

تقرير تفقد أولي
حول
بعض أوجه التصرف
بالوكالة العقارية للسكنى

جان 2020

القهررس

عدد الصفحات	الملاحظات	العناوين
1	-	التمهيد
3-2	3-1	المقدمة
2	1-1	الفقرة الأولى : إحداث الوكالة العقارية للسكنى
2	6-2	الفقرة الثانية : مشمولاتها
3-2	8-7	الفقرة الثالثة : التنظيم والتغطية الجغرافية
12-4	24-9	الجزء الأول : التسيير والتنظيم العام للوكالة
10-4	33-9	الفقرة الأولى : التسيير
10-4	33-10	1- مجلس الإدارة
10-7	33-21	2- الرئيس المدير العام
12-10	43-34	الفقرة الثانية : التنظيم العام
11-10	40-34	1- الهيكل التنظيمي
12-11	43-40	2- الأدلة الإجرائية
27-13	94-44	الجزء الثاني : التصرف في الوارد البشرية
14-13	45-44	الفقرة الأولى : تقديم عام
15-14	58-46	الفقرة الثانية : تنظيم التصرف في الموارد البشرية
14	51-48	1- بخصوص مسك الملفات الإدارية
15	58-51	2- بخصوص التطبيقات الإعلامية
23-15	15-59	الفقرة الثالثة : الإنتدابات
23-15	85-60	1- ملاحظات عامة
-15	73-63	2- الإنتدابات المباشرة
23-21	85-74	3- الإنتدابات عن طريق المناظرة
27-23	94-86	الفقرة الرابعة : التسمية في الخطط الوظيفية:
55-24	202-95	الجزء الثالث: التصرف في الصندوق الاجتماع
34-28	115-95	الفقرة الأولى: النظام الخاص بالصندوق وتنظيم تدخلاته:

30-28	105-95	1- إحداه الصندوق، تنظيمه ومشمولاته:
33-30	115-106	2- تنقيح النظام الداخلي للصندوق الاجتماعي:
38-34	134-116	الفقرة الثانية: تقييم تدخلات الصندوق الاجتماعي والإجراءات المنظمة لها:
35-34	122-116	1- بخصوص بعض الإجراءات غير المنصوص عليها بالنظام الداخلي للصندوق:
36-35	128-123	2- بخصوص عدم احترام عدة فصول من النظام الداخلي للصندوق الاجتماعي:
38-36	134-129	3- تقييم تدخلات الصندوق:
52-38	183-135	الفقرة الثالثة: التدقيق في القروض المسندة في إطار الصندوق الاجتماعي
45-39	159-136	1- ملاحظات بخصوص إجراءات إسناد القروض الشخصية:
52-45	183-160	2- ملاحظات بخصوص إجراءات إسناد قروض السكن:
54-52	192-184	الفقرة الرابعة: بخصوص استخلاص الديون المتخذة بذمة الأعوان المغادرين للوكالة:
55-54	202-193	الفقرة الخامسة: ملاحظات حول مسك حسابية الصندوق الاجتماعي:
81-56	315-203	الجزء الرابع: حول التقسيمات والتصرف في المقاسم
60-56	230-204	الفقرة الأولى: المقاسم الإدارية:
58-56	-204	1- الإطار العام:
58-56	216-205	2- وضعية المقاسم الإدارية بالوكالة العقارية للسكنى ومتابعتها:
59-58	216-211	3- إجراءات بيع المقاسم الإدارية:
60-59	223-217	4- ثمن بيع وإجراءات خلاص المقاسم الإدارية:
-60	-224	الفقرة الثانية: المقاسم الفردية:
62-60	230-224	1- الإطار القانوني والترتيبي والإجرائي:
70-62	264-231	2- بخصوص إسناد المقاسم للحرفاء من العموم: 1.2- حول تحديد المقاسم المخصصة للحرفاء : 2.2- حول تحديد قائمة طالبي المقاسم المنتقلين للحصول على مقسم: 3.2- حول إتمام عملية الإسناد:

		3.2- حول إتمام عملية الإسناد:
		4.2- حول استجابة الحرفاء لشرط عدم الملكية:
		5.2- بخصوص إجراءات خلاص المقسم:
72-70	277-265	3- بخصوص إسناد المقاسم المخصصة للطلبات الجماعية للمؤسسات الوطنية:
74-72	286-278	4- بخصوص إسناد المقاسم حسب السلطة التقديرية للإدارة العامة:
76-74	298-287	5- بخصوص إسناد المقاسم لفائدة أعوان الوكالة
77-76	299	6- ملاحظات عامة:
81-77	315-300	الفقرة الثالثة: المقاسم الجماعية وشبه الجماعية :
78-77	306-300	1- بخصوص إجراءات الإسناد:
79-78	309-307	2- بخصوص تحديد أسعار البيع
81-79	315-310	3- بخصوص إجراءات الخلاص
89-82	341-316	الجزء الخامس: التصرف في الصفقات
83-82	320-317	الفقرة الأولى: بخصوص تحديد الحاجيات:
85-83	326-321	الفقرة الثانية: على مستوى الدعوة إلى المنافسة:
85	330-327	الفقرة الثالثة: على مستوى الوثائق المكونة للصفقة:
87-85	334-331	الفقرة الرابعة: على مستوى تقييم العروض:
89-87	341-335	الفقرة السادسة: على مستوى تبليغ وتنفيذ الصفقة:
88-87	337-335	1- بخصوص تبليغ الصفقة:
89-88	341-338	2- بخصوص وثيقة الضمان النهائي:
99-90	371-342	الجزء السادس: التصرف في بعض النفقات
90	342	الفقرة الأولى: بخصوص التصرف في بعض نفقات الكراء:
92-90	351-343	الفقرة الثانية: بخصوص التصرف في نفقات التكوين:
97-93	361-353	الفقرة الثالثة: بخصوص التصرف في التمويل العمومي للجمعيات:
99-98	371-362	الفقرة الرابعة: بخصوص إسناد أبناء الأعوان منحة دراسية سنوية:

التصريح

عملا بالإذن بمأمورية عدد 9/136/ إ م الصادر عن السيد وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية بتاريخ 2017/11/20 (ملحق عدد 1)، تولى فريق من هيئة الرقابة العامة لأملاك الدولة والشؤون العقارية منكوّن من:

السيدة هنده العرفاوي : مراقب رئيس لأملاك الدولة والشؤون العقارية

السيد مهدي قويعة : مراقب مساعد لأملاك الدولة والشؤون العقارية

الآنسة فتحية حمداوي : مراقب مساعد لأملاك الدولة والشؤون العقارية

إجراء تفقّد حول بعض أوجه التصرف بالوكالة العقارية للسكنى.

و قد تمّ، أثناء إنجاز المهمة، وتطبيقا للمذكرة المؤرخة في 27 جويلية 2018 (ملحق عدد 2)، تغيير كل من السيد مهدي قويعة والآنسة فتحية حمداوي بكل من:

- الآنسة منسى فرادي : مراقب لأملاك الدولة والشؤون العقارية

- السيدة سميرة الحاج سليمان: مراقب مساعد لأملاك الدولة والشؤون العقارية

كما تمّ تدعيم الفريق أثناء المهمة بالسيدة شذى الباسي مراقب مساعد لأملاك الدولة والشؤون العقارية.

وقد مكّنت أعمال الرقابة الميدانية من إبراز جملة من النقائص والملاحظات، تمّ تضمينها

بهذا التقرير وتبويبها كما يلي:

الجزء الأول: التسيير والتنظيم العام للوكالة

الجزء الثاني: التصرف في الموارد البشرية

الجزء الثالث: التصرف في الصندوق الاجتماعي

الجزء الرابع: التصرف في المقاسم

الجزء الخامس: التصرف في الشراءات

الجزء السادس: التصرف في بعض النفقات.

المقدمة

الفقرة الأولى: إحداث الوكالة العقارية للسكنى

- 1- أحدثت الوكالة العقارية للسكنى بموجب القانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرخ في 14 أفريل 1973 والمتعلق بتهيئة المناطق السياحية والصناعية والسكنية. وقد تم استصدار هذا القانون في إطار تنفيذ السياسة العامة للبلاد للنهوض بالمدن التونسية وتنظيم أهم القطاعات الاقتصادية على مختلف الأصعدة سواء منها العقارية أو العمرانية أو على مستوى هياكل التمويل.
- ويحدد الأمر عدد 33 لسنة 1974 المؤرخ في 21 جانفي 1974 تنظيم وتسيير الوكالة.

الفقرة الثانية: مشمولاتها

- 2- تضطلع الوكالة العقارية للسكنى، وفقا للأمر عدد 33 لسنة 1974 سالف الذكر، بالمهام التالية:
- 3- إنجاز جميع العمليات العقارية المتعلقة باكتساب وتهيئة الأراضي اللازمة للقيام بالمأمورية الموكلة لها بمقتضى القانون عدد 21 لسنة 1973 المذكور أعلاه والمتمثلة في شراء وتهيئة والتفويت في قطع الأرض الواقعة بالمناطق المعدة للبناء قصد السكنى وذلك وفق الشروط المحددة بالقانون ذاته،
- 4- ممارسة حق الشفعة وفق مقتضيات القانون المذكور،
- 5- بيع العقارات التي انتقلت ملكيتها لها طبقا لأحكام الأمر انف الذكر،
- 6- إنجاز جميع العمليات الأخرى المتعلقة بتنفيذ مأموريتها.

الفقرة الثالثة: التنظيم والتغطية الجغرافية

- 7- حسب النصوص القانونية المحدثة و المنظمة لها، يغطي نشاط الوكالة العقارية للسكنى كامل تراب الجمهورية. ويهدف تحقيق ذلك الانتشار، ارتأت الوكالة في تنظيم مصالحها إحداث، بالإضافة إلى المصالح المركزية ذات الصبغة الإدارية والمالية والقانونية والمساندة للإدارة العامة، خمس إدارات عملية إقليمية تغطي كامل تراب الجمهورية تتمثل في:

- الإدارة العملية بتونس
- الإدارة العملية بين عروس
- الإدارة العملية بأريانة
- الإدارة العملية بالوسط بسوسة
- الإدارة العملية بالجنوب بصفافس

8- وتتفرع عن هذه الإدارات العملية نيابات جهوية بكل من: بنزرت، نابل، جندوبة، الكاف، سليانة، باجة، المنستير، المهديّة، القيروان، القصرين، قابس، مدينين، قفصة، سيدي بوزيد.

الجزء الأول:

التسيير والتنظيم العام للوكالة

الفقرة الأولى: التسيير

9- الوكالة العقارية للسكنى منشأة عمومية تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي، يسيّرها مجلس إدارة يرأسه رئيس مدير عام الوكالة.

1- مجلس الإدارة:

10- بالاطلاع على دفتر محاضر اجتماع مجلس إدارة الوكالة العقارية للسكنى وبالتدقيق في بعض الملفات والوثائق ذات العلاقة بانعقاد اجتماعات المجلس ومداويلاته، وقف فريق الرقابة على الملاحظات التالية:

11- - انعقاد مجلس إدارة الوكالة العقارية للسكنى بتركيبة غير قانونية. حيث تضم تركيبة المجلس 16 عضوا باعتبار الرئيس المدير العام للوكالة، (كما جاء ذلك بالفصل 13 جديد من الأمر عدد 33 لسنة 1974 المؤرخ في 21 جانفي 1974 المتعلق بتنظيم وتسيير الوكالة العقارية للسكنى كما تم تنقيحه بالأمر عدد 60 لسنة 1993 المؤرخ في 1 جانفي 1993)، في مخالفة لأحكام الفصل 10 جديد من القانون عدد 09 لسنة 1989 المؤرخ في غرة فيفري 1989 المتعلق بالمساهمات والمنشآت العمومية كما تم تنقيحه وإتمامه بالقانون عدد 102 لسنة 1994 المؤرخ في غرة أوت 1994 وبالقانون عدد 74 لسنة 1996، الذي حدّد العدد الأقصى لأعضاء مجالس الإدارة بـ 12 عضوا بما في ذلك الرئيس المدير العام. ويرى فريق الرقابة أنه يجب التقيد بمقتضيات القانون المذكور بالنظر إلى علويته مقارنة بالأمر المذكور ويوصي بتحيين الأمر المتعلق بتنظيم وتسيير الوكالة العقارية للسكنى بخصوص هذه النقطة.

12- - عدم احترام الآجال الترتيبية المتعلقة بتقديم جدول الأعمال إلى جميع أعضاء مجلس الإدارة في عديد الحالات، في مخالفة للفصل 11 من الأمر عدد 2197 لسنة 2002 المؤرخ في 7 أكتوبر 2002 المتعلق بكيفية ممارسة الإشراف على المنشآت العمومية الذي نصّ على أن: "جدول الأعمال يُقدّم عشرة أيام على الأقلّ قبل موعد انعقاد الاجتماع إلى جميع أعضاء مجلس الإدارة". حيث وكما تمّ

تفصيله بـ(الملحق عدد 3)، فإن ما يزيد عن 140 استدعاء لحضور اجتماع مجلس إدارة الوكالة العقارية للسكنى، خلال الفترة 2012-2017، تم إرسالها بعد الأجل الترتيبية المحددة. وقد تراوحت فترة التأخير بين يوم واحد و7 أيام على الأقل. هذا بالإضافة إلى عدم توفر عدد من الاستدعاءات المرسلة خلال الفترة المذكورة وعدم تضمّن بعضها لتاريخ الإصدار و/أو تاريخ التوصل بها.

13- - عدم إرفاق جدول الأعمال المرسل إلى الأعضاء، في بعض الحالات، بجميع الوثائق المتعلقة بجميع المسائل التي سيقع تدارسها في اجتماع مجلس الإدارة، كما جاء ذلك بنفس الفصل المذكور أعلاه في فقرته الثالثة. حيث تبين إرسال ملحق لملف الاجتماع إلى الأعضاء خارج الأجل الترتيبية في مناسبتين. وقد تعلق الملحق ببعض النقاط المزمع التداول بخصوصها خلال اجتماع مجلس الإدارة في جلسته تباعا بتاريخ 26 جوان 2012 و10 ديسمبر 2015.

14- - تداول مجلس إدارة الوكالة العقارية للسكنى في عديد الحالات في نقاط غير مدرجة بجدول الأعمال أو لم يتم إرفاق جدول الأعمال بالوثائق المتعلقة بها، كما يبينه الجدول المضمّن بـ(الملحق عدد4)، في مخالفة لأحكام الفصل 11 من الأمر عدد 2197 لسنة 2002 المتعلق بالمنشآت العمومية الذي ينصّ على أن "يكون جدول الأعمال مصحوبا بكل الوثائق المتعلقة بجميع المسائل التي سيقع تدارسها في اجتماع مجلس الإدارة" وأنه "لا يجوز أن يتداول مجلس الإدارة في غير المواضيع المدرجة بجدول الأعمال".

15- - تجاوز عضو مجلس الإدارة ممثل الوكالة العقارية السياحية، عدد الغيابات وعدد التفويضات المسموح بها سنويا في علاقة باجتماعات مجلس الإدارة، كما يبينه الجدول الموالي، في مخالفة لمقتضيات الفصل 10 من الأمر عدد 2197 لسنة 2002 سالف الذكر الذي ينصّ على أنه لا يجوز "التغيب عن حضور اجتماعات مجلس الإدارة أو مجلس المراقبة أو العمل بالتفويض إلا في حالة التعذر وفي حدود مرتين على أقصى تقدير".

جدول عدد1: حوصلة لغيابات ممثل الوكالة العقارية السياحية باجتماعات مجلس إدارة الوكالة خلال الفترة 2015-2017

عدد الغيابات	السنة	عضو ممثل عن:
4	2015	الوكالة العقارية السياحية
6	2016	
4 (تفويضات)	2017	

- 16- - عدم اتخاذ رئيس مجلس الإدارة الإجراءات المستوجبة حسب نفس الفصل انف الذكر والمتمثلة في إعلام وزارة الإشراف القطاعي عند تجاوز تخيب احد الأعضاء عن اجتماع مجلس الإدارة الحد المسموح به ترتيبيا. وقد وصل التقصير إلى عدم الإعلام بذلك حتى عند تواتر الغيابات على غرار حالة ممثل الوكالة العقارية السياحية المذكورة أعلاه الذي لم يحضر خلال الثلاث سنوات 2015-2016-2017 سوى اجتماعا واحدا من جملة 15 اجتماعا لمجلس الإدارة.
- 17- - عدم تغيير ممثل وزارة الداخلية السيد حسن سليم بمجلس إدارة الوكالة إبان إحالته على التقاعد، مما جعل جميع اجتماعات مجلس الإدارة لسنتي 2017 و2018 تلتئم دون حضور ممثل عن وزارة الداخلية، حيث لم تقم وزارة الداخلية بإجراءات تغييره في الإبان. كما أن الوكالة لم تعلم وزارة الإشراف بتغيير عضو مجلس الإدارة المذكور إلا في 13 جويلية 2017، ولم يتم تغيير العضو المذكور إلا في 2018/10/05 تاريخ تسمية ممثل جديد عن وزارة الداخلية بمجلس إدارة الوكالة.
- 18- - التأخير في ضبط الميزانية التقديرية للتصرف والاستثمار للوكالة لسنتي 2015 و2017 من قبل مجلس الإدارة. حيث تم ذلك تباعا بتاريخ 19 و11 سبتمبر، في حين حدد الفصل 22 من الأمر عدد 2197 لسنة 2002 الأجل القانوني لذلك بموفاى شهر أوت على أقصى تقدير.
- 19- - التأخير في ضبط القوائم المالية للوكالة لسنوات 2014 و2015 و2016 و2017 من قبل مجلس إدارتها. حيث تم ذلك بعد موفى شهر مارس وهو اخر اجل محدد لذلك حسب الفصل 23 من الأمر المذكور أعلاه.

1- الرئيس المدير العام:

- 20- - تعاقب على منصب الرئيس المدير العام للوكالة العقارية للسكنى خلال العشر سنوات الأخيرة كل من السادة:

- فرحات المديني: من 22 ديسمبر 2003 الى 3 نوفمبر 2010
- يوسف الحامدي: من 04 نوفمبر 2010 إلى 01 مارس 2011
- حسونة عبد الملك: من 02 مارس 2011 إلى 15 جانفي 2014

- الهاشمي بسباس: من 16 جانفي 2014 إلى 19 جانفي 2016

- محمد الخامس العبيدي: منذ 20 جانفي 2016.

21- وبالاطلاع على ملفاتهم الإدارية ووثائق تأجيرهم وبالتدقيق في بعض المعطيات المتعلقة بفترة إشرافهم على الوكالة، وقف فريق الرقابة على الملاحظات التالية:

22- تقاضي كل من الرئيس المدير العام الحالي للوكالة السيد محمد الخامس العبيدي والرئيس المدير العام الأسبق السيد حسونة عبد الملك لمبالغ مالية بعنوان منح تأجير مناظرات دون وجه حق (ملحق عدد5) في مخالفة صريحة لأحكام الأمر عدد 2217 لسنة 2015 المؤرخ في 11 ديسمبر 2015 المتعلق بضبط نظام تأجير رؤساء المؤسسات العمومية والشركات ذات الأغلبية العمومية الذي ينص في فصله السابع على أنه "لا يمكن أن يضاف لمرتبات رؤساء المؤسسات كما وقع تحديدها بأحكام هذا الأمر الحكومي أي امتياز آخر أو منح..." و لمتضيات الأمر عدد 1855 لسنة 1990 مؤرخ في 10 نوفمبر 1990 كما تم تنقيحه بالأمر عدد 1 لسنة 1992 بالنسبة لفترة إشراف السيد حسونة عبد الملك. و يؤكد فريق الرقابة على ضرورة اتخاذ الإجراءات اللازمة لاسترجاع المبالغ التي تقاضاها المعنيون دون وجه حق والتي يبين الجدول الموالي تفاصيلها:

جدول عدد2: تفاصيل المبالغ التي تقاضاها الرئيس المدير العام للوكالة بعنوان تأجير مناظرة

المبلغ	المناظرة المؤجر بعنوانها	الرئيس المدير العام
15.818,000د	2016	محمد الخامس العبيدي
378,000د	2012	حسونة عبد الملك
5.698,000د	2011	

- 23- وتجدر الإشارة الى أن المعطيات المقدمة بالملاحظة تتعلق بعينة من المناظرات التي تم التدقيق في تأجير أعضاء لجان المناظرة التي أشرفت على أعمالها والمتعلقة بالفترة 2011-2017. وبالتالي على الوكالة التثبت من باقي المناظرات وما إذا تم تأجير الرئيس المدير العام بعنوانها.
- 24- - تقاضي الرئيس المدير العام الأسبق للوكالة السيد حسونة عبد الملك دون وجه حق لمنحة مكلف بمأمورية بلغت 300 دينارا شهريا (ملحق عدد6) تم تحميلها على ميزانية الوكالة، في مخالفة لقرار الوزير الأول المؤرخ في 3 أكتوبر 2011 والمتعلق بضبط مرتب المعني الذي لم ينص على المنحة المذكورة ولأحكام الأمر عدد 1855 لسنة 1990 المؤرخ في 10 نوفمبر 1990 المتعلق بضبط نظام تأجير رؤساء المنشآت ذات الأغلبية العمومية وجميع النصوص المنقحة والمتممة والموضحة له. و يوصي فريق الرقابة بضرورة اتخاذ الإجراءات اللازمة لاسترجاع المبالغ المسندة بدون وجه حق في هذا الخصوص.
- 25- - عدم تضمّن قرار إحق السيد محمد الخامس العبيدي، الرئيس المدير العام للوكالة، ضمن مراجعه، أية إشارة لأمر تسمية المعني كرئيس مدير عام للوكالة، كما لم ينص على أن إحقه بالوكالة كان ليشغل خطة رئيس مدير عام لها بالرغم من أن تاريخ قرار الإحق كان لاحقا لتاريخ التسمية بأكثر من 3 أشهر، بل استند في مراجعه على مطلب المعني في الرغبة في الإحق بالوكالة السابق لتاريخ تسميته كرئيس مدير عام بيومين أو ثلاثة (ملحق عدد 7). وقد ساهم هذا الإخلال في:
- 26- - مباشرة إجراءات إدماج السيد محمد الخامس العبيدي ضمن أعوان الوكالة وإتمام هذه الإجراءات قبل نهاية الإحق الفعلي للمعني لديها، باعتبار انه لا يزال مباشرة لخطة رئيس مدير عام للوكالة إلى حد التاريخ ودون انقطاع.
- 27- - عدم تحديد الخطة التي أدمج بها المعني
- 28- - عدم وجود ما يثبت توفر شغور ثابت بقانون الإطار باعتبار عدم وجود قانون إطار لدى الوكالة.
- وتمثل الملاحظات سالفة الذكر المتعلقة بإدماج الرئيس المدير العام الحالي للوكالة ضمن أعوانها مخالفة صريحة لأحكام القانون عدد 78 لسنة 1985 المؤرخ في 5 أوت 1985 المتعلق بضبط النظام الأساسي العام لأعوان الدواوين والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الصناعية والتجارية

والشركات التي تمتلك الدولة أو الجماعات العمومية المحلية رأس مالها بصفة مباشرة وكلنا، ومقتضيات الأمر عدد 2109 لسنة 1993 المؤرخ في 25 أكتوبر 1993 المتعلق بإدماج الأعوان اثر نهاية إلحاقهم ومنشور الوزير الأول عدد 66 لسنة 1994 مؤرخ في 12 نوفمبر 1994.

29- هذا وتجدر الإشارة إلى أن قرار إنهاء إلحاق المعني لدى الوكالة، والذي تم اعتماده للقيام بعملية الإدماج غير القانونية كما تم بيانه أعلاه، يعتبر صورياً من ناحية ومتعارضاً مع أمر تسمية المعني كرئيس مدير عام للوكالة الساري المفعول الى حد التاريخ من ناحية أخرى. (ملحق عدد 8)

30- كما أن قرار إدماج المعني تم إمضاه من قبل الكاتب العام للوكالة وليس الرئيس المدير العام الذي يتمتع حصرياً بصلاحيه اتخاذ قرار الإدماج كما نص عليه منشور الوزير الأول عدد 66 لسنة 1994. ويرى فريق الرقابة انه لا يمكن تفويض الإمضاء في قرار إدماج بالوكالة لأنه قرار فردي له صبغة ترتيبية بما انه يعطي وضعيه قانونية جديدة للمعني بالإدماج ولا يدخل بالتالي ضمن الشؤون التي يمكن للرئيس المدير العام للوكالة تفويض الإمضاء فيها لبعض الأعوان العاملين تحت إشرافه كما جاء ذلك بالفقرة الأخيرة من الفصل 17 من الأمر عدد 33 لسنة 1974 المتعلق بتنظيم وتسيير الوكالة العقارية للسكنى و التي تم حصرها ضمن الشؤون العادية (ملحق عدد 9).

31- أن عملية الإدماج غير القانونية للرئيس المدير العام للوكالة المبينة أعلاه مكنته من تحقيق منفعة شخصية تتمثل في الحصول على مقسم من الوكالة والتمتع بالتسهيلات المالية في دفع ثمن المقسم المخصصة حصرياً لأعوان الوكالة كما سيتم بيانه لاحقاً في التقرير.

32- عدم إخضاع قيمة الامتياز العيني المسند للرئيس المدير العام للوكالة والمتمثل في مقتطعات الوقود إلى الحجز بعنوان الضريبة على الدخل، في مخالفة أحكام مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات في فصلها 25 و 26 ومنشور الوزير الأول عدد 36 لسنة 2007 المتعلق بنظام الامتيازات العينية للرؤساء المديرين العاملين للمؤسسات والمنشآت العمومية بعنوان الضريبة على الدخل وأنظمة الضمان الاجتماعي. مما يجعل المعني متمتعاً بمبالغ مالية غير مستحقة من المفترض خصمها وتحويلها إلى الخزينة العامة بعنوان الضريبة على الدخل. وتطبيق الملاحظة على الرئيس المدير العام الحالي السيد محمد الخامس العبيدي والرؤساء المديرين العاملين السابقين: الهاشمي بسباس وحسونة عبد الملك ويوسف الحامدي وفرحات المديني حسب الفترة التي شملها التدقيق (ملحق عدد 10). ويوصي فريق الرقابة بضرورة تصحيح طريقة احتساب اجر الرئيس المدير العام الحالي

أخذاً بعين الاعتبار للملاحظة، واسترجاع المبالغ التي تم صرفها دون وجه حق له ولبقية المعنيين وتحويلها الى خزينة الدولة باعتبارها مداخيل جبائية.

33- هذا وتجدر الإشارة الى انه بالتحري في الموضوع، وقف فريق الرقابة على مكتوب بتاريخ 13 ماي 2004 (ملحق عدد 11) صادر عن السيد محمد رضا الطرابلسي بصفته مدير عام وحدة متابعة تنظيم المؤسسات والمنشات العمومية التابعة لرئاسة الحكومة يمنح بمقتضاه الرئيس المدير العام للوكالة آنذاك السيد فرحات المديني، بطلب منه، استثناء من إخضاع حصص الوقود التي يتمتع بها للضريبة، في مخالفة لأحكام مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات ومنشور الوزير الأول عدد 36 لسنة 2007 المشار إليها أعلاه. وقد تم اعتماد هذا الإجراء غير القانوني من قبل جميع الرؤساء المديرين العاميين للوكالة منذ ذلك التاريخ الى حد الآن.

الفقرة الثانية: التنظيم العام

1- الهيكل التنظيمي:

تعتمد الوكالة العقارية للسكنى هيكلا تنظيميا تمت المصادقة عليه بمقتضى الأمر عدد 2831 لسنة 2000 المؤرخ في 27 نوفمبر 2000. وبالتدقيق في محتوى الهيكل التنظيمي، تم الوقوف على الملاحظات التالية:

34- - عدم التناسق في التفرع الهرمي للهيكل التنظيمي الذي أدى إلى عدم الوضوح في العلاقة الوظيفية بين مختلف الوحدات الهيكلية المعنية. حيث نلاحظ وجود 7 وضعيات لإدارة تتفرع عنها إدارة فرعية واحدة لها نفس الدور التسيقي للإدارة المذكورة حيث تقوم بالإشراف الكلي أو شبه الكلي للمصالح التابعة لها. وتتمثل هذه الإدارات في :

- إدارة الإعلامية
- إدارة النزاعات
- إدارة الأملاك المنقولة وغير المنقولة
- إدارة مراقبة التصرف
- إدارة الشؤون القانونية
- إدارة الدراسات والبرمجة
- إدارة مراقبة ومتابعة الأشغال

هذا بالإضافة إلى 19 وضعية لمصلحة يتفرع عنها قسم واحد له تقريبا نفس الدور الموكل للمصلحة المذكورة.

- 35- - وضع كل من الإدارة الفرعية للصفقات والإدارة الفرعية للعلاقات العامة تحت الإشراف المباشر للمدير العام المساعد دون المرور عبر هياكل وسيطة (إدارة) كما تقتضيه قواعد التنظيم الإداري.
- 36- - وجود 6 وضعيات لإدارات فرعية مضمنة بالهيكل التنظيمي لا تحمل تسمية خاصة بها تتبع إدارة معينة.
- 37- - إحداث وحدات غير منصوص عليها بالهيكل التنظيمي على غرار خلية الإنصات وهيكل اليقظة الإستراتيجية ووحدة التطهير العقاري ووحدة الإعلام والاتصال ووحدة نظام الجودة وإسناد بعنوانها خطط وظيفية والحال أن هذه الخطط والوحدات المتعلقة بها غير منصوص عليها بالهيكل التنظيمي (ملحق عدد 12).
- 38- - عدم تضمن الهيكل التنظيمي لمصلحة تعنى بمتابعة ملفات المقاسم المباعة للوقوف على حالات الإخلال المتعلقة بالالتزامات القانونية والترتيبية والتعاقدية للمشتريين، واتخاذ الإجراءات الضرورية اللازمة في الإبان.
- 39- - تضمن الهيكل التنظيمي إمكانية تعيين رؤساء مشاريع للقيام بمهام محددة برتبة وامتيازات مدير أو كاهية مدير. ومثل هذا الإجراء، وفي غياب سقف محدد لعدد المشاريع والخطط الوظيفية المتعلقة بها التي يمكن إحداثها، وفي غياب موافقة مصالح وزارة المالية ورئاسة الحكومة، من شأنه أن يؤدي إلى عدم التحكم في الكلفة المالية للخطط الوظيفية بالوكالة وأن يصبح مطية للتسمية في الخطط الوظيفية عند عدم توفر خطط شاغرة بالهيكل التنظيمي. ويوصي فريق الرقابة بضرورة تجاوز الخلل المذكور على مستوى الهيكل التنظيمي وتتيحه من خلال برمجة خطط واضحة ومحددة تأخذ بعين الاعتبار نوعية وحجم العمل بالوكالة والمشاريع المناطة بعهدتها في إطار انجاز مهامها وإقرار ضرورة المصادقة عليها من السلط المعنية.
- 40- - تسمية عدد من الأعوان في خطط وظيفية تحت إشراف مباشر للإدارة العامة غير منصوص عليها بالهيكل التنظيمي (ملحق عدد 13).

2- أدلة الإجراءات:

من خلال الاطلاع على أدلة الإجراءات المعتمدة بالوكالة العقارية للسكنى يتبين:

- 41- - عدم تحيينها منذ فترة طويلة نسبيا حيث أن تاريخ إعدادها يعود الى سنتي 2000 و
- 42- - عدم إلمامها بجميع الجوانب الإجرائية في عديد الحالات على غرار طرق تحديد أثمان البيع ومراجعتها من قبل اللجنة المعنية، إجراءات متابعة الالتزامات القانونية والترتيبية والتعاقدية للمشتريين لمقاسم من الوكالة،
- 43- - عدم تفصيل التمشي الإجرائي الواجب إتباعه، في عديد الوضعيات، بالشكل المطلوب مما يعطي سلطة تقديرية واسعة للمتصرف وبحول في غالب الأحيان دون إتباع نفس التمشي بخصوص وضعيات مماثلة، من ذلك نذكر عدم تدقيق آجال وإجراءات تقديم وثائق إثبات عدم الملكية بالنسبة لمختلف الفئات المعنية بالإسناد والبيع....
- و يوصي فريق الرقابة في هذا الصدد بضرورة تحيين أدلة الإجراءات وصياغتها بطريقة عملية ودقيقة وشاملة لجميع جوانب التصرف بالوكالة.

الجزء الثاني:

التصرف في الموارد البشرية

الفقرة الأولى: تقديم عام:

-44 يخضع أعوان الوكالة العقارية للسكنى للنظام الأساسي الخاص بالأعوان المصادق عليه بمقتضى الأمر عدد 2745 لسنة 1999 المؤرخ في 6 ديسمبر 1999. ويتوزع أعوان الوكالة خلال السنوات 2013-2017، كما يلي:

جدول عدد3: توزيع أعوان الوكالة العقارية للسكنى حسب الوضعية الإدارية خلال الفترة 2013-2017

الحالة الإدارية	2013	2014	2015	2016	2017
قازين	599	587	595	561	593
متعاقدين	33	13	2	8	13
عرضيين	7	7	1	1	0
ملحقين لدى المؤسسة	5	6	6	10	9
المجموع	644	613	604	580	615
في حالة عدم المباشرة	0	1	1	1	2
ملحقين خارج المؤسسة	14	13	13	15	15
المجموع العام	658	627	618	596	632

و الملاحظ في هذا المجال:

-45 - افتقار الوكالة إلى قانون إطار يحدّد الحاجيات الفعلية من الأعوان، في مخالفة لمقتضيات الأمر عدد 2197 لسنة 2002 المؤرخ في 07 أكتوبر 2002 ومنشور الوزير الأول عدد 38 لسنة 1997. حيث لم تتم مصالح الوكالة منذ سنة 2006 بإعداد قانون إطار تتم المصادقة عليه بقرار صادر عن الوزير المكلف بالإشراف القطاعي طبقاً للترتيب الجاري بها العمل، يضبط العدد الجملي للأعوان القازين والمتعاقدين والوقتيين ويوزعهم حسب الاختصاصات المهنية والخطط الوظيفية ويحدّد تكاليف الأجور المنجزة عن ذلك من سنة إلى أخرى. ويرى فريق الرقابة أن غياب هذه الوثيقة محيئة ومصادق عليها يحول دون إحكام التصرف التقديري في الموارد البشرية من حيث حسن استغلال الموارد المتاحة

والتحديد الدقيق للحاجيات بما يمكن من تحقيق التلاؤم بين الانتدابات والحاجيات الفعلية لتأمين سير نشاط الوكالة.

وقد مكّنت عملية التدقيق في عدّة جوانب تتعلّق بالتصرّف في الموارد البشرية من الوقوف على مجموعة من الملاحظات تم تبويبها كالآتي:

الفقرة الثانية: تنظيم التصرّف في الموارد البشرية :

46- تؤمّن الإدارة الفرعية للموارد البشرية على المستوى المركزي التصرّف في الموارد البشرية للوكالة. وتعتمد في ذلك على منظومة إعلامية تغطي بالأساس التصرّف الإداري في الأعوان والتصرّف في الأجور.

47- وبالتدقيق في بعض الجوانب المتعلّقة بتنظيم التصرّف في الموارد البشرية، أمكن الوقوف على عدّة ملاحظات تتعلّق بما يلي:

1- بخصوص مسك الملفات الإدارية للأعوان:

بالتثبت في عينة من الملفات الإدارية للأعوان تبين ما يلي:

48- عدم توفر بعض الوثائق الأساسية لتكوين الملف الإداري في بعض الحالات من ذلك: نسخ

مطابقة للأصل من الشهادات العلمية، نسخة من بطاقة التعريف الوطنية، شهادة طبية عند الانتداب...

49- غياب كُلي لبطاقات الأعداد المهنية

50- غياب المعطيات المتعلقة بالعتل (السنوية وعتل المرض) في عديد الحالات،

ويوصي فريق الرقابة على هذا المستوى بالحرص على استكمال الوثائق المكونة للملفات

الإدارية للأعوان و العمل على جعل الملفات محيئة بصفة آلية.

2- بخصوص التطبيقات الإعلامية:

51- بالتدقيق في المنظومة الإعلامية المعتمدة في التصرّف في الموارد البشرية بالوكالة حسب

النسخة التي مكنتنا الوكالة من الولوج إليها اطلعا، تمّ الوقوف على ما يلي:

- أن التطبيقات الإعلامية لا توضح بدقة المسار المهني للعون،

- 52- - أنها لا تبين تاريخ الانقطاع عن العمل بالمؤسسة في حالات الإلحاق أو عدم المباشرة الخاصة على سبيل المثال،
- 53- - أن المعطيات المدرجة بالتطبيق الإعلامية والمتعلقة بوضعية الأعوان لا تتطابق في بعض الحالات مع الوثائق المضمنة بملفاتهم الإدارية (الشهادات العلمية، الإختصاص، تاريخ التسمية...)،
- 54- - انه بخصوص الأعوان الذين يشغلون خطط كاهية مدير أو رئيس مصلحة أو رئيس قسم، فان المنظومة لا تبين، في أغلب الأحيان، الإدارة الفرعية أو المصلحة أو القسم المعني بالتسمية في الخطة الوظيفية للعون و يتم الاقتصار على ذكر الإدارة المشرفة.
- ويدعو فريق الرقابة على هذا المستوى إلى:
- 55- - المواظبة على تحيين جميع المعطيات المتعلقة بوضعية الأعوان بالتطبيق الإعلامية.
- 56- - الحرص على تضمين المعطيات المتعلقة بمختلف الوضعيات الإدارية التي يمر بها العون بالوكالة (تربص/ تعاهد/ ترسيم/مباشرة خطة وظيفية)، حيث أن التطبيق الحالية لا تمكن من ذلك بما أن إدراج المعطيات المتعلقة بالوضعية الإدارية الجديدة للعون تحمي جميع المعطيات المتعلقة بوضعيته السابقة.
- 57- - ضرورة توفير إجراء بالتطبيق الإعلامية يضمن تجانس المعطيات في علاقة بالتأجير خاصة بناء على تحيين الوضعية (تقاعد أو استقالة أو إلحاق...) حسب الحالة.
- 58- - تطوير المنظومة من خلال إتاحة الإمكانية لاستخراج بطاقة تحوصل أهم المعطيات المتعلقة بالمسار المهني لكل عون.

الفقرة الثالثة: الانتدابات:

- 59- شملت أعمال الرقابة على هذا المستوى التدقيق في الانتدابات المنجزة خلال الفترة المتراوحة بين سنة 2013 وتاريخ التقاعد سواء عن طريق المناظرة أو عن طريق الانتداب المباشر. وقد أفضت إلى الوقوف على الملاحظات التالية:

1- ملاحظات عامة:

- 60- - تم، خلال الفترة المذكورة، انتداب 92 عوناً موزعين على النحو التالي:

جدول عدد4: توزيع الانتدابات حسب الصيغة خلال الفترة 2013-2017

السنة	2013	2014	2015	2016	2017	المجموع
الانتدابات عن طريق المناظرة	20	18	0	40	0	78
الانتدابات المباشرة	1	0	0	7	6	14
إجمالي الانتدابات	20	19	0	47	6	92

61- ويلاحظ من خلال المعطيات المضمنة بالجدول أن نسبة الانتدابات المباشرة تعتبر مرتفعة خلال سنتي 2016 و2017. حيث مثلت نسبة 100% من إجمالي الانتدابات خلال سنة 2017. وهو ما يعدّ منافيا لمبدأ الشفافية وتكافؤ الفرص وضمن حدّ أدنى من الكفاءة المطلوبة للأعوان المنتدبين وذلك في مخالفة صريحة لمقتضيات النظام الأساسي الخاص بأعوان الوكالة العقارية للسكنى الذي ينصّ في فصله 31 على أنّ المناظرة هي الطريقة الأساسية في الانتداب.

62- أنه في ضلّ عدم إعداد الوكالة لقانون إطار خاص بها، فإن جميع الانتدابات المنجزة تعتبر مخالفة لأحكام الفصل 30 من النظام الأساسي الخاص بأعوان الوكالة الذي ينصّ على أنه "لا ينتدب أيّ شخص في أيّ سلك أو خطة إلا لسدّ شغور بصفة قانونية في قانون إطار الوكالة"

2- الانتدابات المباشرة:

63- يعتبر الانتداب المباشر صيغة استثنائية للانتداب الذي يكون بالأساس عن طريق المناظرة. ويمثل الأمر عدد 567 لسنة 1997 المؤرخ في 31 مارس 1997 والمتعلق بضبط شروط وصيغ الانتداب المباشر بالمنشآت العمومية والمؤسسات التي لا تكتسي صبغة إدارية الإطار الترتيبي المحدد والمنظم لشروط وإجراءات القيام بالانتدابات المباشرة. واعتمادا على الأمر المذكور، فإن اللجوء إلى الانتداب المباشر ومخالفة قاعدة الانتداب عن طريق المناظرة لا يكون إلا للضرورة القصوى للعمل التي تتحصر في الحالات الثلاث التالية:

- القيام بأشغال متأكدة أو إصلاحات طارئة أوجبتها ظروف استثنائية،
- زيادة في النشاط غير منتظرة،
- القيام بأعمال موسمية.

على أن لا تتجاوز مدة التعاقد، في جميع الحالات، السنة على أقصى تقدير.

64- كما يسمح الأمر سالف الذكر باللجوء إلى التعاقد المباشر في صورة عدم إفضاء مناظرة إلى قبول العدد المطلوب لسدّ الشغور أو حصول شغور مفاجئ يكون مخالفاً بالسير العادي للعمل و يكون ذلك لفترة لا تتجاوز السنة وغير قابلة للتجديد.

وقد لاحظ فريق الرقابة جملة من الإخلالات في هذا المجال تتعلق أساساً بـ:

65- - اللجوء إلى الانتداب المباشر دون توفر الشروط اللازمة لذلك، في مخالفة صريحة لمقتضيات الأمر عدد 567 لسنة 1997، وذلك بصفة متكررة. و يحصل (الملحق عدد 14) قائمة الانتدابات المباشرة المنجزة بصفة غير قانونية خلال فترة التدقيق.

66- وتجدر الإشارة على هذا المستوى أن عملية الانتداب المباشر للسيد عدنان البراهمي (الحالة رقم 1 من الملحق عدد 14)، إلى جانب عدم قانونيتها عموماً، فقد شابتها الإخلالات التالية:

▪ أن طلب الوكالة العقارية للسكنى الترخيص في انتداب السيد عدنان البراهمي نجل الشهيد محمد البراهمي (ملحق عدد 15) تضمن طلب انتداب في إطار انتدابات شهداء و جرحى الثورة. ويرى فريق الرقابة أن ذلك لا يستقيم بما أن الانتدابات الاستثنائية الخاصة بشهداء و جرحى الثورة تنظمها أحكام القانون عدد 4 لسنة 2012 المتعلق بأحكام استثنائية للانتداب في القطاع العمومي والأمر عدد 833 لسنة 2012 المتعلق بضبط كيفية تطبيق أحكام القانون سابق الذكر اللذان ينصان على أن العمل بالأحكام الاستثنائية الواردة بالقانون ينتهي بمضي سنة من دخوله حيز التنفيذ في 22 جوان 2012، في حين أن طلب الانتداب المذكور جاء في 4 سبتمبر 2013 أي خارج الأجل المنصوص عليها.

▪ أن موافقة المدير العام لوحدة متابعة تنظيم المؤسسات والمنشات العمومية التابعة لرئاسة الحكومة على الانتداب المباشر للسيد عدنان البراهمي والتأشير على عقد الشغل الخاص به والمتضمن أن العقد قابل للتجديد بصفة ضمنية وبنفس الشروط تعتبر غير قانونية (الملحق عدد 16). حيث انه إلى جانب كون الانتداب المذكور قد تم خارج الأجل القانونية، كما تم بيانه آنفاً، فإن إجراءات تنفيذ الانتدابات من أفراد عائلات شهداء و جرحى الثورة يقتضي دراسة الملفات المعنية من قبل لجنة مشتركة بين مصالح رئاسة الحكومة ووزارة حقوق

الإنسان والعدالة الانتقالية ويتولى وزير حقوق الإنسان والعدالة الانتقالية المصادقة على القوائم الاسمية للمنفعين وهو ما لم يتم في وضعية الحال.

■ أن تاريخ ورود مطلب انتداب المعني بالأمر على مكتب الضبط المركزي في 13 سبتمبر 2013 وتاريخ وروده على إدارة الموارد البشرية والمعدات في 16 من نفس الشهر، والوارد ضمن توطئة عقد الشغل الممضى بينه وبين الوكالة العقارية للسكنى، كانا لاحقين لتاريخ طلب الوكالة العقارية للسكنى من مصالح رئاسة الحكومة الترخيص في انتداب المعني في 4 سبتمبر 2013 (ملحق عدد 17).

■ انه تمت تسوية وضعية المعني وفق الشهادة المتحصل عليها بعد انتدابه دون سند قانوني أو ترتيبى لذلك ودون تنصيب صريح لإمكانية مثل هذه التسوية بالنظام الأساسي الخاص بأعوان الوكالة العقارية للسكنى وبالرغم من أن ردّ مصالح وحدة متابعة تنظيم المؤسسات والمنشآت العمومية في الخصوص كان سلبيا (ملحق عدد 18). وقد تمت تسوية وضعية المعني بمفعول رجعي يعود لتاريخ حصوله على الشهادة العلمية الجديدة وتمّ بالتالي وبدون وجه حق صرف المبلغ الموافق للفارق في الأجر بين الوضعيتين لكامل الفترة السابقة. (ملحق عدد 19).

هذا وبالتدقيق في الموضوع المتعلق بتسوية الوضعيات الإدارية، تبين لفريق الرقابة انه إلى جانب تسوية وضعية السيد عدنان البراهمي المشار إليها أعلاه، فقد قامت الوكالة بتسوية عديد الوضعيات الإدارية و المالية حسب الحالة دون سند قانوني أو ترتيبى تعلقت أساسا باحتساب شهادات تم التحصل عليها بعد تاريخ الانتداب وأخرى قبله وباحتساب الاقدمية خارج الوكالة و بفترات التبرص دون تبرير أو تفصيل كما يبينه الجدول الموالي الذي يحوصل الحالات التي تم التفتن إليها حسب الوثائق التي توفرت ب(الملحق عدد 20).

جدول عدد 5: عينة من الأعوان الذين انتفعوا بتسوية وضعيتهم الإدارية دون سند قانوني أو ترتيبى

الرقم	المعرف المهني	الاسم و اللقب	الشهادة عند الانتداب	تسوية الوضعية بخصوص
1	61535	سليم القاربرني	شهادة مهندس تقني	احتساب شهادة الماجستير المهني المتحصل عليها سنة 1999 اي بعد مرور اكثر من 17 سنة

احتساب نصف فترة التريص للإعداد للحياة المهنية ضمن اقدمية العون	الاستاذية في التصرف في الموارد البشرية	عماد الفرجاني	61611	2
احتساب الشهادة المتحصل عليها بعد الانتداب ويعد مضي أكثر من 5 سنوات من التحصل عليها بالنسبة للحالتين عدد 1 و2	الإجازة في التصرف	عادل الحسني	61818	3
احتساب الاقدمية من تاريخ غلق الترشيحات للمناظرة الى تاريخ الانتداب	الاستاذية في الاقتصاد والتصريف	منى بن ساسي	61903	4
احتساب الاقدمية من تاريخ غلق الترشيحات للمناظرة الى تاريخ الانتداب	تقني سامي في المحاسبة المالية	صبرين العويني	62168	5
احتساب الاقدمية خارج الوكالة العقارية للسكنى	تقني سامي في الهندسة المدنية	انور الزكري	62169	6
احتساب الاقدمية خارج الوكالة العقارية للسكنى	تقني سامي في الهندسة الكهربائية	عادل بن خالد	62133	7
احتساب الاقدمية خارج الوكالة العقارية للسكنى	تقني سامي طوبوغرافي	الناصر الهمامي	62130	8
احتساب الشهادة المتحصل عليها بعد الانتداب بالوكالة	تقني سامي في التصرف في المؤسسات	خالد براكيزو	62112	9
احتساب الاقدمية خارج الوكالة العقارية للسكنى	المرحلة الأولى في التصرف في الوثائق والأرشيف	ابنسام القاسمي	62028	10
احتساب الاقدمية خارج الوكالة العقارية للسكنى	المرحلة الأولى في التصرف في الوثائق والأرشيف	محمد المهدي الزواوي	62152	11
احتساب الاقدمية خارج الوكالة العقارية للسكنى	تقني سامي في الهندسة المدنية	نبيهة العبيدي	62165	12
احتساب الاقدمية خارج الوكالة العقارية للسكنى	تقني سامي في الهندسة المدنية	عبد الباسط نصيب	62170	13
احتساب الاقدمية خارج الوكالة العقارية للسكنى	تقني سامي في الجغرفة الرقمية	مهدي العقري	62049	14

68- وفي نفس السياق، ومما يؤكد الفراغ القانوني والترتيبي لعمليات تسوية الوضعيات الإدارية والمالية حسب الحالة المشار إليها، ما تضمنه محضر جلسة اللجنة الإدارية المتناصفة بتاريخ 3 نوفمبر 2016 بخصوص احتساب الاقدمية خارج الوكالة على لسان مدير إدارة الموارد البشرية والمعدات الذي أفاد "بان احتساب اقدمية الأعوان خارج الوكالة تمشى تم اعتماده منذ سنة 2004 بإعادة ترتيب الأعوان بإسنادهم التدرجات في الدرجة والتدرجات في الصنف تبعاً للاقدمية المدلى بها. وبذلك أصبحت حقاً للأعوان لا يمكن التراجع عليه كما أنها عادة دأبت عليها الوكالة منذ 12 سنة ..."

69- تجديد عقود الانتداب المباشر بعد انتهاء مدة العقد الأول المحددة بسنة في مخالفة لمقتضيات

الأمر عدد 567 لسنة 1997 وبالرغم من تنصيص بعض العقود على أنها غير قابلة للتجديد.

70- إبرام عقود انتداب مباشر تتضمن بندا غير قانوني يتمثل في التنصيص على إمكانية تجديد

العقد لسنة أخرى في مخالفة للأمر عدد 567 سالف الذكر.

71- أن عددا من المنفعين بالانتداب المباشر، الذي سبقت الإشارة الى عدم قانونية اجراءات

انتدائهم من ناحية عدم استجابة الانتداب للشروط المستوجبة لذلك ومن ناحية تجاوزه لسقف المدة المحددة

بسنة، تربطهم علاقة قرابة مباشرة بمسؤولين أو أعوان سابقين بالوكالة مما يضي شبهة المحاباة على

عملية الانتداب غير القانونية.

حيث لوحظ:

▪ انتداب العون أسماء عبد الملك صاحبة المعرف عدد 62186 ابنة شقيق المدير العام السابق للوكالة حسونة عبد الملك، التي تقدمت بمطلب في الغرض بتاريخ 4 جويلية 2016 تزامن مع تعبير إدارة الإعلامية، بمقتضى مراسلة موجهة إلى الرئيس المدير العام للوكالة تحمل نفس التاريخ، عن حاجتها لمحلل في الإعلامية الموافق لاختصاص المعنية وقد حظي مطلب الإدارة بموافقة الإدارة العامة. وتمت عملية الانتداب بتاريخ 01 أوت 2016 أي في أقل من شهر. ورغم تنصيب العقد صراحة على عدم إمكانية التجديد إلا أنه جدد في مناسبتين لسنة إضافية وذلك بطلب من إدارة الإعلامية (ملحق عدد 21).

▪ انتداب العون صفاء الدبابي صاحبة المعرف عدد 62187، ابنة موظف سابق بالوكالة، بخطة محلل متعاقد بإدارة الموارد البشرية والمعدات بتاريخ 15 أوت 2016. وبالرغم من تنصيب العقد على عدم إمكانية التجديد إلا أنه جدد لسنة إضافية مرتين إلى حد التاريخ. (ملحق عدد 22).

▪ انتداب العون الهادي كردوس صاحب المعرف 62188، ابن عون سابق بالوكالة، بخطة حاجب بإدارة الموارد البشرية والمعدات بتاريخ 15 أوت 2016. وبالرغم من تنصيب العقد على عدم إمكانية التجديد إلا أنه جدد لسنة إضافية قبل أن ينتدب في إطار المناظرة الخارجية بعنوان سنة 2016 (ملحق عدد 23).

-72 - اعتماد مطالب عند الانتداب غير مسجلة بمكتب الضبط المركزي. حيث أن المطلب الذي تقدمت به العون فطيمة الزهراء بن قمره صاحبة المعرف عدد 62237 لانتدابها والمؤرخ في 17 مارس 2017 غير مسجل بمكتب الضبط المركزي (ملحق عدد 24). مع العلم انه تم انتداب المعنية في خطة محلل إعلامية بإدارة الإعلامية بتاريخ 3 أفريل 2017. كما ان المطلب الذي تقدمت به العون سلاف الرياحي صاحبة المعرف عدد 62240 لانتدابها غير مؤرخ وغير مؤشر عليه من قبل مكتب الضبط المركزي (ملحق عدد 25). وقد تم انتداب المعنية في خطة محلل إعلامية بإدارة الإعلامية بتاريخ 01 جوان 2017.

- عدم تجديد عقود المنتدبين بصفة مباشرة بانتهاء عقودهم الحالية وعدم ترسيمهم وذلك عملاً بأحكام الأمر عدد 567 لسنة 1997 بتاريخ 31 مارس 1997 المشار إليه أعلاه.

- تنظيم مناظرة خارجية للانتداب بالنسبة للخطط التي تعكس احتياجاً فعلياً للوكالة.

وبصفة عامة، الحرص، مستقبلاً، على اعتماد آليات تضمن الشفافية وتكافؤ الفرص وحد أدنى من الكفاءة والانسجام مع متطلبات الخطة المعنية بالانتداب، وعدم اعتماد الانتداب المباشر إلا في بعض الحالات القصوى وفي الظروف الخاصة والعاجلة وأن يكون الانتداب المباشر معللاً ووقتياً لسد شغور حاصل وفق ما تقره الترتيب الجاري بها العمل.

3- الانتدابات عن طريق المناظرة:

-74 بالتدقيق في مختلف الوثائق المتعلقة بانجاز عينة من المناظرات الخارجية التي نظمتها الوكالة العقارية للسكنى، وقف فريق الرقابة على الملاحظات التالية:

* بخصوص المناظرة الخارجية بعنوان سنة 2016:

-75 - عدم التقيد بقائمة الاختصاصات و/أو المستوى التعليمي المطلوب في الانتدابات المرخص فيها بمقتضى مكتب السيد وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية عدد 12541 المؤرخ في 26 سبتمبر 2016 في إطار تحيين ميزانية التصرف لسنة 2016. حيث تم تغيير بعض الاختصاصات و/أو المستوى التعليمي المطلوب و ذلك كما يبينه الجدول الموالي:

جدول عدد 6: التباين في الاختصاص و/أو المستوى التعليمي للانتداب بالمناظرة بين الترخيص في ذلك و الانجاز الفعلي

الانتداب المنجز		الانتداب المرخص فيه	
المستوى التعليمي	الاختصاص	المستوى التعليمي	الاختصاص
شهادة الإجازة التطبيقية	إدارة الشبكات والخدمات	الشهادة الوطنية لمهندس	الشبكات المعلوماتية
الشهادة الوطنية لمهندس	البستنة أو تهيئة الفضاءات	الشهادة الوطنية لمهندس	البستنة
شهادة تقني سامي	كهرباء أو كتروميكانيك	شهادة تقني سامي	كهرباء
شهادة تقني سامي	طوبوغرافيا أو جغرفة رقمية	شهادة تقني سامي	طوبوغرافيا

- لبس في تحديد صفة مشاركة السيد محمد السيالة الكاتب العام لنقابة الوكالة في لجنة

المناظرة. حيث تضمن مقرر اللجنة أن صفته عضو ملاحظ في حين أن ذلك لا يستقيم بما أن صفة العضو تخول للمعني كامل الصلاحيات المخولة لعضو باللجنة في حين أن صفة الملاحظ تعتبر ذات دور رقابي اجتماعي. وبالرجوع الى أحكام الفصل 32 من النظام الأساسي الخاص بالأعوان فان مشاركة ممثل النقابة الأساسية ضمن لجنة المناظرة تكون بصفة ملاحظ.

- صرف مبالغ مالية لفائدة أعضاء لجان المناظرة في غياب لأي سند ترتيبي يجيز للمؤسسات

والمنشات العمومية تأجير أعمال المناظرات التي تنظمها. وبالتالي فان طريقة احتساب المبالغ التي تم صرفها لا تخضع لأي مرجع ترتيبي أو إجرائي في الغرض. و قد لاحظ فريق الرقابة انه بالنظر لما سبق ذكره، فان المبلغ الذي تحملته الوكالة بعنوان تأجير أعضاء لجان المناظرة، كان مشطاً. حيث بلغ 280564.487 ديناراً. (ملحق عدد26)، وذلك دون احتساب المبلغ الذي تم صرفه لفائدة المدرسة الوطنية للإدارة في إطار اتفاقية مبرمة بين الطرفين بخصوص انجاز مجموعة من الأعمال المتعلقة بانجاز نفس المناظرة.

- صرف مبلغ 15.818 د لفائدة ممثل النقابة الأساسية السيد محمد السيالة بعنوان منحة

تأجير مناظرة دون وجه حق و ذلك باعتبار أن مشاركته في لجنة المناظرة كانت بصفة ملاحظ التي لا تخول له القيام بمختلف أعمال اللجنة (فرز الملفات والمشاركة في الاختبارات الشفاهية وإصلاح أوراق الاختبارات الكتابية...) (ملحق عدد27). هذا مع الإشارة إلى انه وفي نفس الإطار تم صرف مبلغ 378د لفائدة المعني بعنوان منحة تأجير المناظرة بعنوان سنة 2012 دون وجه حق أيضا لذات السبب. (ملحق عدد28).

ويوصي فريق الرقابة باتخاذ الإجراءات اللازمة لاسترجاع المبلغ الذي تم صرفه للمعني دون

وجه حق.

- وجود تضارب مصالح في مشاركة السيد محمد السيالة ضمن اللجنة التي باشرت المناظرة

التي شارك فيها ابنه السيد رؤوف السيالة. مع العلم أن المعني كان من بين الناجحين وتم انتدابه بالوكالة (ملحق عدد29).

76- - لبس في تحديد صفة مشاركة السيد محمد السيالة الكاتب العام لنقابة الوكالة في لجنة المناظرة. حيث تضمن مقرر اللجنة أن صفته عضو ملاحظ في حين أن ذلك لا يستقيم بما أن صفة العضو تخول للمعني كامل الصلاحيات المخولة لعضو باللجنة في حين أن صفة الملاحظ تعتبر ذات دور رقابي اجتماعي. وبالرجوع الى أحكام الفصل 32 من النظام الأساسي الخاص بالأعوان فان مشاركة ممثل النقابة الأساسية ضمن لجنة المناظرة تكون بصفة ملاحظ.

77- - صرف مبالغ مالية لفائدة أعضاء لجان المناظرة في غياب لأي سند ترتيبىي يجيز للمؤسسات والمنشآت العمومية تأجير أعمال المناظرات التي تنظمها. وبالتالي فان طريقة احتساب المبالغ التي تم صرفها لا تخضع لأي مرجع ترتيبىي أو إجرائي في الغرض. و قد لاحظ فريق الرقابة انه بالنظر لما سبق ذكره، فان المبلغ الذي تحمته الوكالة بعنوان تأجير أعضاء لجان المناظرة، كان مشطاً. حيث بلغ 280564.487 ديناراً. (ملحق عدد26)، وذلك دون احتساب المبلغ الذي تم صرفه لفائدة المدرسة الوطنية للإدارة في إطار اتفاقية مبرمة بين الطرفين بخصوص انجاز مجموعة من الأعمال المتعلقة بانجاز نفس المناظرة.

78- - صرف مبلغ 15.818 د لفائدة ممثل النقابة الأساسية السيد محمد السيالة بعنوان منحة تأجير مناظرة دون وجه حق و ذلك باعتبار أن مشاركته في لجنة المناظرة كانت بصفة ملاحظ التي لا تخول له القيام بمختلف أعمال اللجنة (فرز الملفات والمشاركة في الاختبارات الشفاهية وإصلاح أوراق الاختبارات الكتابية...) (ملحق عدد27). هذا مع الإشارة إلى انه وفي نفس الإطار تم صرف مبلغ 378د لفائدة المعني بعنوان منحة تأجير المناظرة بعنوان سنة 2012 دون وجه حق أيضا لذات السبب. (ملحق عدد28).

79- ويوصي فريق الرقابة باتخاذ الإجراءات اللازمة لاسترجاع المبلغ الذي تم صرفه للمعني دون وجه حق.

80- - وجود تضارب مصالح في مشاركة السيد محمد السيالة ضمن اللجنة التي باشرت المناظرة التي شارك فيها ابنه السيد رؤوف السيالة. مع العلم أن المعني كان من بين الناجحين وتم انتدابه بالوكالة (ملحق عدد29).

-81 - تأجير الرئيس المدير العام للوكالة عن المشاركة في أعمال لجنة المناظرة دون وجه حق، في مخالفة صريحة لأحكام الأمر عدد 2217 لسنة 2015 المؤرخ في 11 ديسمبر 2015 المتعلق بضبط نظام تأجير رؤساء المؤسسات والمنشآت العمومية والشركات ذات الأغلبية العمومية. يراجع الملاحظة عدد 22.

*بخصوص المناظرة الخارجية بعنوان سنة 2014:

-82 - انجاز المناظرة في إطار تنفيذ برنامج الانتداب المقترح لسنة 2014 في غياب مصادقة سلطة الإشراف عليه (ملحق عدد 30).

-83 - عدم التقيد ببرنامج الانتدابات المدرج بالميزانية التقديرية للوكالة لسنة 2014 وتعيين جدول الانتدابات بعنوان سنة 2014 دون الحصول على ترخيص في ذلك من قبل سلطة الإشراف (ملحق عدد 31).

-84 - تسجيل تأخير كبير في انجاز المناظرة التي تم التصريح بنتائجها في أواخر سنة 2017.

-85 - لبس في تقديم صفة مشاركة السيد محمد السيالة الكاتب العام لنقابة الوكالة في لجنة المناظرة على غرار ما تم القيام به في إطار المناظرة الخارجية بعنوان سنة 2016 يراجع في ذلك الملاحظة عدد 76.

الفقرة الرابعة: التسمية في الخطط الوظيفية:

-86 - تخضع تسمية الأعوان في الخطط الوظيفية بالوكالة العقارية للسكنى إلى الشروط التي تم ضبطها بمقتضى الأمر عدد 2830 لسنة 2000 المؤرخ في 27 نوفمبر 2000 المتعلق بضبط إسناد الخطط الوظيفية وشروط الإعفاء منها والذي تم تنقيحه وإتمامه بمقتضى الأمر عدد 1048 لسنة 2017. المؤرخ في 18 سبتمبر 2017.

-87 - وقد بلغ عدد الخطط الوظيفية المسندة إلى موفى ديسمبر 2017، 178 خطة وظيفية من جملة 213 خطة مفتوحة أي بنسبة تعبئة قدرها 83% موزعة كالتالي:

جدول عدد7:توزيع التسمية في الخطط الوظيفية حسب الخطط المفتوحة في موفى ديسمبر 2017

الخطة	مدير عام	مدير عام مساعد	كاتب عام	مدير جهوي	مدير	كاهية مدير	رئيس مصلحة	رئيس قسم
الخطط المفتوحة	1	1	1	4	16	24	92	90
الخطط المشغولة	1	1	1	4	16	23	61	68
نسبة الشغور	%0	%0	%0	%0	%0	%5	%30	%25

ومن خلال مقارنة الخطط الوظيفية المضمنة بالهيكل التنظيمي للوكالة المصادق عليه بمقتضى الأمر عدد 1643 لسنة 2005 والمشغولة خلال الفترة 2013-2017، يتبين وجود شغور بالعديد من الخطط الوظيفية لفترات متفاوتة مما يحد من تأطير الأعوان ويؤثر على حسن توزيع الأعمال وتسييرها ويعيق بالتالي قيام الوكالة بالمهام الموكولة إليها على الوجه المطلوب.

وبالتدقيق في عينة من الملفات الإدارية للأعوان وإجراءات التسميات في الخطط الوظيفية تبين لفريق الرقابة ما يلي :

- عدم احترام إجراءات التسمية في الخطط الوظيفية والمتعلقة بعرض التسميات على مجلس الإدارة، في مخالفة للفصل 12 من الأمر عدد 2197 لسنة 2002 المؤرخ في 07 أكتوبر 2002 والمتعلق بكيفية ممارسة الإشراف على المنشآت العمومية وصيغ المصادقة على أعمال التصرف فيها وطرق وشروط تعيين أعضاء مجلس الإدارة وتحديد الالتزامات الموضوعية على كاهلهم الذي ينص على أنه يتعين مد أعضاء مجلس الإدارة ومراقب الدولة بمذكرة تفصيلية حول التسميات في الخطط الوظيفية المزمع إسنادها قبل إدخالها حيز التنفيذ. حيث تبين من خلال الاطلاع على محاضر مجلس الإدارة خلال الفترة 2013-2017 وقائمة الوثائق الموجهة إلى أعضاء المجلس عدم احترام هذه الإجراءات، من خلال:

▪ عدم عرض مجموعة من التسميات في الخطط الوظيفية على مجلس الإدارة، والاكتفاء بعرض قائمة غير اسمية ملخصة لهذه التسميات، بصفة لاحقة على مجلس الإدارة للإعلام وذلك بعد دخولها حيز التنفيذ ودون تقديم مذكرات تفصيلية في الغرض. ويحصل الجدول الموالي عينة من التسميات المذكورة التي أمكن الوقوف عليها نظرا لكون القائمة المعروضة على المجلس لا تحمل أسماء المعنيين كما سبق الإشارة إليه:

جدول عدد8: عينة من التسميات في الخطط الوظيفية المدخلة حيز التنفيذ دون عرضها على مجلس الإدارة

ع/ر	عدد المعرف	إسم العون	الخطة	تاريخ التسمية	تاريخ إعلام مجلس الإدارة
1	61525	شكري البختي	مدير	2012-09-17	2013-03-22
2	61576	نعيم بورثري	مدير	2012-09-17	2013-03-22
3	62114	رشيد طرجمان	مدير	2012-09-17	2013-03-22
4	61667	محمد لطفى صو	مدير	2013-02-15	2013-03-22
5	62115	سليم سليم	مدير	2013-02-15	2013-03-22
6	61591	توفيل سلامة	كاهنة مدير	2012-09-17	2013-03-22
7	61585	عزالدين صمودة	كاهنة مدير	2012-11-20	2013-03-22
8	61598	ليلي زودة	كاهنة مدير	2012-11-20	2013-03-22
9	61648	مير بن صالح	كاهنة مدير	2012-11-20	2013-03-22
10	61571	امان متحورز	كاهنة مدير	2013-02-15	2013-03-22
11	61725	لطفي مزروق	كاهنة مدير	2013-02-15	2013-03-22
12	61900	سامي بلحاج نرج	كاهنة مدير	2013-02-15	2013-03-22

■ عدم مَدَّ أعضاء مجلس الإدارة في جل الحالات بمذكرة تفصيلية حول التسميات في الخطط الوظيفية المعروضة على مجلس الإدارة. والاقترار على مَدَّهم بمذكرة محصلة للخطط الوظيفية المعنية بالتسميات دون ذكر أسماء المعنيين بهذه التسميات و/أو المعطيات المتعلقة باستيفائهم لشروط التسمية في بعض الحالات، أو عدم تقديم مذكرة في الغرض في حالات أخرى على غرار التسميات المتداول في خصوصها خلال اجتماع مجلس الإدارة بتاريخ 29 ماي 2013.

■ عرض مجموعة من التسميات في الخطط الوظيفية على مجلس الإدارة لمناقشتها والبت فيها في حين انه تم تفعيل هذه التسميات وإمضاء المقررات المتعلقة بها بتاريخ سابق لتاريخ اجتماع مجلس الإدارة كما يبينه الجدول الموالي:

جدول عدد 9: عينة من التسميات في الخطط الوظيفية المعروضة على مجلس الإدارة للبت فيها في حين انه تم تفعيلها
وإمضاء المقررات المتعلقة بها

عدد المعرف	إسم العون	الخطة	تاريخ التسمية	تاريخ مصادقة المجلس
61580	عادل بن عمر	مدير جهوي	2016-09-15	2016-09-19
61569	فخر الدين تليش	مدير جهوي	2016-09-15	2016-09-19
61553	نبيبة بلغيث	مدير	2016-09-15	2016-09-19
61570	حاتم سعيداني	مدير	2016-09-15	2016-09-19
61762	لمياء بن يوسف	مدير بالنيابة	2016-09-15	2016-09-19
61554	مرشد طقطق	كاهية مدير	2016-09-15	2016-09-19
61465	محمد الخليفي	كاهية مدير	2016-09-15	2016-09-19
61620	عزيزة بلخيرية	كاهية مدير	2016-09-15	2016-09-19
61524	صادق بودريقة	كاهية مدير بالنيابة	2016-09-15	2016-09-19
61818	عادل حسني	كاهية مدير بالنيابة	2016-09-15	2016-09-19
62037	محمد بن معلم	رئيس مصلحة	2016-09-15	2016-09-19
62048	نذير بوشداخ	رئيس مصلحة	2016-09-15	2016-09-19
61318	دلندة الخباري	رئيس مصلحة	2016-09-15	2016-09-19
61546	سميرة قاسم	رئيس مصلحة	2016-09-15	2016-09-19
61689	ناصر المشرفي	رئيس مصلحة	2016-09-15	2016-09-19
62047	مروان لحمر	رئيس مصلحة	2016-09-15	2016-09-19
61530	طارق المعتمري	رئيس مصلحة بالنيابة	2016-09-15	2016-09-19

▪ عدم تمكن فريق الرقابة من التثبت من عرض بعض التسميات على مجلس الإدارة ومن تاريخ ذلك، لعدم ذكر أسماء المعنيين بالتسمية سواء على مستوى محضر اجتماع المجلس أو على مستوى المذكرة المعدة للغرض والتي سبقت الإشارة الى النقائص والإخلالات التي تشوبها.

91- وفي هذا الإطار وقف فريق الرقابة على تسمية مديرين بنفس التاريخ (22-11-2017) وهما طارق السعيد صاحب المعرف عدد 62007 ولمياء بن يوسف صاحبة المعرف عدد 61762، في حين أن عدد التسميات المعروضة على مصادقة مجلس الإدارة بتاريخ 03-11-2017 في خطة مدير هي خطة واحدة ودون تقديم المعطيات التفصيلية للتسمية المزمع إجراؤها (ملحق عدد 32).

▪ عدم عرض تسمية بعض الأعوان في خطط وظيفية معادلة للخطط التي يشغلونها على مجلس إدارة الوكالة وعدم الحصول على مصادقة سلطة الإشراف عليها. واعتبارها مجرد نقلة يتم القيام بها من خلال استصدار مقرر في الغرض في بعض الأحيان أو مذكرة في الخصوص في أحيان أخرى (ملحق عدد 33).

92- تسمية وتمتع عونين في نفس الوقت بالامتيازات المتعلقة بنفس الخطة الوظيفية. حيث وقف فريق الرقابة على تمتع كل من السيد محمد فوزي المزوغي والسيد سامي بلقاسم بالامتيازات الوظيفية المتعلقة بالإشراف على خلية الحوكمة الرشيدة، وذلك باستغلال الإخلال الإجرائي المتمثل في عدم عرض جميع التسميات في الخطط الوظيفية على مجلس الإدارة والقيام بمذكرات نقلة فقط في عديد الحالات (الملحق عدد 12 والملحق عدد 33 تابع 2 وتابع 3).

93- عدم عرض التسميات في الخطط الوظيفية المتعلقة بأعوان الوكالة الملحقين خارجها عند انتهاء إلحاقهم ومباشرتهم بالوكالة من جديد، حيث يتم منحهم الامتيازات المتعلقة بالخطة الوظيفية التي كانوا يشغلونها بالوكالة قبل إلحاقهم وذلك بصفة آلية.

94- غياب الدقة في التنصيب على الهيكل أو المصلحة المعنية عند إعداد مقررات التكليف بالخطة الوظيفية وبالتالي وجود لبس في تحديد المهام الموكولة للعون المعني. حيث يتم إصدار مقررات نقلة لمسؤولين من إدارة إلى إدارة أخرى دون التنصيب على الهيكل الذي سيكلف بالإشراف عليه داخل الإدارة الجديدة، والاكتفاء بذكر الخطة الوظيفية فقط. ونسوق كمثال، نقلة السيد عز الدين صمودة كاهية مدير بإدارة الإعلامية إلى إدارة الموارد البشرية والمعدات بنفس الخطة دون تحديد الإدارة الفرعية المعنية بالنقطة بما أن الإدارة المذكورة تتضمن إدارتين فرعيتين واحدة للمعدات وأخرى للموارد البشرية.

الجزء الثالث:

التصرف في الصندوق الاجتماعي

الفقرة الأولى: النظام الخاص بالصندوق وتنظيم تدخلاته:

1- إحداث الصندوق، تنظيمه ومشمولاته:

95- أحدث الصندوق الاجتماعي بالوكالة العقارية للسكنى والنظام الداخلي الذي يضبط طرق تسييره وتمويله بمقتضى مكتوب وزير التجهيز المؤرخ في 02 جانفي 1978، وذلك حسب ما ورد بتوطئة مشروع النظام الداخلي للصندوق لسنة 2007. وتجدر الإشارة انه لا تتوفر أية نسخة من المكتوب المذكور، ولم يتسن لفريق الرقابة الاطلاع على مضمونه.

96- والجدير بالملاحظة، أنه لم يتم مدّ فريق الرقابة بنسخة من النظام الداخلي للصندوق الاجتماعي مختومة ومصادق عليها من قبل سلطة الإشراف أو رئاسة الحكومة. حيث أن الثلاث نسخ من النظام الداخلي للصندوق الاجتماعي التي تم توفيرها لا تحمل أي منها تأشيرة سلطة الإشراف أو رئاسة الحكومة وإنما تحمل فقط الإمضاءات التالية:

✓ نسخة ترجع لسنة 2007 تحمل في جميع صفحاتها إشارة لكونها مشروع النظام الداخلي للصندوق وتحمل إمضاء كل من مدير الموارد البشرية والمعدات والنقابة الأساسية للوكالة.

✓ نسخة مؤرخة في سنة 2013 تحمل إمضاء كل من الرئيس المدير العام للوكالة ومدير الموارد البشرية والمعدات والنقابة الأساسية للوكالة.

✓ نسخة مؤرخة في سنة 2016 تحمل إمضاء كل من الرئيس المدير العام للوكالة ومدير الموارد البشرية والمعدات، الكاتب العام للوكالة والكاتب العام للنقابة الأساسية للأعوان بالوكالة.

97- وقد نصّ الفصل 121 من النظام الأساسي الخاص بأعوان الوكالة المصادق عليه بالأمر عدد 2745 المؤرخ في 6 ديسمبر 1999 على إحداث صندوق اجتماعي وسنّ نظام داخلي يضبط تسييره وتمويله.

98- ويتولى الصندوق الاجتماعي كما نصّ عليه الفصل الثاني من نظامه الداخلي تمويل الأعمال والخدمات الاجتماعية التي تنجز لفائدة إطارات وأعوان الوكالة قصد تحسين ظروف عيشهم ورفيهم الاجتماعي.

99- ويتم تمويل الصندوق الاجتماعي بالوكالة حسب الفصل السابع من النظام الداخلي من خلال:

- تخصيص نسبة من النتيجة المحاسبية الصافية للسنة المالية من قبل مجلس إدارة الوكالة
- مساهمات الإطارات والأعوان بنسبة محددة من الأجر الخام
- الفوائد المترتبة عن القروض المسندة
- المبالغ المستخلصة بعنوان تسديد القروض

100- وقد لاحظ فريق الرقابة انه بالتوازي مع تدخلات الصندوق الاجتماعي، فإنه يتم إسناد تسبقات ومنح خارج إطار الصندوق الاجتماعي، حيث انتفع أعوان الوكالة في هذا الإطار ب:

✓ منح بعنوان دراسة الأبناء تصرف سنويا خلال شهر سبتمبر.

✓ تسبقة على منحة الإنتاجية بعنوان عيد الأضحى.

101- إضافة إلى ذلك، فإنه يتم تمتيع الأعوان بتقسيط خلاص تسعين بالمائة من قيمة شراء مقسم من تقسيمات الوكالة المعدّ للبناء إلى جانب الفوائد، حيث يتمّ الخلاص عن طريق الاقتطاع من الأجر الشهري للعون وذلك لفترة تمتد على عشرين سنة مع إعفاء لمدة سنة (طبقا لما نصّ عليه الفصل 123 من النظام الأساسي الخاص بأعوان الوكالة المصادق عليه بالأمر عدد 2745 المؤرخ في 6 ديسمبر 1999).

102- ويرى فريق الرقابة أن إسناد هذه التسبقات والمنح والتسهيلات خارج إطار تدخلات الصندوق الاجتماعي يعدّ مخالفا لمنشور الوزير الأول عدد 23 لسنة 1988 المؤرخ في 14 مارس 1988 الذي ينصّ على انه " لا يجوز إسناد الأعوان أي قرض أو منحة أو إعانة أو هبة أو غيرها لا يكون مصدرها الصندوق الاجتماعي للمؤسسة او لا تدرج ضمن الأنظمة القانونية لتمويل السكن...."

103- ويشرف على تسيير الصندوق وفقا للفصل الثالث من النظام الداخلي لجنة استشارية تسمى "

لجنة الصندوق" تتكوّن من:

- ممثل الإدارة العامة كرئيس
- ممثل الموارد البشرية والمعدات أو من ينوبه كعضو
- ممثل الشؤون المالية أو من ينوبه كعضو
- ممثل الشؤون الاجتماعية أو من ينوبه كعضو
- ممثل عن مصلحة الأعوان كعضو
- ممثل منتخب عن اللجنة الإدارية المتناصفة لكل سلك كعضو
- ممثل عن النقابة الأساسية كعضو.

104- ويتولى ممثل إدارة الشؤون المالية، حسب الفصل الرابع من النظام الداخلي للصندوق، مسك حسابات الصندوق الاجتماعي ويتكفل ممثل مصلحة الشؤون الاجتماعية باستدعاء أعضاء اللجنة وضبط جدول الأعمال وتحرير محاضر الجلسات وحفظها في سجل خاص. إلا أنه تبين أن المشرف على مصلحة العمل الاجتماعي بالوكالة هو الذي يتولى إعداد ميزانية الصندوق إلى جانب القيام بمهامه الأخرى في مخالفة للفصل المذكور من النظام الداخلي.

105- ويرى فريق الرقابة أن حجم مصلحة الشؤون الاجتماعية الراجعة بالنظر للإدارة الفرعية للمواد البشرية التابعة لإدارة الموارد البشرية والمعدات، والتي تضمّ قسما وحيدا مكلفا بالشؤون الطبية والإعانات الاجتماعية لا يتماشى مع حجم العمل الموكول لهذه المصلحة التي لا تعنى فقط بالإعانات الاجتماعية والطبية بل أنها تعنى أيضا بالتصرف في الصندوق الاجتماعي ومتابعة القروض المسندة للأعوان (مثلما جاء بدليل الإجراءات المؤرخ في أكتوبر 2001).

2- تنقيح النظام الداخلي للصندوق الاجتماعي:

▪ بخصوص التنقيحات المدخلة على النظام الداخلي:

106- أدخلت عدة تنقيحات على بعض الفصول بالنظام الداخلي للصندوق خلال سنوات 2007 و2013 و2016. وبالتدقيق بالخصوص في تنقيحات النظام الداخلي للصندوق خلال سنة 2016 بمقارنة مضمونها بما كان مضمنا بنسخة النظام الداخلي لسنة 2013، لاحظ فريق الرقابة ما يلي:

107- تمت إضافة عبارة " حسب احتياجات الصندوق" لمقتضيات الفصل عدد 7 من النظام الداخلي في ما يتعلق بتخصيص نسبة من النتيجة المحاسبية الصافية للسنة المالية في مخالفة صريحة لمنشور الوزير الأول عدد 23 بتاريخ 14 مارس 1988 الذي ينص على "أن تمويل الصناديق

الاجتماعية يكون وفقا لتخصيص نسبة معقولة من الأرباح السنوية الثابتة للمؤسسة". وقد تم استغلال ذلك لضخ أموال إضافية للصندوق الاجتماعي خلال سنة 2016 لتغطية العجز الحاصل والذي بلغت قيمته 920834 دينار (يمثل الفارق بين موارد الصندوق واستعمالاته لسنة 2016). مع الإشارة الى أنه لا يوجد ما يفيد مصادقة سلطة الإشراف أو رئاسة الحكومة على عملية التمويل المذكورة.

108 - تم إضافة إمكانية تغطية الأمراض التي لا يقع تغطيتها من قبل شركة التأمين عن طريق مساعدات تصرف من الصندوق وهو أمر لا يستقيم حيث أن تدخلات الصندوق قائمة على مبدأ الاسترجاع وان نفقات الصندوق غير القابلة للاسترجاع يجب أن تكون ذات طابع ظرفي كما جاء ذلك بمذكرة العمل الصادرة عن الإدارة العامة للدراسات الاقتصادية والمالية والاجتماعية بوزارة المالية في 26 جويلية 1976.

109 - تم بالفصل الحادي عشر إضافة إمكانية خلاص القرض خلال فترة التقاعد دون تحديد إجراءات الخلاص وهو ما لا يستقيم باعتبار مخاطر عدم الخلاص و بالنظر لكون جارية التقاعد تعتبر ذات طابع معاشي ولا يمكن القيام بعمليات عقلية عليها.

110 - تم حذف عبارة رئيسي بخصوص تمويل شراء أو بناء أو تحسين مسكن بالفصول الثاني عشر والثالث عشر والخامس عشر مع حذف التنصيص على شرط الإدلاء بشهادة في عدم ملكية مسكن أو قطعة أرض صالحة للبناء لطالب القرض وقرينه وأبنائه القصر، وبالتالي أصبح هناك إمكانية لتمويل شراء أو بناء مساكن في إطار الصندوق الاجتماعي بهدف استثماري و ليس اجتماعي وهو ما يتعارض مع مفهوم وطبيعة تدخلات الصندوق الاجتماعي .

111 - تم بالفصل السادس عشر توظيف فائض سنوي على القروض المخصصة للسكن بنسبة قارة تساوي 2 % في مخالفة لمقتضيات المنشور عدد 23 بتاريخ 14 مارس 1988 المشار إليه أعلاه الذي ينص على أنه "توظف على قرض السكن فائدة نسبتها ب 8.25 بالمائة سنويا يتحملها المستفيد".

« بخصوص المصادقة على التعديلات المدخلة على النظام الداخلي للصندوق الاجتماعي

بالوكالة:

112 - بالتدقيق في جملة الوثائق المسوكة على مستوى كل من الإدارة العامة وإدارة الموارد البشرية

والمعدات ومكتب الضبط المركزي بالوكالة، تبين لفريق الرقابة ما يلي:

113 - أن مشروع تنقيح النظام الداخلي للصندوق في سنة 2013 لم يحظ بموافقة رئاسة الحكومة في ما يتعلق بالنقاط الخاصة بقروض السكن. حيث تضمن المکتوب الموجه من قبل الكاتب العام للحكومة إلى وزارة التجهيز والبيئة بتاريخ 30 جويلية 2013، حول مراجعة النظام الداخلي للصندوق بالوكالة، أنه في خصوص التنقيحات المتعلقة بقروض السكن يتجّه التقيّد بأحكام المنشور عدد 23 المؤرخ في 14 مارس 1988 (ملحق عدد 34).

114 - أن التعديلات المدخلة على النظام الأساسي للصندوق والواردة بالنسخة المؤرخة في 2016 لم تحظ أيضا بالمصادقات اللازمة بل أثارت ملاحظات في الخصوص، حيث:

▪ تمّ التداول في اجتماع مجلس الإدارة بتاريخ 10 ديسمبر 2015 بخصوص عدّة تنقيحات تهّم عدّة فصول من النظام الداخلي للصندوق من أهمّها إضافة فصل جديد يتعلّق بإمكانية إسناد قرض لاقتناء سيارة بقيمة 20 ألف دينار و قد صادق مجلس الإدارة على هذه التنقيحات دون إبداء أي تحفّظ في الخصوص (ملحق عدد 35).

▪ أنه تمّ الإعلام في اجتماع مجلس الإدارة بتاريخ 06 أبريل 2016 بمصادقة سلطة الإشراف على محضر اجتماع مجلس الإدارة المؤرخ في 10 ديسمبر 2015 سالف الذكر والمتضمن اقتراح تنقيح النظام الداخلي من خلال مکتوبها عدد 1234 بتاريخ 03 فيفري 2016، إلاّ أنه بالتدقيق في المکتوب المذكور تبين أنه لم تتمّ المصادقة على التنقيحات المعنية بل تمت دعوة الوكالة لموافاة الوزارة بملف شامل حول الموضوع" (ملحق عدد 36).

▪ أن محضر اجتماع مجلس الإدارة بتاريخ 06 أبريل 2016 تضمنّ أنه "تمّ تقديم مشروع التنقيح في نسخته الأولى على مجلس الإدارة بتاريخ 10 ديسمبر 2015 وبعد عدّة مناقشات مع سلطة الإشراف وقع تعديله في النسخة المقدّمة على أنظار المجلس... وأنه سيتمّ إعلام المجلس حال الاتّفاق مع سلطة الإشراف" (ملحق عدد 37).

▪ أن محضر اجتماع لجنة الصندوق الاجتماعي عدد 1166 بتاريخ 09 فيفري 2016، أشار إلى أنه تمّت المصادقة على مشروع النظام الداخلي للصندوق الاجتماعي وأنّ هذه المصادقة تعلّقت بعدّة تنقيحات منها : زيادة في منحة التقاعد، زيادة في منحة الوفاة وزيادة في قيمة القروض الشخصية والسكن. وهو أمر مجانب للحقيقة بما أن محضر اجتماع مجلس الإدارة

بتاريخ 06 أبريل 2016 اللاحق تاريخه لتاريخ اجتماع اللجنة المذكورة تضمن إقرارا صريحا بعدم وجود اتفاق في الخصوص مع سلطة الإشراف.

▪ أنه جاء بمكتوب سلطة الإشراف عدد 274/10/2016 المؤرخ في 21/04/2016 أنه " يتعين حتى يتسنى استكمال إجراءات المصادقة على النظام الداخلي للصندوق موافقتها بالنظام الداخلي المعدل... "(ملحق عدد 38). إضافة إلى ذلك فقد راسلت سلطة الإشراف الوكالة بمكتوب عدد 2016/10/498 المؤرخ في 22 أوت 2016 حول تعديل النظام الداخلي للصندوق الاجتماعي وأفادت بأنه " لم ترد أي إجابة حول الأخذ في الاعتبار لملاحظات الوزارة السابقة (مكتوبها بتاريخ 21 أبريل 2016)... " أي أنه لم تتم المصادقة فعليا عليه (ملحق عدد 39) .

▪ أن وحدة متابعة تنظيم المؤسسات والمنشآت العمومية بينت في مكتوبها عدد 124/12 بتاريخ 2017/01/12، رأيها بخصوص بعض الفصول من مشروع تنقيح النظام الداخلي دون أن تصرح بموافقتها أو مصادقتها على المشروع ككل (ملحق عدد 40).

▪ أنه جاء بمحضر اجتماع مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 26 جويلية 2018، أنه تمت الدعوة إلى ضرورة إخضاع النظام الداخلي للصندوق الاجتماعي إلى مصادقة رئاسة الحكومة. وقد أشار الرئيس المدير العام للوكالة ضمنه الى أن " الوكالة ساعية لإثبات مصادقة رئاسة الحكومة على النسخة المعدلة من النظام الداخلي "

ويستنتج مما سبق ذكره أن النسخة المحيطة من النظام الداخلي للصندوق الاجتماعي الراجعة

115

لسنة 2016 التي تم مدنا بها والمعتمدة من قبل الوكالة، لم تحظ بمصادقة مجلس الإدارة وسلطة الإشراف ومصالح رئاسة الحكومة. وبالتالي فان الوكالة قامت بالترفيف في قيمة قروض السكن المسندة من الصندوق الاجتماعي للأعوان وتعديل بعض الإجراءات المتعلقة بها دون توفر سند قانوني أو ترتيبى. وهو ما يتعارض مع مقتضيات الحوكمة الرشيدة وحسن التصرف في المال العام.

الفقرة الثانية: تقييم تدخلات الصندوق الاجتماعي والإجراءات المنظمة

لها:

1- بخصوص بعض الإجراءات غير المنصوص عليها بالنظام الداخلي

للسندوق:

- 116- بالتدقيق في مختلف فصول النظام الداخلي للصندوق، حسب النسخة التي تمّ مدّ فريق الرقابة بها، تمّ الوقوف على ما يلي:
- 117- غياب التنصيص على إجراءات الخلاص الواجب اعتمادها لضمان استرجاع القروض في صورة تغيير الوضعية الإدارية للعون في حالات عدم المباشرة والإلحاق والعزل وغيرها.
- 118- عدم تحديد الحالات وقيمة المساعدات التي يمكن تقديمها والإجراءات الواجب اعتمادها في ما يتعلق بتقديم المساعدات في الحالات المستعجلة أو في حالات الكوارث.
- 119- عدم تنصيص النظام الداخلي للصندوق على إمكانية تحويل المبالغ بين مختلف بنود ميزانية الصندوق، حيث لاحظ فريق الرقابة عدم التقيد بتبويب الاعتمادات ضمن ميزانية الصندوق الاجتماعي حيث تمّ تحويل مبالغ من بند "الإعانات الناتجة عن حوادث" لإسناد قروض دراسة للأعوان (كما سيتم تفصيله لاحقاً) في بعض الحالات ولتغطية مبالغ متخلّدة بذمة بعض الأعوان المتوفّين في حالات أخرى.
- 120- غياب الوضوح في قرارات لجنة الصندوق عند طلب استكمال الوثائق حيث لوحظ في عديد الحالات أن قرار هذه اللجنة ينصّ على الموافقة على "القرض مع استكمال الوثائق" دون تحديد طبيعتها بالرغم من أنّ النظام الأساسي للصندوق الاجتماعي قد حدّد بالتفصيل قائمة الوثائق اللازمة للحصول على القرض المطلوب، وبالتالي فإنّ هذه القرارات المشروطة تبقى غير واضحة ولا تمكّن من التدقيق في مدى الاستجابة لشروطها قبل تنفيذها.
- 121- أنّه تمّ رصد مبالغ لتمويل قروض لاقتناء حاسوب على مستوى التقديرات بميزانية الصندوق الاجتماعي منذ سنة 2014 إلى غاية سنة 2018 في حين أنّ مثل هذه القروض غير منصوص عليها بالنظام الداخلي للصندوق.

- أنه تم صرف مبالغ من ميزانية الصندوق الاجتماعي بعنوان قروض لتغطية نفقات دراسة الأبناء دون وجود ما يبرر ذلك بالنظام الداخلي للصندوق الاجتماعي. مع الإشارة إلى أنه تم التطرق خلال جلسة لجنة الصندوق المنعقدة بتاريخ 2016/10/03 حول تحديد منهجية النظام الداخلي إلى إمكانية تمتع العون بقرض شخصي لدراسة الأبناء وضرورة إسناد نسبة من ميزانية الصندوق (خلال شهري سبتمبر وأكتوبر) حسب مقاييس تضبط في الغرض وأن لا تتجاوز قيمة القرض 4 أشهر خام باعتبار جميع المنح. وقد تم إقرار الانتفاع بهذه القروض ضمن مداوات لجنة الصندوق من قبل أعضائها في مخالفة لمقتضيات الفصل الخامس من النظام الداخلي الذي ينص على "أن من بين مهام لجنة الصندوق اقتراح التتقيحات اللازمة عند الاقتضاء" و ليس المصادقة عليها وبالتالي تبقى مقترحات التتقيحات رهن مصادقة وزارة الإشراف ورئاسة الحكومة على النظام الداخلي للصندوق الاجتماعي الأمر الذي لم يتم إلى حد التاريخ.

2- بخصوص عدم احترام عدّة فصول من النظام الداخلي للصندوق الاجتماعي:

123- بالاطّلاع على محاضر لجنة الصندوق منذ سنة 2014 إلى سنة 2018 الممسوكة على مستوى مصلحة العمل الاجتماعي، تبين لفريق الرقابة ما يلي:

124- عدم احترام الآجال المنصوص عليها بالفصل 6 من النظام الداخلي والمحدّدة بخمسة عشر يوماً بخصوص إحالة محضر لجنة الصندوق إلى الرئيس المدير العام في بعض الحالات. نذكر على سبيل المثال المحضر عدد 2821 بتاريخ 19 مارس 2014.

125- مخالفة الفصل 4 من النظام الداخلي بـ:

- تكليف ممثل إدارة الموارد البشرية بإعداد و تقديم مشروع ميزانية الصندوق عوضاً عن ممثل الشؤون المالية.
- عدم ترأس ممثل عن الإدارة العامة لجنة الصندوق الاجتماعي في كافة المحاضر خلال الخمس سنوات الأخيرة.
- التام لجنة الصندوق في بعض الحالات بتريكية مخالفة لما جاء بالفصل المذكور، نذكر على سبيل المثال تركيبة اللجنة بالاجتماع عدد 5001 بتاريخ 06 أوت

2015 حيث تغيب ممثل الإدارة العامة وحضر أكثر من عضو عن النقابة الأساسية للأعوان (أربع أعوان حضروا الإجتماع) كما حضر ممثلين للجنة الإدارية المتتاصرة عن سلك التنفيذ وممثلين عن سلك التسيير عوضا عن عضو واحد عن كل سلك.

126- - أنه تمت الموافقة على إسناد بعض القروض والإعانات بالرغم من عدم مصادقة سلطة الإشراف حينها على ميزانية الصندوق الاجتماعي (المحضر عدد 1166 بتاريخ 09 فيفري 2016 والمحضر عدد 0368 بتاريخ 06 جانفي 2015).

127- - أنه تمت الإشارة بمحضر لجنة الصندوق عدد 7258 بتاريخ 12 أكتوبر 2015 على "مواصلة قبول المطالب المتعلقة بقروض السكن والاستجابة لها شريطة أن تكون مكتملة الوثائق إلى موفى سنة 2015 وفي حدود المبلغ المتبقي من الميزانية إثر صرف المبالغ الموافق عليها بالجلسة السابقة". وقد تمّ تبعا لذلك انعقاد لجنة قروض السكن في ثلاث مناسبات خلال سنة 2015 (10 مارس 2015 و12 أكتوبر 2015 و18 ديسمبر 2015) في مخالفة لمقتضيات الفصل 6 من النظام الداخلي الذي نصّ على أن اللجنة تجتمع مرّة كلّ سة أشهر بالنسبة لقروض السكن.

128- - أنه تمّت الإشارة بالمحضر عدد 238 بتاريخ 15 جانفي 2014 إلى انسحاب ثلاث أعضاء من الجلسة على أساس أنه تعلّقت بهم مطالب قروض وتم تعويضهم بثلاث آخرين دون بيان صفة الأعوان المعوضين، والجدير بالملاحظة أن هذا التمشي لم يتمّ التقيّد به في عديد جلسات لجنة الصندوق الاجتماعي وأن الأعضاء المنسحبين حسب ما ورد بهذا المحضر قد سبق أنّ تمّ التداول بشأن مسألة إسنادهم قروض بمحاضر عديدة دون انسحابهم.

3- تقييم تدخّلات الصندوق:

129- بالإطلاع على القوائم المالية المصادق عليها، يتبيّن أن الأعباء الاجتماعية تطوّرت خلال الست سنوات الأخيرة كما يبيّنه الجدول الموالي:

جدول عدد 10: تطور الأعباء الاجتماعية وأعباء الأعوان خلال الفترة 2012-2017

(الوحدة: الدينار)

البيان	2012	2013	2014	2015	2016	2017
أعباء الأعوان	16.675,088	16.834,234	16.115,999	16.813,191	17.919,231	20.646,429
الأعباء الاجتماعية	3261.227	3252,062	3.118,018	3.219,103	3.498,914	3.902,529
قيمة الأعباء الاجتماعية بالمقارنة مع أعباء الأعوان	%19,55	%19,31	%19,34	%19,14	%19,52	%18,90

المصدر: القوائم المالية للوكالة العقارية للسكنى

130- ويلاحظ من خلال الجدول أعلاه أن الأعباء الاجتماعية شهدت ارتفاعا متواصلا بداية من سنة 2014 وقد مثّلت هذه الأعباء على مدى الخمس سنوات الأخيرة ما قيمته 20% تقريبا من أعباء الأعوان.

131- وبالإطلاع على تقارير نشاط الوكالة يتّضح أنّ أهمّ تدخلات الصندوق الاجتماعي تتمثل في ما يلي:

جدول عدد 11: نسبة تطور المساعدات والقروض الاجتماعية المسندة للأعوان

(الوحدة: الدينار)

السنة	المساعدات			القروض الإجتماعية			قروض السكن	
	المبلغ المرصود بالميزانية	الانجازات	النسبة	المبلغ المرصود بالميزانية	الانجازات	النسبة	الانجازات	النسبة
2013	235268	235135	%99.94	299612	301524	101	230000	%100
2014	256880	262289	%102	315000	300247	%95	200000	%87
2015	221.800	218.395	%98	348.000	344359	%99	140000	%61
2016	374217	459899	%123	430000	565294	%131	265000	%100
2017	497709	341190	%69	627800	622695	%99	352500	%88

المصدر: التقارير السنوية لنشاط الوكالة العقارية للسكنى

132- ويستشفّ من خلال الجدول السابق، أنّ مجموع المساعدات المسندة للأعوان شهدت تطورا بـ 45.10% خلال سنة 2017 بالمقارنة مع سنة 2013. كما شهدت القروض الاجتماعية ارتفاعا هاما بنسبة 106%، أما قروض السكن فقد شهدت ارتفاعا بنسبة بـ 53.26%.

وبمقارنة موارد الصندوق باستعملاته يتبين ما يلي:

جدول عدد 12: موارد واستعمالات الصندوق الإجتماعي

الوحدة: الدينار

النسبة (2)/(1)	الفارق	الاستعمالات (2)				الموارد (1)	السنة
		المجموع	قروض البناء	القروض الاجتماعية	المساعدات		
%87.86	97045.351	702754.649	140000	344359.240	218395.409	799800	2015
%119.79	-(211699.163)	1027240.380	255000	566023.502	459892.661	1399745	2016
%186.13	-(1316386.895)	2844694.895	352500	622695.483	341189.812	1528309	2017

المصدر: الموازنة الاجتماعية للوكالة العقارية للسكنى

133- ويتبين من خلال الجدول السابق، أن استعمالات الصندوق فاقت خلال سنتي 2016 و2017 موارده ويرجع ذلك للترفيغ في قيمة هذه المساعدات والقروض الاجتماعية وقروض السكن تبعاً للتعديلات غير المصادق عليها المدخلة على بعض بنود النظام الداخلي للصندوق.

134- وتجدر الإشارة في هذا الإطار إلى وجود تضارب في المعطيات المتعلقة بموارد واستعمالات الصندوق الاجتماعي لسنة 2016 الواردة بتقرير الموازنة الاجتماعية لسنوات (2015-2016) و(2016-2017)، حيث جاء بالموازنة الاجتماعية (2015-2016) أن موارد الصندوق لسنة 2016 بلغت 1069.217 ألف دينار، في حين ورد بنسخة من الموازنة الاجتماعية لسنتي (2016-2017) أن هذه الموارد بلغت 1399.745 ألف دينار.

الفقرة الثالثة: التدقيق في القروض المسندة في إطار الصندوق

الاجتماعي

135- ينتفع أعوان الوكالة بعدة قروض تمول عن طريق الصندوق الاجتماعي يتم تسديدها من خلال الحجز الشهري المباشر من مرتب العون. وتتقسم هذه القروض إلى قروض اجتماعية قصيرة المدى وقروض سكن طويلة المدى توظف عليها نسبة فائدة تختلف حسب نوعية القرض ومدّة خلاصه.

1- ملاحظات بخصوص إجراءات إسناد القروض الشخصية:

136 بالتدقيق في عينة من الملفات المتعلقة بالقروض الشخصية المسندة للأعوان عن طريق الصندوق الاجتماعي خلال الخمس سنوات الأخيرة، تبين لفريق الرقابة ما يلي:

* ملاحظات عامة:

137 - غياب بعض الوثائق الأساسية والتي تمثل ضمانا لحقوق الوكالة منها: عقد القرض وإحالة خصم على الأجر وذلك بكافة ملفات القروض الشخصية.

138 - أن الأذن بالدفع (titres de paiement) المتعلقة بالقروض الشخصية تحمل إمضاء مدير الموارد البشرية والمعدات وممثل مصلحة الشؤون الاجتماعية فقط ولا تحمل إمضاء ممثل مصلحة الشؤون المالية الموكول له، حسب مقتضيات الفصل 4 من النظام الداخلي، مسك حسابات الصندوق الاجتماعي.

139 - أن بعض ملفات القروض الشخصية لا تتضمن كامل الوثائق اللازمة كمقرر إسناد القرض (مثال ملفات الأعوان أصحاب المعرفات المهنية 61576 و 62005).

* ملاحظات خاصة ببعض ملفات القروض الشخصية:

140 بالتدقيق في عينة من الملفات المتعلقة بالقروض الشخصية المسندة للأعوان عن طريق الصندوق الاجتماعي، تبين لفريق الرقابة عدم إخضاع دراسة مطالب القروض إلى إجراءات موحدة في مخالفة لمبدأ المساواة وتكافؤ الفرص بين الأعوان. حيث تم الوقوف بالخصوص على ما يلي:

141 - أن العونين صاحبي المعرف المهني 62005 و 61576 تحصلا على قرضين شخصيين بصفة مسبقة وذلك قبل دراسة مطلبيهما من قبل لجنة الصندوق والموافقة عليهما. حيث تمت الإشارة بمحضر جلسة اجتماع اللجنة عدد 7 المنعقدة بتاريخ 26 أكتوبر 2018 إلى أنه تم صرف قيمة هذين القرضين للعونين المعنيين تبعا لموافقة الإدارة العامة (ملحق عدد 41 وعدد 42).

142 - أنه تم إسناد عدة أعوان قروض شخصية بصفة استثنائية وتمّ تعليل ذلك بالصفة الاستعجالية كما بيّنه الجدول الموالي:

جدول عدد 13: عينة من ملفات القروض الشخصية المسندة بصفة استثنائية

الرقم الآلي	العون	مركز العمل	القيمة بالدينار	تاريخ محضر لجنة الصندوق	الملاحظات
61634	فتحي كريد	الإدارة العملية بسوسة	3000	2015/04/03	لتغطية مصاريف علاج القرين مع العلم أنه قد تحصل على الموافقة بذات المحضر على قرض علاج
61897	مهي لويذ	إدارة الشؤون البشرية والمعدات	11716	2016 /12/30	مجاوبة مصاريف إستعجالية
61645	قمر مراد	إدارة الشؤون البشرية والمعدات	2600	2016/02/09	لتغطية مصاريف عملية جراحية
61419	ماجد المهيري	الإدارة العملية صفاقس	3844	2016/02/09	لتغطية مصاريف عملية جراحية
61524	الصادق بودريقة	الإدارة العملية بسوسة	6322	2016/02/09	مطلب العون غير مدرج بقائمة مطالب القروض الشخصية المرتبة نفاذيا بمحضر الجلسة
61448	نجاه مقراني	الإدارة الفرعية للعلاقات العامة	7246	2016/12/30	تمت الإشارة إلى أن العون المرتب أولا بقائمة القروض الشخصية بالمحضر قد قدم مطالبا قصد إلغاء الحصول على القرض بعد تاريخ إجراء المحضر، وأنه تبعاً لذلك تم إسناد المعني قرض شخصي بصفة استثنائية
61527	محمد فوزي المزوعي	الإدارة العامة	10000	2018/10/26	الموافقة بصفة استثنائية

143- ويعتبر هذا الإجراء غير قانوني حيث أنه يمس من مبدأ المساواة وتكافؤ الفرص بين الأعدان ولا يوجد ما يبرره حيث أن النظام الداخلي للصندوق الاجتماعي قد ضبط إمكانية انتفاع أعدان الوكالة بقروض ذات صبغة استعجالية بالفصل الثاني والعشرين، إلى جانب أنه بقسمه الرابع قد أعطى إمكانية إسناد الأعدان لمنح ومساعدات عند وجود حالات استعجالية ناتجة عن كوارث.

144- قبول ثلاث مطالب للأعدان أصحاب المهن المهنية 61747 و 62019 و 62028 بعد تاريخ استدعاء أعضاء اللجنة الإدارية المتناصفة بتعلة أن ترسيمهم بالقائمة لا يؤثر على الترتيب الأولي، حسب ما جاء بمحضر اجتماع لجنة الصندوق الاجتماعي المنعقد بتاريخ 06 جانفي 2015.

145- تمكين العون صاحب المعرف المهني 61575 من قرض شخصي بمقتضى موافقة لجنة الصندوق الاجتماعي المنعقدة بتاريخ 29 مارس 2017 بترتيبه على رأس قائمة المطالب على اعتبار أن مطلب المعنية يعود إلى تاريخ 19 جانفي 2015. في حين أنه بالتدقيق في ملف المعنية بالأمر تبين أن

مطلب القرض يتضمّن تسجيل إدارة الموارد البشرية والمعدات عدد 1447 بتاريخ 03 ماي 2016 (ملحق عدد43).

146 - الموافقة على إسناد العون صاحب المعرف المهني 61527 قرض شخصي دون فائض مع أنّ مدّة التسديد تبلغ ثمانية عشر شهرا، وذلك خلال جلسة لجنة الصندوق الاجتماعي المنعقدة بتاريخ 26 أكتوبر 2018، في مخالفة لمقتضيات الفصل عشرين من نظام الداخلي للصندوق الاجتماعي الذي حمصر حالات إسناد قروض بدون فائض في القروض التي يتم تسديدها في مدة أقصاها سنة (ملحق عدد44).

147 - الموافقة على إسناد عدد من الأعوان قروض شخصية بالرغم من أنّ ترتيبهم بمحضر لجنة الصندوق بعد احتساب مجموع نقاطهم، حسب مقتضيات الفصل الواحد والعشرون من النظام الداخلي للصندوق الاجتماعي، لا يخوّل لهم الحصول على قرض وذلك تبعا لتنازل أعوان آخرين (يسمح لهم ترتيبهم بالحصول على قرض) عن أولويتهم في الحصول على قرض شخصي لفائدتهم. ويرى فريق الرقابة أنّ هذا الإجراء غير سليم وغير واضح، بما انه يمسّ من مبدأ المساواة وتكافؤ الفرص بين الأعوان. كما أنّ تنازل بعض الأعوان عن أحقيتهم في الحصول على قرض شخصي من شأنه أن يخلق إشكالا عند ترتيب هؤلاء الأعوان بالمحضر اللاحق كما من شأنه أن يحرم أعوان آخرين يسمح لهم بجمع النقاط بذات المحضر بالحصول على قرض شخصي نظرا لتفضيل الأعوان الممتازين في السابق عن حقهم وترتيبهم دون التقيّد بالمقاييس المعتمدة لاحتساب مجموع النقاط المطلوب للحصول على قرض.

ويدعو فريق الرقابة إلى التقيّد بما جاء بالفصل الواحد والعشرون من النظام الداخلي عند ترتيب الأعوان المزمع إسنادهم قروض شخصية الذي ينصّ على: " تمنح هذه القروض للأعوان اثار مطلب يتقدمون به وتسنّد الأولوية حسب أقدميّة المطلب و أقدميّة الحصول على قرض شخصي سابق. "

148 - تحصل بعض الأعوان على قروض شخصية بالرغم من تجاوز نسبة المديونية لديهم الـ40% في مخالفة للفصل 9 من النظام الداخلي للصندوق و كما يبيّنه الجدول الموالي:

جدول عدد 14: عينة من الأعوان المتحصلين على قرض شخصي وقد تجاوزت نسبة المديونية لديهم 40 %

الرقم الآلي	العون	مركز العمل	جلسة لجنة الصندوق الاجتماعي		نسبة المديونية
			عدد	بتاريخ	
61407	عز الدين دربالي	الإدارة الجهوية بالجنوب	5500	18 ماي 2018	53.73
61949	محمد خليفي	إدارة مراقبة الجودة	1605	17 فيفري 2016	42.99
61723	سامسة بن شعبان	وحدة التدقيق الداخلي	10320	26 أكتوبر 2018	40.28

140 - ترتيب العون صاحب المعرف المهني 61731 الثامن عشر بقائمة الأعوان المزمع إسنادهم قروض شخصية بالمحضر عدد 5500 بتاريخ 18 ماي 2018 وترتيب العون صاحب المعرف المهني 62116 التاسع عشر بذات القائمة، بالرغم من أنّ لهما نفس مجموع النقاط ودون تقديم ما يبرّر ذلك بحضور الجلسة. وقد افضى ذلك إلى تحصيل العون الأول على قرض شخصي دون العون الثاني، مع الإشارة إلى أنّ نسبة مديونيته تفوق بكثير نسبة مديونية العون المرتبب التاسع عشر وذلك كما يبينه الجدول التالي:

جدول عدد 15: معطيات حول إسناد قرض شخصي لأعوان متساوين في المجموع العام للنقاط

رقم الآلي	العون	المجموع العام	الترتيب حسب المحضر	نسبة المديونية	رأي اللجنة
61731	هالة عرفاوي	61	18	30,73%	الموافقة
62116	هناء فطوم	61	19	7,74%	عدم الموافقة

* ملاحظات بخصوص عينة من ملفات قروض الدراسة:

150 تمّ إسناد أعوان الوكالة قروض بعنوان مجابهة مصاريف دراسة الأبناء بداية من سنة 2017 دون وجود ما يبرّر ذلك بالنظام الداخلي للصندوق الاجتماعي. إضافة إلى ذلك فإنّه تمّ التنصيص بمحضر جلسة تحديد منهجية تطبيق النظام الداخلي للصندوق الاجتماعي المنعقدة بتاريخ 03 أكتوبر 2016 والذي وقعت المصادقة عليه من قبل الإدارة العامة بتاريخ 11 أكتوبر 2016 على إسناد القروض المذكورة بالتوازي مع إمكانية التمتع بقرض شخصي وضرورة تخصيص نسبة من الميزانية المخصصة للقروض الشخصية لفائدة هذا الصنف من القروض.

وقد تمّ بمحضر اجتماع لجنة الصندوق المنعقد بتاريخ 07 سبتمبر 2017 الاتفاق على المقاييس المعتمدة للحصول على قرض دراسة وسقف مبالغ هذه القروض حسب المستوى التعليمي وذلك كما يلي:

جدول عدد 16: قيمة قرض الدراسة حسب المستوى الدراسي

المستوى الدراسي	قيمة القرض بالدينار
تعليم ثانوي خاص	2000
بكالوريا (خاص وعمومي)	2000
تعليم عالي عمومي	3000
تعليم عالي خاص	5000

وتتمّ تحديد مدة سداد القرض بـ:

- سنة واحدة من تاريخ التحويل بدون فائض
 - أو سنتين من تاريخ التحويل مع شهر إعفاء دون التطرّق إلى نسبة الفائض المعتمدة.
- والجدير بالملاحظة أنّ الفصل الخامس من النظام الداخلي قد نصّ على أنّ "لجنة الصندوق الاجتماعي تنشط في حدود مشمولاتها التي يحددها النظام الداخلي والتي من بينها اقتراح التنقيحات اللازمة لهذا النظام عند الاقتضاء" وبالتالي تبقى هذه التنقيحات رهينة مصادقة سلطة الإشراف ورئاسة الحكومة، ويرى فريق الرقابة أنّ إسناد الأعوان قروض بعنوان دراسة الأبناء دون عرض المقترحات الجديدة المعتمدة في الغرض على مجلس الإدارة والحصول على مصادقة سلطة الإشراف ورئاسة الحكومة في الغرض يعتبر إجراء غير سليم.

وبالتدقيق في عينة من ملفات هذه القروض، تمّ الوقوف على ما يلي:

- 153 - أنّ بعض الملفات لا يتمّ إرفاقها بالكشف التقديري لمصاريف الدراسة كما نصّ على ذلك محضر جلسة تحديد منهجية تطبيق النظام الداخلي للصندوق الاجتماعي المنعقدة في 03 أكتوبر 2018، حيث لا تتضمّن سوى شهادات تسجيل أبناء الأعوان المزمع انتفاعهم بقرض دراسة.

- 154 - أنّ العون صاحب المعرف المهني 61364 انتفع بقرض دراسة بقيمة 5000 دينار على أساس أنّ أحد أبنائه يزاول تعليمه بمؤسسة تعليم عالي خاص. في حين أنّه بتفحص شهادة التسجيل

المضمّنة بملف القرض، تبين أنّ التسجيل يتعلّق بمؤسسة تكوين مهني خاص ولم يتعرّض محضر لجنة الصندوق عدد 5 المنعقد في 07 سبتمبر 2017 لهذا الصنف عند تحديد المستوى التعليمي للانتفاع بقرض دراسة (ملحق عدد 45). إلى جانب ذلك فإنّ العون قد تمتّع بالقرض بالرغم من أنّ نسبة المديونية لديه تفوق الـ 40 بالمائة في تاريخ انعقاد لجنة الصندوق والذي يمثل تاريخ الموافقة على القرض.

155 - أن العون صاحب المعرف المهني 61801 تحصّل على قرض دراسة "استثنائي" بما قيمته ثلاثة آلاف دينار تمّ صرفه بصفة استعجالية قبل الموافقة عليه من قبل لجنة الصندوق الاجتماعي المنعقدة بتاريخ 12 جويلية 2017 ودون وجود ما يبرّر الصفة الاستعجالية للمطلب.

156 - الموافقة، بمحضر اجتماع لجنة الصندوق بتاريخ 19 جانفي 2018، على إسناد العون صاحب المعرف المهني 61344 قرض دراسة بقيمة 2000 دينار (ملحق عدد 46) دون تحديد مدّة الخلاص وقيمة الفائض وذلك بعنوان دراسة الأبناء بمعهد تكوين في حين انه لم يتم إقرار قروض للدراسة بمعاهد التكوين كما سبق بيانه.

157 - الموافقة على إسناد العون صاحب المعرف المهني 61566 قرض دراسة بقيمة 1000 د. بلجنة الصندوق المنعقدة بتاريخ 26 أكتوبر 2018 في حين أنّ نسبة مديونيته فاقت الـ 40% (ملحق عدد 47).

158 - منح بعض الأعوان قروض دراسة تبعا لتقدم مدير الموارد البشرية والمعدات وعضو لجنة الصندوق بمذكرة في الغرض إلى الرئيس المدير العام للوكالة الذي دون موافقته عليها بالرغم من كون البت في هذا الملف من المشمولات الحصرية للجنة الصندوق. وقد تمّ عرض الموضوع بصفة لاحقة على اللجنة المعنية التي اتخذت نفس القرار في الشأن، مع الإشارة الى انه تم تأمين المبالغ المعنية من باب القروض المسندة في حالات الكوارث من ميزانية الصندوق كما يبيّنه الجدول التالي:

جدول عدد 17: عينة من الأعوان المتحصلين على قروض غير قانونية بموافقة مباشرة من الرئيس المدير العام للوكالة

الملاحظات	تاريخ انعقاد لجنة الصندوق	قيمة القرض بالدينار	نوع القرض	مركز العمل	المعرف المهني للعون
قرض لمدة سنة وبدون فائض ولا يتوفر بالملف كشف تقديري عن مصاريف الدراسة (ملحق عدد 48)	2016-09-08	7621.014	قرض دراسة	الادارة العامة	61532
لا يتوفر بالملف مقرر إسناد القرض أو كشف تقديري لمصاريف الدراسة (ملحق عدد 49)	2016-07-21	14499.513	قرض دراسة	إدارة الإعلامية	62114

159- - أنه تمت الإشارة بالمحضر عدد 4555 بتاريخ 11 أبريل 2018 إلى " ضرورة تعليق بلاغ في أقرب الآجال لتمتع الأعوان اللذين لم يقع إعلامهم بالقرض الخاص بالدراسة لسنة 2018 بإمكانية قبول مطالبهم وذلك سعيا إلى توفير نفس الفرص لكامل الأعوان دون تمييز". وهو ما يبيّن أنّ إجراءات إسناد هذه القروض في تلك الفترة لم تتم في كنف الشفافية اللازمة.

2- ملاحظات بخصوص إجراءات إسناد قروض السكن:

160- بالتدقيق في عينة من ملفات قروض السكن المسندة في إطار الصندوق الاجتماعي للوكالة خلال السنوات الخمس الأخيرة، تبين لفريق الرقابة أنّ بعض ملفات قروض السكن شابقتها اخلالات نسوق أهمها في ما يلي:

* ملاحظات عامة:

161- - الموافقة على إسناد قروض سكن لفائدة بعض الأعوان قبل استكمال الوثائق الضرورية لذلك كما يبينه الجدول التالي:

جدول عدد 18: عينة من ملفات قروض السكن المنقوصة من بعض الوثائق اللازمة

الرقم الآلي	تاريخ المحضر	الملاحظات المدونة في الخصوص بمحضر الجلسة
62013	2014/03/19	نسخة مجردة لرخصة البناء
61847	2014/03/19	موافقة مبدئية في انتظار استكمال الوثائق
62060	2014/03/19	ملف منقوص من نسخة مطابقة للأصل من عقد البيع
61501	2014/03/19	رخصة بناء غير محينة ونسخة مجردة لشهادة ملكية
61537	2014/03/19	شهادة ملكية غير محينة
61699	2016/02/17	نسخة مجردة لشهادة الملكية
61747	2016/05/24	الملف يتضمن نسخ مجردة من الوثائق اللازمة

162- - عدم إرفاق محاضر لجان قروض السكن بقائمة في المطالب المرفوضة وبالتالي استحال التدقيق في أسباب رفضها.

163- - أنه تمت الإشارة بعدة بلاغات متعلقة بانعقاد لجنة الصندوق الاجتماعي الخاصة بقروض السكن إلى أنه ستمنح الأولوية للراغبين في الحصول على قرض لاقتناء مسكن رئيسي أو قرض لبناء

مسكن رئيسي. في حين لم يتوفّر بأي ملف من العينة المدقّق فيها ما يفيد أنّ القروض المسندة متعلّقة
بمسكن رئيسي (شهادة في عدم الملكية أو كشف مستخرج من منظومة رفيق...).

164 - عدم الأخذ في الاعتبار ببعض ملفات قروض السكن، عند احتساب مدّة التأمين على الحريق
أو على الحياة، فترة إمهال الخلاص (une année de franchise) التي ينتفع بها العون المعني. أي أنّ
مدّة عقد التأمين كانت مساوية لمدة خلاص القرض دون اعتبار فترة الإمهال، على عكس عقد القرض و
الرهن الذي احتسب المدّة كاملة.

165 - عدم تضمن بعض ملفات القروض، على غرار ملفي العونين صاحبي المعرفين المهنيين
61650 و 61501، ما يفيد القيام بمعاينة للتثبت من تقدّم الأشغال في مخالفة للفصلين 13 و 15 من
النظام الداخلي للصندوق الاجتماعي.

166 - عدم إدراج خانة لأحتساب النقاط المتعلّقة بالحالة العائلية لصاحب المطلب المعتمدة في
عملية الفرز وتحديد الأولوية في إسناد القروض كما نصّ عليه الفصل العاشر من النظام الداخلي
للسندوق الاجتماعي وذلك ببعض محاضر لجان الصندوق الاجتماعي، على غرار محضري قروض
السكن بتاريخ 10 مارس 2015 و 19 مارس 2014.

167 - تضمن عدّة ملفات قروض لعقود رهن غير مسجّلة بالقباضة المالية على غرار ملفات
قروض الأعوان أصحاب المعرفات المهنية 61650 و 61811 و 61682 ويعتبر ذلك عدم احترام لإجراء
قانوني ضروري لضمان حقوق الوكالة في حالة مغادرة العون المقترض للوكالة أو استحالة إيفائه بخلاص
الديون المتخلّدة بذمّته وذلك عملاً بمقتضيات الفصل 87 من مجلّة معاليم التسجيل والطابع الجبائي
الذي نصّ على "أنّه لا يمكن للقضاة أن يصدرُوا أحكاماً استناداً على عقود غير مسجّلة... وأنّ
التسجيل بالقباضة يعتبر شكليّة ضرورية سواء تعلّق الأمر بعقار مسجّل أو غير مسجّل..."

168 - مع العلم أنّ الوكالة قد تعرّضت لهذا الإشكال في إطار إجراءات النقاضي لخلاص ديون
متخلّدة بذمّة أحد الأعوان حيث تبيّن أن عقد الرهن على العقار موضوع القرض المسند للعون المعني
غير مسجّل بالقباضة المالية وبالتالي لم تتمكّن الوكالة من رفع قضية قصد استخلاص الديون إلى حين
القيام في تاريخ لاحق بتسجيل عقد الرهن بالقباضة المالية (وضعية العون صاحب المعرف المهني
61710). وهو ما حمّل الوكالة مصاريف بدون موجب لم تكن لتتحملها لو ألزمت المنتفع بتسجيل العقد
قبل صرف القرض.

169 - أنه بالإطلاع على عدّة رسوم عقارية موضوع عيّنة من قروض سكن مسندة لفائدة أعوان بالوكالة، تبين أنّ الوكالة لم تحرص على ترسيم الرهون بأغلب الرسوم العقارية، في مخالفة للفصل 278 من مجلة الحقوق العينية الذي ينصّ على أنه " لا يتكوّن الرهن العقاري إلاّ بعد ترسيمه..." وفي ذلك من بضمانات الوكالة، على اعتبار وأنه في حالة التفويت في العقار لا يمكن تفعيل الضمان عند امتناع المنتفع عن خلاص القرض (ملحق عدد 50).

*** ملاحظات خاصة ببعض ملفات قروض السكن:**

170 - تمكين بعض الأعوان من قروض سكن بصيغة المرابحة المعمول بها في عقود الصيرفة الإسلامية التي نص عليها الفصل 19 الذي أضيف إلى نسخة النظام الداخلي للصندوق لسنة 2013. ويرى فريق الرقابة في الخصوص:

- أن النسخة المتوفرة والمعمول بها من النظام الداخلي لا تحمل المصادقة الضرورية كما تمّ بيانه سابقاً.
- أنه لا يوجد ما يبرّر هذا الإجراء حيث أن الأعوان بإمكانهم الانتفاع بقروض سكن حسب الإجراءات المنصوص عليها بالنظام الداخلي (القسم الثاني منه).
- أنه لم يتم بيان الشروط والإجراءات المتعلقة بإسناد القروض حسب هذه الصيغة.
- أنه بالتدقيق في بعض ملفات قروض البناء المسندة بصيغة المرابحة، تبين أنّ بعضها تعلقت برخص بناء منتهية الصلوحية (ملف قرض العونين صاحبي المعرفين المهنيين 61600 و61501).

171 - صرف قرض بناء لفائدة العون صاحب المعرف المهني 61836 (تبعاً لموافقة لجنة الصندوق الاجتماعي المنعقدة بتاريخ 02 جويلية 2013)، قبل القيام بعمليات الاختبار الضرورية، في مخالفة للفصل الثالث عشر من النظام الداخلي للصندوق، كما يبيّنه الجدول الموالي:

جدول عدد 19: مراحل إسناد قرض البناء لفائدة العون صاحب المعرف المهني 61836

التاريخ	الوثيقة
2013/09/10	مقرر إسناد القرض
2019/09/10	إذن بالدفع متعلق بصرف القسط الأول من القرض
2013/09/12	مطلب اختبار أول موجه إلى عضو اللجنة الإدارية المتناصفة المكلف بالاختبار

- عدم اتخاذ لجنة الصندوق الاجتماعي لقرارات موحدة في وضعيات متماثلة في خصوص ملفات القروض غير مكتملة الوثائق أو متعلقة بعقارات غير مرسمة أو موضوع عقد هبة. حيث تمت الموافقة على ملفات دون أخرى ودون وجود ما يبرر ذلك كما يبيته الجدول التالي:

جدول عدد 20: اختلاف قرارات لجنة الصندوق في وضعيات متماثلة بخصوص إسناد قروض سكن

المعرف المهني	العون	نوع القرض	تاريخ محضر لجنة الصندوق	الملاحظات	راي اللجنة
62152	المهدي زواري	قرض بناء	2017/12/18	عقار موضوع عقد هبة	عدم الموافقة
61558	نبيل فرحات	قرض تحسين	2015/03/10	عقار موضوع عقد هبة	الموافقة
61965	إبلى الهذيلي	قرض تحسين	2015/03/10	عقار موضوع عقد هبة	عدم الموافقة
62062	سامي المزوغي	قرض تحسين	2015/03/10	عقار موضوع عقد هبة	عدم الموافقة
61829	قيس بن سعيد	قرض تحسين	2017/12/18	عقار موضوع هبة رقبة	الموافقة
62053	شكري اليقوبي	قرض تحسين	2017/12/18	نسخة مجرد من شهادة ملكية	عدم الموافقة
61700	مها العياري	قرض تحسين	2017/12/18	نسخة مجرد من شهادة ملكية	الموافقة

- أنه تم عرض ملف العون صاحب المعرف المهني 61501 للحصول على قرض سكن على أنظار لجنة الصندوق المنعقدة بتاريخ 19 مارس 2014 وحظي بالموافقة، في حين أنه بالتدقيق في ملف القرض تبين انه لا يستجيب للشروط المضبوطة بالنظام الداخلي للصندوق الاجتماعي، من ذلك:

▪ وجود مقرري إسناد قرض سكن ممضيين من قبل مدير الموارد البشرية والمعدات السابق ومؤرخين على التوالي في 13 و 17 جوان 2014. الأول متعلق ببناء محل سكني على المقسم عدد 95 مزدوج بتقسيم الفلّ بدائق المنزه 2 أريانة موضوع الرسم العقاري عدد 35845 أريانة بقيمة عشرة آلاف دينار، والثاني متعلق بتمويل شراء مواد بناء بصيغة المرابحة لذات محل السكني بنفس القيمة (ملحق عدد 51). مع العلم أنه تم التنصيص بالمقررين على نفس محضر لجنة الصندوق الاجتماعي المؤرخ في 14 مارس 2014.

▪ أن رخصة البناء المرفقة بالملف مؤرخة في 02 أوت 2006 وبالتالي منتهية الصلوحية (ملحق عدد 52).

▪ أن محضر معاينة أشغال البناء المتعلقة بالرخصة المذكورة أنفا والمؤرخ في 25 ماي 2011، أفاد بأن أشغال البناء منتهية وغير مطابقة للأمتلة الهندسية الملحقة برخصة البناء (ملحق عدد 53).

▪ أن ملف العون تضمن عقد تمويل شراء مواد بناء بصيغة المرابحة مؤرخ في 12 جوان 2014 إلى جانب عقد رهن على العقار موضوع قرض بناء عادي وليس قرض بصيغة المرابحة مؤرخ في 06 جوان 2014 (ملحق عدد 54).

174 - أن العون ذاته صاحب المعرف المهني 61501 تحصل على قرض تحسين مسكن مقام على ذات المقسم بقيمة 5000 دينار خلال سنة 2015 بصيغة المرابحة بمقتضى مصادقة لجنة الصندوق المنعقدة بتاريخ 10 مارس 2015. مع العلم أن العون المعني كان من بين أعضاء هذه لجنة و في ذلك شبهة تضارب مصالح. وبالتدقيق في ملف القرض المذكور تبين لفريق الرقابة:

▪ أن الملف لا يستجيب لشرط تجاوز مدة سنة من تاريخ الحصول على قرض بناء في تاريخ انعقاد اللجنة في 10 مارس 2015، في مخالفة للفصل 15 من النظام الداخلي للصندوق الاجتماعي. وقد تحصل العون على الموافقة المبدئية للجنة الصندوق حيث جاء بالمحضر أنه "بحلول تاريخ 09 جويلية 2015 يكون العون قد استكمل المدة المطلوبة وأن اللجنة الثانية لقروض السكن ستعقد في شهر أوت وأنه سيتم صرف قيمة القرض بعد تاريخ جويلية 2015". هذا وقد تمت المصادقة على المحضر من قبل الإدارة العامة. وتحصل العون فعلياً على القرض.

▪ أنه لا يتوفر بملف القرض محضر معاينة أشغال البناء والذي يكون شرطاً ملزماً قبل صرف القرض للثبوت من تقدم الأشغال كما نص عليه الفصل 15 من النظام الداخلي للصندوق الاجتماعي.

175 وتجدر الإشارة على هذا المستوى، أنه وبذات المحضر تم رفض مطلب العون صاحب المعرف المهني 62013 بتعلة أنه لا يستجيب لشرط مرور سنة على تحصله على قرض بناء بعد تاريخ انعقاد لجنة الصندوق الخاصة بقروض السكن في دورتها الثانية (حيث تحصل على قرض بناء سابقاً في تاريخ 07 نوفمبر 2014). إلا أنه وعلى عكس ما تمت الإشارة إليه فإنه قد تمت الموافقة على مطلبه بالدورة الثانية لاجتماع لجنة قروض السكن بتاريخ 12 أكتوبر 2015 دون أن يستوفي الشرط المطلوب.

176 ويستنتج مما سبق بيانه أن لجنة الصندوق والإدارة العامة للوكالة قد خرقتا مبدأ المساواة وتكافؤ الفرص بين أعوان الوكالة وإسناد بعض الاعوان قروض سكن تصرف من الصندوق الاجتماعي على خلاف مقتضيات نظامه الداخلي.

- إسناد قروض سكن، في بعض الحالات، دون التثبت في الوضعية الاستحقاقية للعقار

موضوع القرض. حيث لوحظ ما يلي:

* منح قرض تحسين مسكن بقيمة 15 ألف دينار لفائدة العون صاحب المعرف المهني 61829 بعد موافقة لجنة الصندوق بتاريخ 18 ديسمبر 2017 دون توفر وثيقة ملكية للعقار موضوع القرض أو عقد شراء لفائدة المقترض في مخالفة للفصل 15 من النظام الداخلي للصندوق الاجتماعي و أنّ العقار المقام عليه المسكن موضوع القرض يتمثل في عقار غير مسجل انجزت ملكيته للعون المعني عن طريق "هبة رقبة" وأنه بالتدقيق في محتوى عقد الهبة تبين أنّ حق التصرف والانتفاع يبقى للواهب وليس للموهوب له (ملحق عدد 55).

* منح قرض تحسين مسكن بقيمة 15 ألف دينار لفائدة العون صاحب المعرف المهني 61700 بعد موافقة لجنة الصندوق بتاريخ 18 ديسمبر 2017، في حين لم يتوفر بالملف سوى نسخة من شهادة ملكية للعقار موضوع القرض تفيد أن العون المنتفع بالقرض هو قرين مالك العقار ومنتفع بنظام الاشتراك في الأملاك. مع العلم أنّ قرين المنتفع بالقرض هو عون من أعوان الوكالة. إلى جانب تحمل العقار لرهن اختياري سابق لفائدة الوكالة العقارية للسكنى بتاريخ 07 ديسمبر 2015 (ملحق عدد 56). وعلى هذا المستوى لم يضبط النظام الداخلي للصندوق الاجتماعي أية منهجية أو إجراءات من الواجب اتّخاذها في حالة وجود نظام الاشتراك في الملكية أو في ما يتعلّق بتقدير ما إذا كانت قيمة العقار تستوعب قيمة الرهون المثقلة.

* منح قرض تحسين مسكن بقيمة 5 آلاف دينار لفائدة العون صاحب المعرف المهني 61699 بمقتضى موافقة لجنة الصندوق المجتمعة بتاريخ 19 مارس 2014 بالرغم من عدم استكمال المعني للوثائق اللازمة (كما جاء بمحضر جلسة لجنة الصندوق المذكورة آنفا). وقد تبين أنّ العقار المقام عليه المسكن موضوع القرض يتمثل في منابات على الشياح ترجع ملكيتها لقرين المقترض المتوفى كحق رقبة (ملحق عدد 57)، وبالتالي تكون لجنة الصندوق الاجتماعي قد صادقت على إسناد القرض بالرغم من عدم توفر سند يثبت ملكية العون المنتفع للعقار المذكور.

* منح لجنة الصندوق المنعقدة بتاريخ 03 أكتوبر 2018 الموافقة المبدئية للحصول على قرض بقيمة 30 ألف دينار لاقتناء عقار (مستخرج من الرسم العقاري عدد 668 باجة) لفائدة العون صاحب المعرف المهني. 62208، وقد تمت الإشارة بمحضر اجتماع لجنة الصندوق المذكورة آنفا إلى أن الوعد بالبيع المتعلق بالعقار المزعم اقتناؤه والمرفق بملف القرض قد تجاوز المدة المحددة بستة أشهر. هذا وبالتدقيق في ملف القرض تبين:

✓ أنه تم صرف مبلغ القرض بمقتضى الإذن بالدفع عدد 797 الوارد على إدارة الشؤون المالية بتاريخ 02 جانفي 2019 والممضى من قبل مدير إدارة الموارد البشرية والمعدات ومصحة الشؤون الاجتماعية أي قبل تاريخ إبرام عقد بيع العقار في 11 مارس 2019 (ملحق عدد 58).

✓ أن الفصل الثاني من عقد الوعد بالبيع تضمن أنه " يتوجب توفير ثمن البيع من طرف الموعود له في أجل ستة أشهر من تاريخ العقد وبانتهاء الأجل دون توفير المبلغ المنصوص عليه فإنّ الوعد يفسخ آليا ودون تنبيه من أحد الطرفين على الآخر." (ملحق عدد 59).

✓ أنه تم تسجيل عقد البيع بالقباضة المالية بتاريخ 11 مارس 2019 أي بعد أجل الستة أشهر المنصوص عليه بالوعد بالبيع المسجل بالقباضة المالية في تاريخ 11 ماي 2018 (ملحق عدد 60). وبالتالي تكون الوكالة قد أسندت قرض اقتناء عقار وأعدت عقد قرض ورهن على ذات العقار (عقد رهن مسجل في القباضة المالية بتاريخ 25 ديسمبر 2018) قبل إتمام عملية البيع ومع وجود شرط فسخي بالوعد بالبيع الخاصّ بالعقار. والدليل على ذلك قيامها بمراسلة العون المنتفع بالقرض قصد مدها بنسخة قانونية من عقد البيع لاستكمال إجراءات ترسيم عقد الرهن الموظف على العقار (ملحق عدد 61).

* الموافقة على اسناد قرض إقتناء مسكن للعون صاحب المعرف المهني 61981 بالمحضر عدد 1605 بتاريخ 17 فيفري 2017، دون التثبيت من فوات فترة الإمهال المحددة بشهر ابتداء من تاريخ 18 أوت 2016، كما هو منصوص عليه بعقد الوعد بالبيع لإتمام عملية البيع المتعلقة بالعقار. وقد تمّ التنصيص على ذلك بالمحضر المذكور. وبالتالي تعتبر الوكالة قد أسندت العون المعني قرض اقتناء مسكن دون التأكد من توفر الضمانات القانونية اللازمة.

183 - عقد جلسة استثنائية بتاريخ 04 نوفمبر 2014 وذلك للنظر في ملف وحيد يخصّ العون صاحب المعرف المهني 61704 المتحصل على الموافقة المبدئية بالمحضر المؤرخ في 21 أوت 2014 شريطة استكمال الملف، في مخالفة للفصل السادس من النظام الداخلي للصندوق الذي ينصّ على " أن لجنة الصندوق الاجتماعي تجتمع مرة في السنة أشهر بالنسبة لقروض السكن". كما أنّه تبيّن بالتدقيق في ملف القرض ان رخصة البناء المدلى بها والمؤرخة في 20 ماي 2008 منتهية الصلوحية ومع ذلك تمت الموافقة على إسناد المعنية قرض بناء بقيمة 10 آلاف دينار.

الفقرة الرابعة: بخصوص استخلاص الديون المتخلّدة بذمة الأعوان

المغادرين للوكالة:

184 أُلزم الفصل الحادي عشر من النظام الداخلي للصندوق "على كل مقترض أن يرجع كامل المبالغ التي بذمته لفائدة الصندوق الاجتماعي عند وضع حدّ لنشاطه بالوكالة باستثناء حالات الإلحاق وعدم المباشرة..."

والملاحظ في الخصوص، أنّ النظام الداخلي للصندوق الاجتماعي لم يوضّح الإجراءات الواجب اتّخاذها لاستخلاص الديون المتخلّدة بذمة الأعوان سواء المغادرين للوكالة أو المحالين على عدم المباشرة أو الأعوان في حالة إلحاق خارجها.

185 كما جاء بالفصل المذكور آنفا (نسختي النظام الداخلي الراجعتين لسنتي 2007 و 2013) أنّه في حالات الإلحاق وعدم المباشرة، "على المقترض مواصلة تسديد ما عليه من ديون طبقا للشروط الواردة بالفصول المالية للنظام الداخلي". إلاّ أنّه تمت الإشارة بالفصول المنصوص عليها الى أنّ " قيمة القرض تسدّد عن طريق الحجز الشهري المباشر من مرتّب العون لمدة أقصاها عشرون سنة". وبالتالي فإنّ طريقة خلاص الدين بقيت مبهمّة وغير مبيّنة.

وقد ترتّب عن ذلك تخلّد ديون هامة لفائدة الصندوق بذمة بعض الأعوان الذين غادروا الوكالة ولا تتوفر إحصائيات دقيقة حول قيمة تلك الديون التي لازالت غير مستخلصة سواء على مستوى مصلحة العمل الاجتماعي أو على مستوى إدارة الشؤون المالية بالوكالة.

186 وبالتدقيق في جميع الوثائق المتعلّقة بعملية استخلاص هذه الديون على مستوى كلّ من إدارة السوارد البشرية والمعدّات (مصلحة العمل الاجتماعي) وإدارة الشؤون المالية وإدارة النزاعات، أمكن لفريق الرقابة الوقوف على الملاحظات التالية:

187 - أنه لا تتوفّر قائمة دقيقة في الأعوان الذين غادروا الوكالة وفي ذمتهم ديون في طور

الاستخلاص.

188 - أنّ بعض الأعوان الملحقين خارج الوكالة هم بصدد خلاص الديون المتخلّدة بذمتهم عن

طريق إيداع صكوك بنكية أو تحويلات بنكية. والملاحظ في الخصوص أنّ طريقة خلاص بعض الأعوان عبر منتظمة حيث يتم خلاص قيمة الدين الخاص بثلاثة أشهر في بعض الحالات وشهر واحد في حالات أخرى.

189 - أنه بالتدقيق في الملفات الممسوكة على مستوى إدارة النزاعات، تبين أنّ الأعوان أصحاب

المعرفات المهنية 61516 و 61710 و 61808 و 61495 غادروا الوكالة وقد تخلّدت بذمتهم ديون متعلّقة بقروض مسندة عن طريق الصندوق الاجتماعي.

190 - أنه لا يتوفّر إلى حدّ تاريخ التفتّد، ما يفيد قيام الوكالة بقضية لاسترجاع قيمة الديون

المتخلّدة بذمة العون صاحب المعرف المهني 61333 الذي تمّ عزله بتاريخ 29 ماي 2006 وبالباغة ناعا حوالي 7615 د و 5545 د، على عكس بقية الأعوان المذكورين آنفا الذين تعلّقت بهم قضايا في الخصوص. كما لا يتوفّر ما يفيد مراسلة الوكالة للعون المعني قصد استخلاص ديونه في حين يوجد بالملف نسخة من التزام العون بخلاص الدين المتخلّد بذمته بما جمّله 13161.207 دينارا لكنه غير ممضى من قبله. مع العلم بأنّ إدارة النزاعات قد أشارت بمكتوبها عدد 2016/156 بتاريخ 06 جوان 2016 الى أنّها " لم تتوصّل من إدارة الموارد البشرية والمعدّات بملفّ للقيام بقضية ضدّ العون فيما يتعلق باستخلاص باقي ثمن مقسم " (ملحق عدد 62).

191 - البطء في اتّخاذ الإجراءات اللازمة لرفع قضايا قصد استخلاص الديون المتخلّدة بذمة الأعوان

المستأجرين وذلك كما يلي:

جدول عدد 21: بخصوص إجراءات القيام بقضايا قصد استخلاص الديون المتخلّدة بذمة بعض الأعوان

الرقم الألي	تاريخ الانقطاع عن العمل	تاريخ مراسلة العون المعني قصد خلاص ديونه	تاريخ مراسلة إدارة النزاعات قصد البدء في إجراءات التقاضي
61710	16 أوت 2002	28 جويلية 2003	08 جوان 2005
61516	01 أفريل 2005	08 سبتمبر 2006	24 نوفمبر 2006

193 - مغادرة بعض الأعوان الوكالة دون توفّر ما يفيد قيامهم بخلص الديون المتخلّدة بذف -
بموان قروض مسندة في إطار الصندوق الاجتماعي. ولم تتمّ إفادة فريق الرقابة حول مآل هذه الديون
والمرات خلاصها بالرغم من المطالبة بذلك في أكثر من مناسبة (ملحق عدد 63).

الفقرة الخامسة: ملاحظات حول مسك حسابية الصندوق الاجتماعي:

بالاطلاع على جملة الوثائق المحاسبية المتعلّقة بالصندوق الاجتماعي، وقف فريق الرقابة على
الملاحظات التالية:

194 - عدم وجود حسابية واضحة وخاصة بحساب الصندوق منفصلة عن حسابية الوكالة.

194 - افتقار الصندوق الاجتماعي لرقم حساب بنكي خاص به.

195 - عدم توفّر ما يفيد القيام بأي ضبط دوري لرصيد حساب الصندوق ووضع برنامج لتدخلاته
على ضوء الرصيد المتوفّر.

196 - عدم قيام الوكالة بموافاة رئاسة الحكومة (وحدة متابعة المنشآت العمومية) ببيانات سنوية
تخصّ ميزانية الصندوق الاجتماعي واستعمالاته كما نصّ على ذلك الأمر عدد 2197 لسنة 2002
والمعلق بكيفية ممارسة الإشراف على المنشآت العمومية وصيغ المصادقة على أعمال التصرف فيها
وتمثيل المساهمين العموميين في هيئات تصرفها.

197 - ملاحظة مراقب الحسابات لوجود فارق سلبي قدره 920834 ديناراً تمّ تمويله من السيولة
الذاتية للوكالة (يمثل الفارق بين موارد واستعمالات الصندوق لسنة 2016) وذلك بمحضر اجتماع مجلس
الإدارة المنعقد بتاريخ 21 أوت 2017.

198 - وقد أبدى مراقب الدولة بذات المحضر ملاحظة بخصوص "ضرورة إخضاع الصندوق
الاجتماعي إلى نظام داخلي ورقم حساب بنكي خاص به".

199 - تكرّر ملاحظة مراقب الحسابات حول الفارق بين موارد الصندوق الاجتماعي واستعمالاته
والبالغ 158 ألف دينار الذي تمّ تمويله من السيولة الذاتية للوكالة وذلك بمحضر اجتماع مجلس الإدارة
بتاريخ 26 جويلية 2018، في مخالفة لإجراءات التصرف في الصندوق الاجتماعي ومقتضيات المعيار
المحاسبي عدد 2 المتعلّق بالأموال الذاتية.

200 - والجدير بالملاحظة أنّ وزارة الإشراف قد صادقت على القوائم المالية لسنة 2017 بمقتضى
مذئوبها عدد 755/10/02 بتاريخ 17 أكتوبر 2018 مع دعوة الوكالة إلى " تسوية الملاحظة المتعلقة
بتسوية الصندوق الاجتماعي من السيولة الذاتية للوكالة مع تفادي هذه الوضعية مستقبلا".

201 - وقد تمّت الإشارة سابقا إلى تجاوز استعمالات الصندوق لموارده خلال سنتي 2016 و2017
بالفترة الثانية من هذا القسم.

202 - أنه بالاطّلاع على المنظومة المعلوماتية المتعلقة بمسك الدفاتر المحاسبية وبالتحديد الدفتر
الرئيس (GRAND LIVRE)، تبين أنّ تسجيل العمليات المتعلقة بالصندوق الاجتماعي متداخلة بين عدة
حسابات مع بقية التسجيلات المحاسبية للوكالة وغير واضحة ممّا لا يمكن من متابعتها والتدقيق فيها.
نذكر في هذا الإطار :

* عدم تسجيل عمليات محاسبية بالحساب عدد 541030 "CAISSE DU SERVICE SOCIAL"
خلال الفترة الممتدة من 01 جانفي 2010 إلى غاية تاريخ 2019/07/19.

* تضمّن الحساب عدد 118101 "PRELEVEMENT/BCE AU PROFIT DU F.SOCIAL"
لتسجيلات محاسبية تعلّقت بمنح مدرسية وعمليات متعلّقة بخلص أجور أعوان.

الجزء الرابع:

حول التقسيمات والتصريف في المقاسم

203- تقوم الوكالة العقارية للسكنى في إطار مهمتها بتهيئة الأراضي حسب أمثلة التهيئة العمرانية، وذلك بإنشاء تقسيمات تختلف في المساحة وعدد وطبيعة المقاسم التي تحتويها فمنها المقاسم المعدة للتجهيزات الإدارية ومنها المقاسم المعدة للسكن الفردي وتلك المعدة للسكن الجماعي وشبه الجماعي بالإضافة الى المقاسم المعدة للاستعمال التجاري.

الفقرة الأولى: المقاسم الإدارية:

1- الإطار العام:

204- تطبيقا لأمثلة التهيئة العمرانية، تتضمن جل التقسيمات التي تحدثها الوكالة العقارية للسكنى مقاسم معدة للتجهيزات العمومية. وترجع مهمة انجاز التجهيزات العمومية في جل الحالات الى الدولة ممثلة في الوزارات والمؤسسات العمومية الإدارية. وحيث أن اقتناء المقاسم الإدارية المعدة لانجاز التجهيزات المذكورة من طرف الدولة مرتبط بتوفر الاعتمادات الضرورية بالميزانية، فإن المقاسم الإدارية تبقى في عديد الحالات شاغرة لفترات متفاوتة. مما يتسبب في عبئ مالي إضافي بالنسبة للوكالة العقارية للسكنى باعتبار تكاليف الحراسة والحماية والتنظيف هذا بالإضافة إلى الخسارة الناتجة عن عدم استغلال هذه المقاسم.

2- وضعية المقاسم الإدارية بالوكالة العقارية للسكنى ومتابعتها:

205- حسب التقديم المعد من قبل الوكالة العقارية للسكنى حول وضعية المقاسم الإدارية الشاغرة الموجودة تحت تصرفها، كما تم تضمينه بالمراسلة الموجهة الى السيد رئيس الحكومة بتاريخ 2017/01/09، بلغ عدد المقاسم الإدارية الشاغرة في ذلك التاريخ 298 مقسما تمسح حوالي 73 هكتار (198 مقسما معدا للتجهيزات الإدارية و 109 مقسما معدا لتجهيزات غير مخصصة).

206- وبالتدقيق في مختلف الوثائق والآليات المعتمدة من قبل الوكالة في متابعة المقاسم الإدارية،

وقف فريق الرقابة على النقاط التالية:

- أن المنظومة المعلوماتية التجارية لا تمكن من متابعة دقيقة لاستغلال المقاسم الإدارية حيث لا يتم تخصيص خانة لبيان وضعية المقسم الإداري (في طور إجراءات البيع أو بصدد الخلاص).

- أن مصلحة بيع ومتابعة مقاسم التجهيزات الإدارية التابعة لإدارة الشؤون القانونية والمكلفة بالملف، لا تمسك قائمة معينة بخصوص المقاسم الإدارية ومختلف وضعياتها.

- أن المعطيات المقدمة من قبل الوكالة حول وضعية بعض المقاسم الإدارية متضاربة. حيث أنه مقارنة المعطيات المضمنة بالمنظومة الإعلامية التجارية وتلك المقدمة من قبل إدارة الشؤون القانونية مع ما تضمنته المذكرة المقدمة لمجلس الإدارة بتاريخ 2016/10/17 حول الموضوع، وقف فريق الرقابة على جملة من الاختلافات مثلما يبينه الجدول الموالي:

جدول عدد 23: مقارنة بين المعطيات المقدمة من قبل الوكالة العقارية للسكنى حول وضعية المقاسم الإدارية

الرقم	التقسيم	عدد المقسم	التخصيص	الوضعية حسب إدارة الشؤون القانونية بتاريخ 2018/03/19 (شاغر/ في طور الإجراءات/ بصدد الخلاص)	الوضعية حسب المنظومة التجارية	وضعية المقاسم الإدارية المقدمة في مذكرة لمجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 2016/10/17
1	فرشانة الأمل 3	E6	تجهيزات إدارية	مضمن بقائمة المقاسم الإدارية الشاغرة	شاغر - غير مسند	تم إبرام العقد و بانتظار خلاص الثمن
2	المروج 3	E5.03	مستوصف	غير مضمن بأي قائمة	شاغر - غير مسند	تم إبرام العقد و بانتظار خلاص الثمن
3	المروج 5	E54	مركز طبي	مضمنة بقائمة م.إ بطور الإجراءات: تم توجيه الملف الفني والعقاري بتاريخ 2001/10/08 لمصالح أملاك الدولة لتحديد الثمن وتحرير العقد	شاغر - غير مسند	تم إبرام العقد وإمضاؤه من قبل الوكالة و بانتظار خلاص الثمن
4	سليمان الرياض قسط ب	E17	معهد	غير مضمن بأي قائمة	شاغر - غير مسند	تم توجيه مكتوب إلى المنسوب الجهوي بين عروس بتاريخ 8 أبريل 2013 قصد استغلال المقاسم المخصصة للتجهيزات التربوية بولاية بن عروس. وبتاريخ 30 أبريل 2013 تمت إجابتنا بأن وزارة التربية في حاجة لجميع المقاسم المذكورة وتم عقد جلسات عمل ثنائية مع هياكل وزارة التربية تعهدت على إثرها برصد الاعتمادات الضرورية
5	المروج 6	E45	معهد	غير مضمن بأي قائمة	شاغر - غير مسند	غير مضمن بالقائمة

210 - أن العديد من المقاسم الإدارية غير متوفرة بقوائم مختلف وضعيات المقاسم الإدارية المقدمة من قبل إدارة الشؤون القانونية (قائمة المقاسم الإدارية الشاغرة أو التي بصدد الخلاص أو تلك التي في طور الإجراءات) على غرار الحالات عدد 2 و 4 و 5 من الجدول أعلاه.

3- إجراءات بيع المقاسم الإدارية:

211 من خلال التدقيق في تاريخ المصادقة على التقسيمات المحتوية على مقاسم إدارية وبالتالي تاريخ جاهزية هذه المقاسم للبيع، ومقارنته بتاريخ بيعها، لاحظ فريق الرقابة أن المقاسم الإدارية تبقى شاغرة لفترات متفاوتة لكن متممة بالطول عموماً. وما يؤكد هذا هو عدد المقاسم الشاغرة الى حد التاريخ الذي يناهز 300 مقسماً.

وترجع الوضعية المشار إليها بالملاحظة السابقة بالأساس الى:

212 * عدم الإعلام أو تأخر الوكالة في إعلام الهياكل الإدارية المعنية بوجود مقاسم إدارية جاهزة مخصصة لها يمكن استغلالها من قبلها. حيث لم يعثر فريق الرقابة على مراسلات في الغرض بتاريخ سابق لسنة 2013.

213 * عدم اعتماد إجراء التذكير للهياكل المعنية بصفة دورية بخصوص وجود مقاسم إدارية جاهزة مخصصة لها.

214 * عدم استجابة الهياكل المعنية لطلب استغلال المقاسم الموضوعة على ذمتهم بالوكالة لعدم برمجة مشاريع في الخصوص.

215 وبمقارنة تاريخ تعبير المنتفعين بالمقاسم الإدارية عن استعدادهم لاقتناء مقسم وتاريخ إبرام عقد البيع، لاحظ فريق الرقابة أن إجراءات اقتناء المقاسم الإدارية تتسم ببطء كبير في العديد من الحالات، ويعزى ذلك بالأساس الى:

▪ وجود إشكاليات عقارية ببعض الملفات

▪ استغراق دراسة و انجاز ملفات بيع عديد المقاسم الإدارية لفترات طويلة نسبياً على مستوى وزارة أملاك الدولة المكلفة بالقيام بإجراءات التخصيص (الإدارة العامة للاقتناء والتحديد) وتحديد الثمن (الإدارة العامة للاختبارات) وتحرير العقود (الإدارة العامة للتصرف والبيوعات).

وقد تبين أن العديد من ملفات إسناد المقاسم الإدارية عالقة لدى مصالح وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية لتحديد الثمن وتحرير العقد منذ سنة 2013 و 2014 (12 مقسم إداري مخصص لتجهيزات صحية) على سبيل المثال حسب المعطيات المقدمة من قبل الوكالة.

216- ويدعو فريق الرقابة في هذا الإطار إلى التسريع في الإجراءات لدى مصالح وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بغاية استكمال عمليات بيع العقارات المذكورة.

4- ثمن بيع وإجراءات خلاص المقاسم الإدارية:

217- بالإطلاع على قائمة المقاسم الإدارية التي بصدد الخلاص المقدمة من قبل إدارة الشؤون القانونية ومقارنتها بعينة من وضعية الاستخلاصات بتقسيمات بولاية بن عروس، يتبين:

218- وجود حالات لمقاسم إدارية لم يستكمل خلاصها بعد، ولم ترد بالقائمة المعدة من طرف إدارة الشؤون القانونية للمقاسم التي بصدد الخلاص، كما يبينه الجدول الموالي، مما لا يمكن الوكالة من السعي للحصول على مستحقاتها.

جدول عدد 24: عينة من المقاسم الإدارية التي لم يتم بعد استخلاص كامل ثمنها

ع/ر	التقسيم	عدد المقسم	الاستعمال	تاريخ الإسناد	المبلغ المتخذ بالذمة (د)
1	المروج 1	E15.4	مستوصف	1983/02/18	1135
2	المدينة الجديدة 1	E2	معهد ثانوي	1982/08/05	1468
3	المروج 1	E20.1	مدرسة ابتدائية	1983/02/03	1815

219- ويدعو فريق الرقابة إلى ضبط قائمة التجهيزات الإدارية التي بصدد الخلاص ولم يتم استكمال استخلاصها بعد و اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة في الخصوص بما في ذلك اللجوء الى القضاء.

220- وجود مقاسم لتجهيزات إدارية تم إسنادها ولا وجود لثمن المقسم بالمنظومة التجارية على

قرار:

221- * المقسم عدد E2 بتقسيم نزهة السلطان برج السدرية المسند لوزارة الداخلية بمساحة 1002 متر مربع والذي تم إسناده كذلك منذ سنة 2007.

222- * المقسم عدد E13.7 بالمروج 3 المخصّص كمعتمدية بمساحة 2280 متر مربع مسند منذ 2007.

ويشير فريق الرقابة الى أن عمليات الإسناد بدون مقابل تعدّ مخالفة للنصوص والتراتب الجاري بها العمل بالوكالة.

الفقرة الثانية: المقاسم الفردية:

1- الإطار القانوني والترتيبي والإجرائي:

يخضع التصرف في المقاسم الفردية (المخصصة للسكن الفردي) بالوكالة العقارية للسكنى

الى:

- الفصول من 6 الى 12 من الأمر عدد 33 لسنة 1974 المؤرخ في 21 جانفي 1974 والمتعلق بتنظيم وتسيير الوكالة العقارية للسكنى، التي تضبط في الخصوص أهم النقاط التالية:

- إمكانية بيع القطع المعدة للسكنى بالمراكنة،
- ثمن البيع يغطي ثمن التكاليف والمصاريف ومعالم التسجيل والترسيم ومصاريف إعداد الرسم العقاري،
- دفع ثمن البيع عاجلا وذلك في ظرف 15 يوما من تاريخ الإعلان الموجه للمشتري وتحت حكم الإبطال،
- عدم تغيير وجه الاستعمال المحدد لقطعة الأرض الذي ينجّر عنه بصفة آلية تجريد المشتري من حقوقه،
- عدم التفويت في قطعة الأرض بمقابل أو بدون مقابل أو توظيف حقوق عينية عليها قبل بنائها وقبل خلاص ثمنها أصلا وفائضا لمدة خمس سنوات من تاريخ البيع ما عدا في صورة ترخيص صريح من وزير الإشراف،
- على المشتري البدء في أشغال البناء في ظرف سنة من تاريخ إمضاء عقد البيع وانجازها في اجل سنتين من تاريخ بدء الأشغال،
- عدم الامتثال للالتزامات والتعهدات التي ينص عليها التشريع الجاري به العمل أو المشترطة في عقد البيع يعرض صاحبه للتجريد الجزئي أو الكلي من الحقوق بعد إنذار مشفوع بأجل جديد لا يقل عن 3 أشهر،

- 226- - قرار مجلس إدارة الوكالة العقارية للسكنى في اجتماعه بتاريخ 21 افريل 1988 (ملحق عدد 64)، الذي حدّد مقاييس إسناد المقاسم وشروطها بهدف تحقيق المساواة الى حدّ ما، خصوصا في الحالات التي يكون فيها العرض أقلّ من الطلب، وذلك كما يلي:
- إسناد نسبة تتراوح بين 60 و70% من المقاسم لفائدة الحرفاء من العموم حسب اقدمية المطلب،
 - إسناد نسبة من 20 الى 30% من المقاسم لفائدة المطالب الجماعية الصادرة عن الهياكل الوطنية
 - إسناد نسبة في حدود 10% من المقاسم في إطار السلطة التقديرية للإدارة العامة مع تأكيد القرار على ضرورة احترام شرط عدم الملكية في جميع الحالات وذلك باشتراط تقديم شهادة في عدم الملكية.

- 227- - النظام الأساسي للأعوان المصادق عليه بمقتضى الأمر عدد 2745 لسنة 1999 المؤرخ في 6 ديسمبر 1999 الذي منح في فصله 123 لكلّ عون مرسم بالوكالة غير مالك لقطعة ارض في ولاية من اختياره الحق والأولوية في اقتناء قطعة ارض معدة للسكنى من مشاريع الوكالة في تلك الولاية، بتمويل ذاتي لا يقلّ عن 10% من ثمن القطعة وتقسيم البقيّة على 20 سنة مع إعفاء بسنة من تاريخ إمضاء العقد مع فائض تحدّد نسبته بالنظام الداخلي للصندوق الاجتماعي. ويحتسب ثمن البيع على أساس سعر التكلفة مع خصم النسبة الموظفة من مصاريف التصرف والتسيير ويعتبر ثمنا نهائيا. ولا يمكن الانتفاع بالأولوية المذكورة إلا مرة واحدة خلال المدة المهنية.

- 228- - دلائل الإجراءات المعتمد بالوكالة المؤرخ في ديسمبر 2001 الذي يضبط في الخصوص:

- إجراءات قبول و حفظ والتصرف في مطالب الحصول على مقسم من الوكالة
- العلاقات الإجرائية في خصوص مختلف أوجه عملية الإسناد
- إجراءات خلاص المقاسم و إمضاء عقود البيع والتحويل
- إجراءات رفع اليد عند إتمام البناء أو فسخ العقد عند الإخلال بالالتزامات

- 229- - قرار مجلس الإدارة بتاريخ 13 افريل 2017 حول تخصيص مقاسم فردية للجالية التونسية بالخارج في حدود نسبة لا تتجاوز 5% .

230- وفي إطار التدقيق وتقييم التصرف في المقاسم الفردية بالوكالة خصوصا في ما يتعلق بعمليات الإسناد لمختلف الفئات، قام فريق الرقابة بتفحص مجموعة من ملفات إسناد مقاسم تابعة لعدد من التقسيمات من مشاريع الوكالة والاطلاع على المعطيات المتعلقة بها والمدرجة بالمنظومة الإعلامية التجارية ومختلف الوثائق ذات العلاقة ودراستها والنثب من مدى احترامها للسند الترتيبي والإجرائي المعتمد. كما قام بالتوازي بتقييم مدى استجابة الإطار الترتيبي والإجرائي للنصوص القانونية العامة وللمبادئ الجوهرية التي تحكم التصرف في المرفق العام ولمقتضيات الحوكمة الرشيدة وحسن التصرف. وقد أفضى ذلك الى الوقوف على مجموعة من الملاحظات يمكن تبويبها حسب الفئة المنتفعة بالإسناد كما يلي:

2- بخصوص إسناد المقاسم للحرفاء من العموم:

1.2- حول تحديد المقاسم المخصصة للحرفاء :

231- يتم تحديد المقاسم المخصصة للحرفاء من العموم بتطبيق النسب المضبوطة بقرار مجلس الإدارة المؤرخ في 21 افريل 1988، حيث تقوم الإدارة العملية المعنية بالاعتماد على كراس البيع المتعلق بالتقسيم موضوع الإسناد بإعداد مذكرة ترفع للرئيس المدير العام للمصادقة والإمضاء تتضمن توزيع المقاسم المعدة للبيع على مختلف الفئات المذكورة بالقرار سالف الذكر لاعتمادها في بقية مراحل عملية بيع التقسيم. وقد لاحظ فريق الرقابة على هذا المستوى:

232- - أن دليل الإجراءات لا يتضمن أية إشارة بخصوص المذكرة المتضمنة لتوزيع المقاسم بين الفئات المنتفعة كما لا يتضمن أي إجراء بخصوص عملية تحديد المقاسم المخصصة للعموم و لبقية الفئات.

233- - أن ما تضمنه دليل الإجراءات بخصوص مهام لجنة إسناد المقاسم للحرفاء في الخصوص غير واضح، حيث نص ضمن مهام اللجنة المذكورة أنها تقوم في البداية بـ:

234- * تحديد قائمة المقاسم المزعم بيعها دون بيان ما إذا كان يقصد بذلك القائمة الجمالية للمقاسم المزعم بيعها من التقسيم المعني أو القائمة الخاصة بكل فئة مع العلم انه في الواقع لا يتم تحديد أي قائمة من قبل اللجنة و إنما تقوم بذلك الإدارة العملية كما سبق ذكره،

235- * ضبط مقاييس انتقاء الحرفاء الذين سيتم بيعهم المقاسم، في حين أن المقياس الوحيد في ذلك والوارد بقرار مجلس الإدارة المذكور أعلاه - ولا يحتاج بالتالي الى ضبطه من جديد- يتمثل في اقدمية المطلب.

246 - أن بعض مذكرات تخصيص المقاسم المعدّة للبيع ببعض التقسيمات لا تتضمن تحديداً لمقاسم بعينها من خلال ذكر رقمها وصفها، وإنما تقتصر على العدد الجملي للمقاسم حسب الصنف المخصص لكل فئة.

247 - أن طريقة ومقاييس توزيع المقاسم بين الفئات غير محدّدة وغير مضبوطة. وقد لاحظ فريق الرقابة انه لا يتم مراعاة مبدأ المساواة في توزيع أصناف المقاسم التي يحتويها التقسيم على مختلف الفئات. نذكر من ذلك على سبيل المثال تقسيم فوشانة الأمل 3 الذي يحتوي على 128 مقاسم معداً للسكن الفردي نوع متلاصق من بينها 16 مقاسم متلاصق بزاوية تمّ تخصيصها جميعها لغير العموم من الحرفاء كالتالي:

جدول عدد 25: توزيع المقاسم المعروضة للبيع بتقسيم فوشانة الأمل 3 على مختلف الفئات المعنية

عدد المقاسم متلاصق بزاوية بتقسيم فوشانة الأمل 3	الفئة من الحرفاء
0	العموم
8 (أي بنسبة 100% من المقاسم المخصصة للأعوان)	أعوان الوكالة
6	حصة الإدارة العامة
2 (أعوان وزارة التجهيز والإسكان)	إطارات وأعوان الدولة
16	المجموع

248 و يرى فريق الرقابة أن ذلك مخالف لمبدأ المساواة أمام المرفق العام، حيث كان من الأجدى تطبيق نسب التوزيع على العدد الجملي وعلى عدد المقاسم حسب الصنف بين مختلف الفئات و يوصي في الخصوص بضرورة ضبط دليل الإجراءات للمقاييس ونسب التوزيع بالدقة اللازمة.

249 - أن توزيع المقاسم المعدّة للبيع بين مختلف الفئات لا يحترم النسب المضبوطة بقرار مجلس الإدارة حيث نلاحظ انه بتقسيم فوشانة الأمل 3 تم تخصيص 13 مقاسم للإدارة العامة من جملة 128 مقاسم فردي أي بنسبة 10.156% في حين أن السقف محدّد بـ 10% و 8 مقاسم لأعوان الوكالة بنسبة 6.25% في حين أن النسبة المحددة للأعوان لا تتجاوز 5%. ويتقسيم السبالة 2 تمّ تخصيص نسبة 5.88% لفائدة الأعوان. هذا و تجدر الإشارة انه لم يتسنّ لفريق الرقابة التثبت من مدى احترام نسب التوزيع بين الفئات في عديد التقسيمات الأخرى بالنظر لعدم تضمّن المنظومة التجارية للمعطيات الخاصة بها في جلّ التقسيمات المعروضة للبيع قبل سنة 2017 كما أن الوكالة لم تستجب لطلب فريق الرقابة بخصوص مدها بالوثائق والملفات المتعلقة بتقسيمات حدائق المنزه 1 و 2 و يرى فريق الرقابة أن تجاوز النسب المحددة لبعض الفئات أمر وارد جداً. وما يؤكد ذلك هو ما توصل إليه تقرير هيئة الرقابة العامة

الملاك الدولة والشؤون العقارية المعدّ في فيفري 2014 بخصوص تقسيم عين مريم 2 ببزرت أين بلغت نسبة المقاسم المسندة في إطار حصّة الإدارة العامة 39% عوض 10%.

240 - أن توزيع المقاسم المعدّة للبيع بين مختلف الفئات لا يحترم النسب المضبوطة كما تم بيانه انفا ويتعمّق الخلل إذا ما اعتبرنا انه يتم تخصيص عدد من المقاسم بعنوان حالات مختلفة أو خاصة دون إدراجها ضمن إحدى الفئات المحددة مما يخفض من نسبة المقاسم المخصّصة لهذه الفئات بما أن العدد الجملي الموزّع ينخفض بعدد الحالات الخاصة.

241 - أن احتساب نسب المقاسم المخصّصة لمختلف الفئات وعند وجود التزامات سابقة من الوكالة بالسماح يجب ان يتم بالاعتماد على عدد المقاسم المعروضة للبيع بعد طرح عدد المقاسم المعنية بالالتزامات. إلا أن فريق الرقابة لاحظ على سبيل المثال انه في تقسيم حدائق تونس قسط 1 بلغت نسبة المقاسم المخصّصة للإدارة العامة 11.42% بتخصيص 36 مقسما، إذا ما اعتبرنا عدد الالتزامات بمنح الأولوية في الشراء والتي بلغت 40 مقسما من جملة 355.

242 - أنه لم يتمّ احترام التوزيع المعدّ من قبل الإدارة العملية والمصادق عليه من قبل الرئيس المدير العام في عديد الحالات:

مثال: تقسيم السبالة 2: حيث لوحظ عدم احترام التخصيص المضبوط بمذكرة الإدارة العملية بين عروس بتاريخ 14 فيفري 2017، حيث تمّ على سبيل الذكر:

✓ تغيير تخصيص المقسمين عدد 7 مزدوج وعدد 7 منفرد. حيث أسند المقسم عدد 7 منفرد، الذي كان مبرمجا للعموم، لصاحب الملف عدد 1996B0801 في إطار حصّة الإدارة العامة وأسند المقسم عدد 7 مزدوج الذي كان مبرمجا لحصّة الإدارة العامة الحريف، صاحب الملف عدد 1994B1606 وذلك بمقتضى القرعة التي تمت بتاريخ 2017/08/30.

✓ إسناد المقسم عدد 3 منفرد المخصّص للعموم لصاحب الملف عدد 2018O0036 مقابل تفويته سابقا في منابات راجعة له لفائدة الوكالة وذلك وفقا لتعليمات الرئيس المدير العام على مقترح الإسناد عدد 2017/904 بتاريخ 2017/11/06 حيث تمت الموافقة على المقترح مع إدراج هذه العملية في إطار إسناد وليس تعويض.

وحيث أن ملف المعني بالأمر لا يتضمن وثيقة التزام الوكالة بالتعويض بما يحول دون إجراء التعويض، وباعتبار أن الإدارة العامة ارتأت مع ذلك إسناده مقسم فقد كان من الأجدى إسناده مقسما من المقاسم المخصّصة للإدارة العامة وليس من المقاسم

المخصصة للعموم. أو طرح المقسم المسند له ثم تطبيق النسب المضبوطة على عدد المقاسم المتبقية في حالة إثبات استحقاقه للمعاوضة.

✓ حذف المقسم عدد 3 متلاصق من قائمة الإدارة العامة وإضافته إلى قائمة الهياكل العمومية وتعويضه بالمقسم عدد 14 متلاصق المخصص للحرفاء من العموم وهو ما انجر عنه زيادة عدد المقاسم المخصصة للهياكل العمومية (8 عوضا عن 7) ونقص عدد المقاسم المخصصة للعموم (34 عوضا عن 35).

مثال: تقسيم حدائق تونس 1: حيث لوحظ أيضا عدم احترام التخصيص المضبوط بمذكرة الإدارة العملية باريانة عدد 2016/1009 بتاريخ 15 ديسمبر 2016، حيث تمّ على سبيل الذكر:

✓ حذف المقسم عدد 23 منفرد وعدد 26 متلاصق من قائمة المقاسم المخصصة للطلبات الجامعية للهياكل الوطنية.

✓ إضافة المقسمين عدد 22 و 35 منفرد بزواية و المقسم عدد 17 مزدوج بزواية إلى القائمة سالفة الذكر.

✓ تغيير عدد المقاسم المخصصة لهذه الفئة (الطلبات الجامعية للهياكل الوطنية) بخط اليد على مستوى المذكرة المشار إليها ليصبح 34 مقسما مما لا يتطابق مع مجموع المقاسم المعنية الواردة بالجدول المصاحب للمذكرة والتي يبلغ عددها 29 وعدد المقاسم المخصصة لهذه الفئة والمضمنة بالمنظومة الإعلامية التجارية البالغ 30 مقسما.

243 - أنّ التقسيمات المدرج تخصيصها بالمنظومة تفنقر للدقة اللازمة حيث لا يتم على سبيل المثال تضمين الهيكل صاحب المطلب والتابع له المستفيد بالنسبة للمقاسم المخصصة للهياكل العمومية، كما انه يتم تغيير تخصيص بعض المقاسم في الأثناء دون ترك اثر لذلك بالمنظومة التي لا تبين سوى آخر وضعية لتخصيص المقاسم، بما لا يتيح التدقيق في عمليات الإسناد.

2.2- حول تحديد قائمة طالبي المقاسم المنتقن للحصول على مقسم:

244 يتم تحديد قائمة طالبي المقاسم المنتقن للحصول على مقسم من خلال ترتيب مطالب الحصول على مقسم في التقسيم المعني بالبيع حسب أقدمية تاريخ المطلب. وقد لاحظ فريق الرقابة أن هذه العملية تشوبها عديد النقائص والإخلالات من ذلك:

2.16 - أن تاريخ إجراء القرعة لا يستند الى فترة زمنية محددة تحتسب انطلاقا من التاريخ الأقصى المسموح للحرفاء لتأكيد مطالبهم والذي يتم فيه إيقاف قائمة طالبي مقسم بالتقسيم المزمع بيعه، حيث تراوحت هذه المدة بين شهرين و سنة وتسعة أشهر حسب ما تبرزه العينة ضمن الجدول الموالي:

جدول عدد 26: الفترة الزمنية الفاصلة بين تاريخ إيقاف قائمة طالبي مقسم و تاريخ إجراء القرعة

التقسيم	تاريخ اخر اجل لتأكيد المطلب	تاريخ القرعة	المدة الفاصلة
السبالة 2 مرناق	2016/06/30	2017/08/30	سنة و شهرين
جدائق تونس قسط1	2016/09/30	2017/06/21	قرابة سنة وتسعة اشهر
الاريج سيدي ثابت	2015/05/11	2015/07/13	شهرين
فوشانة مركز 2	2015/08/10	2016/01/29	قرابة ستة اشهر

2.16 ويوصي فريق الرقابة بالتحديد المسبق لتاريخ إيقاف القوائم وكذلك تاريخ القرعة مع احترام مدة محددة فاصلة بينهما في جميع التقسيمات بما يضمن الموضوعية والمساواة في التعامل مع الحرفاء عند تغيير المقسم وتأكيد المطلب.

2.17 - أن المنظومة التجارية المعتمدة بصفة حصرية في تحديد ترتيب طالبي مقسم ومن ثمة قائمة المنتقنين منهم للحصول على مقسم حسب الترتيب الزمني لمطالبهم، تشكو عديد النقائص والإخلالات التي من شأنها أن تؤثر على قائمة المنتقنين بمقسم بالتقسيم المعروض للبيع على غرار:

▪ تضارب بين تاريخ المطلب وسنة مرجع الملف لعدد كبير من الملفات (4899 حالة بقاعدة بيانات المنظومة التجارية للمقر بتاريخ فيفري 2018 دون احتساب قاعدة البيانات التابعة للوسط و للجنوب).

▪ تخزين بعض الملفات دون إدراج تواريخ المطالب المتعلقة بها، مما يؤدي إلى عدم إمكانية احتساب أقدمية الملف (398 ملف لمقاسم فردية باعتبار نفس المعطيات المعتمدة بالملاحظة السابقة).

▪ تضمن المنظومة لتواريخ غير موضوعية.

▪ إدراج بعض الملفات بتواريخ تذكير سابقة لتاريخ المطلب (83 ملف).

▪ أخطاء بإدراج تواريخ مطالب بعض الملفات (تواريخ قبل إحداث الوكالة: 25 حالة).

▪ عدم إدراج تاريخ إسناد بعض المقاسم (617 حالة لمقاسم فردية).

▪ عدم إدراج أرقام بطاقة التعريف الوطنية بالنسبة لعدد من الملفات وبالتالي إمكانية تمتع الحريف بأكثر من مقسم بنفس الولاية دون التظن إلى ذلك (3467 حالة).

- 248 - أن الحريف لا يمكنه معرفة ترتيبه في التقسيم بما قد يضيع عليه فرصة تحويل مطلبه إلى تقسيم آخر له أكثر حظوظ فيه للحصول على مقسم.
- 249 - أن دليل الإجراءات لا يتضمن أية إشارة بخصوص الطريقة المعتمدة (القرعة) في توزيع المقاسم بين طالبي المقاسم المنتقين حيث ينص على اختيار المقسم دون تحديد كيفية القيام بذلك.
- 250 - انه أدخل، عملياً، تغيير على الإجراء المتعلق بطلب الوكالة لوثائق عدم الملكية. حيث وبعد أن كان يطلب ذلك فقط من المشاركين في القرعة (حسب عدد المقاسم المعروضة للبيع) ثم دراسة مدى استجابتهم لشرط عدم الملكية، أصبح الإجراء معتمداً قبل إجراء القرعة من خلال طلب الوثائق المذكورة من قبل جميع المترشحين الواردة أسماؤهم بالقائمة الأصلية وقائمة الانتظار ويتم دراسة مدى استجابتهم للشرط قبل إجراء القرعة في مخالفة لما نص عليه دليل الإجراءات، باعتبار انه لم يتم تحيينه.
- 251 - أن الطريقة المعتمدة في ضبط عدد المترشحين بقائمة الانتظار المطالبين بتقديم وثائق عدم الملكية غير مضبوطة و غير واضحة.

3.2- حول إتمام عملية الإسناد:

لاحظ فريق الرقابة انه، عند تسويق عديد التقسيمات:

- 252 - لا يتم استكمال بيع جميع المقاسم المعروضة للبيع وتبقى عديد المقاسم شاغرة والحال أنها جاهزة للبيع وأن قوائم طالبي مقسم المتعلقة بالتقسيمات المعنية تضم أعدادا متفاوتة غير ملبأة.
- 253 - مع الإشارة الى أن عدم بيع جميع المقاسم يتضمن مخاطر تغيير تخصيص بعضها.
- وهو ما لاحظته فريق الرقابة على سبيل المثال بتقسيم فوشانة الأمل 3 حيث تمت برمجة إسناد الـ 95 مقسم المخصص للحرفاء بالقرعة حسب أقدمية المطالب وتمت القرعة الأولى بتاريخ 2016/05/24 وباعتبار أن القرعة الأولى لم تمكن من توزيع كل المقاسم نظرا إلى عدم استيفاء بعض الحرفاء للشروط المطلوبة برسالة الإسناد (عدم تأكيد قبول الإسناد، عدم الإدلاء بوثائق إثبات عدم الملكية، عدم الحضور...) تمت برمجة قرعة ثانية تهتم قائمة الانتظار والتي تمت بتاريخ 2017/12/18، وقد تم جمليا (إلى حد تاريخ إجراء التفقد) إسناد 78 مقسما عن طريق القرعتين وبا اعتماد أقدمية المطالب. وبالنسبة للـ 17 مقسما المتبقية المخصصة للحرفاء: فقد تبين لفريق الرقابة أن 14 منها غير مسندة (إلى حد تاريخ إجراء التفقد) و 3 مقاسم تم تغيير تخصيصها الأصلي لفائدة الحرفاء من العموم وإسنادها كالتالي:

✓ المقسم عدد 45 تم إسناده في إطار المقاسم المسندة لأعوان وإطارات الدولة لصاحب
عدد 2015N0086SI،

✓ المقسمين عدد 16 وعدد 90 تم إسنادهما إلى عونين بالوكالة،

-254 ويعتبر فريق الرقابة أن في ذلك خرقا لمبادئ الشفافية والحوكمة الرشيدة، حيث كان على
الوكالة الرجوع لقائمة الانتظار وإسناد المقاسم المعنية بتطبيق مبدأ الأقدمية واحترام نسب عدد المقاسم
المخصصة لكل فئة حسب الإجراءات المعتمدة في الغرض.

4.2- حول استجابة الحرفاء لشرط عدم الملكية:

بالتثبت في عينة من ملفات الحرفاء الذين تم إسنادهم مقسما، وقف فريق الرقابة على بعض
الإخلالات التي تهم أساسا شرط عدم الملكية من بينها:

-255 - أن جل ملفات الحرفاء لا تحتوي على شهادة ملكية بالنسبة للأبناء القصر حتى عند التأكد
من وجود أبناء.

-256 - أنه لا يتوفر بالملفات ما يمكن من التأكد من عدم وجود أبناء بالنسبة للزوجين.

-257 - أن بعض الحرفاء تم تمكينهم من مقسم رغم امتلاكهم لعقارات سكنية مثال صاحب
المطلب عدد 1996M0172SI الذي تم إسناده مقسم في 2017/12/28 وهو يملك مسكن. وقد تبين أن
الإدارة العامة أصدرت المذكرة عدد 2017/80 بتاريخ 2017/04/03 (ملحق عدد 65) تسمح لأصحاب
الشقق السكنية التي تقل مساحتها عن 80 م² أو مالكي عقارات غير معدة للسكن بحق التمتع بمقسم ولا
يتم إقصاؤهم من إسناد المقسم بموجبه. و يعتبر هذا مخالفا لقرار مجلس إدارة الوكالة بتاريخ
1988/04/21 الذي يعتبر عدم الملكية شرطا أساسيا في حق التمتع بمقسم ولا يمكن احتراماً لمبدأ توازي
الشكايات، تعديل القرار المذكور، إلا بعد الرجوع لمجلس الإدارة للمصادقة على تعديل شرط الملكية. كما
أن الإخلال المذكور بالإضافة لمخالفته قرار مجلس الإدارة، فإنه يتناقض مع مبدأ الشفافية والمساواة أمام
المرفق العام باعتبار أن الوكالة لم توفر للعموم المعلومة المتعلقة بإمكانية اقتناء مسكن حتى عند امتلاك
شقة مساحتها أقل من 80 م² بما يضمن المساواة بين حرفائها وشفافية الإجراءات.

258 - أن تقديم شهادة في عدم الملكية لا يعتبر ضماناً حقيقياً لعدم الملكية باعتبار أن تسجيل العقار بإدارة الملكية العقارية لا يتم بصفة آلية من قبل كلّ المقتنين لعقارات مسجلة، بما يدعو إلى المطالبة بالإضافة إلى شهادة عدم ملكية للكشف المستخرج من المنظومة الإعلامية الوطنية "رفيق" في العقود المسجلة لدى القباضات المالية للتثبت من عدم الملكية.

259 - قبول مصالح الوكالة لشهائد خطية من مصالح وزارة المالية عوضاً عن الكشوفات المستخرجة من المنظومة الإعلامية في العقود المسجلة لدى القباضات المالية، وبالتثبت في المنظومة المشار إليها ومقارنتها ببعض الكشوفات الخطية المقدمة من قبل بعض الحرفاء، تبين وجود شبهات تدليس لهذه الكشوفات (الملحق عدد 66 وعدد 67).

260 - قبول مصالح الوكالة لكشوفات مستخرجة من المنظومة الإعلامية في العقود المسجلة لدى القباضات المالية لا تغطي الا فترة محدودة، وهو ما يتضمن مخاطر وجود عمليات شراء عقارات خارج الفترة المذكورة وبالتالي خرق شرط عدم الملكية على غرار الملف عدد 1994Z0280 حيث أدلى المعني بكشف مستخرج من منظومة رفيق في الفترة الممتدة من 2017/01/01 إلى 2017/03/31 مع تأكيد خطي من القابض بعدم وجود أي عقد مسجل باسم المعني بالأمر، هذا وقد ثبت وجود عقدي شراء باسمه سنة 2003 بتونس الكبرى وسنة 2006 بالفحص (ملحق عدد 68).

ويدعو فريق الرقابة في هذا الإطار إلى ضرورة التثبت من الفترة التي تخص هذه الكشوفات عند دراسة الملفات.

261 - غياب شهادة في عدم الملكية للقرين بالنسبة لصاحب الملف عدد 1989M0079S وتجدر الإشارة أنه لم يتم مطالبته بالإدلاء بها بالاستدعاء وذلك خلافاً لبقية الحرفاء وبالتثبت في المنظومة الإعلامية في العقود المسجلة لدى القباضات باسم قرينته ثبت وجود عقد شراء عقار بتونس الكبرى بتاريخ 2017/04/03. (آخر أجل لتقديم كشوفات من القباضة المالية 2017/04/07) (ملحق عدد 69).

262 - عدم احترام الآجال المحددة لقبول شهائد عدم الملكية، حيث قررت لجنة إسناد المقاسم الفردية المنعقدة بتاريخ 2017/08/23 الأخذ بعين الاعتبار الوثائق المطلوبة الواردة على مكتب الضبط المركزي بعد الآجال المحددة. ويؤكد فريق الرقابة على ضرورة التقييد بالآجال المحددة وفي صورة التمديد يجب ضبط آجال جديدة على أن يكون التمديد لفترة محدودة ومعلنة للعموم لضمان دقة الإجراءات وتكافؤ الفرص بين الحرفاء.

5.2- بخصوص إجراءات خلاص المقسم:

من خلال التدقيق في مجموعة من الملفات، تبين لفريق الرقابة على هذا المستوى عدم احترام آجال الدفع حيث:

- يتم تمكين المنتفعين بمقسم، حسب ما تتضمنه رسائل الإسناد المدقق فيها ضمن العينة، من ثلاثة أشهر قابلة للتמיד 30 يوماً مرة واحدة لدفع الثمن الجملي للمقسم، وذلك خلافاً لمقتضيات الأمر عدد 33 لسنة 1974 المتعلق بتنظيم وتسيير الوكالة العقارية للسكنى الذي ينص في فصله السابع أنه على المشتري دفع الثمن في ظرف خمسة عشر يوماً بداية من تاريخ الإعلان الموجه إليه وتحت حكم الإبطال بالإضافة إلى مخالفة دليل الإجراءات الذي ينص على مدة شهر دون تمديد الذي يعتبر في حد ذاته مخالفاً للأمر المشار إليه.

- تمديد الدفع 6 مرات لصاحب الملف عدد 0036 2018O إلى حدود موفى شهر مارس 2019 في حين أن رسالة الإسناد تنص على أن آخر أجل للدفع هو 2018/10/04 وأنه يمكن التمديد في هذا الأجل مرة واحدة لمدة 30 يوماً، هذا وبشير فريق الرقابة أن الدفع لم يتم إلى حدود تاريخ التقيد (ماي 2019) ولم يتم اتخاذ أي إجراءات في حقه (ملحق عدد 70).

3- بخصوص إسناد المقاسم المخصصة للطلبات الجماعية للمؤسسات الوطنية:

تضمن قرار مجلس الإدارة بتاريخ 21 أبريل 1988 تخصيص نسبة تتراوح بين 20 و30% لفائدة الطلبات الجماعية الصادرة عن الهياكل الوطنية. وأهم ما يلاحظ في الخصوص:

- غياب إطار إجرائي يتم اعتماده في خصوص إسناد المقاسم لفائدة هذه الفئة حيث لا يتضمن القرار المذكور أو دليل الإجراءات إجراءات خاصة بذلك كما لم يتبين وجود مذكرات تنظيمية في الخصوص.

- أنه باعتبار الفراغ الإجرائي المشار إليه، فإن قبول الطلبات الصادرة عن الهياكل العمومية ومراحل التصرف فيها غير واضحة. حيث تمت إفادة فريق الرقابة أن الطلبات تسجل بمكتب الضبط المركزي و تحال إلى الإدارة العامة التي تقوم بإحالتها إلى الإدارة العملية المعنية. وتثير عملية قبول الطلبات المعنية الملاحظات التالية:

* أن تقديم المؤسسات لطلبات في الحصول على مقاسم بأحد تقسيمات الوكالة هو رهين حصولها على المعطى المتعلق بجاهزية بيع تقسيمات معينة وبالتالي فإن إمكانية إبلاغ المعلومة لفائدة بعض الهياكل دون غيرها واردة جداً حيث أن الهياكل المتعامل معها أو التي تشرف على الوكالة أو التي تربطها بها مصلحة عملية لها حظوظ أوفر في الحصول على المعلومة ومن ثمة أولوية الحصول على مقسم على غرار وزارة الإشراف القطاعي ووزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية والبلديات باعتبار أنها المخولة قانوناً للمصادقة على التقسيمات التي تهيئها الوكالة...

وقد وقف فريق الرقابة في هذا الإطار على وجود شبهة في تضارب المصالح في إسناد مقاسم فوشانة الأمل 3 إلى أعوان بلدية المحمدية فوشانة، حيث كان يتولى حينها رئاسة النيابة الخصوصية المدير العام المساعد للوكالة، وقد طلبت البلدية تمكين بعض أعوانها من مقاسم (المطلب ممضى من طرف نائب رئيس النيابة الخصوصية) ، ويتبين كذلك من خلال بطاقة إحالة مطلب تخصيص مقاسم لفائدة إطارات بلدية المحمدية وفوشانة والمسجل بمكتب الضبط المركزي تحت عدد 5501 بتاريخ 2016/05/06 (ملحق عدد 71) تكليف المدير العام المساعد (س.ز) بمتابعة عملية الإسناد رغم توليه في تلك الفترة مهام رئيس النيابة الخصوصية لبلدية المحمدية فوشانة.

* انه لا توجد تطبيقية إعلامية أو سجل خاص يتضمن جميع الطلبات في الخصوص وبالتالي فإنه لم يتسن لفريق الرقابة التدقيق في عملية قبول المطالب والتصرف فيها.

* أن إحالة الطلبات الواردة على مكتب الضبط للإدارة العامة وقبول مطالب أخرى مباشرة من قبلها لإحالتها لاحقاً للإدارات المعنية، لا يجد ما يبرره سوى رغبة الإدارة العامة في البيت في قرار اعتماد هذه الطلبات من عدمه، مع ما يتضمنه ذلك من مخاطر عدم اعتماد بعض الطلبات أو إضافة البعض الآخر.

- أن الإطار الإجرائي المعتمد في الخصوص والذي يتسم بعدم الوضوح وبافتقاره لمبادئ الشفافية والمساواة لا يضمن احترام مبدأ الأقدمية في الاستجابة للطلبات الجماعية الصادرة عن المؤسسات الوطنية كما لا يوفر نفس الحظوظ لمختلف الهياكل والمؤسسات.

- أن تلبية المطالب لا يخضع لمعايير موضوعية وإنما للسلطة التقديرية للإدارة العامة ومدير الإدارة العملية بدرجة ثانية.

273 - أن المنظومة الإعلامية التجارية المعتمدة في التصرف في مطالب الحصول على مقاسم والتي يتم بها تضمين عمليات الإسناد لا يتم التضمين صلبها بصفة آلية وشاملة للمعطيات المتعلقة بإسناد المقاسم لفائدة الهياكل العمومية حيث نلاحظ:

274 * أنه لا يتم تضمين المعطيات المتعلقة بالهيكل المنضوي تحته المستفيد بإسناد المقسم.

275 * أن تضمين توزيع المقاسم على مختلف الفئات لا يشمل جميع التقسيمات. كما لاحظ فريق الرقابة انه، في صورة اعتماده بخصوص بعض التقسيمات، تكون المعطيات المضمنة غير محيئة في بعض الأحيان و منقوصة في أحيان أخرى.

276 * أن إسناد المقاسم لهذه الفئة لا يخضع لإجراءات محدّدة وآجال مضبوطة بخصوص تقديم مؤيدات الاستجابة لشرط عدم الملكية مما يؤدي في بعض الحالات الى عدم احترام شرط عدم الملكية عند إسناد المقسم.

277 - فقد تبين انه تم إبرام عقد وعد بيع بين صاحب المطلب عدد 2018A 0052SI، وهو رئيس ديوان وزير، وبين الوكالة بتاريخ 2019/03/19، في حين أن المعني يملك عقارا معدًا للسكنى بتونس الكبرى تم اقتناه منذ 2005/03/22 وذلك حسب المعطيات المضمنة بالمنظومة الإعلامية في العقود المسجلة لدى القباضات المالية (ملحق عدد 72).

4- بخصوص إسناد المقاسم حسب السلطة التقديرية للإدارة العامة:

278 - بمقتضى قرار مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 21 أبريل 1988 والمذكور آنفا، تم تخصيص نسبة في حدود 10% من المقاسم تسند حسب السلطة التقديرية للإدارة العامة. والملاحظ في الخصوص:

279 - انه لم يتم ضبط أي إطار إجرائي لعملية إسناد المقاسم من هذه الفئة، علما وأنّ عملية الاسناد لا تخضع الى مقاييس موضوعية محدّدة مسبقا تضمن حدًا أدنى من الشفافية.

280 - انه لا تتوفر أية إحصائيات أو معطيات مجمعة بخصوص المقاسم المسندة في هذا الإطار والمستفدين منها

281 - أن المنظومة الإعلامية التجارية المعتمدة في التصرف في مطالب الحصول على مقاسم والتي يتم بها تضمين عمليات الإسناد لا يتم التضمين صلبها بصفة آلية وشاملة للمعطيات المتعلقة بإسناد المقاسم الخاصة بالإدارة العامة حيث نلاحظ أن تضمين توزيع المقاسم على مختلف الفئات لا يشمل جميع التقسيمات، وفي صورة اعتماده بخصوص بعض التقسيمات، تكون المعطيات المضمنة غير محيئة في بعض الأحيان ومنقوصة في أحيان أخرى. نذكر على سبيل المثال انه بخصوص تقسيم الأمل

يشمل جميع التقسيمات، وفي صورة اعتماد بخصوص بعض التقسيمات، تكون المعطيات المضمنة غير سحينة في بعض الأحيان ومنقوصة في أحيان أخرى. نذكر على سبيل المثال انه بخصوص تقسيم الأمل 13 بفوشانة تم إلى حد تاريخ إجراء النفق إسناد 12 مقسم من جملة 13 مقسما مخصصا للسلطة التقديرية للإدارة العامة وذلك حسب مقرر الإدارة العامة عدد 2016/403 بتاريخ 2016/06/10 و المقرر عدد 2017/127 بتاريخ 2017/05/19، وانه باستخراج قائمة المقاسم المخصصة للإدارة العامة بهذا التقسيم من المنظومة التجارية لاحظ فريق الرقابة أنها غير دقيقة حيث أن القائمة المستخرجة بتاريخ 2018/02/13 تحتوي على 11 مقسم مخصص للإدارة العامة فقط عوضا عن 13.

- انه لا يتم احترام شرط عدم الملكية في إسناد بعض المقاسم من هذه الفئة في مخالفة لما جاء بقرار مجلس الإدارة المذكور أعلاه. حيث نذكر على سبيل المثال إسناد مقسم لإعلامي معروف بتقسيم كترة بحدائق المنزه 1 سنة 2018 رغم امتلاكه لمسكن، حسب المعطيات المدرجة بالمنظومة التجارية الوكالة. و تلك المضمنة بالمنظومة الإعلامية في العقود المسجلة لدى القباضات المالية بما انه تم رفض مد فريق الرقابة بملف الإسناد الخاص بالمعني (ملحق عدد 73).

- أن مواصلة اعتماد مثل هذا الإجراء يتعارض مع المبادئ الأساسية للحوكمة الرشيدة وحسن التصرف في المال العام ولا يضمن المساواة أمام المرفق العام، حيث انه يتضمن مخاطر تتعلق أساسا ب:

* تضارب المصالح

* المحاباة والمحسوبية

* الحياد عن الهدف الأساسي للوكالة ذو الطابع الاجتماعي

* الضرر بمصلحة المؤسسة وسمعتها باعتبار أنها تغذي شكوك الحرفاء والرأي العام

حول مدى نزاهة إسناد المقاسم.

وتأكيدا للملاحظة نسوق مثالين لإسناد مقسم من الوكالة رغم وجود مخاطر تتعلق

بتضارب مصالح جلي، حيث تم:

✓ إسناد مقسم لمراقب الدولة لدى، الوكالة:

فقد تبين أن مراقب الدولة لدى الوكالة قد تحصل على مقسم من الوكالة في ولاية نابل في سنة 2010 وذلك في فترة مباشرته لمهامه. ويرى فريق الرقابة أن في ذلك تضاربا للمصالح. مع العلم أن

متحصل قبل ذلك على مقسم من الوكالة بتونس الكبرى سنة 1995. (ملحق عدد 74).

✓ إسناد مقسم للرئيس المدير العام للوكالة:

285
حيث تبين أن الرئيس المدير العام الحالي للوكالة السيد محمد الخامس العبيدي قد تحصل على مقاسم من الوكالة أثناء فترة مباشرته لمهامه. ويتمثل المقسم المتحصل عليه في مقسم من تقسيم الهناء الذي تم استخراجها من تقسيم الإقامات بعين زغوان التابع للوكالة. وتجدر الإشارة الى أن التقسيم الجديد لا يتضمن سوى 3 مقاسم اسند واحد منها في إطار تسوية عقارية مع احد المالكين بالمنطقة واسند المقسم المبرود الماسح 586م م الى الرئيس المدير العام في خرق للنسبة المخصصة للإدارة العامة والمحدد أسماها ب 10% ودون القيام بإجراءات الإعلان عن اعتزام الوكالة بيع مقاسم بالتقسيم المذكور مع وجود تضارب مصالح جلي في إسناد المعني لنفسه مقسما من الوكالة باعتباره الرئيس المدير العام. (ملحق عدد 75). مع الإشارة الى أن المعني قد تمتع بالتسهيلات المالية في الدفع الممنوحة لفائدة أعوان الوكالة وذلك باعتبار قيامه بإجراءات إدماج نفسه ضمن أعوان الوكالة بطريقة غير قانونية كما سبق بيانه بالملاحظات من 26 إلى 31.

286
ويرى فريق الرقابة انه من الضروري ضبط إطار ترتيبه وإجرائه للتصرف في المقاسم بالوكالة لمنع مثل هذه الممارسات التي لم تقطع مع ما كان معمولا به سابقا حسب ما توصلت إليه هيئة الرقابة العامة للمصالح العمومية في إطار تقريرها بتاريخ ديسمبر 2011.

5- بخصوص إسناد المقاسم لفائدة أعوان الوكالة

287
تضمن النظام الأساسي الخاص بالأعوان بالوكالة العقارية للسكنى في فصله 123 أن لأعوان الوكالة الحق والأولوية في الحصول على مقسم من مشاريع الوكالة وذلك شرط:

- * أن يكون العون مرسما بالوكالة
- * أن يكون غير مالك لقطعة ارض بالولاية المعنية باختياره
- * أن يتمتع بالأولوية المذكورة مرة واحدة خلال حياته المهنية
- * أن يقدم تمويلا ذاتيا لا يقل عن 10% من ثمن القطعة

288
و بالتدقيق في بعض الملفات المتعلقة بإسناد مقاسم لفائدة الأعوان، وقف فريق الرقابة على الملاحظات والإخلالات التالية:

289
- أن نسبة ال 5% المعتمدة في خصوص المقاسم التي يتم إسنادها لفائدة الأعوان لم يتم التمييز عليها بالنظام الأساسي للأعوان الذي أقر الامتياز المذكور، كما لا يوجد ما يفيد عرض الموضوع على أنظار مجلس الإدارة للمصادقة عليه. وقد تم إقرار هذه النسبة (5%) في بمحضر جلسة

لجنة إسناد المقاسم لأعوان الوكالة المنعقدة بتاريخ 23 أبريل 2015 لمراجعة مقاييس الإسناد، وهو أمر لا يستقيم بما أن مبدأ توازي الشكليات يقتضي إما تحيين مقتضيات النظام الأساسي المنظمة للنقطة المعنية أو الحصول على مصادقة مجلس الإدارة في الخصوص باعتبار أن تحديد نسب توزيع المقاسم عموما تم ضبطه بمقتضى قرار من مجلس الإدارة.

- انه لم يتم إعادة ضبط النسب المخصصة لكل فئة عند اعتماد نسبة 5% لفائدة الأعوان التي لم يتم اعتبارها بالقرار المحدد للنسب المخصصة لمختلف الفئات بتاريخ 1988/04/21.

- انه تم خرق شرط عدم الملكية المضبوط بقرار مجلس الإدارة سالف الذكر عند إسناد المقاسم لفائدة الأعوان وذلك ب :

✓ اعتبار كل عون متحصل على مقسم خارج لجنة إسناد المقاسم لأعوان الوكالة غير منتفع ويمكن له أن يطلب مقسم خارج الإقليم الذي تحصل فيه على المقسم الأول (وهو مقياس معمول به وتم التذكير به بمحضر جلسة لجنة إسناد المقاسم المخصصة لأعوان الوكالة بتاريخ 13 جوان 2011)

✓ تمكين كل عون متزوج بقرين متحصل على مقسم من الوكالة من الحصول على مقسم خارج الإقليم المتحصل فيه القرين على مقسم وذلك بمحضر جلسة لجنة إسناد المقاسم المخصصة لأعوان الوكالة بتاريخ 13 جوان 2011، ثم تم تمكين كل عون متزوج بقرين متحصل على مقسم من الوكالة من الحصول على مقسم ولو كان في نفس الإقليم المتحصل فيه القرين على مقسم وذلك بمحضر جلسة لجنة إسناد المقاسم المخصصة لأعوان الوكالة بتاريخ 12 جانفي 2016.

✓ إقرار عدم مطالبة العون بالإدلاء بشهادة في عدم الملكية له ولقرينه ولأبنائه بمحضر جلسة لجنة إسناد المقاسم المخصصة لأعوان الوكالة بتاريخ 23 أبريل 2015.

ويرى فريق الرقابة أن التحويلات المشار إليها أعلاه تعتبر مخالفة لقرار مجلس الإدارة بتاريخ 1988/04/21 الذي لا يمكن تنقيحه في إطار لجنة داخلية للإسناد احتراماً لمبدأ توازي الشكليات.

- مخالفة النظام الأساسي للأعوان فيما يتعلق بمنح الأولوية في الحصول على مقسم مرة واحدة خلال الحياة المهنية وقرار مجلس الإدارة بتاريخ 1988/04/21 بخصوص احترام شرط عدم الملكية، حيث تبين إسناد عدد من الأعوان أكثر من مقسم حسب المعطيات المضمنة بالمنظومة التجارية للوكالة والمتعلقة بولايات تونس الكبرى (ملحق عدد 76).

294 - تجاوز نسبة 5% المعتمدة بخصوص عدد المقاسم المسندة للأعوان حيث نذكر على سبيل المثال:

* تقسيم فوشانة الأمل 3:

295 - تم في البداية برمجة تخصيص 8 مقاسم لأعوان الوكالة من جملة 128 مقسم جملي أي تخصيص نسبة 6.25 بالمائة من عدد المقاسم وقد تم إضافة مقسمين لفائدة عونين من الوكالة تم سحبهما من الرصيد المخصص للحرفاء من العموم ليصبح عدد المقاسم الجملي المخصص لأعوان الوكالة 12 مقسم أي بنسبة 9.3 بالمائة من جملة المقاسم بتقسيم فوشانة الأمل 3.
* تقسيم السبالة 2:

296 - تم في البداية برمجة تخصيص 3 مقاسم لأعوان الوكالة من جملة 51 مقسما جمليا أي تخصيص نسبة 5.88 بالمائة من عدد المقاسم. إلا انه تم إسناد 6 مقاسم لأعوان الوكالة بمقتضى محضر لجنة إسناد المقاسم لأعوان الوكالة بتاريخ 2016/01/12 ثم أضيف مقسمين بمقتضى محضر لنفس اللجنة بتاريخ 2017/04/18 ليصبح عدد المقاسم الجملي المخصص لأعوان الوكالة 8 مقاسم أي بنسبة 15.68 بالمائة من جملة المقاسم بتقسيم السبالة 2.
* تقسيمات حدائق المنزه:

297 - تم برمجة تخصيص 6 مقاسم لأعوان الوكالة من جملة 53 مقسما جمليا أي تخصيص نسبة 11.32 بالمائة من عدد المقاسم. إلا انه تم إضافة 8 مقاسم ليصبح عدد المقاسم المخصصة بهذه التقسيمات 14 مقسما من جملة 53 مقسما أي بنسبة 26.4%.

298 - إسناد امتيازات مالية متعلقة بثمن بيع بعض المقاسم لفائدة الأعوان حيث قررت لجنة الإسناد المنعقدة بتاريخ 10 ماي 2016 اعتماد سعر المتر الخصوصي لسنة 2013 لأعوان الوكالة المتحصلين على مقسم خلال جلسة اللجنة المنعقدة في 12 جانفي 2016، في خرق للصلاحيات الموكلة إليها حسب دليل الإجراءات والتي لا تتضمن تحديد السعر المعتمد للبيع. مع الإشارة إلى أن اللجنة المذكورة انعقدت أكثر من مرة في السنة وهو ما يعد مخالفا لما تضمنه دليل الاجراءات في الخصوص.

6- ملاحظات عامة:

299 - عدم اعتماد دفاتر خاصة بمحاضر جلسات مختلف اللجان المعنية بالتصرف في المقاسم التابعة للوكالة كلجنة الإسناد و لجنة الأسعار كما انه في غياب ذلك لا يتم تجميع المحاضر أو نسخ

منها وترقيمها حسب الترتيب الزمني لانعقاد الجلسات و حفظها. وقد ترتب عن ذلك أن فريق الرقابة لم يتمكن من البت في أوجه التصرف في عدد من التقسيمات التي لم يتم مدنا بالمحاضر المتعلقة بعمليات إسناد و بيع مقاسمها على غرار تقسيمات حدائق المنزه 1 و 2.

الفقرة الثالثة: المقاسم الجماعية وشبه الجماعية:

من خلال التدقيق في مختلف الوثائق والإجراءات المعتمدة في إسناد المقاسم المعدة للسكن الجماعي أو شبه الجماعي وقف فريق الرقابة على الإخلالات والنقائص التالية:

1- بخصوص إجراءات الإسناد:

300- - إسناد عدد من المقاسم دون عرضها على لجنة الإسناد والحصول على الموافقة في التفويت فيها خلافا لما نص عليه دليل الإجراءات فيما يتعلق ببيع المقاسم المعدة للسكن الجماعي أو شبه الجماعي. وقد تمت ملاحظة هذا الخلل الإجرائي في إسناد المقسمين عدد HC5 وعدد HC17 بتقسيم حدائق قرطاج على التوالي لفائدة شركة النهوض بالمساكن الاجتماعية والشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية والمقسم عدد HC3-5 بتقسيم كنزة بحدائق المنزه 1 لفائدة وكالة التهذيب والتجديد العمراني وذلك بمقتضى موافقة الإدارة العامة بتاريخ 2015/12/14 على مقترح الإدارة العملية بتونس ودون الرجوع إلى لجنة الإسناد، مع الإشارة الى انه بخصوص المقسم عدد HC3-5 بتقسيم كنزة بحدائق المنزه 1 فان الإدارة العامة قد تجاوزت قرار لجنة الإسناد المجتمعة في 2 ديسمبر 2015 التي أسندت المقسم المذكور لفائدة شركة النهوض بالمساكن الاجتماعية (ملحق عدد 77).

301- - عدم اعتماد إجراءات واضحة للبيع في إطار المعاوضة حيث أن دليل الإجراءات لا يتضمن تحديدا لإجراءات خاصة بالتفويت في حالات المعاوضة بالنسبة للمقاسم المعدة للسكن الجماعي وشبه الجماعي وهو ما يفتح باب الاجتهاد والتمييز بين المالكين الذين فوتوا للوكالة في أراضيهم عن طريق المعاوضة. وقد لاحظ فريق الرقابة في هذا الإطار افتقار بعض الملفات للسند المعتمد في عملية المعاوضة.

302- - عدم التقيد ببعض بنود كراس شروط طلب العروض عدد 2014/08 عند بيع بعض المقاسم، حيث نص تقرير فرز الترشيحات لعرض البيع عدد 2014/8 على اعتماد العدد الرتبتي لقرار الترخيص المسند من قبل وزارة التجهيز في صورة تساوي عدد النقاط لمجموعة من الباعثين لتكون الأفضلية للباعث العقاري حديث الترخيص، وهو ما يتعارض مع ما جاء بالفصل الثامن من نفس كراس

شروط طلب العروض المذكور الذي نص على اعتماد قاعدة القرعة في صورة تحصل أكثر من باعث عقاري على نفس مجموع النقاط بالنسبة لنفس المقسم وذلك بحضور المعنيين. (ملحق عدد 78)

31- القيام بعملية استبدال المقسم عدد HC5 بتقسيم حي الوفاء بنابل بالمقسم عدد HSC15 بتقسيم الفل بحدائق المنزه 2 لفائدة . بموجب رسالة إسناد مؤرخة في 05 نوفمبر 2015 في إطار مشاركتها في عرض البيع عدد 2014/08 وذلك استجابة للاعتراض الذي تقدمت به هذه الأخيرة الى الوكالة في تجاوز لقرار لجنة الفرز التي سبق لها البت في الاعتراضات وعدم قبول اعتراض هذه الشركة (ملحق عدد 79).

30- ويتمثل موضوع اعتراض في إسناد نقاط إضافية دون موجب إلى بعض الباعثين نتيجة اختيارهم لمقسم من الصنف 2 دون أن يتم إسنادهم فعليا ذلك المقسم، إلا أنه من خلال التثبت في ملف عرض البيع تبين أن لجنة الفرز كانت قد طبقت ما جاء بكراس الشروط حيث نصت الفقرة الثالثة من الفصل الثامن من كراس شروط عرض البيع عدد 2014/8 أنه تمنح خمسة نقاط على كل مقسم من الصنف 2 يرغب في الحصول عليه الباعث العقاري " دون اشتراط الحصول الفعلي على المقسم". وبالتالي يؤكد فريق الرقابة على وجهة رأي لجنة الفرز في عدم قبول اعتراض ويرى أن عملية استبدال المقسم المسند تمت دون وجه حق.

306- إمضاء بعض الشهادت المسلمة من قبل الوكالة العقارية للسكنى في غياب تفويض في ذلك، حيث لاحظ فريق الرقابة أن بعض شهادت توظيف الرهون على المقاسم المباعه تم إمضاؤها من قبل بعض المسؤولين بالوكالة وذلك دون وجود تفويض صريح لفائدتهم. نذكر من ذلك إمضاء كاهية مدير الإدارة الفرعية للتصرف في المشاريع بالإدارة العملية بين عروس بتاريخ 2016/02/08 لشهادة في توظيف رهن عقاري على المقسم HC25 من تقسيم المروج السادس المسند لشركة ومالك للبعث العقاري وذلك ضمانا لخلاص قرض بناء بقيمة 3.970.627 دينار (ملحق عدد 80).

2- بخصوص تحديد أسعار البيع

307- عدم تحديد ثمن بيع بعض المقاسم من قبل لجنة الأسعار خلافا لما جاء بدليل الإجراءات الذي نص على ضرورة تحديد الأسعار من قبل لجنة الأسعار قبل إجراء عملية البيع، حيث لاحظ فريق الرقابة على سبيل المثال عدم عرض الإدارة العملية بسوسة تحديد ثمن بيع المقسم عدد HC18 بتقسيم سهلول 4 على لجنة الأسعار وقد تم إسناد المقسم المذكور لفائدة الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية للوسط بمقتضى شهادة إسناد بتاريخ 07 أوت 2014 وبحساب ثمن نهائي بقيمة 530 د للتر المربع (ملحق عدد 81).

3- تجاوز قرار لجنة الأسعار المتعلق بتحديد سعر بيع بعض المقاسم وتطبيق ثمن بيع مغاير، حيث ثبت لفريق الرقابة أن الرئيس المدير العام للوكالة قرّر بتاريخ 2015/12/28 اي بصفة لاحقة لاجتماع اللجنة اعتماد السعر الذي اقترحتة الإدارة العملية بتونس بالنسبة للثمن الفردي للمقسم عدد HC17 بتقسيم حدائق قرطاج بعين زغوان المعد للسكن الجماعي والمتمثل في 1546 د للمتر المربع حسب ما دونه خطيا على محضر اللجنة بتاريخ 21 ديسمبر 2015 الذي تم فيه إقرار سعر بيع هذا المقسم بقيمة 1776 د للمتر المربع. وبالتالي تم التخفيض في السعر المقترح من طرف لجنة الأسعار، وهو ما انعكس سلبا على مداخل الوكالة التي تكبدت خسارة مالية تقدر بـ 374670 د جراء القرار المذكور (ملحق عدد 82).

31- - عدم تحيين أسعار بيع بعض المقاسم، حيث لاحظ فريق الرقابة:

✓ بيع المقسم عدد HSC15 بتقسيم الفل بحدائق المنزه لفائدة بتاريخ 2015/3/13 في إطار عملية استبدال- دون وجه حق كما سبق عرضه- بثمن 320 د للمتر المربع تم تحديده من قبل لجنة الأسعار المنعقدة بتاريخ 2015/9/9 على أساس الاحتفاظ بأخر ثمن تم التقويت به خلال سنة 2007 للمقاسم شبه الجماعية بتقسيم الفل بحدائق المنزه 2 دون تطبيق نسبة التحيين بالزيادة بنسبة 7% سنويا. مما كبد الوكالة خسارة مالية تقدر بـ 584200 د (ملحق عدد 83). مع الإشارة إلى أن هذا الثمن يقل عن ثمن بيع المقسم الأصلي المسند للشركة بتقسيم الوفاء بنابل قبل عملية الاستبدال والمقدر بـ 500 د للمتر المربع رغم الفرق الكبير بين المنطقتين من ناحية العرض والطلب.

✓ بيع المقسم عدد HC139 بتقسيم البقالطة من ولاية المنستير في إطار عرض بيع عدد 2012/38 بثمن 60 د للمتر المربع وهو الثمن الذي سبق تحديده من قبل لجنة الأسعار بتاريخ 9 و 18 فيفري 2010 دون القيام بتحيينه وتطبيق نسبة الزيادة السنوية بـ 7% مما تسبب في خسارة مالية تقدر بـ 7622 د (ملحق عدد 84).

3- بخصوص إجراءات الخلاص

31- - عدم احترام بنود كراس الشروط المتعلقة بطريقة تسديد الثمن في تنفيذ بعض عروض البيع على غرار عرض البيع عدد 2014/8، حيث تضمنت شهادة إسناد المقسم HSC6 المعد للسكن شبه الجماعي بتقسيم قرطاج الكائن بعين زغوان المسند للشركة العقارية والمقسم HC39 من تقسيم المروج 6 المسند لشركة البحث العقاري انه على المسند له دفع تسبقة بقيمة 30 % من قيمة المقسم خلال شهر من تاريخ إصدارها ودفع المبلغ المتبقي في أجل 90 يوم من تاريخ انقضاء الأجل الأول وذلك خلافا لمقتضيات كراس شروط البيع التي نص الفصل التاسع منها على دفع تسبقة

تقدر بـ 30% من ثمن المقسم في أجل أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ شهادة الإسناد وعلى نفس الأجل تدفع القيمة المتبقية من ثمن المقسم (ملحق عدد 85).

3- مع الإشارة إلى أن التمييز بين أجل دفع التسبقة وباقي الثمن حسب كراس الشروط يعتبر دون جدوى باعتبار أن دفع كامل ثمن المقسم يجب أن يتم في أجل أقصاه ثلاثة أشهر.

31- - عدم احترام آجال الدفع بالنسبة لبعض المنتفعين بمقاسم جماعية أو شبه جماعية من الوكالة على غرار المسند إليها المقسم عدد HSC15 بتقسيم الفل بدقائق المنزه بمقتضى رسالة إسناد مؤرخة في 05 نوفمبر 2015، حيث تبين من خلال التثبت في إجراءات خلاص المقسم المذكور أن الشركة لم تحترم آجال الدفع المنصوص عليها بجدول الدفوعات بشهادة الإسناد ويكراس الشروط وطلبت من الوكالة التمديد في آجال دفع ثمن المقسم في عدة مناسبات وقد تمت الاستجابة لمطالب التمديد كما يلي (ملحق عدد 86):

✓ بخصوص التسبقة: نصت رسالة الإسناد على أجل 2016/02/04 وتمت الموافقة بتاريخ 2016/01/28 على منح أجل إضافي بثلاثة أشهر إلى غاية 2016/05/04.

✓ بخصوص باقى الثمن: نصت رسالة الإسناد على أجل لا يتجاوز 90 يوما من تاريخ انقضاء الأجل الأول أي 2016/08/02 (في مخالفة للأجل المنصوص عليه بكراس الشروط المحدد بثلاثة أشهر) وقد قامت الشركة المذكورة بمطالب بتاريخ 22 جويلية 2016 و 12 أوت 2016 لتأجيل دفع القسط المتبقي لمدة ستة أشهر ابتداء من تاريخ خلاص القسط الأول الذي تم في 04 ماي 2016 متعللة بصعوبة الحصول على قرض للتمويل. إلا أن الخلاص الفعلي تم من ناحية بعد الأجل المحدد في 03 نوفمبر 2016 و من ناحية أخرى لم يتم دفعه مرة واحدة وإما تم على أقساط إلى حدود 20 أكتوبر 2017 كما يبينه الجدول ب (الملحق عدد 87)

313- - عدم مطالبة بعض المنتفعين بمقاسم جماعية أو شبه جماعية بفوائض التأخير وذلك رغم

عدم دفعهم ثمن المقاسم في الآجال في مخالفة لكراس شروط عرض البيع وللأمر عدد 33 لسنة 1974 والمتعلق بتنظيم وتسيير الوكالة الذي نص في فصله الثامن على أنه " في خصوص قطع الأراضي المعدة لبناء عقارات للسكنى الجماعية يمكن بيعها بتأجيل دفع الثمن إلى آجال أقصاها خمس سنوات ويحمل على كل المبالغ المدفوعة في أصلها فائض يقدر حسب نسب الإسقاط الجاري به العمل بالبنك المركزي التونسي و أما المبالغ التي لم تدفع في آجالها فإنها تحمل زيادة على الفائض المذكور نسبة 4%".

314- نذكر من ذلك إعفاء ديوان المساكن العسكرية المتحصل على المقسم عدد HSC1 من تقسيم شباو الكائن بوادي الليل المخصص للسكن شبه الجماعي بتاريخ 2013/12/31 من دفع فوائض التأخير. (ملحق عدد 88)، وذلك شركة أوزابا العقارية المسند لها المقسم HSC15 بمقتضى رسالة إسناد مؤرخة في 05 نوفمبر 2015 التي لم توظف عليها فوائض تأخير رغم التأخر الكبير الذي شهده خلاصتها للمقسم المسند لها كما تم بيانه سابقا.

315- منح المنتفعين بمقاسم جماعية أو شبه جماعية آجال مختلفة لخالص التسبقة على ثمن المقاسم كما تبينه عينة الآجال المحددة برسائل الإسناد المضمنة بالجدول الموالي حيث يتراوح أجل خالص التسبقة بين 10 أيام و3 أشهر.

جدول عدد 27: التفاوت في آجال دفع التسبقة عن ثمن بعض المقاسم الجماعية وشبه الجماعية

التقسيم	عدد المقسم	الباعث العقاري	أجل دفع التسبقة
سهلول 4	HC3	شركة كولماز	15 يوم
المروج 6	HC25	شركة سفيان ومالك للبعث العقاري	10 أيام
الفل	HSC15	شركة أوزابا	3 أشهر

الجزء الخامس: التصرف في الصفقات

316- بالتدقيق في إجراءات إبرام وتنفيذ عينة من الصفقات التي أنجزتها الوكالة العقارية للسكنى والمتمثلة في:

- طلب العروض عدد 2017/06 المتعلق بتركيز واستخدام منظومة WAN
- طلب العروض عدد 2018/13 المتعلق بـ Acquisition de 10 récepteurs GNSS mobiles
- طلب العروض عدد 2017/07 المتعلق باقتناء سيارات إدارية بعنوان سنة 2017
- طلب العروض عدد 2017/19 المتعلق باقتناء سيارات إدارية بعنوان سنة 2017
- طلب العروض عدد 2016/20 المتعلق باقتناء سيارات إدارية بعنوان سنة 2016
- طلب العروض عدد 2016/36 المتعلق باقتناء سيارات إدارية بعنوان سنة 2016 القسط 3 و 4
- طلب العروض عدد 2016/35 المتعلق باقتناء 6 ملقطي GNSS محمول
- صفقة بالتفاوض المباشر لاقتناء سيارتين إداريتين بعنوان سنة 2017

وقف فريق الرقابة على مجموعة من الملاحظات يمكن تبويبها كما يلي:

الفقرة الأولى: بخصوص تحديد الحاجيات:

من خلال التدقيق في عينة الصفقات المذكورة، أمكن الوقوف على ما يلي:

317- تجزئة الشراءات من خلال:

318- * عدم إدراج حافلة صغيرة ضمن الحاجيات المراد تسديدها ضمن طلب العروض عدد 2017/07 المتعلق باقتناء سيارات إدارية بعنوان سنة 2017، حيث تمت إدراج اقتناء الحافلة المذكورة ضمن طلب العروض عدد 2017/19 المتعلق باقتناء سيارات إدارية بعنوان سنة 2017 أيضا-والذي تم الإعلان عنه لتلبية الأقساط غير المثمرة ضمن طلب العروض عدد 2017/07. وهو ما من شأنه أن يحول دون الحصول على عروض مالية أفضل.

319- * عدم إدراج سيارة رباعية الدفع ضمن الحاجيات المراد تسديدها ضمن طلب العروض عدد 20/2016 المتعلق باقتناء سيارات بعنوان سنة 2016، حيث تمت إضافة السيارة المذكورة ضمن طلب العروض عدد 36/2016 المتعلق باقتناء سيارات إدارية بعنوان سنة 2016 أيضا والذي تم الإعلان عنه لتلبية الأقساط غير المثمرة ضمن طلب العروض عدد 20/2016.

320- إعلان وإسناد وتنفيذ صفقة إطارية بخمس سنوات (طلب العروض عدد 06/2017) لتركيز واستخدام منظومة WAN في مخالفة للفصل 14 من الأمر عدد 1039 لسنة 2014 المنظم للصفقات العمومية، الذي ينص على أن لا تتجاوز مدة الصفقة الإطارية الثلاث سنوات ما عدى الصفقات التي تستوجب رصد استثمارات خصوصية وهو ما لم يتم إثباته أو تبريره في وضعية الحال مع العلم أن الصفقة السابقة المنجزة في الخصوص كانت لمدة 3 سنوات.

الفقرة الثانية: على مستوى الدعوة إلى المنافسة:

بينت أعمال التدقيق في عينة الصفقات المذكورة ما يلي:

321- عدم تضمّن جميع ملفات طلبات العروض موضوع العينة المدقّق فيها، باستثناء طلب العروض عدد 06/2017 المتعلق باقتناء وتركيز واستخدام منظومة WAN، ما يفيد إشهار الدعوة إلى المنافسة عن طريق موقع الواب الخاص بالصفقات العمومية وذلك خلافا لما نصّ عليه الفصل 53 من الأمر عدد 1039 لسنة 2014 المتعلق بتنظيم الصفقات العمومية، الذي ينصّ على وجوب إشهار الدعوة إلى المنافسة بالصحف وبموقع الواب الخاص بالصفقات العمومية بالهيئة العليا للطلب العمومي.

مع العلم أن عدم إشهار الدعوة إلى المنافسة بالكيفية المطلوبة من شأنه أن يخلّ بمبدأ المنافسة وبالتالي ينعكس سلبا على مقبوليّة العروض المالية.

322- عدم تضمّن بعض الملفات ما يفيد نشر الإعلان عن طلب العروض بأكثر من صحيفة، حيث أنّ المؤيدات المتوقّرة بملفات طلبات العروض المعنية تفيد بأنّه تمّ نشر الإعلان يوما واحدا بصحيفة واحدة، وذلك كما يبيّنه الجدول الموالي:

جدول عدد 28: عينة من طلبات العروض التي لم تتضمن ملفاتها ما يفيد نشر الإعلان عنها بأكثر من صحيفة

بصحيفة	المؤيدات تفيد نشر الإعلان يوم	طلب العروض
الشروق	19 ماي 2016	2016/20 المتعلق باقتناء سيارات إدارية لسنة 2016
الصريح	18 نوفمبر 2016	2016/35 المتعلق باقتناء 6 ملتقطي GNSS محمول
الصريح	26 نوفمبر 2016	2016/36 المتعلق باقتناء سيارات إدارية بعنوان سنة 2016 القسط 3 و4
المغرب	23 أفريل 2017	2017/06 المتعلق بالتركيز واستخدام منظومة WAN
الصباح	06 ماي 2017	2017/07 المتعلق باقتناء سيارات إدارية بعنوان سنة 2017
الصباح	20 سبتمبر 2017	2017/19 المتعلق باقتناء سيارات إدارية بعنوان سنة 2017
الصباح	الإعلان الأول 14 ماي 2018 الإعلان التعديلي والتاجيلي 8 جويلية 2018	2018/13 المتعلق باقتناء 6 ملتقطي GNSS محمول

323- - وجود تضارب بين المعطيات (التاريخ، الصحيفة...) المدونة على نسخة الإعلان عن

المنافسة وتلك المضمنة بتقرير تقييم العروض أو ببرنامج النشر المصادق عليه بخصوص نشر الإعلان عن المنافسة بالصحف في بعض طلبات العروض (ملحق عدد 89).

324- - عدم احترام الأجال اللازمة لنشر الإعلان عن المنافسة والمحددة حسب مقتضيات الفصل

53 من الأمر عدد 1039 لسنة 2014 المنظم للصفقات العمومية بثلاثين (30) يوما على الأقل قبل التاريخ الأقصى المحدد لقبول العروض وذلك بطلب العروض عدد 2017/19 المتعلق باقتناء سيارات إدارية بعنوان سنة 2017 حيث تم نشر الإعلان عن المنافسة لمدة 16 يوما فقط، مع الإشارة إلى أنه لا يتوفر بملف طلب العروض ما يفيد أو يبزر وجود حالة تأكيد.

325- - اللجوء إلى صيغة التفاوض المباشر بالنسبة للقسط الأول من طلب العروض سالف الذكر

عدد 2017/19 رغم عدم وجود ما يبزر الطابع الاستعجالي للتزود بسيارتين كما سبق بيانه، ودون احترام آجال النشر في الإعلان على طلب العروض للمرة الثانية .

326- - وجود اختلاف بخصوص الأجال وتحديدًا بخصوص الساعة القصوى لقبول العروض،

حيث نص تقرير تقييم العروض ومحضر فتح الظروف بخصوص طلب العروض عدد 2017/07 المتعلق باقتناء سيارات إدارية بعنوان سنة 2017 على أن الساعة القصوى لقبول العروض هي الساعة

العاشرة والنصف صباحا في حين نص الإعلان بصحيفة الصباح الصادرة في 6 ماي 2017 (صفحة 16) المتعلق بذات طلب العروض على أن الساعة القصوى لقبول العروض حددت على الساعة الحادية عشر صباحا.

الفقرة الثالثة: على مستوى الوثائق المكوّنة للصفحة:

تبيّن من خلال العينة المدقّق فيها وجود عديد النقائص والإخلالات على مستوى الوثائق المكوّنة للصفحة من ذلك:

- 327 - وجود تضارب واختلاف بين الفصول 3 و 4 و 21 من كراس الشروط ، في إطار طلب العروض عدد 2017/06 المتعلق باقتناء وتركيز واستخدام منظومة WAN، حيث ينصّ الفصل الرابع على مراجعة ثمن الصفقة بداية من السنة الرابعة في حين ينصّ الفصلين 3 و 21 على أن الأثمان غير قابلة للمراجعة.

- 328 - عدم تسجيل عقد الصفقة بالقباضة المالية بالنسبة لطلب العروض عدد 2017/06 المتعلق باقتناء وتركيز واستخدام منظومة WAN ولطلب العروض عدد 2018/13 المتعلق باقتناء 10 récepteurs GNSS mobiles (ملحق عدد 90).

- 329 - عدم التنصيص ضمن وثيقة الضمان الوتقي الخاصة بالعارض شركة "ADEV" في إطار طلب العروض عدد 2016/20 المتعلق باقتناء سيارات إدارية لسنة 2016 على عدد القسط المشترك فيه.

- 330 - اعتماد وثيقة تعهد شركة SAM الفائزة بطلب العروض عدد 2016/36 المتعلق باقتناء سيارات مصلحة بعنوان سنة 2016 (القسط 3) في حين أنّها غير مختومة وغير ممضاة وغير مؤرخة وقد تمّ إرفاقها بعقد الصفقة (ملحق عدد 91).

الفقرة الرابعة: على مستوى تقييم العروض:

بينت أعمال التدقيق في هذا الإطار ما يلي:

- 331 - تسجيل تأخير في إحداث لجان فرز العروض، حيث تمّ في أغلب الحالات إحداث هذه اللجان بعد الإعلان عن المنافسة وقبول العروض، وهو ما يخالف مقتضيات منشور الوزير الأول عدد 28

المؤرخ في 20 جوان 2007؛ والذي ينص على ضرورة إحداث لجنة الفرز منذ المراحل الإعدادية للصفقة والحرص على مساهمتها في ضبط كراسات الشروط الفنية ومنهجية الفرز. ويحصل الجدول الموالي بعض الأمثلة في الخصوص:

جدول عدد 29: عينة من طلبات العروض التي تم تسجيل تأخير في إحداث لجان فرز العروض المتعلقة بها

عدد طلب العروض	موضوع طلب العروض	تاريخ الإعلان عن المنافسة	تاريخ إحداث لجنة فرز العروض
2016/20	اقتناء سيارات إدارية بعنوان سنة 2016	2016/05/13	2016/06/13
2016/35	اقتناء 6 ملتقطي GNSS محمول	2016/11/07	2016/12/28
2017/06	اقتناء وتركيز واستخدام منظومة WAN	2017/04/21	2017/05/25
2017/07	اقتناء سيارات بعنوان سنة 2017	2017/05/06	2017/06/07
2018/13	اقتناء 10 ملتقطي GNSS محمول	2018/06/14	2018/08/03

332- - قبول الضمان الوقفي المقدم من طرف العارض شركة "TOPNET" الفائز بالصفقة في إطار طلب العروض عدد 2017/06 المتعلق بتركيز واستخدام منظومة WAN الذي ينص على مدة صلوحية الضمان بـ 90 يوما ابتداء من تاريخ اليوم الموالي لآخر أجل لتقديم العروض في حين أن كراس الشروط ضمن فصلها الرابع تنص على أن العارضين ملزمون بتقديم عروض صالحة لمدة 120 يوما مع العلم انه لا يتوفر بالملف ما يفيد مراسلة شركة "TOPNET" لتقديم ضمان وقفي صالح لمدة 120 يوما.

333- - إسناد القسط الرابع من الصفقة موضوع طلب العروض عدد 2017/07 المتعلق باقتناء سيارات إدارية بعنوان سنة 2017 إلى شركة "BSB" رغم عدم استجابتها لإحدى الخاصيات الفنية المطلوبة. حيث تضمن تقرير تقييم العروض أن الخاصيات الفنية المتعلقة بـ "JEUX DE TAPIS" مطلوب أن تكون أصلية لكن العارض قدمها صنع محلي و بالتالي فهي غير مطابقة للمطلوب، وعليه فقد اقترح المشتري العمومي ضمن المذكرة الموجهة للجنة الصفقات اعتبار القسط غير مثمر وإعادة نشر طلب العروض. إلا أن اللجنة الداخلية لمراقبة الصفقات العمومية المنعقدة في جلستها عدد 2017/04 المنعقدة بتاريخ 2017/08/03 في الخصوص رأيت أن الخاصية الفنية المعنية ليست ذات أهمية وأبدت رأيها بإسناد القسط إلى العارض شركة "BSB". وقامت بصياغة قرارها كالتالي: " تبدي رأيها بالموافقة

على إسناد " في حين أنها لم تتلق من المشتري العمومي مقترحا في هذا الاتجاه كما تم بيانه (ملحق عدد 92).

334 - إسناد القسط الثالث من الصفقة موضوع طلب العروض عدد 2016/20 المتعلق باقتناء سيارات إدارية بعنوان سنة 2016 إلى شركة "BSB" رغم عدم استجابتها لإحدى الخاصيات الفنية المطلوبة. حيث تضمنت كراس الشروط الفنية وجوب تقديم سيارات مجهزة بنظام alarme+ fermeture centrale لكن عرض الشركة المشار إليها تضمن نظام Anti-démarrage+fermeture centrale و رغم عدم التطابق الواضح في الخاصية الفنية المعنية إلا أن لجنة تقييم العروض اعتبرت العرض مقبولا فنيا واقتרכת إسناد القسط الثالث للعارض المعني وقد وافقت لجنة الصفقات على هذا المقترح (ملحق عدد 93).

الفقرة السادسة: على مستوى تبليغ وتنفيذ الصفقة:

1- بخصوص تبليغ الصفقة:

335 - عدم القيام بإجراءات تبليغ الصفقة الى العارض الفائز بالقسط عدد 3 من طلب العروض عدد 2016/36 المتعلق باقتناء سيارات مصلحة بعنوان سنة 2016، حيث تمّ الاقتصار على إصدار طلب تزود الى شركة SAM المعنية بالقسط المذكور، في مخالفة للفصل 74 من الأمر عدد 1039 لسنة 2014 المتعلق بالصفقات العمومية والذي ينص على انه " تبرم الصفقة وتبلغ إلى صاحبها قبل الشروع في التنفيذ. يتمثل تبليغ الصفقة إلى صاحبها في تسليمه عقد الصفقة ممضى من قبل المشتري العمومي بكل طريقة مادية أو لامادية تعطي تاريخا ثابتا لهذا التسليم"، وفي مخالفة للمنشور عدد 28 الصادر في 20 جوان 2017 في فصله 12 الذي ينص على وجوب تبليغ الصفقة بعد إمضائها من قبل المشتري العمومي وعلى أن تبلغ الصفقة بالمقر المنصوص عليه بالصفقة إما بالتسليم المباشر مقابل وصل يتضمن توقيع صاحب الصفقة أو من يمثله أو عن طريق البريد مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ.

336 - عدم احترام التسلسل الزمني لإجراءات إبرام و بدء تنفيذ الصفقة في إطار طلب العروض عدد 2017/07 المتعلق باقتناء سيارات إدارية بعنوان سنة 2017، حيث لاحظ فريق الرقابة:

✓ إمضاء عقد الصفقة وتسجيله قبل إعلام صاحب الصفقة بالإسناد.

✓ الإذن ببداية انجاز الصفقة قبل إعلام صاحب الصفقة بالإسناد وفي ذلك مخالفة صريحة للفصل 74 من الأمر عدد 1039 لسنة 2014 المتعلق بالصفقات العمومية و الذي ينص على أن الصفقة تبرم و تبلغ إلى صاحبها قبل الشروع في التنفيذ.

ويوضح الجدول الموالي التسلسل الزمني للإجراءات التي تم إتباعها في إطار طلب العروض عدد 2017/07 والمتعلق باقتناء سيارات إدارية بعنوان سنة 2017:

جدول عدد 30: التسلسل الزمني للإجراءات التي تم إتباعها في إطار طلب العروض عدد 2017/07 والمتعلق باقتناء سيارات إدارية بعنوان سنة 2017

صاحب الصفقة	تاريخ الإعلام بإسناد الصفقة	تاريخ الإذن ببداية الانجاز	تاريخ إمضاء العقد	تاريخ تسجيل العقد
شركة STA (القسط 3)	2017/9/14	2017/9/4	2017/8/30	2017/9/6
شركة BSB (القسط 4)	2017/9/08	2017/9/4	2017/8/30	2017/9/6

2- بخصوص وثيقة الضمان النهائي:

- عدم احترام أجل تسلّم وثيقة الضمان المالي النهائي الذي حدّدته الترتيب الجاري بها العمل بعشرين (20) يوما من تاريخ الإبلاغ الرسمي بإسناد الصفقة حسب الفصل 76 من الأمر عدد 1039 لسنة 2014 المنظم للصفقات العمومية، ويحوصل الجدول الموالي عينة طلبات العروض التي لاحظ بها فريق الرقابة الإخلال المذكور:

جدول عدد 31: عينة من طلبات العروض التي في إطارها احترام أجل تسلّم وثيقة الضمان المالي النهائي

طلب العروض	صاحب الصفقة	تاريخ تبليغ الصفقة	تاريخ تقديم الضمان النهائي
2016/20 المتعلق باقتناء سيارات إدارية بعنوان سنة 2016	شركة "ADEV"	11 أكتوبر 2016	07 مارس 2017
2017/06 المتعلق باقتناء سيارات إدارية بعنوان سنة 2017	شركة "TOPNET"	11 سبتمبر 2017	26 أكتوبر 2017

- عدم تضمن وثيقة الضمان النهائي ما يفيد تاريخ وطريقة توصّل مصالح الوكالة بها، مما يحول دون إمكانية احتساب آجال تقديم الضمان النهائي. وتتنطبق الملاحظة على كل:

✓ شركة SAM في إطار طلب العروض عدد 2016/36 والمتعلق باقتناء سيارات مصلحة
بعنوان سنة 2016 (القسط 3)

✓ شركة "BSB" الفائزة بالقسط عدد 4 في إطار طلب العروض عدد 2017/07 والمتعلق
باقتناء سيارات إدارية بعنوان سنة 2017 (القسط 4)

✓ شركة "BSB" في إطار طلب العروض عدد 2016/20 والمتعلق باقتناء سيارات إدارية
بعنوان سنة 2016 (القسط 3)

✓ شركة COMAT في إطار طلب العروض عدد 2018/13 المتعلق بـ 10 Acquisition de
récepteurs GNSS mobiles

-340 - عدم احترام أجل إرجاع الضمان النهائي بخصوص طلب العروض عدد 2016/36
المتعلق باقتناء سيارات إدارية بعنوان سنة 2016 (القسط 3) الذي ينص فيه عقد الصفقة المعني على
مدة ضمان دون التنصيص على حجز بعنوان الضمان، وبالتالي يكون الأجل الترتيبي لإرجاع الضمان
النهائي بأربعة أشهر حسب الفصل 108 من الأمر عدد 1039 لسنة 2014 المنظم للصفقات العمومية.
إلا أنّ عقد الصفقة ووثيقة الضمان النهائي المقدمّة من قبل صاحب الصفقة ينصّان على أجل بشهر
واحد في مخالفة للفصل المذكور من الأمر.

-341 هذا و إلى جانب الملاحظات المتعلقة بالصفقات موضوع العينة المدقق فيها والمقدمة أعلاه،
فقد وقف فريق الرقابة على عدم قيام الوكالة بالإجراء المتعلق بعرض بعض الصفقات على مجلس الإدارة
للمصادقة كما يبيّنه الجدول المضمن بـ(الملحق عدد 94).

الجزء السادس:

التصرف في بعض النفقات

الفقرة الأولى: بخصوص التصرف في بعض نفقات الكراء:

342- تحمّل الوكالة العقارية للسكنى لمصاريف كراء مساكن وظيفية لفائدة النواب الجهويين دون توفر سند قانوني أو ترتيبى لذلك (ملحق عدد 95)، وتعتبر هذه المبالغ كمكمل للأجر وهو ما يعتبر غير قانوني. وقد بلغت قيمة المصاريف المترتبة عن هذا الإجراء والتي تحمّلها ميزانية الوكالة ما يزيد عن 64 ألف دينار سنويا حسب ما تضمنته الدفاتر المحاسبية للوكالة لسنوات 2018 و 2019 في الخصوص.

الفقرة الثانية: بخصوص التصرف في نفقات التكوين:

343- حسب الهيكل التنظيمي للوكالة العقارية للسكنى، تضطلع مصلحة التكوين التابعة للإدارة الفرعية للموارد البشرية تحت إشراف إدارة الموارد البشرية والمعدات بمهمة التصرف في التكوين.

344 - وبالاطلاع على الوثائق المتوفرة على مستوى كل من الإدارة الفرعية للموارد البشرية ومصلحة التكوين والمتعلقة بإعداد وتنفيذ برامج التكوين خلال الثلاث سنوات الأخيرة (2017 و 2018 و 2019)، وقف فريق الرقابة على الملاحظات التالية:

345 - عدم المصادقة على برنامج التكوين السنوي لسنتي 2018 و 2019 من قبل الإدارة العامة للوكالة.

346 - تجاوز مبلغ الاعتمادات المخصصة للتكوين بميزانية الوكالة خلال سنتي 2017 و 2018 بنسب هامة جدا كما يبينه الجدول الموالي، ودون القيام بالإجراءات المستوجبة لتحيين الميزانية وذلك بعرض الموضوع على مجلس الإدارة والحصول على مصادقة وزارة الإشراف في الغرض، عملا بالمبدأ القانوني المتعلق بتوازي الشكليات.

جدول عدد 32: مقارنة مصاريف التكوين المنجزة بالاعتمادات المرخص فيها للغرض ضمن الميزانية

السنة	المبلغ المرصود بالميزانية بالدينار	المصاريف المنجزة بالدينار	نسبة الانجاز
2017	350000	433072.300	123.735
2018	370000	699122.592	188.950

347- مع الإشارة إلى أنه لا يوجد ما يبزر ذلك، بما أن نفقات التكوين تخضع لضبط الحاجيات السنوية بصفة مسبقة. حيث أن مختلف أنواع برامج التكوين (تكوين مستمر، تكوين أساسي ورسكلة) لا تتأثر بعناصر متغيرة وغير منتظرة بما أنها من المفروض أن تضبط سنويا من قبل اللجنة الإدارية المتناصفة قبل المصادقة عليها من قبل الإدارة العامة وذلك على ضوء مخططات الانتداب السنوية وقانون الإطار كما نصّ عليه الفصل عدد 113 من النظام الأساسي الخاص بأعوان الوكالة.

348- - عدم إخضاع تنفيذ برامج التكوين لأحكام الفصل 6 من الأمر المنظم للصفقات العمومية، حيث لا يتم تفعيل المنافسة واحترام الشفافية والمساواة أمام الطلب العمومي وعدم التمييز. وبالتدقيق في حجم النفقات المنجزة سنويا لتغطية مختلف الدورات التكوينية، تبين لفريق الرقابة أنها تتجاوز السقف المحدد لوجوب الإعلان عن طلب عروض لتنفيذ برامج التكوين في إطار صفقة عمومية ذات أقطار حسب مجال التكوين.

وبالتالي يرى فريق الرقابة أن في النفقات المنجزة من قبل الوكالة في مجال التكوين تجزئة للشراءات ومخالفة لأحكام الأمر عدد 1039 لسنة 2014 المنظم للصفقات العمومية.

349- - تعمق الإخلال المتعلق بتجزئة الشراءات من خلال القيام بعدد هام من الدورات تكوينية في ذات موضوع التكوين في مناسبات مختلفة من السنة دون تجميعها وتفعيل المنافسة، مما انجر عنه تأمين الخدمة من قبل أكثر من مكتب تكوين بأسعار فردية متفاوتة، كما يبينه الجدول المضمن بـ(الملحق عدد 96) المتعلق بالدورات التكوينية في مجال " قانون المالية 2018 " التي انتفع بها أعوان الوكالة خلال سنة 2018 والتي بلغت عشرين دورة تكوينية. وقد لاحظ فريق الرقابة أن التفاوت على مستوى الثمن الفردي المفوتر بخصوص نفس موضوع التكوين سجل لدى نفس مكتب التكوين أيضا على مدار مكتب SMART LEADERS و EXCEL FORMATION. ويرى فريق الرقابة أن تجزئة الشراءات المتعلقة بنفس الموضوع، بالإضافة لكونها مخالفة لأحكام الأمر المنظم للصفقات العمومية مثل باقي الشراءات في

مجال التكوين التي قامت بها الوكالة، فإنها تسببت -في المثال المقدم- في ضرر مادي مباشر للإدارة بلغ أكثر من 32 ألف دينار بالنسبة لسنة واحدة 2018 و موضوع واحد " قانون المالية 2018 " مما يعطي فكرة عن حجم الضرر المادي المباشر وغير المباشر لعدم تطبيق الترتيب الجاري بها العمل في مجال الصفقات العمومية في الخصوص، باعتبار أن عملية التدقيق اعتمدت على منهجية العينة سواء بالنسبة للسنوات المدقق فيها أو المواضيع التي تمحورت حولها الدورات التكوينية المعنية.

350 - تحمل الوكالة مصاريف تكوين أكاديمي بالمدرسة العليا الخاصة للطيران والتكنولوجيا لفائدة العون صاحب المعرف المهني عدد "62049" وقد تمّ تثقيف مبلغ هذه النفقات البالغة 6387 د على حساب "التكوين المهني". كما تبين أن المعني انتفع تبعاً لهذا التكوين بتسوية وضعيته الإدارية حيث تمّ ترسيمه بسلك الإطارات العليا بالوكالة بعد أن كان مرسماً ضمن الإطارات المتوسطة (ملحق عدد 97). ويرى فريق الرقابة في الخصوص:

✓ أن خلاص الوكالة لمصاريف دراسة هذا العون لا مبرر له ويتخذ شكلاً من أشكال المحاباة خاصة وأنه لا يوجد مرجع قانوني أو ترتيب بي بخصوص تكفل الوكالة بتكوين أكاديمي لفائدة أعوان مباشرين للعمل بالوكالة. كما لا يوجد ما يفيد أن ذلك يتنزل ضمن تنظيم طلبات ترشح مفتوحة للأعوان في مجالات تمّ تحديد حاجة الوكالة لتكوين بعض أعوانها فيها.

✓ أن هذا التكوين الأكاديمي الذي تحملت الوكالة مصاريفه لا يندرج ضمن الثلاث أنواع من التكوين المنصوص عليها ضمن الفصل عدد 113 من النظام الأساسي الخاص بأعوان الوكالة.

✓ أن تسوية وضعية العون المهنية اعتماداً على التكوين الأكاديمي المذكور تعتبر غير قانونية حيث لا تستند إلى أي مرجع قانوني أو ترتيب بي لذلك.

351 - انتفاع العون صاحب المعرف المهني 61604 بدورتين في مجال التكوين تحملان نفس

الموضوع تقريباً: Ingénierie de la formation (162/2017)

(44/2017) Ingénierie et gestion informatisée de la formation

وهو ما يبين سوء حوكمة تصرف مصالح الوكالة المعنية في مجال التكوين وخاصة في تحديد المنتفعين بالدورات التكوينية.

الفقرة الثالثة: بخصوص التصرف في التمويل العمومي للجمعيات:

يخضع التصرف في التمويل العمومي للجمعيات لأحكام الأمر عدد 5183 لسنة 2013 المؤرخ في 18 نوفمبر 2013 المتعلق بضبط معايير وإجراءات وشروط إسناد التمويل العمومي للجمعيات كما تم تنقيحه بالأمر عدد 3607 لسنة 2014 المؤرخ في 3 أكتوبر 2014.

وبالتدقيق في الملفات والوثائق المتعلقة بالتمويل العمومي للجمعيات المسند من قبل الوكالة العقارية للسكنى بعنوان سنة 2018، وقف فريق الرقابة على الملاحظات التالية:

- مخالفة الفصل 10 من الأمر عدد 5183 لسنة 2013، من خلال ضبط مبلغ التمويل المزمع إسناده لبعض الجمعيات بصفة مسبقة وذلك بميزانية الوكالة. حيث تضمنت ميزانية الوكالة لسنة 2018 تخصيص مبلغ 1225000 د لفائدة ودادية الوكالة ومبلغ 97000 د لفائدة جمعيتها الرياضية، في حين أن تحديد المبلغ الذي يمكن إسناده، تلبية لطلب تمويل، يندرج ضمن صلاحيات اللجنة الفنية المحدثة للغرض على مستوى الوكالة تطبيقاً لأحكام الأمر المذكور.

- مخالفة الفصل 8 من الأمر سابق الذكر بعدم ضبط سقف لمبالغ التمويل العمومي المسند في إطار الطلبات المباشرة والذي لا يمكن تجاوزه.

- إسناد تمويل عمومي بقيمة 1225000 د لفائدة ودادية موظفي الوكالة العقارية للسكنى بعنوان سنة 2018 في ظل وجود الإخلالات التالية:

✓ تحديد المبلغ المسند خارج إطار اللجنة الفنية كما سبق بيانه
✓ عدم خضوع المبلغ المسند لسقف مضبوط للتمويل بما انه لا يتم العمل بهذا الإجراء كما سبق ذكره.

✓ صرف الأقساط 2 و3 و4 لفائدة الودادية بمبلغ 300000 د للقسطين الأولين (2 و3) و325000 د للقسط الأخير (4)، دون عرض ذلك على أنظار اللجنة الفنية والحصول على موافقتها في الخصوص. حيث لم تبد اللجنة المعنية موافقتها سوى على إسناد القسط الأول المقدر بـ 300000 د وذلك صلب محضر جلستها بتاريخ 8 مارس 2018 ورغم اشتراط اللجنة موافقتها بتقرير يبين أوجه استعمالات القسط الأول عند طلب بقية الأقساط.

✓ تجاوز المبلغ المنصوص عليه أعلاه (1225000 د) بالموافقة على إسناد الودادية مبلغ إضافي بـ 70000 د ضمن اجتماع اللجنة الفنية بتاريخ 28 ديسمبر 2018 ورغم تحفظ مراقب الدولة في الخصوص.

✓ الموافقة على إسناد القسط الأول رغم عدم استيفاء ملف طلب التمويل الخاص بودادية الوكالة لعدد الوثائق كما يلي، في مخالفة للفصل 7 من الأمر سالف الذكر:

- غياب مطلب في الحصول على تمويل يكون مسجلاً بمكتب الضبط
- غياب ما يفيد الإعلان القانوني للودادية الذي يكون بالنشر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية، حيث تم تقديم نسخة من إعلان بإحدى الصحف اليومية يتعلق بانعقاد الجلسة العامة العادية للودادية.
- غياب الوثائق المثبتة لمؤهلات مسيري الجمعية
- غياب نسخة من آخر تقرير مالي مصادق عليه من قبل آخر جلسة عامة
- غياب نسخة من سجل النشاطات والمشاريع
- تضمن الملف لشهادة في عدم الخضوع لأنظمة الضمان الاجتماعي مؤرخة في 24 جانفي 2019 و شهادة في الوضعية الجبائية مستخرجة في 5 فيفري 2019 في حين أن الملف عرض على اللجنة بتاريخ 8 مارس 2018
- غياب تقرير مفصل حول موارد الجمعية وتدقيق أوجه الاستعمالات التي سيخصص لها التمويل العمومي المطلوب

- إسناد تمويل عمومي بقيمة 80000 د لفائدة الجمعية الرياضية للوكالة العقارية للسكنى بعنوان سنة 2018 في ظل وجود الإخلالات التالية:

- ✓ تحديد المبلغ المسند خارج إطار اللجنة الفنية كما سبق بيانه
- ✓ عدم خضوع المبلغ المسند لسقف مضبوط للتمويل بما انه لا يتم العمل بهذا الإجراء كما سبق ذكره.
- ✓ عدم استيفاء ملف طلب التمويل الخاص الجمعية الرياضية للوكالة لعدد الوثائق كما يلي، في مخالفة للفصل 7 من الأمر سالف الذكر:

- تقديم مطالب تمويل مخالف للفصل 10 من الأمر المذكور حيث كان في صيغة طلب مستحقات مضبوطة من قبل مدير الموارد البشرية في حين أن التمويل العمومي للجمعيات يسند بعد دراسة مطلب في الغرض يبين أوجه استعمالات المبلغ المطلوب من قبل اللجنة الفنية التي تبنت فيه.
- غياب قائمة في مسيري الجمعية والوثائق المثبتة لمؤهلاتهم
- غياب تقرير حول موارد الجمعية للسنة الفارطة (2017) مما لا يمكن من التثبت من تجاوز موارد الجمعية لسقف 100 ألف دينار وبالتالي وجوب تقديمها لتقرير مراقب الحسابات مؤشر عليه للسنة السابقة لتقديم المطلب.
- التقرير المالي والأدبي يتعلقان بسنة 2015 و ليس سنة 2017
- تقديم شهادة في عدم الخضوع لأنظمة الضمان الاجتماعي مؤرخة في 6 افريل 2018 أي بتاريخ لاحق لمطلب الحصول على التمويل ولمضر اجتماع اللجنة الفنية في الخصوص.
- غياب سجل النشاطات والمشاريع وسجل المساعدات والتبرعات والهبات والوصايا المنصوص عليهما بالفصل 40 من الرسوم عدد 88 لسنة 2011 المتعلق بتنظيم الجمعيات.
- الالتزام بإرجاع مبلغ التمويل العمومي في صورة الحصول على تمويل موازي من هيكل عمومي آخر بعنوان نفس المشروع أو نفس النشاط مخالف للفصل 7 من الأمر عدد 5183 لسنة 2013، حيث انه غير ممضى من قبل رئيس الجمعية وغير معزف بالإمضاء عليها.
- غياب الوثائق المثبتة لتقيد الجمعية بمقتضيات الفصل 41 من المرسوم عدد 88 لسنة 2011 المتعلق بتنظيم الجمعيات في صورة تلقيها لهبات أو تبرعات أو مساعدات أجنبية.
- غياب تدقيق أوجه الاستعمالات التي سيخصص لها التمويل العمومي المطلوب.

- إسناد تمويل عمومي بقيمة 3000 د لفائدة نادي كرة القدم النسائية بفريانة بعنوان سنة

2018 في ظل وجود الإخلالات التالية:

- ✓ مطلب الحصول على تمويل عمومي غير مسجل بمكتب الضبط كما أن تاريخه مخالف للتاريخ المنصوص عليه ضمن مكتوب الوكالة المرسل للجمعية قصد استكمال الملف.
- ✓ عدم تضمن قائمة مسيري الجمعية لمعطيات حول مؤهلاتهم مع غياب الوثائق المثبتة للمؤهلات.
- ✓ عدم تضمن محضر الجلسة الانتخابية لهياكل تسيير الجمعية لمعطيات حول لقائمة الحضور وعدد المقترعين و نتائج الفرز.
- ✓ عدم تدقيق أوجه الاستعمالات التي سيخصص لها التمويل و الاقتصار على تقديم قائمة تقديرية في أسعار بعض المستلزمات الرياضية بمبلغ يقل بالثلث تقريبا عن المبلغ المطلوب.

- إسناد تمويل عمومي بقيمة 10000 د لفائدة النادي الأهلي الأندلسي بعنوان سنة 2018 في ظل وجود الإخلالات التالية: -359

- ✓ تقديم أنموذج لنظام أساسي لجمعية رياضية عوض النظام الأساسي الخاص بالنادي الأهلي الأندلسي يكون مصادقا عليه.
- ✓ غياب سجل النشاطات والمشاريع وسجل المساعدات والتبرعات والهيئات والوصايا المنصوص عليهما بالفصل 40 من الرسوم عدد 88 لسنة 2011 المتعلق بتنظيم الجمعيات.
- ✓ عدم تقديم قائمة في مسيري الجمعية والوثائق المثبتة لمؤهلاتهم.

- إسناد تمويل عمومي بقيمة 9000 د لفائدة الجمعية الرياضية والثقافية للوكالة العقارية للسكنى بصفاقس بعنوان سنة 2018 في ظل وجود الإخلالات التالية: -360

- ✓ تحديد المبلغ المسند خارج إطار اللجنة الفنية كما سبق بيانه
- ✓ عدم خضوع المبلغ المسند لسقف مضبوط للتمويل بما انه لا يتم العمل بهذا الإجراء كما سبق ذكره.
- ✓ عدم استيفاء ملف طلب التمويل الخاص الجمعية الرياضية للوكالة لعديد الوثائق كما يلي، في مخالفة للفصل 7 من الأمر سالف الذكر:

- تقديم مطلب تمويل مخالف للفصل 10 من الأمر المذكور حيث كان في صيغة طلب مستحقات مضبوطة في حين أن التمويل العمومي للجمعيات يسند بعد دراسة مطلب في الغرض يبين أوجه استعمالات المبلغ المطلوب من قبل اللجنة الفنية التي تبث فيه، كما انه غير مسجل بمكتب الضبط.
- تقديم تنقيح للنظام الأساسي وليس النظام الأساسي كما انه لا يوجد ما يفيد ارسال التنقيح الى الكتابة العامة للحكومة.
- عدم تضمن قائمة مسيري الجمعية لمعطيات حول مؤهلاتهم مع غياب الوثائق المثبتة للمؤهلات.
- تواجد الجمعية في وضعية جبائية غير سليمة
- غياب الوثائق المثبتة لتقيد الجمعية بمقتضيات الفصل 41 من المرسوم عدد 88 لسنة 2011 المتعلق بتنظيم الجمعيات، في صورة تلقيها لهبات أو تبرعات أو مساعدات أجنبية.
- غياب تدقيق لأوجه الاستعمالات التي سيخصص لها التمويل العمومي.

- إسناد تمويل عمومي بقيمة 2500 د لفائدة الهيئة المحلية لمضائف و سياحة الشباب بفريانة بعنوان سنة 2018 في ظل وجود الإخلالات التالية:

- ✓ عدم تقديم مطلب الحصول على تمويل عمومي من قبل الممثل القانوني للجمعية الأم وهي الجمعية التونسية لمضائف و سياحة الشباب في حق الهيئة المحلية بفريانة التابعة لها، حيث تم إمضاء المطلب بصفة أحادية من قبل رئيس الهيئة المحلية الذي لا يملك الصفة لذلك.
- ✓ تقديم عدة وثائق مستوجبة بالملف ممضاة من قبل رئيس الهيئة المحلية و ليس رئيس الجمعية
- ✓ غياب قائمة في مسيري الجمعية الأم والوثائق المثبتة لمؤهلاتهم بالإضافة الى عدم إرفاق قائمة مسيري الهيئة المحلية لمعطيات للوثائق المثبتة للمؤهلات.
- ✓ عدم تقديم ما يفيد تسوية الوضعية المالية للجمعية تجاه الصناديق الاجتماعية.

366- - أنّ التداول ببعض جلسات لجنة الصندوق الاجتماعي حول ضبط والترفيغ في قيمة هذه المنحة لا يستقيم بما أن هذه المنحة لا تتدرج ضمن تدخلات الصندوق الاجتماعي كما أن النظام الداخلي للصندوق لم يتطرق إلى إسناد الأعوان هذا الامتياز.

367- - أنّ الترفيع في قيمة هذه المنحة بالمقارنة مع السنوات الماضية والمصادق عليه من قبل الإدارة العامة للوكالة، لا يستجيب للشروط و الإجراءات القانونية و الترتيبية اللازمة. وقد شهدت قيمة المنحة تطورا هاما خلال سنة 2018 بنسبة 57.34 بالمائة مقارنة بسنة 2014.

368- - أنه يتم صرف المنحة أول شهر سبتمبر من كل سنة أي قبل بداية السنة المدرسية دون التثبت من أن أبناء الأعوان يزاولون تعليمهم فعليا خلال السنة المعنية.

369- - أنه بالتدقيق في قوائم الأعوان المنتفعين بالمنحة المدرسية المعدة من قبل مصلحة التأجير، تبين أن بعض الأعوان المحالين على التقاعد وعون في حالة إلحاق خارج الوكالة قد استفادوا من هذه المنحة (ملحق عدد 98).

370- - انه يتم إسناد هذه المنحة لفائدة أبناء الأعوان المتوفين قبل بلوغهم سن التقاعد دون وجه حق.

371- - انه يتم إسناد المنحة مرتين بعنوان نفس الأبناء عندما يكون الوالدين من أعوان الوكالة.

هندة العرفاوي

مراقب عام لأملاك الدولة والشؤون العقارية

شذى الباسي

مراقب لأملاك الدولة والشؤون العقارية

منى فرادي

مراقب لأملاك الدولة والشؤون العقارية

سميرة بن سليمان

مراقب لأملاك الدولة والشؤون العقارية