل الليلي - مسكن وظيفي) إلا أنها تبقى مدعوة إلى اتخاذ الإجراءات الضرورية للمحافظة على مواردها عبر المطالبة بمستحققاتها بعنوان استغلال فضاءات البلدية

(1) - الجداول التأليفية المعدة من قبل المنظمة والقائمت التي أعدتها مصلحة الرياضة.

وباسترجاع المبالغ التي ثبت دفعها من قبل مصالحها دون وجه حق وكذلك الامتيازات التي تم الانتفاع بها من قبل بعض الأعوان.

*

*

*

تمتلك بلدية تونس رصيда عقاريا هاما يتطلب إيلاء مزيد العناية لكل مراحل التصرف فيه بدءا من تحديد الأملاك وحمايتها القانونية والمادية إلى التعهد بصيانتها. ولمزيد إحكام استغلال هذه الأملاك ومعالجة النقائص المسجلة والتي تحد من حسن توظيف مختلف المنشآت المكونة لها ومن مردوديتها، فإن بلدية تونس مدعوة إلى وضع دليل ينظم جميع أوجه التصرف في أملاكها العقارية الخاصة واعتماد طرق عمل تمكن من إضفاء مزيد من الشفافية في هذا المجال.

ويستدعي الاستغلال الأمثل للأسواق البلدية أن يتم في مجال التصرف في مواقع الانتصاب بها اعتماد إجراءات واضحة تحدد شروط الانتفاع بالرخص وآجال البت في المطالب مع ضبط مشمولات مختلف المصالح المتدخلة.

ويتطلب تحسين مردودية استغلال الأملاك العقارية الخاصة للبلدية مزيد الحرص على حسن توظيف المعاليم المستوجبة وتدعيم التنسيق مع الحاسب البلدي لضمان شمولية تثقيف المستحقات. كما يتطلب ذلك مزيد إحكام إجراءات استخلاص المستحقات المتعلقة خاصة باستغلال المحلات التجارية والسكنية والأسواق والمنشآت الرياضية والحرص على إحكام طرق التصرف في العقود المبرمة بخصوصها ومتابعتها. كما يتعين على البلدية القيام بصفة مسبقة بدراسة جدوى اللجوء إلى عمليات التقويت والالزام والاستلزام من أجل المحافظة على رصيدها العقاري وحسن توظيفه.

ويظلّ ترشيد التصرف في الأملاك العقارية الخاصة وإحكامه رهن تدعيم الإجراءات التي شرعت البلدية في اعتمادها وتفعيلها قصد النهوض بالهياكل المكلفة به والتنسيق فيما بينها . كما يتعين على البلدية تعزيز أعمال متابعة التصرف في هذه العقارات بتمكينها من وسائل العمل الضرورية كاعتماد منظومة معلوماتية مندمجة تغطي مختلف أوجه التصرف في الملك العقاري الخاص بالبلدية .

وتبقى البلدية مدعوة كذلك إلى القيام بالتبّعات الضرورية في شأن كلّ التجاوزات التي تمّ تسجيلها قصد ردع المخالفين حفاظا على حقوقها .

ردّ وزارة الداخلية

وبعد، تبعا لمكتوبكم والذي أحلتكم علينا بمقتضاه نسخة من التقرير التأسيسي بشأن التصرف في الأملاك العقارية الخاصة لبلدية تونس لموافاتكم بردودنا بشأنه. أتشرف بإعلامكم أن التقرير التأسيسي المذكور لا يشير ملاحظات من جانبنا .

ردّ بلدية تونس

I- تحديد الأملاك العقارية الخاصّة وحمايتها

أ - هيكلّة النشاط وتنظيمه

في خصوص تنسيق البلدية بين مختلف الهياكل المتدخلة في مجال التصرف في العقارات

تمّ إحداث لجنة مكلفة بإعادة النظر في ملفات إسناد المحلات التجاريّة والسكنيّة والممتلكات العقارية المختلفة. كما تمّ الشروع في تجميع المشمولات المتعلقة بالتصرّف في الأملاك العقارية لدى الإدارة الفرعية للأملاك البلدية.

في خصوص إستغلال عقارات على ملك البلدية من قبل الغير دون سند قانوني

تولت البلدية إتخاذ قرارات إخلاء وقضايا إستعجالية في الخروج لعدم الصّفة وتناوبه عن طريق عدول تنفيذ واستدعاء المعنّين.

أما الجمعيات التي تشغل مقرات دون اتفاقيات فإنّه يشار إلى وجود عدة اتفاقيات في السابق مبرمة مع العديد من الجمعيات، وقد تمّ إعداد اتفاقية نموذجية في هذا الخصوص.

في خصوص معالم الكراء

تمّ الشروع في تحيين المعالم بالنسبة لثمانية عقود تجارية وستشمل عملية المراجعة كافّة العقود بصفة تدريجيّة.

في خصوص تحميل الديون

تم توزيع إعلانات تحسيسية بالخلاص ثم اللجوء إلى تنبيه بالخروج في صورة عدم الدفع وصولاً إلى رفع قضايا استعجالية في الخروج.

في خصوص تثقيف العقود

اقتنت بلدية تونس منذ جوان 2000، ست (6) عمارات بنهج مرسيليا من الشركة العقارية التونسية (SIT) على أن يقع التفويت فيها بعد القيام ببعض الإصلاحات بالجدران والسطوح. وإن عدم إبرام البلدية عقود الكراء بصفة مباشرة مع المتفعين يرجع بالأساس إلى طبيعة العقود وقدمها وبالرغم من ذلك فقد تم تثقيف العقود منذ جانفي 2008.

أما في خصوص العقود المختلفة وعددها 338 عقدا غير مثقل، فإن ذلك يعود إلى سنوات سابقة وقد شرعت الإدارة الفرعية للأموال البلدية في تثقيف 87 عقدا سكنيا في سنة 2014 تامة الموجبات القانونية. كما تعمل البلدية حاليا على إتمام الموجبات في خصوص بقية العقود قصد تثقيفها.

ب- ضبط الأملاك العقارية الخاصة

1- الحماية القانونية للأملاك

بخصوص مسك دفاتر الأملاك البلدية

تم تكليف الإدارة الفرعية للأملاك البلدية بمسك هذه الدفاتر وتجميع الأملاك البلدية المبنية وغير المبنية وتحيين سجلاتها ضمن هذه الدفاتر تفاديا لتشتت هذه الأملاك على مختلف الإدارات مع العمل على إرساء منظومة إعلامية لمتابعة مختلف هذه العمليات.

2- تسوية وضعيات عقارية

مخصوص تسجيل العقارات وترسيمها

شرعت البلدية، تطبيقاً لمنشور وزير الداخلية عدد 46 المؤرخ في 26 نوفمبر 1973، في إجراءات تسجيل العقارات غير المسجلة كالمسرح البلدي والمركز الثقافي لمدينة تونس ومكتبة مدينة تونس والنادي الثقافي الطاهر الحداد ودار صيانة المدينة. كما ستقوم بتسجيل باقي الأملاك تدريجياً حسب الاعتمادات التي سوف تخصص للغرض خلال السنوات الآتية.

مخصوص الأحياء البلدية

أنجزت هذه الأحياء منذ الستينات وشرعت البلدية في تسوية الوضعيات العقارية للحي البلدي بالتحجير وذلك بالتنسيق مع الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية ووزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية قصد إبرام عقد توضيحي. كما تم الشروع في إعداد مثال أشغال خاصة ومختلفة لكامل الحي البلدي بالتحجير من قبل مصالحنا الفنية. وقد تم إلى حدّ هذا التاريخ إنجاز 70 % من الأشغال.

كما شرعت البلدية في إجراء طلب عروض قصد إنجاز مثال أشغال خاصة ومختلفة قصد تسوية الوضعيات العقارية لكل من حي الزهور 1 و 2 و 3 و 4 و 5 والكبارية (الجبل الأحمر والملاسين والسيدة المنوبية وحي هلال).

كما انطلقت في تسوية الوضعيات العقارية لمناطق التهذيب العمراني بطلب اقتناء العقارات الراجعة بالملكية للدولة والتي تدخل ضمنها، علماً بأننا بصدد إعداد مثال أشغال خاصة ومختلفة بالتنسيق مع ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري الذي وافانا بالتكلفة المبدئية للمثال .

مخصوص المنطقة الصناعية بالشرقية

تعطّلت أعمال لجنة متابعة مختلف العمليات العقارية والمالية للمنطقة الصناعية بالشرقية الأولى لعدم إستيفاء الشروط الشكلية لإجتماعاتها مما حتم إعادة النظر في تركيبة اللجنة وإعداد مشروع قرار جديد يتعلق بإحداثها تم إمضاءه بتاريخ 4 فيفري 2014.

مخصوص العقارات المنتزعة في إطار برنامج الوكال

قامت البلدية بإنجاز مشاريع سكنية لفائدة مالكي وشاغلي هذه العقارات المنتزعة بكل من دوار هيشير والعقبة وسيدي حسين السيجومي والمروج والحفصية. كما تولت خلال شهر ديسمبر 2013 اقتناء 43 وحدة سكنية كائنة بسيدي حسين السيجومي من الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية قصد إعادة إسكان وإيواء البعض من العائلات التي كانت تسكن بالوكال.

ولمجابهة جميع المصاريف المتعلقة بالانتزاع وغراماته وإعادة الإسكان والهدم ورفع الأتقاض، تولت البلدية التقويت في البعض من هذه العقارات عن طريق بتات عمومية بالإشهار والمزاد العلني.

مخصوص الرجوع الجزئي في الانتزاع

تولت البلدية إعداد مشروعين في الرجوع الجزئي في الانتزاع بخصوص العقارات التي تم انتزاعها بمقتضى الأمر عدد 1648 المؤرخ في 5 نوفمبر 1991 وعدد 1829 المؤرخ في 6 نوفمبر 1993 والمتعلقين بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية لعقارات متداعية للسقوط لازمة لإنجاز مشروع سكني. وقد صدر في شأنهما أمرا رجوع جزئي الأول عدد 4644 والثاني عدد 4645 مؤرخان في 18 نوفمبر 2013. وقد انتفع بهذا الرجوع 13 عقار في حين سيصدر القسط الثاني من الرجوع الجزئي في الانتزاع والمتعلق بـ 32 عقار خلال هذه السنة بعد أن تم موافاة وزارة الداخلية بكامل ملف الرجوع الجزئي في الانتزاع.

II- استغلال الأملاك العقارية الخاصة وصياتها

ب- الأسواق

1- التصرف المباشر

تولى الإدارة الفرعية للأسواق والشؤون الاقتصادية التصرف في 27 سوقا بلديا وذلك عبر تنظيم العمل بها وإسناد المواقع ومراقبة ظروف إستغلال واستخلاص المعاليم المستوجبة، ففي ما يخص التصرف المباشر تم تجاوز

الإجراءات السابقة في منح رخص الإلتصاف عبر توحيد الوثائق اللازمة للتمتع بنقطة بيع وعرضها على اللجنة المكلفة بإعادة النظر في إسناد الرخص بالأسواق البلدية المحدثة يوم 30 ماي 2013 لإعتماد أكثر ما يمكن من معايير موضوعية في هذا الشأن. أما بخصوص ظروف إستغلال المواقع فإن بعض أصحاب هذه النقاط يتولون بدورهم كراءها بسعر يفوق بكثير ما هم ملزمون بدفعه للبلدية وهي وضعيات بصدد المراجعة لتلافيها مع مراعاة الوضعيات الإجتماعية.

وفي ما يخص سوق الجزيرة، فإنه بالرغم من تولي البلدية قبل سنة 2005 تهيئتها وتقسيمها إلى نقاط بيع، فإن المنتصبين غادروا هذه السوق بعد أشهر قليلة وإلتصبوا بصورة فوضوية في الأنهج والشوارع المتاخمة لها. وقد ظلت هذه الوضعية خارجة عن سيطرة البلدية. ونظرا لغياب الربط بشبكة التنوير واتسار الإلتصاف الفوضوي أمامها، فإن هذه السوق بقيت شاغرة، وبالتالي فإن البلدية بصدد النظر في الصيغة المثلى لإعادة إستغلالها.

أما عن مراقبة استغلال الأسواق للتأكد من إحترام المواقع لشروط الإستغلال المنصوص عليها بكراس الشروط، قامت البلدية بتغيير هيكلية داخل الإدارة الفرعية للأسواق وبالتالي تم الفصل بين دور العون المكلف بالمراقبة والعون المكلف بالإستخلاص حيث تم تكليف ثلاث فرق لعمليات المراقبة وذلك رغم النقص الفادح في العنصر البشري داخل الإدارة البلدية.

وبخصوص استغلال أماكن إلتصاف بالسوق المركزية وسوق المنصف بآبي دون تدخل من الإدارة، فإن الأمر سوف يتم عرضه على اللجنة المكلفة بإعادة النظر في إسناد الرخص بالأسواق البلدية لإتخاذ قرار نهائي بخصوصها.

أما في ما يتعلق بضبط قوائم دورية في مواقع الإلتصاف داخل الأسواق فإنه وبعد إحداث اللجنة المذكورة أعلاه سيتم دوريا تحيين النقاط الشاغرة بكافة الأسواق وإعادة إسنادها وفق المعايير والمقاييس التي تم ضبطها من قبل اللجنة.

أما في خصوص توظيف المعلوم العام للوقوف على الإلتصاف بالأسواق على أساس المساحة المستغلة، فيما عدا السوق المركزية التي تم تطبيق مرسوم خاص للوقوف بها وذلك بداية من سنة 2006 إثر تهيئتها، فإن بقية الأسواق البلدية يتم إعتماد المعلوم العام للوقوف.

أما في خصوص عدم توفيق البلدية في تحقيق الإستغلال الأمثل لإمكانيات التوظيف المتاحة لها في الأسواق للفترة من 2009 إلى 2011 والتي يبلغ معدل التوظيف السنوي خلالها حوالي 860.000 د، فإنّ المعاليم الموظفة فعليا كانت بين 660.000 د و 782.500 د ويعود الإنخفاض في التوظيف إلى النقص في الأعوان الذين تراجع عددهم بسبب الإحالة على التقاعد وعدم التعويض مما أدى إلى تراجع في عمليات المراقبة وبالتالي إلى ضعف في الاستخلاص وعزوف المنتصين عن خلاص مستحقات البلدية بهذا العنوان خلال سنتي 2011 و 2012.

وقد تم تكليف المصالح الفنية البلدية على إعادة ضبط مساحات تقاطع الانتصاب داخل الأسواق وإعداد مثال هندسي و طوبوغرافي لكل نقطة.

بخصوص عمليات المقاربة بين الدفاتر ووصلات الخلاص التي قام بها فريق الرقابة والتي أسفرت عن وجود إخلالات تتمثل في إستخلاص الديون مرتين بعنوان نفس الأشهر مع تسجيل نقص في بعض المداخل الأخرى (363 د) وعدم إدراج مبالغها بالدفاتر (12 وصلا بقيمة 1.000 د الواحد)، فإنّ ذلك يعود إلى طريقة الاستخلاص اليدوية القديمة. لذلك تولت البلدية تكليف ثلاث فرق لاستخلاص المعاليم بمختلف الأسواق، فيما عهد لبقية الأعوان بمراقبة سير العمل بالأسواق دون الإستخلاص وبذلك تم الفصل بين عمليتي الاستخلاص والمراقبة.

كما قامت البلدية، لتلافي هذه الوضعيات، بتركيز منظومة إعلامية للاستخلاص داخل الأسواق البلدية وتم الشروع في استعمالها بالسوق المركزية على أن يقع تعميمها على كامل الأسواق البلدية.

ج - المنشآت الرياضية

رصدت وزارة الرياضة مبلغ 590 أ.د. لتهيئة الملعب البلدي بالزهور وتعشييه اصطناعيا بعنوان سنة 2010 وقامت البلدية بإبرام صفقة في الغرض ومراسلة وزارة الداخلية لإخلاء الملعب باعتبار استغلالها من قبل مصالح أمنية.

أما بخصوص تهيئة قاعة الرياضة الناصرية، تم رصد 260 أ.د. وتعهّدت وزارة التجهيز بالقيام بالدراسات الفنية اللازمة ومتابعة الأشغال. أما في خصوص استغلال نادي تونس للتنس لفضاءات بلدية دون إبرام إتفاقيات مسبقة، تولت البلدية الاتصال بالهيئة المديرة للنادي المذكور آنفا منذ بداية سنة 2012 وتم عقد عديد الاجتماعات

مع ممثلي الهيئة المديرية وتم الاتفاق على إبرام اتفاقية استغلال الفضاء البلدي ينصّ على تولي النادي خلاص كل مصاريف استهلاك الماء والغاز والكهرباء وصيانة التجهيزات الموجودة بهذا الفضاء .

د - المنشآت الثقافية

في خصوص تمكين عدد من الجمعيات والمؤسسات من استغلال المسرح دون مقابل كدعم لها في غياب تحديد معايير مضبوطة مسبقاً : هذا الإجراء الإستثنائي معمول به منذ سنوات عديدة ويتنزل في إطار دعم العمل الثقافي علماً أنّ هذا الأمر يتعلق أساساً بعدد من الجمعيات الخيرية وذلك كدعم لها عوض تقديم دعم مالي .

كما يشمل هذا الإستثناء العروض المنظمة من قبل وزارة الثقافة في إطار التعاون والشراكة التي تربطها ببلدية تونس .

أمّا في خصوص استغلال بعض الأطراف مجاناً للمسرح دون إبرام عقود استغلال، فإنّ ذلك معمول به سابقاً ويعود إلى طريقة العمل بالبلدية التي تسعى دائماً إلى دعم العمل الثقافي .

وفي جانب آخر تمّ تلافي وضع البلدية شبابيك المسرح البلدي مجاناً على ذمة منظّمي العروض في غياب اتفاقية وذلك منذ جانفي 2013 بإعتماد حلّ يمثّل في الإقتصار على تخصيص شبابيك المسرح البلدي لبيع التذاكر بالنسبة للعروض المبرمجة بالمسرح البلدي والعروض التي تنظمها فرقة مدينة تونس للمسرح ومهرجان المدينة .

هـ - تهيئة العقارات وصيانتها

1- تهيئة المنشآت الرياضية

في خصوص مشروع تهيئة المركب الرياضي الطاهر بن عمار، تولّى الخبير العدلي المعين من قبل المحكمة الابتدائية بتونس، إعداد تقرير إختبار تكميلي لعدم الأخذ بعين الاعتبار لجملة من الفصول المتعلقة بالأشغال المنجزة عند إعداد تقرير الإختبار الأصلي . وقد أفضى إلى أنّ المبلغ الواجب خلاصه للمقاولة بعنوان الأشغال المنجزة فعلياً بالإضافة للخصم بعنوان الضمان يقدر بـ 147.509,509 د . وإنّ مصالح البلدية بصدد النظر في الإجراءات المعمول بها في هذا المجال قصد تسوية الملف .

أما في خصوص صيانة الأسواق والمنشآت الثقافية والرياضية، فإنّ التدخلات المختلفة بالتعهد والصيانة لم تقتصر على نفقات الصيانة المخصصة بميزانية البلدية على مستوى العنوان الأول، وإنما تعمل البلدية كذلك على توفير وبرمجة اعتمادات على ميزانية التنمية قصد القيام بعمليات التهيئة والتهديب بما يمكنها من الحصول على شهادات المطابقة. كما تمت برمجة إعادة تهيئة السوق البلدي بسيدي السريدك بالحفصية والسوق البلدي بالوردية ضمن برامج التنمية المندمجة.

أما في خصوص التخلي عن إنجاز أحد المشاريع المبرمج خلال سنة 2004 والمتعلق بإعادة تهيئة السوق البلدي بنهج الكوميسار بالملاسين، تولت البلدية تخصيص اعتماد قدره 320 أ.د. كتمويل ذاتي ضمن ميزانية البلدية لسنة 2014 في إطار برنامج تأهيل مسالك توزيع منتوجات الفلاحة والصيد البحري الممول عن طريق صندوق القروض ومساعدة الجماعات المحلية، وسيتم الإنجاز الفعلي للمشروع بعد تحين الدراسات.

وفي خصوص تراجع الاعتمادات المرسمة بالميزانية بعنوان صيانة المسرح البلدي من 50 أ.د. خلال سنة 2009 إلى 40 أ.د. خلال سنة 2013، تجدر الإشارة في هذا الإطار إلى أنّ عمليات التهيئة والتهديب يتم إدراجها ضمن نفقات العنوان الثاني وخصّصت البلدية اعتمادات بعنوان الدراسات خلال سنة 2012 والتي هي بصدد الإنجاز بالإضافة إلى مبلغ 110 أ.د. بعنوان الاعتمادات الضرورية لعمليات التهيئة حيث تمت برمجتها خلال سنة 2013 وإعادة ترسيمها سنة 2014 وتم الإعلان عن طلب العروض.

وفي خصوص المنشآت الرياضية، فإن البلدية وحسب إمكانياتها البشرية والمالية، تقوم بعمليات تهيئتها وتجديدها سواء بمواردها الذاتية أو في إطار الشراكة مع وزارة الشباب والرياضة حيث تكفل بمقتضاها الوزارة بتمويل ثلثي كلفة المشروع فيما تتولى البلدية تأمين الثلث الآخر. ونظرا لعدم قدرة البلدية على توفير التمويل الذاتي سنة 2010 وما قبلها والقيام بالدراسات اللازمة إلى جانب النقص في عدد المهندسين المختصين، تم تسجيل نسق ضعيف في إنجاز المشاريع المبرمجة. وقصد تجسيم بعض المشاريع، قامت وزارة الشباب والرياضة خلال سنة 2012 بتوفير كامل الاعتمادات وبالتالي تمكنت البلدية من تعيين المهندسين المكلفين بالدراسات الفنية المتعلقة بها، كما ساهمت ولاية تونس عن طريق البرنامج الجهوي للتنمية في توفير المبالغ الإضافية عند تحين الكلفة. وقد انطلقت الأشغال ببعض المنشآت الرياضية على أن تنطلق الأشغال بالنسبة لبقية المشاريع المبرمجة خلال هذه السنة. علما بأن عزوف عديد المؤسسات المختصة في مجال البناء عن المشاركة في طلبات العروض التي تنشرها البلدية وكذلك لجوء

البعض منهم إلى التخلي عن الصفقات للإشكالات التي يتعرضون لها مع البنوك، يمثل أحد الإشكاليات الرئيسية في تعطل إنجاز بعض المشاريع. وبالتالي فإن الحصول على شهادات صلوحيّة الاستغلال مرتبطة بإنجاز الأشغال المبرمجة داخل هذه المنشآت وفقا للمواصفات المطلوبة.

III- التقويت في العقارات واستلزامها

أ- التقويت

يمكن تبرير بعض العمليات التي أبرمت البلدية في شأنها عقود سواء مع الغير أو مع الأعوان البلديين بالملاحظات التالية :

1) بخصوص الأراضي المفوت فيها للأعوان البلديين

هذه الأراضي لم ترد في إطار تقسيم بلدي بل تتمثل في فواضل لتقسيمات بلدية قديمة تم إسنادها في إطار مطالب تقدم بها أعوان بلديين عن طريق عرض الموضوع على أنظار لجنة النزاعات والشؤون القانونية والمجلس البلدي ومصادقة سلطة الإشراف على ذلك بعد موافقتها بملاحظات تفسيرية في أغلب الحالات.

2) بخصوص التقويت في الأراضي لغير البلديين

إن عمليات التقويت تمت إما بمقتضى طلبات مدرجة بمراسلات صادرة عن رئاسة الجمهورية أو بمقتضى طلبات مقدمة من طرف المعنيين بالأمر وذلك بعد عرض الموضوع على لجنة النزاعات والشؤون القانونية وموافقة المجلس البلدي والمصادقة عليها من قبل سلطة الإشراف.

3) بخصوص التقويت في أراض لفائدة مؤسسات عمومية

بالنسبة لوكالة التهذيب والتجديد العمراني والصندوق الوطني للتقاعد والحديقة الإجتماعية، فقد تمت في إطار تسوية وضعيات عقارية قديمة مستغلة فعليا من قبل المؤسساتين مما يستدعي التقويت فيها لفائدتهما. وبالنسبة

للإتحاد التونسي للصناعة والتجارة والصناعات التقليدية فقد تمّ التقويت لفائدته في عقارات سيتم استغلالها في إطار إنجاز وتوسيع بعض محطات سيارات الأجرة "لواج" وتمت مراجعة الثمن المقدّر من قبل وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية. علماً وأنّ عمليات التقويت السالفة الذكر تمت بعد عرضها على أنظار اللجان المختصة وموافقة المجلس البلدي ومصادقة سلطة الإشراف.

العقارات التي تمّ التقويت فيها عن طريق بة عمومية

إنّ التقويت في العقارات البلدية التي تمت عن طريق بة عمومية بالإشهار والمزاد العلني، وإن لاحظتم بخصوصها عدم عرضها على مداولة المجلس البلدي في كل مرة، تقرر فيها إجراء بة. وبالنظر إلى خصوصية برنامج الوكّيل، تمّ اعتماد مداولة مؤرخة في 3 فيفري 1993 كمرجع وهي تتعلق بالتقويت عن طريق بة عمومية بالإشهار والمزاد العلني في قطع أراضي بلدية مفرزة إثر هدم الوكّيل المتداعية للسقوط وذلك في إطار تسهيل عملية التقويت.

أما بالنسبة للعقارات غير المدرجة بقائمة العقارات المنتزعة في إطار مشروع الوكّيل فقد تمّ في شأنها إعداد مداولات خاصة بها عند التقويت فيها وعرضها على أنظار المجلس البلدي.

علماً بأنّ البلدية شرعت في عرض كل عمليات التقويت، عن طريق بة عمومية بخصوص قطع الأراضي المنتزعة في إطار مشروع الوكّيل، على أنظار المجلس البلدي قبل القيام بهذه العملية.

ب- ثمن التقويت

بخصوص الثمن المعتمد في عمليات التقويت :

إنّ المبدأ المعتمد في تحديد ثمن البيع هو القيمة التي يحددها خبراء وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية طبقاً للتراتب الجاري بها العمل.

بخصوص عقود البيع المبرمة مع الاتحاد التونسي للصناعة والتجارة والتي تخص التقويت لفائدتها في العقارات سائلة الذكر، فإن البلدية تولت الإعتماد على الثمن المرجعي بناء على الإختبار الذي قامت به وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية وذلك حسب التراتيب المعمول بها. غير أنه بالنظر إلى خصوصية المشروع والذي يمثل مصلحة عمومية وبما أن المستفيد منه هي منظمة وطنية، فقد تم بناء على مراسلة صادرة عن رئاسة الجمهورية، مراجعة الثمن الذي حدده خبراء وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.

بخصوص عدم تحيين الثمن بالنسبة للعقارات المقوت فيهما لفائدة خواص أو مؤسسات عمومية، فإن سبب ذلك يعود بالأساس إلى تعطل إجراءات المصادقة على المداولة مثال ذلك وكالة التهذيب والتجديد العمراني حيث تمت الموافقة على تسوية وضعيتها بمقتضى المداولة المؤرخة في 11 سبتمبر 2004 وتمت المصادقة عليها بتاريخ 12 نوفمبر 2009 في حين أن تقرير الاختبار مؤرخ في 25 أفريل 2005 والخلاص تم بتاريخ 30 أكتوبر 2007.

ج - التصرف في الأملاك عن طريق اللزمة

1 - تولت شركة تونس مآوي السيارات تقديم ضمانين وقيمين بعنوان استغلال المآوين ذي طوابق للسيارات بنهجتي المختار عطية وعبد الرزاق الشرايبي. كما تولت البلدية مراسلة الشركة المستغلة لمدها بما يفيد إيداع هذه الضمانات بالنسبة لجميع سنوات الاستغلال حتى يتسنى لنا تسوية الوضعية.

2 - أما بخصوص متابعة اللزمات المتعلقة باستغلال المآوي ذات طوابق، تولت البلدية مراسلة الهيئة الوطنية للخبراء المحاسبين لمساعدتها على إيجاد الحلول المثلى التي تمكن البلدية من التدقيق في القوائم المالية وتقارير مراجعي حسابات كل من شركة لافيات للتنمية وشركة تونس - مآوي السيارات، بما يمكن من الحفاظ على مستحقاتها المالية.