

## ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري

أحدث ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط بمقتضى القانون عدد 100 لسنة 1974 المؤرخ في 26 ديسمبر 1974. وتمّ تعويض تسميته بديوان قيس الأراضي والمسح العقاري (فيما يلي "الديوان") بمقتضى القانون عدد 26 لسنة 2009 المؤرخ في 11 ماي 2009 والمتعلق بتنقيح القانون المشار إليه أعلاه وذلك تبعا لإعادة ضبط مهامه وحذف نشاط إنتاج وترويج الخرائط الأصلية والبحرية والأشغال الضرورية لذلك.

ويُعدّ الديوان منشأة عمومية ويخضع لإشراف الوزارة المكلفة بالتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية<sup>(1)</sup>. ويضمّ الديوان 23 دائرة جهوية موزعة على 4 إدارات جهوية.

وتتمثل المهمة الأساسية للديوان في القيام بتنفيذ ومراقبة الأشغال الفنية المتعلقة بتسجيل الملكية العقارية والمسح العقاري وتنفيذ الأشغال الضرورية لضمان إنشاء شبكة جيوديزية<sup>(2)</sup> تغطي كافة مناطق البلاد والمحافظة عليهما وأشغال القيس بالبلاد التونسية أو خارجها. كما يتولّى الديوان مباشرة عملية تحديد الأملاك العامة عند الطلب والأراضي الدولية والدوائر الإدارية والقيام بالدراسات والبحوث في الميادين التي هي من اختصاصه.

وبلغ العدد الجملي لأعوان الديوان في موفّي سنة 2019 ما جملته 944 عوناً يتوزعون بين 456 عوناً فنياً و216 عوناً إدارياً و272 عاملاً، صرفت لهم أجوراً بما قيمته 25,870 م.د وبما نسبته 76 % من مجموع أعباء الاستغلال. وحقّق الديوان بعنوان سنة 2019 رقم معاملات قدره 30,657 م.د وسجّل نتيجة محاسبية سلبية بما قيمته 1,551 م.د.

وقصد التأكد من اضطلاع الديوان بمهامه على الوجه المطلوب ومن مدى مراعاته لمتطلبات الاقتصاد والكفاءة والفعالية، تولت المحكمة إنجاز مهمة رقابية شملت مختلف الأنشطة الفنية والتصرف الإداري والمالي بالديوان إلى جانب التنظيم وحفظ الأرشيف ونظام المعلومات. وتجدد الإشارة إلى أنّ المحكمة تولّت إجراء رقابتها على الديوان في مناسبتين سابقتين وتمّ إدراج أهمّ الملاحظات التي خلصت إليها ضمن التقرير السنوي الثامن لسنة 1989 والتقرير السنوي الثاني والعشرون لسنة 2005.

(1) عملاً بأحكام الأمر عدد 3170 لسنة 2010 المؤرخ في 13 ديسمبر 2010.

(2) وهي شبكة تتكون من المراجع الجغرافية التي تمكن من تحديد مواقع العقارات بمختلف أنواعها.

وشملت الأعمال الرقابية المصالح المركزية والجهوية وغطت أساسا الفترة 2012-2019 وتمّ القيام بزيارات ميدانية للإدارة الجهوية للشمال الشرقي ولدوائر كل من تونس وأريانة وبن عروس-زغوان وسليانة وكذلك للمركز الوطني لرسم الخرائط والاستشعار عن بعد. كما تضمّنت الأعمال الرقابية تحليل المعطيات المالية والفنية واعتمدت نتائج استبيان تمّ توجيهه إلى 23 دائرة جهوية.

وتمّ إنجاز هذه المهمة استئناسا بالمعايير الدوليّة للمنظمة الدوليّة للأجهزة العليا للرقابة وخلصت إلى محدودية إنجاز الأشغال الفنية وعدم احترام الآجال والإجراءات المتعلقة بها علاوة على ضعف أعمال المتابعة والمراقبة. كما تمّ الوقوف على عدم احترام الأحكام القانونية المتعلقة بالانتداب وبالصفقات العمومية فضلا عن عدم إيلاء العناية اللازمة لعمليات الحفظ والجرد والتوثيق الآلي للأرشيف ولا سيما الفني منه بالإضافة إلى عدم التصرف في النظام المعلوماتي بالكفاءة والفعالية المرجوة.

## أبرز الملاحظات

### - الأنشطة الفنية

سُجِّلَ تداخل في إنجاز الأشغال الجيوديزية بين الديوان والمركز الوطني للاستشعار عن بعد وهو ما من شأنه أن لا يُمكن من تركيز شبكات جيوديزية وطنية موحدة وشاملة فضلا عن التكلفة الإضافية المحتملة.

ولم يتم الديوان خلال الفترة 2012-2019 ببناء سوى 1994 نقطة جيوديزية من جملة 10950 مُضمّنة بالاتفاقيات الإطارية المتعلقة بالفترة نفسها والمبرمة بينه وبين الوزارة المكلفة بالتجهيز أي بنسبة 18,2%.

وفي إطار التسجيل العقاري الإجباري سجّل الديوان في موقّي أكتوبر 2019 مساحات مفتوحة لم يتم استكمال الأشغال المتعلقة بها بما جملته 327,470 ألف هك يعود تاريخ فتح نسبة 73,23% منها إلى سنة 2012 وما قبلها. وبلغت مساحة المناطق المسحية المحددة وغير المرفوعة 201,746 ألف هك بقيمة ناهزت 9,8 م د في موقّي جوان 2019 يعود 64.5% منها إلى سنة 2012 وما قبلها بقيمة ناهزت 5,9 م.د. كما سجّل الديوان في موقّي جوان 2019 تأخيرا في إحالة الأمثلة النهائية إلى المحكمة العقارية بخصوص 43.639 ملقا مسحيا صدرت في شأنها أحكام بالتسجيل بما انعكس سلبا على آجال استصدار الرسوم العقارية.

وبخصوص التسجيل العقاري الاختياري، بلغ عدد مطالب التسجيل المبرمجة والتي لم تتم في شأنها عملية التحديد إلى غاية تاريخ 26 سبتمبر 2019 ما جملته 18605 مطلبا بقيمة تناهز 8,67 م.د منها 1255 مطلبا يعود إلى سنة 2012 وما قبلها بقيمة تناهز 549 أ.د. كما بلغ عدد المطالب التي لم تتم في شأنها عملية الرفع إلى موقّي شهر ماي 2019 حوالي 5732 ملقا بقيمة جمليّة قدرها 3.3 م.د، وتعود عملية التحديد بشأن 12,67% منها إلى سنة 2012 وما قبلها بقيمة ناهزت 400 أ.د.

ومن جهة أخرى، لم يتولّ الديوان تحيين أدلة الإجراءات الفنيّة والتي تعود إلى سنة 1953. كما لم يتم بتحيين درجات الدقة المستوجبة لكل صنف من أشغال قيس الأراضي. كما تم الوقوف على ضعف الرقابة الفنية وعلى احتواء الملفات المنجزة على أخطاء تتطلب المراجعة أو إعادة الإنجاز وعلى تراجع عدد تقارير التدقيق التقني وعدم تغطيتها للأشغال الجيوديزية.

وسُجِّل غياب التحيين الآلي للخرائط الجامعة فضلا عن غياب البعض منها وغياب تحيين الوثائق المكونة للملفات الفنية المودعة من قبل الخبراء في المساحة بالنسبة لما جملته 30% من الدوائر الجهوية. كما سُجِّل الديوان تأخيرا في إدراج المقاسم المخصصة لفائدة التجهيزات الجماعية ضمن الملك العمومي وإحالة الأمثلة المتعلقة بها إلى الديوان الوطني للملكية العقارية مما يحول دون حماية الملك العام.

### - المسار المهني للأعوان

تحمل الديوان مبلغا فاق 700 أ.د نتيجة تمكين أعوانه المكلفين بخطط وظيفية من حصص وقود دون سند قانوني.

وتمّ تغيير معايير الانتقاء الخاصة بالمنظرة بالملفات للدراسة بفرنسا في مجال الجغرفة الرقمية وقيس الأراضي بغاية تكوين 3 مهندسين لفائدة الديوان وذلك بعد غلق باب الترشيحات وهو ما أدى إلى حرمان أصحاب الملفات الأفضل من النجاح المباشر وساهم في إسعاف ابن الرئيس المدير العام المباشر آنذاك بالنجاح في المناظرة.

كما تمّ انتداب 141 عوناً من قبل الديوان خلال الفترة 2012-2018 دون إجراء مناظرة في الغرض.

### - تنفيذ ميزانية الاستثمار وتحقيق الأهداف المرسومة

لم تتجاوز نسبة إنجاز الاستثمارات بالديوان 50,4% خلال الفترة 2012-2019.

وقام الديوان بالتفويت في حافلتين في سبتمبر 2017 بالمراكنة بقيمة 153 أ.د في حين حدّد خبير أملاك الدولة قيمتهما بما يناهز 180 أ.د. وكان الديوان قد اقتنى هاتين الحافلتين خلال سنة 2010 بقيمة قدرها 470,586 أ.د دون القيام بدراسة جدوى قبل الشروع في إنجاز الصفقة. وتبين من خلال مقارنة قيمة الأعباء السنوية التي يتحملها الديوان بعنوان الحافلتين المذكورتين بتكلفة استغلاله لحافلتين على وجه الكراء تحمّله لتكاليف إضافية فاقت 109 أ.د سنوياً.

وبالرغم من سحب نشاط رسم الخرائط والتصوير الجوي من مهام الديوان منذ سنة 2009 فقد قام الديوان بتاريخ 23 فيفري 2010 باقتناء طائرة مجهزة بمنظومة تصوير وتجهيزات أرضية لاستغلال الصور الجوية بقيمة 11,164 م.د.

ولئن تمّ استلام الطائرة منذ سنة 2011، فإنّه لم يتم إلى غاية موفّي أكتوبر 2019 استكمال إجراءات نقل ملكيتها لفائدة الديوان. كما لم تتجاوز العائدات المُحقّقة بعنوان استغلال هذه الطائرة 102 أ.د. في موفّي جوان 2019 مقابل مصاريف سنوية قارّة فاقت 1,4 م.د.

وباستثناء سنة 2018 والتي سجّل الديوان بعنوانها نتيجة محاسبية إيجابية لأوّل مرّة منذ سنة 2010، فقد سجّل الديوان نتائج محاسبية سلبية لتبلغ قيمة الخسائر المتراكمة المسجّلة خلال الفترة 2011-2019 ما جملته 32,5 م.د أي ما يعادل حوالي 49% من مجموع أمواله الذاتية.

### - التنظيم والأرشيف ونظام المعلومات

شهد الديوان شغورا بالعديد من الخطط الوظيفية لفترات متفاوتة ناهزت 6 سنوات خلال الفترة 2012-2018. وبلغت نسبة هذه الشغورات في موفّي أبريل 2019 حوالي 42% من الخطط الوظيفية المنصوص عليها بالهيكل التنظيمي.

ولم يقيم الديوان بجرد أرشيفه الفني منذ سنة 2008. ولم تتجاوز نسبة الرسوم المُخرّنة آلياً 8,5% إلى غاية جوان 2018 وهو ما يحول دون إرساء منظومة عقارية متطورة.

كما لا تستجيب المحلّات التي تأوي الأرشيف الفني لشروط ومواصفات حفظ الوثائق الفنية كعدم تأمين البنية التحتية الكهربائية فضلا عن عدم تأمينها بتجهيزات الإنذار ضدّ الحرائق.

ولم يقع إجراء تدقيق للسلامة المعلوماتية بالديوان منذ سنة 2010، فضلا عن عدم إحداث خلية للسلامة المعلوماتية إلى غاية موفّي أكتوبر 2019.

## I- الأنشطة الفنية للديوان

شابت مختلف الأنشطة الفنية للديوان والمتعلقة بالجيوديزيا والتسجيل العقاري بصنفيه الإجمالي والاختياري جملة من الإخلالات تعلقت بإنجاز الأشغال الفنية وجودتها.

### أ- إنجاز الأنشطة الفنية

أفرزت أعمال الرقابة على إنجازات الديوان عديد الإخلالات تعلقت بأشغال الجيوديزيا وبالتسجيل العقاري بنوعيه.

### 1- أشغال الجيوديزيا

تهتم الجيوديزيا بوضع مراجع جغرافية تمكن من تحديد مواقع العقارات بمختلف أنواعها، وتمثل القاعدة الأساسية لجميع الأشغال الطبوغرافية وإعداد الخرائط. وينجز الديوان الأشغال الجيوديزية في إطار إتفاقية مبرمة مع الوزارة المكلفة بالتجهيز، حيث يقوم في هذا الإطار بتحديد إحداثيات لقيس الأبعاد السطحية  $(X,Y)$  وقيس الارتفاع  $(Z)$  وقيس الجاذبية  $(G)$ ، لاعتمادها في إنشاء شبكات جيوديزية.

وينص القانون المحدث للديوان لسنة 1974 على تعهده بمهمتي إنشاء شبكة جيوديزية وشبكة لقيس الارتفاع. كما شرع الديوان، بمبادرة منه، منذ بداية سنة 2009 في إنشاء شبكة قيس الجاذبية<sup>(1)</sup>. وتم بمقتضى القانون عدد 24 لسنة 2009 المؤرخ في 11 ماي 2009<sup>(2)</sup> والقانون عدد 26 لسنة 2009 المتعلق بتنقيح القانون المحدث للديوان حذف المهام المتعلقة بإنشاء شبكة قيس الارتفاع من مجال تدخل الديوان وإحالتها إلى المركز الوطني لرسم الخرائط والاستشعار عن بعد. كما تم تكليف المركز بالمهام المتعلقة بإنشاء شبكة قيس الجاذبية.

وخلافا لأحكام القانونين المذكورين أعلاه، يواصل الديوان قيامه بالمهمتين المتعلقتين بإنشاء شبكتي قيس الارتفاع وقيس الجاذبية في إطار إتفاقية مع الوزارة المكلفة بالتجهيز.

(1) يكتسي قيس الجاذبية أهمية في استكشاف الثروات الباطنية للأرض.

(2) المتعلق بتنقيح القانون عدد 83 لسنة 1988 المؤرخ في 11 جويلية 1988 المتعلق بإحداث المركز الوطني للاستشعار عن بعد.

وساهمت هذه الوضعية في تشتت إنجاز الشبكات الجيوديزية بسبب تكليف هيكلين بإنشائهما وازدواجية وتداخل في المهام بين الديوان والمركز المذكور وما يترتب عن ذلك من تكلفة إضافية محتملة. ومن شأن هذا التداخل أن لا يضمن تركيز شبكات وطنية موحدة وشاملة تكون المرجع لكل الأشغال الطبوغرافية مما يستدعي مراجعة الإطار المنظم لإنجاز الأشغال الجيوديزية.

وعلى صعيد آخر، يقتضي الهيكل التنظيمي للديوان قيام إدارة قيس الأراضي والجيوديزيا بدراسة مختلف الشبكات الجيوديزية وتوحيد أنظمتها<sup>(1)</sup>. ولئن شرع الديوان منذ سنة 2009 في اعتماد النظام الوطني المرجعي الأرضي الموحد للجيوديزيا المتمثل في نظام التثليث التونسي الجديد "NTT"، والذي تم وضعه بهدف تفادي المشاكل الناتجة عن اعتماد أنظمة مختلفة في نفس الفترة والتي ينتج عنها إحداثيات متباينة بالنسبة لنفس النقطة، فقد تبين عدم حرصه على الإسراع في تحويل الإحداثيات الجغرافية من الأنظمة القديمة المعتمدة بالبلاد التونسية<sup>(2)</sup> إلى النظام المذكور.

وتبين إلى غاية شهر جويلية 2018 أنّ 90% من أشغال المسح العقاري المنجزة لا تزال مُدرجة في نظام التثليث التونسي القديم، علماً وأنّ أشغال المسح العقاري تعود إلى الستينات وأنّ الديوان شرع في اعتماد التقنيات الحديثة التي تتيح تحويل الإحداثيات باعتماد منظومة التحويل منذ سنة 1998. كما لم يحدّد الديوان جميع المقاييس الفنية التي تُمكن من تحويل الإحداثيات من الأنظمة القديمة إلى نظام التثليث التونسي الجديد وذلك إلى غاية شهر أكتوبر 2019.

ويقتضي توحيد الأنظمة باعتماد نظام التثليث التونسي الجديد "NTT" تحيين المعطيات الفنية المخزنة بالأرشيف الفني للديوان بغاية إدراجها بالنظام المذكور، إلا أنّ عدم توفير الأعوان الفنيين المؤهلين لذلك وعدم إحكام استغلال التطبيقات المعدة للغرض من قبل كلّ الدوائر الجهوية لم يساعد على الإسراع في عملية التحيين.

ومن شأن هذه الوضعية أن تؤثر سلباً على تناسق المعطيات الفنية المخزنة لدى الديوان، فضلاً عن إمكانية مواجهة مشاكل على مستوى دقة الإحداثيات في ظل اعتماد أنظمة مختلفة.

وتحت محكمة المحاسبات الديوان على استكمال تحديد المقاييس الفنية الخاصة بالتحويل في أقرب الأجل وعلى الحرص على تحيين المعطيات.

<sup>(1)</sup> Unification des référentiels géodésiques.

<sup>(2)</sup> اعتمد الديوان منذ إحداثه أنظمة جيوديزية متعددة كنظام قرطاج 34-86 ونظام التثليث التونسي "STT" والنظام العالمي للجيوديزيا 84 (WGS 84) بالإضافة إلى اعتماده في بعض الحالات على الأنظمة المنعزلة. وهي أنظمة تقوم على مراجع وطرق احتساب مختلفة آخرها نظام التثليث التونسي الجديد "NTT" وهو نظام جيوديزي منسجم وموحد ومواكب لاستعمال آلات الرفع الفضائي الحديثة "GPS".

وفي إطار إنشاء الشبكة الجيوديزية طبقا للفصل 5 من القانون عدد 100 لسنة 1974، اعتمد الديوان بداية من سنة 2005 على تقنية المحطات الدائمة للرصد الفضائي وهي تقنية تُمكن من التعديلات الحينية وتحسين الدقة في إنشاء الشبكة الجيوديزية والمحافظة عليها، وذلك من خلال تركيز 3 محطات بكل من تونس والمنستير و صفاقس. واستهدف الديوان في عقد برامجه للفترة 2007-2009 تركيز 27 محطة دائمة إضافية، إلا أنه وإلى غاية موفى أكتوبر 2019 لم يتمكّن من تركيز سوى 20 محطة بسبب القيمة المرتفعة لهذه التقنية.

كما تفتقر حوالي 25% من مساحة التراب الوطني لمحطات دائمة وذلك أساسا بجنوب البلاد مما أثار على كثافة الشبكة الجيوديزية بتلك المنطقة. وأدت هذه الوضعية إلى تغطية الشبكة الجيوديزية لولاية تطاوين بنسبة لا تتجاوز 10% من مساحة الولاية. كما تمّ الوقوف على إخلالات وأخطاء فنيّة في إحداثيات نقاط هذه الشبكة بمرجع نظر الولاية سألقة الذكر، منها تعدد إحداثيات بعض النقاط<sup>(1)</sup> وهو ما لا يتماشى مع الشروط الفنية في الغرض ولا يساعد على تيسير عمل المتدخّلين في مجال قياس الأراضي كما لا يضمن دقة الأشغال الطبوغرافية المنجزة بها.

ويستدعي ذلك الإسراع في استكمال تركيز المحطات الدائمة للرصد الفضائي والمبرمجة منذ سنة 2007 قصد تمكين مصالح الديوان من القيام بالأشغال الفنيّة على كامل التراب الوطني بالفعالية والجودة المطلوبتين.

وخلافا لأحكام الفصل 5 المذكور أعلاه، لم يقيم الديوان خلال الفترة 2012-2019 ببناء سوى 1994 نقطة جيوديزية من جملة 10950 نقطة مُصمّنة بالاتفاقيات الإطارية<sup>(2)</sup> المتعلقة بالفترة نفسها والمبرمة بينه وبين الوزارة أي بنسبة 18,2%، وهو ما لا يساعد على تكثيف الشبكة الجيوديزية والوصول إلى تغطية كامل التراب الوطني<sup>(3)</sup>.

ولئن برّر الديوان ضعف أشغال البناء بتركيزه على عمليات رصد النقاط التي تم بناؤها سابقا وخاصة منها التي تعود إلى الفترة 2006-2013 والمنجزة خارج الاتفاقيات، فإنّه في المقابل لم يقيم بتعديل أهدافه بالتقليص من كمية النقاط المبرمجة للبناء، حيث برمج 6000 نقطة جيوديزية بالنسبة إلى السنوات 2017-2020<sup>(4)</sup>.

<sup>(1)</sup> وفق ما جاء بتقرير المدقق التقني بتاريخ 31 جانفي 2018.

<sup>(2)</sup> تضبط الاتفاقيات المبرمة مع الوزارة تقديرات الإنتاج بخصوص مختلف الأشغال المتعلقة ببناء النقاط والرصد والاحتساب وهي مراحل تركيز النقاط الجديدة لتكثيف الشبكات بأنواعها (جيوديزية/ قياس ارتفاع/ قياس جاذبية) إضافة إلى أشغال الصيانة كالية للمحافظة على النقاط التي تم تركيزها سابقا.

<sup>(3)</sup> أشارت إدارة التعمير بالوزارة في مذكرة بتاريخ 30 جانفي 2017 إلى ضعف نسبة بناء النقاط الجيوديزية والتي بلغت 2,1% خلال الفترة المتراوحة بين 1 نوفمبر 2015 و30 سبتمبر 2016.

<sup>(4)</sup> وفق ما جاء بمذكرة إدارة التعمير بتاريخ 22 فيفري 2017.

وتنصّ الاتفاقيات الإطارية المبرمة مع الوزارة المكلفة بالتجهيز على تعهدها بخلاص الفواتير المُعدّة من قبل الديوان حسب كمّيّات الأشغال المنجزة فعلياً كل 3 أشهر، إلا أنّ الديوان لا يحرص دائماً على فوترة الأشغال المنجزة في الأجل المضبوطة بهذه الاتفاقيات. وتُضح تسجيله لتأخير في الفوترة فاق 3 سنوات، مما ساهم في تأخّر حصوله على مستحقّاته.

ويتعيّن على الديوان استكمال الشبكة الجيوديزية لما لها من أهميّة في ضمان دقّة الأشغال الطبوغرافية المنجزة.

## 2- التسجيل العقاري

يهدف التسجيل العقاري إلى تثبيت الحالة المادية والقانونية للعقار وذلك بضبط حدوده ومساحته بدقة وحصر حالته القانونية وإقامة رسم ملكية له بالسجل العقاري. ويتدخّل في هذا المجال إضافة إلى الديوان، كل من المحكمة العقارية والديوان الوطني للملكية العقارية. ويصنّف التسجيل العقاري إلى تسجيل عقاري اختياري وتسجيل عقاري إجباري (المسح العقاري).

ويتمثّل دور الديوان في مادة التسجيل العقاري بصنفيه في إنجاز الأعمال الفنية المتعلقة بالتحديد والرفع وإعداد الأمثلة. وتختصّ المحكمة العقارية بالنظر في مطالب التسجيل العقاري بنوعيه الاختياري والإجباري، فبالنسبة لمطالب التسجيل الاختياري التي تتم بطلب من كل مالك لحق عيني وبمقابل يُقضى في شأنها بالتسجيل أو الرفض. أما التسجيل الإجباري الذي يتم بمقتضى قرار من وزير العدل وبصفة مجانية فيحكم فيه وجوباً بالتسجيل. ويختصّ الديوان الوطني للملكية العقارية بإقامة الرسوم العقارية المتولدة عن أحكام التسجيل وحفظها وترسيم الحقوق اللاحقة لحكم التسجيل.

## 1-2 المسح العقاري

شهدت إنجازات الديوان في مجال المسح العقاري إجمالاً تراجعاً خلال الفترة 2012-2019. حيث بلغ معدل التراجع السنوي على مستوى المسح الريفي نسبة 7,3% بالنسبة لأعمال التحديد و12,7% بالنسبة لأعمال الرفع و10,8% بالنسبة لإعداد الأمثلة. أما في ما يتعلق بالمسح العمراني، ولئن تمّ تسجيل معدّل تطوّر سنوي بخصوص أعمال التحديد وإعداد الأمثلة بلغ على التوالي 13,7% و4,3%، فإنّ أعمال الرفع عرفت تراجعاً سنوياً خلال نفس الفترة ناهز معدّله 1,3%.

وخلافا لمقتضيات دليل الإجراءات الخاص بالمحكمة العقارية والتعليمات الفنية المتعلقة بأشغال المسح العقاري، لا يعتمد الديوان الصور الجوية الحديثة لتحديد المناطق المسحية. وتعود الصور الجوية المعتمدة إلى سنة 2002 وما قبلها وهو تاريخ توقّف استعمال الطائرة المقتناة في أواخر السبعينات. وبالرغم من اقتناءه طائرة جديدة منذ سنة 2010 فإنّ الديوان لم يستغلّها بسبب وضعها على ذمّة المركز الوطني لرسم الخرائط والاستشعار عن بعد. وفي غياب الطائرة يعتمد الديوان على برمجية "جوجل أورث" وهي برمجية غير موجهة لأشغال المسح العقاري ولا يساعد عدم اعتماد صور جوية حديثة على التعرف على الوضعية العقارية الفعلية للمناطق المسحية المعنية.

ومن جهة أخرى، سجّل الديوان إلى غاية أكتوبر 2019 مساحات مسحية مفتوحة بلغت 327.470 هك لم يتم استكمال الأشغال المتعلقة بها وتبين أنّ 73,23% منها يعود تاريخ فتحها إلى سنة 2012 وما قبلها، علما وأنّ مساحة المناطق المسحية المفتوحة وغير المحددة بلغت 13989 هك تعود 45% منها إلى سنة 2012 وما قبلها. ولئن أفاد الديوان في ردّه بأنّ عملية المسح الإجباري تتم بالتنسيق مع المحكمة العقارية والتي لا تتوفر على الإمكانيات المادية والبشرية، وبأنّ عدم غلق هذه المناطق يعود لصعوبة التضاريس فإنّ هذه الأسباب لا تبرر التأخير المسجّل.

ولوحظ تراكم المناطق المسحية المحددة وغير المرفوعة والتي بلغت حوالي 201,746 ألف هك بقيمة ناهزت 9,8 م د في موقّ جوان 2019. وتعود 64,5% من هذه المساحات إلى سنة 2012 وما قبلها بقيمة ناهزت 5,9 م د. ولتجاوز هذه الوضعية، أصدر الديوان في سنة 2009 مذكرة عمل عدد 2713 بتاريخ 7 أكتوبر 2009 متعلّقة بإنجاز أشغال التسجيل العقاري الإجباري يُعتمد فيها على فرق مزدوجة للتحديد والرفع في آن واحد. إلا أنّ أكثر من 50% من الدوائر الجهوية التي تقوم بأشغال المسح العقاري لا تعتمد الفرق المزدوجة. علما وأنه سبق أن تعرّضت دائرة المحاسبات في تقريرها الثاني والعشرين إلى هذه الوضعية حول المساحات التي لم يشملها الرفع إلى موقّ شهر ماي 2006 والتي بلغت حوالي 219 ألف هك.

ومن شأن التأخير في مباشرة عمليات الرفع أن يُعرّض علامات التحديد التي سبق وضعها إلى الاندثار ممّا يستدعي إعادة عملية التحديد من جديد وما يمكن أن ينجّر عنه من تحمّل الديوان لتكاليف إضافية.

ومن ناحية أخرى، تمّ الوقوف على 48 حكم مسحي بالمنطقة المسحية عين بطوم P بولاية زغوان تعود أعمال التحديد المنجزة بشأنها إلى ما يفوق 14 سنة دون أن يستكمل الديوان في شأنها الإجراءات الفنية المتعلقة بالمسح العقاري وذلك إلى غاية موقّ أكتوبر 2019. ولم تسمح هذه الوضعية بتنفيذ الأحكام سالفة الذكر وتمكين أصحاب العقارات المعنية من استخراج الرسوم العقارية المتعلّقة بها إضافة إلى تعدّد الشكاوى والعرائض والاعتراضات المتكرّرة من قبل المواطنين. وأشار الديوان في ردّه إلى أنّ الحالة الماديّة

لأغلب القطع المكونة للمنطقة المسحبة قد تغيرت بمرور الزمن وأنّ معظم القطع قد غمرتها مياه السد وهو ما لم يمكنه من مباشرة أعمال الرفع.

وعلى صعيد آخر، يصدر الحكم بالتسجيل الإجباري عن المحكمة العقارية إما بناء على المثال التقريبي أو بناء على المثال النهائي، ولا يتم تنفيذ الحكم إلا بعد ورود المثال النهائي من الديوان. ولوحظ في هذا السياق، تسجيل الديوان تأخيراً في إحالة الأمثلة النهائية المتعلقة بما جملته 43639 ملفاً مسحياً صدرت في شأنها أحكام بالتسجيل وفق الإحصائيات الواردة من المحكمة العقارية في شهر جوان 2019. وعلى سبيل المثال يعود 1101 ملفاً إلى سنة 2012 وما قبلها، صدرت في شأنها أحكام في انتظار الأمثلة النهائية بولايات كل من قفصة وقابس والقصرين. علماً وأنّ التقرير الثاني والعشرين لدائرة المحاسبات أشار إلى وجود حوالي 12 ألف حكم مسحي غير منفذة خلال سنة 2006، أي أنّ جملة الأحكام الصادرة وغير المنفذة سجلت نسبة ارتفاع ناهزت 364%. ومن شأن هذا التأخير أن يؤدي إلى تعطيل إجراءات التسجيل العقاري الإجباري بما يُعيق تسوية وضعية العقارات المعنية ويؤثر بالتالي في نسق الاستثمار بالجهات المعنية.

ولئن أشار الديوان إلى وجود أحكام منجزة ومنفذة من بين القائمة المذكورة أعلاه، إلا أنّه لم يقدم ما يفيد ذلك قصد حصر عدد هذه الملفات. وتستدعي هذه الوضعية تسوية الملفات العالقة بالتنسيق مع المحكمة العقارية والتسريع في إحالة الأمثلة النهائية قصد استصدار الرسوم العقارية وتمكين أصحابها من سندات ملكية.

## 2-1 التسجيل العقاري الاختياري

تخضع أشغال التسجيل العقاري الاختياري إلى أحكام مجلة الحقوق العينية وتنطلق إجراءاته بطلب من المواطن. ومكنت الأعمال الرقابية من الوقوف على إخلالات تعلقت أساساً بأعمال التحديد وبالتأخير في استكمال أشغال التسجيل العقاري الاختياري.

وخلافاً لما جاء بمذكرة العمل عدد 2628 بتاريخ 29 أكتوبر 2007 حول إجراءات التسجيل العقاري الاختياري والتي تنصّ على أنه يتعين على العون المكلف بالتحديد التحري الكامل عند مباشرته لهذه العملية وذلك بتدوين جميع خاصيات العقار موضوع مطلب التسجيل والتي من شأنها أن توضح وضعية العقار للقاضي المقرر، تبين أنّ ما يفوق عن 25% من ملفات التسجيل العقاري الاختياري التي تمّ فحصها من قبل المدقق التقني خلال سنتي 2016 و2017 تشكو غياب الوصف الدقيق لحدود العقار أو أنّ وصف الحدود لا يتطابق مع وضعيته الفعلية.

كما لا تقوم 39% من الدوائر الجهوية بقياس المسافات بين العلامات التي يتم وضعها عند القيام بعملية التحديد لتضمينها بالمثل التقريبي وفق ما ورد في ردها على الاستبيان الموجه إليها في جويلية 2018، وذلك خلافا لما جاء بالمذكرة سالفة الذكر. ومن شأن ذلك أن يحول دون القيام بعمليات الرفع في صورة اندثار العلامات أو تغيير أماكنها، وما يمكن أن يترتب عنه من إعادة أشغال ومن تكلفة إضافية، علما وأن 65% من الدوائر الجهوية أفادت تعرضها لمثل هذه الإشكاليات.

وعلى صعيد آخر، تبين تأخر الديوان في استكمال الإجراءات المتعلقة بالتسجيل العقاري الاختياري حيث لم يحترم أجل 9 أشهر لاستكمال كل الإجراءات ابتداء من تاريخ إدراج مطلب التسجيل بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية وفق ما جاء بملاحظة العمل عدد 1872 المؤرخة في 9 جويلية 2007. ولم تتجاوز نسبة احترام الأجل المذكور على التوالي 58% و50% و38% من الملفات خلال السنوات 2015 و2016 و2017. وبلغت هذه النسبة خلال سنة 2017 على التوالي 0% و0,11% و1,7% بولايات تطاوين والمنستير وزغوان. كما سجلت الدائرة الجهوية بالمنستير وعلى امتداد الفترة 2013-2017 منى تنازلي من 9.1% خلال سنة 2013 إلى 0.11% خلال سنة 2017 من حيث احترامها للأجل.

وفي نفس السياق، بلغ عدد مطالب التسجيل المبرمجة والتي لم تتم في شأنها عملية التحديد إلى غاية تاريخ 26 سبتمبر 2019 ما جملته 18605 مطالبا بقيمة تناهز 8,67 م.د. ويعود 1255 مطالبا إلى سنة 2012 وما قبلها بقيمة تناهز 549 أ.د، منها 806 مطالبا لم يتم في شأنه تعيين مهندس محلف لمباشرة عملية التحديد بالرغم من أنّ الفصل 323 من مجلة الحقوق العينية ينصّ على أجل أقصاه 45 يوما بداية من تاريخ إدراج مطلب التسجيل بالرائد الرسمي لتعيين مهندس محلف. كما بلغ عدد المطالب التي لم تتم في شأنها عملية الرفع إلى موفى شهر ماي 2019 حوالي 5732 ملقا بقيمة جمليّة قدرها 3,3 م.د، تعود عملية التحديد لنسبة 12,67% منها إلى سنة 2012 وما قبلها بقيمة جمليّة تناهز 400 أ.د.

وخلافا لما جاء بالفصل 326 من مجلة الحقوق العينية الذي ينصّ على أنّ تسليم مثال العقار إلى المحكمة العقارية يتم في أجل لا يتجاوز 3 أشهر من تاريخ إدراج الإعلام المتعلق بختم التحديد بالرائد الرسمي، اتضح تسجيل الديوان لتأخير في إحالة الأمثلة إلى المحكمة العقارية بخصوص 2018 ملقا عن الفترة 2000-2015 حسب مراسلة المحكمة العقارية للديوان بتاريخ 31 ماي 2016. وناهز التأخير بخصوص الدائرة الجهوية بالمنستير أكثر من 10 سنوات في شأن 341 مطالبا بتاريخ 16 جانفي 2015.

ولئن برر الديوان التأخير المسجل بحجم الطلبات وبضرورة تكوين العنصر البشري، فإنّه مطالب بالإسراع بتلافي هذا التأخير تفاديا لاندثار علامات التحديد وتلافيا للإضرار بمصالح المواطنين.

## ب- جودة إنجاز الأنشطة الفنية

مكّنت الأعمال الرقابية المتعلقة بجودة إنجاز الأنشطة الفنية من الوقوف على ملاحظات خصّبت مواكبة الديوان للتطور التكنولوجي ومتابعة ومراقبة الأشغال المنجزة، إضافة إلى تحيين المعطيات الفنية المخزنة بأرشفته.

### 1- مواكبة التطور التكنولوجي

تبين في إطار مواكبة التطور التكنولوجي أنّ الديوان لم يتولّ تحيين أدلّة الإجراءات الفنيّة المعتمدة والتي تعود إلى سنة 1953. كما لم يتم بتحيين درجات الدقة المستوجبة لكل صنف من أشغال قيس الأراضي حسب ضرورة العمل أو التطور التكنولوجي وإشهارها تطبيقاً لقرار وزير الدفاع الوطني المؤرخ في 10 فيفري 2009 وذلك بالرغم من اعتماده لتقنيات حديثة. وأدّى ما سبق إلى تعدّد الطرق الفنيّة المعتمدة ممّا من شأنه أن يؤثر سلباً على دقة وجودة الأشغال المنجزة ويحول دون اعتماد نفس درجات الدقة من طرف كل المتدخلين في مجال قيس الأراضي وهو ما يؤثر سلباً على جودة الأرشيف العقاري.

ويعتمد الديوان في أعماله الفنيّة على آلات رفع ذات تطور تكنولوجي متفاوت. وشرع منذ سنة 1998، في الاعتماد على آلة الرفع الفضائي "GPS" لإضفاء مزيد من الدقة على أعماله الفنيّة. ولئن حتّ على استغلال هذه التقنية من خلال إصداره لمذكرة عمل تحت عدد 2105 بتاريخ 4 نوفمبر 2011 حول ضرورة العمل على تقليص آجال الصيانة، فقد واصل اعتماده أساساً على آلة القيس المتكاملة (station totale) وهي وسيلة رفع أقلّ تطوّراً مقارنةً بالآلة الرفع الفضائي "GPS". ولا تتجاوز نسبة آلات الرفع الفضائي 30% من جملة الآلات في موفّي سنة 2018.

ولوحظ تعدد الأعطاب بالنسبة لآلات القيس المتكاملة<sup>(1)</sup> والتي تم اقتناء أغلبها قبل سنة 2004، فضلاً عن عدم توفر قطع غيارها. زيادة على ذلك، سجّل الديوان في مناسبتين تأخيراً ناهز السنة في إصلاح آلات الرفع الفضائي "GPS" المعطّبة خلافاً لما جاء بمذكرة العمل المذكورة أعلاه.

وتجدر الإشارة إلى أنّ الديوان قام خلال سنة 2012 باختبارات رفع في إطار تقييم نجاعة آلة الرفع الفضائي للمرور إلى نظام التثليث التونسي الجديد "NTT" وذلك لمعالجة أبعاد سطحية سبق رفعها بواسطة وسائل رفع أقلّ حداثة. وأسفرت النتائج على تسجيل فوارق وصلت إلى حدود 80 صم بولاية نابل مقابل هامش تسامح لا يتعدّد 7 صم بما يؤثر على الوضعية الاستحقاقية للعقارات. ولئن أفاد الديوان

<sup>(1)</sup> يبلغ عدد آلات القيس المتكاملة لدى الديوان في موفّي سنة 2018 ما جملته 97 آلة.

بتداركه لأغلب الوضعيات بداية من سنة 2015، فإنه تمّ الوقوف على تواصل هذه الحالات إلى غاية سنة 2019، لذلك توصي المحكمة بالإسراع في تطهير الوضعيات العقارية العالقة.

وخلافاً للتعليمات الفنية التي توطر استعمال الآلة المذكورة من حيث رفع نقاط قديمة تكون بمثابة المرجع للثبوت من المعطيات الفنية للآلة قبل بداية عملية الرفع وبعدها وتضمينها بمثال الرفع، لا تتقيّد مصالح الديوان دائماً بهذا الإجراء، وهو شأن الدائرة الجهوية بسيدي بوزيد خلال سنة 2017 والدائرة الجهوية بجزيرة خلال سنتي 2016 و2018 وهو ما قد يؤثر سلباً على صحة ودقة وجودة الإنجاز.

ويستدعي ما سبق الحرص على مواكبة التطور التكنولوجي لتقديم خدمات ذات دقة وجودة عالية، إلى جانب صيانة الآلات وترشيدها استعمالها.

## 2- متابعة ومراقبة جودة الأشغال

شابت أعمال المتابعة والمراقبة التي يقوم بها الديوان على إنجازاته مجموعة من الإخلالات خصّت أساساً كل من أنشطة التسجيل العقاري والأشغال الجيوديزية.

في خصوص متابعة ومراقبة أشغال التسجيل العقاري، تبين من خلال الاطلاع على محاضر هيئة المديرين وتقارير الزيارات الميدانية في إطار متابعة أشغال المسح العقاري وخلافاً لما جاء بمذكرة العمل عدد 3365 بتاريخ 25 أكتوبر 2010، أنّ بعض الدوائر الجهوية لا تتقيّد بالإحالة الآلية والشهرية لوثائق إثبات الإنتاج بما يساهم في تعطيل أعمال الرقابة التي تقوم بها وحدة متابعة الأنشطة ويؤدّي إلى التأخير في فورة الأشغال. ولا يحترم المكلفين بوحدة متابعة الأنشطة لما ورد بالبطاقة الوصفية لمهامهم من حيث رفع عدم التطابق والتثبت من تأشير كل من رئيس الدائرة الجهوية والمراقب الفني إلى جانب التثبت من شمولية الملفات الفنية لكل الوثائق. وخلافاً للتعليمات الفنية يحرص الديوان على تضمين ملفات المسح العقاري للصور الجوية والأمثلة التقريبية وبطاقات الترقيم المحينة ممّا يحول دون إنجاز أعمال المتابعة.

من جهة أخرى، لوحظ غياب مراقب فني متفرغ بكل من دائرتي تطاوين وبن عروس/زغوان خلال سنة 2018 وذلك خلافاً لمقتضيات الهيكل التنظيمي للديوان. كما تضمنت تقارير التدقيق الفني التي تم فحصها بخصوص الفترة 2016-2018 دعوة المراقبين الفنيين لمزيد التدقيق والتثبت في الملفات بخصوص 14 دائرة جهوية من جملة 23 دائرة أي ما نسبته 60,8%، فضلاً عن ضرورة توفير التأطير والتكوين لهم.

ومن شأن ذلك أن يؤدي إلى عدم التفطن إلى الأخطاء الفنية في الإبان ومعالجتها، على غرار ما تم الوقوف عليه في مجال المسح العقاري من وجود تداخل بين المناطق المسحية بولاية سيدي بوزيد والبالغة 33 هك. علاوة على إمكانية فوترة نفس الأشغال أكثر من مرة ويكبد الديوان تكاليف إضافية ويؤثر على الوضعية الاستحقاقية للعقارات.

كما أدى عدم مراقبة النقاط المرمية<sup>(1)</sup> المعتمدة في إنجاز الأشغال الفنية إلى بروز أخطاء بخصوص احتساب المسارات السطحية المتعلقة بها على غرار ما تم الوقوف عليه في شأن مطلبي التقسيم عدد 94614 وعدد 116314 بدائرتي صفاقس ومنوبة خلال سنة 2015. علما وأن اعتماد النقاط المرمية هي تقنية يلجأ إليها الديوان استثنائيا في حالة عدم توقّر نقاط جيوديزية قريبة وذلك عملا بملحوظة العمل عدد 795 المؤرخة في 4 أفريل 2013 حيث تقوم هذه الطريقة على خلق "مسارات سطحية"<sup>(2)</sup> وهو إجراء يتطلب المراقبة والدقة تفاديا لحصول أخطاء فنية. وجدير بالذكر أنّ 65% من الدوائر الجهوية أفادت اعتمادها لهذه التقنية في أشغالها الميدانية.

كما يغطي البرنامج السنوي المعتمد من قبل الديوان في مجال التدقيق التقني حوالي 12 دائرة جهوية سنويا أي 52% من الدوائر وتشفع هذه الرقابة بإعداد تقرير في الغرض لكل دائرة. واتضح في هذا الإطار، تراجع عدد التقارير المنجزة خلال الفترة 2016-2019 حيث بلغ على التوالي 12 و6 و4 و5 تقريبا. زيادة على ذلك، تبين أنّ الدوائر الجهوية التي غطتها أعمال التدقيق لا تأخذ دائما بعين الاعتبار الملاحظات المدونة بالتقارير على غرار ما لوحظ بخصوص دوائر كل من سيدي بوزيد وسوسة وجربة. وترتب عن ضعف المراقبة الفنية للملفات، ورود 204 عريضة من مجموع 628 خلال الفترة من أفريل 2015 إلى موقّ سنة 2016 أي ما نسبته 32% من مجموع العرائض تعلقت بالجوانب الفنية عند إنجاز الأشغال المطلوبة.

وتستدعي هذه الوضعية مزيد تدعيم المتابعة والمراقبة بما يُمكن من حماية الوضعية الاستحقاقية للعقارات.

أمّا في ما يتعلّق بمتابعة ومراقبة الأشغال الجيوديزية، فإنّ هذه الأشغال تُنجز مركزيا من قبل إدارة قيس الأراضي والجيوديزيا ولا تخضع للمسار الرقابي المتعلّق بأشغال التسجيل العقاري. ولم يتم إدراج معطيات الإنجاز في مجال الجيوديزيا بمنظومة التصرف المندمجة إلا بداية من سنة 2017 رغم أنّ هذه المنظومة مُستغلّة منذ جانفي 2015.

(1) Les points lancés.  
(2) planimétriques des cheminements

ولا يخضع نشاط الجيوديزيا لرقابة وحدة التدقيق التقني رغم الأخطاء والنقائص الفنية التي برزت على مستوى الإنجازات والتي لم يتم تداركها في الإبان على غرار غياب البطاقات الوصفية المتعلقة بالنقاط الجيوديزية المنجزة وعدم استكمال التوقيع الجغرافي المتعلق بها، إلى جانب وجود تضارب في الإحداثيات وفي تموقع بعض هذه النقاط وفي تواريخ عمليات رصدها<sup>(1)</sup>. وتبين أنّ عدد من النقاط الجيوديزية تمّ احتسابها أكثر من مرّة<sup>(2)</sup>، وهو ما من شأنه أن يؤدي إلى الفوترة المضاعفة.

### 3- تحيين المعطيات الفنية

يترتب عن الأشغال الفنية الميدانية، قيام الديوان بأعمال تحيين ومراجعة المعطيات والملفات الفنية المنجزة من قبله ومن قبل المتدخلين في مجال قياس الأراضي والتي تُخزّن بأرشيفه الفني لضمان مسكه بطريقة تعكس الوضعية العقارية الفعلية.

وخلافاً لأحكام الفصل 5 من القانون عدد 100 لسنة 1974 ومقتضيات مذكرة العمل الصادرة عن الديوان خلال سنة 2005 واللذين نصّا على تحيين الخرائط الجامعة والمتضمّنة لإحصائية العقارات المسجلة باعتبارها إحدى الركائز الأساسية في عملية الإشهار العقاري، لم تقم 30% من الدوائر الجهوية بتحيين هذه الخرائط، فضلاً عن غياب بعض الخرائط الجامعة على غرار ما تمّ الوقوف عليه بالدائرة الجهوية بنابل. ومن شأن ذلك أن لا يُمكن الديوان من إحصاء العقارات المسجلة وإشهارها، خاصة في ظلّ عدم شمولية الرقمنة وضعف نسق إنجازها.

وتبين خلافاً لأحكام الفصل 25 من القانون عدد 38 لسنة 2002 والمتعلق بتنظيم مهنة الخبير في المساحة<sup>(1)</sup>، أنّ 30% من الدوائر الجهوية لا تقوم بتحيين الوثائق المكونة للملفات الفنية المودعة من قبل الخبراء في المساحة، وهو شأن الدوائر بكل من نابل ومدنين وقفصة وأريانة والكاف وقابس وقبلي وذلك حسب ردها على الاستبيان الموجه إليها في جويلية 2018.

وتجدر الإشارة إلى أن الديوان قد أصدر مذكرة عمل خلال سنة 2017 تدعو إلى اعتماد ختم خاص بالأمتلة المعدة من قبل الخبراء في المساحة بغاية عدم تحميله المسؤولية المترتبة عن الأخطاء الفنية والإدارية والقانونية المرتكبة من قبله خاصّة في ظل ارتفاع عدد الملفات المودعة. ولئن تمت دعوة جميع

<sup>(1)</sup> وفق ما تمّ تضمينه بالمراسلة الواردة على الديوان من الوزارة المكلفة بالتجهيز (إدارة التعمير) بتاريخ 18 أوت 2017 والمتعلّقة بالأشغال المنجزة خلال الفترة الممتدة من 01 أكتوبر إلى 31 ديسمبر 2016.

<sup>(2)</sup> وفقاً لمراسلة إدارة التعمير الواردة على الديوان بتاريخ 3 نوفمبر 2014.

<sup>(1)</sup> وكذلك الفصل 5 من قرار وزراء العدل وحقوق الإنسان وأملاك الدولة والشؤون العقارية والتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية المؤرخ في 22 جويلية 2003 حول ضبط محتوى وطرق الإيداع بالديوان للملفات الفنية الخاصة بتنفيذ مهام الخبير في المساحة.

رؤساء الدوائر الجهوية خلال سنة 2018 إلى التثبيت من المعطيات الرقمية للملفات المودعة من قبل الخبراء في المساحة ومدى تطابقها مع المعطيات المخزنة بالديوان، فإنّ مصالحه لم تُقدّم ما يفيد قيامها بالرقابة المطلوبة على الملفات المودعة لديها. ويقوم الديوان بتخزين الملفات ضمن أرشيفه الفني دون إجراء أي رقابة في شأنها مع إمكانية اعتمادها لاحقا.

وفي إطار أشغال التقسيم العقاري، تبين أنّ الديوان يُسجل تأخيرا في إدراج المقاسم التي تم تخصيصها لفائدة التجهيزات الجماعية ضمن الملك العمومي وإحالة الأمثلة المتعلقة بها على الديوان الوطني للملكية العقارية تطبيقا لأحكام الفصل 67 من مجلة الهيئة الترابية والتعمير. وناهن التأخير 24 سنة بخصوص إدراج مقاسم بعد المصادقة على تقسيم راجع بالنظر إلى بلدية أريانة. كما اتضح وإلى غاية موفى شهر أكتوبر 2019، عدم قيام الديوان بالأعمال سالف الذكر بالنسبة لكل تقسيم أُنجز من قبل الخبراء في المساحة وذلك خلافا لمذكرة الديوان عدد 2183 بتاريخ 4 جويلية 2012<sup>(2)</sup>. ومن شأن هذه الوضعية أن لا تُمكن من ضبط عدد وحجم القطع التي من المفترض أن تُدمج بالملك العمومي أو الخاص للدولة أو الجماعات المحلية وتحول دون حماية الملك العام.

ومن ناحية أخرى، لا تقوم مصالح الديوان بالتنصيص على عبارة "ملغاة" على الأمثلة الشفافة<sup>(3)</sup> غير المحيطة عند حفظها بالأرشيف الفني حيث تم الوقوف على تعدد الأمثلة الشفافة المعتمدة بعنوان نفس العقار، من بينها 3 أمثلة شفافة مختلفة من حيث المساحة لنفس المنطقة تتعلّق بالرسم العقاري عدد T14118 بولاية زغوان ومثاليين شفافين مختلفين للرسم العقاري عدد T5020 بمعتمدية مرناق من ولاية بن عروس. وأدى غياب التحيين بخصوص الرسم العقاري عدد T115290/ 6066 الكائن بولاية زغوان بمنطقة العوجة 4 تسليم الديوان لنسخة غير محيطة من المثال المتعلّق بالرسم العقاري سالف الذكر بتاريخ 21 مارس 2019 بطلب من صاحبه، حيث لم تتضمن هذه النسخة التحيين المترتبة عن تقسيم ثبت إنجازها في مارس 2001. ومن شأن هذه الوضعية أن تؤدي إلى مسك واعتماد الديوان لأمثلة غير متطابقة مع الوضعية الفعلية للعقارات.

وتستدعي هذه الوضعية الإسراع في إنجاز عمليات التحيين والتوثيق التي من شأنها أن تُمكن الديوان من مسك وتخزين معطيات فنية تعكس الوضعية الفعلية للعقارات فضلا عن إلغاء الأمثلة غير المحيطة لتفادي الأخطاء الفنية الناجمة عن اعتمادها.

<sup>(2)</sup> حول تطبيق مقتضيات الفصل 67 من مجلة الهيئة الترابية والتعمير والتي تعهد لكل رئيس دائرة جهوية أو مصلحة فنية أن يحيل إلى الإدارة الجهوية للملكية العقارية أمثلة القطع المدمجة بالملك العمومي أو الخاص للدولة أو الجماعات العمومية المحلية لكل تقسيم أُنجز من قبل الخبراء في المساحة.

<sup>(3)</sup> وتتمثل الأمثلة الشفافة في أمثلة توثيقية للأشغال الطبوغرافية المنجزة ميدانيا، تُخزن لدى الديوان وتُحجّن كلما دعت الحاجة إلى ذلك لتعكس الوضعية العقارية الفعلية للمنطقة المعنية.

## II- التصرف الإداري والمالي

شأب التصرف الإداري والمالي بالديوان جملة من الإخلالات تعلقت أساسا بالمسار المهني للأعوان وبتنفيذ ميزانية الاستثمار وتحقيق الموارد.

### أ- المسار المهني للأعوان

أسند الديوان مساكن وظيفية لفائدة رؤساء إدارته ودوائره الجهوية دون أن ينصّ الأمر عدد 2365 لسنة 2004 المتعلق بالمصادقة على النظام الأساسي الخاص بأعوان الديوان على إسناد امتيازات عينية لفائدتهم. ونتج عن ذلك تحمّل الديوان لتكاليف قدرها 227 أ.د بعنوان الفترة 2016-2019.

كما تبين تمكين الديوان أعوانه المكلفين بخطط وظيفية من حصص وقود دون سند قانوني، حيث لم يتم التنصيص على هذا الامتياز بالنظام الأساسي الخاص بأعوان الديوان والمصادق عليه بالأمر عدد 2365 لسنة 2004 المشار إليه أعلاه. ونتج عن ذلك تحمّل الديوان لمبالغ تفوق 475 أ.د خلال الفترة 2017-2019 جوان.

وفي سياق آخر، وخلافا لأحكام القانون عدد 9 لسنة 1989 المؤرخ في أول فيفري 1989 المتعلق بالمساهمات والمنشآت والمؤسسات العمومية كما تم تنقيحه بالنصوص اللاحقة وكذلك النظام الأساسي الخاص بأعوان الديوان اللذان ينصّان على أنّ المناظرة هي الطريقة الأساسية للانتداب وعلى أنه في حالة شغور خطة بالديوان يتمّ سدّها عن طريق المناظرات، فقد تمّ انتداب 141 عوناً من جملة 196 خلال الفترة 2012-2018 دون إجراء مناظرة في الغرض.

ولجأ الديوان لآلية التعاقد المباشر بالنسبة إلى الأعوان المنتدبين دون مناظرة والمشار إليهم أعلاه وذلك خارج الحالات المنصوص عليها بالأمر عدد 567 لسنة 1997 المؤرخ في 31 مارس 1997<sup>(1)</sup> ودون احترام المدّة القصوى للتعاقد، حيث تمّ اعتماد آلية التعاقد لمدة تجاوزت 3 سنوات ليتمّ بعد ذلك ترسيمهم مباشرة في مخالفة للقوانين والتراتيب الجاري بها العمل.

على صعيد آخر، أعلن الديوان بتاريخ 15 جويلية 2015 عن فتح مناظرة بالمملقات للدراسة بفرنسا في مجال الجغرفة الرقمية وقيس الأراضي بغاية تكوين 3 مهندسين لفائدة الديوان.

<sup>(1)</sup> المتعلق بضبط شروط وصيغ الانتداب المباشر بالمنشآت العمومية والمؤسسات العمومية التي لا تكتسي صيغة إدارية.

<sup>(2)</sup> والتي تمّ حصرها في القيام بأشغال متأكّدة أو إصلاحات طارئة أوجبها ظروف استثنائية وفي زيادة في النشاط غير منتظرة وفي القيام بأعمال موسمية، على أن تتمّ هذه الإنتدابات عن طريق التعاقد وعلى ألا تتجاوز المدّة سنة على أقصى تقدير.

وخلافاً للفصل 37 من النظام الأساسي الخاص بأعوان الديوان والذي ينصّ على أن تتولّى لجنة المناظرة ضبط مقاييس الانتداب والترشح للمناظرة والإعداد المادي لها، فقد تبين أنّ تاريخ الإعلان عن المناظرة وكيفية وشروط المشاركة فيها قد تمّ ضبطها قبل إحداث اللّجنة. كما تمّت دعوة المشاركين لاختبارات كتابية وشفاهية قبل التمام اللّجنة سالفه الذكر.

وخلافاً لما جاء بمضمون الإعلان عن المناظرة والذي نصّ على أنّها مناظرة بالملقّات، فقد تمّ استدعاء المترشّحين المقبولين لإجراء اختبار كتابي واختبار شفاهي بما أدّى إلى تغيير معايير الانتقاء بعد غلق باب الترشيحات. ومكّن التغيير المُدخل على طريقة المناظرة من حرمان أصحاب الملقّات الأفضل من النجاح المباشر وساهم في إسعاف ابن الرئيس المدير العام المباشر آنذاك بالنجاح.

وتبيّن في نفس الإطار رفض مطلبين بسبب عدم تضمّن ملقّي المترشّحين المعنيين لجميع الوثائق المطلوبة تطبيقاً لما تمّ التنصيص عليه ببلاغ المناظرة. في المقابل تمّ قبول مطلبين أحدهما يتعلّق بابن الرئيس المدير العام آنذاك، واللذين استكملاً ملقّاتهما بعد مكالمتهما هاتفياً في الغرض بعد تاريخ غلق باب الترشيحات وهو ما يُعدّ خرقاً لمبدأ المساواة بين المترشّحين. وتجدر الإشارة إلى أنّ معاليم تسجيل هؤلاء الطلبة والتي تمّ تحميلها على الديوان بلغت ما جملته 61,750 ألف أورو (ما يفوق 200 أ.د) إلى غاية موقّ السنة الجامعية 2018-2017. وبالرغم من استكمال دراستهم منذ موقّ 2018، فإنّ هؤلاء الطلبة لم يلتحقوا بالديوان إلى غاية فيفري 2020.

### ب- تنفيذ ميزانية الاستثمار

شهد تنفيذ ميزانية الاستثمار بالديوان بعنوان الفترة 2012-2019 عدم إحكام تحديد وضبط الحاجيات وعدم القيام بدراسة الجدوى وغياب الدقّة على مستوى الدراسات ممّا أدّى إلى تحمّل الديوان لتكاليف إضافية واقتناء معدّات دون الحاجة إليها وساهم في تدنّي نسب الإنجاز التي لم تتجاوز 50,4% خلال الفترة نفسها حيث بلغت قيمة الاستثمارات المنجزة 12,957 م.د من جملة 25,756 م.د مرصودة في الغرض. كما مكن فحص عيّنة من الصفقات المنجزة خلال الفترة نفسها من الوقوف على مخالفة الترتيب الجاري بها العمل في المجال.

ولم يقدّم الديوان بالنسبة إلى مشروع بناء مقر الإدارة الجهوية للوسط بسوسة (ط ع عدد 2013/5) بدراسة جيولوجية تقنية للأرض التي سيقام عليها المشروع قبل الشروع في إنجاز المقر وذلك استئناساً بأحكام الفصل 14 من الأمر عدد 2617 لسنة 2009 المتعلّق بتنظيم إنجاز البنايات المدنيّة.

وشهد إنجاز مشروع منظومة مندمجة للتصرف (PGI) والتي بلغت تكلفتها الجمالية 266,655 أ.د. عديد الإشكاليات أدت إلى عدم التوصل لاستكمال تركيبها بصفة نهائية إلى غاية سنة 2018 علما وأن طلب العروض الخاص بهذه المنظومة يعود إلى سنة 2009 بالرغم من أنّ المدّة التعاقدية للإنجاز لا تتجاوز 7 أشهر. وتعود الأسباب أساسا إلى عدم دقة ضبط الحاجيات عند إعداد كراس الشروط الفنية الخاصة وتعدّد مطالب مصالح الديوان الرامية إلى إدخال عناصر إضافية على المنظومة.

وبالرغم من عدم استكمال بعض مكوّنات المنظومة سالفه الذكر وبرزو إخلالات عند الشروع في استغلالها، فقد قام الديوان في مارس 2016 بإمضاء محضر القبول الوقي لهذه المنظومة دون تحفظات، وهو ما ترتّب عنه مطالبة صاحب الصفقة بالتصريح بالقبول النهائي واسترجاع الضمان ورفضه رفع هذه الإخلالات.

من جهة أخرى، قام الديوان في سبتمبر 2017 بالتفويت في حافلتين بالمراكنة لفائدة الشركة الوطنية للنقل بين المدن بقيمة 153 أ.د. مقابل 180 أ.د. كسعر أدنى للتفويت تمّ ضبطه من قبل خبير أملاك الدولة. وكان الديوان قد اقتنى الحافلتين سالفتي الذكر خلال سنة 2010 لنقل أعوانه بقيمة جمالية قدرها 470,586 أ.د. دون القيام بدراسة جدوى قبل الشروع في إنجاز الصفقة. وأعدّ الديوان خلال سنة 2011 دراسة لمقارنة قيمة الأعباء السنوية التي يتحمّلها بعنوان الحافلتين المذكورتين بتكلفة استغلاله لحافلتين على وجه الكراء خلصت إلى تحمّله لتكاليف إضافية سنوية فاقت 1109 أ.د.<sup>(1)</sup>

كما لم يستغل الديوان مركب هيدروغرافي خلال كامل الفترة 2010-أكتوبر 2019 وتحمل في الأثناء مصاريف صيانة وتأمين ناهزت 15 أ.د. وتجدر الإشارة إلى أنّ الديوان قرّر في أبريل 2018 التفويت في المركب المذكور دون أن يتمّ تجسيد ذلك القرار إلى غاية موفى أكتوبر 2019. علما وأنّ المركب المشار إليه أعلاه سبق اقتنائه من قبل الديوان منذ جوان 2007 دون قيامه بدراسة جدوى في الغرض.

وبالرغم من سحب نشاط رسم الخرائط والتصوير الجوي من مهام الديوان منذ سنة 2009 فقد قام هذا الأخير بتاريخ 23 فيفري 2010 باقتناء وحدة للتصوير الجوي<sup>(2)</sup> بقيمة 11,164 م.د. وتجدر الإشارة إلى أنّ حاجيات الديوان من الصور الجوية، أصبحت تقتصر منذ ماي 2009 على متطلبات نشاط المسح العقاري والتي لا تتجاوز 10%<sup>(3)</sup> من الحاجيات الأولية المنصوص عليها بالقانون عدد 100 لسنة 1974 أي قبل تنقيح سنة 2009.

(1) مقارنة كلفة كراء الحافلتين (62.976 د) مقابل أعباء سنوية لاستغلال الحافلتين بقيمة 172260 د تتمثل في أعباء البزئين والصيانة والأعوان ومخصصات الإستهلاكات.

(2) طائرة مجهزة بمنظومة تصوير وتجهيزات أرضية لاستغلال الصور الجوية.

(3) وفق ما تمّ ضبطه بدراسة الجدوى المتعلقة بهذه الصفقة والتي اعتمدت على مهام الديوان المنصوص عليها بالقانون عدد 100 لسنة 1974 ولم تأخذ بعين الاعتبار سحب نشاط رسم الخرائط والتصوير الجوي من مهام الديوان بمقتضى القانون عدد 26 لسنة 2009 المؤرخ في 11 ماي 2009.

ولئن تمّ استلام الطائرة المُجهزة بمنظومة التصوير الجوّي منذ 21 أبريل 2011، فإنّه وإلى غاية موفّي أكتوبر 2019، لم يتم استكمال إجراءات نقل ملكيتها لفائدة الديوان. وحالت هذه الوضعية دون استغلال هذه الوحدة مع تكبد تكاليف صيانتها فضلا عن أنّها أدّت إلى ترسيم هذا الاستثمار بموازنة الديوان ضمن أصوله المادية في طور الإنشاء وبالتالي لم يتم احتساب اهتلاكات في شأنها ممّا يمسّ من مصداقية تقييم واحتساب أصوله الثابتة.

وتعود أسباب التأخير في إحالة الملكية إلى تمسّك المركز الوطني لرسم الخرائط والاستشعار عن بعد بما ورد بالفصل 3 من القانون عدد 24 لسنة 2009 والذي ينصّ على أن تُحال لفائدته التجهيزات والمعدّات الراجعة بالملكية للديوان ومنها المتعلّقة بنشاط التصوير الجوّي في حين تمسّك الديوان بملكية وحدة التصوير الجوّي على اعتبار وأنّ عملية الاقتناء تمّت بعد صدور القانون سالف الذكر.

ولئن تقرّر تكليف المركز باستغلال وحدة التصوير الجوي وصيانتها<sup>(1)</sup> في إطار اتفاقية تمّ إبرامها منذ 25 جوان 2013 تضبط صيغة الاستغلال وفوترة الخدمات المتبادلة بما يُمكن من إنجاز الطلبات في مجال التصوير الجوّي. فإنّ العائدات التي تمّ تحقيقها بعنوان استغلال هذه الوحدة لم تتعدّ 102 أ.د في موفّي جوان 2019 مقابل ما تتطلّبه من مصاريف سنوية تُقدّر بما يفوق 1,4 م.د بعنوان الإستهلاكات وأعباء التأمين والصيانة والأعوان والمحروقات.

والجدير بالذكر أنّ الكاميرا المجهّزة لوحدة التصوير الجوّي تعرّضت لعطب فوّي منذ نوفمبر 2018 ولم يتم إصلاحه إلى غاية موفّي أكتوبر 2019. ونتج عن ذلك عدم جاهزية هذه الوحدة وبالتالي عدم استغلالها

على صعيد آخر، وخلافا لأحكام الفصل 11 من الأمر عدد 1039 لسنة 2014 المنظّم للصفقات العمومية الذي ينصّ على أن يتولّى المشتري العمومي خلال مرحلة إعداد الصفقات ضبط مبلغ التقديرات بدقة والتأكّد من توقّر الاعتمادات والحرص على تحيينها عند الاقتضاء، فإنّ الديوان يقتصر على الإعتمادات التي تمّ رصدها بالميزانية كتقديرات والتي لا تنبني غالبا على معطيات مُحيّنة تساعد على ضبط التكلفة التقديرية بالدقة المطلوبة.

وننتج عن هذه الوضعية ورود عروض تتجاوز القيمة المرصودة بالميزانية على غرار ما تمّ الوقوف عليه بالنسبة إلى طلب العروض عدد 2013/5 المتعلق ببناء مقر الإدارة الجهوية بسوسة والذي سُجّل بشأنه فارق بين العرض الأدنى والتقديرات بلغ 1,4 م.د ونسبة فاقت 58%.

<sup>(1)</sup> وذلك بعد عرض الملف على أنظار 3 جلسات عمل وزارية آخرها بتاريخ 11 أكتوبر 2012.

ولئن بلغت القيمة الفعلية لإنجاز مقر الإدارة الجهوية للوسط بسوسة حوالي 4,320 م.د مقابل حوالي 4,322 م.د وفقا لعقد الصفقة (ط ع عدد 2013/5) أي أنّ الفارق لم يتعدّ 0,05 % فإنّ ذلك لا يحجب التباين المسجّل على مستوى الكميات بين ما تمّ ضبطه بالصفقة وما تمّ إنجازه فعلا بنسب تراوحت بين 20 % و655 % بالزيادة أو بالنقصان شملت 156 فصلا من جملة 530 فصلا. وتعود أسباب هذا التباين أساسا إلى غياب الدقّة على مستوى الدراسات وكذلك على مستوى ضبط الحاجيات.

كما تمّ الوقوف على نفس الإخلال بخصوص أشغال تهيئة مقر الإدارة الجهوية للديوان بالكاف حيث سجّل 40 فصلا من جملة 172 فوارقا بين الكميات المنجزة والكميات المبرمجة فاقت 20 % لتصل 1100 % بالنسبة إلى الفصل المتعلّق بالتكييف.

من جهة أخرى، أوجبت الأوامر المنظمة للصفقات العمومية تخصيص نسبة 20 % من القيمة التقديرية لصفقات الأشغال والتزوّد بمواد وخدمات والدراسات لفائدة المؤسسات الصغرى. إلاّ أنّه تبين أنّ الديوان لا يخصّ المؤسسات الصغرى بنسبة من الصفقات التي أسندها. ولئن برّر الديوان ذلك بخصوصية وطبيعة نشاطه فقد تبين أنّ أغلب هذه الصفقات تتعلّق باقتناء مواد مكتبية ومعدات إعلامية وطباعة وهي صفقات لا تتسم بالخصوصية وغير مرتبطة بطبيعة النشاط.

وعملا بأحكام الأمر عدد 1039 لسنة 2014 في فصله 57 ومختلف الأوامر السابقة المتعلقة بالصفقات العمومية، تضبط كراسات الشروط والضمانات المالية الوقتية الواجب تقديمها من قبل كلّ عارض على أن تتراوح نسبتها بين 0,5 % و1,5 % من القيمة التقديرية للطلبات موضوع الصفقة. إلاّ أنّ الديوان لم يتقيد بالنسب سالفة الذكر حيث قام على سبيل المثال باشتراط مبلغ ضمان وقتي بقيمة 15 أ.د مقابل قيمة يُفترض تطبيقها تتراوح بين 19 أ.د و57 أ.د بالنسبة إلى الصفقة عدد 2013/5 واشتراط مبلغ ضمان وقتي بقيمة 45 د مقابل قيمة مفترض تطبيقها تتراوح بين 750 د و2250 د بالنسبة إلى الصفقة عدد 2017/8. ويتعيّن على الديوان الالتزام بأحكام الفصل 57 المشار إليه أعلاه ضمانا لجدية المشاركة ولتلافي الممارسات المخلّة بالمنافسة.

أمّا في ما يتعلّق بصفقة اقتناء معدّات إعلامية (ط ع عدد 2012/5) بالنسبة إلى القسط المتعلّق باقتناء 60 حاسوب بقيمة 80,976 أ.د، فقد تبين عدم تقيد صاحب الصفقة بالخصائص الفنية المنصوص عليها بكراس الشروط الفنية الخاصة بالصفقة والتي تعهد بتنفيذها. ولتدارك الوضعية أبرم الديوان ملحقا مع صاحب الصفقة على سبيل التسوية غير بموجبه الخصائص الفنية لتتطابق مع خصائص الحواسيب المستلمة. وتتعارض هذه الوضعية مع مبادئ المساواة أمام الطلب العمومي وتكافؤ الفرص وشفافية الإجراءات.

وتوصي المحكمة بمزيد إحكام تحديد وضبط الحاجيات والحرص على اعتماد دراسات دقيقة فضلا عن احترام الترتيب المنظمة للصفقات العمومية بما يساعد على تسريع إنجاز استثمارات وظيفية بالديوان وتفادي العدول عن إنجاز عدد من المشاريع وإرجاءها إلى سنوات لاحقة.

### ج- تحقيق الأهداف المرسومة

خلافًا لمقتضيات منشور الوزير الأول عدد 38 لسنة 1997 المؤرخ في 25 أوت 1997 المتعلق بالمساهمات والإشراف على المنشآت والمؤسسات العمومية لم يتولّى الديوان إعداد برامج يغطّي الفترة 2012-2015 وهو ما لم يسمح بتجسيم العلاقة التعاقدية مع سلطة الإشراف في علاقة بتحديد الأهداف والتوجهات العامة على المدى المتوسط والبعيد من الناحيتين النوعية والكمية.

واستهدف الديوان وفق ما ورد بعقد البرامج للفترة 2016-2020، تحقيق نسبة نموّ سنوية لرقم معاملاته قدرها 5% ليبلغ 27,5 م.د و 28,875 م.د و 30,318 م.د و 31,835 م.د على التوالي خلال سنوات 2016 و 2017 و 2018 و 2019. إلا أنّ رقم المعاملات المحقّق خلال سنة 2017 ناهز 25,545 م.د مسجّلا تراجعاً بنسبة فاقت 6% مقارنة بسنة 2016 في حين لم يتجاوز رقم المعاملات المحقق 29,819 م.د بالنسبة إلى سنة 2018 و 30,657 م.د بعنوان سنة 2019.

ولا يُمكن رقم المعاملات المحقق من قبل الديوان خلال الفترة 2016-2019، من تحقيق توازناته المالية خاصة في ظلّ الارتفاع المتواصل للأعباء وخاصة المتعلقة منها بالأعوان والتي ناهزت مُعدّلاً نسبته 88% من رقم المعاملات المحقق خلال الفترة نفسها.

وتعود أسباب عدم تحقيق النتائج المستهدفة بعنوان السنوات 2016 و 2017 و 2018 و 2019 إلى عدم تمكّن الديوان من تنفيذ البرنامج المتعلّق بالتسجيل الإجباري حيث لم تتجاوز عمليات التحديد المنجزة بالنسبة إلى السنوات المذكورة على التوالي 39 ألف هكتار و 47 ألف هكتار و 44 ألف هك و 47,2 ألف هكتار مقابل أهداف مرسومة تتراوح بين 80 ألف هك و 120 ألف هك سنوياً.

كما لم يتوقّف الديوان في تحقيق الأهداف المرسومة بالنسبة للأشغال الفنية المتعلقة بالتسجيل الاختياري. حيث استهدف إنجاز الأعمال المتعلقة بمطالب التسجيل العقاري الاختياري والتقسيمات وإرجاع العلامات والأشغال المختلفة بمعدّل 22 ألف ملفاً سنوياً على الأقل، إلا أنّه وبإستثناء سنة 2019، والتي شهدت إنجاز 23,5 ألف ملفاً، فإنّ إنجازات سنوات 2016 و 2017 و 2018 لم تتجاوز على التوالي 18,4 ألف ملفاً و 18,7 ألف ملفاً و 21,3 ألف ملفاً.

وتبيّن أنّ الديوان لم يتمكّن إلى غاية موفّي أكتوبر 2019 من استخلاص مستحقّات لدى الوزارة المكلفة بالتجهيز ناهزت 1,435 م.د لعدم توقّرها على اعتمادات إضافية خارجة عن كلفة البرامج السنوية المرسّمة بميزانية الوزارة ولارتباط الأشغال المعنية باعتمادات مرسّمة بميزانيات السنوات 2006-2013.

وتجدر الإشارة إلى أنّ الديوان قام خلال الفترة 2006-2013 بأشغال جيوديزية بكميات فاقت قيمة الاعتمادات المرصودة بالاتفاقيات المتعلّقة بالفترة نفسها أو دون وجود اتفاقية في الغرض (سنة 2010) بقيمة جمالية بلغت 5,841 م.د. ونتج عن هذه الوضعية رفض الوزارة المكلفة بالتجهيز خلاص هذه المبالغ نظرا إلى كونها أنجزت خارج إطار الاتفاقيات، واضطرّ الديوان خلال سنة 2016 إلى تسجيل 3 م.د محاسبا ضمن مخصصات المدخرات لتسوية جزء من هذه الخسائر المتوقّعة.

وسجّلت الأنشطة التي يقوم بها الديوان والخاضعة للمنافسة تراجعا هاما حيث تقلّصت حصّته بعنوان إعداد أمثلة التجزئة وتقسيم الأراضي والمباني الخاضعة للملكية الطبقات لتبلغ حوالي 49 % مقابل 51 % لفائدة الخبراء في المساحة حسب معطيات الفترة 2009-2013.

ويواجه الديوان صعوبات على مستوى التنافسية حيث لم يتجاوز عدد طلبات العروض التي فاز بها وذلك دون اعتبار طلبات العروض المتعلّقة بأشغال الطباعة ما جملته 4 طلبات عروض من جملة 26 طلب عروض شارك فيها خلال الفترة 2014-2018.

وتوقّع عقد البرامج للفترة 2016-2020 النزول بمؤشر نسبة أعباء الأعوان مقارنة برقم المعاملات من 76,84 % سنة 2016 إلى 74,43 % خلال سنة 2019، إلا أنّ النتائج المسجّلة بعنوان هذا المؤشر بلغت على التوالي نسبة 84,43 % و 84,64 % خلال السنتين سالفتي الذكر.

ولئن توفّق الديوان في تحقيق نتائج محاسبية إيجابية بعنوان سنة 2018 لأوّل مرّة منذ سنة 2010 حيث حقّق نتيجة صافية بعنوان السنة المحاسبية 2018 بقيمة 0,695 م.د مقابل نتائج مستهدفة في حدود 1,393 م.د، فإنّ هذه النتائج لم تُمكنه من تحقيق أهدافه المرسومة بعنوان الفترة 2016-2019. وبلغت قيمة الخسائر المتراكمة التي سجّلها الديوان بداية من سنة 2011 وإلى موفّي سنة 2019 حوالي 32,5 م.د أي ما يعادل حوالي 49 % من مجموع أمواله الذاتية.

وشهد حجم المال المتداول بالديوان إجمالا تراجعا متواصلا خلال الفترة 2012-2019 حيث بلغ 8,506 م.د خلال سنة 2019 مقابل 32,159 م.د في موفّي سنة 2012 وهو ما حال دون تمويل استثماراته وأنشطته المتعلّقة بالاستغلال نتيجة تقلّص حجم السيولة خلال الفترة نفسها وخاصة التوظيفات الماليّة

والتي تراجعت إلى حدود 3,5 م.د في موقّي سنة 2019 مقابل 27,4 م.د في موقّي سنة 2012 نتيجة استعمالها لتغطية أعباء التصرف بالديوان.

ومن جهة أخرى تمّ تسجيل منحي تصاعدي في قيمة التسبقات من الحرفاء خلال الفترة 2012-2019 قبله تراجع في السيولة خلال الفترة نفسها. ولوحظ في هذا الإطار عدم تغطية السيولة لقيمة التسبقات التي تحصل عليها الديوان بداية من سنة 2015 بما قيمته 2,920 م.د ليبلغ الفارق بين السيولة وتسبقات الحرفاء 22,029 م.د سلبى في موقّي سنة 2019.

ومن شأن هذه الوضعية أن تؤثر على استمرارية الديوان فضلا عن أنها لا تسمح بالمحافظة على توازناته المالية على المدى المتوسط والبعيد وبالتأكيد من إيفائه بالتزاماته تجاه الحرفاء من خلال تنفيذه للأشغال المتعهد بها والمُسبقة الدفع.

### III - التنظيم والأرشيف ونظام المعلومات

تمّ الوقوف على ملاحظات تعلّقت أساسا بتنظيم الديوان وبالتصرف في الأرشيف وبنظام المعلومات.

#### أ - التنظيم

تبين شغور بالعديد من الخطط الوظيفية لفترات متفاوتة ناهزت 6 سنوات خلال الفترة 2012-2018. وبلغت نسبة هذه الشغورات في موقّي أبريل 2019 حوالي 42 % وفاقت هذه النسبة 55 % بخصوص الخطط الوظيفية التي تشمل مدير فما فوق. وشمل الشغور خاصة خطة المدير العام المساعد وخطّي مدير مركزي والتي ظلّت شاغرة لمدة ناهزت 6 سنوات وذلك بالرغم من أهميّة الأعمال الموكولة للمسؤولين عن هذه الخطط والمكلفين خاصة بالمساهمة في تحديد أهداف الديوان وضبط إستراتيجية التنمية والإشراف والتنسيق.

وخلافا لمقتضيات منشور الوزير الأول عدد 38 لسنة 1997 حول المساهمات والإشراف على المنشآت والمؤسسات العمومية الذي يُخضع مقرّرات التسمية في مختلف الخطط الوظيفية وجوبا إلى تأشيرة الوزير المكلف بالإشراف القطاعي وذلك قبل دخولها حيز التنفيذ تبين خلوّ بعض المقررات من التأشيرة المذكورة. كما أنّ عمليّة النقلة في نفس الخطة على الصعيد الجهوي تتمّ دوريا دون إخضاعها للإجراءات المشار إليها أعلاه وفي غياب ضوابط ومعايير. ومن شأن ذلك أن يحول دون تمكين سلطة الإشراف

من متابعة ومراقبة التصرف في الموارد البشرية والتسيير بالديوان من حيث احترام الترتيب الجاري بها العمل والاستجابة لقواعد حسن التصرف.

وخلافا لما ورد بالفصل الثاني من الأمر عدد 612 لسنة 2012 المذكور أعلاه الذي ينصّ على اعتماد الديوان على بطاقات تصف المهام الموكولة لكل مركز عمل بكل دقة، فإنّ هذه البطاقات لا تغطي سوى 57% من مجموع الخطط الوظيفية. وعلاوة على ذلك تفتقر هذه البطاقات للدقة حيث أنّها لا تأخذ بعين الاعتبار خصوصية كلّ هيكل.

وخلافا لما ورد بالفصل الثالث من الأمر عدد 612 لسنة 2012 الذي ينصّ على أن يتولّى الديوان إعداد دليل إجراءات يضبط القواعد المتبعة للقيام بكل مهمة تندرج ضمن مشمولات كلّ هيكل على حده وعلاقات الهياكل في ما بينها ويتم تحيين هذا الدليل كلّما دعت الحاجة إلى ذلك فإنّ دليل الإجراءات المعتمد من قبل الديوان والمُعَدّ منذ سنة 1998 لا يتماشى مع ما جاء بالهيكل التنظيمي. علما وأنّه سبق لدائرة المحاسبات أن أوصت بتحيين الدليل المذكور منذ سنة 2005.

## ب- الأرشيف

يمثّل الأرشيف الفني للديوان موروثا عقاريا وطنيا يستوجب حمايته لما له من أهمية في المحافظة على حقوق المواطنين سيّما وأنّ بعض الوثائق غير قابلة لإعادة التكوين في صورة الضياع أو الإتلاف. ويتكوّن الأرشيف الفني أساسا من ملفات التسجيل العقاري بنوعيه الاختياري والإجباري وأشغال طبوغرافية مختلفة وأمثلة شفافة وأمثلة الرسوم وأمثلة حينية وسجلات وصور ومحاضر.

وعموما يخضع التصرف في الوثائق والأرشيف إلى القانون عدد 95 لسنة 1988 المتعلّق بالأرشيف والأمر عدد 1981 لسنة 1988 المتعلّق بضبط شروط وتراتب التصرف في الأرشيف الجاري والأرشيف الوسيط وفرز وإتلاف الأرشيف وتحويل الأرشيف والإطلاع على الأرشيف العام.

ومكّن النظر في أرشيف الديوان من الوقوف على نقائص تعلّقت خاصّة بظروف حفظه والتصرف فيه.

## 1- ظروف حفظ الأرشيف

لوحظ أنّ الديوان انتمج طرق حفظ مختلفة بخصوص كل من الأرشيف الإداري والأرشيف الفني حيث شرع الديوان بخصوص الأرشيف الإداري في تنظيمه وتهيئة المحلّات المخصصة لحفظه وإعداد جداول مدد استبقاء الوثائق في شأنه كما لم يعتمد منظومة التوثيق الآلي "GED" إلاّ بداية من سنة 2018.

أما بخصوص الأرشيف الفني فقد خصّه الديوان بعدّة برامج لتجميعه وتطويره وتوثيقه آليا إلا أنّ ذلك لم يصبح إجراءً تتعلّق بتنظيمه ماديا وتهيئة المحلات المخصصة لحفظه.

وخلافاً لأحكام القانون عدد 95 لسنة 1988 المذكور آنفاً الذي ينصّ على حفظ الأرشيف الوسيط في أماكن مهيأة لهذا الغرض، تمّ الوقوف على وضع الأرشيف الوسيط لإدارة الشؤون القانونية وللكتابة القارّة للجنة الصفقات بمحلّ غير مجهّز ومهيأ للغرض ممّا يجعله عرضة لمخاطر الإتلاف.

ولم يتم إعداد وإتمام جداول مدد استبقاء الوثائق المتعلقة بإدارة الشؤون العامة وإدارة المحاسبة العامة إلى غاية أكتوبر 2019 خلافاً لأحكام الأمر عدد 1981 لسنة 1988 علماً وأنّ أرشيف المحاسبة العامة بمفرده يشمل حوالي ثلثي حجم الأرشيف الإداري.

كما لا يتمّ التقيد بأحكام الأمر عدد 1981 لسنة 1988 المذكور أعلاه فيما يتعلّق بإجراء جرد شامل للوثائق والأرشيف منذ سنة 2008. ولا تسمح هذه الوضعية بالحفاظ على الأرشيف عبر متابعة حجمه ومكوناته.

واتضح عدم احترام قواعد التصرف السليم في الأرشيف عند نقل الأرشيف الفني المتعلّق بولاية زغوان من نابل إلى المقرّ الفرعي للديوان بلافايات وذلك إثر إلحاق ولاية زغوان بدائرة بن عروس، حيث لم يتم إعداد قوائم استلام ولا إمضاء محاضر في الغرض. ونتج عمّا سبق، ضياع جزء من الأرشيف الفني الخاص بولاية زغوان كما انعكست هذه الوضعية سلباً على جودة الخدمات المقدمة للحرفاء المعنيين من ذلك التأخير الفادح في إنجاز الأعمال المتعلقة بالتسجيل الإجباري أو الاختياري بالولاية المعنية بما من شأنه التأثير على الإنتاج والمردودية<sup>(1)</sup>.

ويقتضي حفظ الوثائق توفير أماكن مهيأة لمعالجة وحفظ الأرشيف وتأمين الحفظ السليم للوثائق تطبيقاً لأحكام القانون عدد 95 لسنة 1988، إلا أنّ المحلّات التي تأوي الأرشيف الفني بالمقرّ الفرعي للديوان بلافايات لا تستجيب لشروط ومواصفات حفظ الوثائق الفنية كعدم تأمين البنية التحتية الكهربائية ومرور قنوات الصرف الصحي ومياه الأمطار بهذه الفضاءات. كما تفتقر هذه الفضاءات للتكييف وعدم تأمينها بتجهيزات الإنذار ضدّ الحرائق.

ويشهد المقر المركزي للديوان بالحي الأولمي ضعف طاقة استيعاب الفضاء المخصص لأرشيف الجيوديزيا مقارنة بكمية الوثائق التي يحتويها فضلاً عن أنّ مساحته لا تسمح بإضافة خزائن أخرى ممّا أدّى إلى تراكم الوثائق. كما يتمّ اعتماد خزائن خشبيّة لحفظ الأرشيف إضافة إلى عدم توقّره على جهاز إطفاء

<sup>(1)</sup> وفق ما ورد بالمذكرة المؤرخة في 1 جوان 2017 والصادرة عن رئيسة وحدة التصرف في الأرشيف والموجهة إلى الإدارة العامة.

الحرائق خلافا لقواعد السلامة. ومن شأن غياب قواعد الحفظ السليم للوثائق أن لا يُمكن من حماية الأرشيف المعني فضلا عن صعوبة الولوج إليه والتأخير في توفير الخدمة لمستعملي هذا الأرشيف إلى حين التوصل بالوثيقة المعنية.

وبالرغم من هذه الوضعية يواصل الديوان مسك أرشيف وحدة التصوير الجوي بمقره المركزي لحساب المركز الوطني لرسم الخرائط والاستشعار عن بعد والذي يحتل مساحة حوالي 200 م<sup>2</sup> بالرغم من أن القانون عدد 24 لسنة 2009 المنقح للقانون المحدث للمركز ينصّ على إحالة هذا الأرشيف إلى المركز المذكور.

## 2- التصرف في الأرشيف

خلافا لأحكام الفصل الثاني من الأمر عدد 1981 لسنة 1988 الذي ينصّ على ضرورة تكليف أعوان مختصين في مجال حفظ الأرشيف والتصرف فيه، بلغ العدد الجملي للمكلفين بالأرشيف بالديوان 52 عونا منهم 4 فقط مختصين في الأرشيف بحساب 3 أعوان بالأرشيف الإداري وعون فقط بالأرشيف الفني بالرغم من أهمية هذا الأخير.

وأحدث الديوان خلال سنة 2013 وحدة التصرف حسب الأهداف للتصرف في الأرشيف الفني والإداري بالمقرر عدد 140 لسنة 2013 مؤرخ في 11 جانفي 2013. ويتكوّن الأرشيف العقاري الخاضع للوحدة سالفه الذكر من أرشيف الدوائر والإدارات الجهوية. إلاّ أنّه وإلى موقّ جوان 2019 اقتصر اهتمام هذه الوحدة على أرشيف ثلاث دوائر جهوية وهي تونس وبنعروس-زغوان ومنوبة أي الأرشيف المتواجد بالمقر الفرعي للديوان بلافايات دون سواها من جملة 23 دائرة جهوية. ومن شأن عدم تعميم أعمال الوحدة سالفه الذكر لتشمل كلّ الدوائر الجهوية أن لا يضمن إحكام التصرف في الأرشيف الفني وأن يُعرض الأرشيف المتبقي إلى سوء التصرف.

وقد أدّى ذلك إلى عدم التزام بعض الدوائر الجهوية بقواعد حفظ الأرشيف الفني والتصرف فيه ومن شأن هذه الوضعية أن تساهم في تعطيل برامج الديوان ذات العلاقة بحفظ وتطوير الأرشيف الفني ورقمته.

واتضح في هذا الإطار عدم تحقيق الأهداف المبرمجة بعنوان التوثيق وتخزين الأرشيف بالإعلامية باعتماد منظومة التوثيق الآلي "GED" في بعض الدوائر الجهوية على غرار الدائرتين الجهويتين بصفاقس وقفصة سنة 2012 والدائرة الجهوية بقابس سنة 2013 والدائرة الجهوية بالمهدية سنة 2014 والدائرة الجهوية بأريانة سنة 2015<sup>(1)</sup>. كما لا يتمّ اعتماد منظومة حركة وثائق الأرشيف<sup>(2)</sup> من قبل 9 دوائر

<sup>(1)</sup> وهو ما أشارت إليه تقارير التدقيق التقني الداخلي للديوان بعنوان سنوات 2012 إلى 2015.

<sup>(2)</sup> وهي منظومة يستغلّها الديوان في إطار التصرف في الأرشيف الفني بغرض رصد تحركات مكونات هذا الأرشيف من قبل كل هياكل الديوان.

جھویة من جملة 23 دائرة تتصرف في الأرشيف الفني وذلك خلافاً لمذكرة العمل الصادرة عن الديوان بتاريخ 6 أبريل 2005 المتعلقة بحجم الملفات التي بعهدة الفنيين. ويتعلق الأمر بدوائر كل من تطاوين والمهدية وقفصة وأريانة والقيروان والقصرين وسيدي بوزيد والمنستير وقابس أي 39% من الدوائر الجهوية<sup>(3)</sup>.

ومن شأن غياب التنسيق بين الدوائر الجهوية فيما يتعلق بحفظ الأرشيف وعدم اعتماد منظومة حركة الوثائق أن يُعرض الملفات إلى الضياع والإتلاف وأن يحول دون إحكام عملية جرد الملفات التي يعتمدها أعوان الديوان لإنجاز أعماله كما يُؤثر سلباً على مردودية الأشغال وجودتها ويحول دون متابعة سحب وإرجاع الملفات وتحديد المسؤوليات.

وبالرغم من تعدد محاولات الديوان استعمال برامج لحفظ الأرشيف والتصرف فيه والتي انطلقت منذ سنة 1983. فإنه لم يُوفق في تطوير هذا المجال. كما لم يتمكن الديوان من إرساء منظومة للتصرف في المعلومات العقارية إلى موفى أكتوبر 2019 بالرغم من شروعه في سنة 2014 في رسم استراتيجية لحفظ الأرشيف الورقي بصفة دائمة.

وتمّ في هذا السياق تخلي الديوان عن تقنية التصوير الميكرو فيلبي للأرشيف بالرغم من أهميتها في قراءة محتويات الأرشيف وخاصة تلك التي يتعدّر التعرف على مضمونها الورقي نتيجة ضياعه أو تلفه علماً وأنّ الديوان يلجأ إلى قراءة الأرشيف المحفوظ باعتماد هذه التقنية كلّما دعت الحاجة وذلك بالنسبة للملفات التي سبق له معالجتها بالتصوير الميكرو فيلبي.

كما حدد الديوان أهدافاً ضمن مشروع تطوير الأرشيف الفني والإداري "MATA" بعنوان الفترة 2012-2014، إلاّ أنّه تبين عدم تحقيق العديد منها كإعادة تنظيم الأرشيف الورقي ورقمته وتهيئة وتأمين المحلات المخصصة لإيوائه وجمع كل المعطيات الرقمية ووضعها في شكل موحد.

ومن ناحية أخرى وبالرغم من انطلاق عملية التخزين الآلي للأرشيف منذ سنة 2001 فإنّ الديوان لم ينته من هذه العملية إلى غاية موفى جوان 2019 حيث لم تتجاوز نسبة الرسوم المخزّنة آلياً 8,5% بتخزين 137.374 رسماً آلياً من مجموع 1.619.218 رسماً.

### 3- النظام المعلوماتي

<sup>(3)</sup> وفق نتائج الاستبيان الذي قام به الفريق الرقابي في جويلية 2018.

خلافاً لمقتضيات مناشير الوزير الأول ذات العلاقة بتطوير نُظم المعلومات وخاصة المنشور عدد 10 المؤرخ في 20 ماي 2011 حول تطوير نظم المعلومات والاتصال، لم يعد الديوان خطة عمل خاصة بتطوير نظم المعلومات والاتصال تمكن من وضع أهداف وإستراتيجية للديوان تتماشى مع البرامج الوطنية المرتبطة بإرساء وتطوير الإدارة الالكترونية وتضمن تكامل واندماج مختلف مشاريع وبرامج الديوان فيما بينها ومع المنظومات الوطنية.

كما لم يتقيد الديوان بأحكام الفصل الخامس من القانون عدد 5 لسنة 2004 المؤرخ في 3 فيفري 2004 المتعلق بالسلامة المعلوماتية الذي يُخضع النظم المعلوماتية والشبكات الراجعة بالنظر إلى مختلف الهياكل العمومية لنظام تدقيق إجباري ودوري للسلامة المعلوماتية، حيث لم يتم إجراء أي تدقيق للسلامة المعلوماتية بالديوان منذ سنة 2010. كما لم يتم إحداث خلية سلامة معلوماتية بالديوان إلى غاية موفى أكتوبر 2019 وذلك خلافاً لمنشور الوزير الأول عدد 19 لسنة 2007 المتعلق بتدعيم إجراءات السلامة المعلوماتية بالهياكل العمومية.

ومن شأن هذه الوضعيّة أن لا تضمن الوقاية من المخاطر التي قد تنجم عن غياب التدقيق على مستوى سلامة البرمجيات والمعدات وطرق الاستغلال وتراسل المعلومات وخبزها بالديوان.

وخلافاً لأحكام القانون عدد 36 لسنة 1994 المؤرخ في 24 فيفري 1994 المتعلق بالملكية الأدبية والفنية<sup>(1)</sup> والذي يُصنّف البرامج المعلوماتية من بين المنتجات المعنية بحق التأليف، يعتمد الديوان على نسخ غير أصلية من البرمجيات التي يستخدمها. وهو ما من شأنه أن يؤثر على سلامة المعطيات والعمليات الفنيّة للديوان وأن يعرضه إلى عقوبات وخطايا ماليّة.

وخلافاً للمعايير المعتمدة دولياً في مجال السلامة المعلوماتية وخاصة مجموعة معايير إدارة أمن المعلومات ISO 27000، لا يعتمد الديوان سياسة للتصرف في حق الولوج للتطبيقات التي يستخدمها. كما تفتقر القاعات الثلاث التي خصّصها الديوان للمصالح الإعلامية للسلامة ولقواعد ضبط وتأمين مداخنها. وهو ما لا يضمن سلامة المعطيات المتداولة وتحديد المسؤوليات وتوزيع الأدوار ولا يمكن من حماية المعدّات الإعلامية.

ومن جهة أخرى لا يتوفّر لدى الديوان الملف الفني لتطبيقة "جيوماتكا" التي قام بتطويرها أحد مهندسي الديوان<sup>(2)</sup> وذلك إلى موفى شهر أكتوبر 2019 والتي تنازع حول أحقية ملكيتها مع المهندس المذكور.

<sup>(1)</sup> كما تم تعديله وإتمامه بالنصوص اللاحقة وخاصة القانون عدد 33 لسنة 2009 المؤرخ في 23 جوان 2009.

<sup>(2)</sup> والذي غادره بموجب الإحالة على التقاعد في موفى شهر جانفي 2019.

ولم تخضع هذه التطبيقات لأعمال تدقيق فنيّة كما لم يتم إدراج مخرجاتها ضمن أدلة التعليمات الفنيّة للديوان لاعتمادها وهو ما من شأنه أن يحول دون التأكيد من مصداقية وسلامة المعطيات المدرجة بها.

وعلى صعيد آخر، انطلق الديوان منذ سنة 2015 في استغلال منظومة معلوماتية جديدة تتمثّل في منظومة التصرف المندمج "PGI". ولم يتم إرساء إجراءات تمكّن من التثبت من صحة إدراج البيانات بها. إذ اتضح إدراج تواريخ لا تحترم تسلسل الأشغال في مجال التسجيل العقاري بالإضافة إلى إدراج تواريخ غير معقولة لم تحن بعد أو قديمة جدا، فضلا عن إمكانية إدراج رقم الملف أكثر من مرّة بما ينعكس على صحّة المعطيات الفنيّة والمالية.

كما أنّ المعطيات المضمّنة بتطبيقية التصرف التجاري لا تعكس الوضعية الحقيقية للإنتاج حيث لم يقع إدراج العديد من المناطق المسحّية على إثر نقل المعطيات المتعلّقة بأشغال المسح من منظومة التصرف القديمة إلى منظومة التصرف المندمج "PGI" أو إدراج مناطق أخرى مرتين، وهو ما من شأنه أن لا يُمكن من متابعة الإنجاز ومن استخراج معطيات دقيقة حوله.

وتفتقر المنظومة إلى إرساء ضوابط منطقية لإدراج البيانات تضمن صحتها وتناسقها مع البيانات الأخرى إذ لا تتطابق تطبيقية المخزون على مستوى كمّيّات عدد من الفصول المسجّلة مع الكمّيّات الفعلية وعدم إمكانية متابعة المخزون وتقييم مكوناته، كما لم يتم تفعيل التطبيقية في الجانب المتعلّق بمراقبة مشتريات الديوان وتحديد الحد الأدنى والأقصى للأصناف المختلفة بالمخازن ومن وضع خطط الاحتياجات بالإضافة إلى عدم إمكانية متابعة آجال التسليم والتكلفة وحركة المخزون ومسك ومتابعة جذاذات المخزون وتحديد نسبة نفاذه والإنذار المبكر. ويُعزى ذلك إلى ضعف في تحديد الحاجيات.

وبالرغم من إتمام إجراءات الاستلام بشأن منظومة التصرف المندمج دون تحقّظ منذ سنة 2016 فإنّه لا يتم استغلال تطبيقية المحاسبة التحليلية من قبل الديوان إلى موفى سنة 2019.

ومن جهة أخرى، توفر منظومة التصرف المندمج تطبيقية تساعد على حسن متابعة استهلاك الوقود بالنسبة إلى السيارات الإدارية. ولئن شرع الديوان في استغلالها منذ سنة 2014 فإنّه توقّف على إدراج المعطيات المتعلّقة بالاستهلاك والمسافة المقطوعة لمختلف وسائل النقل منذ سنة 2017 بالنسبة إلى العربات الموضوعة على ذمّة الإدارات والدوائر الجهوية ومنذ مارس 2018 بالنسبة لوسائل النقل الموضوعة على ذمّة الإدارة المركزيّة.

ومن شأن تعدّد الأخطاء والاخلالات على مستوى المنظومة سالفه الذكر أو التوقف عن استغلالها في بعض الحالات أن يحول دون توفير معطيات صحيحة وحينية تمكن من حسن التصرف في موارد الديوان والمحافظة عليها.

وتجدر الإشارة إلى أنّ مصاريف الوقود المخصّصة للسيارات الإدارية تقدّر بحوالي 424 أ.د و505 أ.د على التوالي بالنسبة إلى سنتي 2017 و2018، ومن شأن التوقف عن استعمال هذه التطبيقية أن يؤدي إلى عدم إحكام مراقبة ومتابعة استهلاك المحروقات بالديوان وأن يحول دون ترشيد استهلاكه والتحكّم فيه وتشخيص أسباب الاستهلاك المفرط لا سيّما في ظلّ التطوّر السنوي لاستهلاك الوقود بما نسبته 4,25% و14,81% و4% على التوالي خلال الفترة 2015-2018.

\*

\*

\*

أفضت أعمال الرقابة على الديوان إلى الوقوف على ضعف إنجاز أنشطته الفنية مقارنة بالأهداف المرسومة. وهو ما يستدعي ضرورة مراجعة الإطار المنظّم للأشغال الجيوديزية والإسراع في توحيد الأنظمة المتعلّقة بها وتعميم المحطات الدائمة للرصد الفضائي على كامل البلاد بما يمكّن من القيام بهذه الأشغال بالفعالية والجودة المطلوبتين.

وتؤكّد المحكمة بخصوص أشغال التسجيل العقاري على أهميّة احترام إجراءات التحديد من قبل الديوان والإسراع في إنجاز أشغال الرفع وإحالة الأمثلة إلى المحكمة العقارية تفاديا لخطر اندثار العلامات وكذلك العمل على تسوية الملفات العالقة قصد تمكين أصحابها من سندات الملكية. ويهدف ضمان دقة وصحة المعطيات المنجزة والمُخزّنة بأرشفه يتعيّن على الديوان تحيين أدلة الإجراءات الفنية ومواكبة التطور التكنولوجي وإحكام استعمال التقنيات الحديثة فضلا عن تحيين وتوثيق المعطيات الفنية وتعزيز أعمال المتابعة والمراقبة.

وعلى الديوان احترام القوانين والتراتيب الجاري بها العمل على مستوى انتداب الأعوان والامتيازات العينية المسندة إليهم فضلا عن التقيّد بالأحكام المنظّمة للصفقات العمومية وإحكام ضبط حاجياته ودراسة جدوى اقتنائه.

وأمام تراكم خسائر الديوان والتي فاقت 32,7 م.د في موقّ سنة 2019، فإنّه مدعوّ إلى تسريع نسق إنجاز استثماراته وتحسين مؤشرات إنتاجه بما يمكّنه من تغطية أعباءه ويضمن ديمومة نشاطه

خاصة في ظلّ دخول عدد من أنشطته مجال المنافسة وما يترتب عن ذلك من نقص في مداخله سيما وأنّ عمليات المسح العقاري قد شارفت على الانتهاء.

كما يتطلّب إحكام التصرف في الأرشيف وخاصة الفئّي منه والذي ينفرد الديوان بحفظه، الإسراع بالقيام بأعمال الجرد المادي وبالتوثيق الآلي فضلا عن تدعيم آليات السلامة.

## رد ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري

### I- الأنشطة الفنية للديوان

#### أ- إنجاز الأنشطة الفنية

#### 1- أشغال الجيوديزيا

إن الشبكات الجيوديزية تتكون أساساً من نقاط سطحية (X, Y) ونقاط إرتفاع (Z) وهي جزء لا يتجزأ ويمكن الإستئناس بالشبكات لدى الولد النامية للوقوف على ذلك. ومن هذا المنطلق، يبقى الديوان حريص على وحدة هذه الشبكة علماً وأن تقدم أشغال شبكة قيس الارتفاع قد ناهز 90% ولا يمكن التوقف دون إتمامها. أما شبكة قيس الجاذبية فهي مهمة لتركيز جيويد عالي الدقة للبلاد التونسية وهي مرتبطة أساساً بالشبكتين السابقتين. ولضمان حسن استغلال محطات الرصد الفضائي الدائمة كان لابد من إنشاء شبكة قيس الجاذبية بهدف إنشاء الجيويد المذكور الذي سهل عمليات الرفع الحيني في النظام التونسي الموحد "NTT".

ويتطلب اعتماد النظام التونسي الموحد "NTT" بالنسبة لأشغال المسح العقاري المرور من نظام قديم إلى نظام جديد حيزاً زمنياً هاماً (يمكن الإستئناس بالتجارب المماثلة) قد يصل إلى عدة سنوات نظراً لحجم أرشيف الديوان ذي الصبغة الخصوصية إذلاً، أرشيف حياً قد نظراً عليه تغييرات عديدة ومتواصلة. مع حرص الديوان على الإسراع لاستكمال عملية تحويل الإحداثيات من الأنظمة القديمة إلى نظام التثليث التونسي.

بخصوص محطات الرصد الفضائي الدائمة، يعود عدم تركيز هذه المحطات بأقصى الجنوب التونسي أساساً لعدم جدواها اقتصادياً. ورغم كلفتها الهامة، برمج الديوان تركيز -تدرجياً- 7 محطات إضافية بالجنوب التونسي. وبشأن عملية بناء النقاط الجيوديزية، تجدر الإشارة إلى أن الشبكة الجيوديزية الموجودة تهالكت بصفة كبيرة مما يستدعي إعادة برمجة بناء نقاط بكمية هامة وحسب الخصائص الفنية المعتمدة.

أما بالنسبة لفوترة الأشغال كل ثلاثة أشهر، حرص الديوان - بداية من سنة 2018- على تلافي كل تأخير في الفوترة وبالتالي التقيد بالإتفاقية الإطارية المتعلقة بأشغال الجيوديزيا.

## 2- التسجيل العقاري الإجباري والإختياري

### 1-2 المسح العقاري

في غياب تغطية بالصور الجوية في بعض المناطق المسحية تلجأ بعض الدوائر الجهوية إلى الاستئناس بالصور الجوية المأخوذة من برمجيات "غوغل إرث" قصد تحديد مواقع المناطق المسحية على الصورة الجوية فقط وتعيين المعلومات العقارية المتواجدة بمنطقة مسحية معينة. علما وأنه يقوم العون الفني - في مرحلة ثانية - بالتوجه على عين المكان للوقوف على حدود كامل المنطقة المسحية والتثبت من المعطيات وذلك إعتقادا على المعطيات الفنية المحفوظة بمصالح الديوان .

إنّ الشروع في عملية تحديد المناطق المفتوحة من قبل وزير العدل يبقى مرتبطا بما سيتم إقراره من برجة تحت هذا العنوان من قبل المحكمة العقارية وليس للديوان علاقة بأسباب التأخير أو عدم الإنجاز .

وبالنسبة للمسألة المتعلقة بالمناطق المسحية المحددة وغير المرفوعة، تم الاتفاق بالتنسيق مع المحكمة العقارية على اعتماد الفرق المزدوجة للتقليص من تراكم هذه المناطق وبالتوازي تم إقرار اعتماد لجان إمتصاص للمناطق المحددة وغير المرفوعة .

وبالنسبة للمنطقة المسحية عين بطوم "P" بولاية زغوان، فإنّ الحالة المادية تغيرت بمرور الزمن وأن معظم القطع قد غمرتها مياه السد ولا يمكن بالتالي مباشرة أعمال الرفع مما يستدعي إعادة عملية التحديد من جديد: هذا التمشي بصدد الدرس بالتنسيق مع المحكمة العقارية .

وبالنسبة لإحالة الأمثلة النهائية إلى المحكمة العقارية، شرع الديوان -بداية سنة 2020 - في إنجاز برنامج لامتصاص التأخير الحاصل في تنفيذ الأحكام المسحية وذلك تطبيقا للقرار المنبثق عن جلسات العمل مع المحكمة العقارية لإنجاز ما لا يقل عن 3000 حكم شهريا ( أي 36 ألف مثال سنوي) .

### 2-2 التسجيل العقاري الإختياري

في خصوص عدم مطابقة وصف الحدود مع الوضعية الفعلية المتعلقة ببعض ملفات التسجيل العقاري الإختياري والمثارة - سنتي 2016 و2017 - ضمن تقرير المدقق الفني للديوان، تم إصدار سنة 2019 مذكرة عمل لتقادي ذلك ولو أنه و منذ اقتناء آلات الرفع الفضائي أصبحت عملية التحديد متزامنة مع عملية القع وهو ما

يضمن دقة تجسيم الحالة الواقعية للعقار. مع التأكيد على ما؛ يتمدد المحكمة العقارية بمثال هندسي مع محضر إنجاز يصف بكل دقة جميع حدود العقار .

ويحرص الديوان على إحترام آجال إنجاز مطالب التسجيل غير أن التأخير يحصل إذا ما تعلق الملف بتسجيل تحديد سلمي ناتج إمّ عن غياب صاحب المطلب أو معارضته إمّ يستوجب إعادة تعيين موعد لاحق لإنجاز عمليّة التحديد .

## ب - جودة إنجاز الأنشطة الفنية

### 1- مواكبة التطور التكنولوجي

تعود أسباب التفاوت بين الإحداثيات المحسبة بآلة " GPS " والإحداثيات القديمة إلى طريقة الرفع القديمة التي سببت حصول هذا التفاوت . وحرصا منه على مواكبة التطور التكنولوجي يتولى الديوان سنويا ضبط برنامج لاقتناء آلات الرفع الفضائي "GPS" حديثة باستثمارات هامة تفوق 1م د سنويا إمّ ساهم في ارتفاع عدد هذه الآلات (37% من مجموع آلات القيس سنة 2020 مقابل 30 % سنة 2018) .

وبخصوص الأخطاء الناتجة عن عمليّة الرفع بدائرة نابل بإعتماد آلة "GPS" تجدر الإفادة أن إختبارات الرفع لتقييم نجاعة آلة الرفع الفضائي "GPS" للمرور لنظام التثليث التونسي الجديد "NTT" تمّ بإعتماد النظام الجيوديزي 1986 عوضا عن نظام 1934 باعتبار أن عمليّة المسح الإجباري بولاية نابل تمت خلال السبعينات وقد تم تدارك أغلب الوضعيات مع بداية سنة 2015 .

### 2 . متابعة ومراقبة جودة الاشغال

في خصوص الإحالة الشهرية لوثائق إثبات الإنتاج ، تم تلافي النقائص تحت هذا العنوان على مستوى وحدة متابعة الأنشطة (المستوى الجهوي) والإدارة التجارية (المستوى المركزي) حيث يتم حذف كل ملف لم ترد وثائق إثبات إنتاجه .

هذا وتمّ تعيين مراقب فني بكلّ من دائرتي تطاوين و بن عروس - زغوان ليتسنى تفادي الأخطاء في الإبّان .وقد ساهم استعمال آلات الرفع الفضائي بنسبة كبيرة في تقلص استعمال النقاط المرتبة .

فيما يتعلق بنشاط وحدة التدقيق الفني، نظرا للنقص الهام في الموارد البشرية الفنية ذوي الخبرة يتعين على المدقق الفني الوحيد القيام-زيادة على مهامه- بعمليّة التققد ودراسة العرائض الفنية الواردة عليه من قبل الحرفاء . ويبقى التدقيق التقني المتعلقة بمجال الجيوديزيا من أولويات الإدارة العامة من ذلك تضمن برنامج تدخل وحدة التدقيق الفني لسنة 2020 مهمة تتعلق بنشاط دائرة الجيوديزيا .

أما عن إدماج المعطيات المتعلقة بالإنجازات في مجال الجيوديزيا ابتداء من سنة 2017 فيعود إلى أنّ منظومة التصرف المندمج كانت آنذاك في طور الانجاز .

في خصوص التضارب في الإحداثيات فيتعلق الأمر بنقاط قديمة في الجنوب التونسي وقع رصدها بالطرق الكلاسيكية و نعمل على تلافي ذلك. هذا و قد تم تلافي إمكانية الفوترة المضاعفة منذ اعتماد منظومة "PGI" والمراقبة الدقيقة لكل الإنجازات بالتنسيق مع مصالح الوزارة المكلفة بالتجهيز .

### 3- تحيين المعطيات الفنية

طبقا للفصل 25 من القانون عدد 38 لسنة 2002 المتعلق بتنظيم مهنة الخبير في المساحة، يقوم الديوان في أغلب الحالات بعملية التثبت من الوثائق المكثور للملف وتحيين الوثائق الفنية فقط . وبخصوص عملية المراقبة الفنية تم إعداد مشروع قانون ينقح القانون الحدث للديوان يتضمن القيام بالرقابة الفنية للملفات المودعة من قبل الخبراء في المساحة .

وفيما يتعلق بإحالة الأمثلة للقطع المدججة بالملك العمومي أو الخاص للدولة أو الجماعات العمومية الختمة إلى الديوان الوطني للملكية العقارية تتولى الدوائر الجهوية للديوان- بالنسبة للملفات المنجزة حديثا - إحالة هذه الأمثلة بصفة آلية عند إنجاز التسييمات طبقا للتراتب الجاري بها العمل . وقد أصدر الديوان سنة 2019 مذكرة تذكيرية في هذا الجانب .

هذا وفي إطار الورّات التكوينية للمراقبين الفنيين، تمّ التأكيد على اعتماد ورق شفاف واحد ومحجّ لكل رسم عقاري لتلافي الإشكاليات الحاصلة بخصوص الأمثلة الشفافة .

## – التصرف الإداري والمالي

### أ – المسار المهني للأعوان

يندرج إسناد الديوان رؤساء إداراته و دوائره الجهوية مساكن وظيفية في إطار مبدأ ضروريات العمل والتواجد على عين المكان . وهو إجراء معمول به بالديوان منذ إحداثه لعقد اعتبارات :

. طبيعة نشاط الديوان وخصوصيت مهلة والتوزيع الجغرافي لمقراته بكل ولايات الجمهورية والتي تحتم لضرورة العمل إجراء نقل دوتوي لهؤلاء المسؤولين الجهويين دون الأخذ في الاعتبار لظروفهم الإجتماعية على أنه وفي المقابل يتعين على الإدارة توفير أدنى ظروف العمل لمسؤوليه الجهويين ولعل من أهمها المساكن الوظيفية .  
 . في غياب هذا الإمتياز من الممكن مجابهة الديوان بنفور ورفض من إداراته الجهوية لحركة النقل الدورية وهو ما يتعق له الديوان حاليا ورفض تحم المسؤولية .  
 . تكريس مبدأ النزاهة ونظافة يد مسؤوليها بعيدا عن الشبهات والمساءلات .

وسيتم العمل على إدراج هذا الإمتياز العيني بالنظام الأساسي الخاص بأعوانه الذي هو في طور استكمال تحيينه .

في خصوص تمكين الديوان أعوانه المكلفين بمخطط وظيفية (66 % منهم - أغلبهم من المسؤولين الجهويين - يتمتعون بسيارات مصلحة لأغراض شخصية ) من حصص وقود، تجدر الإشارة إلى أن نفس التبريرات المتعلقة بإسناد المساكن الوظيفية الموما إليها أعلاه تنسحب على عملية إسناد حصص الوقود مع التأكيد على أنه يتم إسناد هذه الحصص منذ سنة 1984 طبقا لموافقة سلطة الإشراف أنذاك على إسناد هذا الإمتياز العيني والمضمنة بالنسخة الأصلية لمكتب الرئيس المدير لعام للديوان بتاريخ 9 مارس 1984 الموجه إليها وتأشير وزير الإشراف عليه بعبارة "دون اعتراض" (S.O) .

في خصوص الإنتدابات المنجزة وبداية من سنة 2012 حرص الديوان على اعتماد المناظرة كطريقة أساسية للإنتداب وسد الشغورات المسجلة بقانون إدارته باستثناء الحالات التالية :

1. إنتداب عمال المناولة (18 عاملة تنظيف ) طبقا للترتيب الجاري بها العمل .

2. انتداب 141 عوناً على مدى ثلاث سنوات 2014 و 2015 و 2016 - تبعاً لموافقة مصالح رئاسة الحكومة - بالنظر للظروف العامة التي متت بها البلاد التي الثورة .

في خصوص المناظرة المتعلقة باختيار ثلاث مهندسين للدراسة بالخارج والأساس الملاحظة المتعلقة بتاريخ الإعلان عن فتح المناظرة بصفة مسبقة عن تاريخ إحداث اللجنة المشرفة على تنظيمها أفاد رئيس اللجنة بأن ذلك يعود إلى ضيق المقد التي حددها معهد العلوم الجغرافية بفرنسا (ENSG) للديوان للقيام بالمناظرة بما لم يترك مجالاً لالتزام لجنة المناظرة قبل نشر إعلانها .

أما عن تغيير صيغة المناظرة من مناظرة بالملفات إلى مناظرة مشفوعة باختبارات كتابية وشفاهية فيعود إلى رفض المعهد الفرنسي المذكور قبول تكوين طلبة لديه اعتماداً على فرز ملفاتهم فقط مشروطاً في المقابل إجراء اختبار كتابي وشفاهي تحت إشرافه .

أمّ عن رفض مطلبي ترشح مشاركين بالمناظرة المذكورة فتجدر الملاحظة بأنّ على إثر القيام بفرز ملفات المترشحين ممن توفرت فيهم شروط المشاركة ارتأت أنّ ملفي مترشحين اثنين يعتبران مقبولين رغم عدم استيفائهما لبعض الوثائق .

وحيث لم يلتحق الطلبة الثلاثين بالعمل بالديوان رغم اتمامهم الدراسة قام الديوان منذ سنة 2018 بتبنيهم قضائياً لدى المحاكم المختصة (أخرت القضايا أيام 16 و 30 نوفمبر 2020 و 4 جانفي 2021) .

## ب- تنفيذ ميزانية الإستثمار

يجدر التأكيد على أن نسبة إنجاز ميزانية الاستثمار تبقى مرتبطة إلى حد بعيد بتوفر السيولة (يغطي الديوان نفقات الاستثمار من موارده الذاتية بنسبة 100%) والإجراءات المرتبطة بأحكام الصفقات العمومية مع الملاحظة أنه تم غالباً الإجراءات المتعلقة بإنجاز مختلف فصول الميزانية خلال السنة وفي المقابل تم عملية الخلاص البعض منها بداية السنة الموالية. كما أنه ولتحسين قيمة التقديرات المتعلقة بإنجاز عناصر ميزانيته الإستغلال والاستثمار، تم بمقتضى مذكرة العمل بتاريخ 4 جانفي 2018 التأكيد على إعداد الملف السري وضبط قيمة النفقات عند تاريخ إنجازها .

في خصوص النقطة المتعلقة بالتقويت في حافلتين على ملك الديوان بالمرآكة لفائدة الشركة الوطنية للنقل بين المدن، أعلن الديوان عن بيع اختياري أول في الغرض كان غير مثمر. وحيث تلقى الديوان مراسلة من الشركة الوطنية للنقل بين المدن تبدي بمقتضاها رغبتها في اقتناء الحافلتين بما قيمته 153 أ.د. وإثر استشارتها حول هذا المقترح أبدت المصالح المختصة لوزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية موافقتها على طلب الشركة المذكورة. كما أنّ عملية التقويت حظيت كذلك بموافقة وزارة الإشراف.

في خصوص النقطة المتعلقة بالتقويت في المركب الهيدروغرافيلم يتسن التقويت في المركب إلا في إطار الاستشارة الرابعة ( عقد البيع بتاريخ 19 نوفمبر 2019 )

في خصوص النقطة المتعلقة باستغلال وحدة التصوير الجوي، يتولى الديوان إستغلال الطّرة المقتناة بالإشتراك مع المركز الوطني لرسم الخرائط والإستشعار عن بعد طبقاً للإئتمة إستغلال وحدة للتصوير الجوي القومي . وزيادة على متطلّات نشاط المسح القوي، تعتبر مهتمّة إنجاز أمثلة المدن الأنشطة التي تستوجب توفير حاجيات إضافية من الهوّ الجويّ . هذا دون اعتبار الطّبات الواردة من الخبراء في المساحة وطلبات العروض داخل الجمهورية ولتسقيّة وخارجها .

ويجدر التأكيد في هذا الصدد على :

- ضعف المداخل المتأتية من استغلال الطائرة لعدة اعتبارات أهمها ضعف التنسيق مع المركز المعني .
- عدم تمكن الديوان من تسوية وضعية الطائرة من حيث نقل الملكية والتقييد المحاسبي . علما وأن هذا الملف أصبح نقطة قارة من جدول أعمال مجلس الإدارة.

في خصوص مشروع بناء مقر الإدارة الجهوية للوسط بسوسة، تجدر الإشارة إلى مايلي:

- توّ الديوان سنة 2009 القيام بدراسة تتعلق بسبر جيولوجي للأرض وعلى أساسها تم إعداد الدراسة المتعلقة بالهياكلوأفرزت ضرورة اعتماد أسس عميقة .
- يعود الفارق بين العرض الأدنى و تقديرات الميزانية إلى أنّ تم ضبط كلفة المشروع على مستوى الميزانية استئناسا بكلفة مشاريع مماثلة قام بها الديوان لكن دون الأخذ في الاعتبار خصوصية المشروع من حيث اعتماد الأسس العميقة .

- فيما يتعلق بالتباين على مستوى الكميات يمكن اعتبارها إلى حد ما مقبولة بالنظر لطبيعة مثل هذه المشاريع. كما أن التغييرات الهامة- التي أقرها مصممي المشروع- بالزيادة أو النقصان (أكثر أو أقل من 2 أد من حيث القيمة) تشمل 30 فصلا فقط.

في خصوص مشروع تهيئة مقر الدائرة الجهوية بالكاف، يعود الفارق إلى زيادة في كميات بعض الفصول التي أقرها المهندس المعماري المكلف بمتابعة المشروع. وتعلقت أساسا بالزيادة في كميات قسط التسخين المركزي باعتبار أن قدمها سيؤثر سلبا على السخان المركزي الجديد. يتعين على هذا الأساس تغيير شبكة التسخين القديمة لإضفاء نجاعة قصوى لتسخين مقر الإدارة الجهوية بالكاف.

فيما يتعلق بتخصيص نسبة 20% من القيمة التقديرية للصفقات لفائدة المؤسسات الصغرى فإن أغلب إقتناءات الديوان - الذي ينشط في محيط تنافسي- مرتبطة مباشرة بالإنتاج و ما يستدعيه ذلك من سرعة في الإقتناء. وفي المقابل يلجأ الديوان إلى المؤسسات الصغرى بالنسبة لبعض حاجياته خارج إطار الصفقات العمومية كمواد التنظيف وقطع غيار وسائل النقل . . . . .

أما في خصوص النقطة المتعلقة بالضمانات الوتية، أصدرت الإدارة العامة مذكرة عمل بتاريخ جانفي 2018 في اتجاه ضرورة إعداد تقديرات محينة للإقتناءات عند تاريخ إنجازها.

### ج- تحقيق الأهداف المرسومة

يفسر عدم تحقيق تقديرات عقد البرامج للفترة 2016-2020 - غير المصادقة عليه- أساسا بالعناصر

التالية :

- \* عدم القيام بالإلتدابات اللازمة لسدّ الشغورات الهامة وأساسا المنتمين إلى السلك الفني منهم. مع الملاحظة أن الأجر الشهري للعون الفني يناهز 2 أد مقابل إنتاج شهري للعون الواحد في حدود 14 أد.
- \* الإرتفاع السريع في أسعار كل المواد و التجهيزات المرتبطة بالإنتاج.
- \* الإضرابات والتحركات الإجتماعية.

وتعود أسباب عدم تحقيق التقديرات المرسومة بالبرنامج المتعلق بالتسجيل الإجباري إلى تعطل العمل بعدد لجان التحديد لأسباب عدم توفير العملة.

وبالنسبة للتسجيل الاختياري تعود أسباب عدم تحقيق الأهداف أساساً إلى إحالة عدد كبير من الفيق على اللّاعد مع ملاحظة تقلّ عدد الملفّ المنجزة مقابل إرتفاع رقم المعاملات. وخلال السنوات الأخيرة يمكن ملاحظة أنّ نسب الإنتاج الكميّ معقولة وبنسق نموّ متواصل.

في خصوص التوازنات المالية للديوان، تجدر الإشارة إلى أنّ مغلّة أعباء الاستغلال بدون الأخذ بعين الإعتبار لمخصّصات الإستهلاك والمدخرات والتي لا يتمّ اعتمادها خلال احتساب للنتيجة الجبلية يتراوح بين 24 و25 مليون دينار في حين أنّ المداخيل المحاسبية المسجلة خلال الفترة المتراوحة بين 2012 و 2015 لم تتجاوز 23 مليون دينار وهو ما يفوّض للنتج السلبية التي تمّ تسجيلها خلال الفترة المذكورة.

وخلال الفترة 2016 -2019 نجح اليوان في تحقيق رقم معاملات محاسبي يتجاوز 25 مليون دينار اتمّ ساهم في تحقيق نتائج جبلية إيجابية غير أنّ للنتج المحاسبية خلال سنتي 2016 و2017 ظلّت سلبية باعتبار سياسة الديوان آنذاك الهية إلى تطهير حسابات الحرفاء وذلك بتكوين مدخّات على الأموال غير المستخلصة. واتخذ الديوان جملة من الإجراءات الهادفة إلى دفع نسق الإنتاج والإنتاجية وتحقيق توازناته المالية :

- إعداد مخطط أعمال من بين أهدافه:1/تدعيم وسائل العمل بالتكنولوجيات الحديثة 2/تجديد بصفة تدريجية أسطول السيارات 3/ تدعيم سياسة ترشيد النفقات 4/القيام بإتدابات مدروسة و محددة (سلك الفنيين)5/دعم التكوين الفني .

- تعديل تعريف خدمات الديوان ( أنجز )

- إعداد دراسة حول إستراتيجية الديوان على المدى المتوسط تتضمن من بين عناصرها تطهير وإعادة هيكلّة الديوان ( طلب العروض الأول المتعلق بهذه الدراسة كان غير مثمر) .

-إعداد دراسة حول تبرير وتصفية الحسابات المتعلقة بتسبقات الحرفاء .

## - التنظيم و الأرشيف ونظام المعلومات

### أ - التنظيم

في خصوص النقطة المتعلقة بشغور عدد من الخطط الوظيفية بالهيكل التنظيمي للديوان فيعود بالأساس إلى ضعف عدد التسميات المنجزة خلال الفترة ما قبل سنة 2018مقابل تسجيل مغادرة عدد هام من الإطارات بسبب الإحالة على التقاعد . وبالرغم من سعيالإدارة العامة إلى سدّ هذه الشغورات (تسمية 33 إطار و9 إطارات

و11 إطار على التوالي سنوات 2018 و2019 و2020 ) لم تسن تغطية كل الشغورات بالهيكل التنظيمي والتي تعود إلى ضعف نسبة التأطير بالديوان وعدم توفر شرطي الأقدمية والمؤهلات المطلوبة لدى العديد من الأطارات .

في خصوص مقترحات التسميات في الخطط الوظيفية تراوحت مصادقة سلطة الإشراف قبل سنة 2016 بين التأشير مباشرة على مقررات التسميات أو على جداول إستمته للإطارات المقترح تسميتهم في خطط الوظيفة فإنه ومنذ سنة 2016 حظيت كل مقررات التسمية في الخطط الوظيفية بتأشير سلطة الإشراف .

هذا وإن الديوان بصدد تحيين البطاقات الوصفية لتشمل كل مراكز العمل وذلك في إطار الدراسة المتعلقة بالإعداد للإنتقال لنظام الجودة إيزو 9001 وفقا للصيغة 2015 التي شرع فيها الديوان منذ شهر ماي 2019 .

فيما يتعلق بدليل الإجراءات تم اتخاذ الإجراءات العملية التالية :

- إحداث لجنة كلفت بإعداد نسخة محينة من دليل الإجراءات .

- برجة إعداد دراسة استراتيجية مستقبلية حول نشاط الديوان وهيكلته من بين عناصر النقطة المتعلقة

بتحيين دليل الإجراءات (طلب العروض الألو غير مضمرة .

## ب - الأرشيف

يعتبر الأرشيف الفني للديوان أرشيفا حيا لا يخضع للتحويل أو الترحيل حيث مكن المشرع الديوان من التصرف الدائم فيه باعتباره جوهر العملية العقارية و يبقى خاضعا لعدة أنواع من عمليات التحيين .

### 1- ظروف حفظ الأرشيف

تم اعتماد منذ سنة 2018 التوثيق الآلي " GED " بالنسبة للأرشيف الإداري حيث تسنى باعتماد هذه المنظومة الرقمية حفظ نسبة هامة من الملفات الإدارية للأعوان .علما وأنه تم إعداد جداول مدد استبقاء الوثائق المتعلقة بآدارة الشؤون العامة و الإدارة الفرعية للمحاسبة العامة و قد ناهزت نسبة أرشفة الملفات الخاصة بهما %50 .

أمّ عن الأرشيف الفني فيتوزع على 24 مقرا جهويا ويتنوّى بخصوصيات تمثل في أهمية حجمه واستعماله اليوميّ المتواصل . كما أنّ خاضع للتحيين والتعديل وبذلك فهو أرشيف متحوّ و دائم .

ولحفظه شرع الديوان في تطبيق إستراتيجية مستقبلية متكاملة تركز على حفظ جزء مهم منها بمنظومات مختلفة على غرار منظومة التوثيق الآلي GED وخزنها وحاولات خصصت للغرض تسمّى "أوعية" مثل المصغرات الميكروفيلمية وغيرها .

ولئن لم يتمكن الديوان من استكمال حفظ أرشيفه الفنيّ فإن أسباب ذلك تعود إلى التكاليف الباهضة للتجهيزات والوسائل والتطبيقات المخصصة لذلك وإلى ضعف الموارد البشرية المتوفرة حالياً .

وقد شرع الديوان منذ سنة 2019 وفي إطار تطبيق نظم جودة الأرشيف وبموارده الذاتية في حملة لتنظيم الأرشيف بالمقر الفرعي بلافايات و بادر بتهيئة محل جديد مطابق للمواصفات خاص بأرشيف ولاية منوبة وذلك بالتنسيق ووفقاً لتوصيات مؤسسة الأرشيف الوطني في الغرض .

أما بخصوص اعداد جداول مدد استبقاء الوثائق فان الأرشيف الفني يتطلب اعداد نظام تصنيف خصوصي وهي عملية معقدة بالنظر لخصوصيته وحجمه تتطلب موارد مادية وبشرية هامة .

في خصوص النقطة المتعلقة بأرشيف ولاية زغوان تم توفير محل خاص لايوائه بالمقر الفرعي وتدعيم أرشيفه وفق مخطط عمل يشمل المسح الضوئي لجل ملفات المسح العقاري والمعالجة الرقمية لعديد الرسوم الكبرى ليتم على أساس ذلك تقديم خدمات في أفضل الآجال .

أما في ما يتعلق بالأرشيف الفني بالمقر الفرعي، تجدر الإشارة إلى أن الدراسة المتعلقة بتجديد الشبكة الكهربائية وتجهيزات الإنذار ضد الحرائق في مراحلها الأخيرة. ومن المبرمج الشروع في الأشغال المتعلقة بهذا المشروع خلال سنة 2021 . وعلى مستوى بقية الولايات، تم ضبط برنامج سنوي لتوسعة الأرشيف الخاص بمختلف الدوائر بالرغم من تكلفتها الباهضة حيث تم على سبيل المثال توسعة أرشيف دائرة القصيرين سنة 2020 وبرمجة توسعة أرشيف دائرة المهديّة سنة 2021 .

وبالنسبة لأرشيف وحدة التصوير الجوي فقد قام الديوان في مناسبتين بدعوة المركز الوطني لرسم الخرائط والإستشعار عن بعد كتابية بضرورة الإسراع بنقلته إلى مقراته الأمامية لم يتلق أي ردّ في الموضوع .

## 2- التصرف في الأرشيف

بالنسبة للأعوان المكلفين بالأرشيف، يوجد بمختلف الدوائر الجهوية للديوان 52 عوناً مكلفون بأشغال حفظ وتحيين الأرشيف من بينهم 49 عوناً مكلفون بالأرشيف الفني و3 بالأرشيف الإداري. مع الملاحظة أنّ حسن سير العمل يقتضي أن يتم تكليف الفنيين والأعوان ذوي الخبرة والأقدمية بهذه المهمة بالنظر لحساسيتها. ويعتزم الديوان دعم أعوان الأرشيف بأعوان جدد من بين حاملي شهادة في اختصاص الأرشيف بصفة مرحلية بما يمكن من اكتسابهم الخبرات الضرورية مع بقية الأعوان الفنيين.

هذا وقد عملت وحدة التصرف في الأرشيف بسيرورات عمل مجدية للتصرف في الأرشيف على مستوى المقر الفرعي بلافيات. أما عن تفعيل هذه التجربة ببقية الدوائر الجهوية فقد تم:

- تعميم منظومة التوثيق الآلي "GEDOC" على جميع الولايات بعد توفير جميع الموارد اللوجستية والبشرية اللازمة عملاً بنظام الجودة المراد تركيزه هذه السنة وقد بلغت الأهداف 100% بعدد الدوائر الجهوية.
- تعميم بكل الدوائر الجهوية منظومة "GEDGUICHET" الخاصة بتمكن الخبراء في المساحة من الأرشيف الرقمي.
- الشروع في رقمنة كل أرشيف الملك العمومي البحري.

ولتفادي إمكانية ضياع الملفات وضمان إدراجها بالأرشيف المركزي، تم إتخاذ الإجراءات التالية:

- تدعيم شبكات كاميرات المراقبة بالأرشيف وجميع مداخله.
- تطوير منظومة طلب وإرجاع الأرشيف وتعميمها على جميع الدوائر الجهوية.
- العمل بقوائم شهرية من مخرجات المنظومة لطلب إرجاع الأرشيف في مدة لا تتجاوز 30 يوماً.
- طلب اعتماد قوائم الملفات المنجزة والمضمنة بمنظومة التصرف المندمج قصد التأكد من دخول كلي للملفات المنجزة للأرشيف في الابان.
- متابعة جميع سيرورات الأرشيف من طرف وحدة الجودة مع وضع خطط عمل في الغرض

لقد إستخلص الديوان، من مشروع تطوير الأرشيف الفني و الإداري "MATA" واستناساً بتجارب بلدان العالم المتقدمة في المجال، عديد النتائج مكنته من تقييمها الوضعية الحالية وتحديد حاجياته بصورة مبدئية. من هذا المنطلق اتجه الديوان سنة 2014 الى الاستفادة من آلية التعاون الدولي حيث تولى البنك الدولي وبنك كوريا الجنوبية للاستيراد والتصدير تمويل دراسة حول المنظومة العقارية في تونس من أهم مخرجاتها خارطة طريق لانشاء

منظومة عقارية مندجمة للبلاد التونسية. و بعد إعداد دراسة الجدوى فإن الديوان بصدد التنسيق مع الوزارة المكلفة بالتعاون لاستكمال الاجراءات المتعلقة بتمويل المشروع.

وبصرف النظر عن إنجاز هذا المشروع من عدمه سيواصل الديوان باحثا عن سبل دعم المحافظة على الأرشيف العقاري الفنيما في ذلك إمكانية طلب إعتمادات على ميزانية الدولة تحت هذا العنوان.

ويبقى عدد الملفات المحدثة أكبر من تلك التي شملها رقمنة الأرشيف لعدة اعتبارات أهمها حصول الرسم العقاري على عديد التحويلات. وإلى موفى سنة 2019، بلغ عدد الرسوم العقارية المخزنة آيا 141971 رسم عقاري إضافة إلى 2772 ملفا مسح عقاري (يحتوي كل ملف مئات أضعافه من الرسوم العقارية).

### 3 - النظام المعلوماتي

في خصوص مواكبة للتّوّات تجلي تشهدا نظم المعلومات والاتصال، أعلن اليوان سنة 2019 عن طلب عروض يتعلّق بإعداد المخطط المديرى للإعلانية لما يلمة هذا المخطط من خارطة طريق نحو تحقيق للتّوّات التّوية إلى إرساء وتطوير الإدارة الإلكترونية وتنمية خدماته وضمان استجابتها لمختلف المعايير التّوية (طلبي العروض الأوّين غير مقبولين).

كما تمّ الشّوع في إطار تويّات الحكومة التّوية إلى اعتماد الإدارة الإلكترونية في إعداد كّون شروط لتحويل بعض خدمات اليوان إلى خدمات إلكترونية عبر الأنترنت ليتمّ قبل نهاية سنة 2020 إعلان طلب عروض في الغرض.

وبهدف ضمان تطبيق أحكام القانون عدد 5 لسنة 2004 المؤرخ في 3 فيفري 2004 والمتعلق بالسلامة المعلوماتية، تمّ إحداث خلية سلامة معلوماتية باليوان تعنى بوضع تصنيف لمكونات النظام المعلوماتي والشبكة حسب درجة الأهمية وتحديد إجراءات السلامة المستوجبة.

وفي نطاق حرص اليوان على تطوير أساليب العمل وفقا للتّوّات الحديثة وفي إطار للتّاريج والقوانين الجاري بها العمل، تمّ برمجة ضمن ميزانيّتي سنة 2020 و2021 إقتناء برمجيت إعلانية فنية على مدى متوسط وعلى مراحل باعتبار الكلفة الهائلة لمثل هذه البرمجيت.

وفي إطار تطبيق جملة معايير إدارة أمن المعلومات "ISO 27000" توظف مصالحي البيان مراجعة حقّ الولوج للتطبيقات ومراجعتها بصفة دورية. كما تم تهيئة القاعات المخصصة للمصالح الإعلامية وفق المعايير المعتمدة في الغرض واقتصار الدخول إليها من قبل فريق الإدارة الفرعية للإعلامية فقط. ولوأنّ البيان بصدده القيام بدراسة ترمي إلى تجميع الخوادم بقاعة واحدة.

هذا وقد تم إحداث لجنة فنية تعنى أساساً بالقيام بالتحقيق الفني لتطبيق "جيوماتيكا" والتي هي بصدده الاستغلال من قبل مختلف مصالحي الديوان الفنية حيث تولت عقد جلسات بهدف إدراج مخرجات هذه للتطبيق ضمن ألقا للملتمات الفنية للبيان.

وبالتبعية لمنظومة PGI، تجدر الإشارة إلى ما: تم متابعة جملة الملاحظات التي تم الوقوف عليها على مستوى استغلال المنظومة ولتأخذ الإجراءات الالفة قصد تلافيها على غرار تسجيل للترخ بالتب في عمليات مراقبة احترام تسلسل الأشغال بالتطبيق للجالوة. ولوأن هذه الوضعية ناتجة عن عملية تحويل البيانات من التطبيق القديمة إلى التطبيق الجديدة. وتم نفاذي الإشكال على مستوى للتطبيق التجارية بإضافة وظيفة مراقبة إدراج أرقام الملف (عدم إمكانية إدراج رقم مألكر من قرا).

أمّ فيما يتعلّق بإدراج مناطق مسخية أكثر من قرا تم دعوة كلف دوائر الإنتاج بالتدقيقي البيانات الخاصة بأشغال المسح لاعتماد للقيم الموجهة "Code INS" بما من شأنه أن يساهم في متابعة الإنجاز واستخراج معطيات دقيقة.

تجدر الإشارة إلى أنه تشمل تطبيقية المخزون تحديد الحد الأدنى والأقصى لجميع الفصول الموجودة بالمخازن ومصالحة للتحقق في المخزون بصدده إدراج البيانات الالفة ولتّب من مطابقة الكليّة المسببة بتلك الحقيقية. ونظرا لافتقار للتطبيق لبعض الجداول البيانية غير مدرجة بكراس الشروط المتعلقة بمنظومة "PGI" فإن المصلحة المعنية وحتى يتسنى تفعيل هذه المنظومة على الوجه الأكمل بصدده إعداد وحصر للتديلات الالمة إدخالها على للتطبيق في إطار اللجنة الوية.

في خصوص التحير في استكمال تركيز منظومة "PGI" بصفة نهائية ووفقا لمقتضيات كرس الشروط فإن ذلك يعود بالأساس إلى عقد أسباب أساسا تلك المتعلقة بعدم دقة ضبط الحاجيات على مستوى كراس الشروط

الفنية المتعلقة بالمنظومة المعنية مما أدى إلى تعدد مطالب مصالح الديوان الرامية إلى إدخال عناصر إضافية على المنظومة مقابل تمسك صاحب الصفقة بالتقيد بمقتضيات الصفقة.

أما في ما يتعلق بعدم استغلال منظومة المحاسبة التحليلية، يجدر التأكيد على أن الإدارة الفرعية للإعلانية استكملت - بإمكاناتها الخاصة - وضع تطبيقية المحاسبة التحليلية وقد تم اعتمادها بالنسبة للحسابات المالية المتعلقة بسنة 2019 مع الملاحظة؛ لم يتم خلاص صاحب الصفقة في كلفة وضع هذه للتطبيقية .

في خصوص إدراج المعطيات المتعلقة بمتابعة إستهلاك الوقود، تم الشروع مع بداية سنة 2019 في اعتماد المنظومة الجديدة المتعلقة بالبطاقات الذككية لشركة عجيل "AGILIS". وإضافة إلى ذلك تولت مصالح الديوان إعداد - اعتمادا على منظومة "AGILIS" - منظومة ثانية تهدف إلى متابعة المسافة المقطوعة وكمية الوقود المستهلكة ومعلل الإستهلاك لجميع وسائل النقل آليا وتوفر هذه التطبيقية الإعلانية معطيات حينية .

وفيما يتعلق بعملية إدراج المعطيات المتعلقة بالإصلاح الوقائي والعلاجي، يعتمد الديوان منذ سنة 2008 برنامج "ACCES" لمتابعة الإصلاحات الوقائية حسب الكيلومترات المقطوعة وبعد الإصلاح ويتم إدراج المعطيات على منظومة التصرف المندمج "PGI" للمتابعة والتقييم. علما وأنه لم يتوقف الديوان على إدراج المعطيات العلاجية للسيارات منذ استغلال منظومة التصرف المندمج "PGI".