بنك الإسكان

أحدث بنك الإسكان (فيما يلي البنك) بمقتضى القانون الأساسي المؤرّخ في 2 مارس 1989[1] في شكل شركة خفيّة الاسم برأس مال قدره 15,1 م.د والذي تمّ الترفيع فيه في العديد من المناسبات ليصل إلى 238 م.د موفّى سنة 2019 تساهم فيه الدّولة والمؤسسات العمومية بنسبة 56,65 %.

وتتمثّل مهام البنك وفقا للفصل الثالث من قانونه الأساسي في النّهوض بالاقتصاد بصفة عامّة والمساهمة بصفة خاصّة في تنمية السّكن وتمويله من خلال قبول وإدارة تخصيصات ميزانيّة لبرنامج عقاري معدّ للسكن ومنح القروض المتّصلة بتمويل شراء المساكن وبنائها وشراء الأراضي المعدّة لبناء المحلاّت السكنيّة وتهيئتها وكذلك دراسة المشاريع العقاريّة والمساهمة في النّهوض بها وتمويلها.

وقد مكّنت عمليّة التّدقيق التي خضع لها البنك في إطار إعادة هيكلة البنوك العمومية من جويلية 2012 إلى مارس 2014 من تشخيص وضعيّته وتحديد نقائصه. وبناء على نتائج هذا التّدقيق، تمّ إعداد برنامج صادق عليه المجلس الوزاري المنعقد بتاريخ 6 ماي 2015 وإبرام عقد برنامج مع وزارة المالية للفترة 2016-2019 لمتابعة وتقييم برنامج إعادة هيكلة البنك (فيما يلي البرنامج) يهدف أساسا إلى توضيح التزامات كل طرف وتحديد الأهداف المستهدفة. ويتضمّن هذا البرنامج خاصة تحسين الحوكمة وتدعيم الأسس الماليّة للبنك وتطوير الموارد البشريّة وتطهير محفظة القروض. وتمّ تخصيص مبلغ 110 م.د لمواكبة الزّيادة في رأس مال البنك بمقتضى القانون عدد 31 لسنة 2015 المؤرخ في21 أوت 2015 والمتعلق بتدعيم الأسس المالية لبنك الإسكان والشركة التونسية للبنك[2].

وبالتّوازي، شهد القطاع البنكي انطلاقا من سنة 2015 العديد من الإصلاحات الجوهريّة تمثّلت خاصّة في إصدار القانون عدد 48 لسنة 2016 المؤرّخ في 11 جويلية 2016 والمتعلّق بالبنوك والمؤسّسات الماليّة (فيما يلي القانون البنكي). وتهدف هذه الإصلاحات إلى إرساء قانون تعديلي مستوحى من المعايير الدوليّة يمكّن من الحفاظ على الاستقرار المالي وحسن سير القطاع البنكي.

وفي موفى سنة 2019 بلغت ودائع البنك 6879 م.د وتعهداته 10896م.د والتخصيصات على التعهدات حوالي 1249 م.د. كما بلغت قيمة النّاتج البنكي الصّافي 492,9 م.د وأعباء الأعوان البالغ عددهم 1691عونا حوالي 133 م.د. وأسفر تصرف سنة 2019 على نتيجة صافية بمبلغ 141,6 م.د وأموال ذاتية بقيمة981 م.د.

---

[1] القانون الأساسي لبنك الإسكان المؤرّخ في 2 مارس 1989 كما تمّ تنقيحه بقرارات الجلسات العامّة الخارقة للعادة المنعقدة في 24 فيفري 1992 و18 أكتوبر 1993 و20 جوان 1994 و6 جوان 1995 و23 أكتوبر 1998 و18 ماي 2001 و9 سبتمبر 2017.

[2] والذي تمّ تنقيحه بالقانون عدد 36 لسنة 2018 المؤرخ في 6 جوان 2018.

وبالنظر إلى أهمية الإصلاحات التي تمّ إقرارها بخصوص البنك تولّت المحكمة إنجاز مهمّة رقابيّة ميدانيّة لتقييم مدى توفّق البنك في تنفيذ البرامج التي تمّ إقرارها بعقد البرنامج خاصّة فيما يتعلّق بتطوير حوكمته ودعم أسسه الماليّة وتطهير محفظة ديونه. كما هدفت الأعمال الرقابية إلى تقييم مدى تقيّد البنك بالإجراءات المتعلقة بإسناد القروض العقارية وذلك نظرا لما تمثّله من أهمّية في مجال تدخّلات البنك.

وخلُصت الأعمال الرقابيّة التي شملت الفترة 2015-2019 إلى نقائص تعلّقت أساسا بنقص في إنجاز عديد مكونّات برنامج إعادة الهيكلة على مستوى الحوكمة والرّقابة الداخليّة ونظام المعلومات وتجاوزات وإخلالات على مستوى إسناد القروض العقاريّة وضعف على مستوى استخلاص وتطهير الدّيون المتعثّرة.

أبرز الملاحظات

- تطوير منظومة الحوكمة ودعم الأسس الماليّة للبنك

تضمّن برنامج إعادة الهيكلة عديد المشاريع التي تهدف إلى مزيد إحكام التصرّف في المخاطر البنكيّة. وقد تولّى البنك ضبط نموذج لترقيم المؤسّسات دون اعتبار العنصر الخاصّ بالمعاملة ولم يضبط نموذجا خاص لترقيم البعث العقاري والسكن ولم يضع سياسة للتصرف في الخطر العام لنسبة الفائدة وخطر السوق ومخاطر غسيل الأموال وتمويل الإرهاب والاختبارات السنويّة لأزمات مخاطر القرض والسّيولة والمخاطر التشغيليّة.

وبخصوص التصرّف في تضارب المصالح فإنّ البنك لم يقم بوضع الآليات اللاّزمة لاستشعار الاتّفاقيات الخاضعة للتّراخيص المسبقة لمجلس الإدارة ولم يقم بتحديد قائمة الأطراف المرتبطة على معنى الفصل 43 من القانون البنكي ولم يحترم معايير تقسيم وتغطية المخاطر المتعلّقة بالأطراف المرتبطة في موفى سنة 2018.

ولم يحترم البنك نسبة السّيولة الشهريّة بصفة منتظمة طيلة الفترة 2016-2019 ولا مؤشّر "القروض/الودائع" في موفى سنة 2018 نتيجة سوء إدارة الأصول والخصوم. وبخصوص احترام نسب الملاءة فإنّ البنك يكاد يحترم الحدود القانونيّة في موفّى سنة 2018 وذلك بالرّغم من الحصول على ضمان الدولة لتغطية تعهّدات المؤسّسات العموميّة بقيمة 291 م.د وإبرام عقد التّأمين مع شركة سليم بخصوص جرايات التّقاعد المتعلّقة بالمخطّط الاجتماعي والبالغة 46,274 م.د.

Mlhلم يتوفق البنك في وضع نظام معلوماتي مندمج في الآجال المحدّدة بعقد البرنامج وذلك نتيجة التّأخير الهام في اختيار المنظومة المعلوماتيّة وإرسائها. ولم يعمل مجلس الإدارة على متابعة مدى تجاوز التحفّظات الواردة بتقارير مراقب الدّولة وتقارير مراقبي الحسابات وتقييم نسق استخلاص القروض المتعثّرة.

وفيما يتعلّق بالمخطط الاجتماعي فإنّ البنك لم يستند خلال عمليات التّسريح على معايير موضوعيّة لتحديد الموظفين الزائدين عن الحاجة كما جاء في توصيات التّدقيق الشّامل. كما أنّ عدد الأعوان الذين تمّ تسريحهم كان دون العدد المحدّد بعقد البرنامج. وفي إطار تقليص الفارق في تأجير أعوان البنك مقارنة بالبنوك الخاصّة، إنتفع 158 مسؤولا بزيادة في المنحة الوظيفيّة دون تحديد أهداف يتم على أساسها ضبط مبلغ هذه المنحة.

وقد أسند البنك فوائد على الودائع ذات الأجل وسندات الادّخار بنسب فائدة تتجاوز الحدود القصوى المنصوص عليها بالفصلين 37 و38 من منشوره عدد 22 لسنة 1991 والمتعلّق بتنظيم الشّروط البنكيّة والمصرّح بها لدى البنك المركزي التونسي وذلك بقيمة 2,325 م.د فيما يتعلّق بالاكتتابات الجديدة لسنة 2019. كما أسند البنك فوائد على الحسابات الجارية والإيداعات والاستثمارات بالدينار بنسب تتجاوز تلك المنصوص عليها بالفصل الأول من نفس المنشور وذلك بقيمة تتجاوز 35 م.د خلال الفترة الممتدّة بين مارس 2016 وسبتمبر 2019.

- إسناد القروض والاستخلاص

بخصوص إسناد القروض لم يحترم البنك عند احتسابه لنسبة الفائدة الفعليّة المعادلة المنصوص عليها بالقانون عدد 64 لسنة 1999 كما تم تنقيحه بالقانون عدد 56 لسنة 2008 والأمر عدد 462 لسنة 2000 ومنشور البنك المركزي عدد 03 لسنة 2000 خاصة فيما يتعلق بالعمولات المحتسبة ضمن تلك المعادلة.

ولم يتقيّد البنك بالإجراءات المعتمدة في إسناد وصرف قروض البعث العقاري وخاصة منها قروض التمويل المسبق حيث لا يتولى دراسة مطالب القروض على أساس القوائم الماليّة والمعطيات الكميّة والكيفيّة الواجب اعتمادها حسب مناشير البنك المركزي الصّادرة في الغرض ولا يقوم بتكوين الضّمانات الكافية قبل صرف القروض المسندة بالإضافة إلى غياب المتابعة اللاّحقة للباعثين للتأكد من حسن تنفيذ المشاريع المموّلة واستشراف مخاطر عدم الخلاص.

ومن جهة أخرى لم يفعّل البنك، بالصّفة المرجوّة، الإجراءات المضمّنة بالقانون عدد 36 لسنة 2018 للتّقليص من حجم الديون المتعثّرة حيث لم يتمّ استخلاص سوى ديون 37 شركة بمبلغ 15,5م.د من جملة 114,5م.د لدى 237 شركة معنية بهذه الديون.

وأدّى عدم متابعة وضعية الحسابات المجمدّة الى تفاقم عددها وأرصدتها خلال الفترة 2015-2019. وترتّب عن عدم معالجة وضعية 9070 حسابا مجمدا وعدم تصنيفها سنة 2018 إدراج مبلغ 12,7م.د ضمن المداخيل، توجّب على البنك احتسابه ضمن العمولات المدخّرة.

وفيما يتعلّق بالتفويت في الدّيون إلى الشركة العامّة للاستخلاص تمّ التفويت في ديون شركة بقيمة 7,8 م.د، سنة 2019، لا تستجيب لشروط التفويت المضبوطة وفي ديون 108 شركة خلال الفترة 2017-2019 بقيمة 19,696م.د المسندة دون توفّر ضمانات. علما وأنّ نسبة استخلاص الدّيون المحالة لم تتجاوز نسبة 5 % من قبل شركة الاستخلاص.

ومكّن البنك بعض الباعثين العقاريين من شهائد رفع يد كلي دون استرداد كامل مبلغ القرض بقيمة 12م.د وتسليم شهائد رفع يد جزئية إلى بعض المقتنين دون تحصيل مبالغ البيع. ولا يقوم البنك بتتبع الباعثين العقارين جزائيا، لعدم تحويلهم مبالغ بيع محلاتهم الى البنك والذّي أدّى إلى عدم تمكين مقتني المحلات من شهائد رفع يد جزئي.

أمّا بخصوص الملفّات في الطوّر القضائي، فقد تمّ الوقوف على تأخير في إحالة الملفات إلى المحامين والنّسخ التنفيذيّة لعدول التّنفيذ. هذا علاوة على التنفيذ على جزء من الضمانات ونقص الاعتماد على العقل التوقيفية وعدم توفّر قائمة محينة وشاملة للمخزون العقاري لاستيفاء إجراءات العقل العقارية. وثبت غياب متابعة إنجاز تقارير الخبراء وضعف متابعة المحامين بخصوص استخراج النسخ التنفيذية من الحكم ومآل تحصيل عمليّات التّبتيت.

I- الحوكمة والصّلابة الماليّة

شمل البرنامج العديد من المشاريع التي تهدف خاصّة إلى تدعيم نجاعة منظومة الحوكمة والرّقابة الداخليّة بما يمكن من توفير إجراءات عمل تكفل حسن التحكّم في المخاطر وأداء هياكل الرقابة الداخليّة وسلامة الوضعيّة الماليّة للبنك إلاّ أنّه تبيّن وجود نقائص على مستوى تنفيذ المشاريع المتعلقة بمنظومة الحوكمة والرّقابة الداخليّة وتدعيم الأسس المالية وتطهير الموارد البشرية.

أ- منظومة التصرّف في المخاطر

تضمن البرنامج مشروعا لإرساء نظام ترقيم المؤسسات يهدف إلى ترشيد عمليات إسناد القروض وضبط سياسة تسعير تتماشى مع حجم المخاطر المحتملة وتقييم ومتابعة مخاطر القرض. وقد تم ضبط منهجية إعداد نظام الترقيم طبقا للمنهجية التي أقرّها منشور البنك المركزي عدد 06 لسنة 2016 المتعلق بنظام الترقيم.

وأعدّ البنك نموذجين لترقيم المؤسّسات الكبرى والمؤسّسات الصّغرى والمتوسّطة يرتكزان فقط على العنصر الخاص بالطرف المقابل دون اعتبار العنصر الخاص بالمعاملة والذي يتطلّب تقييم الضمانات المتحصّل عليها لتغطية المخاطر المتعلّقة بهذه المعاملة وذلك خلافا للفقرة الأولى من الفصل 4 من المنشور سالف الذّكر. علما أنّ النموذجين لم يشملا التمويل الموجه للبعث العقاري لعدم توفر معلومات حول الباعثين ضمن قاعدة بيانات موحدة.

كما تضمّن البرنامج مشروعا لترقيم الأفراد والمهنيين إلاّ أنّ البنك اكتفى بضبط نموذج لترقيم قروض الاستهلاك المتعلّقة بالأجراء والمتقاعدين لعدم توفره على المعلومات اللازمة عن الأفراد والمهنيين.

ولم يتم إلى موفى سنة 2019 استغلال نماذج الترقيم التي تمّ إعدادها نظرا إلى عدم إصدار إجراءات مكتوبة في الغرض وتوفير منظومة معلوماتية خاصة واستكمال مشروع قاعدة الضمانات وعدم مصادقة مجلس الإدارة على نماذج تقييم المؤسّسات خلافا لما نص عليه الفصل 13 من المنشور المذكور أعلاه.

وتمّ ضمن البرنامج تحديد تاريخ 29 ماي 2020 لإنهاء إنجاز مشروعا يهدف إلى إرساء منظومة للتصرف في المخاطر التشغيلية إلاّ أنّه لم يتم إبرام عقد الانجاز الاّ بتاريخ 5 ديسمبر 2019 ولم يتم الانطلاق في إنجاز هذا المشروع إلاّ بتاريخ 09 جانفي 2020 على أن تنتهي الأشغال في 15 جانفي2021.

وفي نفس السّياق شمل البرنامج مشروعا لوضع سياسة للتصرّف في مخاطر السّوق والسّيولة ونسبة الفائدة وقد تمّ غلق هذا المشروع بتاريخ 08 فيفري 2018 بالرّغم من عدم وضع سياسة للتصرّف في الخطر العام لنسبة الفائدة وخطر السّوق.

وخلافا لما تم إقراره بالبرنامج لم يتول البنك إجراء الاختبارات السنوية للأزمات المتعلقة بمخاطر القرض والسيولة والتشغيلية المنصوص عليها أيضا بمنشور البنك المركزي عدد 19-2006 والمتعلق بالرقابة الداخلية.

ولم يتمّ تضمين مخاطر غسيل الأموال وتمويل الإرهاب ضمن خارطة المخاطر التي نصّ عليها الفصل 45 من منشور البنك المركزي عدد 08-2017 المؤرخ في 19 سبتمبر 2017 والمتعلق بقواعد الرقابة الداخلية للتصرف في مخاطر غسيل الأموال وتمويل الإرهاب وهو ما أدى إلى عدم ضبط استراتيجية وقواعد تصرف ومراقبة خصوصية للتصرف في هذه المخاطر.

وينص الفصل 6 من المنشور سالف الذّكر على إلزامية البنك القيام بالإجراءات الضروريّة لمعرفة الحريف والمستفيد الفعلي. كما ينص الفصل 44 من نفس المنشور على ضرورة التحيين الدوري للمعطيات المتعلقة بحرفاء البنك. وفي هذا الإطار تضمّن البرنامج مشروعا لتصحيح قاعدة بيانات الحرفاء إلاّ أنّه وبالرغم من ارتباط هذا المشروع خاصة باحترام الالتزامات القانونية والإجراءات المتعلقة بغسيل الأموال، فإن البنك لم ينطلق إلاّ في سبتمبر 2018 في التصحيحات المتعلقة بالأفراد وفي سبتمبر 2019 لاستكمال الوثائق القانونية المتعلقة بالمؤسسات. وبلغت في موفى نوفمبر 2019 نسبة تقدّم الأشغال بخصوص الأفراد والمؤسّسات تباعا 13% و19% فيما يتعلق بالتصحيحات لمعرفة الحريف و12% و 1% لاستكمال الوثائق القانونية و70% و 29% لتحيين قاعدة البيانات.

وينص نفس الفصل على ضرورة تعرّف البنك على المستفيد الفعلي للعمليّات البنكيّة إلاّ أنّ البنك اقتصر عند تحديد المستفيد الفعلي على تصريح الحريف عند تعمير جذاذات اعرف حريفك ودراسة ملفه القانوني نظرا لعدم توفر قاعدة معلومات شاملة تمكنه من التحديد الآلي للمستفيد الفعلي.

وعلى صعيد آخر، وإلى موفى سنة 2019 لم يصادق مجلس الإدارة على المشروع المتعلّق بقواعد الأخلاقيات المهنية فيما يتعلق بالتصريح بالعمليات المشبوهة رغم استكمال إنجازه وذلك خلافا للفصل 53 من نفس المنشور.

وتدعو المحكمة البنك إلى ضرورة الإسراع في استكمال المشاريع التي تمّت برمجتها في الغرض حتّى تتمكّن من مزيد التحكّم في المخاطر المتعلّقة بنشاطه.

ب- النظام المعلوماتي

يشمل البرنامج عدة مشاريع تتعلق بالنظام المعلوماتي للبنك وأهمّها مشروع إرساء نظام معلوماتي مندمج يهدف إلى تحسين الأداء العام للبنك وقدرته التنافسيّة على المستوى الوطني والدّولي. وقد شهدت مرحلة اختيار النّظام المعلوماتي المندمج للبنك "ت 24" تأخيرا حيث استغرقت خمسة وعشرون شهرا. وفيما يخص مرحلة الإرساء فقد تمت برمجة مدة ثلاث سنوات لتنفيذها عوض سنتين وذلك لتمكين فرق العمل من مدة تجربة أطول. ونظرا إلى التّأخير المسجّل في نسب الإنجاز المبرمج لها 26% على 33% في 26 نوفمبر 2019، فإنّ التّاريخ المبرمج لإرساء المنظومة المعلوماتيّة المندمجة في أوت 2021 يصعب احترامه.

وفيما يتعلق بكلفة النظام المعلوماتي فقد تمّت برمجة 36,1 م.د بعقد البرنامج في حين بيّنت الأعمال الرقابيّة تجاوزها حيث أنّ الكلفة المبرمجة بمخطّط أعمال البنك 2018-2022 قدرت بـ 59,6 م.د والمتكونة أساسا من 42 م.د لتطوير النّظام المعلوماتي المندمج "ت 24". ويرجع ذلك أساسا إلى تغيير متطلبات البنك ممّا أدّى إلى ارتفاع العرض المالي للمزوّد "ت 24" بقيمة 5 م.د وارتفاع تكلفة مرافقة البنك في إرساء النّظام المعلوماتي بقيمة 1 م.د وإرساء البنك لمركز مهارات في مجال الدمج ممّا تطلّب معدّات إعلاميّة بقيمة 4,4م.د ولوجستيّة بقيمة 1,5م.د ولجوء البنك لمكتب خارجي لمرافقته في تطوير النّظام المحاسبي بقيمة 1,3م.د .

وتمّت برمجة مشروع لإحداث قاعدة الضمانات يهدف أساسا إلى تسجيل وتحديث بيانات كل ضمانات القروض الجديدة والقديمة غير المستخلصة وذلك بتحديث المنظومة المعلوماتية للضّمانات والتي لم يتم استغلالها قبل بداية هذا المشروع. ورغم أهمّيته يشهد هذا المشروع تأخيرا في التّنفيذ حيث وإلى موفى سنة 2019، لم تتجاوز نسبة تقدّم معالجة بيانات ضمان القروض القديمة المسندة للشّركات وغير المستخلصة على المنظومة المعلوماتية 20% رغم أنّ الانطلاق في الأشغال تعود إلى بداية سنة 2016.

كما يضمّ البرنامج مشروعا يهدف إلى وضع مخطّط استمرارية النّشاط من أجل الاستئناف السريع لأنشطة البنك في حالة وقوع حوادث كبيرة وذلك طبقا للفصل 15 من منشور البنك المركزي عدد 19 لسنة 2006 والمتعلّق بالرّقابة الداخليّة. وبالرّغم من استغراق تنفيذ هذا المشروع ما يقارب 4 سنوات إلاّ أنّه لا يزال في مرحلة التّنفيذ ولم يتمكّن البنك من الحصول على مخطّط استمراريّة النّشاط.

ج- منظومة رقابة العمليّات والإجراءات الداخليّة

خلافا للفصل 31 من منشور البنك المركزي عدد 06 لسنة 2011 والمتعلق بتعزيز قواعد الحوكمة الرشيدة، لم توفّر لجنة التدقيق الداخلي الموارد البشرية الكافية لهيكل الرقابة الداخلية حيث لم يتجاوز عدد المدققين الداخليين ستة مدققين وذلك بالرّغم من أهمّية عدد موظفي البنك البالغ 1575 موظفًا نشيطًا وعدد الفروع البالغ 140 فرعا وعدد الشركات التابعة لمجمع بنك الإسكان والبالغة 11 شركة.

وقد أدّى النقص في الموارد البشرية إلى برمجة سبع مهمّات تدقيق داخلي سنة 2018 لم يتم تنفيذ سوى أربع مهمات منها. وتم خلال سنة 2019 برمجة سبع مهمات منها مهمتين سبق إدراجهما ببرنامج عمل كل من سنة 2017 و2018. كما أدّى هذا النقص إلى عدم إخضاع منظومة التصرّف في المخاطر إلى تدقيق داخلي دوري وذلك خلافا لمقتضيات الفصل 17 من منشور البنك المركزي عدد 19 لسنة 2006 والمتعلّق بالرقابة الداخليّة وإلى عدم تغطية أعمال الرقابة الداخلية جميع الأنشطة والهياكل والفروع التابعة للبنك حيث لم تشمل على سبيل المثال إسناد قروض البعث العقاري والاستخلاص الرضائي والقضائي للقروض.

ولم يتجاوز عدد الموظفين المخصصين لهياكل الرقابة الدائمة من المستوى الثاني[1] 85 موظفًا منهم أربعة موظفين ملحقين بالإدارة المركزية للامتثال والرقابة الدائمة. ويعتبر هذا العدد محدودا مقارنة بعدد الفروع والإدارات المركزية وبالحجم الهامّ لعمليات الخزينة والتحويلات الدوليّة.

وفيما يتعلّق ببرنامج إعادة تنظيم منظومة الرّقابة الدّاخليّة، لم يمكّن تعليق المشروع الخاصّ بتحديد الرّقابة الدّائمة على المستوى الثّاني لدى البنك من وضع مصفوفة المخاطر لديه. وإلى موفى سنة 2019، لم يتمكّن مشروع التّدقيق الدّاخلي والرّقابة الدوريّة على المستوى الثّالث[2] الذي انطلقت أعماله منذ سنة 2017 من الحصول على دليل إجراءات مكتوبة في الغرض.

د- مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه

طبقا للفصل 50 من القانون البنكي، تم إحداث لجنة المخاطر تعنى خاصة بالتقييم الدوري لسياسة إدارة المخاطر وتنفيذها إلاّ أنّه لم يتمّ التّطرق بمحاضر جلسات هذه اللّجنة للفترة 2016-2019 إلى مخاطر غسيل الأموال وتمويل الإرهاب إلا مرة واحدة بجلسة 16 جوان 2017. ولم تتولّ اللّجنة تقديم المقترحات اللاّزمة التي تساعد مجلس الإدارة على وضع استراتيجيّة للتصرف في مخاطر غسيل الأموال وتمويل الإرهاب وذلك خلافا للفصل 45 من منشور البنك المركزي عدد 08-2017.

---

[1] الإدارات المركزية للتصرف في المخاطر والمحاسبة والامتثال ومقاومة غسيل الأموال.

[2] الرقابة الدورية المنفذة من قبل التدقيق الداخلي والتفقد.

وخلافا لمقتضيات الفصل 8 من الأمر عدد 4953 لسنة 2013 المؤرخ في 5 ديسمبر 2013[1]، لم يتمّ ضمن النقاط القارة لجداول أعمال مجلس الإدارة للفترة 2016-2019 إدراج نقطة متابعة تقارير مراقب الدولة حول تقيّد البنك بالإجراءات المنظمة للصفقات والإنتدابات ونقطة متابعة التّدابير المتّخذة لتدارك النّقائص الواردة بتقارير مراقبي الحسابات من سنة 2015 إلى سنة 2019 ونقطة تتعلّق بتصفية القروض المتعثّرة والتي تشهد ضعف في نسبة الاستخلاص.

وفضلا عن عدم تولّى مجلس الإدارة نشر التقرير السّنوي للعموم طبقا لما نصّ عليه الفصل 39 من منشور البنك المركزي عدد 06 لسنة 2011 وغياب نقاشات سنوية حول سير أعماله ضمن جداول الأعمال، لم يتمّ تسجيل أي تقييم لأداء هذا المجلس وأعضائه خلال الفترة 2013 -2017 الذي نصّ عليه الفصل 5 من منشور البنك المركزي عدد 06 لسنة 2011 المتعلق بتعزيز قواعد الحوكمة الرشيدة حيث تمّ الاقتصار على تقييم ذاتي وحيد تمت المصادقة عليه بجلسة 22 مارس 2018.

وبالرّغم من أنّ الفرضيات التي بني عليها عقد البرنامج في سنة 2015 قد تغيرت أساسا بتنقيح مخطط الأعمال في أكثر من مناسبة وبصدور تراتيب جديدة تتعلّق بالسّيولة والملاءة الماليّة وتجاوز ميزانية الاستثمار المحددة بالعقد فيما يخص النظام المعلوماتي والتسويق فإنّ مجلس الإدارة لم يتولّ تحيين عقد البرنامج وإمضاء ملحق له وذلك خلافا للفصل 22 من هذا العقد.

وبهدف إحكام التصرّف في تضارب المصالح، يتعيّن على البنك تحديد قائمة في الأشخاص المرتبطة بالبنك طبقا لمجموعة من المعايير التي ضبطها الفصل 43 من القانون البنكي. غير أنّ البنك قام بتحديد الأطراف المرتبطة على أساس معيار وحيد وهو المشاركة المباشرة أو غير المباشرة برأس مال الشركة بنسبة تفوق نسبة 5 % مما قد يؤدي إلى عدم إدراج بعض الأطراف ضمن هذه القائمة.

وطبقا للفصل 62 من القانون البنكي، يخضع للترخيص المسبق لمجلس الإدارة ومصادقة الجلسة العامّة للمساهمين كلّ اتّفاق بين البنك والأشخاص المرتبطين إلاّ أنّ البنك لم يتولّ وضع الآليات اللاّزمة لاستشعار هذه الاتفاقيات قصد ترخيصها وعرضها على الجلسة العامة للمساهمين لغرض المصادقة عليها على أساس تقرير خاص يعده مراقبو الحسابات. كما أنّ المجلس لم يقم بتقييم تطبيق سياسة تضارب المصالح بالبنك وتحيينها خلافا لما نصّ عليه الفصل 8 من النّظام الدّاخلي لمجلس الإدارة.

ويتعيّن على رئيس مجلس الإدارة والمدير العام وأعضاء مجلس الإدارة والمديرين العامين المساعدين إعلام مجلس الإدارة بالاتّفاقيات التي يعقدونها مع البنك والتي تدخل في مجال العمليّات

---

[1] المتعلق بتطبيق أحكام الفصل 22 (ثالثا) من القانون عدد 9 لسنة 1989 المؤرخ في أول فيفري 1989 المتعلق بالمساهمات والمنشآت والمؤسسات العمومية على البنوك العمومية.

الجارية. إلاّ أن محاضر جلسات مجلس الإدارة لم تتضمّن إعلام مجلس الإدارة بالاتفاقيات المتعلّقة بالعمليات الجارية التي تمّ إبرامها في هذا الخصوص.

وتوصي المحكمة البنك بمزيد تفعيل صلاحيّات مجلس الإدارة وتحديد قائمة للأطراف المرتبطة طبقا للمقتضيات القانونيّة الجاري بها العمل ووضع الإجراءات التي تضمن شموليّة ضبط الاتّفاقيات المبرمة مع الأشخاص المرتبطين بالبنك والمصادقة عليها من قبل الأطراف المختصّة في الغرض.

هـ- تدعيم الأسس الماليّة للبنك والتقيّد بالشّروط البنكيّة

1- التصرّف في الأصول والخصوم وسياسة التسعير

في إطار التصرف في الأصول والخصوم، يتولّى البنك تقديم جداول تلخيصية سنوية حول توزيع الأصول والخصوم حسب درجة سيولتها عملا بمنشوره عدد 06 لسنة 2017[1] مع إعداد جداول شهرية لمتابعة تلك الفوارق صلب لجنة إدارة الأصول والخصوم بالبنك. وقد لوحظ أنّ إعداد هذه الجداول يتمّ عبر تطبيقة "إكسال" ولا تخص إلا التدفقات المالية بالدينار التونسي وترتكز على تحاليل ثابتة على المدى القصير دون الاعتماد على تحاليل متحركة على المدى المتوسط والبعيد وذلك نظرا لعدم وضع منظومة معلوماتيّة مندمجة تمكّن من متابعة المؤشّرات المتعلّقة بهذا المجال بصفة شاملة ودقيقة.

ولا يعتمد البنك على استراتيجية لملاءمة الموارد والنفقات من حيث آجال الاستحقاق وطبيعة نسب الفائدة بالإضافة إلى عدم ضبط مخطّط التوزيع الأمثل لموارد البنك الذاتية لتغطية مختلف المخاطر المالية وفقًا لطبيعة مخاطر البنك وللقيود القانونية والتّرتيبيّة.

وقد أدّت هذه النقائص إلى عدم تمكّن البنك خلال الفترة 2016-2019 من احترام النسبة الدنيا للسيولة المنصوص عليها بالفصل الأول من منشور البنك المركزي التونسي عدد 14 لسنة 2014 ليتكبد البنك خطايا مالية طبقا للفصل 14 من نفس المنشور بلغت 764 ألف دينار خلال نفس الفترة وذلك فضلا عن عدم احترامه نسبة مؤشّر "القروض/الودائع" المحددة بنسبة 120% طبقا للفصل الثاني من منشور البنك المركزي عدد 10 لسنة 2018[1]. ولتلافي هذه الوضعيّة حدّد البنك ضمن مخطط أعماله للفترة 2018-2022 جملة من الإجراءات بهدف تقليص نسبة القروض بصفة تدريجية من 136% إلى 123%.

وفي إطار تنفيذ برنامج إعادة الهيكلة، تمّت برمجة مشروعا لوضع منظومة التصرّف في الأصول والخصوم بهدف تطوير المردودية التجارية والمالية للبنك وتحسين التصرّف في مخاطر السّيولة. وبالرغم

---

[1] المتعلّق بالإفصاح المحاسبي ومعايير التصرّف الحذر والإحصائيات.

[1] المتعلّق بمؤشّر القروض على الودائع.

من انطلاق مشروع سياسة التسعير منذ مارس 2016 إلاّ أنّ الإنجازات اقتصرت على وضع آليات لتحديد كلفة الموارد وكلفة المخاطر وكلفة التشغيل ولم يتم البدء بوضع نسب التحويلات الداخلية لإرساء آليات تحديد كلفة المخاطر وكلفة التشغيل إلاّ خلال شهر نوفمبر 2019.

وحال تعليق مشروع وضع منظومة التصرف في الأصول والخصوم دون إمكانية وضع نسب التحويلات الداخلية وعدم تمكّن البنك من وضع آلية تصرف في الأداء التجاري والمالي والتصرّف النّاجع في الأصول والخصوم.

وتدعو المحكمة البنك الى تركيز منظومة متكاملة لضمان إدارة فعالة للأصول والخصوم بما يمكّنه من حسن التصرّف في المخاطر.

2- احترام الحدود الترتيبيّة للملاءة الماليّة

نصّ الفصل 4 من منشور البنك المركزي عدد24 لسنة 91 والمتعلق بتقسيم وتغطية المخاطر ومتابعة التعهدات والفصل 9 من منشور البنك المركزي عدد06 لسنة 2018 والمتعلق بالأموال الذاتية على أن لا تقلّ نسبة الملاءة العامة[2] عن 10% وأن لا تقلّ نسبة الملاءة القاعدية[3] عن 7% .

وقد تبين أن نسبة الملاءة العامة والقاعدية كانت على التّوالي في حدود 10,66 % و7,74 % موفّى سنة 2018 مقابل 4,7 % و3,81 % موفّى سنة 2014 ويعود ذلك إلى الترفيع في رأس مال البنك خلال الفترة 2015-2018 بمبلغ 148 م.د وإصدار قروض رقاعية مشروطة بمبلغ 270 م.د.

ويذكر في هذا الخصوص أنّ البنك تحصل على ضمان الدولة بقيمة 253 م.د لتغطية تعهدات المؤسسات العمومية التي تواجه صعوبات مالية في تاريخ 31 ديسمبر 2018 بقيمة 291 م.د ممّا ساهم في الحطّ من المخاطر المتعلّقة بهذه التعهّدات وتحسين نسبة المؤشّرات المشار إليها أعلاه.

كما ساهم في احترام النّسب الدنيا لهذه المؤشّرات إبرام البنك لعقد التأمين مع شركة التأمين سليم بهدف عدم تحميل سنة 2017 لكلفة جرايات التقاعد المتعلقة بمشروع هيكلة الموارد البشرية وتقسيم كلفتها محاسبيا على مدة 16 سنة عوضا عن سنة أو على أقصى تقدير ثلاث سنوات تماشيا مع

---

[2] القاسم بين الأموال الذاتية الصافية والأصول المرجحة بالمخاطر.

[3] القاسم بين الأموال الذاتية الأساسية الصافية والأصول المرجحة بالمخاطر.

المعايير الدّوليّة المعتمدة في هذا المجال والبالغة 46,274 م.د. حيث اقتصر البنك على تحمّل أعباء بحوالي 13 م.د بعنوان سنتي 2017 و2018.

ولم يأخذ البنك بعين الاعتبار عند تقدير الاحتياجات الإضافية للموارد الذاتية بمخطط أعماله للفترة 2018-2022، تأثير دخول المعايير المحاسبة الدولية حيز التنفيذ بداية من سنة 2021. وهو ما من شأنه أن يخل بالسلامة التحوطية والملاءة المالية للبنك خاصة وأن نسبة الملاءة العامة ونسبة الملاءة القاعدية للبنك تكاد تحترم الحدود القانونية في موفى سنة 2018.

ولم يحترم البنك كذلك معايير تقسيم وتغطية المخاطر المنصوص عليها بالفصل 52 من منشور البنك المركزي عدد 06 لسنة 2018 والمتعلق بالأموال الذاتية حيث لم يتقيد في موفى سنة 2018 بنسبة 25 % للمخاطر المتعلقة بالأطراف المرتبطة بالمعنى المقصود في الفصل 43 من القانون عدد 48-2016 مما أدى إلى إضافة 300 % من مبلغ التجاوزات المقدرة بقيمة 216أ.د إلى مجموع المخاطر المرجحة بعنوان مخاطر القرض.

كما لم يقم البنك بتضمين مجمع الكرامة القابضة في قائمة الأطراف المرتبطة نظرا إلى الطبيعة المؤقّتة للمشاركات التي تربط شركات المجمّع المتكوّن من شركات مصادرة من طرف الدولة بهدف بيعها والتي بلغت تعهداتها 322,217 م.د موفى سنة 2018. وقد يؤدّي هذا الوضع إلى التّقليص في مبلغ التجاوزات تجاه الأطراف المرتبطة فعليّا بالبنك وبالتّالي الترفيع في نسب الملاءة الماليّة.

وتوصي المحكمة البنك بمزيد تدعيم موارده الذاتية للأخذ بعين الاعتبار تأثير دخول المعايير المحاسبية الدولية بداية من سنة 2021.

3- احترام الحدود القانونية لنسب الفائدة على الودائع

كشفت قاعدة بيانات البنك المتعلقة بالاكتتابات الجديدة لسنة 2019 الخاصة بالودائع ذات الأجل وبسندات الادخار أنّ هذا الأخير أسند لبعض حرفائه نسب فائدة تتجاوز الحد الأقصى المصرح به لدى البنك المركزي وذلك خلافا لما نص عليه الفصلان 37 و38 من منشوره عدد 22 لسنة 1991 والمتعلق بتنظيم الشروط البنكية. وقد بلغت قيمة الفوائد الممنوحة دون موجب والتي تتجاوز الحد الأقصى المصرح به فيما يتعلق بالاكتتابات الجديدة لسنة 2019 حوالي 2,325 م.د منها 44% أسندت لفائدة شركة ذات مساهمة عمومية و25% لفائدة خواص. وقد أفاد البنك بأنه اضطر للترفيع في مردودية بعض الودائع للحفاظ على توازناته باعتبار لجوء البنوك الأخرى لنفس الممارسات.

وغالبا ما تتجاوز نسب الفائدة المطبقة على الحسابات الجارية بالدينار وعلى كلّ إيداع أو استثمار بالدينار 2% في مخالفة للفصل الأول من منشور البنك المركزي المذكور، لتتعدّى في عديد الحالات نسبة 5%. وقد بلغت حسب تقديرات المحكمة قيمة الفائدة التي دفعها البنك لحرفائه خلال الفترة مارس 2016 -سبتمبر 2019، بنسب تتجاوز النسبة المحددة، حوالي 35 م.د 70% منها إلى 10 مؤسسات عمومية أو ذات مساهمة عمومية.

وقد يؤدّي التصرّف على هذا النحو إلى مزيد الترفيع في كلفة الموارد خاصة في ظل الارتفاع الملحوظ في نسبة الهامش المطبق على تلك الودائع والسندات والمعلن للبنك المركزي، مما سينعكس آليا على كلفة القروض الممنوحة. كما من شأن التصرف على هذا النّحو أن يشكّل خطأ تصرّف موجب للتتبّع طبقا لأحكام القانون الاساسي عدد 41 لسنة 2019 المؤرّخ في 30 أفريل 2019 المتعلّق بمحكمة المحاسبات.

و- السياسة التجارية للبنك

تضمّن برنامج إعادة الهيكلة مشروعا يهدف إلى تطوير التعاون بين البنك والشركات التابعة له وتمّ ضبط خارطة طريق لإنجاز هذا المشروع إلاّ أنّ البنك اقتصر على تحديد برنامج عمل على المدى القصير دون أن يشمل مختلف محاور خارطة الطريق ودون وضع روزنامة مفصّلة لإنجاز مختلف جوانب برنامج العمل ودون تقييم تأثيرها المالي ودون أن يتوصّل إلى تجسيم هذا البرنامج. وإلى موفى سنة 2019 لم يقم البنك أساسا بوضع استراتيجيّة تسويقيّة حسب المنتج وفئة الحريف للمجمع وسياسة تمويل للمجمع.

وفي نطاق تغيير ميثاقه الخطي بما في ذلك التسمية التجارية ليعكس صورته الجديدة كبنك شمولي، قام البنك بتكليف وكالة اتصال مدعومة بمكتب دراسات لتقييم هذا الميثاق. وقد أفضت الدراسة إلى ضرورة تغيير الرمز التجاري للبنك والهوية البصرية وقدمت ثلاث منهجيات عمل تتمثل في تهيئة كلية للفروع أو تهيئة جزئية أو تهيئة جزئية طفيفة.

وصادق مجلس الإدارة بتاريخ 30جانفي2019 على كلفة فتح الفروع الجديدة وإعادة تهيئتها الكلية بالعلامة الجديدة دون استكمال الدراسات المتعلقة بمشروع الاستراتيجيّة الرقمي لتحديد تأثير الرقمنة على سياسة فتح فروع جديدة للبنك.

وقد تم تقدير كلفة فتح الفروع الجديدة وإعادة تهيئة الفروع القديمة للبنك بالعلامة الجديدة بميزانية سنة 2019 بقيمة 41,962 م.د منها 34,474 م.د لإعادة تهيئة الفروع القديمة بالعلامة الجديدة و7,488 م.د لفتح الفروع الجديدة.

وتوصي المحكمة البنك بمزيد تطوير التعاون بين البنك والشركات التابعة له وبمزيد ترشيد قراراته الاستثمارية.

ز- المخطط الاجتماعي وسياسة التّأجير

تمّ وضع مخطط تطهير للموارد البشرية يهدف إلى تسريح 351 عونا خلال الفترة 2016-2018 ليتمكّن البنك من بلوغ مؤشر "العدد الجملي للموظفين/ عدد الفروع " لتسعة أعوان لكل فرع حسب أفضل الممارسات في القطاع البنكي علما وأنّ عمليّة التّقييم الشّامل أكّدت على ضرورة تسريح 606 عونا.

وشهدت عمليّة التّسريح تأخيرا في التّنفيذ حيث لم يتمّ تسريح سوى 169 عونا موفّى سنة 2018. ولتلافي هذا النّقص في الإنجاز قرّر مجلس الإدارة خلال سنة 2019 التّقليص في عدد الأعوان المزمع تسريحهم إلى 229 بتسريح 40 و20 موظف على التّوالي خلال سنتي 2019 و2020. ويرجع هذا التقليص إلى ارتفاع كلفة الأجور بنسبة 4% من الدّخل الشّهري الأساسي المقرّر من طرف مجلس الإدارة بتاريخ 11 ماي 2017 وبنسبة 6 % من الدّخل الشّهري الأساسي المقرّر لكافّة القطاع البنكي.

وفضلا على أنّ عمليّة التّسريح لم تستند إلى معايير موضوعيّة لتحديد الموظفين الزائدين عن الحاجة كما جاء في توصيات التّدقيق الشّامل. فإن البنك لم يقم بتحيين كلفة جرايات التّقاعد وعقد التّأمين الذي تمّ إبرامه مع شركة سليم على أساس تسريح 365 عونا بكلفة 46,274 م.د وذلك بالرّغم من التّقليص في عدد الموظّفين المعنيين بالتّسريح.

وطبقا لعقد البرنامج قام البنك خلال الفترة 2016-2018 بانتداب 251 عونا من بينهم 48 إطارا عن طريق الانتداب المباشر المضمّن بدليل الانتدابات الذي أعطى الإدارة العامّة صلاحيّات اللّجوء للانتداب المباشر كلّما اقتضت الحاجة ذلك دون الرجوع لمجلس الإدارة. ويعتبر عدد الإنتدابات المباشرة مرتفعا خاّصة وأنّه تمّ إلحاق 21 انتدابا مباشرا بالفروع والإدارات الجهوية ومكاتب الصّرف.

ولئن تراجع مؤشر "العدد الجملي للموظفين/ عدد الفروع " من 22 في موفى سنة 2014 إلى 11,3 في موفى سنة 2018 إلا أنّه يبقى دون المستوى المرجو والمتمثّل في بلوغ معدل تسعة أعوان لكل فرع.

وفي إطار تقليص الفارق في تأجير أعوان البنك مقارنة بالبنوك الخاصة الذي نصّ عليه عقد البرنامج صادق مجلس الإدارة المنعقد في 18 أفريل 2018 على التّرفيع في المنح الوظيفيّة لخمس خطط وظيفيّة شملت 158 إطارا شريطة اعتماد أهداف محددة لكل عون مع تقييم أدائهم بصفة دوريّة. إلاّ أنّه تمّ صرف الزّيادة في المنح الوظيفيّة دون تحديد أهداف تضبط مبلغ المنحة المستوجبة لكلّ إطار وتأخذ بعين الاعتبار الأهداف المنجزة.

وطبقا للفصل 20 من عقد البرنامج فإنّ الأجر الذي يتقاضاه المدير العام يتكوّن من جزء قار وجزء متغيّر لا يتجاوز 50% من الجزء القار وذلك طبقا لأدائه في تنفيذ البرنامج على أساس المعايير المعتمدة في تقييم مجلس الإدارة. وحسب تقييم المحكمة لتنفيذ البرنامج فإنّ الأجر المتغير للمدير العام لا يمكن أن يتجاوز 85% خلال سنة 2016 و63% خلال سنة 2017 و70% خلال سنة 2018. إلا أنّ المدير العام تحصّل على 100% من الأجر المتغير (96 ألف دينار) بمصادقة مجلس الإدارة خلال الفترة 2016-2018 وبالتالي تقدر قيمة الأجور غير المستحقة قيمة 78,720 ألف دينار.

وأفاد البنك أنّ مجلس الإدارة صادق بتاريخ 3 ماي 2016 على أهداف خصوصيّة لتقييم أداء المدير العام في تنفيذ برنامج إعادة الهيكلة باعتبار عدم تطابق مهامه مع مهام مجلس الإدارة مما اقتضى إفراده بأهداف تنسجم مع المهام المنوطة بعهدته. وبالاعتماد على تلك الأهداف الخصوصيّة للمدير العام فإنّ نسبة تحقيق الأهداف لا تمكّنه كذلك من الحصول على 100% من الأجر المتغير خلال الفترة 2016-2018 وذلك نظرا إلى التّأخير المسجّل في تنفيذ التّطهير الاجتماعي ووضع المنظومة المعلوماتية للبنك.

وتوصي المحكمة البنك بالتسريع في تنفيذ مشروع نظام تقييم وترقية أعوان البنك وذلك بهدف وضع نظام تقييم وترقية ونظام تأجير حسب الأهداف.

II- إسناد القروض

بلغت تعهّدات البنك[1] موفى سنة 2019 حوالي 10896 م.د تتوزّع على قطاعات الخدمات والصناعة والبعث العقاري على التوالي بنسبة 40% و26%و20%. وقد تمت المصادقة على أوّل سياسة قرض من قبل البنك في شهر نوفمبر 2014 وتحيينها سنة 2017.

[1] دون احتساب التعهدات بالامضاء

وتهدف هذه السّياسة إلى تحقيق التّوازن على مستوى محفظة القروض بين القروض المسندة للأفراد والمسندة إلى المؤسّسات. غير أنّ نسبة القروض المسندة إلى المؤسّسات ناهزت 74% سنة 2019 من مجموع القروض علما وأنّ حصة قروض البعث العقاري كانت في حدود 20% سنة 2019 مقابل نسبة مستهدفة في حدود 25%.

ومن جهة أخرى، لم يضبط البنك مؤشرات كمية تمكنه من حسن تطبيق ومتابعة توجهاته الإستراتيجية خاصة فيما يتعلق بالقروض المسندة للمهنيين والحرفيين. كما لم يعتمد على دراسات قطاعية تمكنه من توجيه نشاطه نحو القطاعات ذات المردودية العالية واستشراف تلك التي يمكن أن تمر بصعوبات.

وبالنّظر إلى أهمّية قطاع البعث العقاري في المجال الاجتماعي والاقتصادي، تولّت المحكمة دراسة ملفات 21 حريفا تحصلوا على 38 قرض بعث عقاري بقيمة تعهدات جملية تقدر بحوالي 401 م.د وهو ما يمثّل حوالي 20% من قيمة تعهدات البنك الجمليّة. وقد تم الوقوف على ملاحظات تعلقت أساسا بدراسة مطالب القروض وشروط إسنادها وصرفها بالإضافة إلى نقائص على مستوى متابعة وضعية الحريف.

أ- دراسة مطالب القروض

ينص الفصلان 24 و25 من منشور البنك المركزي عدد 19 لسنة 2006 المتعلق بالرقابة الداخلية على وجوب تضمّن ملف مطلب القرض على كل المعطيات الكمية والنوعية بما في ذلك القوائم المالية للسنوات الثلاث الأخيرة مع التنصيص على أن يتضمّن تقييم مخاطر القرض العناصر المتعلقة بالوضعية المالية للمستفيد وقدرته على الخلاص. غير أنّ البنك لم يطالب بخصوص 10 ملفات من بين الملفات موضوع العيّنة بتلك القوائم بصفة آلية واقتصرت دراسة مطالب القروض على القوائم المالية للسنة الأخيرة أو على العلاقة التجارية التي تجمعه بالحريف وعلى تصنيفه بالقطاع البنكي دون فحص الوضعية المالية للحريف بصفة شاملة.

ولم تتضمّن القوائم الماليّة التي تمّ اعتمادها رأي مراقب الحسابات وذلك خلافا لما نصّ عليه الفصل 7 من منشور البنك المركزي عدد 24 لسنة 1991 والمتعلق بتغطية المخاطر ومتابعة التعهدات وهو ما قد يؤثّر سلبا على جودة التحاليل المالية للملفات وأن يرفّع من مخاطر القروض المسندة خاصّة في صورة ورود تحفّظات من قبل مراقبي الحساب في تلك القوائم الماليّة على غرار تلك المتعلّقة بقرارات التّوظيف الجبائي.

وقد وافق البنك على إسناد قروض لحرفاء بالرغم من تدهور وضعياتهم المالية أو تصنيف تعهداتهم بالقطاع البنكي على غرار تراكم الخسائر والضعف الحاد في نسبة الملاءة ومؤشر السلامة بالإضافة إلى ارتفاع نسبة التداين[1] التي تجاوزت في بعض الأحيان نسبة 100 % ومكّنهم من تسهيلات تمثّلت في صرف قيمة التمويل الذاتي بصفة تدريجية والتقليص من نسبته إلى أقصى حد ممكن و في تأجيل صرفه في بعض الأحيان أو كذلك تخصيص أجزاء من أقساط القروض الممنوحة في إطار المشاريع المزمع انجازها تجاوزت في إحدى الحالات 3م.د لتسديد ديون متخلّدة بذمّة الحرفاء لم يتم خلاصها في الآجال، ومن شأن ذلك أن يرفّع في مخاطر عدم إتمام انجاز المشروع وعدم خلاص القروض في الآجال.

ولئن ألزم الفصل 7 من منشور البنك المركزي عدد 24 المذكور سابقا مؤسسات القرض بمطالبة حرفائها غير المدرجين في البورصة والذين تتجاوز التزاماتهم تجاه النظام المالي 25م.د بتوفير ترقيم حديث منجز من قبل وكالة تصنيف غير أنّ البنك لم يقم بطلب أي ترقيم من أي حريف بالرّغم من تجاوز تعهّدات هؤلاء الحرفاء للسّقف المبيّن أعلاه، وهو ما لا يمكّن من التثبت من صلابة الوضعية المالية للحرفاء ومن قدرتهم على الإيفاء بتعهداتهم.

ويذكر في هذا الخصوص أنّ البنك تولّى إدراج قروض تمويل مشاريع اقتناء أراض بيضاء ضمن قروض التمويل المسبق[2] دون استكمال مشروع البعث العقاري الذي يمثّل المصدر الاساسي لخلاص القروض المسندة، حيث يقوم البنك بإسناد تلك القروض استنادا على الضمانات العينية المقدمة والمتمثلة في الأرض المقتناة دون التأكد من قدرة الحريف على توفير العائدات المالية التي تسمح بخلاص القرض في التاريخ المحدد وفي غياب دراسة معمقة لوضعيته المالية في مخالفة للفصل 25 من منشور البنك المركزي عدد 19 لسنة 2006 الذي ينصّ على وجوبيّة التأكّد من قدرة الحريف على خلاص قرضه بالاعتماد على تقييم العناصر المتعلقة بوضعيته المالية واعتبار الضمانات التي يتم الحصول عليها ذات أهمية ثانوية.

وقد بلغ في موفّى سنة 2018 عدد قروض التّمويل المسبق لاقتناء أراض بيضاء 81 قرضا بقيمة 179,665 م.د من بينها 28 قرضا بقيمة 48,5 م.د لم يتم إنجاز مشروع عقاري في خصوصها منها 19 قرضا بقيمة 25 م.د لم يتم خلاصها بالرّغم من حلول أجل سدادها والذي بلغ معدّل التّأخير بخصوصها 3 سنوات.

---

[1] نسبة التّداين = مجموع الديون/مجموع الأصول

[2] هي صيغة معتمدة في مشاريع البعث العقاري لا يتم فيها اعداد جداول زمنية للخلاص أو المطالبة بسداد القرض الى حين انتهاء الاشغال و بيع العقارات أو بلوغ الأجل النهائي المحدد بالعقد

ومن شأن عدم الحرص على إتمام إنجاز المشاريع العقاريّة أن يمكّن بعض الحرفاء من انتهاج سياسة المضاربة في الأراضي البيضاء باعتبار أن هؤلاء غير مضطرين لخلاص أي مبلغ مالي طوال الفترة الممتدة من تاريخ الحصول على القرض الى غاية حلول آجال الخلاص.

ب- شروط إسناد القروض

ضبطت المذكرات الاجرائية للبنك[1] شروط الحصول على قروض البعث العقاري من نسبة الفائدة والعمولات المقتطعة ونسبة التمويل الذاتي بالإضافة الى تحديد معايير تصنيف الباعثين الى ثلاث أصناف "أ" و"ب" و"ج" تضبط لكل صنف منها شروط خصوصيّة لإسناد القروض وصرفها.

وقد تولّى البنك إسناد قروض بنسب فائدة وعمولات لا تتماشى مع صنف الحريف بالإضافة إلى عدم احترام النّسب القصوى لتمويل المشاريع خاصة تلك المتعلقة بالسكن ذي الجودة العالية والمحددة بنسبة 70% لتصل أحيانا إلى نسبة 87%.

وأسند البنك قرضين بقيمة 16,5 م.د و 26,7 م.د لتمويل مشروعين على أساس تقديرات الحريفين التي كانتا في حدود 18,994 م.د و33,895 م.د في حين أنّ الإدارة الفنية للبنك قدرتها تباعا بقيمة 15,511 م.د و25,314 م.د، لتتجاوز بذلك قيمت القرضين الكلفة التقديرية للمشروعين. علما وأن البنك لم يقم بخصم المبلغ المتعلّق بالحجز بعنوان الضّمان عند تحديد كلفة المشروع لتحديد قيمة القرض في مخالفة للمذكرات الاجرائية. كما أسند البنك قرضين بقيمة 6,980 م.د و4,8 م.د لشراء ديون حريفين من مؤسسات بنكية على الرغم من ارتفاع مديونيتهما بالقطاع أو تجاه البنك وتدهور وضعيتهما المالية.

ولا يعتمد البنك على تصنيف الحريف بالقطاع البنكي وقيمة متخلداته لضبط شروط إسناد القرض من حيث نسبة الفائدة ومدة السداد وهو ما لا يمكّن من تغطية مخاطر القرض على الوجه الأمثل.

وعلى صعيد آخر، ينظم القانون عدد 64 لسنة 1999 [1]والأمر عدد 462 لسنة 2000 ومنشور البنك المركزي عدد 3 لسنة 2000 التدابير المتعلقة بنسبة الفائدة الفعلية وعلاقتها بنسبة الفائدة المشطة. ولئن نصّ الفصل 2 من القانون عدد 64 سالف الذكر، عند احتساب نسبة الفائدة الفعليّة

---

[1] المذكرة الاجرائية عدد 122111 لسنة 2003 والمذكرة الاجرائية عدد 122112 لسنة 2003 ومذكرة العمل عدد 2009/29 لسنة 2009.

[1] كما تم تنقيحه بالقانون عدد 56 لسنة 2008.

الجمليّة، على احتساب كلّ العمولات المباشرة وغير المباشرة مهما كان نوعها المرتبطة بإسناد القرض، إلا أنّ البنك لا يحتسب عمولات خلاص أقساط القروض ضمن معادلة احتساب نسبة الفائدة الفعلية. كما أنّ طريقة احتساب نسبة الفائدة الفعلية للقروض قصيرة الأمد مخالفة لما نصّ عليه الفصل 2 من الأمر المذكور سابقا.

وبخصوص التمويل المسبق للمشاريع العقاريّة، يتولى البنك ضبط نسبة الفائدة الفعليّة على أساس توقّعات صرف أقساط القرض واستخلاصها وذلك في غياب دراسات أو تحاليل في الغرض تمكّن من ضبط دورية صرف واستخلاص هذا الصنف من القروض هو ما من شأنه أن يحدّ من مصداقية ودقة احتساب هذه النسبة.

ومن شأن هذه الاخلالات أن تخفّض في نسبة الفائدة الفعلية المحتسبة من قبل البنك مقارنة بالنسبة الحقيقية ممّا قد ينجر عنه تجاوز البنك لنسبة الفائدة المشطة المحددة بقرارات وزير المالية خاصة وأنّ البنك تولّى إسناد قروض بنسبة فائدة فعلية محتسبة تساوي نسبة الفائدة المشطة. وقد تجعل هذه الاخلالات البنك وكل شخص ثبتت مسؤوليته ممن له صفة عرضة إلى العقوبات المالية والبدنية المنصوص عليها بالفصلين 4 و5 من القانون عدد 64 المذكور.

ج- صرف القروض ومتابعة انجاز المشاريع

خلاف للإجراءات المحدّدة بالمذكرة الإجرائية للبنك عدد 122112 المتعلقة بصرف قروض البعث العقاري يقوم البنك بصرف أقساط من هذه القروض دون القيام بزيارات ميدانية لمتابعة تقدم الأشغال بالرغم من أن المنتفعين بهذه القروض يشكون من تدهور وضعيتهم المالية ومن عدم خلاص أقساط قروض سابقة. وقد انجر عن ذلك في 4 حالات تجاوز مبلغ أقساط القروض التي تم صرفها لقيمة الأشغال المنجزة المقدرة من قبل الإدارة الفنية بتقاريرها اللاحقة. وقد تراوحت هذه التجاوزات بين 0,985 م.د و3,468 م.د، وذلك دون الأخذ بعين الاعتبار مبلغ التمويل الذاتي المستوجب صرفه.

وبالرغم من أهمية هذه الفوارق والتي تبين عدم تخصيص الحرفاء لكامل قيمة تلك القروض لتمويل المشاريع المزمع انجازها دون سواها، وذلك في مخالفة لعقود القروض الممضاة، فقد واصل البنك صرف أقساط القروض المتبقية ولم يقم في هذه الحالات بتفعيل بنود العقود التي تمكنه من الاستخلاص الكلي للمبالغ المتخلدة بذمة الحرفاء على غرار طلب تعيين متصرف قضائي تعهد له مهمة إدارة ممتلكات المقترض.

وفي نفس السياق، مكّن البنك 7 حرفاء من العينة لم يتمكنوا من إتمام انجاز مشاريعهم، من قروض تكميلية تراوحت بين 1,5م.د و 20 م.د مع منحهم آجال إضافية لا تتناسب مع نسق تقدم الأشغال.

ومن ناحية أخرى، وفي تجاوز لصلاحياتها وافقت لجنة صرف القرض على صرف أقساط القرض لثلاثة حرفاء بالرغم من عدم صرفهم لمبلغ التمويل الذاتي وذلك دون الرجوع الى اللجنة التنفيذية للقرض في حين تنص العقود على وجوب استعمال كامل مبلغ التمويل الذاتي قبل صرف أول قسط من القرض.

كما وافقت لجنة صرف القرض على تخصيص أجزاء من أقساط القروض لتسديد ديون متخلدة بذمة حريفين بمبلغ 3م.د خارج إطار المشاريع المزمع انجازها، مما يزيد من مخاطر عدم إتمام انجاز المشروع وبالتالي عدم خلاص القروض. وغيّرت هذه اللجنة تخصيص القرض التدعيمي لأحد الحرفاء والمقدر بقيمة 20,971 م.د بتوجيه جزء منه لخلاص مكشوف بنكي بقيمة 4م.د غير منصوص عليه بقرار الإسناد وبعقد القرض التدعيمي مما مكنه من الحصول على مبالغ إضافية دون تقديم أية ضمانات في الغرض. ومن شأن ذلك أن يتسبب في عدم تمكن البنك من استخلاص مبلغ القرض الذي لم يتم تغطيته بالقرض التدعيمي باعتبار أن العقد الممضى بين الطرفين يؤكد سداد ذلك الدين.

وعلى صعيد آخر، كشفت تقارير الزيارات الميدانية المتعلقة بعينة القروض المذكورة أنّ الباعثين العقاريين غالبا ما لا يلتزمون بالمواصفات الفنية التي تم على أساسها ضبط مخطّط التمويل ويدخلون عديد التغيرات الجذرية على بناءاتهم دون طلب موافقة البنك الممول الأساسي للمشروع ودون احترام رخص البناء الأصلية وأحيانا دون طلب رخص بناء جديدة بخصوص هذه التغييرات مما انجرّ عنه زيادة في كلفة المشروع وبالتالي عدم كفاية المبالغ المحددة بمخطط التمويل. وبالرّغم من ذلك لم يتّخذ البنك التدابير اللازمة كإيقاف صرف القروض بل مكّن حرفائه من قروض تكميلية عوض إلزامهم بتحمل الكلفة الناتجة عن التغييرات المدخلة على البرنامج الأصلي للمشروع دون اللجوء الى تمويل جديد من البنك في مخالفة لمقتضيات عقود القروض.

ومكّن فحص ملفّ أحد المشاريع المذكورة المقدرة كلفتها الأولية بقيمة 17,821م.د دون اعتبار قيمة الأرض، من الوقوف على وجود نفس الإخلالات المشار إليها ترتّب عنها إيقاف الأشغال لمدّة سنتين وتكبد تكاليف إضافية بعنوان الفوائض المالية للقروض المسندة والتي بلغت في مجملها موفى شهر نوفمبر 2019حوالي 11,324 م.د. علما وأنّ تقارير الزيارات الميدانية لم تتعرّض لهذه الإخلالات ممّا لم يمكّن البنك من اتخاذ التدابير اللازمة في الإبان على غرار مطالبة الحريف بالحصول على التراخيص القانونية لاستكمال انجاز المشروع. ومن شأن هذه الوضعية أن تعرقل عملية تسويق المشروع نظرا لارتفاع كلفته وبالتالي عدم قدرة البنك على استخلاص القروض.

ومن جهة أخرى، تلزم عقود القروض الباعثين بإيداع كل مبالغ التسبيقات التي يقدمها لهم المشترين الموعود لهم وكل المبالغ المالية المتأتية من البيوعات بحساب خاص غير قابل للتصرف فيه مفتوح لدى البنك. غير أن 11 باعثا عقاريا تمت دراسة ملفاتهم لم يحترموا تلك الالتزامات نتيجة عدم توفر البنك لآليات تمكّنه من متابعة العمليات المالية والعقارية المنجزة بين الباعث وحرفائه. علما وأنّ البنك لم يقم بتفعيل الإجراءات الواردة بعقود القروض على غرار إيقاف تسريح أقساط القرض والمطالبة بخلاصه.

وتولّ 14 باعثا عقاريا التفويت في عقارات مثقلة برهون موضوع القروض وتمكين المشترين من التحوّز بتلك العقارات دون تسوية الضمانات المقدمة والحصول على الموافقة المسبقة من البنك وذلك مخالفة لعقود القروض. وبالرغم من ذلك، لم يقم البنك باتخاذ الإجراءات القانونية المستوجبة على غرار تتبّع الباعث العقاري من أجل التفريط في مرهون طبقا للفصل 292 من المجلة الجنائية.

ولا يتوفّر لدى البنك قاعدة بيانات محيّنة تمكّنه من متابعة المخزون العقاري للمشاريع التي قام بتمويلها ولا يقوم بإجراء زيارات تفقد دورية للتأكد من توفر هذا المخزون ومن احترام الباعثين لالتزاماتهم التعاقدية. ومن شأن ذلك ألا يمكّن البنك من التفطّن في الإبان للعقارات التي تمّ التفويت فيها والتي لم يتم بخصوصها إيداع مبلغ المبيعات من قبل الباعث العقاري بالحساب البنكي المفتوح في الغرض لدى البنك. وقد ينجرّ عن هذا الإخلال عدم تمكّن البنك من استخلاص مستحقاته بالإضافة إلى الدخول في نزاعات عقارية مع المشترين والموعود لهم.

وقصد تجاوز الإجراءات المنصوص عليها بالمذكرات المتعلقة بقروض البعث العقاري على غرار إلزامية الحصول على تراخيص البناء أو التراخيص القانونية لضم أجزاء من الطريق العام، قام البنك بخصوص3 ملفات بصرف قروض لإنجاز المشاريع في إطار كشوفات بنكية وتسهيلات على الحساب البنكي تجاوزت في إحداها 50 م.د بقرارات من لجنة التجاوزات والإسقاطات دون القيام بأية تحاليل للوضعية المالية للحرفاء ودون الحصول على الضمانات الضرورية ليتم بعد ذلك دمج تلك القروض وتوحيدها في قرض بعث عقاري واحد وذلك بعد انتهاء الأشغال.

وفضلا عن إسناده قرضا بمبلغ 9 م.د دون ضمانات وقرضا بمبلغ 21 م.د مقابل ضمان مثقل بشرط فسخي وقرضا بمبلغ 4 م.د مقابل ضمان شخصي، تولّى البنك إسناد قرض تعبئة المكشوف بمبلغ 7 م.د مقابل رهن لعقارين أحدهما ليس على ملك الحريف مما حال دون ترسيمه، علما وأن البنك لم يقم بتتبع الباعث قانونيا على معنى الفصل 292 من المجلة الجزائية باعتباره رهن ما لا حق له في التصرف فيه. كما منح البنك نفس الحريف شهادة رفع يد على العقار الثاني قبل تسديد ديونه وإسناده قرضين بمبلغ 3,5م.د و1,2م.د مقابل الحصول على كمبيالات لم يتم المطالبة بخلاصها عند حلول أجلها ليحرم

البنك من حقّه في المطالبة باستخلاص هذه الكمبيالات وذلك لانتهاء الآجال المنصوص عليها بالفصل 335 من المجلة التجارية. علما وأنّ هذه الديون بقيت دون ضمانات وذلك الى حدود تدخّل فريق المحكمة ليتمّ تغطيتها بضمانات جديدة.

ومن شأن هذه الاخلالات أن تشكّل أخطاء تصرّف موجبة للتتبع طبقا لأحكام القانون الأساسي عدد 41 لسنة 2019 المتعلق بمحكمة المحاسبات.

وتجدر الإشارة إلى أنّه تمّ إسناد البنك قرضا بقيمة 8,650 م.د لاقتناء عقارا مصادرا من قبل الدولة ومثقّلا برهن لفائدته واقتطاع مبلغ ديونه الموظفة على المالك الأصلي مباشرة من مبلغ القرض دون الرجوع الى لجنة التصرف في الأملاك المصادرة أو إلى المكلف العام بنزاعات الدولة للتثبت من عدم وجود ديون ممتازة مثقلة على مالك العقار .ولم يقم البنك بإستصدار حكم بات في إثبات الدين الذي تم اقتطاعه وذلك خلافا لمقتضيات الفصل 10 من المرسوم عدد 13 لسنة 2011 والمتعلق بمصادرة أموال وممتلكات منقولة وعقارية.

د- متابعة تطوروضعية الحرفاء

ألزمت مناشير[1] البنك المركزي البنوك باستكمال وتحيين ملفّات القروض ذات المبالغ المرتفعة كلّ 3 أشهر وطلب القوائم المالية للسنوات الموالية لسنة منح القرض مصادق عليها من قبل مراقب حسابات، إلا أنّه وبفحص ملفات القروض التي تمت دراستها تبيّن عدم قيام البنك بالالتزام بهذه الإجراءات. ومن شأن عدم تحيين ملفات القروض ألا يمكّن البنك من متابعة الوضعية المالية للباعثين خلال تنفيذ المشروع واستشراف مخاطر عدم الخلاص. كما لا يمكّنه من تتبع العائدات المالية للمشروع التي تمثل الضمانة الأولى لسداد القرض. علما وأنّ المذكّرة الإجرائية عدد 122112 تسمح للبنك بإيقاف صرف أقساط القرض في حالة عدم امتثال الحرفاء لطلبات البنوك بخصوص توفير هذه المعلومات.

وبخصوص قروض التمويل المسبق لمشاريع البعث العقاري، تبين بتاريخ 31 ماي 2019 عدم خلاص 204 قرضا بمبلغ 574,743 م.د. وقد ناهز معدل تجاوز آجال الخلاص 4 سنوات دون قيام البنك

[1] الفصلين 24 من منشور البنك المركزي عدد 19 لسنة 2006 و7 من منشور البنك المركزي عدد 24 لسنة 1991.

بأي إجراء لاستخلاص هذه المتخلدات. وتعود أسباب عدم الخلاص أساسا إلى عدم تمكن الحرفاء من تسويق مشاريعهم أو لوجود إشكاليات قانونية وعقارية أو لعدم إنهاء الأشغال بالإضافة إلى عدم قيام بعض الحرفاء بتوطين مبالغ التسبيقات والبيوعات لدى البنك بالرغم من بيعهم العقارات موضوع القرض. فقد بلغ معدل تأخير سداد 51 قرضا لإنجاز مشاريع بناءات رفيعة المستوى بقيمة 108,5 م.د حوالي 7سنوات على الرّغم من بيع جميع محلات البعض منها دون أن يقوم الباعث باستكمال خلاص البنك.

وبالرغم من هذا التلدّد، لا يقوم البنك آليا بتصنيف تعهدات الحرفاء الذين لم يحترموا آجال خلاص قروض التمويل المسبق ولا يقوم بتكوين مدخرات في شأنها خلافا لمقتضيات الفصل 8 من منشور البنك المركزي عدد 24 لسنة 1991، وفي المقابل يقوم البنك بتغيير صبغة القروض الممنوحة للحرفاء من قروض قصيرة الأمد الى قروض تمويل مسبق تضم أصل الدين والأقساط والفوائد المتخلدة بذمة الحريف قصد تمكينه من آجال إضافية وتفادي تصنيف ديونه في القطاع البنكي وعدم تكوين مدخرات في شأنها.

وقد بلغ عدد قروض التمويل المسبق غير المستخلصة بتاريخ 31 ديسمبر 2018 والتي تجاوزت فيها مدة التأخير 90 يوما دون أن يتم تصنيفها أو تكوين مدخرات في شأنها 127 قرضا بقيمة تعهدات بلغت 332م.د. وقد انجرّ عن عدم تصنيف هذه القروض إدراج الفوائد غير المستخلصة ضمن المداخيل وعدم تكوين مدخرات في خصوصها وذلك في مخالفة للفصل 9 من منشور البنك المركزي عدد 24 لسنة 1991. ولم يقم البنك في شأن هذه القروض بتقييم الضمانات وإدراجها بجدول التعهدات بالرّغم من أن عديد المشاريع موضوع تلك الضمانات تشكو مشاكل قانونية وعقارية تعيق تصفيتها بالسرعة المطلوبة وبالسعر الذي تم تقييمها به وهو ما قد يجعلها ضمانات غير كافية لتقييم مخاطر القرض الفعلية عند احتساب المدخرات على معنى الفصل 10 من منشور البنك المركزي عدد 24 لسنة 1991 وقد ينجرّ عن هذه الوضعيات تكوين مدخرات غير كافية والترفيع في قيمة الأرباح الموزعة.

ويُدعى البنك إلى مزيد التقيد بالنصوص القانونية والترتيبية المتعلقة بإسناد القروض من حيث دراسة الملفات وتحديد نسب الفائدة وقيمة التمويل الذاتي مع توجيه تلك القروض إلى المؤسسات التي تتمتع بصلابة وضعيتها المالية وكذلك إلى مزيد إحكام متابعة تلك القروض المسندة سواء عند صرف الأقساط أو عند القيام بالزيارات الميدانية مع ضرورة القيام بجرد المخزون العقاري الذي يمثل الضمان الأساسي للأموال المسندة حتى يتمكن من استشراف مخاطر عدم الخلاص خاصة في ظل الوضعية الحالية لقطاع البعث العقاري.

III- تصفية القروض المصنّفة والاستخلاص

أكّد مخطّط أعمال البنك المتعلّق بالفترة 2015-2019 على ضرورة اعتماد سياسة لتطهير محفظة الدّيون المتعثّرة، ترتكز أساسا على تحسين التّصرف في مخاطر القروض وتكثيف مجهودات الاستخلاص من خلال خاصّة تحميل المسؤوليات لرؤساء الفروع ومتابعة الحسابات المجمّدة والتّفويت في القروض المصنّفة إلى الشّركة العامّة للاستخلاص. إلاّ أنّ الأعمال الرقابيّة بيّنت العديد من النّقائص على مستوى الاستخلاص والتصرّف في الملفّات التي في طور النّزاع.

أ- تصفية القروض المصنفة

تراجعت نسبة القروض المصنّفة من 17,53% موفى سنة 2015 إلى 11,4% موفى سنة 2018 مسجلة بذلك انخفاضا بنسبة 6,13%. ويعود هذا التراجع أساسا إلى ارتفاع التعهدات بقيمة 4701 م.د والتّفويت في ديون غير مستخلصة إلى شركة الاستخلاص الراجعة لها بالنظر بقيمة 67,211 م.د. علما وأنّ هذه النسبة سجلت ارتفاعا في موفى سنة 2019 لتبلغ 12,5 %.

وشهد حجم قروض البنك المصنفة "4" تطوّرا من 495 م.د سنة 2015 إلى 584 م.د موفّى سنة 2019 موزّعة على 747 حريفا منهم 314 حريفا بمتخلدات في حدود 195,8م.د مصنّفين "4" لفترة تراوحت بين الخمس سنوات والأربع عشرة سنة دون إحالتهم إلى إدارة النزاعات.

وتطوّر عدد القروض في طور التقاضي[1] التي تمثّل 6,3 % من جملة التعهدات موفى سنة 2019، من 559 ملف سنة 2015 بقيمة 580م.د إلى 653 ملفا موفى سنة 2019 بقيمة 685,9 م.د، من ضمنها مبلغ 114,2 م.د تعلّق بديون 36 شركة بعث عقاري حلّت آجالها منذ فترة تراوحت بين 4 و14سنة. ولم تتجاوز نسبة استخلاص هذه القروض 1,9 % سنة 2018 و4,3 % سنة 2019.

وبلغت القيمة الجملية للمتخلّدات حسب إدارة مراقبة التصرف 939,5 م.د موفى سنة 2019 مسجّلة تطوّرا قدره 654 م.د مقارنة بموفى سنة 2015، أي بنسبة 44 % والذي يرجع أساسا الى ارتفاع الديون المالية والديون التجارية والديون في طور النزاع على التوالي بنسبة 182% و170 % و20 %. وقد مثلت الديون في طور النزاع 62 % من جملة المتخلدات، في حين أنّ الديون المالية مثّلت نسبة 27% موفّى سنة 2019.

[1] المصنفة ضمن الصنف 5 في جدول التعهدات والتي تتجاوز مبالغها الفردية 50 الف دينار.

وعرفت الديون المالية تفاقما بنسبة 182 %بين سنة 2015 وسنة 2019 لتصل إلى 257,9 م.د موفى سنة 2019 استأثرت بنسبة 35 %منها ثلاثة فروع دون أن يتولّى البنك تحديد أهداف على مستوى كلّ فرع لتحسين نسبة استخلاص هذه المتخلّدات.

وقد تركّزت هذه الديون المالية أساسا على عدد من المجامع الناشطة في القطاع السياحي إستأثر أحدها بما يناهز 54,4 م.د، أُسندت القروض المتعلقة لها بضمانات من الدرجة المناسبة[2] حلّ أجل خلاصها منذ سنة 2010 دون أن يتولّى البنك إحالتها الى النزاعات على الرّغم من عدم تسجيل أي استخلاصات في شأنها. وشملت متخلدات لشركة صناعية بقيمة 23,2 م.د منها قروض تدعيميّة بقيمة 8,8 م.د حلّت آجال خلاصها منذ ماي 2015 ومتخلدات ناتجة عن قروض تدعيمية فلاحية وقروض تصدير غير مستخلصة تابعة لأربع شركات ناشطة في قطاع الزيوت وتعليبها بقيمة 35,2 م.د منها ثلاث شركات تابعة لنفس المجمع تشهد صعوبات في ترويج منتوجها.

وقد لوحظ أنّ نسق التطور الشهري لقيمة المتخلّدات المالية خلال الفترة الممتدة من موفى سنة 2015 إلى موفى سنة 2019، يصل إلى ذروته في شهري أكتوبر ونوفمبر من كل سنة، لينخفض بصورة ملحوظة خلال شهر ديسمبر. فقد انخفضت المتخلدات على سبيل المثال من 321,7 م.د إلى 194,8 م.د بين شهري نوفمبر وديسمبر من سنة 2018 بعد منح بعض الحرفاء قروض تسوية أو إعادة جدولة او تأجيل تاريخ أجل خلاص السندات وتعبئة المكشوف[1] للتخفيف من قيمة متخلداتهم في آخر كل سنة لتفادي تصنيفهم. كما تراجعت متخلّدات 94 حريفا من بين هؤلاء الحرفاء بما يناهز 72,4 م.د بين شهري نوفمبر وديسمبر من سنة 2018 أدّى إلى عدم تصنيفهم وعدم تكوين المدّخرات اللاّزمة في شأنهم ثمّ ارتفعت في شهر نوفمبر 2019 بقيمة 93,8 م.د.

وبلغت المتخلّدات المالية لقروض البعث العقاري 99,830 م.د موفى أكتوبر 2019 تعلّقت أساسا بما عدده 111 قرض بعث عقاري متوسط وطويل المدى بقيمة 29,990 م.د حلّ معدّل أجل خلاصها منذ سنتين ونصف، و192 قرض صلح وقرض تدعيمي بقيمة 39م.د حل معدّل أجل خلاصها منذ فترة سنة ونصف. وذلك دون أن يقوم البنك في شأنها بإصدار أذون في الدفع وبالترفيع في صنف مخاطرها.

وأصبحت لجنة التجاوزات والإسقاط التي تمّ إسنادها مهمّة منح الإسقاطات التجارية ومنح التراخيص الظرفية لتجاوز المبالغ المسموحة تقوم بالتّرخيص في تأجيل خلاص سندات العديد من الحرفاء، وتعلّق هذا الإجراء خاصّة بأربع شركات قدّرت قيمة سنداتها المؤجلة بما يناهز 51,814 م.د.

---

[2] الدرجة المناسبة (rang utile) وهي درجة متدنية يتمّ فيها ترسيم الضمان لفائدة البنك، ولا تمكّن البنك من استخلاص دينه بعد التنفيذ، الاّ بعد استخلاص الدائنين المرسمّين قبله في الدرجة.

[1] بعد عرضهم على لجنة التجاوزات والاسقاط.

انتفعت مجموعة من الشركات بصفة شبه دائمة خلال الفترة الممتدة من 2015 الى 2019 بتعبئة مكشوف[2]،منها أربع شركات تطوّر المجموع الجملي لتعبئة مكشوفها من 21,1 م.د سنة 2015 إلى129,2م.د سنة 2019. ومن شأن إسناد هذه اللّجنة لهاته التّراخيص بصفة شبه دائمة أن يصبح وسيلة لتغطية التعهّدات التي حلّ أجلها.

ب- متابعة الحسابات المجمدة

لا تتابع فروع البنك الحسابات المجمدة[3] ولا يتم اتخاذ الإجراءات اللازمة لغلقها وذلك خلافا للمذكرات الداخليّة الجاري بها العمل[4] حيث ارتفع عددها من 20788 حسابا[5] بقيمة 142م.د في موفّى سنة 2015 إلى 23515 حسابا بقيمة 270م.د في موفّى سبتمبر 2019 بعمولات مدّخرة في حدود 78 م.د من بينها 12876 حسابا مجمّدا منذ 5 سنوات بقيمة 86.3 م.د بلغ مجموع عمولاتها المدّخرة 36,180 م.د.

وتمّت إحالة 110 ملفا لحسابات بقيمة 21,4 م.د إلى ادارة النزاعات دون أن يتم غلقها والقيام بقضية في شانها، من بينها حسابي شركة صناعية عمومية وشركة سياحية برصيدين مدينين تباعا بقيمة 15,6م.د و3,4م.د وعمولات بنكيّة متراكمة منذ سنة 2015 على التوالي بقيمة 6,3 م.د و1,166م.د. ولم يقم البنك بغلق 8427 حسابا تبلغ قيمة أرصدتها 34.4م.د غير مرتبط بقرض في طور الاستخلاص وتصنيفها طبقا لمقتضيات الفصل 11 من منشور البنك المركزي عدد 24 لسنة 1991.

ولم يقع تصنيف 9070 حسابا مجمّدا خلال سنة 2018 وتمّ تسجيل عمولات في شأنها بقيمة12,7 م.د و إدراجها ضمن مداخيل البنك عوض احتسابها ضمن العمولات المدخّرة كما يقتضيه الفصل 11 من المنشور سالف الذكر. ومن شأن ذلك أن يؤدّي إلى التّرفيع بدون موجب في النّتيجة المحاسبيّة لنفس المبلغ في سنة 2018.

ومن شأن عدم غلق الحسابات المجمّدة أن ينجرّ عنه تسجيل عمولات دون موجب طبقا لما استقرّ عليه فقه القضاء[1] الذي نصّ على أنّه لا يمكن مطالبة الحريف بخلاص المصاريف المدينة التي يتجاوز تاريخها سنة على تجميد الحساب.

---

[2] مذكرة العمل المتعلقة بالقروض قصيرة المؤرخة بتاريخ 02-04-2003 تنص على أنّ تعبئة المكشوف يسند لتغطية الحاجيات الفورية للحريف بطلب منه وبهدف تمكينه من مواجهة العجز الظرفي في الخزينة.

[3] الحساب المجمد هو حساب جاري مدين لم يسجّل منذ أكثر من90يوم تدفّقا في الايرادات يغطّي كامل مبلغ الفوائد المدينة والعمولات الأخرى.

[4] مذكرة الإجراءات عدد 120100 لسنة 1995 ومذكرة العمل عدد 61 لسنة 2005 ومذكرة العمل عدد 25 لسنة 2015.

[5] تمّ احتساب الأرصدة التي تساوي او تفوق 40 د.

[1] وفقا لنظريّة القفل الضمني للحساب في القرار التعقيبي عدد 22870 بتاريخ 12 فيفري 2009 (مجلّة القضاء والتّشريع عدد 5 لسنة 2000) ص.173.

ج- شهادات رفع اليد

بيّنت الأعمال الرقابية أنّه تمّ تمكين ثلاث شركات بعث عقاري قدّرت ديونهم الجملية بحوالي 12م.د من شهادات رفع يد كلي دون تسديدهم لكامل مبلغ القرض وذلك خلافا لمقتضيات العقود المبرمة مع الباعثين العقارين والتي تنصّ على أنّ تسليم شهادة رفع يد كلي يتمّ على إثر تسديد كامل الدين. وقد انجرّ عن ذلك تجريد القروض المسندة من الضمانات.

وخلافا لما تقتضيه عقود القرض التي تنصّ على وجوب تسليم شهادة رفع يد جزئية لكل مقتني محل بعد تحويل المبلغ الجملي للمحل المباع إلى الحساب المخصّص في الغرض، قام البنك بتسليم 11 شهادة رفع يد جزئية بخصوص 4 ملفات بعث عقاري إلى المقتنين الذين ثبت قيامهم بخلاص الباعث دون أن يتم توطين هذه المبالغ والبالغة قيمتها 908 أ.د إلى حساب التصرف في التسبيقات المضمون فيها. وتمّ اتخاذ 4 قرارات بمنح شهادات رفع يد جزئية قُدّرت مبالغها غير المحوّلة إلى حساب التسبيقات بقيمة 646 أ.د. إضافة إلى منح شركة بعث عقاري 11 شهادة رفع يد جزئيّة على 100 % من المبلغ الجملي للبيع على الرّغم من عدم خلاص سوى 80 % منه.

وقد تمّ رفض إسناد 45 مطلب رفع يد جزئي لمقتني محلات لعدم تحويل3 باعثين لمبالغ بيع الشّقق إلى البنك والمقدّرة بقيمة 1,268م.د وعدم تحويل شركة بعث عقاري لمبالغ تسبيقات مقتني المحلات بقيمة 44 م.د متجاوزة المبلغ المرخّص لها في استعماله والمحدّد بقيمة 26,5 م.د.

وبالرغم من هذه الاخلالات، لم يتول البنك القيام بالتتبع الجزائي بخصوص 12 باعثا عقاريا على الرّغم من درايته[1] بتفريطهم في مرهون وعدم تحويلهم المبالغ النقدية للتسبيقات والبيوعات إلى الحساب المذكور. وقد أدّى ذلك إلى عدم تمكّن البنك من استخلاص ديونه علاوة على عدم تمكين المقتنين من شهادة رفع يد جزئي.

د- التصرّف في النزاعات

ينطلق مسار الاستخلاص القضائي بقرار من لجنة متابعة الاستخلاص ثمّ إحالة الملف إلى إدارة النزاعات لتتبع المدينين قضائيا ومتابعة الأعمال المتعلقة بإجراءات التنفيذ بالتنسيق مع المحامين وعدول

[1] من خلال الرسوم العقارية للضمانات المسندة وتقارير الخبراء.

التنفيذ. وقد بلغ عدد الملفات[2] التي هي في طور التقاضي 74 ملفّا بقيمة 10,9 م.د بالنسبة للأفراد و551 ملفا تتعلّق بمؤسسات بقيمة 515,5م.د وذلك موفّى سنة 2018 من بينها 286 ملفا بقيمة 251 م.د لم تشهد تطوّرا في الاستخلاص منذ 6 سنوات.

وقد مكّن فحص عيّنة تضمّ 55 ملفا بقيمة 190,2م.د من مرحلة الإسناد إلى مرحلة التقاضي ، و 23 ملفا بقيمة 80,2 م.د في إطار إجراءات التسوية القضائية، من الوقوف على إسناد 3 قروض بقيمة 1,6م.د دون ترسيم ضماناتها وعلى منح قروض في 11 ملف بضمانات من الدرجة المناسبة وإسناد قروض دون ضمانات بقيمة 4,835م.د وأخرى دون خلاص ما سبقها علاوة على عدم تفعيل ضمانات متمثلة في توطين صفقات وجزء أو كامل رقم المعاملات في 7 شركات قُدّرت متخلّداتها بقيمة 46,8 م.د موفى سنة 2018 وذلك خلافا لمقتضيات العقود.

وتمّ خلال سنة 2016 كذلك إسناد ثلاث شركات صناعية تنتمي إلى نفس المجمع لقروض بنفس الضمانات من بينها ضمانات من الدرجة المناسبة لم يقع ترسيم البعض منها بقيمة 3,820 م.د. ولا تغطي ضماناتها المرسمة والبالغة 6,840 م.د قيمة القروض[1] والتي تبلغ متخلداتها 25,4م.د. علما وأنّه لم تتم إلى موفّى سنة 2019إحالة هذه الملفات إلى إدارة النزاعات.

1- المرحلة التّحضيرية للنّزاعات

لا يتوفّر لدى البنك تطبيقة تعنى بالتصرف في النزاعات ومتابعة وضعيّة كل ملّف من حيث التقدم في مراحل التقاضي وإجراءات التنفيذ وأداء عدول التنفيذ والمحامين والخبراء على الرّغم من أهمّية عدد الملفات في طور التقاضي لتقتصر المتابعة على مسك جذاذة يدويا من قبل 7 أعوان.

ولم تتم إحالة ملفات الى إدارة النزاعات سوى لجزء لا تتجاوز قيمة الديون المضمّنة به 172,7 م.د من مجموع ديون في حدود 258,6 م.د بخصوص 1284 حريفا موفى سنة 2018. في حين أنّ دليل إجراءات استخلاص الديون التجارية ينصّ على ضرورة تحديد الدين المطالب به والمبالغ غير الخالصة وإحالتها للنّزاعات.

كما لم يتم استكمال الوثائق المتعلّقة بالديون محلّ النزاع لضياع المؤيدات الأصلية على غرار الكمبيالات والملفات القانونية والعقود الأصلية للقروض وهو ما تمّ معاينته بخصوص 5 حرفاء تقدّر

---

[2] والتّي تتجاوز 50 أ.د.

[1] مذكرة لجنة الاستخلاص بتاريخ 04-09-2019 و05-09-2019.

ديونهم الجمليّة بحوالي 4,8م.د. هذا بالإضافة إلى طول الفترة التّي يتطلّبها تجميع المعطيات من مختلف الإدارات والذي ساهم في تأخر انطلاق معالجة 18%من هذه الملفات حيث تراوحت هذه الآجال بين 3 أشهر و16شهرا من تاريخ قرار لجنة الاستخلاص. ويدعى البنك إلى التسريع في إرساء تطبيقه تعنى بالتصرف في النزاعات وتعزيز إدارة النزاعات بالموارد البشرية الكافية.

ويدعى البنك إلى التسريع في إرساء تطبيقه تعنى بالتصرف في النزاعات وتعزيز إدارة النزاعات بالموارد البشرية الكافية.

2- إجراءات التتبع والتنفيذ

تراوح التأخير بخصوص إحالة 38% من ملفات العيّنة على إدارة النزاعات بين السنة و10 سنوات. ويتراوح استصدار أحكام باتة بين سنة و6 سنوات من تاريخ إحالتها إلى المحامي. وإلى موفى سنة 2019، تبيّن عدم صدور أحكام بخصوص 44 ملفا من جملة 66 ملفا بقيمة 188 م.د تمّ افتتاح إجراءات التسوية القضائيّة بخصوصها والتي يرجع البعض منها إلى ما يزيد عن 9 سنوات.

وبالرغم من توفّر إمكانية التنفيذ على جميع الضمانات الموظّفة في العقود المبرمة مع البنك على غرار رهون عقارية وكفالات شخصية أو عينية وأصول تجارية، إلاّ أنّ البنك تولّى بالنسبة إلى 20% من ملفات العينة التنفيذ على جزء من تلك الضمانات والاعتماد أساسا على العقل العقارية. ومن شأن ذلك أن يقلّص من نسبة الاستخلاص.

وطبقا للفصل 10 من القانون عدد 52 لسنة 2000 المتعلّق بسند القرض والفصلين 335 و341 من المجلة التجارية، تسقط جميع الدعاوى الناشئة عن سند القرض وعن الكمبيالة وعن السند لأمر وذلك بمضي ثلاثة سنوات من تاريخ حلول أجل الأداء. إلاّ أنّه ونتيجة لعدم تفعيل إجراءات الرجوع الصيرفي[1] بخصوص 21,8% من ملفات العيّنة في الآجال القانونيّة، اضطرّ البنك إلى رفع قضيّة أصلية في الأداء والتي تتطلّب آجال طويلة لإصدار حكم في الغرض.

وقد اتّضح بخصوص 94% من ملفات العيّنة أنّ البنك لم يلجأ إلى إجراءات العقلة القانونية على ممتلكات الحرفاء وأملاك الكفيل وحساباتهم البنكية علاوة على الأسهم الرّاجعة لهم على مستوى السوق المالية وذلك من خلال أعمال الاستقصاء لدى كلّ من وكالة النقل البري وإدارة الملكية العقارية والسوق الماليّة وكلّ المتعاملين مع هؤلاء الحرفاء.

[1] المتمثلة في الإنذار في الآجال القانونية والتي توفّر له المطالبة بالدين والتنفيذ بعد 24 ساعة من الاعلام بواسطة عريضة في الامر بالدّفع.

ونتيجة لعدم القيام بالمراجعة الدورية للرّسوم العقارية موضوع الرّهن، لم يتفطّن البنك بقيام 9 حرفاء بعث عقاري بترسيم هبات وتسجيل اعتراضات تحفظيّة وترسيم بيوعات وتسجيل شهائد رفع يد على الرهون الموظّفة دون خلاص الديون المتعلّقة بها. مما لا يمكن البنك من اتخاذ القرارات المستوجبة في الإبان.

وتراوحت آجال استخراج النسخ التنفيذية من الأحكام بين سنة و3 سنوات وذلك بخصوص 20 % من ملفات العيّنة. كما تراوحت آجال إرسال هذه النّسخ إلى عدول التنفيذ بخصوص 9% من ملفّات العيّنة بين سنة و3سنوات ونصف من تاريخ استخراجها. ومن شأن هذا التقصير أن يؤدّي إلى التأخير في تنفيذ هذه الأحكام واستخلاص الديون ذات العلاقة.

وعلى مستوى إجراءات التنفيذ، لا يقوم البنك باستحثاث نسق إنجاز تقارير الخبراء العدليين لتقدير قيمة العقار موضوع العقلة والواجب إنجازه خلال ثلاث أشهر من استصدار الإذن على عريضة[1]،حيث تراوحت هذه الفترة في 9 ملفات بين 12 شهرا و24 شهرا من تاريخ التكليف بالإنجاز.

ومن ناحية أخرى، أدّى عدم استجابة إدارة البعث العقاري لطلبات إدارة النزاعات المتعلّقة بتمكينها من قائمة المخزون العقاري الذي يسمح بضبط قائمة الشقق التي سيتم استثناؤها من إجراءات تنفيذ العقلة إلى تعطّل استخلاص 16 ملف بعث عقاري و.بطلان إجراءات العقل العقارية وعدم تنفيذها نظرا إلى تضمّنها لعقارات تمّ في شأنها رفع يد على العقلة العقاريّة بعد أن تمّ خلاص المبالغ المستوجبة بعنوانها .

ولم يسع البنك لاستحثاث المحامي على تأمين جزء محصول التبتيت لدى صندوق الودائع والأمانات بخصوص شركتين بقيمة 0,938 م.د و3,067 م.د تباعا منذ تاريخ 12 جانفي 2012 و17 أوت 2016 حيث بقيت هذه المبالغ بحوزة نفس المحامي وذلك خلافا للفصل 432 من مجلة م.م.ت والذي يلزم بتأمين ثمن عملية التّبتيت في الشّهرين المواليين للعملية. وقد اكتفى البنك بتحصيل منابه بخصوص الشركة الأولى دون اتباع إجراءات التوزيع القضائي مما أدى الى تواصل النزاع نتيجة اعتراض بقية الدائنين.

وتوصي المحكمة باتّخاذ الإجراءات اللاّزمة لاستحثاث مختلف مراحل التّصرف في ملفات النّزاعات ومزيد متابعة مختلف الأطراف المتدخّلة. والى ضرورة القيام بالإجراءات القانونيّة اللاّزمة

---

[1] الفصل 103 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية.

للمطالبة بالمبلغ غير المؤمّن أصلا وفوائض وغرامات وإلى مزيد الحرص على متابعة مآل تحصيل عمليّات التبتيت.

هـ- الإجراءات الخصوصيّة لتصفية القروض المصنّفة

1- الاستخلاص في إطار القانون عدد 36 لسنة 2018

طبقا لمقتضيات القانون عدد 36 لسنة 2018 تولّى البنك إعداد سياسة استخلاص تنصّ على إحداث لجنة التّسوية. إلاّ أنّه لم يتمّ إعداد مذكّرة لهذه اللّجنة إلاّ خلال شهر أوت 2019 أي بعد سنة من تاريخ المصادقة على سياسة الاستخلاص ولم تلتئم هذه اللّجنة إلا خلال شهري نوفمبر وديسمبر من سنة 2019.

وقد لوحظ ضعف في استغلال المقتضيات التحفيزيّة للاستخلاص التي جاء بها القانون المذكور أعلاه. حيث أنّه من بين 237 شركة مصنفة "4" منذ 10 سنوات بقيمة ديون بلغت 114,5م.د، لم يتم إبرام اتّفاقيّة صلح في إطار هذا القانون إلاّ بخصوص 37 حريفا بمبلغ دين أصلي قيمته 74 م.د تمّ الاتفاق على استخلاص مبلغ 50,3 م.د. دون أن تتجاوز المبالغ المستخلصة 15,4 م.د إلى حدود شهر أوت 2020 [1]علما وأنّ 10 شركات تمت الموافقة على إبرام الصلح معها دون عرضها على لجنة التسوية بقيمة ديون جملية قدّرت بحوالي 6,2م.د وذلك خلافا لما نصّت عليه سياسة الاستخلاص بالبنك.

وتجدر الإشارة إلى أنّ مبلغ الاستخلاص الذي تمّ تضمينه بتقرير برنامج إعادة الهيكلة الموجّه لمجلس نواب الشعب بلغ 95 م.د موفّى جوان 2020.

2- تفويت الديون للشركة العامة للاستخلاص

تولّى البنك إحداث الشّركة العامة للاستخلاص منذ سنة 2002 بهدف تطهير محفظة ديونه المتعثرة. وقد تمّ التفويت إلى حدود سنة 2019 في 1926 دين بقيمة جملية[2] بلغت 237,1م.د.

وقد قام البنك بضبط جملة من الشروط الواجب توفّرها في الديون المفوت فيها، بمحاضر جلسات لجنة التصفية، كالأقدمية من سنة إلى 5 سنوات بخصوص "الصنف 5 " وانعدام الضمانات. إلّا أنّه تمّ التفويت في ديون شركة أشغال عامّة بقيمة 7,8م.د، سنة 2019، على الرغم من تصنيفها ضمن الصنف 1 سنة 2017 والصنف 4 سنة 2018. كما تمّ التفويت في ديون 108 شركة خلال السنوات 2017

[1] من خلال قائمة الشركات التي تمّ توفيرها من إدارة الاستخلاص والشؤون القانونية.

[2] تقرير نشاط الشركة العامة للاستخلاص بتاريخ 2019/12/31.

و2018 و2019 بقيمة جملية تقدّر بقيمة 19,696م.د لعدم حصول ضمانات في شأن ديونها، منها ما يقارب 11 م.د، تخصّ ديون شركتين.

ولم يتولّ البنك تحديد أهداف كميّة ونوعيّة لنشاطه مع الشّركة العامّة للاستخلاص بالرّغم من امتلاكه لحوالي 99% من رأس مالها وهو ما يحول دون تقييم أداء ومردوديّة نشاط الشّركة. فقد بلغ معدّل نسبة استخلاص الدّيون المفوّت فيها خلال الفترة الممتدّة من سنة 2011 إلى سنة 2019 حوالي 5,5%. علما وأنّه وإلى حدود سنة 2018 بلغت هذه النسبة 9,2 % على مستوى قطاع شركات الاستخلاص.

ويتطلّب هذا الوضع ضرورة إدراج أهداف كميّة ونوعيّة في الميزانيّة التقديريّة السنويّة لنشاط شركة الاستخلاص وذلك عند تقديمها لمجلس الإدارة قصد المصادقة وتعزيز الموارد البشريّة للشّركة خاصّة المختصين في القانون الذي لا يتجاوز عددهم 4 موظّفين.

*

* *

بهدف تطوير منظومة الحوكمة وتدعيم الصلابة الماليّة للبنك تمّ إقرار برنامج إعادة هيكلة يتضمّن العديد من المشاريع تعلّقت أساسا بالتصرّف في المخاطر والرقابة الداخليّة وبالنظام المعلوماتي علاوة على تطهير محفظة القروض والمخطّط الاجتماعي. ولئن تمّ الانتهاء من تركيز بعض مكونات هذه المشاريع إلا أنّ البنك لم يتوفّق في استكمال أعمال بعض المشاريع على غرار تركيز النظام المعلوماتي المندمج والتقليص في عدد الأعوان المبرمج بالإضافة إلى عدم التمكّن من تصفية الديون المتعثّرة بصفة ناجعة.

وتستدعي هذه الوضعيّة التسريع في استكمال النظام المعلوماتي المندمج بما يمكّن خاصّة من تقييم المخاطر المتعلّقة بإسناد القروض ومزيد التحكّم في مخاطر السيولة وضبط تسعيرة تتماشى مع كلفة الموارد.

كما يدعى البنك إلى تدعيم إجراءات استخلاص الديون المتعثّرة وذلك من خلال ضبط أهداف في الغرض والعمل على متابعتها بصفة دوريّة بما يمكّنه من تحسين نسب الاستخلاص لديه وبالتالي تحقيق مستوى سيولة يتماشى مع متطلبات قواعد التصرّف الحذر واحترام نسب الملاءة الماليّة.

وبهدف ضمان نجاعة عمليّات تصفية الملفات التي في طور النزاع فان البنك مدعو الى وضع الإجراءات الضرورية التي تمكّنه من حسن متابعتها لدى مختلف الأطراف المتدخّلة من عدول تنفيذ ومحامين بما يضمن التقليص في آجال البت في مآلها وحصول البنك على مستحقاته المستوجبة.

وتوصي المحكمة بالعمل على مزيد إحكام الإجراءات المعتمدة بخصوص إسناد وصرف القروض المتعلّقة بالبعث العقاري ومتابعة انجاز المشاريع المتعلّقة بها بما يمكّن من احترام مخطّط التمويل وكلفة المشاريع المصادق عليها وبالتالي ضمان شموليّة توطين مبلغ المبيعات لدى البنك.

ويتطلّب تطوير نتائج البنك ضرورة التسريع في استكمال مختلف مكونات مخطّط التطهير الاجتماعي بما يمكّن من التقليص في عدد الأعوان تماشيا مع المعايير المعتمدة على مستوى القطاع البنكي وتحسين المردوديّة العامّة لأعوان البنك.

رد بنك الإسكان

ا- الحوكمة والطلبة الملقّ

فيما يتعلق بنماذج ترقيم المؤسّسات الكبرى والمؤسّسات الغرّى والمتوطّة فقد تم اعتماد العنصر الخاص بالمعاملة في نهجه التأسيسي استئناسا بمعايير بازل 2 و3. كما تمت المصادقة على هذه النماذج من قبل البنك المركزي التونسي. وأعد البنك نماذج الترقيم طبقا لمنشور البنك المركزي التونسي. ولإضفاء أكثر فعالية على هذه النماذج ستتم دراسة جدوى إفراد قطاع البعث العقاري بنموذج ترقيم خاص به.فيما يتعلق بنظام ترقيم الأفراد والمهنيين، ارتئي البنك مواصلة العمل على إثراء النظام المعلوماتي ببيانات متوفرة على مستوى ملفات القروض لضمان تقييم أفضل لمخاطر القروض من خلال نماذج ترقيم أكثر فعالية.انطلق البنك منذ 2018 في تجربة نظام تصنيف الشركات ليدخل حيز الاستعمال في موفي سنة 2019.

وبخصوص وضع سياسة للتصفّ في الخطر العام لنسبة الفائدة وخطر الوقّ . يتم حاليا تضمين جملة الأعمال المنجزة في هذا الإطار ضمن سياسة سيتم تفعيلها في بداية سنة 2021.كما فعلت الاختبارات على ضغط السيولة ومخاطر القرض خلال سنة 2020. علما وأن خارطة المخاطر التشغيلية في طور الإنجاز حاليا وتتضمن مخاطر غسيل الأموال وتمويل الإرهاب.

وبخصوص التصرف في تبييض الأموال وتمويل الإرهاب فإن مشروع تصحيح قاعدة بيانات الحرفاء. بلغ تقدم تصحيح البيانات إلى غاية 15 سبتمبر 2020 نسبة 81% للأفراد و47% للمؤسسات. كما تقدم البحث على الخط ومعرفة الحريف إلى 76% للأفراد و40% واستكمال الوثائق القانونية إلى 25% للأفراد و23% للمؤسسات. وبالنسبة لتحديد المستفيد الفعلي يعتمد البنك على تصريح الحريف والملف القانوني الى جانب السجل الوطني للمؤسسات. وسيعمل على توفير قاعدة بيانات تمكنه من التحديد الآلي للمستفيد الفعلي.

وبخصوص اختيار النظام المعلوماتي المندمج فقد أولى البنك المدة اللازمة لإتمام الأولويات لضمان حسن اختيار المنظومة وإنجاح عملية تركيزها اعتبارا لأهمية حجم الاستثمار ودور المشروع في هيكلة البنك فيما يتعلق بتكوين قاعدة الضمانات، بلغت نسبة تقدم المشروع 85% إلى حدود شهر سبتمبر 2020 وسيقع قفله خلال الثلاثي الأول من سنة 2021.فيما يتعلق بمشروع مخطط استمرارية النشاط، بلغت نسبة التقدم في التنفيذ 75 % وستنتهي الأشغال خلال شهر سبتمبر 2021 .

وفيما يتعلق بمنظومة رقابة العمليّات والإجراءات الداخليّة فقد صادق مجلس الإدارة على تدعيم الموارد البشرية لكل من هيكل الرقابة الداخلية والإدارة المركزية للامتثال والرقابة الدائمة خلال سنة 2021 ضمن مشروع قانون الإطار. كما سيتم إخضاع منظومة التصفّي في المخاطر إلى تدقيق داخلي خلال سنة 2021 وبرمجة مهمات تدقيق قروض البعث العقاري والاستخلاص الرضائي والقضائي. علما وأن البنك يقوم بصفة دورية بالتدقيق في منظومة التصرف في مخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب. وتم استئناف مشروع الرقابة الدائمة على المستوى الثاني بالتنسيق مع مشروع التصرف في خارطة المخاطر التشغيلية.

وبخصوص اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارةفقد وقع عرض تقرير مخاطر تبييض الأموال وتمويل الإرهاب لسنة 2019 على اجتماع لجنة المخاطر خلال اجتماعها بتاريخ 23 نوفمبر 2020 حيث تم المصادقة عليه. ويقوم مجلس الإدارة من خلال لجنة التدقيق الداخلي بمراقبة فعالية منظومة مكافحة تبييض الأموال ومتابعة تركيز هذه المنظومة.

وبخصوص مجلس الإدارةفإن مراقب الدولة يسهر على مدى تقيد البنك بالإجراءات المنظمة للصفقات من خلال متابعته كعضو ملاحظ في لجنة الصفقات. ويتابع مجلس الإدارة من خلال لجنة التدقيق الداخلي اتخاذ كل التدابير الضرورية لتدارك النقائص الواردة بتقارير مراقبي الحسابات ورفع التحفظات والملاحظات عبر مناقشتها مع مسؤولي البنك وتحديد اجال لتجاوزها . وقع إدراج متابعة استخلاص الديون المتعثرة كنقطة قارة ضمن جدول أعمال مجلس الإدارة منذ فيفري 2020.كما عمل البنك على إتمام دراسة أولية لتحيين عقد البرنامج وفقا للتوجهات الاستراتيجية وقع عرضها على مجلس الإدارة بتاريخ 4 نوفمبر 2020ويقوم البنك بنشر تقريره السنوي للعموم على إثر التآم الجلسة العامة السنوية على مواقع هيئة السوق المالية وبورصة الأوراق المالية. ويتضمن هذا التقرير تقريرا حول حوكمة البنك.

وبخصوص تضارب المصالح يحدد البنك قائمة الأطراف المرتبطة كل ثلاثية ويعرضها على مراقبي الحسابات للمصادقة في إطار مهامهم المتعلقة بتقييم مدى احترام البنك لقواعد التصرف الحذر بوتيرة ثلاثية.في إطار استشعار الاتفاقات مع الأطراف المرتبطة. يضع البنك قائمة في الأشخاص المرتبطة بالبنك يقع احالتها للبنك المركزي دوريا وتعتبر هذه القائمة مرجعا لهياكل التسيير تستشعر من خلالها كل الاتفاقيات لتجنب كل ما من شأنه وقوع تضاربا للمصالح. كل الاتفاقات التي يعقدها البنك مع الأشخاص المرتبطين به تعرض على مجلس الإدارة. كما تعرض مطالب التمويل الصادرة عنهم للمصادقة على اللجنة التنفيذية للقروض المنبثقة عن مجلس الإدارة. كما صادق المجلس على سياسة تضارب المصالح منذ مارس 2017 في إطار مصادقته على ميثاق الحوكمة الرشيدة والنظام الداخلي للمجلس. وسيتم مراجعته دوريا .

وبخصوص التصفّي في الأصول والخصوم وتحاليل الفجوات. أجرى البنك خلال 2019 تحاليل متحركة من خلال فجوات السيولة وفجوات أسعار الفائدة على المدى المتوسط والبعيد، والتي تم عرضها ومناقشتها في إطار عمل لجنة إدارة الأصول والخصوم. وتتم تحاليل الفجوات حسب العملة (فجوة الصرف) في إطار الإعلان السنوي عن الفجوات للبنك المركزي التونسي. ولا تتجاوز فجوات الصرف 3,8% من جملة الفجوات في موفي 2019.أما بالنسبة لاستراتيجية ملائمة الموارد والنفقات ومخطّط التوزيع الأمثل لموارد البنك الذاتية لتغطية مختلف المخاطر المالية فسيقع العمل على إعدادهما سنة 2021.نجح البنك الى حدود سبتمبر 2020 في التقليص من نسبة مؤشّر "القروض/الودائع" وفق القيمة المحددة من قبل البنك المركزي إلى حين بلوغ مستوى 120%.وبالنسبة لمشروع سياسة التسعير فإن البنك يعمل على هذه السياسة بالاعتماد على مستوى العمولات ونسب الفائدة المعتمدة على مستوى القطاع وكلفة المخاطر التي تحددها منظومة ترقيم المؤسسات وذلك الى حين وضع نسب التحويلات الداخلية. بالنسبة لمشروع وضع منظومة التصرف في الأصول والخصوم. ارتأى البنك الانطلاق في تركيزها في إطار وضع المنظومة المعلوماتية الجديدة "ت24".

وبخصوص احترام الحدود الترتيبيّة للملاءة المالية ومعايير المحاسبة الدولية، أعد البنك دراسة حول مدى تأثير اعتماد هذه المعايير المحاسبية. كما أعد كراس شروط لاختيار مكتب خبرة لمواكبة البنك في أعمال تركيزها خلال سنة 2021. بخصوص التقيد بالمعيار المتعلق بالأطراف المرتبطة وتجاوز هذا المعيار مرتبط بمراجعته من 100% من الأموال الذاتية إلى 25% إلى جانب مواصلة البنك تمويل المؤسسات العمومية والتي تعتبر كأطراف مرتبطة بالبنك.

وبخصوص احترام الحدود القانونية لنسب الفائدة الموظفة على الودائع ذات الأجل وسندات الادخار.
عرفت الفترة المذكورة 2019 بشح حاد في مستوى السيولة وبمنافسة شرسة دفعت بعض الحرفاء إلى تغذية المزايدة بين البنوك وقد أدى هذا التعامل الى خروج ودائع ضخمة موطنة لدى البنك في اتجاه بنوك أخرى. وحتمت هذه الوضعية ضرورة الترفيع في مردودية بعض الودائع للحفاظ على التوازنات المالية للبنك.

وفيما يتعلق بالسياسة التجارية للبنك وإلى جانب العمليات التجارية المشتركة بين مؤسسات المجمع يعمل البنك على صياغة سياسة تجارية شاملة للمجمع بالإضافة إلى تدعيم قائمة المنتجات المشتركة.
وبخصوص المخطط الإجتماعي قام البنك بتحيين الكلفة التقريبية لتسريح الأعوان بناءا على المعطيات النهائية للمشروع. كما قام البنك بتحيين عقد التأمين الذي وقع امضائه مع شركة BH- تأمين خلال شهر ديسمبر 2020. فيما يتعلق بمؤشر "العدد الجملي للموظفين/ عدد الفروع". بلغت نسبة هذا المؤشر 10,28% في موفي نوفمبر 2020. ويعد تطور هذا المؤشر نقطة إيجابية ومطابقا للأهداف المرحلية ويبقى هدف البنك المحافظة على التوازنات الهيكلية للموارد البشرية. وبخصوص سياسة التأجير فإن الأهداف الواردة بعقد البرامج والمرسومة لتقييم أداء المدير العام هي أهداف خصوصية تتطابق مع المهام المناطة بعهدته وتتماشى والصلاحيات الموكولة له وهي لا تتطابق مع معايير تقييم أداء مجلس الإدارة. وبخصوص تقييم آداء المدير العام على أساس تنفيذ برنامج إعادة الهيكلة، وقعت مراجعة تنفيذ التطهير الاجتماعي ووضع المنظومة المعلوماتية للبنك من خلال مراجعة محتوى البرنامج وبعض مكوناته وآجال إنجازه وذلك وفقا لقرارات ومتابعة من مجلس الإدارة لهذه البرامج وبالتالي فقد منح مجلس الإدارة الاجر المتغير للمدير العام باعتماده على الأهداف المرسومة في خطة العمل السنوية المصادق عليها .

II- إسناد القروض

فيما يتعلق بدراسة مطالب القروض وفي ظل غياب دراسات قطاعية على المستوى الوطني يبني البنك توجهاته وسياسته الانتقائية على معطيات يتم استخراجها من محفظة قروضه ومنشورات البنك المركزي التونسي.
وبخصوص اعتماد القوائم المالية لدراسة مطالب القروض فإن الوضعية المالية لشركات البعث العقاري ترتبط أساسا بنوعية المشاريع التي هي في طور الإنجاز (اجتماعية اقتصادية أو فاخرة) والمنطقة التي يقع فيها المشروع وامكانية التسويق. كما نؤكد أن الوضعية المالية لشركات البعث العقاري تختلف حسب الفترة (فترة إنجاز المشروع والتي تتسم بغياب رقم معاملات وفترة تسويق المشروع والتي تتميز بتحقيق رقم معاملات) وبالتالي فإن اعتماد القوائم المالية المختومة لا يمثل بصفة آلية عنصرا إقصائيا عند تقييم الوضعية المالية لشركات.

وفيما يتعلق بالقوائم الملفّقة المصادق عليها من قبل مراقب الحسابات فإن البنك على غرار بقية الناشطين في القطاع يعاني من هذا الاشكال لذا نقترح السماح للبنوك بالدخول إلى بوابة وزارة المالية المودعة لتمكينها من الاطلاع على القوائم المالية المصادق عليها من طرف مراقبي الحسابات والمصرح بها في إطار التصاريح الجبائية.

وبخصوص موافقة البنك على إسناد قروض بالرغم من تدهور وضعياتهم المالية أو تصنيف تعهداتهم بالقطاع البنكي. فإننا نشير إلى خصوصية قطاع البعث العقاري حيث يمكن لحريف أن يمتلك مشاريع تواجه صعوبات ومشاريع ناجحة بالعلاقة مع التموقع الجغرافي لهذه المشاريع وصبغتها. وبالتالي وفي حالات ضئيلة تمت فيها دراسة طلب تمويل لحريف ناشط بالقطاع العقاري ومصنف لدى القطاع البنكي يتم التركيز بالأساس على أهمية مردودية المشروع مع الأخذ استثنائيا بعين الاعتبار نسبة الالتزامات المصنفة على مجمل الالتزامات المالية والبنكية للحريف.

وفيما يتعلق بطلب ترقيم للحرفاء الذين تتجاوز التزاماتهم تجاه النظام المالي 25م.د. فإن هذا الإشكال مطروح بالنسبة لجميع المؤسسات البنكية وذلك باعتبار أن ترقيم الحرفاء يقتصر على بعض المؤسسات الكبرى المدرجة بالبورصة في ظل عدم وجود مؤسسة ترقيم ناشطة بتونس.

وبخصوص دراسة طلب تمويل اقتناء قطعة أرض، فإنه تتم مطالبة الباعثين العقاريين بتقديم دراسة أولية للمشروع المزمع إنجازه. وفي صورة عدم خلاص قرض تمويل الأرض في الآجال التعاقدية يعمل البنك على الاتصال بالباعثين لحثهم على تقديم حل يتمثل إما في تقديم ملفات قروض البناء أو تغيير صبغة القرض (من قرض تمويل مسبق الى قرض متوسط المدى) أو القيام بخلاص القرض بالاعتماد على إمكانياتهم الذاتية.

وفيما يتعلق بشروط إسناد القروض باحترام النسبة القصوى لتمويل المشاريع. يتم تجاوز نسبة 70% في حالات استثنائية مرتبطة بمردودية المشروع وصلابة الوضعية المالية للحريف وقدرته على السداد. وبخصوص الاختلاف بين الكلفة المقدمة من قبل الحريف والكلفة المقدرة من قبل الإدارة الفنية للبنك. فإنه يفسر باعتماد الإدارة الفنية على الصفقات المقدمة من قبل الباعث فحسب وذلك دون اعتبار الصفقات التي لا يمكن للباعث توفيرها في بداية انطلاق الاشغال (مثال صفقات الكهرباء وصفقات المصاعد ...). وعليه يتم اعتماد الكلفة

المقدمة من قبل الحريف في حدود تجاوز بـ 20% علما وأن صرف القرض لا يتم إلا من خلال تقييم مؤيدات للاستثمارات المنجزة من قبل الباعث.

وبخصوص التثبت من أسباب تصنيف الحريف بالقطاع البنكي كشرط لإسناد القرض، فإن هذه العملية تبقى كذلك مرتبطة بالعلاقة التجارية مع الباعث العقاري في مختلف مشاريعه وبمردودية هذه المشاريع.

وفيما يتعلق بقرار البنك شراء تعهدات الشركة موضوع الملاحظة. تم ذلك في إطار تمويل مشروع متكامل يشمل الأرض والبناءات وحتى يتمكن البنك من الحصول على الرهن من الدرجة الأولى من خلال خلاص الحريف لتعهدات ورفع الرهون المسجلة. كما قرر البنك شراء تعهدات شركة أخرى موضوع الملاحظة في إطار تدعيم العلاقة التجارية مع المجمع وبالنظر إلى أهمية رقم المعاملات والتوظيفات المالية لدى البنك.

وبخصوص احتساب نسبة الفائدة الفعليّة فإنها تحتسب باعتبار الفوائض والمصاريف والعمولات المرتبطة بإسناد القرض المعني بالأمر وهو ما درجت المؤسسات البنكية على تطبيقه. علما وأنه يصعب في مرحلة إبرام عقد القرض احتساب عمولات أقساط القرض باعتبارها مرتبطة بنسق صرف أقساط القرض واستخلاصها.

وبخصوص صرف القروض ومتابعة انجاز المشاريع فإن تواتر صرف أقساطها دون القيام بزيارات ميدانية لمتابعة تقدم الأشغال. يتثبت البنك من الاستثمارات المنجزة قبل صرف القروض من خلال المؤيدات المقدمة من قبل الباعث العقاري.

وفيما يتعلق بتمكين بعض الحرفاء من قروض تكميلية لإتمام إنجاز مشاريعهم ومنحهم آجال إضافية. فان الغاية من ذلك هي اكمال الباعث العقاري للمشروع وتسويقه وبالتالي خلاص تعهداته مع البنك مع العلم وان البنك يأخذ بعين الاعتبار التغيرات الاقتصادية والمالية وانعكاساتها على تكلفة المشروع. وبالنسبة لمنح بعض المرونة في توفير التمويل الذاتي تدريجيا، تمنح هذه المرونة لتذليل الصعوبات الظرفية والاقتصادية التي تتزامن مع التنفيذ الفعلي للمشروع وذلك بغية إتمام المشروع في الآجال وتسويقه لخلاص القروض

وفيما يتعلق بتخصيص أجزاء من أقساط القروض لتسديد ديون متخلدة بذمة حريفين. اتخذ بالعلاقة مع أهمية الأشغال المنجزة والممولة من خلال صرف الأموال الذاتية. علما وأن جزء من صرف هذه الأقساط خصص لخلاص ما تبقى من تعهدات قروض لنفس الشركة. وفيما يتعلق بتخصيص القرض التدعيمي لأحد

الحرفاء بتوجيه جزء منه لخلاص مكشوف بنكي عند تسوية مختلف القروض الممنوحة للحريف المذكور ونظرا لقيمة الحساب الدائن للشركة في تلك الفترة ارتأى البنك تخصيص ذلك المبلغ لتغطية الحساب جزئيا وذلك بالعلاقة مع توفر الضمان الشخصي للباعث العقاري بقيمة ذلك المبلغ.

وبخصوص عدم التزام الباعثين العقاريين بالمواصفات الفنية المصادق عليها . أحيانا يقوم الباعث العقاري عند انجاز المشروع بإدخال بعض التغييرات في إطار تسهيل عملية البيع وجلب الحرفاء. وبخصوص وجود الاخلالات التي تبرّر عنها إيقاف الأشغال لمدّة سنتين، لقد وقع التوقف عن صرف أقساط القرض لكن واصل الباعث العقاري انجاز المشروع. وبخصوص عدم احترام 11 باعثا عقاريا للالتزام بإيداع كل مبالغ التسبيقات التي يقدمها لهم المشترين الموعود لهم فإن متابعة المبيعات تقوم على مراسلة الحريف وحثه على توفير جميع وعود وعقود البيع المنجزة من طرفه والتي يجب ان تكون مضمنة للمبالغ المدفوعة من طرف الحرفاء كتسبيقات وايداعات في الحساب المخصص لذلك وبهذا تكون المتابعة رهينة تقديم الباعث لكامل المبيعات.

وبخصوص غياب قاعدة بيانات محيّنة تمكّن البنك من متابعة المخزون العقاري للمشاريع، تمت برمجة حاجيات البنك لتلافي هذه النقائص في إطار أعمال تركيز المنظومة المعلوماتية الجديدة.

وفيما يتعلق بإسناد وصرف قروض لإنجاز المشاريع في إطار كشوفات بنكية وتسهيلات على الحساب البنكي. تم اعتماد هذا التمشي في إطار التمويل المشترك مع بنك خاص بالنسبة لأحد المشاريع وبالعلاقة التجارية مع الحريف بالنسبة للمشروع الثاني وذلك لتجنب أي تأخير في إتمام هذا المشروع. بخصوص الحريف الأول الذي تم منحه قرض بـ 21 م د. لم يمثل الشرط الفسخي عائقا لإسناد القرض حيث أن الحريف قد عمل على القيام بجميع الدراسات الهندسية والحصول على جميع التراخيص ثم التقدم بمطلب التمويل قبل حلول الآجال المحددة لتفعيل الشرط الفسخي المدرج بالرسم العقاري وتم إنجاز المشروع والتقدم في عملية التسويق به. وبخصوص الحريف الثاني الذي تم منحه قرض مقابل رهن لعقارين تبين أن أحدهما ليس على ملكه ويتعلق الأمر بحريف يتعامل مع البنك منذ تأسيسه من خلال إنجاز عديد المشاريع الناجحة ويتمتع بسمعة طيبة لدى القطاع البنكي وقطاع البعث العقاري. كما أن العمليات المذكورة أنجزتها مؤسسات تنتمي إلى نفس المجمع ويمتلكها نفس المساهمين بالكامل من خلال مساهمات متقاطعة. علما وأن القرض موضوع إنجاز المشروع قد وقع خلاصه. كما تم منحه شهادة في رفع اليد . يتعلق الامر بمشروع اجتماعي موطن لدى بنك الإسكان تم بيعه بالكامل بقروض اجتماعية كما تم خلاص القرض المتعلق بإنجاز هذا المشروع. وأمام مطالبة المقتنين بشهادة رفع اليد اضطر البنك إلى منحهم هذه الشهادة.

وإن قيام البنك باقتطاع ديونه الموظفة على المالك الاصلي في اطار القرض المسند لأحد حرفائه قصد شراء عقار مثقل برهن لفائدته و مصادر لم يقع اجراؤه إلا بعد مراسلة شركة التصرف بمقتضى المكتوب المؤرخ في 20 ماي 2016 لطلب الترخيص للبنك في اقتطاع مبلغ الدين من باقي الثمن الذي سيقع تحويله حتى تمكنها من شهادة رفع اليد عن الرهن اثر الاستخلاص و قد ردت الشركة في 2016/6/20 بالإذن للبنك بتحويل بقية مبلغ عملية الاقتناء الى حساب الخزينة بعد خصم المبلغ المستوجب بعنوان اصل الدين مع تسليم شهادة رفع اليد قصد شطب الرهن .وبالتالي فإن البنك قام بهذا الإجراء بإذن مسبق علاوة على أن هذا التمشي اتخذ في ملفات أخرى بناء على قرارات اللجنة الوطنية للتصرف في الأملاك المصادرة في جلستها عدد90 و93.

وأما عن مسألة استصدار حكم بات فان المحكمة قضت بعدم سماع الدعوى نظرا لتسجيل هذا الدين لدى لجنة المصادرة وقد لوحظ ان بعض المحاكم رفضت قبول الدعوى بالأداء في إطار ملفات المصادرة باعتبار انه قد شملها تمش خاص وبالتالي فان دين البنك ثابت طالما لم ينازع اي طرف فيه ويحق المطالبة به.

وبخصوص متابعة تطور وضعية الحرفاء فإن تنصيص مناشير البنك المركزي على وجوبيّ قيام البنوك باستكمال وتحيين ملفّ القروض ذات المبالغ المرتفعة كلّ 3 أشهر. يعمل البنك على تحيين الملفات في صورة حصوله على القوائم المالية المصدق عليها من قبل مراقب الحسابات. وبخصوص تجاوز آجال الخلاص لقروض التمويل المسبق لمشاريع البعث العقاري. نشير إلى أن التأخير مرتبط بجميع المتدخلين لإتمام المشروع وتسويقه. ويواكب البنك حرفائه لمساندتهم على تجاوز الصعوبات.

وفيما يتعلق بيع المحلات دون خلاص القرض البنكي، يمكن للبنك التفطن الى اقدام الحرفاء على بيع العقارات والمشاريع المنجزة بعد تقديمهم لمطلب في تعهد البنك لتسليم شهادة في رفع اليد. ويمكنه ايضا تتبع العائدات المالية للمشروع بالمبالغ المودعة بالحساب الغير قابل للتصرف كما يقوم البنك بالزيارات التفقدية للمخزون العقاري بعد حصول الباعث العقاري على شهادة في نهاية الاشغال. وستتم مراجعة إجراءات متابعة مشاريع البعث العقاري لضمان مراقبة أفضل لعمليات التسويق.

وبخصوص عدم قيام البنك آليا بتصنيف تعهدات الحرفاء الذين لم يحترموا آجال خلاص قروض التمويل المسبق وإدراج الفوائد غير المستخلصة ضمن المداخيل وعدم تكوين مدخرات في خصوصها، فإن خصوصية شركات البعث العقاري تحتم متابعتها حالة بحالة مع الأخذ بعين الاعتبار للتغيرات الاقتصادية والاجتماعية. ولا يتم تصنيف الشركات التي هي في طور الإنجاز في انتظار إتمام عملية التسويق إلا في صورة وجود إشكاليات

هيكلية. كما أن عدم احتساب الفوائد غير المستخلصة ضمن المداخيل يشمل الشركات المصنفة وذلك امتثالا للشروط والنظم الجبائية.

III - تصفية القروض المصفّة والاستخلاص

وبخصوص ارتفاع حجم قروض البنك المصنفة ضمن الصنف "4". ارتفاع نسبة الديون المصنفة 4 يعود إلى ما متّ به البلاد من ظروف اقتصادية صعبةأثّت على عديد القطاعات إضافة إلى تصنيف عديد الحرفاء بموجب ارتباطهم المباشر أو غير المباشر بقرارات المصادرة الاخيرة.

وبخصوص حلول آجال ديون بعض المجامع الناشطة في القطاع السياحي منذ 2010 دون أن يتوّ البنك إحالتها الى النزاعات. لم يتسنى للبنك إحالة هذه الديون على النزاعات لأنّ أغلبها مرتبط بشركات ليست في حالة توقّ عن النشاط وهي بصدد إعادة هيكلة وبها مواطن شغل إضافة إلى أنّ عديد الشركات تنتمي إلى نفس المجمع حيث وقد حافظ البعض منها على نشاطه في حين توقّ الآخر وبالتالي فإنّ البنك لا يمكن له أن يجّزّ إجراءات التتبع في ظل وجود ضمانات مشتركة بين شركات المجمع وتجري دراسة حلول شاملة لهذه الوضعيات.

وفيما يتعلق بنسق التطور الشهري لقيمة المتخلدات المالية. تراجع قيمة الديون خلال شهر ديسمبر يرجع في جزء الى أنّ آجال خلاص القروض الموسمية يتزامن مع تلك الفترة من السنة كما انه بالنسبة لجزء اخر يعرف صعوبات تسويق أو تصدير يتجه البنك نحو تمكينهم من تأجيل الخلاص وفق التراتيب الجاري بها العمل مع توظيف فوائض التمديد.

وبخصوص عدم متابعة الحسابات المجمدة واتخاذ الإجراءات اللازمة لغلقها. قام البنك خلال 2020 بإحداث مركز نداء عهدت له مهمة الاتصال بالحرفاء الذين لهم حسابات مجمدة لحثهم على تسوية وضعيتها كما تم تحيين مذكرة العمل الخاصة بغلق الحسابات المجمدة التي يقل مبلها عن 500 د.

وفيما يتعلق بعدم تولي البنك القيام بالتتبع الجزائي بخصوص 12 باعث عقاري. إنّ البنك يتجنب إثارة الدعاوى الجزائية من الوهلة الأولى بالنسبة للحالات التي يخل فيها الباعث العقاري بالتزاماته قصد إيجاد تواصل مع

الباعث لاستخلاص الدين بطرق مدنية تصل إلى إثارة عقل عقارية. علما وأن التتبع الجزائي لا يتم إثارته إلا في أخر مرحلة في صورة فشل جميع المساعي الصلحية ووسائل التتبع المدنية.

وبخصوص عدم توفر تطبيقة للتصرف في النزاعات سيتم تجاوز ذلك عبر تركيز المنظومة المعلوماتية المندمجة وبخصوص تدعيم إدارة النزاعات بالموارد البشرية فإن البنك بصدد إتمام الإجراءات اللازمة في الغرض.

وفيما يتعلق بطول الفترة الفاصلة بين تاريخ إحالة ملفات العينّ على إدارة النزاعات وتاريخ الإحالة إلى المحامين للانطلاق في إجراءات التقاضي فإن أجال تجميع معطيات ملف النزاعات وتكليف المحامي للانطلاق في اجراءات التقاضي ستعرف تحسنا نظرا للانطلاق في رقمنة ملفات الضمانات والملفات القانونية.

وفيما يتعلق بتولّ البنك بالنسبة إلى 20% من ملفات العينة التنفيذ على جزء من تلك الضمانات والاعتماد أساسا على العقل العقارية. إذا توفرت إمكانية الاستخلاص من عقلة منقولات فالبنك يسعى لذلك وهو أيسر له، إلا أنه في مرحلة إحالة الملف للنزاعات غالبا ما يكون الأصل التجاري قد فقد قيمته والمنقولات في حالة مهترئة، أما الكفالات الشخصية فليست بضمان في حد ذاتها وإنما بما تملكه ولا يمكن اللجوء لهذه الاملاك الابعد احترام المبدأ القانوني القاضي بأولوية الاستخلاص من الضمانات المخصصة بالرهن.

وبخصوص عدم قيام البنك بمراجعة دورية للرّوم العقارية موضوع الهنّ . إن مبدأ حق التتبع للرهن لا يسقط في حالة الإحالة بهبة أو بيع ولا يؤثر على حقوق البنك. وبخصوص طول آجال استخراج النسخ التنفيذية من الأحكام. وقع تلافي هذه النقطة من خلال تكليف المحامي القائم بالتتبع باستخراج النسخة التنفيذية إضافة لموظفي البنك. فيما يخص استحثاث نسق إنجاز تقارير الخبراء العدليين لتقدير قيمة العقار موضوع العقلة. لا يحترم الخبراء هذا الأجل لصعوبة الدخول للمحلات مما يتطلب الاستنجاد بالقوة العامة وهي إجراءات تتطلب وقتا طويلا.

وفيما يتعلق بتأمين جزء من محصول عمليات تبتيت لدى صندوق الودائع والأمانات بخصوص حريفين. في خصوص 0,938 م د إن تأمينها يتطلب التراجع في استخلاص مبلغ سابق بـ3,6 م.د وقع استخلاصه منذ 2012 حتى يقع ضم المبلغين وهذا يضر بمصلحة البنك، مع الإشارة أنه وقع اجراء اعتراضات من طرف الغير بين يدي المحامي على هذا المبلغ. وفي خصوص 3,067 م د ينتظر البنك انتهاء البت في قضية توزيع قضائي متعلقة بعقار ثان تم تبتيته لمعرفة المبلغ الذي سيخصص له وإثرها سيتم التوزيع الرضائي لتلافي طول إجراءات التوزيع

القضائي. وبخصوص توصية المحكمة باتّخاذ الإجراءات اللاّزمة لمزيد متابعة مختلف مراحل التّصرف في ملفات النّزاعات واستحثاث جميع الأطراف المتدخلة . وقع استحثاث إدارة الاستخلاص التي أصبح موكولا لها متابعة الباعثين العقاريين لتوقيف قائمة في الشقق المذكورة بالتعاون مع الإدارة المكلفة بالاختبارات قصد تسهيل عمل إدارة النزاعات في هذا الباب.

وبخصوص الاستخلاص في إطار القانون عدد 36 لسنة 2018 تم إبرام صلح مع 10 شركات دون عرضها على لجنة التسوية. نظرا لحالة الاستعجال وكانت التسويات في إطار هذا القانون تتعلق فقط بالحط من فوائض التأخير ولن تشمل التنازل عن جزء من أصل الدين أو الفوائض الاتفاقية فإن الإدارة العامة بتّت استثنائيا في المطالب دون حاجة لعرض المسألة على اللجنة. وأن مبلغ الاستخلاص المحقق في إطار هذا القانون بلغ 15 م.د موفّى جوان 2020وأن المبلغ المتفق على تسديده يبلغ 95 م.د. وبخصوص تفويت الديون للشركة العامة للاستخلاص تمّ التفويت في ديون شركة أشغال عامّة بقيمة 7,8م.د، سنة 2019، على الرغم من تصنيفها ضمن الصنف 1 سنة 2017 والصنف 4 سنة 2018 وذلك اعتمادا على مراسلة المتصرف القضائي الذي أفاد بفرار وكيل الشركة إلى الخارج وغياب أصول تغطي الدين مع وجود ديون ممتازة.