

بلدية حمام سوسة

أحدثت بلدية حمام سوسة بمقتضى الأمر المؤرخ في 9 جانفي 1957. وتتكون المنطقة البلدية من دائرتي القنطاوي وسهل الغرابي وتبلغ مساحتها 20 كم². ويقدر عدد سكانها في سنة 2012 بحوالي 42.978 ساكنا⁽¹⁾ كما تضم البلدية حوالي 30 مؤسسة سياحية و1412 مؤسسة صناعية وتجارية.

وتبعا لصدور الأمر عدد 2907 لسنة 2011 والمؤرخ في 10 أكتوبر 2011 والمتعلق بجل بعض المجالس البلدية بتراب الجمهورية التونسية بمقتضى الأمر عدد 2908 لسنة 2011 المؤرخ في 10 أكتوبر 2011 والمتعلق بتسمية نيابات خصوصية ببعض البلديات، تدير شؤون بلدية حمام سوسة نيابة خصوصية تتركب من 16 عضوا يمارس رئيسها مهامه كامل الوقت وذلك وفق أحكام الأمر عدد 1070 لسنة 2010 المؤرخ في 17 ماي 2010 والمتعلق بقيام بعض رؤساء البلديات بمهامهم كامل الوقت.

وبلغت في سنة 2011 موارد العنوان الأول لميزانية بلدية حمام سوسة 6,394 م.د. وموارد العنوان الثاني 2,486 م.د متأتية خاصة من منح التجهيز والمدخرات والموارد المختلفة. وبلغت في نفس السنة نفقات العنوان الأول 5,813 م.د ونفقات العنوان الثاني 3,068 م.د. وتشغل بلدية حمام سوسة 418 عونا في موفى سنة 2011 صرفت لهم أجور قدرها 3,573 م.د.

وقصد التأكد من مدى اضطلاع البلدية بمهامها على الوجه المطلوب ومن مدى مراعاتها لمتطلبات الإقتصاد والكفاءة والفاعلية، تولت دائرة المحاسبات تقييم جوانب من تصرف البلدية خلال الفترة 2008-2012، تعلقت بتحصيل الموارد الجبائية وتنفيذ مشاريع التنمية والتصرف في الممتلكات غير المنقولة وبتهيئة العمرانية وبإسناد التراخيص العمرانية.

I- تحصيل الموارد

تعلقت الأعمال الرقابية في مجال تحصيل الموارد بتقييم مدى توفيق البلدية في تعبئة مواردها المتأتية من المعاليم الموظفة على العقارات والمعلوم على المؤسسات والمعلوم على إشغال الطريق العام والإشغال الوقتي للملك العمومي البحري.

⁽¹⁾ باعتماد نسبة تطوّر عدد السكان الناتجة عن التعداد العام للسكان والسكنى لسنتي 1994 و2004.

1 - المعاليم الموظفة على العقارات

عملا بما جاء بالفصل 7 من مجلة الجباية المحلية وبالمشور عدد 11 المؤرخ في 18 أفريل 2006 الصادر عن وزير الداخلية والتنمية المحلية والمتعلق بالإحصاء العام العشري للعقارات المبنية وغير المبنية بعنوان الفترة 2007-2016 تولت البلدية القيام بإحصاء الحالات السكنية مما أفضى إلى حصر عددها في 11.241 مسكنا . وقد مكّنت هذه العملية من تحيين جدول التحصيل بعنوان سنة 2007 وتضمينه 2272 محلاّ سكنيا إضافيا أي بزيادة قدرها 25 % مقارنة بسنة 2006. ورغم ذلك، يبقى عدد المساكن المسجلة بجدول التحصيل لسنة 2007 دون تقديرات المساكن والبالغة 14413 عقارا⁽¹⁾. وبالتالي فإنّ جدول التحصيل لم يتضمّن سوى 78 % من عدد المساكن المبنية بالمنطقة البلدية.

ولئن شهد عدد الفصول المضمنة بجدول التحصيل تطوّرا خلال الفترة 2007-2012 بلغ معدّله 1,33 % سنويا، فإنّ هذا التطور لا يتناسب مع معدّل التطور السنوي لعدد المساكن بالمنطقة البلدية الذي تاهز 4,85 %. وتبع عن ذلك بالنسبة لسنة 2012 انخفاض في نسبة تغطية جدول التحصيل لعدد العقارات المبنية إلى 66 %. ويقدر مبلغ النقص الناجم عن عدم توظيف هذا المعلوم على المساكن غير المحصاة، بحوالي 1,276 م.د.

وعلى صعيد آخر، يوفر نشر مطالب التسجيل بدفاتر إدارة الملكية العقارية بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية، مصدر معلومات يمكن اعتماده لرصد العقارات بالمنطقة البلدية وتحديد عناوينها ومساحتها وهوية مالكيها. غير أنّه تبين أنّ البلدية لا تستغل هذا المصدر حيث اتّضح من خلال عيّنة شملت 40 مطلب تسجيل لعقارات متواجدة بالمنطقة البلدية أنّه لم يتمّ تضمين 23 عقارا منها بجدولي التحصيل الخاصين بالمعلوم على العقارات المبنية وبالمعلوم على الأراضي غير المبنية أي ما يمثل نسبة 57,5 %.

كما لوحظ أنّ معدّل استخلاص المعلوم على العقارات المبنية والمعلوم على الأراضي غير المبنية لم يتجاوزا خلال الفترة 2008-2011 على التوالي 21 % و 12 % حيث بلغت جملة الموارد التي تمّ تحصيلها بعنوان

(1) تقدير عدد الحالات السكنية بمناطق بلدية حمام سوسة لسنة 2007 اعتمادا على معدّل تطوّر النسبة السنوية للمساكن حسب ما أفرزته نتائج عمليتي التعداد العام للسكان والسكنى لسنتي 1994 و 2004.

المعلمين سالفى الذكر 1,644 م.د وهو ما يمثّل نسبة 6,13 % من مجموع موارد العنوان الأول. وتعهدت النيابة الخصوصية ببذل مزيد من الجهد بالتنسيق مع القابض البلدي لتحسين نسبة الإستخلاص.

2- المعلوم على المؤسسات ذات الصبغة الصناعية أو التجارية أو المهنية

يعتبر المعلوم على المؤسسات ذات الصبغة الصناعية أو التجارية أو المهنية أحد أهم موارد البلدية حيث بلغ معدّل المداخل السنوية المتأتية من هذا المعلوم خلال الفترة 2008-2011 ما جملته 715,403 أ.د وهو ما يمثّل نسبة 10,7 % من معدّل مداخل العنوان الأول.

وتفيد المعطيات المتوفرة بالسجل الوطني للمؤسسات لسنة 2010 أنّ المنطقة البلدية تضمّ 4574 مؤسسة في حين أنّ جدول مراقبة تحصيل الحد الأدنى للمعلوم المذكور أعلاه يتضمّن 1412 مؤسسة فقط أي ما نسبته 30,9 % من جملة المؤسسات الواردة بالسجل المذكور.

كما تبين عدم قيام المصلحة المكلفة بالأداءات بعمليات إحصاء تكميلية للمؤسسات قصد تحيين جدول المراقبة وغياب تنسيق بين هذه المصلحة ومصلحة الشؤون الاقتصادية نتج عنه عدم شمولية الجدول المذكور حيث لوحظ من خلال فحص عينة ضمتّ 69 مؤسسة مدرجة بقائمة تمسكها مصلحة الشؤون الاقتصادية⁽¹⁾ أنّ 31 مؤسسة منها (44,9 %) غير مضمنة بجدول مراقبة تحصيل المعلوم.

وباستثناء القباضة المالية بالبحيرة فإنّ القباضات المالية لا تمدّ قابض البلدية بالقوائم التفصيلية الشهرية⁽²⁾ لعمليات التحويل الرّاجعة بالنظر للبلدية بعنوان المعلوم على المؤسسات ذات الصبغة الصناعية أو التجارية أو المهنية. ومن جانبها، لم تحرص البلدية على الحصول على هذه القوائم وعلى استغلال القوائم الواردة من القباضة المالية بالبحيرة. وقد حالت هذه الوضعية دون إجراء المقارنة بين قيمة المعلوم المضمنة بجدول المراقبة والمبالغ المستخلصة قصد تحديد الحالات التي تستوجب استخلاص معلوم إضافي باعتبار المعلوم الأدنى المطلوب مثلما يقتضيه التشريع الجاري به العمل.

⁽¹⁾ تتعلّق بالمؤسسات الخاضعة لمعلوم الإشهار الموظّف على المحلات التجارية والصناعية والمهنية.

⁽²⁾ المنصوص عليها بالذاكرة العامة عدد 89 بتاريخ 16 نوفمبر 1998 الصادرة عن الإدارة العامة للمحاسبة العمومية.

3- المعلوم على الإشغال الوقي للطريق العام

خلافا لمقتضيات الأمر عدد 362 لسنة 2007 المؤرخ في 19 فيفري 2007 والمتعلق بضبط شروط وصيغ الإشغال الوقي ولزمة المرفق العمومي في الملك العمومي البلدي، لم تحصل بعض المؤسسات الاقتصادية على التراخيص الضرورية لتركيز لافتات ولوحات إشهارية على واجهات محلاتها. ولم تطالب البلدية المؤسسات المعنية بخلاص معلوم الإشغال الوقي للطريق العام بعنوان الإشهار بواسطة اللافتات واللوحات الإشهارية ذات الصبغة التجارية. وتقدر الموارد التي فرطت البلدية في استخلاصها خلال سنتي 2010 و2011 بعنوان هذا المعلوم بحوالي 53 أ.د.

كما تبين من خلال معاينة ميدانية بالطريق السياحية وبالطريق الوطنية رقم 1 أنه تم تركيز لافتات ولوحات لغاية إشهارية من قبل بعض الأشخاص والمؤسسات دون الحصول على ترخيص من البلدية. وتقدر قيمة المبالغ التي كان من المفروض استخلاصها من طرف البلدية بحوالي 35 أ.د. وأفادت البلدية في هذا الشأن أن بعض المؤسسات قامت بتسوية وضعياتها مما مكّنها من استخلاص مبلغ 20,3 أ.د. كما قامت بإصدار قرارات إزالة بشأن اللوحات المركزة دون ترخيص.

أما بالنسبة إلى الإشغال الوقي للطريق العام من قبل أصحاب المقاهي والمطاعم المتواجدة بمركي ديار البحر وديار الحدائق فقد لوحظ أن البلدية توظف معلوم الإشغال على أساس ثلاثة أشهر فقط سنويا وذلك خلافا للقرار البلدي المؤرخ في 13 مارس 1999 والذي ضبط قيمة المعلوم اليومي بحساب المتر المربع الواحد، علما بأن التراخيص المسندة لشاغلي الطريق العام بالمنطقة نفسها تتم على أساس سنوية الإشغال وبذلك حرمت البلدية من مداخيل سنوية تناهز 181 أ.د.

وخلافا لمقتضيات الفصل 68 من مجلة الجباية المحلية لا توظف البلدية المعاليم المستوجبة على الرخص الإدارية للإشغال الوقي للطريق العام والمسندة لتعاطي بعض المهن داخل المنطقة البلدية. وقدّرت المبالغ المفروض استخلاصها بهذا العنوان خلال الفترة 2010-2012 بحوالي 26 أ.د.

4- المعلوم على الإشغال الوقي للملك العمومي البحري

بغاية تحديد الشاغلين الوقيين للملك العمومي البحري حرصت البلدية على ربط الصلة بوكالة حماية وتهيئة الشريط الساحلي المكلفة باقتراح إسناد قرارات ترخيص إشغال الملك العمومي البحري على الوزير المكلف بالبيئة والتنمية المستدامة. وتولى البلدية دوريا تحيين قائمة هؤلاء الشاغلين لتوظيف المعلوم الراجع لها وإعداد جدول تحصيله وثقليله لدى القابض.

وتبين في هذا المجال أن المبالغ المثقلة بهذا العنوان والمتخلدة بذمة المعنيين قد ارتفعت إلى 137 أ.د. ورغم أن أحكام الفصل 95 من مجلة الجباية المحلية تتيح إمكانية استخلاص معلوم إشغال الملك العمومي البحري عند تسليم الرخص، فإن البلدية لم تحرص على التنسيق مع المصالح الجهوية للوكالة المشار إليها آنفا بصفقتها الجهة المكلفة بدراسة مطالب الإشغال الوقي على وضع إجراءات تمكن من استخلاص المعاليم المستوجبة عند تجديد رخص إشغال الملك العمومي البحري ومن تفعيل أحكام الفصل 87 من مجلة الجباية المحلية المتعلقة بسحب الرخص.

II- تنفيذ مشاريع التنمية البلدية

إنجته اهتمام الدائرة في هذا المجال إلى تقييم مدى تقدّم البلدية في إنجاز البرنامج الإستثماري للفترة 2007-2011 ومدى توفيقها في تنفيذ المشاريع التنموية وفي احترام إجراءات الصفقات العمومية.

1- تقييم إنجاز المخطط الاستثماري البلدي والمخطط المتحرك

صادق صندوق القروض والجماعات المحلية على مشروع المخطط الاستثماري البلدي للفترة 2007-2011 المتضمن لمشاريع تنموية بتكلفة جمالية قدرها 6,650 م.د أي ما يمثل 47 % من حجم الإستثمارات المقترح من المجلس البلدي وتراجعا نسبته 7,5 % مقارنة بالمخطط السابق الخاص بالفترة 2002-2006.

وبلغت الإعتمادات المخصصة للدراسات ضمن مخطط الإستثمار البلدي للفترة 2007-2011 المصادق عليه من قبل الصندوق ما قدره 150 أ.د أي ما يمثل 2,7 % من جملة الإعتمادات المخصصة للمشاريع البلدية. وشهدت الإعتمادات المخصصة للدراسات تخفيضا بقيمة 70 أ.د إثر التقيح الذي شهده المخطط الاستثماري البلدي في سنة 2010 لتراجع نسبتها إلى 1,4 % مما قد يؤثر على جودة الدراسات ودقتها.

وأنجزت البلدية إلى موفى سنة 2011 إستثمارات بتكلفة قدرها 3,640 م.د أي ما يمثل 55 % من قيمة المشاريع المبرجة. واستأثرت مشاريع البنية الأساسية (2,033 م.د) بنسبة 56 % من جملة الإستثمارات المنجزة تليها في ذلك مشاريع اقتناء المعدات بنسبة 14 %.

أما مشاريع التهيئة والتهديب والتي رصدت لها إعتمادات بقيمة 940 أ.د فإن نسبة إنجازها لم تتجاوز 4 % وكذلك الشأن بالنسبة لمشاريع البناءات الإدارية والتي بلغت الإعتمادات المرصودة لها 750 أ.د فإن نسبة إنجازها كانت في حدود 6 %. ويعزى ضعف نسبة إنجاز البناءات الإدارية أساسا إلى عدم إنجاز مشروع بناء مقر البلدية بمنقطة القنطاوي بقيمة 600 أ.د بعد أن تبين أن العقار المخصص لهذا المشروع يوجد بمنطقة خضراء حسب مثال التهيئة العمرانية.

أما بخصوص المخطط المتحرك الذي يغطي الفترة 2010-2014، فقد بلغت الإعتمادات المبرجة بعنوان الإستثمارات ما قيمته 7,122 م.د أي بزيادة 7 % مقارنة بالمخطط الاستثماري البلدي للفترة 2007-2011. وتمكنت البلدية إلى تاريخ 4 ماي 2012 من الحصول على الموافقة النهائية للصندوق لتمويل مشاريع في حدود 1,406 م.د وهو ما يمثل نسبة 33 % من جملة التكلفة التقديرية للمشاريع المزمع إنجازها خلال سنتي 2010 و2011. ولم تتجاوز قيمة الإستثمارات المنجزة 847 أ.د خلال سنتي 2010 و2011 وهو ما يمثل نسبة 20 % من الإستثمارات المبرجة لنفس الفترة.

وخلافا للمنشور عدد 3 الصادر عن وزير الداخلية بتاريخ 2 فيفري 1999 والمتعلق بسير المشاريع البلدية، لم تحدث البلدية لجنة تتولى تحت إشراف رئيس البلدية المتابعة المستمرة لمراحل إعداد وتنفيذ المشاريع. ولم تحرص البلدية على العمل بتوصية الدليل العملي لمشاريع الإستثمار للجماعات المحلية الصادر عن صندوق

القروض في أبريل 2003 والمتعلقة بإعداد برامج سنوية للإستثمار تدرج ضمن المخطط وعرضها على مصادقة المجلس البلدي.

2- إنجاز الصفقات وتنفيذها

أعلنت البلدية في أبريل 2009 عن طلب عروض يتعلّق بإنجاز أشغال بالمنطقة السياحية تتمثّل في تهيئة 10 ممرّات مؤدية إلى البحر وفي صيانة وتوسعة الطريق السياحية وتهيئة مفترق دائري بها. وأسندت الصفقة إلى إحدى المقاولات التي قدّمت أفضل عرض بقيمة 483,346 أ.د. ونصّت الصفقة على أن تتم إزالة حواشي الأرصفة ومجاري المياه وحجر الرصيف بعناية لإعادة استعمالها عند الاقتضاء. إلّا أنّه لا يتوفّر بملف إنجاز الصفقة ما يفيد إعادة استعمال المواد التي تمّت إزالتها أو تسليمها للبلدية. وأفادت البلدية في إجابتها بأنّ هذه المواد تمّت إعادة استعمالها خارج إطار الصفقة كما أعطيت التعليمات لتسجيل دخولها مستودعات البلدية مستقبلاً. كما تمّ تسجيل تباين في كميات بعض الفصول بين ما تمّ تضمينه بوثائق قيس الكميات المتفق في شأنها من قبل المصالح البلدية والمقاولة وما تم إدراجه بكشف الحساب النهائي إنجر عنه خلاص البلدية لأشغال غير مبرّرة قدرها 1,6 أ.د. وتولت البلدية إجراء الختم النهائي لهذه الصفقة بتأخير ناهز السنة.

ومن جهة أخرى، أعلنت البلدية بتاريخ 24 جوان 2009 عن طلب عروض لتعبيد طرقات وصيانتها. غير أنّ لجنة فتح العروض لم تولّ التقيد بالإجراءات القانونية التي تقتضي فتح العروض الفنية والمالية على مرحلتين، إذ تولّت فتح هذه العروض في نفس اليوم وذلك بتاريخ 24 جويلية 2009. وأسندت الصفقة إلى الشركة صاحبة أفضل عرض مالي بقيمة 328,075 أ.د.

وتبيّن من خلال وصولات التسليم الخاصّة بالحرسنة الإسفلتيّة المستعملة في إطار هذه الصفقة أنّ 215,8 طنا من هذه الحرسنة بقيمة 17,825 أ.د لم يتم إدراجها بالكشف النهائي للصفقة. وفي المقابل تمّ إنجاز أشغال إضافية خارج إطار الصفقة تتعلّق بصيانة ساحة وإنجاز مخفضي سرعة بقيمة جمليّة بلغت 24,225 أ.د حسب الأسعار الفردية الواردة بعقد الصفقة وتمّ إدراج هذه الأشغال وخلاصها ضمن حساب الكشف النهائي للصفقة، علماً بأنّ دفتر الحاضرة لم يتضمّن ما يفيد إنجاز هذه الأشغال بل تمّ اعتماد وثيقة منفصلة لقيس الكميات الخاصّة بإنجازها.

ولئن تمّ تحرير محضر في القبول الوقي لأشغال تهيئة المدخل الشمالي لمدينة حمام سوسة بدون تحفظ منذ غرة فيفري 2010 إلا أنه لم يتم إلى غاية شهر مارس 2012 تحرير محضر في القبول النهائي للأشغال بالرغم من أنّ أجل الضمان المحدّد بسنة واحدة ابتداء من تاريخ القبول الوقي قد انتهى منذ شهر فيفري 2011.

وعلى إثر تدخّل الدائرة أجرت البلدية بتاريخ 15 مارس 2012 معاينة بغرض القبول النهائي للأشغال وتمّ تحرير محضر تضمّن جملة من التحفظات برزت بعد القبول الوقي للأشغال. ولئن تولّت المقاول تدارك هذه التحفظات فإنّ البلدية مدعوة مستقبلا إلى إتمام إجراءات القبول النهائي للأشغال قبل انقضاء مدّة الضمان حتّى تتمكّن من إلزام المقاول من تدارك التحفظات المسجّلة.

III- التصرف في الأملاك غير المنقولة

تبين من خلال النظر في ملفّات العقارات الراجعة بالنظر لبلدية حمام سوسة أنّ بعض الإخلالات قد شابت التصرف في قطع الأرض الصالحة للسكن أو للتجهيزات العمومية.

1- التصرف في عقارات حمادة اليميني وغار الطفل

فوّت البلدية خلال الفترة 2001-2009 في ثلاث قطع أرض كائنة بحمادة اليميني (بجهة سهلول) تمسح 650 م² مقابل 84,5 أ.د على ضوء تقارير اختبار اعتبرت أنّ هذه القطع هي عبارة عن تكملة لعقارات ملاصقة لها. غير أنّه تبين أنّ هذه القطع ليست مكثفة ذلك أنّ مساحتها تمثل نسبة تتراوح بين 100 % و157 % من أصل الملكية.

وفعلا لم يتولّ المنتفعون بهذه الأراضي إدماجها بعقاراتهم الأصلية بل تولّوا إقامة بنايات مستقلة عليها يحتوي بعضها على 3 طوابق سكنية وتجارية. وكان بإمكان البلدية التقويت في هذه الأراضي باعتبارها قطع منفصلة لأفضل عارض بما يمكنها من الحصول على موارد هامة لا تقل عن 195 أ.د.

ولوحظ أن البلدية لم تمنع بعض الخواص من التحوّز بقطع من الأراضي تمسح حوالي 1965 م² راجعة لها وملاصقة لعقاراتهم. من ذلك تولى أحد الأشخاص الإستيلاء على قطعة أرض على ملك البلدية تمسح 682 م² وإقامة سياج حولها وبناء جزء هامّ منها دون تدخل البلدية لردع هذا التجاوز. وعلى إثر تدخل فريق الرقابة أصدرت البلدية قراراً هدم وإيقاف أشغال البناء كما طلبت من المتحوّز إخلاء عقارها من التجهيزات الراجعة إليه.

وتولت البلدية في سنة 2012 بطلب من فريق الرقابة إعداد مثال تجزئة عقاري لقطع أرض على ملكها موضوع الرسم عدد 121860 - سوسة. وتبين إثر ذلك أن الغير تحوّز بمساحة تناهز 594 م² وأقام فوق جزء منها عمارة ذات 3 طوابق سكنية وطابق أرضي يحتوي على محلات تجارية. وأفادت البلدية بأنها ستحرص على تسوية الوضعية مع المعنيين بالأمر بعد عملية التحجير.

وعلى صعيد آخر، تبين أن البلدية خصّصت أراض بحمادة اليمني لبناء تجهيزات عمومية بلغت مساحتها 22725 م² دون تسوية الوضعية القانونية لتلك الأراضي. فعلى سبيل المثال، خصّصت البلدية منذ سنة 2004 قطعة أرض تمسح 18452 م² لفائدة وزارة التعليم العالي، أقامت فوقه مؤسسة جامعية. غير أنه ولئن تولّت البلدية منذ سنة 2004 مكتبة وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية لتحديد القيمة الشرائية للعقار المذكور ووزارة التعليم العالي لإتمام إجراءات البيع فإنها لم تتوصّل إلى غاية سنة 2012 إلى تسوية هذه الوضعية. ومن شأن الإسراع في عملية التقيوت أن يوفر للبلدية موارد تقدّر بحوالي 1,129 م. د.

كما لوحظ أن بعض المعنيين تولوا استغلال بعض الأراضي راجعة للبلدية وإقامة تجهيزات وبناءات فوقها دون إبرام اتفاقيات في الغرض بين الطرفين. ويذكر في هذا الشأن ملاعب التنس المقامة على مساحة 8300 م² والمستغلة من قبل نادي التنس بحمام سوسة منذ سنوات.

وتبعا لتقسيم جزء من العقارات البلدية الكائنة بغار الطفل بسهولة الغرابي، تولّت البلدية في سنة 2003 إستخراج قطع من الأرض معدة للتقيوت فيها إلى الغير لتكملة المقاسم الراجعة له. غير أنه تبين من خلال معاينة ميدانية أن الأجوار تولوا إدماج تلك القطع بأملكهم دون وجه قانوني والتحوّز بها سواء ببناء مساكن فردية فوقها أو تسييجها.

وتبلغ مساحة الأراضي الذي تمّ التحوُّز بها دون وجه حقّ 709 م² كان على البلدية رفع قضايا في شأن المتحورين بها .

كما تبين أنّ أرض أخرى من عقارات غار الطفل تمسح 25725 م² تمّ تخصيصها منذ سنوات لإقامة مدرسة ابتدائية ومعهد ثانوي بمنطقة سهول الغرابي دون أن تتمّ تسوية وضعيتها القانونية .

2- التسوية والمعاوضة

تبين على إثر معاينة ميدانية لبعض القطع المستخرجة من تقسيم العقارات المسجلة لفائدة البلدية والكائنة بطريق الشاطئ أنّ بعض الأشخاص وضعوا يدهم بدون وجه قانوني على مساحات من الأراضي تغطي 556 م² من الرسم العقاري عدد 61182-سوسة منذ سنة 2003 وهو ما يمثل حوالي 26 % من مساحته الجمالية . ويتعيّن على البلدية الإسراع بتسوية وضعية هذه الأراضي المدججة بملك الغير عن طريق التقويت فيها لفائدة الأشخاص المعنيين بعد تقدير قيمتها .

ومن جهة أخرى، وافق المجلس البلدي في سنة 2007 على إعادة ترتيب مسار طريق محدث بمثال التهيئة العمرانية يتوسط عقارات على ملك ابن شقيق الرئيس السابق اقتناها من الدولة⁽¹⁾ كائنة بمنطقة الشاطئ عدد 1 يجعله غير نافذ على الشاطئ من بعد 100 متر . ويهدف هذا القرار إلى تمكين المعني بالأمر من إنجاز مشروع سياحي على عقاراته وعلى عقار راجع إلى الدولة سيتمّ التقويت له فيه بعد إعادة ترتيبه من الملك العام إلى الملك الخاص للدولة .

ولبت في هذا الملف، عقد المجلس البلدي في سنة 2008 جلسة استثنائية وافق خلالها على إبرام البلدية لعقد معاوضة مع المعني بالأمر ينصّ على تمكينه من مساحة الطريق السابقة والبالغة 1348 م² مقابل قطعة أرض يستخرجها من عقاراته مساحتها 1199 م² .

ومكّن فحص ملف عقد المعاوضة المبرم في 19 نوفمبر 2008 من الوقوف على مخالفات لأحكام القانون الأساسي للبلديات ولأحكام مجلة التهيئة الترابية والتعمير تتمثل خاصة في قيام رئيس البلدية بعد إبرام عقد

⁽¹⁾ موضوع تقرير صادر عن اللجنة الوطنية لتقصي الحقائق في المسائل المتعلقة بالفساد والرشوة .

المعاوضة بإصدار قرار يتعلق بإعادة ترتيب القطعة المعنية من الملك العام إلى الملك الخاص للدولة. ويعدّ هذا الإجراء مخالفاً لأحكام الفصل 106 من القانون الأساسي للبلديات حيث أنّ البلدية تولّت بموجب عقد المعاوضة التقويت في ملك عام للدولة.

وقد تمّت هذه المعاوضة على ضوء تقرير إختبار يتضمّن تحليّ البلدية عن جزء من الطريق لفائدة صاحب المشروع مقابل تنازله للبلدية عن جزء من عقاره وذلك لتمكين هذه الأخيرة من إحداث طريق آخر يؤدي إلى الشاطئ. وتعدّ هذه العملية مخالفة لأحكام الفصل 108 من القانون الأساسي للبلديات والفصل 12 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير التي تقتضي إحداث الطرقات أو تغيير مساراتها عن طريق تعديل أمثلة التهيئة العمرانية المصادق عليه بأمر.

وتبيّن أنّ عملية المعاوضة لم تكن متكافئة إذ أنّ صاحب المشروع هو المستفيد الأكبر من هذه العملية حيث أنّه أحال إلى البلدية قطعة أرض تمسح 1199 م² منها 800 م² غير قابلة للإستغلال باعتبارها ملاصقة للملك العمومي البحري. وفي المقابل أحالت له البلدية قطعة أرض تمسح 1348 م² توسط عقاراته المخصّصة لإقامة مشروع سياحيّ بما من شأنه الترفيع في قيمتها التجارية. وحرمت هذه العملية البلدية من مداخل جملة تقدّر بحوالي 270 أ.د مقابل التقويت في الأراضي المعنية بدل معاوضتها.

وتمت في سنة 2010 تسوية عملية المعاوضة بصور أمر المصادقة على تعديل مثال التهيئة العمرانية الذي تضمّن إحداث طريق من الجهة الجنوبية يؤدي إلى الشاطئ تمّ اقتطاع مساحته في حدود 34 % من عقارات المعاوض معه وبقية المساحة البالغة 750 م² والمقدّر قيمتها بحوالي 220 أ.د من عقارات المالكين المجاورين.

كما تبيّن من خلال فحص الرسم العقاري المستخرج في جويلية 2012 والمتعلّق بقطع الأرض المحالة للبلدية في إطار المعاوضة أنّ 3 رهون إختيارية بقيمة 2,293 م.د⁽¹⁾ سبق إدراجها بالرسم العقاري الأم على ملك المعاوض معه تمّ نقل ترسيمها إلى القطع المحالة لفائدة البلدية. وأفادت هذه الأخيرة أنّها ربطت الصلة بإدارة الملكية العقارية لتطهير القطع المحالة إليها من هذه الرهون.

(1) موزعة بين الشركة التونسية للبنك وبنك الإسكان.

وكان على البلدية التمسك بقرار المجلس البلدي لسنة 2007 المتمثل في إعادة ترتيب جزء من الطريق والتقويت فيه بمقابل. غير أن تغيير موضوع المداولة وإبرام عقد معاوضة حال دون تحقيق مداخيل جمالية قدرها 270 أ.د. ولم تجن البلدية من المعاوضة سوى مبلغ 30 أ.د يمثل نسبة 11 % من قيمة عقاراتها.

3- إستغلال الحدائق العمومية

أبرمت البلدية في سنة 2006 إتفاقية مع أحد الأشخاص لاستغلال حديقة غار الطفل المساحة 2180 م² كفضاء ترفيهي للأطفال ومشرب مقابل الإلتزام بصيانة المناطق الخضراء وتعهدها والحفاظة على التجهيزات والمعدات المركزة بها. وقد وافقت سلطة الإشراف على ذلك مقابل التزم المعني بالأمر باحترام كراس الشروط والإتفاقية النموذجية المعدتين للغرض. غير أنه تبين أن الإتفاقية المبرمة مع المستفيد تضمنت تنصيصات لا تتطابق مع الشروط التي وضعتها سلطة الإشراف وتمكن مستغل الحديقة من الحصول على امتيازات تسند لفائدة باعثي المشاريع الإستثمارية.

وخلافا لأحكام الفصل 127 من القانون الأساسي للبلديات، تولت البلدية في سنة 2006 تمكين أحد الخواص من استغلال "حديقة لبيب" في بيع الأزهار مقابل صيانة الفضاء وغراسه والحفاظة على سلامة التجهيزات المركزة به دون الترخيص له في ذلك بموجب قرار في الإشغال الوقي. ولم تحرص البلدية على عرض الموضوع على مصادقة المجلس البلدي بل أكفّت بالإذن للمعني بالأمر بالشروع في استغلال الحديقة بعد توقيع الطرفين على كراس الشروط.

وكذلك كان الشأن بالنسبة لجزء من حديقة "شبين الكوم" يمسح 43 م² حيث تم تسويغه من طرف البلدية إلى أحد الخواص بغرض استغلاله كمشرب وذلك عوض إصدار قرار في الإشغال الوقي في شأنه. ومن شأن عملية التسويغ أن تنشأ عنها حقوق لفائدة المتسوّغ منها ملكية الأصل التجاري وما يترتب عنها من حق المطالبة بالبقاء أو بمنحة الحرمان.

واتضح من خلال معاناة ميدانية لهذه الحديقة أن المتسوّغ يتولى استغلال حوالي 2423 م² من الحديقة أي ما يفوق 56 مرة المساحة المتعاقد في شأنها. فإلى جانب استغلال محل لبيع البيتزا وغيرها من المأكولات عمد

المعني بالأمر إلى استغلال حوالي نصف الفضاءات المفتوحة بالحديقة وذلك بنشر طاولات وكراسي وتركيز واقبات شمسية. وأفادت البلدية بأنها اتخذت بداية من شهر أفريل 2012 جملة من الإجراءات ضدّ المعني بالأمر.

كما تبين أنّ حديقة "شبين الكوم" تضمّ بناية تحتوي على طابقين تستغلها هيئة النادي البحري منذ أكثر من 13 سنة. وقد وافق المجلس البلدي منذ سنة 1999 على التقويت في هذه البناية التي تسمح حوالي 130 م² للهيئة المعنية بالدينار الرمزي دون أن تتولى البلدية استكمال الإجراءات القانونية المطلوبة.

4- الكراءات

استقرّ على ملك بلدية حمام سوسة مجموعة من المساكن والشقق والمحلات التجارية والإدارية تولّت تسويقها بموجب عقود كراء.

فبخصوص المحلات السكنية تولّت البلدية منذ السبعينات كراء 4 "مساكن فردية" تسمح كل واحدة منها حوالي 487 م² بأثمان منخفضة تتراوح بين 6,5 دينار و20 دينار شهريا دون التنصيص بعقود الكراء على نسبة الزيادة السنوية. ورغم ضعف ثمن الكراء، لم تتوصّل البلدية إلى استخلاص المبالغ المتخلّدة بزمّة أحد المستوّغين طيلة 18 عاما.

ونظرا للموقع المتميّز لهذه العقارات، إرتأت البلدية في سنة 2010 هدمها وإعادة بنائها من جديد بما يمكن من الترفيع في مداخيل التسويق بما يتلاءم مع القيمة الحقيقية لهذه العقارات.

غير أنّ البلدية لم تحرص على تقديم ملفّ مستوف لمختلف الوثائق المطلوبة للحصول على رخصة الهدم واقتصرت على إحالة محضر المجلس البلدي الذي تولّى المصادقة على عملية الهدم إلى سلطة الإشراف. وإلى غاية شهر فيفري 2012 لم تتولّ البلدية استكمال الملف المطلوب مما لم يمكنها من الحصول على رخصة الهدم ووضع حد لعمليات الكراء بأثمان زهيدة.

وسوّغت البلدية 3 شقق سكنية متواجدة ببنية منفردة لإحدى شقيقات الرئيس السابق مقابل معين كراء شهري يتراوح بين 20 ديناراً و50 ديناراً دون التنصيص على زيادة سنوية في معالم الكراء . وعلى إثر أحداث الثورة، رفعت البلدية ضدّ المتسوّغة قضايا في الخروج من المحلات لعدم دفع مبلغ 5 أ.د صدرت في شأنها 3 أحكام إستجالية بالخروج.

ولم تقم البلدية بالإجراءات اللازمة لرفع أملاك المتسوّغة الموجودة بالمحلات البلدية حتى يتسنى لها إسترجاع محلاتها المغلقة منذ مدة وإعادة كرائها . وعلى إثر تدخل فريق الرقابة، قامت البلدية برفع 3 قضايا ضدّ المتسوّغة للمطالبة بمعينات الكراء ومصاريف التقاضي وبفسخ العلاقة الكرائية.

وبالنسبة لإحدى المحلات المتسوّغة سجّل نقص في المداخل بلغ في نهاية سنة 2011 ما قدره 24 أ.د . ويرجع النقص المسجّل إلى قيام القابض البلدي بتطبيق زيادة كل سنتين بقيمة 600 د عوضاً عن 10 % مثلما ينصّ عليه عقد الكراء .

وأعلنت البلدية في 3 مناسبات عن تسويق 15 محلاً تجارياً متواجدة بآماكن متفرقة بالمزاد العلني ووفق كراس شروط يضبط معين الكراء الإفتتاحي . ونتيجة عدم حضور أي مزايّد تولّت البلدية في سنة 2007 تسويق 3 محلات تجارية وإدارية بالمرضاة لإحدى الشركات بمعين كراء أسفرت عنه بة ماثلة أجريت في سنة 2001 . وتبج عن ذلك نقص في معين الكراء تراوح بين 15 % و 21 % من الثمن الإفتتاحي للكراء المنصوص عليه بكراس الشروط.

وبعد مضي سنتين إكتسبت المتسوّغة على إثرها حق ملكية الأصل التجاري، تقدّمت بمطلب لفسخ العقود بدعوى الارتفاع المشط لمعين الكراء أو التخفيض في نسبة الزيادة السنوية من 5 % إلى 2 % . ووافقت البلدية على التخفيض في نسبة الزيادة في معلوم الكراء بداية من غرة ماي 2010 مما تبج عنه نقص في مداخلها يقدر بحوالي 5 أ.د إلى غاية ديسمبر 2012 .

وعلى صعيد آخر، وضعت البلدية على ذمّة حزب التجمع الدستوري الديمقراطي المنحل أربعة محلات بالدينار الرمزي توصّلت إلى استرجاعها في أواخر سنة 2011 . كما فوّت له بالدينار الرمزي في 5 قطع أرض

وأقام بناءات فوق البعض منها . وقامت البلدية في سنة 2011 بتكليف محامين لرفع قضايا لفسخ عقود البيع قصد استرجاع العقارات المعنية .

IV- التهيئة الترابية والتعمير وإسناد الرخص العمرانية

تبين من خلال فحص مجالي التهيئة والتعمير وجود إخلالات تتعلق بمثال التهيئة العمرانية ومراجعته وبالتصرف في التجهيزات العمومية المبرجة بالمنطقة السياحية أو خارجها والمصادقة على التقسيمات وإسناد رخص البناء .

أ- مثال التهيئة بالمنطقة السياحية لسوسة الشمالية

تبين من خلال مقارنة مثال التهيئة العمرانية المصادق عليه بأمر سنة 2010 بمثال تهيئة المنطقة السياحية لسوسة الشمالية لسنة 1977 وجود اختلاف بينهما بخصوص الطرقات العمومية والمناطق الخضراء والمسالك المخصصة للمتجولين. كما تبين من خلال معاينات ميدانية وجود اختلاف بين واقع بعض المناطق وما تم إقراره بمثال التهيئة للمنطقة السياحية لسوسة الشمالية. من ذلك قامت البلدية بجذب منطقتين خضراوتين تمسحان 2,4 هك على الطريق السياحية من مثال التهيئة للمنطقة السياحية دون التداول في شأنهما من قبل المجلس البلدي ودون استصدار أمر في الغرض مثلما تقتضيه أحكام الفصل 20 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير. وعوضا عن ذلك تم إقرار التغيير المذكور عن طريق مراجعة مثال التهيئة العمرانية لسنة 2003 المصادق عليه بقرار من والي الجهة.

وتبين في هذا المجال أن شركة الدراسات والتنمية لسوسة الشمالية تولت منذ سنة 1997 التقويت لصاحب مجموعة نزل بجهة القنطاوي في قطع تمسح 1,1 هك ونص عقد التقويت على أن هذه القطع متواجدة بالمنطقة الخضراء للمركب السياحي بالقنطاوي وعلى أن يلتزم المشتري باستعمالها في الغرض المنصوص عليه بمثال التهيئة بالمنطقة السياحية. كما نص نفس العقد على أن كل تغيير في الإستعمال يتطلب الموافقة المسبقة للسلط العمومية. وقد سبق للوكالة العقارية السياحية أن فوتت للمعني بالأمر منذ سنة 1996 في بقية القطع المكونة للمنطقة الخضراء .

كما تبين من خلال معاينة ميدانية بجهة القنطاوي أن نفس صاحب مجموعة النزل تحوز بمنطقة خضراء تمتد من الطريق السياحية إلى حدود البحر تمسح حوالي 1,3 هك وأحاطها بالجدران مما يجعل نفاذ العموم إليها غير ممكن. كما أقام صاحب النزل بنايات فوق المنطقة الخضراء المدججة بالملك العمومي وتولى غراستها بجوالي 100 أصل زيتون.

وأدرجت بمثال التهيئة بالمنطقة السياحية لسنة 2005 طريق عمومية تمسح 6214 م² بين 4 نزل بجهة القنطاوي وطريق أخرى على مساحة 3000 م² تمكن من الوصول إلى أحد النزل المجاورة. غير أنه تبين من خلال معاينة ميدانية أنه تم بناء مجموعات سكنية وتجهيزات أخرى نزلية فوق المساحات المخصصة للطريق الأولى كما تم تركيز بوابة محروسة بالطريق الثانية لا تسمح للعموم بعبورها.

ويتعين على البلدية عرض مسألة تسوية وضعية المناطق المشار إليها آنفا على أنظار المجلس البلدي للنظر في إمكانية إعادة ترتيب هذه المساحات البالغة في الجملة 9214 م² والتفويت فيها لشاغليها. وقد جاء برّد البلدية أنها ستحرص على تدارك هذه الوضعية ومعالجتها وفقا للترتيب الجاري بها العمل.

وفي نفس السياق، وخلافا لما تم إدراجه بأمثلة التهيئة لسنتي 2003 و2010 من إحداث طريق عرضها 10 أمتار تفصل بين المنشآت السياحية تؤدي إلى البحر. فقد اتضح أنه تم التقليل في حوزتها إلى 4 أمتار والتقليل في مساحتها بجوالي 1200 م² وحذف جزء منها على مستوى الملك العمومي البحري بتركيز بناية تابعة لأحد النزل. ولم تتخذ البلدية الإجراءات القانونية اللازمة لمعالجة هذه الوضعية رغم إشعارها بذلك من قبل المصالح الجهوية المعنية بالجمال العمراني منذ سنة 2008.

كما تبين أن طريقا أخرى متعامدة مع الطريق السياحية وتفصل بين مجموعة نزل لا تتجاوز حوزتها الفعلية 11,4 مترا عوضا عن 20 مترا مدرجة بمثالي التهيئة بالمنطقة السياحية لسنة 2005 والهيئة العمرانية لسنة 2010 حيث تم تقليل مساحتها بما يناهز 3870 م² أدجت بأحد النزل.

ب- مراجعة مثال التهيئة العمرانية

خصّص مثال التهيئة بالمنطقة السياحية منطقتين تمسحان 3,46 هك متوسطان مجموعة من النزل بمنطقة القنطاوي لبعث مشاريع سياحية وخدمانية. ولئن صادق المجلس البلدي في إطار مراجعة مثال التهيئة

على تغيير صبغة القطعتين من سياحية إلى سكنية، فإن هذا المقترح لم يحظ بالموافقة النهائية حيث واصل مثال الهيئة لسنة 2003 تخصيص المنطقتين للسكن النزلي وشبه النزلي.

غير أنّ البلدية صادقت في سنتي 2007 و2008 على مجموعة من التقسيمات بالمنطقتين المذكورتين تضم 35 مقسما مخصصا للسكن والتجارة تتراوح مساحة كل منها بين 350 م² و729 م². وتعدّ هذه القرارات مخالفة لأحكام مثال الهيئة لسنة 2003 التي نصّت على "أنّه لا يمكن تجزئة المنطقتين إلى عدد من المقاسم وتكون كل منطقة على شكل مقسم واحد".

ولئن تمّ في سنة 2010 تحين مثال الهيئة لسنة 2003 بتخصيص المنطقتين المعنيتين للسكن الفردي المتلاصق تتراوح مساحة المقسم الواحد بهما بين 200 م² و350 م² فإنّ ذلك لا يتطابق مع قرارات المجلس البلدي التي حددت مساحات المقاسم بين 700 م² و1200 م² على غرار ما تمّ بالنسبة لتقسيمات النرجس وجوهرة بالقنطاوي. وتجدر الإشارة إلى أنّ قرارات المصادقة على التقسيمات التي تمّ اتخاذها إلى موفى سنة 2012 لا تتطابق مع التخطيط المرسوم على مثالي الهيئة لسنتي 2003 و2010.

وعلى صعيد آخر، وافق المجلس البلدي بتاريخ 12 مارس 2009 على مراجعة مثال الهيئة العمرانية بعد استيفاء كلّ الإجراءات القانونية المطلوبة. وتمّ بناء على ذلك إعداد مشروع أمر المصادقة على تلك التعديلات. وقد صدر الأمر المذكور تحت عدد 1870 بتاريخ 26 جويلية 2010. إلا أنّ مثال الهيئة المصاحب لهذا الأمر لم يكن مطابقا لما تمّ الإتفاق بشأنه حيث تضمّن تحويرات إضافية تتمثل في حذف طرقات على مساحة حوالي 4000 م² من إحدى العقارات وبرجّة طريق جديدة على مسافة 1650 م² تقطع من الرسم العقاري 18737-سوسة وإلغاء تجهيزات عمومية تتمثل في مدرسة ومعهد ثانوي.

ولئن تمّت الموافقة على طلب إدخال تلك التحويرات الإضافية من قبل المجلس البلدي المنعقد خلال شهر نوفمبر 2009 فإنّه لم يتمّ احترام الإجراءات القانونية المطلوبة بشأنه كمصادقة سلطة الإشراف والإشارة إلى قرار المجلس البلدي ضمن إطلاعات أمر المصادقة.

وبعد مضي 4 أشهر على صدور الأمر سالف الذكر، وافق المجلس البلدي على طلب إحدى الشركات بحذف طريق مدرجة بمثل التهيئة بمنطقة الحمادة الكبرى وتوسط عقارها المزمع إقامة فضاء تجاري كبير فوقه. وتبين من خلال هذا الملف أن مساحة الطريق العام المزمع حذفه يسمح حوالي 8243 م² وأن تركيز هذا الفضاء التجاري الضخم على مساحة تفوق 150 ألف م² حظي بترخيص بموجب الأمر عدد 108 لسنة 2010. ولم تصادق سلطة الإشراف بعد الثورة على المداولة المذكورة للمجلس البلدي بل دعت البلدية إلى إدراج ذلك ضمن المراجعة الرسمية لمثال التهيئة العمرانية.

وعلى صعيد آخر، وافق المجلس البلدي في سنة 2004 على طلب إحدى الشركات حذف طريق مدرجة بمثل التهيئة لسنة 2003 تعبر أحد عقاراتها المخصصة لبعث مشروع سياحي بجهة القنطاوي على أن يتم تركيز طريق أخرى شرق العقار المعني وإحداث مأوى للسيارات وإدماجها بالطريق العمومي. وإثر ذلك أعدت الشركة المعنية ملفا لتجزئة عقاراتها يحسم حذف الطريق المشار إليها والتي تسمح حوالي 664 م² واستخراج مقسم ومساحات عمومية تبلغ 2382 م² بعنوان طرقات ومأوى وتجهيزات. وحصل هذا الملف على الموافقة الفنية للجنة الجهوية للتقسيمات في سنة 2004 دون انتظار مراجعة مثال التهيئة التي تمت سنة 2010 حتى تكون هذه التجزئة مطابقة له بعد تجسيم حذف الطريق وإحداث طريق أخرى لتعويضها.

وتقدمت الشركة في سنة 2007 بملف آخر لمراجعة تصنيف المقسم المستخرج وتخصيصه للسكن الجماعي وللتجارة. وحظي هذا الطلب بموافقة اللجنة الجهوية للتقسيمات والبلدية في سنة 2007 وذلك دون انتظار مراجعة مثال التهيئة.

وخصّص مثال التهيئة لسنة 2003 منطقة لإيواء الأنشطة السياحية يملك منها ابن شقيق الرئيس السابق عقارات تمسح 7741 م² تقدم في شأنها بملف تجزئة في سنة 2008 لاستخراج مقسم وحيد على كل المساحة وبطلب تنقيح بعض البنود المدرجة بكراس التراتيب العمرانية الملحق بمثل التهيئة لسنة 2003 تتعلق باستعمال الأراضي بمنطقة الشاطئ عدد 1 والزيادة في ارتفاع البنايات الجماعية المسموح به والترفيغ في نسبة الإستعمال العقاري.

وأصدرت البلدية في سنة 2008 قرارا للمصادقة على التّجزئة المطلوبة تنصّ على تغيير صبغة عقارات المعني وذلك قبل تنقيح مثال التهيئة في سنة 2010. ويلاحظ أنّ هذا المثال لم يتبن الصبغة المعدلة للعقارات المعنية حيث تمّ تخصيص المنطقة المعنية للسكن شبه النزلي أو للخدمات التنشيطية.

ج - الملفات الخاصة بالمناطق الخضراء

وافق المجلس البلدي منذ سنة 2001 على تخصيص جزء من عقار بلدي مصنف منطقة خضراء لبناء المدرسة العليا للعلوم والتكنولوجيا. ووافق كذلك في سنة 2004 على إعادة ترتيب قطعة الأرض المعنية إلى تجهيزات جامعية. غير أنّ هذه الموافقة لم تحظ بمصادقة سلطة الإشراف باعتبار أنّ العقار المذكور مصنف كمناطق خضراء ولا يمكن تغيير صبغته إلا بمقتضى أمر. وبالرغم من ذلك تمّ بناء المدرسة المذكورة بداية من سنة 2006 دون استصدار أمر في الغرض يمكن من تعديل مثال التهيئة.

ويبرز من خلال مثال التهيئة العمرانية لسنة 2010 الإبقاء على جزء من المنطقة الخضراء يسمح 1,9 هك والذي أقيمت عليه المؤسسة الجامعية. كما أقامت البلدية مرافق عمومية على جزء من نفس المنطقة الخضراء يسمح حوالي 1,4 هك.

وعلى صعيد آخر، حظي مشروع تقسيم بجهة القنطاوي بالمصادقة في سنة 1990 تمّ تخصيص جزء منه يسمح 1098 م² لإحداث منطقة خضراء، أفردتها المالك برسم عقاري مستقل وتعمّد في سنة 2001 التقويت في هذا الجزء لفائدة ابنته لإقامة محل سكني لم ترخص البلدية في بنائه.

كما تعمدّ صاحب التقسيم إعادة إدماج مساحة 600 م² بملكه الخاص مخصّصة أصلا لوقوف السيارات دون أن تتخذ البلدية الإجراءات اللازمة بشأنه.

د - المصادقة على التقسيمات

أمكن من خلال فحص بعض الملفات الوقوف على إخلالات تتعلّق بالتقسيمات المصادق عليها خلال الفترة 1998-2012. من ذلك لوحظ أنّ البلدية تستخلص من المقسمين بمناسبة إحالة المساحات المستخرجة

بعنوان الملك العمومي لفائدتها معلوما جزافيا بعنوان المساهمة في أشغال التهيئة الخارجية تراوحت قيمته بين 30 د و100 د للمتر بدل إلزامهم بتنفيذ أشغال التهيئة المتعهد بها صلب كراسات الشروط.

ولم تحظ مداولات المجلس البلدي المتعلقة بتحديد قيمة المساهمة في أشغال التهيئة الخارجية خلال الفترة 1998-2008 بمصادقة سلطة الإشراف لعدم تماشيها مع أحكام مجلة التهيئة الترابية والتعمير. وأفادت البلدية بأنه تم إقرار المعلوم المذكور نظرا إلى صعوبة تطبيق الإجراءات الواردة بمجلة التهيئة الترابية والتعمير في خصوص ضبط مساهمة المالكين الأجوار في نفقات التهيئة الخارجية بسبب محدودية مساحة العقارات واستحالة إجبار كافة المالكين بتقسيم عقاراتهم في آجال متقاربة يسهل على إثرها تهيئة الطرقات في آجال واضحة.

فعلى سبيل المثال، تبين من خلال فحص 4 ملفات تقسيم لعقارات بالمنطقة السياحية بالطنطاوي تعدّ حوالي 35 مقسما سكنيا وخدماتيا تقدر قيمتها بحوالي 14 م.د عدم إنجاز مالكيها لأشغال التهيئة المستوجبة. وتقدر تكلفة أشغال تهيئة الطرقات التي تمسح 4832 م² بالتقسيمات المعنية بحوالي 135 أ.د دون احتساب تكلفة أشغال الربط بالشبكات العمومية، لم تستخلص منها البلدية سوى 34 أ.د بعنوان المساهمة في إنجازها.

كما اتضح من خلال فحص 3 ملفات تقسيم عقارات متواجدة بمناطق مختلفة عدم تنفيذ المقسمين لأشغال التهيئة المنصوص عليها بكراسات الشروط الفنية والمقدرة قيمتها بحوالي 418 أ.د. لم تستخلص منها البلدية سوى 93 أ.د.

ومن جهة أخرى، صادقت البلدية خلال سنوات 1998 و2004 و2011 على تقسيمات لعقارات تمتد من الطريق السياحية إلى حدود البحر غير أنّ هذه التقسيمات لا تتطابق مع التراتيب العمرانية الملحقه بمثال التهيئة حيث تم الترخيص في إحداث طريق غير نافذة عرضها 6 أمتار تمتد على طول 150 مترا وتصل إلى 9 مقاسم في حين تنص التراتيب العمرانية على أنّ الطرقات غير النافذة لا يمكن أن تؤدي إلى أكثر من 6 مساكن ولا يتجاوز طولها 50 مترا. كما أنّ حوزة الطريق المخصصة لمروور العربات لا يمكن أن تقل عن 10 أمتار.

واتضح بخصوص أحد التقسيمات أنّ مالكيها أحدثوا بابا بمدخلها يجعل الطريق العام مخصصا للمتنعين بالمقاسم دون غيرهم. وبالإضافة إلى ذلك فإنّ هذا العمل يتنافى والأحكام المتعلقة بالملك العمومي الواردة بالقانون الأساسي للبلديات مما يحرم العموم من الوصول إلى الشاطئ.

وكذلك كان الشأن بالنسبة إلى مقسّم آخر لم يتولّ صاحبه إلى موفى سنة 2012 احترام كراس الشروط الممضى منذ سنة 1998 حيث لم يلتزم بفتح طريق عرضها 15 مترا واكفى بترك فتحة لا يتجاوز عرضها 3,4 م تمنع الغير من الوصول إلى البحر باستعمال الطريق السياحية.

هـ - إسناد رخص البناء وإنجاز المآوى الجماعية

أسندت البلدية لإحدى الشركات في سنة 2009 رخصة لبناء مركب سكاني جماعي يتضمّن أساسا 168 شقة. غير أنّه تبين أنّ هذه الرخصة غير مطابقة لكراسي التراتيب العمرانية المصاحبة لمثالي التهيئة لسنتي 2003 و2010 بخصوص نسبي إشغال الأرض والإستعمال العقاري والإرتفاع. كما رخصت البلدية للشركة المعنية في إحداث عدد من مآوى السيارات لا يتجاوز 77 % من عدد المآوى المنصوص عليها بمثال التجزئة.

كما تبين من خلال معاينة ميدانية لفريق الرقابة أنّ البلدية أسندت للشركة في سنة 2012 محضر معاينة في انتهاء أشغال البناء على أساس أمثلة التطابق التي أعدتها الشركة والتي تختلف عن الأشغال المنجزة فعليا خاصة فيما يتعلق بعدد مآوى السيارات المنجزة من جهة البحر.

ورخصت البلدية في سنة 2008 لأحد الأشخاص في إنجاز مشروع عقاري بإحدى المناطق ذات الرمز US يتضمّن إقامة 129 شقة معدة للسكن بكثافة 99 مسكنا للهكتار الواحد وذلك عوضا عن كثافة لا تتجاوز 50 مسكنا للهكتار محددة بمثال التهيئة لسنة 2003.

كما رخصت البلدية للمعني بالأمر في بناء 7 طوابق عوضا عن 5 طوابق وتمّ الترفيع فيها إلى 8 طوابق إثر انطلاق الأشغال مما يرفع في عدد الشقق المرخص في بنائها إلى 178 شقة.

وخلافا لأحكام كراس الشروط المتعلقة بنفس المنطقة US رخصت البلدية في سنة 2010 لإحدى الشركات العقارية في بناء مركب سكني تجاري يشمل طابقا أرضيا و 4 طوابق علوية ويحتوي على 37 شقة للسكن وبعض المحلات التجارية أي بكثافة سكانية تعادل 225 مسكنا للهكتار عوضا عن كثافة سكانية لا تتجاوز 50 مسكنا للهكتار.

وتبين أنّ الشركة أقامت عمارة سكنية تتضمّن 8 طوابق علوية تحتوي على 85 شقة متجاوزة بذلك ما ورد برخصة البناء بزيادة 4 طوابق.

*

*

*

يقتضي قيام البلدية بالمهام الموكولة إليها وإضفاء النجاعة والكفاءة على أعمال التصرف لديها العمل على إحكام إعداد جداول التحصيل وتحيينها والسهر على توظيف المعاليم الراجعة لها وتحسين نسب الإستخلاص.

ويتعيّن على البلدية وضع آليات للتنسيق بين مختلف مصالحها قصد التحيين المستمر للسجلات الجبائية واعتماد كل مصادر المعلومات وتفعيل دور المصالح الميدانية في المراقبة والمتابعة.

وبخصوص إنجاز المشاريع التنموية، فلنّ احترمت البلدية درجة أولوية تنفيذ المشاريع المصادق عليها من بنية أساسية وتحسين ظروف العيش فإنها مدعوة إلى مزيد الحرص على النهوض بنسبة إنجاز الإستثمارات المبرمجة.

وقصد تلافي النقائص التي تم الوقوف عليها على مستوى التصرف في الملك البلدي العمومي والخاص وبالتراخيص المسندة في مجالي الإشغال والتعمير، تدعى البلدية إلى ضرورة وضع إجراءات رقابية ناجعة مع تدعيم المصالح المكلفة بالمتابعة والمراقبة بالكفاءات اللازمة قصد ضمان واحترام التشريع الجاري به العمل وإضفاء مزيد من الشفافية في التعامل مع الغير.

رد وزارة الداخلية

مخصوص تعبئة الموارد البلدية

في إطار سعيها إلى تحسين موارد البلديات وتدعيم قدراتها على تعبئة مواردها المالية قامت الإدارة العامة للجماعات المحلية بالتنسيق مع الهياكل ذات العلاقة بوزارة المالية ومركز التكوين ودعم اللامركزية باتخاذ جملة من الإجراءات الهامة في هذا المجال يمكن تقسيمها إلى 3 محاور رئيسية :

المحور الأول : تدعيم الإطار التشريعي والتنظيمي والترتيبي في مجال تعبئة الموارد البلدية

المحور الثاني : المتابعة

المحور الثالث : التكوين

المحور الأول : تدعيم الإطار التشريعي والتنظيمي والترتيبي في مجال تعبئة الموارد

البلدية

- إعداد المنشور السنوي المتعلق بالمصادقة على الموازن، والذي صدر بمقتضى المكنوب الموجه إلى السادة الولاة عدد 20/5253 بتاريخ 26 جويلية 2012 حول أهم الجوانب المتعلقة بالمصادقة على ميزانيات الجماعات المحلية، حيث تم التأكيد بالخصوص على استعادة التوازنات المالية للبلديات من خلال الحرص على إعادة توظيف الموارد البشرية وملاءمتها مع الاحتياجات الفعلية للإدارة البلدية مع عقلنة وترشيد النفقات، إضافة إلى ضرورة التعبئة القصوى للموارد المالية المتاحة لضمان تأمين السير العادي للمصالح البلدية من جهة وتوفير التمويلات الذاتية اللازمة لإنجاز المشاريع البلدية المدرجة ببرنامج الاستثمار البلدي للفترة 2010/2014 من جهة ثانية، لاسيما وأن سنة 2013 تعتبر السنة قبل الأخيرة من المخطط، كما تم التذكير بأهم الجوانب الفنية المتعلقة بالإعداد والمصادقة على الميزانية من حيث التقيد بالضوابط القانونية والقواعد المحاسبية في هذا الإطار وفقا لمقتضيات القانون الأساسي لميزانية الجماعات المحلية .

-إحداث اللجنة الوطنية لتنمية المداخل البلدية

أفضت أعمال اللجنة إلى بلورة عديد المقترحات الهادفة إلى تنمية المداخل البلدية حيث تمّ تجسيم العديد منها بصفة عملية ومن أهمّها :

- إلغاء العمل بالحد الأقصى للمعلوم على المؤسسات ذات الصبغة الصناعية أو التجارية أو المهنية والذي كان في حدود 100 أ.د، وهو ما يحقق مردودا ماليا إضافيا بحوالي 60 م.د ويشمل الإجراء حوالي 193 مؤسسة يفوق رقم معاملاتها 50 م.د. وقد صدر القانون المتعلق بهذه النقطة بمقتضى قانون المالية التكميلي لسنة 2012.

- تحسين مردود الأسواق المستلزمة بغاية الرجوع بمنظومة استخلاص المعاليم داخل الأسواق إلى نسبتها العادي، وقد صدرت المذكرة العامة لوزارة المالية في الغرض عدد 28 بتاريخ 19 مارس 2012، إضافة إلى منشور السيد وزير الداخلية عدد 10 بتاريخ 7 جوان 2013 حول التذكير بأهم المقضيات المتعلقة بالتصرف في الأسواق الراجعة للجماعات المحلية.

- الترفيع في مبلغ المعلوم الإضافي على سعر التيار الكهربائي من 3 إلى 5 مليمات عن كل كيلوواط/ساعة.

- إحداث صندوق للتضامن البلدي للحدّ من الفوارق بين البلديات وخصوصا منها محدودة الموارد .
- مراجعة مقاييس المال المشترك .
- تطوير سالك مأموري المصالح المالية (عدول الخزينة) وتفعيل دورهم ضمن منظومة الاستخلاصات
- تسوية وضعية البناءات غير المرخص فيها واستخلاص المعاليم الراجعة للبلديات بهذا العنوان، وذلك بالعمل على إصدار منشور في الغرض .

المحور الثاني : المتابعة والتحليل

تخضع الموارد البلدية إلى المتابعة الدورية والتحليل من قبل مصالحنا وقد أفضى تحليل المعطيات والأرقام إلى النتائج التالية :

- تسجيل انفراج هامّ لنسق الاستخلاصات مقارنة بسنة 2011 ولكن دون بلوغ النتائج المسجلة سنة 2010، ويعزى ذلك بالخصوص إلى عدم قدرة البلديات على الرجوع في منظومة الجباية المحلية بالنسق المأمول نظرا لعدة أسباب من أهمها:

- تواصل تقلص النمو الاقتصادي بالبلاد .
- شهد سلك عدول الخزينة المساعدين للقبض محاسبي البلديات عديد الاضطرابات أدت إلى عرقلة إجراءات التبليغ والتتبع لاستخلاص الموارد الراجعة للبلديات .
- عدم إقبال نسبة كبيرة من المواطنين على دفع الأداء البلدي، رغم صدور قانون المصالحة الجبائية بمقتضى قانون المالية التكميلي لسنة 2012، حيث لم ينخرط المواطن في المصالحة بالنسق المطلوب بالرغم مما تتيحه له من تسهيلات في الدفع وإعفاءات وحطّ من الديون وتطهير وضعيته المالية تجاه البلدية .
- لم يتمّ التوصل إلى استرجاع النسق العادي للمداخيل المتأتية من الأسواق المستلزمة نظرا للفوضى التي مازال يشهدها هذا القطاع.

وقد بلغت المداخيل الذاتية للبلديات سنة 2012 : 6,359 م.د وذلك بتطور بنسبة 42 % مقارنة بسنة 2011 ولكن بتراجع بنسبة 11 % مقارنة بسنة 2010، وفي نفس السياق تمّ استخلاص 9,31 م.د بعنوان مداخيل الأسواق المستلزمة وذلك بتطور بنسبة 37 % مقارنة بسنة 2011 ولكن بانخفاض بنسبة 39 % مقارنة بسنة 2010. كما أنّ استخلاصات المعلوم على العقارات المبنية ناهزت 30 م.د أي بارتفاع بنسبة 47 % مقارنة بسنة 2011 وبانخفاض بنسبة 24 % مقارنة بسنة 2010. وسعيا لمعالجة هذه الوضعية تواصل دعم الدولة المالي الاستثنائي للبلديات والذي يبلغ 95 م.د سنة 2012، زيادة على تطور المناب من المال المشترك بنسبة 22 % أي بزيادة تناهز 32 م.د مقارنة بسنة 2011.

المحور الثالث : الرسكلة والتكوين

تمّ القيام بعدد الجلسات والزيارات الميدانية والملتقيات والدورات التكوينية خلال سنة 2012 بالتنسيق مع بقية الهيكل المتدخلة وذلك لفائدة الإطارات البلدية والنيابات الخصوصية وذلك بهدف الرجوع في منظومة الجباية المحلية .

- التصرف في الأملاك غير المنقولة

- ورد بالتقرير أنه كان على البلدية التّقيّد بمقتضيات المنشور عدد 2 لسنة 2004 المؤرخ في 7 جانفي 2004 المتعلق بالتقويت في العقارات التابعة للجماعات المحلية.
- تجدر الإشارة إلى أنه تمّ لفت انتباه البلدية المعنية إلى هذه المخالفات ودعوتها لإتخاذ ما يتعيّن.

- التهيئة الترابية والتعمير وإسناد الرخص العمرانية

- ستم معالجة وضعيّة المباني المخالفة لرخص البناء للفترة المتراوحة بين سنتي 2009 و2012 حال صدور القانون الاستثنائي من قبل وزارة التجهيز والمتعلق بوضعية المباني المخالفة لرخص البناء وذلك في إطار ما تسمح به التراتيب الجاري بها العمل في هذا الشأن والذي ساهم في إعداد وصياغته كافة الأطراف ذات العلاقة بالموضوع مع الإشارة إلى أن مشروع القانون الإستثنائي المذكور بلغ مرحلة متقدمة من الإنجاز.

ردّ بلدية حمام سوسة

I- تحصيل الموارد

1- المعاليم الموظفة على العقارات

تمّ تدعيم قسم الأداءات البلدية بالتجهيزات و المعدات و الموارد البشرية الضرورية قصد مزيد دفع عملية الإحصاء التكميلي بهدف ترسيم كافة العقارات الخاضعة للمعلوم ولئن بلغ عدد الفصول بمجدول التحصيل لسنة 2013 (12794) فإنّ المجهودات متواصلة حتى تيسنى بلوغ أعلى نسبة التغطية. وقد مكّنت عملية الإحصاء التكميلي لحد موفى سبتمبر 2013 من ترسيم قرابة 900 فصل جديد علما أن عدد كبير من العقارات المبنية وغير مبنية تتمتع بالإعفاء نظرا لكونها لا تزال تحت تصرّف الباعثين العقاريين أو أصحاب التقاسيم ولم يقع التفويت فيها لحد التاريخ و ذلك عملا بمقتضيات الفصل 32 من مجلة الجباية المحلية.

2- المعلوم على المؤسسات ذات الصبغة الصناعية أو التجارية أو المهنية

بادرت البلدية بتكوين فريق قار يتكون من 3 أعوان عهد لهم القيام بعملية جرد لكامل المنطقة البلدية قصد تحيين جدولة المراقبة فضلا عن دعوة كامل المصالح لضرورة التنسيق فيما بينها لتوفير المعلومات الضرورية.

3- الإشغال الوقتي للطريق العام

قامت البلدية بمجمل شملت كامل المنطقة البلدية قصد إزالة كافة اللوحات الإشهارية المركزة بصورة غير قانونية وهي الآن بصدد القيام بجرد كامل للعلامات الإشهارية المركزة بواجهات المحلات قصد إعداد وتنقيح جدول تحصيل في الغرض بداية من سنة 2014.

كما تمت دعوة المصالح المختصة لضرورة تفعيل مقتضيات القرار البلدي المؤرخ في 25 نوفمبر 1998 المتعلق بالمعاليم المستوجبة بخصوص الرخص الإدارية للإشغال الوقتي للطريق العام وتدارك الوضعية واستخلاص مبلغ 20 ديناراً بمناسبة تجديد كل رخصة.

وقد مكّنت المجهودات المبذولة البلدية من تحقيق نسبة استخلاص فاقت 100% بالنسبة للتقديرات المدرجة بالميزانية لموفى شهر سبتمبر 2013 فضلا عن اعتماد مدة 3 أشهر فقط مستقبلا بمناسبة تجديد كل التراخيص الخاصة بالإشغال الوقتي للطريق العام للمحلات المتواجدة بمركبي ديار البحر و ديار الحدائق نظرا لموسمية النشاط.

4- الإشغال الوقتي للملك العمومي البحري

إنّ الديون المتخلّدة بذمة الشاغلين للملك العمومي البحري ترجع بالأساس لوضع قطاع السياحة في الوقت الراهن. وبالرغم من ذلك قامت البلدية بحملة واسعة النطاق في الفترة الأخيرة مكنتها من استخلاص 54.378،486 وبالتالي بلوغ نسبة 78% من تقديرات الميزانية لموفى سبتمبر 2013 علما أن المجهودات متواصلة بهدف تدارك الوضعية وخلاص كافة الديون المتخلّدة بالذمة.

II- تنفيذ مشاريع التنمية البلدية

1- تقييم إنجاز المخطط الاستثماري البلدي والمخطط المتحرك

تمّ العدول عن بناء قصر بلدية باعتمادات ناهزت 600 ألف دينار وتنقيح المخطط الاستثماري البلدي وتخصيص الاعتمادات المذكورة لإنجاز مشروع تهيئة المستودع البلدي بكلفة جملية تقدر بـ 700 ألف دينار وهو الآن في مرحلة الدراسة.

إنّ التخفيض في الاعتمادات المخصصة للدراسات ليس لها تأثير على جودة الدراسات خاصة أنه تتوفر في البلدية إطارات فنية ذات كفاءة تتولى إعداد الدراسات المتعلقة بمشاريع البنية الأساسية.

بالنسبة للمخطط المتحرك 2010-2014 البالغة حجم اعتماداته 7،122 م.د، توصلت البلدية إلى إصدار إذن ببدأ الأشغال لمشروع تصريف مياه الأمطار وتعبيد الطرقات بكلفة ناهزت 1 مليون دينار وهي بصدد إتمام كافة الإجراءات الإدارية اللازمة بخصوص بقية المشاريع المدرجة بالمخطط.

III- التصرف في الأملاك غير المنقولة

1- التصرف في عقارات حمادة اليميني وغار الطفل

باعت البلدية 3 قطع أرض بعنوان تكملات لعقارات السادة ورثة المرحوم القنطاوي الدواس وعلي جماعة وورثة المرحوم محمد قط و ذلك بمقتضى مشروع التقسيم الأولي المقدم من قبل المالكين الأصليين للعقار. وحيث أصبحت هذه التكملات على ملك البلدية بعد إتمام كافة إجراءات الإلتزاع واستخراج الأمثلة النهائية لنقل الملكية علما أنه لم يكن بإمكان البلدية التفويت في المساحات المذكورة لأفضل عارض بإعتبارها تكملات لعقارات السادة المذكورين أعلاه أما بخصوص نسبة إشغال الأرض فتعتبر مطابقة للنسبة القصوى المسموح بها إذا وقع إعتبار المساحة الجمالية لكامل المقسم بما في ذلك التكملة.

- أما بخصوص تحوز السيد حافظ الشواري بالعقار الكائن بحمادة اليميني تمسح 368 م م ككاملة لعقاره فإنه قد سبق للمجلس البلدي أن صادق خلال دورته المنعقدة بتاريخ 28 نوفمبر 2006 والمصادق عليها من قبل سلطة الإشراف بتاريخ 15 أوت 2007 على إبرام معاوضة مع المعني بالأمر وذلك بإسناده المساحة المذكورة أعلاه مقابل إسناده للبلدية المساحة الزائدة عن الربع المساهم به في فتح الطرقات العامة الكائنة بسهولة وذلك حسب ملفات تقاسيم مصادق عليها. قامت البلدية باتخاذ قرار إيقاف أشغال ضد المعني بالأمر مؤرخ في 7 مارس 2012 لتعمده البناء بالعقار المزمع المعاوضة له به دون الحصول على رخصة في الغرض.

- أما بخصوص العقار الواقع تسييجه والمجاور لمقسم السيد حافظ شواري والمتمثل في المقسم عدد 1 الذي يمسح 314 م² والذي أصبح بعد تحجير العقار يتمثل في القطعة عدد 10 من المثال التقسيمي للقطعة عدد 30 من الرسم العقاري عدد 121860 سوسة فقد تم إخلاءه و سدم الفتحة وبالتالي تحوز البلدية بعقارها .

- إن تحوز الغير بمساحة حوالي 594 م² موضوع العقار الكائن بحمادة اليميني المقام فوق جزء منها عمارة ذات 3 طوابق سكنية و طابق أرضي يحتوي على محلات تجارية، فقد تبين تبعا للمسح الطوبوغرافي أن بعض الخواص يتحوزون بمساحات متفاوتة من الرسم العقاري عدد 121860 سوسة التابع للبلدية منذ سنوات عديدة وستحرص البلدية على تسوية الوضعية العقارية مع المعنيين بالأمر بعد إتمام إجراءات التحجير النهائي.

- إنَّ القطع المدججة بملك الغير من ذلك القطعة H و التي تمسح 195 م م فهي موضوع رسم عقاري تابع لخواص في حين أن القطعة A والتي تمسح 65 م م فإنَّ البلدية بصدد التحري قصد تسوية الوضعية مع المتحوز بالعقار. أما بالنسبة للقطعة التي تمسح 137 م م فقد تم التقويت فيها للسيدة قتيحة الساحلي بعنوان تكملة بموجب العقد المؤرخ في 8 أكتوبر 2001 والمصادق عليه من قبل سلطة الإشراف بتاريخ 2 نوفمبر 2001.

أما بخصوص العقار المزمع إجراء معاوضة بخصوصه مع السيدتين سعاد وزبيدة العذاري والواقع تسييجيه من قبل المعنيتين بالأمر على إثر تعمد الغير الشروع بالبناء به في الفترة التي تزامنت مع أحداث الفوضى التي عرفتها البلاد فقد تم الإتصال بالمعنيتين بالأمر اللتين إلتزمتا بتاريخ 21 جويلية 2011 برفع اليد عن العقار التابع للبلدية و بعدم مواصلة البناء به في إنتظار إتمام الإجراءات الإدارية المتعلقة بعملية المعاوضة (مداولة المجلس البلدي المنعقدة بتاريخ 28 جويلية 2004) مع الإشارة أنَّ إجراءات التسجيل تشمل هذه العقارات موضوع المعاوضة المزمع إتمامها مع المعنيتين بالأمر.

2- التسوية والمعاوضة

إنَّ البلدية بصدد القيام بالإجراءات اللازمة لتحجير الرسم العقاري عدد 15779 سوسة و بعد ذلك سوف تتولى البلدية دعوة المعنيتين بالأمر لتسوية وضعية التكمالات التي تحوزوا بها .

- وبخصوص المعاوضة المبرمة مع كريم بن علي فإنه لم تقع الإشارة، خلال الجلسة الإستثنائية للمجلس البلدي المنعقدة بتاريخ 6 نوفمبر 2008 والتي خصصت للتداول في شأن إبرام معاوضة مع المعني بالأمر، إلى موضوع إعادة ترتيب مسار الطريق نظرا لأنه قد سبق للمجلس البلدي أن وافق على عملية إعادة الترتيب المذكورة خلال دورته المنعقدة بتاريخ 26 فيفري 2007 والمصادق عليها من قبل سلطة الإشراف بتاريخ 17 ماي 2007.

- أما بخصوص الإشارة إلى مخالفة أحكام الفصل 108 من القانون الأساسي للبلديات وأحكام الفصل 12 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير، يجدر التأكيد إلى أنه بمقتضى مداولة المجلس البلدي المنعقد بتاريخ 26 فيفري 2007 الموافقة على إعادة ترتيب مسار الطريق المذكورة والتوصية بإدراج هذا التغيير ضمن عملية

مراجعة مثال التهيئة العمرانية الشيء الذي تم تجسيمه بمثال التهيئة المذكور لسنة 2010 وستحرص البلدية مستقبلا على عدم المساس برسم الطرقات إلا في إطار مراجعة مثال التهيئة العمرانية.

- إنَّ المساحة المسندة من قبل المعاوض معه تعتبر ذات قيمة لاعتزام البلدية استغلالها في إحداث فسحة شاطئية بالإضافة إلى ذلك فإن المعاوض معه يعتبر قد ساهم في إسناد الطرقات بنسبة تناهز ثلث المساحة وذلك على قاعدة النسبية وذلك بإحداث طريق من الجهة الجنوبية لعقار المعاوض معه ضمانا لسيلان مياه الأمطار وحرصا على سلامة البناءات المتواجدة بما أنَّ مجموع العقارات المجاورة له من هذه الجهة ترجع ملكيتها إلى شركة قصر الشرق التي قبلت بهذا المقترح خلال إجتماع انعقد للغرض بإدارة نزل قصر الشرق بحضور السيد مدير النزل المذكور ومساعديه من جهة والسادة معتمد حمام سوسة ورئيسا لجنة رخصة البناء ولجنة الشؤون العقارية والنزاعات من جهة أخرى. مع الإشارة إلى أن البلدية سوف لن تتحمل خلاص المساحة الزائدة عن الربع عند قيام شركة قصر الشرق بتقسيم عقاراتها باعتبار مساهمتها في مساحة الطرقات لن تتجاوز ربع مساحة عقاراتها.

- إنَّ مداولة المجلس البلدي المنعقد في 26 فيفري 2007 اقتضت على الموافقة على إعادة ترتيب مسار طريق ولم تعرض لعملية التقويت بل تم التداول بخصوص إبرام عقد معاوضة مع كريم بن علي في إطار مداولة المجلس البلدي المنعقد بتاريخ 19 نوفمبر 2008.

- إنَّ تطهير الرسم العقاري التابع للبلدية تحت "عدد 124680 سوسة" من الرهون الموظفة عليه يعتبر إجراء شكلي تم السهو عنه من قبل مصالح إدارة الملكية العقارية بسوسة إذ أنَّ الرسم الأم عدد 123683 سوسة قد وقع تطهيره من الرهون المذكورة مثلما يؤكد مکتوب إدارة الملكية العقارية بسوسة عدد 205 المؤرخ في 23 سبتمبر 2013 في ردها على مکتوبنا المؤرخ في 28 أوت 2013 والمتعلق بتطهير الرسم التابع للبلدية التي تعمل على إتمام الإجراءات اللازمة لتطهير العقار بالتنسيق مع مصالح إدارة الملكية العقارية بسوسة.

3- إستغلال الحدائق العمومية

- أمّا بالنسبة لحديقة "البيب" فقد تم توجيه مراسلة للسيد مراد مسعودة بتاريخ 24 سبتمبر 2012 حول إبرام اتفاقية في كيفة استغلال الفضاء المسمى بحديقة "البيب" عبر المعني بالأمر عن إستيائه من عدم تلبية البلدية لرغبته المتمثلة في تلبية سياج الفضاء المذكور وتركيز كشك من الخشب لبيع المشروبات والمشروبات حتى تسنى له مجابهة مصاريف صيانة وتعهّد وحراسة الحديقة التي تتحمّلها البلدية وبأدر

بإزالة كافة الإحداثيات التي سبق أن ركرها ونقل الغراسات والمشاتل والأزهار المعروضة للبيع لعجزه عن مواصلة تسديد النفقات المشار إليها وعدم مردودية الاستغلال بالرغم من مجانيته .

- أما بالنسبة لحديقة "شبين الكوم" فقد تم تحديد القيمة الكرائية للمساحة التي أضافها المعني بالأمر بالمشربة من قبل الإدارة الجهوية لأموال الدولة والشؤون العقارية بسوسة وذلك بموجب تقرير الاختبار المؤرخ في 24 ماي 2013. وقد تم عرض الموضوع على أنظار لجنة الشؤون العقارية والنزاعات خلال جلستها المنعقدة بتاريخ 18 جويلية 2013 والتي اقترحت عدم اعتماد تقرير الاختبار المذكور أعلاه والعمل على اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة ضد المتسوّغ مع الإشارة أنّ البلدية بصدد اتخاذ الإجراءات اللازمة لتقديم قضية ضد المعني بالأمر وذلك لعدم احترامه لبنود العقد ولكراس الشروط المعدة في الغرض .

أما بخصوص البناية المستغلة من قبل هيئة النادي البحري، فقد تم عرض الموضوع على أنظار مجلس النيابة الخصوصية خلال جلسته المنعقدة بتاريخ 30 نوفمبر 2012 والمصادق عليه من قبل سلطة الإشراف بتاريخ 20 ديسمبر 2012 والذي أقرّ مبدأ الترخيص في الاستغلال الوقي للعقار عوضا عن التفويت فيه بالدينار الرمزي كما جاء بمداولة المجلس البلدي خلال جلسته المنعقدة بتاريخ 22 فيفري 1999 والمصادق عليها من قبل سلطة الإشراف بتاريخ 1 أفريل 1999 .

4- الكراءات

- بخصوص المساكن التابعة للبلدية والكائنة بسهول والمسوّغة منذ السبعينات، فإنّ البلدية بصدد القيام بالإجراءات المتعلقة بالحصول على الموافقة المبدئية لهدم المساكن المذكورة وهذه الإجراءات متمثلة في تحديد مكونات المشروع. وقد تم عرض الموضوع على أنظار لجنة الأشغال والتهيئة العمرانية ببلدية حمام سوسة خلال جلستها المنعقدة بتاريخ 20 أوت 2013 والتي أعطيت فيها التعليمات للمصلحة العمرانية قصد إعداد مشروع البناء والمتمثل في برجة مركب سكني وتجاري مع دعوة المصلحة العمرانية لتحديد المساحات والمعطيات اللازمة .

- بخصوص المساكن التي كانت مسوغة لحياة بن علي، فقد تم رفع المنقولات المتواجدة بالعقارات المذكورة من قبل المؤتمن العدلي والبلدية استرجعت عقاراتها حاليا وهي تحت تصرفها .

-دأبت البلدية عند اعتزامها كراء العقارات التابعة لها على إستيفاء كافة الإجراءات القانونية وخاصة إشهار عملية الكراء للعموم بالصحف اليومية وبواسطة إعلانات يتم تعليقها بأماكن مختلفة. مع الإشارة إلى أن عملية تسويق بعض المحلات بالمراضاة لم تقتصر على المحلات المسوغة لشركة القاضي وأبنائه بل شملت كذلك المكتب الإداري الكائن بعمارة سوق الجملة الذي تم تسويغه لشركة "واب هاوس" و المحل التجاري الكائن بالمركب التجاري بسيدي إبراهيم الذي تم تسويغه للسيد عبد الوهاب البرغوثي.

-وبالنسبة للتخفيض في نسبة الزيادة السنوية في معين الكراء من 5 % إلى 2 % ترجع بالأساس إلى تفادي فسخ العلاقة الكرائية القائمة بين البلدية والمتسوغ والتي عبّر عنها هذا الأخير بمطلبة خاصة وأن هذه المحلات قد بقيت شاغرة لمدة طويلة دون أن يتسنى كراءها والتي أصبحت حالياً توفر للبلدية بعد تسويقها دخلا سنويا يناهز 28.000 د .

IV- التهيئة الترابية والتعمير وإسناد الرخص العمرانية

أ- مثال التهيئة بالمنطقة السياحية لسوسة الشمالية

ستسعى البلدية إلى إعادة ترتيب المساحات التي تم التحوّل بها من طرف الخواص بدون موجب حق والتفويت لهم فيها وفقا للترتيب القانونية الجاري بها العمل.

ب- مراجعة مثال التهيئة العمرانية

ستحرص البلدية خلال المراجعة الحالية لمثال التهيئة العمرانية على إصلاح الخطأ وعلى المحافظة على الصبغة السياحية للمنطقة.