الوكالة العقارية الصناعية

==========

التقرير المتعلق برسالة
المراقبة الداخلية لسنة 2018

==========

مكتب عبد الجليل جملي للاستشارة و التدقيق و الدراسات- عمارة زمردة تونس – شارع محمد بدرة – منبليزير- تونس

الهاتف : 953 950 71 - الفاكس : 958 950 71 – الجوال 98359735

العنوان الالكتروني : E – Mail : abdeljelil. jemli @ gnet.tn

الفهـــرس

الصفحـة

- تقديم التقرير ..... 01 الى 02
- التنظيم العام ..... 03 الى 06
- الشؤون القانونية ..... 07 الى 10
- الإعلامية ..... 11 الى 13
- الاستثمار و الصيانة ..... 14 الى 16
- التزود، المخزونات و الصفقات العموميّة ... 17 الى 21
- الشؤون العقارية ..... 22 الى 23
- التصرف في الموارد البشرية..... 24 الى 26
- الاستغلال ..... 27 الى 31
- المحاسبة، الجباية و المالية ..... 32 الى 36
- الشؤون التجارية ..... 37 الى 39

CABINET A. JEMLI DE CONSEIL D'AUDIT ET D'ETUDES

مكتب عبد الجليل جملي للاستشارة و التدقيق و الدراسات

ABDEJLIL JEMLI, MEMBRE DE L'ORDRE DES EXPERTS COMPTABLES ET DES COMMISSAIRES AUX COMPTES DE TUNISIE – AGREE AUPRES DES TRIBUNAUX

تونس في 08 مارس 2019

الوكالة العقارية الصناعية - تونس

الموضوع : رسالة المراقبة الداخلية لسنة 2018

سيداتي سادتي،

في إطار تنفيذ مهمة مراجعة حسابات الوكالة العقارية الصناعية قمنا بتقييم نظام الرقابة الداخلية المعتمد خلال السنة المحاسبية 2018 بالوكالة، وهي المرحلة التي تسبق مراجعة القوائم المالية التي يقع ختمها بتاريخ 31 ديسمبر2018.

الغاية من هذا التدخل هو تقييم مدى نجاعة جهاز وإجراءات الرقابة الداخلية المعمول بها داخل الوكالة ؛ وذلك قصد تحديد طبيعة وأهمية أعمال المراجعة التي نقوم بها للتثبت من مصداقية وصحة القوائم المالية التي يقع ختمها بتاريخ 31 ديسمبر 2018.

وقد نتجت الملاحظات والنقائص والمقترحات التي سيقع ذكرها في هذا التقرير على المعلومات التي تحصّلنا عليها عند الإطلاع على الوثائق المرجعية لمؤسستكم، وعند اتصالنا بالإطارات والأعوان المعنيين بالأمر؛ وكذلك بعد تقييم بعض العيّنات التي تم انتقاؤها ودراستها وفقا للقواعد والمعايير المهنية المعمول بها عادة في مجال التدقيق والمراجعة.

Immeuble l'émeraude de Tunis App. A1-8, 1e étage – Avenue Mohamed Badra – Montplaisir- 1073 Tunis

Tél : 71. 950.953- Fax : 71. 950.958 – GSM : 98.359.735 - Matricule Fiscal :082589 W / A / P / 000

Adresse E – Mail : abdeljelil.jemli @ gnet.tn

لذلك، فإن النقائص التي سيتمّ ذكرها ليست بالضرورة الوحيدة الموجودة عند قيامنا بمهمة المراقبة هذه، كما أن هذا التقرير لا يتضمن نقاط القوة لنظام الرقابة الداخلية لمؤسستكم.

وفي هذا الإطار، يشتمل هذا التقرير على ما يلي :

1)– متابعة التوصيات التّي تضمّنها تقرير المراقبة الدّاخليّة لسنة 2017، أي :

- توصيات السنوات السابقة لسنة 2017 والتي لم يقع تطبيقها بعد، أو كانت في طور التطبيق، عند تقديم تقرير سنة 2017،
- النقائص و التوصيات التي تم تقديمها بعنوان السنة المحاسبية 2017.

2)– النقائص التّي تمّت ملاحظتها خلال قيامنا بمهمّة المراقبة الدّاخليّة بعنوان سنة 2018 والتوصيات والمقترحات الهادفة، من وجهة نظرنا، لتجاوزها.

I – التنظيم العام

ا- متابعة تطبيق التوصيات السابقة :

	النقائص و الملاحظات / التوصيات	تطبيق التوصيات		
		نعم	في الطّور	لا
1	**مسك ملفات المساهمات:** تبيّن من خلال التدقيق في ملفات مساهمات الوكالة في رأس مال المركبات الصناعية بكل من الكاف ،القصرين وتوزر أنها لا تحتوي على جميع الوثائق الضرورية على غرار : - القوائم المالية للمركبات الصناعية ؛ - محاضر جلسات مجلس الإدارة و الجلسات العامة العادية و الغير عادية ؛ - مقررات تعيين أعضاء ممثلين عن الوكالة بمجلس إدارة المركبات الصناعية ؛ - تقارير النشاط و تقارير مراقبي الحسابات ؛ - غياب مذكرة تفسيرية حول أسباب الاقتناء أو الاحتفاظ بالمساهمات ؛ - مذكرات حول طرق تعيين مراقبي الحسابات . ولا تمكّن مثل هذه الوضعيات من إرساء رقابة ناجعة على مساهمات الوكالة في المركبات الصناعية ،كما لا تمكّن من متابعة وضعياتها المالية. **و تمت التوصية بالعمل على تجاوز هذه النقائص.**		√	
2	**المصادقة على الميزانية :** من خلال التدقيق في إجراءات إعداد و متابعة الميزانية لاحظنا ما يلي : - تأخير في المصادقة على مشروع الميزانية التقديرية للتصرف و الاستثمار للوكالة - تأخير في إرسال مشروع الميزانية التقديرية للتصرف و الاستثمار للوكالة العقارية الصناعية إلى وزارة الإشراف و تعتبر هذه الوضعية مخالفة لمقتضيات الفصلين 22 و 24 من الأمر عدد 2197 لسنة2002 المؤرخ في 7 أكتوبر2002 والمتعلق بكيفية ممارسة الإشراف على المؤسسات العمومية. **وتمت التوصية بالعمل على احترام مقتضيات الأمر المشار إليه أعلاه.**		√	

- نهائي-

	النقائص و الملاحظات / التوصيات	تطبيق التوصيات		
		نعم	في الطّور	لا
3	**إجراءات التصرف في الأرشيف:** تبين من خلال تفحص إجراءات التصرف في الأرشيف ما يلي : - لا تتمّ متابعة عمليات سحب وإرجاع الوثائق من الأرشيف بالاعتماد على تطبيقة إعلاميّة للتصرف في الأرشيف حيث يقع متابعة تحركات الوثائق عن طريق دفاتر معدة للغرض؛ - لا تحمل بعض طلبات إعارة الوثائق عديد البيانات الضرورية. كما لا تحمل في بعض الأحيان إمضاء المستفيد والمسؤول على حفظ الأرشيف؛ - يتمّ قبول مطالب الإطلاع على الوثائق دون الحصول على ترخيص مسبق من قبل الإدارة المعنيّة بالأرشيف؛ - لا يقع احترام آجال الحفظ الواردة بجداول مدة استبقاء الوثائق. ولا تمكّن هذه الوضعية من إرساء مراقبة فعالة لأرشيف الوكالة ومن تحديد المسؤوليات في حال ضياع بعض الوثائق كما أنها مخالفة لدليل إجراءات التصرف في الأرشيف . - وجود عطب ببعض الفوانيس التي تضيء الأماكن المخصصة للأرشيف كما أن أغلب هذه الفوانيس لا تحتوي على حاميات (couvercles) بلورية أو بلاستيكية بالرغم من قربها من مستوى صناديق حفظ الأرشيف ؛ - غياب منافذ أو آليات تهوية ميكانيكية للأماكن المعدة للأرشيف ؛ - غياب آلات مخفّضة للرطوبة ؛ - بالرغم من وجود تطبيقة للتصرف في الأرشيف، إلا أنه لا يقع استعمالها بصفة مثالية وذلك نتيجة لنقص في الموارد البشرية الضرورية لتأمين هذه المهمة. **و تمت التوصية بالعمل على معالجة هذه النقائص و تطوير إجراءات التصرف في الأرشيف.**	√	√ √ √ √ √ √	√ √ √
4	**إعداد عقد برنامج:** لا تقوم الوكالة بإعداد عقد برنامج على المدى المتوسط والبعيد يضبط التطلعات المستقبلية من حيث انجاز المشاريع وآفاق ديمومة المؤسسة. وهذه الوضعية مخالفة لما جاء بالأمر عدد 2197 المؤرخ في 07-10-2002 والذي يحدد أساليب تسيير المنشآت العمومية والواجبات المحمولة عليها. **و تمت التوصية بالعمل على تدارك هذه الوضعية**		√	

	النقائص و الملاحظات / التوصيات	تطبيق التوصيات		
		نعم	في الطّور	لا
5	**إعداد الميزانية العامة لسنة 2018** أ) لاحظنا عدم احترام الأجل المحدد لجمع المعلومات المتعلقة بميزانية الوكالة لسنة 2018 من طرف بعض الإدارات، مما نتج عنه تأخير في إعداد الميزانية العامة. وهذا ما يفسر التأخير في إعداد ميزانية الوكالة. **و تمت التوصية بالعمل على تلافي هذا التأخير بالنسبة للسنوات القادمة .** ب) من خلال معاينة الإجراءات المتبعة من طرف الوكالة لإعداد ميزانيتها لسنة 2018، لاحظنا ما يلي : - يقع التسجيل المحاسبي للمبيعات المجسّدة بعقود بمناطق التنمية الجهوية في حساب الإيرادات (compte 70) مقابل حساب الحرفاء (compte 41) بالنسبة لمناب الحريف وحساب الدولة منح مستحقة (compte 4311) بالنسبة لمناب الدولة الذي يتراوح بين 25 و75 % حسب المنطقة. - قدّر مجموع إيرادات الاستغلال لسنة 2018 بـ 23.321.607 د مقابل 23.360.964د سنة 2017. - قدّر تغيّر مخزون المنتجات لسنة 2018 بـ 8.772.800 د مقابل 6.931.916 لسنة 2017 أي بزيادة 1.840.884 (26 %). - قدّرت مشتريات التموينات المستهلكة التي تتكوّن من مصاريف التصفية العقارية ودراسة وتهيئة المناطق الصناعية وكذلك مصاريف إعادة تهيئة مناطق التنمية الجهوية وهي أعباء مباشرة لسنة 2018 بـ 30.410.923 د مقابل 23.736.348 د سنة 2017، أي بزيادة 6.674.575 د (28 %). - قدّرت نتيجة الاستغلال لسنة 2018 بـ (-) 8.115.793 د مقابل نتيجة استغلال سلبية لسنة 2017 بـ (-)2.643.161 . و قد أدى هذا التمشّي إلى تحميل السنة المحاسبية 2018 لأعباء ناتجة على مصاريف انجاز لمقاسم سيتم بيعها في السنوات اللاحقة و بالتالي الحصول على نتيجة سلبية مرتقبة لسنة 2018 بهذا القدر و اختلال على مستوى التوازن بين الإيرادات من ناحية والأعباء من ناحية أخرى. **و تمت التوصية بالعمل على استعمال الآليات المحاسبية المتاحة لضمان الفصل و "العدالة" ، بين السنوات المحاسبية، و تجسيد الارتباط الموضوعي بين الإيرادات والأعباء لكل سنة محاسبية على حدة و ذلك للحصول على نتائج استغلال غير مختلة و الأقرب إلى الواقع، مع احترام المبادئ المحاسبية في هذا المجال.**	√	√	

ب- ملاحظات و توصيات أخرى على اثر تدخلنا بعنوان السنة المحاسبية 2018

1) المحاسبة التحليلية

لا زالت المحاسبة التحليلية للوكالة تقتصر على الجزء المتعلق بالمخزون . أما الجزء المتعلق بتحديد كلفة المتر المربع المهيأ للبيع فهو في طور الانجاز.

لذلك نوصي بالعمل على تدارك هذه الوضعية.

2) الميزانية

تمّ إعداد ميزانية سنة 2019 مصادقة عليها من طرف مجلس الإدارة بتاريخ 31 إوت 2018 وقد تمت إعادتها من طرف الإدارة العامة المتمثلة في رئيس مدير عامها المعين في شهر أكتوبر 2018 مع التغييرات التالية المبرمجة لسنة 2019:

- موارد 2019: 50.591 م د لسنة 2019 مقابل 32.741 م د ؛
- مصاريف 2019: 63.007 م د مقابل 65.747 م د.

وترجع هذه الزيادة إلى برمجة مبيعات جديدة بمنطقة المغيرة ورأس المرج بقيمة 17.585 م د.

وإلى حدود تاريخ تدخلنا (31 جانفي 2019) لم تتم المصادقة على الميزانية من طرف وزارة الإشراف.

II – الشؤون القانونية

أ- متابعة تطبيق التوصيات السابقة :

	النقائص و الملاحظات / التوصيات	تطبيق التوصيات		
		نعم	في الطّور	لا
1	**تحسين إجراءات متابعة القضايا الجارية في الشؤون القانونية** تبين على إثر مراجعة إجراءات متابعة القضايا الجارية بالوكالة ما يلي : لا يتمّ مدّ مصلحة الشؤون القانونية بكل العقود والاتفاقيات التي أبرمتها الوكالة مع الغير. ولا تمكّن هذه الوضعية من إرساء متابعة فعّالة للشؤون القانونية بالوكالة وتحرمها من الحصول على قاعدة معلومات محيّنة حول الوضعيّة القانونية بالنسبة لكل القضايا الجارية والنزاعات ولا تساعد على اتخاذ القرارات التصحيحية في الوقت المناسب كما لا تسمح بمراقبة الاتفاقيات والعقود المبرمة والتثبت من سلامتها القانونية وضمان حقوق الوكالة. **و تمت التوصية بالعمل على وضع منظومة إعلامية في أقرب الآجال والسهر على تحيينها في الإبان. وكذلك مدّ مصلحة الشؤون القانونية بكل العقود والاتفاقيات المبرمة مع الغير.**	√		
2	**تنفيذ قرارات إسقاط الحق:** تبين على اثر التدقيق في إجراءات إسقاط الحق بالنسبة للباعثين الصناعيين الذين لم يقوموا بانجاز مشاريعهم خلال ثلاث سنوات من تاريخ الاقتناء انه لم يقع تنفيذ بعض قرارات إسقاط الحق التي صدرت خلال السنوات السابقة و ذلك رغم انقضاء مدة المهلة الممنوحة للقيام بالتسوية . و تعتبر هذه الوضعية مخالفة للقوانين المتعلقة بإحداث الوكالة العقارية الصناعية. **و تمت التوصية بضرورة تلافي مثل هذه الوضعيات في المستقبل و تفعيل جميع قرارات إسقاط الحق العالقة.**		√	

ب- ملاحظات و توصيات أخرى بعنوان السنة المحاسبية 2018

متابعة المستحقات لدى الحرفاء المشكوك في خلاصهم:

يوجد لدى الوكالة عدّة حسابات للحرفاء المشكوك في خلاصهم بلغت ما قيمته 1.269.094 دينار إلى غاية 2017/12/31 نذكر منها على سبيل المثال ما يلي:

- الشركة الوطنية لتوزيع المياه، قابس: 282.700,000 د
- علي غريري: 77.384,000 د
- شركة Messagerie Essabaseb: 99.696,500 د
- Leiber Frères : 57.991,500 د

وقد تبين لنا أن هذه المستحقات لا تحضي بالمتابعة الإدارية اللازمة لاستخلاصها.

وعليه فإننا نوصي بتكليف مصلحة الشؤون القانونية بهذه الملفات ومدّها بالوثائق اللازمة لذلك مع الحرص على إعلام الإدارة العامة بكل تطور في هذا الشأن.

إجراءات إسقاط الحق:

طبقا للقانون عدد 34 لسنة 2009 المؤرخ في 23 جوان 2009 والفصل 2 خامسا (جديد) والفصل 2 سادسا (جديد) والفصل 2 تاسعا (جديد) الخاصة بإجراءات إسقاط الحق وهي:

* إسقاط الحق يقع في الحالات التالية:
  - التفويت في العقار دون احترام الشروط القانونية،
  - عدم الدخول في طور الانجاز الفعلي في أجل أقصاه ثلاث سنوات من تاريخ إمضاء العقد،
  -عدم احترام الشروط المنصوص عليها بعقد البيع،

  (هذه الإجراءات تهم المشاريع في قطاعات الصناعات المعملية والصناعات التقليدية والحرف الصغرى والخدمات.)

* يتم إسقاط الحق بمقتضى قرار من طرف الوزير المكلف بالصناعة باقتراح من الوكالة العقارية وذلك بعد سماع المخالف وإنذاره عن طريق عدل منفذ في أجل ستة أشهر على الأقل قبل الشروع في إجراءات إسقاط الحق.

* تسترجع الوكالة حيازة العقار ابتداء من تاريخ الإعلام بقرار إسقاط الحق ولا يتم خلاص المشتري الذي أسقط عليه حقه إلا بعد بيع العقار المسترجع وبعد خصم 10 % من ثمن شراءه للأرض وتنتفع الوكالة بكل زيادة.

* يقع بيع الأرض من جديد في ظرف مدة 6 أشهر من تاريخ إعلام بقرار إسقاط الحق.

و على إثر التدقيق في إجراءات إسقاط الحق بالنسبة للصناعيين الذين لم يقوموا بإنجاز مشاريعهم خلال ثلاث سنوات من تاريخ الاقتناء، تبين لنا عدم تطبيق إجراء إسقاط الحق طبقا للقوانين المعمول بها وبطريقة آلية ومماثلة على بعض الباعثين المخلين بالتزاماتهم و نورد فيما يلي الوضعيات التي تمكنا من رصدها عند الاطلاع على الملفات ذات الصلة التي قدمت لنا ؛ و كذلك ضعف الإجراءات التي لاحظناها في هذا المجال :

1) تاريخ العقد - قرار اسقاط الحق:

المقسم	تاريخ العقد	تاريخ قرار إسقاط الحق	المدة الفاصلة بين العقد والقرار
عدد 18 العقبة	2010/08/28	2018/03/06	7 سنوات (وقع بيعها 2018)
عدد 27 المهدية طريق الرجيش	2009/03/05	2018/06/06	8 سنوات (أرض بيضاء)
عدد 21 سيدي بوزيد	1996/07/10	2018/03/02	21 سنة (أرض بيضاء)
عدد 58 المغيرة 2	2008/12/31	2017/07/10	8 سنوات (بناية مغلقة)
عدد 109 شطرانة	2009/01/30	2017/07/10	9 سنوات (وقع بيعها 2018)

2) تاريخ العقد - تاريخ السماع:

المقسم	تاريخ العقد	تاريخ قرار السماع	المدة الفاصلة بين العقد والسماع
طينة عدد224	2006/06/06	سبتمبر2015	9 سنوات (وقع بيعه 2018)
شطرانة عدد30	2008/07/07	سبتمبر2015	7 سنوات (وقع بيعه 2018)
مغيرة1 عدد107 و 108	2008/10/22	سبتمبر2015	6 سنوات (وقع بيعه 2017)

3) ضعف على مستوى الكم في إصدار قرارات إسقاط الحق رغم العدد الكبير من الباعثين المخلين :

- سنة 2016: 16 قرار إسقاط حق من بين 44 ملف (36 %)
- سنة 2017: 42 قرار إسقاط حق من بين 161 ملف (27 %)
- سنة 2018: 03 قرارات إسقاط حق من بين 149 ملف.

4) قرارات إسقاط الحق التي تمّ إلغاؤها:

المقسم	تاريخ العقد	تاريخ إسقاط الحق	تاريخ الغاء القرار	ملاحظات
75- برج السدرية	2004/12/30	2010/11/02	2018/02/05	13 سنة، تم الانجاز
84-86 مغيرة 1	2002/01/24	2008/02/14	2014/03/06	12 سنة، تمّ الانجاز، عدم وجود محضر معاينة من طرف عدل منفذ
48 - مغيرة 1	2003/05/06	2008/05/15	2017/09/11	14 سنة، تم الانجاز
36 - مغيرة 2	2004/04/05	2009/03/12	2015/11/16	11 سنة، تم الانجاز، غياب معاينة العدل
16 - شطرانة	2006/05/26	2014/12/31	2016/06/14	14 سنة، تم الانجاز

5) غياب نظام معلوماتي مندمج يسمح بتوفير المعطيات الحينية (Fiche de promoteur) وذلك لمتابعة تقدم انجاز المشروع ووضعيته.

6) عدم تكامل والتنسيق بين الوظائف المتدخلة ونقص بعض الوثائق على مستوى الملف.

نذكر على سبيل المثال :

+ تقارير المحاينة من طرف الإدارة للأشغال،
+ وثيقة المهلة
+ تقارير متابعة ما بعد مدة المهلة الموافق عليها
+ محاضر لجنة السماع

على سبيل الذكر:

- مقسم 13A بوعرقوب
- مقسم 14A بوعرقوب
- مقسم 73 سوسة 2
- مقسم 9 المهدية طريق بومرداس

7) غياب إجراءات ناجعة ومحددة تمكّن من متابعة وتنفيذ قرارات إسقاط الحق وخاصة على مستوى المدة الزمنية بين تاريخ العقد وتاريخ إسقاط الحق.

8) وجود نقائص على مستوى أرشيف ملفات إسقاط الحق (ضيق المكان، مسك وتصنيف الملف، غياب بعض الإرشادات على مستوى الخانات للملف)

لذلك نوصي بالعمل على تجاوز النقائص المشار اليها أعلاه في أقرب الاجال.

III – الإعلامية

أ- متابعة تطبيق التوصيات السابقة :

	النقائص و الملاحظات / التوصيات	تطبيق التوصيات		
		نعم	في الطّور	لا
1	**ضبط إجراءات استمرارية الاستغلال:** لم تقم الوكالة بوضع مخطط استمرارية الاستغلال يبرز الإجراءات الواجب اتخاذها للحفاظ على قاعدة البيانات والمعلومات ومواصلة أنشطة الاستغلال في حال وقوع حوادث (كوارث طبيعية، حرائق...) تتسبب في أضرار بالغة للنظام المعلوماتي للوكالة. **و تمت التوصية بإعداد مخطط استمرارية الاستغلال يبرز كيفية تخزين البيانات واسترجاعها في حال وقوع حوادث وبرمجة عمليات بيضاء لمراحل الحفاظ على مختلف التطبيقات الإعلامية وكيفية استعمالها.**	√		
2	**تحسين إجراءات سلامة و حفظ البيانات الإعلامية:** تبين من خلال القيام بأعمال المراقبة وجود النقائص التالية : - لم يقع إعداد ميثاق السلامة المعلوماتية الذي يلزم الأعوان المستعملين للمعدّات الإعلامية بالحرص على عدم إلحاق الضرر بالمعدّات والمعطيات المعلوماتية وعلى ضمان السلامة المعلوماتية.	√		
	- لم يتم تجسيد إجراءات حفظ المعطيات والبيانات الإعلاميّة في مخطّط يبيّن خاصّة طبيعة المعطيات المعنية ودورية حفظها داخل الوكالة وخارجها ؛	√		
	- لم يقع ضبط إجراءات واضحة للتصرّف في مفاتيح المرور لمستعملي التطبيقات الإعلامية (دوريّة تغيير كلمات السرّ، طريقة حفظها،...)؛		√	
	- لا يتم حفظ المعطيات المسجلة بخزينة مضادة للحرائق؛			√
	- لا يتم حفظ البيانات الإعلامية خارج مقرات الوكالة . **و تمت التوصية بتحسين إجراءات سلامة وحفظ البيانات الإعلامية للوكالة ومنها:** **- تجسيد** إجراءات **حفظ المعطيات والبيانات الإعلاميّة في مخطّط يبيّن خاصّة طبيعة المعطيات المعنية ودورية حفظها داخل الوكالة وخارجها ؛** **- ضبط إجراءات واضحة للتصرّف في مفاتيح المرور لمستعملي التطبيقات الإعلامية (دوريّة تغيير كلمات السرّ، طريقة حفظها،...)؛** **- النظر في إمكانية اقتناء خزينة مضادة للحرائق لحفظ الأقراص التي يتمّ فيها حفظ المعطيات المسجلة؛**			√

	النقائص و الملاحظات / التوصيات	تطبيق التوصيات		
		نعم	في الطّور	لا
3	**تطبيق توصيات التدقيق في السلامة المعلوماتية:** قامت الوكالة خلال سنة 2014 بتدقيق خارجي في السلامة المعلوماتية. وقد أفرزت هذه العملية بعض النقائص ووقعت التوصية بتجاوزها. وإلى غاية تاريخ تدخلنا خلال شهر مارس 2018 لم يقع تجاوز كل النقائص المتعلقة بالتجهيزات والتطبيقات الإعلامية. **لذلك تمت التوصية بالعمل على تدارك هذه الوضعية.**		√	
4	**إعداد المخطط المديري للإعلامية:** لم تقم الوكالة بإعداد مخطط مديري للإعلامية يضبط المشاريع المزمع انجازها على المدى المتوسط ويحدد الكلفة التقديرية والتوزيع الزمني لإنجازها. كما أن بعض المشاريع الإعلامية المبرمجة لسنة 2016 لم يقع انجازها. وعلى سبيل المثال: - اقتناء منظومات في السلامة المعلوماتية - تحيين دليل إجراءات السلامة المعلوماتية **وتمت التوصية بالعمل على تدارك هذه الوضعية.**			√
5	**تحديد عدد التدخلات الوقائية مع شركة سيقا "SIGA"** تبين من خلال معاينة عقود صيانة البرمجيات مع شركة سيقا SIGA أنه لا يقع التنصيص على عدد التدخلات الوقائية الواجب القيام بها دوريا. وهذه الوضعية لا تمكّن من معرفة صحة فواتير الصيانة المثقلة على كاهل الوكالة. علما وأن الوكالة مرتبطة بعقدين للصيانة مع هذا المزود. **وتمت التوصية بالعمل على تدارك هذه الوضعية.**			√

	النقائص و الملاحظات / التوصيات	تطبيق التوصيات		
		نعم	في الطور	لا
6	**السلامة المعلوماتية:** - خلافا لما جاء بالمنشور الصادر عن الوزير الأول عدد 19 المؤرخ في 11 أفريل 2007 حول تدعيم إجراءات السلامة المعلوماتية بالهياكل العمومية، لاحظنا غياب تفعيل خلية و لجان السلامة المعلوماتية. - غياب تصنيف لمكونات النظام المعلوماتي والشبكة حسب درجة الأهمية وتحديد إجراءات السلامة المستوجبة. - غياب قواعد خاصة بالهيكل واتخاذ الإجراءات الضرورية للحد من المخاطر (تركيز أدوات ووسائل السلامة الضرورية وتحسيس الأعوان بجانب السلامة وأهميتها وإعداد مخطط تكوين في مجال السلامة). - غياب تقرير تدقيق خارجي لسنوات 2015، 2016 و2017 في السلامة المعلوماتية. - وجود بعض الإخلالات على مستوى قاعة الإعلامية وتتمثل في : ضيق القاعة، واجهة القاعة متكونة من البلور وغير مجهزة بعدسات مراقبة وجهاز إنذار ضد الدخان والرطوبة، نقص في آلات الإطفاء، عدم وجود باب مصفح للقاعة مضاد للحرائق، - عدم وجود بطاقة متابعة للإصلاحات الوقائية والعلاجية. **و تمت التوصية بالعمل على تدارك هذه النقائص.**		√	√ √ √ √ √

ب- ملاحظات و توصيات أخرى على اثر تدخلنا بعنوان السنة المحاسبية 2018

ليست لنا ملاحظات أو توصيات أخرى.

IV – الاستثمار و الصيانة

أ- متابعة تطبيق التوصيات السابقة

	النقائص و الملاحظات / التوصيات	تطبيق التوصيات		
		نعم	في الطور	لا
1	**الجرد المادي للأصول الثابتة** تبين من خلال القيام بأعمال المراقبة الداخلية أنّ الوكالة لم تقم بإجراء جرد مادي للأصول الثابتة المادية و مقاربته مع المعطيات المحاسبية. و تعتبر هذه الوضعية مخالفة لمقتضيات الفصل 17 من القانون المحاسبي للمؤسسات عدد 112 لسنة 1996. **و تمت التوصية بضرورة العمل على تدارك هذه الوضعية.**		√	
2	**انجاز مطالب الصيانة الداخلية** تبين من خلال التدقيق في إجراءات متابعة عمليات الصيانة الداخلية ،وجود تأخير في بعض الأحيان، في القيام بهذه الأعمال. **و تمت التوصية بالعمل على تفادي التأخير في القيام بأعمال الصيانة الداخلية.**		√	
3	**إجراءات التصرف في الأصول الثابتة** - لا يقع بصفة آلية إعداد بطاقات إسناد للأصول الثابتة بعد عملية الاقتناء ؛ و كذلك محاضر قبول المعدات و التجهيزات ؛ - لا تحتوي بطاقات تحويل الأصول على تأشيرة المصلحة المنتفعة ؛ - يقع اعتماد تاريخ الفاتورة لاحتساب الإستهلاكات، ولا يقع إعداد محضر بداية الاستغلال. **وتمت التوصية بالعمل على معالجة هذه النقائص في أقرب الآجال.**		√	
4	**تحيين عقود الصيانة** تبين من خلال معاينة إجراءات التصرف في الأسطول والمعدات أن بعض عقود الصيانة لم يقع تجديدها منذ سنوات وعلى سبيل المثال نذكر الحالات التالية : • صيانة المصاعد : 2005، • صيانة المكيفات : 2004، • صيانة معدات الوقاية من الحرائق : 2008. **و تمت التوصية بالعمل على تحيين هذه العقود و النظر في إمكانية تحسين بنودها المالية و التقنية.**	√		

	النقائص و الملاحظات / التوصيات	تطبيق التوصيات		
		نعم	في الطّور	لا
5	**التصرف في أسطول السيارات :** تبين من خلال أعمال المراقبة أن أذون المأمورية لا تشير بصفة آلية إلى بعض البيانات الهامة على غرار : ساعة العودة، رقم بطاقة التعريف الوطنية بالنسبة للمرافقين، أذون المأمورية مرقمة بصفة يدوية. و هذه الوضعيّة لا تمكّن من تحقيق متابعة فعالة لاستعمال سيارات مصالح الوكالة و يمكن أن تؤدي إلى استعمالات غير مرخص فيها خاصة و أنه لا يتم تسجيل ساعة العودة . **لذا تمت التوصية بالعمل على تحسين إجراءات إعداد ومتابعة أذون المأمورية**		√	
6	**تحسين استغلال التطبيقة الإعلامية للتصرف في أسطول السيارات** على الرغم من وجود تطبيقة إعلامية لمتابعة أسطول سيارات الوكالة فإن استعمالها منحصر في تسجيل عدد مقتطعات الوقود و لا تقع الاستفادة من جميع محاور التطبيقة، حيث لا يقع : - إسناد المعطيات المتعلّقة باستهلاك الوقود لكل عربة لإعداد جداول متابعة ومقارنتها مع معدّل الاستهلاك العادي لكلّ عربة وإعداد تقارير في الإبّان؛ - متابعة مواعيد الفحص الفني للسيارات الإدارية؛ - متابعة مواعيد تغيير الزيوت و العجلات - إدراج مصاريف الصيانة والإصلاح. **و تمت التوصية بتحسين استغلال التطبيقة الإعلامية والتحليل الدوري للمعطيات المسجلة بها ومتابعة معدلات الاستهلاك لكل عربة وإعداد تقارير في الغرض.**			√
7	**قوائم المعدات والتجهيزات التي زال الانتفاع بها** تبين من خلال معاينة إجراءات التصرف في التجهيزات والمعدات أنه لا يقع مدّ إدارة المحاسبة بقائمة الأصول التي زال الانتفاع بها قصد إدراجها بالمحاسبة طبقا للنظام المحاسبي المعمول به. مثال : معدات إعلامية: 09 وحدة مركزية (.U.C)، 4 شاشات حاسوب... **و تمت التوصية بمزيد التنسيق بين المصالح المعنية قصد تدارك هذه الوضعية.**	√		

	النقائص و الملاحظات / التوصيات	تطبيق التوصيات		
		نعم	في الطور	لا
8	**الشروط التعاقدية لعقود الصيانة:** تبين لنا من خلال الاطلاع على بعض عقود الصيانة والإصلاح أن بعض الشروط التعاقدية الهامة غير منصوص عليها. وعلى سبيل المثال نذكر ما يلي : موضوع العقد | نسبة الترفيع السنوي | مراجعة الأثمان | تاريخ نهاية العقد صيانة الأسطول | غير محددة | غير محددة | غير محدد صيانة المصاعد | محددة | غير محددة | غير محدد صيانة موزع الهاتف | محددة | غير محددة | غير محدد **و تمت التوصية بمراجعة الشروط التعاقدية لهذه العقود قصد تحسينها قدر الإمكان.**		√	
9	**دفاتر وسائل النقل:** لاحظنا على إثر تدخلنا بعنوان سنة 2017 أنه : - لا يقع استيفاء جميع صفحات دفتر وسيلة النقل إذ يقع تركها واستعمال دفتر جديد مع العلم أن هذه الدفاتر المتروكة لا تزال تحتوي على أكثر من نصف عدد صفحات الدفتر الجملية. - لا يقع تعمير الخانة المتعلقة برقم الإذن بالخروج وخانة ساعة الخروج. **و تمت التوصية بالعمل على تدارك هذه النقائص.**	√		
10	**تطوير إجراءات تغطية الحوادث المؤمنة:** لاحظنا على إثر تدخلنا بعنوان سنة 2017 وجود تأخير في دفع مصاريف إصلاح السيارات من قبل شركات التأمين وعلى إثر عملية التدقيق في ملفات حوادث المرور تبين لنا أن هذا التأخير ناتج عن البطء المسجل في القيام بعمليات الإصلاح وموافاة شركات التأمين بالفواتير النهائية. **و تمت التوصية بالعمل على تحسين هذه الوضعية.**			

ب- ملاحظات و توصيات أخرى على اثر تدخلنا بعنوان السنة المحاسبية 2018

استغلال منظومة متابعة السيارات الإدارية عن طريق GPS:

قامت الوكالة بتركيز منظومة المتابعة عن بعد **GPS** للسيارات الإدارية لتحديد موقع كل سيارة عند الاقتضاء.إلا أنه لم يتسنّ لنا الوقوف على نجاعة هذا الإجراء وذلك لغياب التقارير الدورية عن استعمال هذه المنظومة. كما تبين لنا أن بعض السيارات الإدارية لم يقع إدراجها ضمن هذه الخدمة.

وعليه فإننا نوصي بالعمل على تحسين هذه الوضعية.

V – التزود، المخزونات و الصفقات العمومية

أ- متابعة تطبيق التوصيات السابقة

	النقائص و الملاحظات / التوصيات	التطبيق		
		نعم	في الطور	لا
1	**ختم الصفقات العمومية** تبين لنا من خلال أعمال المراقبة الداخلية أنّه لا يتمّ وبصفة آلية عرض ملفات الختم النهائي على لجنة مراقبة الصفقات ذات النظر للبتّ فيها في أجل 90 يوما ابتداء من تاريخ القبول النهائي للطلبات موضوع الصفقة. و قد لاحظنا من خلال التدقيق في إجراءات ختم الصفقات العمومية أنه يوجد لدى الوكالة عدد هام من الصفقات التي لم يقع ختمها. **لذلك تمت التوصية بضرورة احترام الأحكام الجاري بها العمل والحرص على أن يتمّ الختم النهائي للصفقة في الآجال المنصوص عليها**		√	
2	**إعادة نشر طلبات العروض غير مثمرة:** تبين من خلال أعمال المراقبة وجود تأخير في إعادة نشر بعض طلبات العروض الغير مثمرة. **لذلك تمت التوصية بضرورة إعداد مذكرات حول أسباب التأخير في إعادة نشر طلبات العروض الغير مثمرة و معالجة الاسباب المؤدية لذلك.**			√
3	**ارتفاع نسبة الاستشارات غير المثمرة:** تبين من خلال التدقيق في ملفات الاستشارات وجود العديد من الاستشارات الغير المثمرة و من بين أسباب هذا الارتفاع، حسب رأينا، عدم وجود قائمة موسعة للمزودين الذين تقع استشارتهم، حيث لا تمسك مصلحة التزود قائمة شاملة للمزودين في جميع المجالات. **لذا تمت التوصية بالعمل على تحيين قائمة المزودين باستمرار و إثرائها.**			√

	النقائص و الملاحظات / التوصيات	التطبيق		
		نعم	في الطور	لا
4	**الضمانات البنكية المودعة لدى الوكالة:** يوجد لدى الوكالة العديد من الضمانات البنكية التي لم ترجع الى أصحابها بعد انتهاء آجالها القانونية. **ووفقا للتراتيب المنظمة للصفقات والتي أقرت آلية الانقضاء الآلي لصلوحية الضمانات بانتهاء الآجال الترتيبية، فإننا نوصي بالعمل على إرجاع أصول الضمانات التي حل أجلها التعاقدي.**			√
5	**أذون التزود الخارجي:** في ظل غياب إدماج المنظومة الإعلامية لمراقبة التصرف Arabsoft والمنظومة الإعلامية للشراءات SIGA ؛ فإن المقاربة بين الاعتمادات والتعهدات، من شأنها أن تمكّن مصلحة الشراءات من تحسين متابعة ميزانيّتها. **و لذلك تمت التوصية بمزيد العناية بأذون التزود الخارجي و الحرص على المقاربة بين الاعتمادات والتعهدات.**			√

ب- ملاحظات و توصيات أخرى على اثر تدخلنا بعنوان السنة المحاسبية 2018

من خلال القيام بالتدقيق في إجراءات التزود المعمول بها بالوكالة خلال السنة المحاسبية لسنة 2018،

لاحظنا ما يلي :

1- ضعف المشاركة في الإستشارات وطلبات العروض

تبين لنا من خلال فحص عينة من إستشارات التزود بمواد وخدمات أن نسبة مشاركة المؤسسات في تلك الإستشارات ضعيف مقارنة بعدد المؤسسات التي تتم استشارتها.

ونفس الملاحظة تنطبق على المؤسسات التي تقدم عروضا في إطار طلبات العروض العادية أو الطلبات حسب الإجراءات المبسطة ؛ و ذلك مثلما تبينه البيانات التالية :

طريقة التزود	معدل عدد المؤسسات التي تتم استشارتها أو عدد ساحبي كراس الشروط	معدل عدد المؤسسات العارضة
طلبات العروض	14	7
إستشارات	8	3

ويمكن أن يؤدي ضعف المشاركة في الطلبات إلى التزود بالمواد والخدمات بكلفة مرتفعة غير تنافسية. كما قد تخفي ضعف المشاركة شروطا موجهة لمنتوجات معينة أو أن قائمة المؤسسات التي تتم استشارتها تحتاج إلى مراجعة.

2- التأخير في فرز الملفات

لاحظنا أن الوكالة تسجل تأخيرا ملحوظا في تقييم الملفات حيث يبلغ معدل مدة تقييم العروض المتعلقة بعينة مكونة من سبع ملفات 64 يوما. وقد أدى التأخير المسجل إلى اعتبار طلب العروض عدد 2018/17 غير مثمر بسبب انتهاء صلوحية العروض وضمانات المشاركة.

3- غياب بعض التنصيصات اللازمة صلب كراسات الشروط

لوحظ تنظيم استشارة لاقتناء لباس الشغل دون شروط مرجعية فنية واكتفت المؤسسة بطلب عروض مالية للحاجيات المطلوبة واقتصر الفرز على الجانب المالي. و قد لاحظنا أن هذا الإجراء يتضمن مخاطر تسليم بضاعة غير مطابقة للمواصفات الجاري بها العمل او تقديم بضاعة لا ترتقي لمستوى السعر المقترح. كما قد يخفي هذا الإجراء إمكانية اقتناء العون لحاجيات غير لباس الشغل. كما تولت الوكالة تنظيم استشارة لاقتناء خراطيش حبر مطابع باعتماد كراس شروط لا يحدد أجل تنفيذ الطلبات، كما لا يحدد أجل خلاص الفواتير. و يمكن اعتبار ذلك مخالفا لمبدأي الشفافية والمساواة بين المشاركين.

4- معالجة العينات:

تولت الوكالة تنظيم استشارة لاقتناء مواد إشهارية واعتمد فرز العروض على تقييم العينات المقدمة. ولا يتضمن ملف الإجراءات المعتمدة لقبول وحفظ وترميز (codification) العينات ضمانا لمبدأ الشفافية والمساواة عند تقييم تلك العينات.

5- ترقيم الإستشارات

لا تتولى مصالح الوكالة ترقيم الإستشارات حيث تكتفي بتسجيل موضوع الإستشارة مما لا يسهل مهمة متابعة تلك الإستشارات ومراقبتها من طرف هياكل التدقيق والمراجعة.

-نهائي-

6- حول اعتماد الكلفة التقديرية

تتولى مصالح الوكالة تحديد الكلفة التقديرية لمشاريع صفقات الأشغال والدراسات المتعلقة بها وذلك لاعتمادها كمرجع عند تقييم العروض وقد لاحظنا وجود فوارق مهمة بين الكلفة التقديرية المحددة لبعض المشاريع والعرض الأدنى الذي تم قبوله، مثال :

رقم طلب العروض	الكلفة التقديرية (د)	العرض المقبول (د)	الفارق
2018/5	93.649	48.590	-48%
2018/10	1.654.540	1.988.965	+20%
2018/9	68.707	34.804	-49%
2018/8	3.737.130	2.817.582	-25%

وتعمل لجان التقييم أحيانا على تبرير الفوارق المهمة إجمالا. و المطلوب، حسب رأينا إضفاء العناية اللازمة لإعداد الملف التقديري وأخذ بعين الإعتبار لكل حيثيات وظروف تنفيذ كل صفقة من ناحية وتدقيق الفوارق بين العروض الواردة والملف التقديري.

7- آجال تقديم العروض المتعلقة بالإستشارات

لوحظ اعتماد آجال قصيرة لتقديم العروض المتعلقة بالإستشارات، مثال :

موضوع الإقتناء	أجل تقديم العروض (أيام)
لباس الشغل	10
مواد إشهارية	11
آلة جرد الأصول الثابتة	10
معدات إعلامية	20
دراسة تهيئة والتاثير على المحيط بالمنطقة الصناعية بن بشير	15
أشغال تركيز شبكة الهاتف القار	15

ولعل ضعف المشاركة في الإستشارات يعود جزئيا إلى هذه الآجال القصيرة.

8- الختم النهائي:

تولت الوكالة خلال سنة 2018 عرض ما يقارب عشرة ملفات ختم نهائي على أنظار لجنة الصفقات المختصة ومجلس الإدارة. ويعد هذا العدد ضعيفا جدا مقارنة بعدد ملفات الختم العالقة والتي يعود جزء منها إلى سنوات بداية العقد الحالي.

ونظرا لأهمية المسألة وخطورتها من الناحية التشريعية ومن ناحية متطلبات حسن التصرف نقترح ما يلي :

- تكوين لجنة خاصة وإعداد برنامج استثنائي لتصفية الملفات العالقة
- مراجعة اجراءات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد ملفات الختم النهائي نحو مزيد من الفاعلية وتحميل المسؤولية.

و عليه نوصي بالعمل على تجاوز النقائص التي تم ذكرها أعلاه و المتعلقة بإجراءات التزود.

VI – الشؤون العقارية :

أ- متابعة تطبيق التوصيات السابقة

	النقائص و الملاحظات / التوصيات	التطبيق		
		نعم	في الطور	لا
1	**بيع أراضي غير مهيأة:** على اثر التدقيق في قرار المصادقة على ملف تقسيم المنطقة الصناعية بسبيطلة من طرف البلدية، تبين أن الوكالة قامت ببيع مقاسم بهذه المنطقة و ذلك رغم عدم موافقة البلدية على ذلك إلى حين إتمام أشغال التهيئة و ذلك وفقا لمقتضيات الفصل الثالث من قرار المصادقة على ملف التقسيم. و تعتبر هذه الوضعية مخالفة لمقتضيات قرار المصادقة على ملف التقسيم و كذلك لمجلة التهيئة الترابية و التعمير. **لذا تمت التوصية بضرورة تلافي مثل هذه الوضعيات في المستقبل.**		√	
2	**متابعة إجراءات التصفية و التطهير العقاري:** تبين على اثر التدقيق في إجراءات التصفية العقارية ،وجود النقائص التالية : - لم تقع تسوية الوضعية القانونية لبعض العقارات، - قيام الوكالة بعملية بيع المقاسم و ذلك قبل المصادقة على ملف التقسيم و ذلك على غرار المنطقة الصناعية الزريبة 4 و القلعة. - وجود تأخير هام على مستوى تغيير صبغة الأراضي و تؤدي مثل هذه الوضعيات إلى حدوث إشكاليات عند القيام بتسجيل الأراضي من طرف الباعثين ،علاوة على كونها لا تمكن الوكالة من انجاز مشاريع تهيئة المناطق الصناعية في الآجال المبرمجة . **لذا تمت التوصية بالعمل على تسوية جميع الإشكاليات العقارية و رفعها في اقرب الآجال و تكثيف التنسيق مع جميع الأطراف المتدخلة.**		√	
3	**مؤيدات الملكية العقارية:** تضمن المخزون العقاري للوكالة الذي تم ضبطه بتاريخ 31 ديسمبر 2016 على قطعة أرض بمنطقة القصرين، بمساحة 170.000 متر مربع و بقيمة الدينار الرمزي ؛ شرعت الوكالة في تهيئتها و بيعها دون أن يكون لها أي وثيقة تؤيد ملكيتها لهذا العقار. **و تمت التوصية بالعمل على الحصول على المؤيدات القانونية لملكية هذا العقار في أقرب الآجال**		√	

	النقائص و الملاحظات / التوصيات	التطبيق		
		نعم	في الطّور	لا
4	**تدعيم إدارة الشؤون العقارية بالموارد البشرية :** تبين لنا من خلال معاينة إجراءات الإدارة العقارية وجود نقص في الموارد البشرية مما أدى إلى : - اللجوء إلى المناولة للقيام بالخدمات الطوبوغرافية،	√		
	- تعطل متابعة الملفات لدى المصالح الإدارية: الملكية العقارية، ديوان قيس الأراضي،		√	
	- غياب لوحة قيادة دورية لتطور وضعية المخزون العقاري للوكالة.		√	
	و تمت التوصية بالعمل على تحسين هذه الوضعية.			

ب- ملاحظات و توصيات أخرى على اثر تدخلنا بعنوان السنة المحاسبية 2018

عند قيامنا، في شهر جانفي 2019 بالقيام بمهمة المراقبة الداخلية بعنوان 2018، لاحظنا :

1) تأخير في تسجيل عقد اقتناء أرض لدى القباضة المالية: أرض الجريصة :

- تاريخ العقد عدد 5: 8 ماي 2018
- تاريخ التسجيل لدى القباضة: 2 أكتوبر 2018

2) عدم تسجيل 10 عقود تمّ بموجبها اقتناء أراضي من طرف الخواص والمتمثلة في :

- 6 عقود بالقلعة الصغرى "سوسة" في السداسية الأولى لسنة 2018،
- 3 عقود ببوحجلة "القيروان" في شهر ماي 2018،
- عقد بالفجيج "الحامة قابس" في شهر سبتمبر 2018.

وعليه فإننا نوصي بالعمل على تسجيل عقود اقتناء الاراضي بدون تأخير.

VII – التصرف في الموارد البشرية

أ- متابعة تطبيق التوصيات السابقة :

	النقائص و الملاحظات / التوصيات	التطبيق		
		نعم	في الطور	لا
1	**إجراءات التصرف في العطل السنوية:** لا حظنا أنه لا يقع بصفة آلية إعداد أذون استئناف عمل ممضاة من قبل العون المعني **و تمت التوصية بالعمل على تدارك هذه الوضعية.**			√
2	**مزيد العناية بإجراءات التكوين :** من خلال التدقيق في إجراءات التكوين بالوكالة تبين لنا ما يلي : - لا تقوم الوكالة باستشارة أكثر من مكتب تكوين قصد الاستفادة من أفضل العروض من الناحية التقنية و المالية. - لا يقع إعداد تقرير متابعة لدورات التكوين المنجزة تحدد موضوع الدورة و عدد أيام التكوين و كذلك الأعوان المشاركين. - لا يقع بصفة آلية إعداد تقرير تقييم فوري لحلقات التكوين المنجزة. **و تمت التوصية بضرورة العمل على رفع هذه النقائص في أقرب الآجال**	√	√ √	
3	**مسك سجل الأختام ونماذج التوقيعات:** على إثر تدخلنا بعنوان مهمة المراقبة الداخلة، لاحظنا أن الوكالة لا تملك سجلا لتدوين القائمة الاسمية للأعوان الذين توجد بذمتهم أختام تعتمد لإمضاء الوثائق الإدارية وكذلك جميع نماذج الإمضاءات المعتمدة لذلك. وهو ما من شأنه أن يوجد صعوبة في التعرّف على هوية صاحب الإمضاء. **و تمت التوصية بالعمل على تدارك هذه الوضعية**		√	

	النقائص و الملاحظات / التوصيات	التطبيق		
		نعم	في الطّور	لا
4	**إجراءات التنقيط** وجود النقائص التالية : - غياب آلة تنقيط مرتبطة آليا بمنظومة احتساب الأجور، - لا تبين بطاقات الخلاص عدد أيام العمل كما لا تبين أيام الغيابات، **و تمت التوصية بالعمل على تجاوز هذه النقائص**		√	√
5	**إجراءات التكوين المستمر** تبين من خلال معاينة إجراءات التصرف في التكوين المستمر أن الوكالة تعتمد في هذا المجال على المشاركة في حلقات التكوين المقترحة من طرف مكاتب التكوين. **و تمت التوصية بعدم الاقتصار على المشاركة في حلقات التكوين خارج الوكالة و التفكير في إقامة حلقات تكوين داخل المؤسسة مثلما جاء بمحضر اجتماع اللجنة الإدارية المتناصفة للوكالة المنعقدة في 16 أفريل 2016**			√
6	**ودادية أعوان الوكالة** لم يتسنّ لنا تقييم إجراءات التصرف المالي المتّبعة من طرف الودادية، في الأموال التي تحصلت عليها من طرف الوكالة و ذلك لعدم الحصول على الوثائق والمؤيدات المتعلقة بذلك بالرغم من المساعي التي قام بها فريقنا لدى المشرف على الودادية. كما لاحظنا أن مصلحة المحاسبة لا تتوفر لديها مؤيدات استعمال الأموال التى تحصلت عليها الودادية من طرف الوكالة . **و تمت التوصية بالعمل على تدارك هذه الوضعية.**			√
7	**إجراءات التصرف في القروض المسندة للأعوان** على إثر تدخلنا بعنوان التدقيق للسنة المحاسبية 2017، لاحظنا ما يلي : • وجود اتفاقيات قروض غير ممضاة من طرف الإدارة العامة للوكالة، • عدم وجود بعض الوثائق المكوّنة للملف الخاص بالقروض السكنية على سبيل المثال شهادة ملكية للبائع، وعد البيع، شهادة عدم الملكية. • خلافا لما جاء بالقرار عدد 15/04/04 لمجلس الإدارة بتاريخ 14 أفريل 2015 ومكتوب وزارة الصناعة والطاقة والمناجم بتاريخ 26 مارس 2015 والمتعلق بالترفيع في قيمة قروض السكن من 10.000 د إلى 20.000 د، لاحظنا عدم وجود معاينة ميدانية للأشغال وهي شرط أساسي للموافقة على إسناد القرض		√ √	√

ب- ملاحظات و توصيات أخرى بعنوان السنة المحاسبية 2018

على اثر القيام بأعمال مراقبة الإجراءات المتعلقة بالتصرف في الموارد البشرية لاحظنا ما يلي :

العطل السنوية

من خلال معاينة إجراءات التصرف في العطل السنوية لاحظنا ما يلي:

- لا تحتوي رخص العطلة السنوية "titre de congé" على بعض الإرشادات الضرورية مثل أرقام الهواتف وعناوين الأعوان.

الودادية

لم يتسن لنا تقييم إجراءات التصرف المالي المتبعة من طرف الودادية في الأموال التي تحصلت عليها من طرف الوكالة خلال سنة 2018 وذلك لعدم الحصول على الوثائق والمؤيدات المتعلقة بذلك.

التكوين المستمر

- حصول تأخير على مستوى إعداد برنامج التكوين لسنة 2018 حيث لاحظنا ما يلي :

- تمّ النظر في جدول توزيع التكوين وإحكام طرق توزيع الأعوان والمكاتب المعنية بتقديم حلقات التكوين في شهر أفريل 2018 (محضر جلسة بتاريخ 4 أفريل 2018)،
- تمّ تدارس برنامج حلقات التكوين لفائدة إطارات وأعوان الوكالة سنة 2018 في شهر ماي (محضر جلسة للجنة الإدارية المتناصفة بتاريخ 14 ماي 2018).

- عدم وجود جداول متابعة لدورات التكوين المنجزة مقارنة مع دورات التكوين المبرمجة.

وعليه فإننا نوصي بالعمل على تجاوز هذه النقائص.

VIII – الاستغلال

أ- متابعة تطبيق التوصيات السابقة

	النقائص و الملاحظات / التوصيات	التطبيق		
		نعم	في الطور	لا
1	**متابعة انجاز أشغال التهيئة** بالنظر إلى بعض الإشكالات التي تعرضت لها الوكالة في مجال انجاز أشغال التهيئة من طرف المقاولين الذين تعاقدت معهم و من ذلك مثلا الخلافات التي حصلت مع شركة "سوبوتراف" وأيضا مع شركة اقر يماك للخدمات و ما ترتب عن ذلك من مطالبة هذه الشركات بغرامات مالية، سواء كان ذلك بطريق فض النزاع القائم بالحسنى أو باللجوء إلى المحاكم ؛ وذلك على اثر انقطاع الأشغال أثناء الفترة التعاقدية ؛ **تمت التوصية بضرورة العمل على تواصل انجاز أشغال التهيئة دون انقطاع أو فض جميع الإشكاليات قبل بداية الأشغال وذلك حتى تتفادى الوكالة دفع تعويضات للمقاولين بسبب انقطاع الأشغال و التأخير.**		√	
2	**احترام الآجال التعاقدية للانجاز :** تبين من خلال فحص عيّنة من ملفات متابعة انجاز الأشغال ضعف نسبة الإنجاز بالرغم من تجاوز التاريخ النظري لانتهاء الأشغال. **و تمت التوصية بضرورة احترام الآجال التعاقدية للانجاز**		√	
3	**استغلال المنظومة الإعلامية "سيقا":** فيما يتعلق بالمنظومة الإعلامية المندمجة "سيقا" الموضوعة على ذمة مصالح الوكالة، تبين لنا انه لا يتم استغلالها من طرف إدارة الأشغال لإعداد كشوفات الحساب الوقتي ولا يتم إدراج المعطيات اللازمة صلب المنظومة لتمكين الإدارات الأخرى من استغلالها. وكذلك لا تتم متابعة و إدراج معطيات أشغال التهيئة، إعادة التهيئة، أشغال شبكات الهاتف القار، التنوير العمومي وأشغال تصريف المياه المستعملة **وتمت التوصية بضرورة العمل على استغلال أفضل لهذه التطبيقة الإعلامية حتى يتسنى للوكالة إعداد الكشوفات الوقتية ومراقبتها بصفة أنجع.**		√	

	النقائص و الملاحظات / التوصيات	التطبيق		
		نعم	في الطّور	لا
4	**الحرص على التسوية العقارية قبل انجاز المشاريع:** تبين أثناء دراسة بعض ملفات الأشغال تعرض الوكالة إلى مشاكل عقارية أثناء انجاز بعض المشاريع و التي أدت إلى تعطيل الأشغال. **وحيث أن هذه الوضعية تحول دون استكمال أشغال التهيئة في الآجال المحددة ،كما أنها تؤدي إلى حدوث خلافات مع المقاولات ؛** **تمت التوصية بالحرص على تسوية الإشكاليات العقارية قبل البدأ في الأشغال.**		√	
5	**استكمال الأشغال المتبقية في بعض المناطق الصناعية:** تبين على اثر القيام بأعمال المراقبة عدم انطلاق أشغال شبكة الهاتف القار وأشغال التنوير العمومي في بعض المناطق الصناعية التي انتهت بها الأشغال وتم استلامها النهائي من طرف الوكالة ولم تقم الوكالة بطلب عروض في شأنها. ولا تمكن هذه الوضعية من استكمال عملية بيع المقاسم في أحسن الظروف. **وتمت التوصية بالإسراع في انجاز طلبات العروض بالنسبة للأشغال المتبقية.**		√	
6	**إجراءات مصلحة الدراسات :** على اثر القيام بمعاينة الإجراءات المتبعة بالوكالة على مستوى الدراسات لاحظنا ما يلي : - غياب تطبيقة إعلامية خاصة بمتابعة تقدّم الدراسات، - وجود تأخير في قبول بعض مراحل الدراسات (مثلا دراسة المنطقة الصناعية بكندار التي انطلقت منذ سنة 2010 (إلى غاية شهر جانفي 2017 في مرحلة APD) - لا يزال إرساء جداول قيادة، تبيّن بالأساس مختلف مراحل انجاز الدراسات الفنية، في طور الإعداد، - عدم احترام آجال الدراسات من طرف المتدخلين، - دليل الإجراءات الخاص بإدارة الدراسات تم إعداده سنة 1994 ولم يقع تحيينه - وجود تأخير في إجراءات الإذن الإداري. **و تمت التوصية بالعمل على تحسين هذه الوضعية.**		√	

- نهائي-

	النقائص و الملاحظات / التوصيات	التطبيق		
		نعم	في الطور	لا
7	**إجراءات مصلحة الأشغال** على اثر القيام بمعاينة الإجراءات المتبعة بالوكالة على مستوى الأشغال لاحظنا ما يلي : - وجود دليل إجراءات تم إعداده سنة 1994 ولم يقع تحيينه ، - غياب تطبيقة إعلامية خاصة بمتابعة للأشغال حيث يتم الاعتماد على التطبيقة الإعلامية "Excel" فيما لا يتم استعمال تطبيقة "SIGA" من طرف إدارة الأشغال، - عدم وجود جداول دورية (شهرية، ثلاثية)،لمتابعة نشاط إدارة الأشغال **و تمت التوصية بالعمل على تحسين هذه الوضعية.**		√	
8	**تواريخ بداية الاشغال** لاحظنا وجود تأخير كبير نسبيا في تواريخ بداية الأشغال، على سبيل الذكر:			

المشروع	تاريخ انتهاء الدراسة	بداية الأشغال
القصرين 4	2010	2018
قلعة 2 (قبلي)	2010	2018
الزريبة 4	2010	2016
بوفيشة	2011	2017
القصرين 3	2010	2016
لسودة 2	2010	2016
تاجرة 2	2009	2016

و تمت التوصية بالعمل على التقليص في آجال بداية الأشغال. √

	النقائص و الملاحظات / التوصيات	التطبيق		
		نعم	في الطور	لا
9	**مدة انجاز الدراسات:** لاحظنا طول المدة التي يستغرقها انجاز بعض الدراسات، في بعض الحالات لأكثر من 5 سنوات ناتج على طول مدة المصادقة على الإجراءات من طرف بعض الهياكل ONAS, STEG, SONEDE, ANPE وزارة التجهيز، وزارة الفلاحة، المجالس الجهوية) على سبيل الذكر:		√	

المشروع	بداية الدراسة	وضعية الدراسة 2017
رأس المرج	2011	بصدد الانجاز
كندار 2	2009	بصدد الانجاز
الوسلاتية	2014	انتهت الدراسة في 2017
الخبطة	2009	بصدد إعداد الدراسة العقارية
أم العظام	2013	بصدد إعداد الدراسة الفنية

و تمت التوصية بالعمل على تدارك هذه الوضعية.

10	**إشكاليات مختلفة** وجود إشكاليات على مستوى الأراضي التي تمّ اقتناؤها من طرف الدولة عبر لجنة المدخرات وذلك لغياب دراسة عينية أولية للمنطقة مما ينجر عنه تعطيل للمشاريع على مستوى الإنجاز وعراقيل من طرف الهياكل المتدخلة (ANPE- مجالس الولاية- STEG - ONAS...). **و تمت التوصية بالعمل على تدارك هذه الوضعية.**		√	

	النقائص و الملاحظات / التوصيات	التطبيق		
		نعم	في الطور	لا
11	**الأمر عدد 413 لسنة 2016** تطبيقا للأمر عدد 413 لسنة 2016 المؤرخ في 21 مارس 2016 تم منح الوكالة العقارية الصناعية " امتياز الوضع على الذمة بالدينار الرمزي" لانجاز وتهيئة وتوسعة بعض المناطق الصناعية الكائنة بأم العظام، سليانة، كندار، رأس المرج ؛ على أن تنتهي الأشغال في المواعيد المحددة في هذا الأمر. و قد لاحظنا في هذا المجال ما يلي : * المنطقة الصناعية الكائنة بكندار من ولاية سوسة : - إنجاز التهيئة في أجل أقصاه 31 ديسمبر 2017 - الوضعية في شهر ديسمبر 2017 : بصدد إعداد الدراسات الفنية ؛ * المنطقة الصناعية الكائنة برأس المرج من ولاية المنستير: - إنجاز التهيئة في أجل أقصاه 31 ديسمبر 2017. - الوضعية في شهر ديسمبر 2017 : بصدد إعداد الدراسات الفنية. و طبقا للفصل 3 من الأمر المذكور أعلاه، يمكن أن ينجر على هذا التأخير سحب الامتيازات المسندة. **و تمت التوصية بوجوب معالجة و تدارك هذه الوضعية.**			√

ب- ملاحظات و توصيات أخرى على اثر تدخلنا بعنوان السنة المحاسبية 2018

التسبقات لشركات STEG و SONEDE

إلى حدود تدخلنا في جانفي 2019 بلغ رصيد التسبقات لشركتي STEG و SONEDE ما يلي:

STEG -	15.540.002 دينار
SONEDE -	32.803.686 دينار
المجموع	48.343.688 دينار

مقابل مجموع قدره 39.950.992 دينار إلى 2017/12/31 ولم يقع تصفية هذه التسبقات رغم انتهاء الأشغال لبعض المشاريع.

وعليه فإننا نوصي بالعمل على تدارك هذه الوضعية.

IX – المحاسبة، الجباية و المالية :

أ- متابعة تطبيق توصيات السنوات السابقة :

	النقائص و الملاحظات / التوصيات	التطبيق		
		نعم	في الطور	لا
1	**المحاسبة و الجباية** **تصفية الحسابات القديمة:** لم تقم الوكالة بتصفية و تبرير بعض الحسابات القديمة الخاصة بالمزودين والحرفاء والخصوم الأخرى ولا تمكّن هذه الوضعية من التثبت من حقيقة هذه المبالغ والأرصدة ضمن القوائم المالية للوكالة و خاصة الأرصدة الافتتاحية. **و تمت التوصية بضرورة تصفية هذه الحسابات في أقرب الآجال.**		√	
2	**إعادة التصنيف المحاسبي للمعدات والتجهيزات التي زال الانتفاع منها** لا تقوم الوكالة بإعادة التصنيف المحاسبي للمعدات والتجهيزات التي زال الانتفاع منها، على غرار وسائل النقل والتجهيزات الإعلامية. وهذه الوضعية مخالفة للنظام المحاسبي للمؤسسات. **و تمت التوصية بالعمل على تدارك هذه الوضعية.**			√
3	**التسجيل المحاسبي للعمليات البنكية** تبين لنا من خلال معاينة إجراءات التسجيل المحاسبي أن بعض العمليات البنكية يقع تدوينها على ضوء كشف وقتي (extrait) وفي غياب الوثائق المدعمة لهذه العمليات. وهذه الوضعية من شأنها إضعاف مصداقية المعطيات المحاسبية للوكالة. **و تمت التوصية بالعمل على تدارك هذه الوضعية.**		√	
4	**معالجة العمليات العالقة بجداول المقاربة البنكية:** تبين لنا من خلال معاينة إجراءات إعداد جداول المقاربة البنكية وجود عمليات غير مسجلة بالمحاسبة ترجع إلى السنوات السابقة. **و تمت التوصية بمعالجة هذه العمليات.**		√	

	النقائص و الملاحظات / التوصيات	التطبيق		
		نعم	في الطور	لا
5	**المقاربة الدورية للمبيعات** تبين لنا من خلال معاينة تسجيل المبيعات، غياب المقاربة الدورية بين مصلحة المحاسبة والمصلحة التجارية للمبيعات المحققة بحيث تمكّن عملية المقاربة، لو تمت من تفادي الأخطاء التي يمكن أن تحدث. **و تمت التوصية بإحداث آلية مقاربة دورية بين المصالح المعنية بالبيع.**			√
6	**معالجة حساب المنطقة الصناعية ببئر القصعة** تشتمل المحاسبة العامة للوكالة على "حساب مرتقب" بعنوان "المنطقة الصناعية ببئر القصعة" مدين بما قدره 7.650.501،577 دينار بتاريخ 31 ديسمبر 2017 متأتي من مبيعات المقاسم الصناعية بهذه المنطقة. لذلك تمت التوصية بما يلي : **- تحديد المصاريف التي تحملتها الوكالة جراء هذه العملية.** **- احتساب الفوائض الراجعة لفائدة هذا الحساب و ذلك طبقا لما جاء بكتب البيع بين الوكالة ووزارة أملاك الدولة المؤرخ في 25 مارس 1999،**			√
7	**تحديد قاعدة احتساب الأداء على الأرباح :** تقوم الوكالة بطرح نسبة 50 % من قاعدة احتساب الأداء على الأرباح المخول للباعثين العقاريين الذين ينجزون تهيئة مناطق صناعية حسب الأمر عدد 99-483 المؤرخ في غرة مارس 1999. وبالرجوع إلى مهام الوكالة العقارية الصناعية والمتمثلة في بعث وتهيئة مناطق صناعية وبناء محلات صناعية حسب الطلب، يتبين أن الوكالة لا تقوم بأنشطة الباعثين العقاريين والمتمثلة خاصة في بناء محلات ذات صبغة سكنية وإدارية وتجارية كما جاء تعريفها بالقانون عدد 90-17 في 26 فيفري 1990، **و تمت التوصية بالعمل على التأكد من صحة التمشي المعتمد من طرف الوكالة**			√

	النقائص و الملاحظات / التوصيات	التطبيق		
		نعم	في الطّور	لا
1	**المالية** **التصرف في الخزينة** تبيّن لنا من خلال معاينة إجراءات التصرف في الخزينة أن الأموال النقدية المتداولة طيلة سنة 2017 فاقت 250 ألف دينار وهي تخص علاوة عن التسبيقات لعيدي الفطر والأضحى، استرجاع مصاريف المأموريات للإطارات الفنية. **وللتقليص من مخاطر تداول الأموال نقدا، تمت التوصية بالعمل على صرف التسبقات الموسمية ومنح التنقل عن طريق إحالة بنكية.**			√
2	**تحيين قيمة التأمين على الخزينة** تبلغ قيمة رأس المال المؤمن ما قدره 5.000 دينار غير أنه تبين لنا عند معاينة إجراءات التصرف في الخزينة أن قيمة الأرصدة تبلغ في بعض المناسبات سقفا مرتفعا. **و تمت التوصية بالنظر في إمكانية تحيين قيمة التأمين على الخزينة**			√
3	**إعداد ميزانية تقديرية للسيولة** لا تقوم الوكالة بإعداد ميزانية تقديرية للسيولة والالتزامات المالية على المدى المتوسط. وهذه الوضعية لا تساعد على الاستعداد لمجابهة الصعوبات المحتملة أو التخطيط لحسن استعمال الفائض المرتقب. **و تمت التوصية بالعمل على إعداد ميزانية تقديرية.**			√
4	**إرجاع المنح عند استرجاع المقاسم:** تبين لنا من خلال معاينة إجراءات استرجاع المقاسم بالمناطق الصناعية المنتفعة بالدعم من طرف الدولة أن الوكالة لا تقوم بإرجاع هذه المنح إلى الخزينة العامة للدولة.وقد بلغت هذه الديون ما قيمته 2.095.260 دينار إلى غاية 2017/12/31 (رصيد مؤقت) منها 675.500 دينار متأتي من سنة 2016. **و تمت التوصية بالعمل على معالجة هذه الوضعية.**			√

	النقائص و الملاحظات / التوصيات	التطبيق		
		نعم	في الطّور	لا
5	**مصادر التوظيفات:** لاحظنا على إثر تدخلنا بعنوان مهمة المراقبة لسنة 2017 أن الوكالة قامت بتوظيفات لفترات أكثر و أقل من سنة بمجموع **74.350.000 د.** و تبين لنا أنّ مصادر الأموال التي تم توظيفها، كانت كالأتي : - حساب مرتقب : الرصيد إلى موفى 2017 ..... **7.656.501 د** يتضمن هذا الحساب المصاريف والمداخيل التي تتعلق بتسوية الوضع العقاري للمنطقة الصناعية ببئر القصعة - مساهمات الدولة عن إسقاط الحق ..... **2.095.260 د** - حرفاء، تسبقات إلى موفى 2017 ..... **17.068.350 د** - رصيد مالي لبرنامج تهيئة المناطق : (المرجع مراسلة وزارة الصناعة بتاريخ 2018/01/31) .....**14.092.000 د** - إيرادات التوظيف لسنوات 2014 إلى 2017 حوالي..... **26.144.593 د** - مصادر مختلفة ..... **7.293.296 د** **و تمت التوصية بالعمل على إعلام مجلس الإدارة و السلطات العمومية المعنية بصفة دورية و مستمرة بوضعية هذه الأموال و حجمها المتزايد من سنة إلى سنة لاتخاذ القرارات اللازمة في شأنها و عدم الاكتفاء بتوظيفها.**			√

ب- ملاحظات و توصيات أخرى على اثر تدخلنا بعنوان السنة المحاسبية 2018 :

المعالجة المحاسبية للتسبقات عن الأشغال:

تبين لنا من خلال مراجعة أرصدة التسبقات للمزودين عن الأشغال أنها في ارتفاع مستمر حيث بلغت حسب المعطيات الأولية 50 مليون دينار إلى غاية 2018 بينما كانت بما قيمته 42 م.د سنة 2017.
لذلك نوصي بمعالجة هذه الأرصدة بتبريرها محاسبيا، وعند الاقتضاء تكوين مدخرات عليها.

المقاربة الدورية بين مصالح الوكالة المعنية:

تبين لنا أنه لا توجد مقاربة دورية بين مصلحة المحاسبة والمصالح الأخرى المعنية (التجارة، الشراءات، التصرف في المخزون) وهذه الوضعية أدت إلى وجود عدّة عمليات بيع وشراء واسترجاع مقاسم غير مدونة بالمحاسبة.
وعليه فإننا نوصي بالعمل على معالجة هذه الوضعية.

- نهائي-

إيرادات التوظيف لسنة 2018 :

بلغت إيرادات التوظيف لسنة 2018 حسب التقديرات الأولية ما قيمته : 7.096.930 د،

وقد تمّ خلال سنة 2018 توظيف 61.700.000 د مقابل 74.350.000 د سنة 2017.

لذلك نعيد التوصية التي تقدمنا بها في تقرير المراقبة الداخلية للسنة السابقة أي ضرورة إعلام مجلس الإدارة و السلطات العمومية المعنية بصفة دورية و مستمرة بوضعية هذه الأموال، لأخذ القرارات اللازمة في شأنها و عدم الاكتفاء بتوظيفها.

توظيفات الصندوق الاجتماعي:

خلال سنة 2018 تمّ توظيف مبلغ قدره 350.000 د من الصندوق الاجتماعي وقد نتج عنه إيرادات توظيف قدرها 18.873 د وتمّ تسجيلها في إيرادات الوكالة عوضا عن حساب الصندوق الاجتماعي.

لذلك نوصي بالعمل على تدارك هذه الوضعية.

معالجة العمليات العالقة بجداول المقاربة البنكية:

تبين لنا من خلال معاينة إجراءات إعداد جداول المقاربة البنكية وجود عمليات مسجلة من طرف البنوك وغير مسجلة بالمحاسبة للوكالة.

لذلك نوصي بالعمل على تدارك هذه الوضعية.

10- الشؤون التجارية

أ- متابعة تطبيق التوصيات السابقة

	النقائص و الملاحظات / التوصيات	التطبيق		
		نعم	في الطور	لا
1	**إجراءات البيع بالمزاد العلني** تبين على اثر التدقيق في ملفات البيع بالمزاد العلني وجود تأخير هام نسبيا في القيام بعملية إعادة بيع أراضي الباعثين الصناعيين الذين قامت الوكالة بإسقاط حقهم. **وتمت التوصية بضرورة تلافي التأخير في القيام بإعادة بيع المقاسم عن طريق المزاد العلني .**		√	
2	**احترام إجراءات إسناد و حجز المقاسم** من خلال التدقيق في إجراءات إسناد و حجز المقاسم من طرف الوكالة العقارية الصناعية لاحظنا ما يلي : - طول مدة حجز المقاسم بالمناطق الصناعية دون إتمام إجراءات البيع ، - خلافا لمقتضيات دليل الإجراءات لا تحتوي بعض ملفات الإسناد على ترخيص الوكالة الوطنية لحماية المحيط للباعثين . **و تمت التوصية بالعمل على تجاوز هذه النقائص.**			√
3	**حجز المقاسم** وفقا للإجراءات الجاري بها العمل يتم حجز المقاسم من قبل الباعثين لمدة تتراوح بين - 04 أشهر بالنسبة للمقاسم المتواجدة بمناطق التنمية الجهوية، - شهر واحد بالنسبة للمقاسم الأخرى. مع العلم أن هذه المدة لا يقع تمديدها إلا مرة واحدة. وقد لاحظنا أن معدل فترات التمديد يناهز 18 شهرا وفي بعض الأحيان تصل هذه الفترة إلى 36 شهرا. ومثل هذه الوضعية يمكن أن يحرم الوكالة من فرصة بيع المقسم إلى مستثمر آخر. **و تمت التوصية بالعمل على تقليص آجال التمديد.**		√	

	النقائص و الملاحظات / التوصيات	التطبيق		
		نعم	في الطور	لا
4	**الإمكانيات اللوجستية** على إثر تدخلنا لاحظنا أن الوسائل الإعلامية المعتمدة من قبل الإدارة التجارية تعتبر محدودة مقارنة مع أهمية ما تقوم به هذه المصلحة ومن ذلك : - غياب تطبيقة إعلامية لمعالجة الملفات بما في ذلك ملفات الحرفاء، - تأخير على مستوى تفعيل العمل بالتطبيقة سيقا "SIGA" لعدم تطابقها مع المتطلبات الخاصة بطبيعة نشاط الإدارة التجارية، - غياب تطبيقة مندمجة مع التطبيقة المحاسبية، **و تمت التوصية بالعمل على تحسين هذه الوضعية.**		√	

ب- ملاحظات و توصيات أخرى بعنوان السنة المحاسبية 2018

أسعار البيع:

تبين لنا من خلال مراجعة بعض العقود ووعود البيع لسنة 2018 أن الوكالة قامت سنة 2018 ببيع مقسم (وعد بيع 18/1011/0003) بسعر 35 د/م2 بيد أن هذا السعر وقع تحيينه منذ ديسمبر 2016 بموجب قرار مجلس الإدارة عدد 1611302 مما نتج عنه نقص في المداخيل تقدر بـ 11.385 دينار. (تم إعتماد سعر رسالة الحجز بتاريخ 2016/03/02)

وعليه فإننا نوصي بمعالجة هذه الوضعيات وتطبيق قرارات مجلس الإدارة في هذا المجال.

-نهائي-

العقود التوضيحية (الكتب التوضيحي) :

تبين لنا من خلال مراجعة بعض العقود (الكتائب) التوضيحية أنه لا يقع التنصيص آليا على المبالغ الواجب إرجاعها للمشتري أو قبضها منه. وهذه الوضعية لا تساعد على تحديد ومتابعة المستحقات لدى الحرفاء. وعلى سبيل المثال نذكر الحالات التالية:

- كتب توضيحي عدد 18/0602/0122 بنقص في القيمة بـ 13.750 دينار غير منصوص عليه،
- كتب توضيحي عدد 18/0506/0095 بزيادة في القيمة بـ 8.330 دينار غير منصوص عليها.

وعليه فإننا نوصي بالعمل على تدارك هذه الوضعية.

العقود المسجلة:

تبين لنا أنه لا يوجد لدى المصلحة التجارية للوكالة نسخ أصلية مسجلة بالقباضة المالية من عقود البيع. وهذه الوضعية لا تساعد على إتمام الإجراءات المحمولة على الوكالة والمتعلقة بإيداع ملف التقسيم لدى ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري لإعداد الأمثلة النهائية (أمثلة نقل الملكية).

وعليه فإننا نوصي بمعالجة هذه الوضعية.

المقاربة الدورية بين المصلحة التجارية والمحاسبة:

تبين لنا عند تدخلنا في جانفي 2019 أن بعض العقود المبرمة سنة 2018 لم يقع تدوينها بالمحاسبة العامة للوكالة. وعلى سبيل المثال نذكر الحالتين التاليتين:

- عقد بيع عدد 18/0915/0024 لفائدة الشركة التونسية للكهرباء والغاز،
- عقد بيع عدد 18/0602/0036 لفائدة هيتشنسون بمبلغ 1.298.400 دينار.

وترجع هذه الوضعية إلى انعدام المقاربة الدورية بين المصالح المعنية بالبيع.

وعليه فإننا نوصي بالعمل على تدارك هذه الوضعية.

التنصيص على وجوب الخصم من المورد بعقود البيع:

تخضع عملية بيع المقاسم الصناعية إلى خصم من المورد بنسبة 2,5 % من القيمة العقارية المدفوعة.

إلا أنه لا يقع التنصيص على هذا الإجراء بعقود البيع.

وتفاديا لكل إشكال جبائي في هذا المجال، فإننا نوصي بالعمل على تدارك هذه الوضعية.

هذا كل ما لدينا من ملاحظات، توصيات واقتراحات بعنوان الأعمال المرحلية لسنة 2018، ننهيها صلب هذا التقرير النهائي و الذي يصلكم في 20 نسخة.

في الأخير لا يسعنا إلا أن نقدم جزيل الشكر إلى الإدارة العامّة وإلى كل إطارات وأعوان الوكالة الذين قدموا لنا كل التسهيلات لإنجاز هذه المهمة في أحسن الظروف.

مع إفادتكم بأننا نبقى على ذمتكم لتقديم أي إيضاحات إضافية تطلبونها.

مع أسمى التحيات و فائق التقدير و الاحترام – و السلام

مراجع الحسابات

عبد الجليل جملي

Abdeljelil JEMLI(JAMLAOUI)
Expert Comptable - Commissaire aux Comptes
Montplaisir - Tunis
Tél: 71 950 053 - Fax: 71 950 059