



جامعة العربي التبسي - تبسة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص قانون عقاري

نظام عقد إيجار السكن الوظيفي في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذ:

عزاز مراد

إعداد الطالب:

بريك حكيم

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
طارق مخلوف	أستاذ محاضر -ب-	رئيسا
عزاز مراد	أستاذ مساعد -أ-	مشرفا ومقررا
منصوري نورة	أستاذ مساعد -أ-	مناقشا

دعاء

يا رب

إذا أعطيتني ما لا تأخذ سعادتني

وإذا أعطيتني قوة فلا تأخذ عقلي

وإذا أعطيتني نجاحا فلا تأخذ تواضعي

وإذا أعطيتني تواضعا فلا تأخذ اعتزازي بكرامتي

قال علي بن أبي طالب كرم الله وجهه

"من أراد الدنيا فعليه بالعلم"

"ومن أراد الآخرة فعليه بالعلم"

"ومن أرادهما معا فعليه بالعلم"

اللهم آمين

شكر وعرقان

لك الحمد ربنا يا من مننت علينا بنعمة العلم ويسرت لنا سبله ومن
يعننا على تحصيله وعلمتنا ما لم نعلم ثم الصلاة والسلام على خير المعلمين
محمد سيد الخلق وعلى اله وصحبه أجمعين أتوجه بالشكر الجزيل والامتنان
الكبير للأستاذ القدير عزاز مراد على تأطيره لهذه الرسالة ومساعدته وتوجيهاته
القيمة كما اشكر كل من قدم لي يد العون والمساعدة من قريب أو من بعيد

لإنجاز هذا العمل على أكمل وجه

وفي الأخير اشكر كل من أساتذتي الذين لم ييخلوا علي بعلمهم
ومعرفتهم خدمة للعلم والمعرفة طوال السنوات الدراسية الجامعية

في تحضير شهادة الليسانس وشهادة

الماستر

الإهداء

إلى كل من علمني حرفا في هذه الدنيا الفانية

إلى أبي وأمي الغالية التي ترمت من اجلي

إلى زوجتي وأبنائي الأعزاء

إلى جميع أفراد الأسرة التربوية في الجزائر الحرة الأبية

إلى كل هؤلاء وهؤلاء اهدي هذا العمل المتواضع

ونسأل الله أن يجعله نبراسا لكل طالب علم

مقدمة

مقدمة:

الإنسان اجتماعي بطبعه، فالحياة الجماعية ضرور تقي بالنسبة له، والتي لا تستقيم إلا بحيازته مسكن يؤدي إليه. هذا المسكن الذي يمثل الأولوية الثانية في أولويات حياته بعد الغذاء، فلا يمكن الإنسان بدون سكن مريح أن يكون مستقرا نفسيا أو اجتماعيا، ولا أن يكون مبدعا أو مفكرا أو منتجا بالشكل الذي يكون عليه فيما لو لم يؤمن له السكن المريح، لذلك يعتبر السكن من القطاعات الأساسية المحركة للاقتصاد الوطني، لأنه الدعامة الأساسية للسير الحسن لجميع القطاعات ولو بطريقة غير مباشرة فهو بهذا المنظور يعتبر مقياس التطور في المجالات المختلفة، والجزائر على غرار باقي دول العالم أعطت اهتماما كبيرا، لهذا القطاع من خلال توفير أكبر عدد من السكنات، والتجمعات السكانية، ومنها السكنات الوظيفية، التي تمنحها الدولة مقابل أداء خدمة سواء كانت لضرورة ملحة، أو لصالح الخدمة، وذلك بإنشاء مجموعة من الهيئات تسهر على تنظيم وتسيير المساكن الوظيفية مثل ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI)، ومديرية أملاك الدولة .

وكما هو معلوم أن الجزائر اعتمدت على القوانين الفرنسية بعد الاستقلال، إلا ما تعارض منها مع السيادة الوطنية، وفق الأمر 157/62 المؤرخ في 1962/12/31، وما تم تطبيقه بالقرار المؤرخ في 1949/6/24، الذي يمنح بموجبه مجانا للموظفين الذين يشغلون في منصب يخول لهم الحق في الحصول على مسكن، إذا كانت للمصلحة المشغلة لهم مساكن، وكذا سعي المصالح المختصة إلى تغطية جميع النقائص المتعلقة بالسكن الوظيفي، وتحديد كفيات شغل المساكن الممنوحة لضرورة الخدمة الملحة، أو لصالح الخدمة القابلة لمنح هذه المساكن، وهذا ما نص عليه المرسوم التنفيذي 10/89 المؤرخ في 07 فبراير 1989 المحدد لكيفية الاستفادة من السكنات الوظيفية.

تتمثل أهمية الموضوع في كونه يعطينا نظرة وفكرة على السكن الوظيفي، المنظم من طرف المشرع وكذا المنازعات المتعلقة به، ومعرفة مدى اعتبار السكن الوظيفي من أولويات الموظف، سواء تعلق الأمر بضرورة الخدمة الملحة، أو بالنسبة لصالح الخدمة وكذلك مدى حاجة الإدارة الماسرة للسكنات الوظيفية لسير مصالحها، وتلبية حاجيات موظفيها .

ويمكن إبراز أهداف الموضوع في هذه الدراسة من خلال إسقاط الضوء على الإجراءات منح السكن الوظيفي، وتحديد الأولوية في الاستفادة للموظفين وفق المرسوم التنفيذي 10/89 ي المحدد لكيفيات شغل المساكن، وكذلك الطريقة التي نظم بها المشرع الجزائري شروط منح السكنات الوظيفية، وكيفية إنهاء الاستفادة منها ومدى إمكانية التنازل عنها بوجود سكن في موقع قريب من موقع العمل، وتحسين الظروف الإسكانية للموظفين.

تتمحور إشكالية هذا الموضوع حول فعالية السكن الوظيفي، ومدى مساهمته في التخفيف من حدة أزمة السكن، حيث سنتناول الدراسة البرامج والمشاريع يتم تنفيذها قصد تحقيق الرفاهية للموظفين، وتلبية حاجياتهم في السكن، الأمر الذي يجعلنا نطرح الإشكالية التالية: ما هي الكيفية التي نظم بها المشرع الجزائري شروط منح السكن الوظيفي؟ وما هي المناصب والوظائف التي لها الحق الاستفادة من هذه السكنات؟ وما هي الإجراءات القانونية التي تمنح بموجبها السكنات الوظيفية، وطرق إنهاء الاستفادة منها؟، فما هي الجهة المخولة للنظر في المنازعات التي تثار عليها؟

وحتى نتمكن من معالجة موضوع السكن الوظيفي، والإجابة على هذه الإشكالية السابقة بكل تساؤلاتها المطروحة، فقد قمت بتقسيم البحث إلى فصلين، يتنازل الأول طبيعة السكن الوظيفي، ويشمل هذا الفصل على مبحثين، فقد تناولت في الأول منه خصوصيات السكن

الوظيفي، أما الثاني فقد خصصته للوظائف والمناصب التي لها حق الاستفادة من السكن الوظيفي.

أما الفصل الثاني فقد تناولت فيه، إجراءات منح السكن الوظيفي، والمنازعات التي نثار بشأنه، والذي يشتمل على مبحثين، تناولت في الأول كيفية الاستفادة من السكن الوظيفي وإنهاءه، أما الثاني فقد خصصته للجهة المخولة بفض المنازعات الناتجة بخصوصه.

ولتجسيد هذه الخطة اعتمدنا في هذا الموضوع على المنهج الوصفي التحليلي كونه يتماشى مع الموضوع وذلك لغرض منه عرض وتشخيص الأحكام وكذا النصوص التشريعية والتنظيمية التي تنظم السكنات الوظيفية .

أما عن الصعوبات التي واجهتها في هذه الدراسة هو النقص في المراجع، بالإضافة إلى نقص المساعدات من طرف الجهات الإدارية المعنية التي لها علاقة مباشرة بالبحث التي اتصلت بها.

الفصل الأول

الفصل الأول:

طبيعة السكن الوظيفي

نظم المشرع الجزائري السكن الوظيفي بموجب المرسوم التنفيذي 10/89¹ المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة الضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة، وشروط قابلية منح هذه المساكن، وسوف نحاول في هذا الفصل إبراز خصوصية السكن الوظيفي في (المبحث الأول) من خلال توضيح شروط منح الاستفادة من السكن الوظيفي، وتخصيصه لضرورة الخدمة الملحة، أو لصالح الخدمة، والشروط المالية للاستفادة، وحتى الجهة المختصة في منح سند الامتياز وطبيعته، ثم تناول في (المبحث الثاني) الوظائف والمناصب التي لها حق الاستفادة من السكنات الوظيفية.

المبحث الأول

خصوصيات السكن الوظيفي

إن المرسوم التنفيذي 10/89 حدد شروط منح السكن الوظيفي، سواء من حيث المستفيد أو كيفية حصوله عليه أو الجهة المختصة بمنح الامتياز المخصص له، فمن الطبيعي إذن أن تكون لهذه الاستفادة شروط محددة قانونا (المطلب الأول)، وجهة مختصة تتطلع بالتحقق منها للموافقة على منح هذا السكن وامتياز (المطلب الثاني).

المطلب الأول

شروط منح السكن الوظيفي

لقد اشترط المشرع الجزائري من خلال عدة قوانين ومراسيم تحدد للاستفادة من السكن الوظيفي أن تكون هناك علاقة بين العون والإدارة سواء كانت تابعة للدولة أو الجمعيات المحلية، أو لمؤسسة عمومية وفق شروط تتمحور أساسا حول تخصيصه لضرورة الخدمة

¹ انظر المرسوم التنفيذي 10/89 المؤرخ في 07 / 02 / 1989 المحدد لكيفيات شغل السكنات الوظيفية الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة، أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، ج.ر.ع: 06.

الملحة (الفرع الأول)، وكذا الشروط المالية للاستفادة من السكن الوظيفي (الفرع الثاني)، ثم شروط منح السكن وتخصيصه لصالح الخدمة (الفرع الثالث)، أما (الفرع الرابع) فالشروط المالية لاستفادة بسبب الصالح الخدمة.

الفرع الأول

شروط منح السكن وتخصيصه لضرورة الخدمة الملحة

من المعروف أنه في حالة عدم حصول شخص سواء كان عون أو موظف عمومي ، على مسكن ويؤدي به إلى عدم إمكانية تأدية العمل على أكمل وجه، ولهذا يمنح السكن الوظيفي وعلى هذا الأساس نتطرق في هذا الفرع إلى تعريف ضرورة الخدمة الملحة ثم إلى شروط قيام حالة ضرورة الخدمة الملحة.

الفقرة الأولى

مفهوم ضرورة الخدمة الملحة

يتعلق الأمر بالحالات التي لا يمكن للعون أن يؤدي فيها مهامه دون السكن في العمارة التي يمارس فيها وظائفه أو في عمارة ملحقة بها، وكان عمله يتطلب حضوره ليلا ونهارا ومن الأمثلة على ذلك رئيس مصلحة الاتصالات بالولاية والذاكرة، حارس المقبرة ، مدير المؤسسة العقابية، مدير ثانوية ... الخ، أو إذا كان لا يمكن للعون أن يؤدي مهامه التي تتمثل في منصب سلطة ينصب بتبعيات خاصة ويترتب عليه استعداد وإنما للعمل، دون أن يكون بالضرورة ساكنا في مقر عمله، كعضو الحكومة والوالي وبعض المديرين المركزيين والمحليين ... الخ¹.

طبقا لما جاء في المرسوم التنفيذي 10/89 تكون هناك ضرورة لخدمة المسلحة في الحالتين:

¹ انظر: نيب (عبد السلام)، عقد الإيجار المدني، الجزائر، الديوان الوطني للتشغال التربوية، 2001، ص 190.

أ- إذا كان العون لا يستطيع أداء خدمته دون أن يكون ساكن في العمارة التي يمارس فيها وظائف أو في العمارة الملحقة بها وكان حضوره مطلوباً ليلاً ونهاراً.

ب- إذا كان العون يشغل منصب سلطة يقتضي بتبعيات خاصة ويترتب عليه استعداد دائم، دون أن يكون من ذلك ساكن في أماكن عمله¹.

مصلحة الاتصالات بالولاية والدائرة، مدير المؤسسة العقابية، مدير الثانوية، رئيس مصلحة الحماية المدنية في الولاية، وغيرهم من الأعوان، ومن بين الأمثلة التي تجسد الحالة الثانية، مثال ذلك أعضاء الحكومة، الولاة، بعض المديرين المركزيين والمحليين.

الفقرة الثانية

شروط قيام حالة ضرورة الخدمة الملحة

إن تقديم امتياز السكن الوظيفي للموظف أو العون يقتضي توافر شروط صارمة وجادة، لا بد من تحققها حتى يتسنى لنا الوقوف أمام حالة الخدمة الملحة، وهذه الشروط يمكن استنتاجها من المادة 12 من نفس المرسوم وهي كالاتي:

الحضور المستمر والدائم للعون، الذي يجب عليه أن يشغل المكان على مدى السنة (ويستثنى من ذلك أيام العطل) وأن يضمن استمرار سير المصلحة التي يؤدي فيها خدمته ليلاً ونهاراً باعتبار أن المسكن الذي يشغله هو جزء لا يتجزأ من العقار المخصص ليس المصلحة، منصب سلطة يشغله العون يشمل منصب السلطة على الوظائف التي تبررها مناصب شغلها بعض الأعوان بحكم تقلدهم مسؤوليات مباشرة في سير المصلحة فهم مطالبون بالتدخل في كل وقت لضمان السير الحسن للمصلحة، فالعون غير مطالب في هذه الحالة بالسكن في مكان

¹ انظر: الفقرة الأولى من المادة 12 من المرسوم التنفيذي 10/89، المرجع السابق، ص 161.

عمله تجدر الإشارة إلى أنه ليس من الضروري تواجد الشرطان الذين في حالة ضرورة الخدمة الملحة بل يكفي توافر أحدهما¹.

بالتالي الشيء الذي يفهم من الحالتين السابقتين (منح السكن الوظيفي بسبب ضرورة الخدمة الملحة ومنحه لصالح الخدمة) أنه عندما يمنح السكن لهذين الشئيين نكون بصدد امتياز السكن الوظيفي، وبمفهوم المخالفة عندما لا يمنح السكن الوظيفي بسبب ضرورة الملحة لخدمة أو لصالح الخدمة فهنا يمون شاغل السكن أجنبي وفي هذه الحالة قد يتعلق الأمر بعقد آخر وليس بامتياز ومن باب أولى بعقد إيجار لربما خاصة إذا علمنا أن المناصب والوظائف التي تستفيد من السكن الوظيفي لا اعتبارين المذكورين حددها المشرع على سبيل الحصر.

الفرع الثاني

الشروط المالية للاستفادة بسبب ضرورة الخدمة الملحة

المشرع لم ينص في المرسوم التنفيذي 10/89 على أن الشخص ملزم بدفع مبلغ من المال للاستفادة من المسكن الممنوح لصالح الخدمة الملحة كما في بيانه ولكنه قرر في المرسوم 10/89 ما يلي: إذا لم تكن المساكن الممنوحة لضرورة الخدمة الملحة ملكا للهيئة المستخدمة فإن إيجارها الرئيسي المحدد وفقا للتنظيم المعمول به يكون على عاتق هذه الهيئة. يفهم من هذه المادة أن الهيئة المستخدمة هي التي تتحمل إيجار المسكن لكن متى ذلك؟، حسب المادة المذكورة عندما يكون المسكن الممنوح لضرورة الخدمة الملحة غير مملوك لها (الهيئة المستخدمة) بمفهوم المخالفة للمادة، وهل هذا يعني أن الهيئة المستخدمة لا تتحمل إيجار المسكن الممنوح لضرورة الخدمة الملحة إذا كانت مالكة للمسكن، فباستخدام نوع من الاستقراء للمادة والتحليل البسيط فلعل الجانب الراجح أن المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة تكون مجانا وهو من باب أولى فمادام أن الهيئة المستخدمة تحملت مبلغ الإيجار

¹ انظر: المادة 13 من المرسوم 10/89 مرجع سابق، ص 161.

للمسكن وهي لا تملكه فمن غير المنطق ألا تتحمله وهي مالكة له خاصة إذا تذكرنا وعلمنا الاعتبارين الذين على أساسهما يمنح المسكن الضرورة الخدمة الملحة إذن فالمساكن الممنوحة الضرورة الخدمة الملحة تمنح مجاناً¹.

¹ انظر: الفقرة 1 من المادة 16 من المرسوم التنفيذي 10/89، المرجع السابق، ص 161.

الفرع الثالث:

شروط منح المسكن وتخصيصه لصالح الخدمة:

على العكس من الامتياز لصالح الخدمة الملحة وما يترتب عليه من نتائج قانونية فإن الامتياز المقدم لصالح الخدمة لفائدة العون أو الموظف نتيجة لكون المسكن يمثل فائدة ودعم حقيقي للسير الحسن للمصلحة دون أن يكون ضروري بصورة مطلقة لأداء الوظيفة في وقتها.

الفقرة الأولى

مفهوم صالح الخدمة:

ويتوخى منه أداء أحسن من العون، وقد يكون تشجيعا لبروز كفاءات إضافية في مناطق معينة، ومن الأمثلة على ذلك بعض المناصب في المصالح الخارجية للوزارات، وإدارة الولاية، والمجموعات المحلية، ومنصب رئيس مكتب في بعض ولايات الجنوب.¹

جاء في المرسوم التنفيذي 10/89 ما يلي: "يكون هناك تخصيص لصالح الخدمة عندما يكون سكن العون كفيلا بأن يتيح أفضل أداء للخدمة أو تشجيعا لبروز كفاءات إضافية في نواحي معينة ولو كان هذا السكن غير ضروري ملحة الممارسة الوظيفية"²، على عكس المساكن الممنوحة لضرورة الخدمة الملحة نجد الامتياز لصالح الخدمة لا يتطلب الحضور الدائم في أماكن العمل فلا يستدعي إلحاق العقار لهذا الأخير، فيمكن أن يكون بعيدا عنه، وهذه الفئة من الممكن تمنح الشرطين أساسين:

أ - تحسين مردودية المصلحة.

¹ انظر: ذيب (عبد السلام)، عقد الإيجار المدني، الجزائر، الديوان الوطني للاشغال التربوية، 2001، ص 191.

² انظر: الفقرة 1 من المادة 16 من المرسوم التنفيذي 89/، المرجع السابق

ب- تجسيد سياسة التوازن الجهوي ببروز كفاءات إضافية، خاصة في المناطق الجنوب تماشيا مع السياسة التي تنتهجها الدولة منذ مطلع 1965 حيث وجد المرسوم التنفيذي 300/95 المؤرخ في أكتوبر 1995 المحدد للامتيازات الخاصة الممنوحة لصالح أعوان الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والمستخدمين بولاية، بشار، البيض، ورقلة، النعامة ، الأغواط، الوادي.

الفرع الرابع

الشروط المالية للاستفادة بسبب مصلحة لصالح الخدمة

جاء في المرسوم التنفيذي 10/89 ما يلي: " يترتب على منح المساكن لصالح الخ دمة دفع إيجار يتحمله الساكن وتحصله الهيئة المستخدمة، يحسب هذا الإيجار وفق للتنظيم المعمول به والمطبق على المساكن والمحلات التابعة للقطاع العمومي " ¹.

نستنتج من هذه الفقرة أن المساكن الممنوحة لصالح الخدمة تمنح بمقابل يتحمله شاغل وتحصله الهيئة المستخدمة، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في أحد قراراتها، على أنه: من المقرر قانونا بالمادة 16 من المرسوم التنفيذي 10/89 أن ثمن الإيجار الخاص بالمساكن الممنوحة لضرورة المصلحة يتحمله الساكن وتحصله الهيئة المستخدمة ومنه لم يدفع مبالغ الإيجار رغم الإنذارات الموجه إليه، فإنه يتحمل لوحده مسؤولية تسديدها، وبالتالي فإن الدفع المشار إليه من طرفه غير وجيه ويستوجب الرفض " ²، لكن السؤال الذي يثور هو كيف يتم احتساب القيمة الإيجارية للسكن الممنوح لصالح الخدمة؟

¹ انظر: الفقرة 2 من المادة 16 المرسوم التنفيذي 10/89 رفس المرجع .

² انظر: القرار رقم 26083 الصادر بتاريخ 26 أكتوبر 1993، حمدي (باشا عمر)، المبادئ القضاء العقاري، باتنة، دار

العلوم للنشر والتوزيع، ص 33.

أكدت الفقرة الأخيرة من المادة 16 من المرسوم التنفيذي 10/89 أن الإيجار يحسب وفقا للتنظيم المعمول به، والمطبق على المساكن، والمحلات التابعة للقطاع العمومي، ويرجعنا إلى التنظيم تجد المرسوم التنفيذي 98/89 يحدد القواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها¹ باعتباره النص الذي يحدد طريقة احتساب القيمة الإيجارية في هذه المحلات والعناصر المكونة لها، حيث تنص المادة 32 منه على ما يلي: "يتم دفع مبالغ . إيجار المساكن المتنازل عنها وفقا لاحكام المادة 16 من المرسوم التنفيذي 10/89، والمادة 16 من المرسوم 10/89 التي تحيلنا على التنظيم -كما سبق وان تقدم-، وهذا التنظيم يتمثل في المرسوم 98/89 وبالتالي فكلا المرسومين يحيلنا الى الاخر مما يطرح الكثير من التساؤلات، وبالتالي يتعين على المشرع ان يعيد النظر في هذا الامر وذلك اما بتعديل المادة 16 بحذف فكرة الاحالة منها الى التنظيم، والتصريح مباشرة بان المساكن الممنوحة لصالح الخدمة تكون مقابل ايجار واما ترك المادة 16 على حالها وتعديل المادة 32 من المرسوم 98/89، وازافة ما يبين لنا كيفية احتساب مبلغ الإيجار على الاقل تحديد مبلغ معين،، ولعلى الاقتراح التالي هو الانسب²، تجدر الاشارة الى ان المشرع اخرج من مجال تطبيق المرسوم التنفيذي 98/89 المساكن التي تملكها او تحوزها المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي عندما نص على ما يلي: "لا تعني احكام هذا المرسوم المسكن والمحلات التي تملكها او تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية والتالي هذا يعني ان المبالغ التي يدفعها المستفيد من المسكن الممنوح اليه لصالح الخدمة من طرف هذه المؤسسات لا تنطبق عليها احكام هذا المرسوم، ولعل ان هذا الامر يحدده القانون الداخلي للمؤسسة المانحة للسكن، ومن باب اولى مادام ان سند امتياز المساكن الممنوحة من طرف هذه المؤسسات يخضع لنظامها الداخلي وهذا حسب ما قرره المشرع ولكن كوننا توصلنا الى ان

¹ انظر: المرسوم التنفيذي رقم 98/89 المؤرخ في 20 جوان 1989 يحدد القواعد التي يضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها، ج.ر، ع 26.

² انظر: المادة 32 من المرسوم التنفيذي 98/89 المرجع نفسه، ص 691.

النظام الداخلي لهاته المؤسسات لم يتعرض لسند امتياز السكن الوظيفي، ولا يمكن للمؤسسة العمومية الاقتصادية ان تصدر سند اداريا الا في حدود معينة.

في الواقع تتمثل في ممارستها لصلاحيات السلطة العامة، وقيامها بتسيير مباني عامة، بمعنى انه في هاته الحالتين تمارس نشاطا اداريا، ومن ثم تصبح كأنها هيئة او مؤسسة ادارية تصدر مقرر للاستفادة في هاتين الحالتين، وتحدد مبلغا معيناً اذا كان المسكن ممنوحاً لصالح الخدمة.

المطلب الثاني

الجهة المختصة في منح سند الامتياز وطبيعة السكنات الوظيفية

لقد حدد القانون كليات منح السكن الوظيفي لضرورة الخدمة الملحة، أو لصالح الخدمة، الذي أعطى للسلطة المختصة وهي السلطة التنفيذية منح سند امتياز السكن الوظيفي التي تختلف من جهة إلى أخرى والمحددة بموجب المرسوم التنفيذي 10/89. وبناء عليه فإن هذا المطلب سيتمحور أساساً حول سند امتياز السكن الوظيفي (الفرع الأول)، والسلطة المختصة في منح سند امتياز السكن الوظيفي (الفرع الثاني) ثم الطبيعة القانونية لسند الامتياز الممنوح من طرف الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري (الفرع الثالث)، أما (الفرع الرابع) فلطبيعة القانونية لسند الامتياز الممنوح والصادر عن الهيئات ذات الطابع الاقتصادي.

الفرع الأول

سند امتياز السكن الوظيفي

طبقاً لنص المادة 2 من المرسوم 10/89 التي جاء فيها ما يلي "لا يمكن لأحد أن يشغل مسكن م م نوح تملكه أو تحوزها الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية التي ينتفع بها بأية صفة من الصفات، باستثناء ما لم يستفيد من سند الامتياز"¹. هذا السند قرار للامتياز يصدره رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية في الولاية أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مدير بمؤسسة بالنسبة للمساكن التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية الإدارية على التوالي وهذا ما أكدته المحكمة العليا في أحد قراراتها وهو والذي جاء فيه "من المقرر قانوناً بالمادة 16 من المرسوم

¹ انظر: المادة 2 من المرسوم التنفيذي 10/89 المرجع السابق، ص 160.

10/89 أن تمن الإيجار الخاص بالمساكن الممنوحة لضرورة المصلحة ، يتحملة الساكن وتصله الهيئة المستخدمة" ¹.

وكذلك جاء في نفس القرار الذي جاء فيه ما يلي: " من المقرر قانونا بالمادتين 02 و 10 من المرسوم التنفيذي 10/89 والقرار الوزاري المشترك العدد قائمة الوظائف والمناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن أنه لا يمكن لأحد أن يشغل م سركن تملكه أو تحوزه الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية، التي تنتفع بها، ما لم يستفيد من سند الامتياز تصدره السلطة المعنية، ويتعرض لإجراء الطرد كل شاغل لا يثبت حيازته لسند امتياز ²، أتخذ لفائدته ومتى ثبت -أن النزاع حالي- يتعلق بمسكن يخول حق الامتياز لضرورة الخدمة الملحة لصالح قابض البريد والمواصلات وان المطعون ضده كان يستفيد بسبب هذه الصفة ولم يعد من حقه ذلك بعد نقله بل صار من حق الموظف الذي حل محله في أداء الوظيفة ³.

فإن قضاة المجلس برفضهم دعوى الطرد قد خرقوا أحكام القانون وعرضوا قرارهم للبطلان ⁴. وهناك اجتهادات أخرى لمجلس الدولة، حديث نوعا ما، حيث أصدر قراره الذي جاء فيه ما يلي: "السكن محل النزاع هو سكن إلزامي يقع بإكمامالية آيت بوجمعة ببوفاريك أنجز ليشغله الموظفون العاملون بهذه المؤسسة فقط وأنه لا يمكن شغله إلا بمقتضى امتياز عملا بأحكام المادة 02 وما يليها من المرسوم التنفيذي 10/89 وإن المستأنف لا يثبت بأنه يحوز سند امتياز وان الجهة القضائية بالدرجة الأولى وينطبقها بطرد المستأنف من المسكن المتنازع عليه لم تقم سوى بتطبيق أحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي 89/10 وتجدر الإشارة إلى أنه يتعرض شاغلوا المساكن الذين لا يثبتون حيازتهم لسند الامتياز اتخذ لفائدتهم

¹ انظار القرار رقم 33227 الصادر بتاريخ 1996/05/22، حمدي (باشا عمر)، القضاء العقاري، في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، الجزائر، دار هومة، 2004، ص 62.

² انظر: نيب (عبد السلام)، عقد الإيجار المدني، مرجع سابق، ص 191.

³ انظر: (حمدي باشا عمر)، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، المرجع السابق، ص 63.

⁴ انظر: القرار رقم 11234 المؤرخ في 17 فبراير 2004 حمدي (باشا عمر)، نفس المرجع، ص 33.

لإجراء الطرد بناء على طلب المصلحة أو السلطة المعنية، ويلزم الشاغلون فضلا عن ذلك بدفع الإيجار المنصوص عليه في التنظيم المعمول به ، في الواقع طبقا للمادة 10 من نفس المرسوم وهو الأمر الذي أكدته المحكمة العليا في قرارها -السابق الذكر- وقد يثور التساؤل حول الطبيعة القانونية أو التكييف القانوني لسند الامتياز وعلى اعتبار أننا عرفنا بان هذا الأخير يمنح بالنسبة للمساكن التي تملكها الدولة أو الولاية والبلدية أو المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري وكذا المؤسسة والهيئات ذات الطابع الاقتصادي وعلى اعتبار أننا عرفنا بأن هذا الأخير له بعض الخصوصية في الواقع طبقا للمادة 07 من المرسوم التنفيذي 10/89 على السندات الأخرى أي الممنوحة من الدولة والولاية والبلدية والمؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري.

الفرع الثاني

السلطة المختصة في منح سند امتياز السكن الوظيفي

لقد حدد المرسوم التنفيذي 10/89 السلطة المختصة في منح امتياز السكن الوظيفي لذلك يجب أن يصدر سند الامتياز من قبل سلطة المختصة، والاختصاص لا يعدوا أن يكون نوعي أو إقليمي، وتختلف السلطة المانحة للسند وحددها المرسوم التنفيذي 10/89 الوظيفي كما يلي¹.

الفقرة الأولى

المساكن التي تملكها أو تنتفع بها الدولة

يكون منح السكن ناتج عن مقرر يصدره رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية بالولاية بعد استشارة المسئول الذي وضع المستفيد تحت سلطته

¹ انظر: المادة 3 و4، 5، 7 من المرسوم التنفيذي 10/89 مرجع سابق، ص 160.

بالنسبة للمساكن التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، يكون المنح ناتج عن مقرر يصدره مدير المؤسسة ويؤشره رئيس مصلحة شؤون أ م ل ا ك الدولة والاملاك العقارية بالولاية المختص إقليميا،

أما بالنسبة للمساكن التي تملكها أو تحوزها الجمعيات المحلية أو تحوزها للانتفاع بها، يكون بموجب قرار يصدره الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الحالة يمنح المسكن وبالتالي يجب أن يمنح سند امتياز السكن الوظيفي من قبل السلطة المخولة وفقا لم سبق نكرده

الفقرة الثانية

المساكن التي تملكها أو تحوزها الشركات أو المؤسسات والهيئات ذات الطابع الاقتصادي يخضع منح الامتيازات للمساكن التابعة لهذه الهيئات القانون الأساسي والنظام الداخلي الخاصين بكل واحد منهم¹، لكن هل فعلا تم التخصيص فعلا على سند الامتياز في القانون الأساسي والنظام الداخلي لهذه المؤسسات؟

فبرجعنا إلى بعض المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي ولتكن ديوان الترقية والتسيير العقاري، والاتصالات الجزائر على مستوى ولاية المدية، فبالنسبة للأولى فإنه لم يتطرق ضمنا لأحكام المرسوم رقم 147/91².

أما بالنسبة للثانية فهي تعتبر مؤسسة عمومية اقتصادية ولم تتعرض في نظامها الداخلي لامتياز السكن الوظيفي مما يطرح العديد من التساؤلات فضلا عن ذلك ما هو المقصود بالنظام الداخلي³.

¹ انظر: نيب (عبد السلام)، عقد الإيجار المدني، المرجع السابق، ص 192.

² انظر: المرسوم 147/91 المؤرخ في 12/05/1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفية تنظيمها وتسييرها، ج.ر، ع 25.

³ النظام الداخلي: "هو وثيقة يحدد فيها المستخدم لزوما القواعد المتعلقة بالتنظيم التقني للعمل والوقاية الصحية والأمن والانضباط" انظر: المادة 77 من القانون رقم 11/90 المؤرخ في 21/04/1990، المتعلق بعلاقات العمل، ج.ر، ع 17.

يحدد النظام الداخلي في المجال التأديبي طبيعة الأخطاء المهنية ودرجات العقوبات المطابقة وإجراءات التنفيذ.

إن المشرع حسب نص المادة 07 من المرسوم 10/89 السابق الذكر جعل من امتياز السكن الوظيفي بالنسبة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي، خاضعة لنظامها الداخلي وهذا الأخير تم التنصيص عليه في القانون 11/90 مما يعني أن عمال هذه المؤسسات يخضعون لهذا الأخير، وبالتالي من غير المنطقي إن لم نقل من المستحيل أن يتم التنصيص عن سند امتياز السكن الوظيفي في النظام الداخلي فحسب ما هو مذكور أعلاه لا يلاحظ ما يدل على أن النظام الداخلي للمؤسسة تحدث عن سند الامتياز السكن الوظيفي؟ لأن المادة 77 من القانون 11/90 تطرقت فقط إلى القواعد المتعلقة بالتنظيم التقني للعمل والوقاية والأمن والانضباط وطبيعة الأخطاء المهنية ودرجات التقوية، هذه القواعد لا تتعلق وليست لها أية صلة بالسكن الذي يمكن منحه للعامل (العون)، وبالتالي المشرع بإحالته الأمر إلى النظام الداخلي، وليس فقط القانون الأساسي للمؤسسة الاقتصادية زاد الطين بلة وأخطأ الهدف¹، بالتالي يطرح السؤال مجددا ما هو التفسير الذي يمكن إعطاؤه للمادة 07؟.

فالتفسير لهذه المادة نجده بالرجوع إلى القانون المنظم للمؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي²، وهو القانون رقم 10/88، فهناك مواد من القانون لها صلة ، بالأمر ويتعلق الأمر بكل من المواد 45، 56، 55 حيث نصت المادة 45 على ما يلي: "تخضع الهيئة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتهم مع الدولة" ، لقد تاجر في علاقاتهم مع الغير، تخضع لقواعد القانون التجاري، يكون لها في حياتها ذمة متميزة وموازية خاصة طبقا للأحكام القانونية التنظيمية المطبقة في هذ الشأن ونصت المادة 55 على ما يلي: "عندما تكون المؤسسة العمومية الاقتصادية مؤهلة قانونيا للتسيير مباني

¹ انظر: المادة 77 من القانون رقم 11/90، المؤرخ في 1990/04/21، المتعلق بعلاقات العمل، ج.ر، ع 17.

² انظر القانون 10/88، المؤرخ في 1990/01/12، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج.ر،

عامة أو جزء من الأملاك العامة الاصطناعية وذلك في إطار المهمة المتوسطة بها، يضمن تسيير الأملاك العامة طبقاً للتشريع الذي يحكم الأملاك العامة، وفي هذا الإطار يتم تسيير طبقاً لعقد إداري للامتياز ودفتر الشروط العامة، وتكون المتنازعة المتعلقة بملحقات الأمن العامة من طبيعة إدارية".

نصت المادة 56 على ما يلي "عندما تكون المؤسسة العمومية الاقتصادية مؤهلة قانوناً لممارسة صلاحيات السلطة العامة وتسلم بموجب ذلك وباسم الدولة ولح سربها ترخيصات وإجازات وعقود إدارية أخرى، فإن كفاءات وشروط ممارسة هذه الصلاحيات وكذا تلك المتعلقة بالمراقبة والخاصة بها تكون مسبقاً موضوع نظام مصلحة يـع طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما، تخضع المنازعة المتعلقة بهذا المجال للقواعد المطبقة على الإدارة".

يفهم من خلال هاته المواد ما يلي: "أن الهيئات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة".

فهناك حالتين إذا تحققتا فإن النشاط الذي تمارسه المؤسسة الاقتصادية يكون

إدارياً وهما:

أ- عندما تكون المؤسسة العمومية الاقتصادية مؤهلة قانوناً للتسيير مباني عامة أو جزء من الأملاك العمومية الاصطناعية ويكون هذا التسيير وفقاً لعقد إداري للامتياز.

ب- عندما تكون المؤسسة العمومية الاقتصادية مؤهلة لممارسة صلاحيات السلطة العامة.

ولعل أن المساكن الوظيفية التي تمنحها المؤسسات العمومية الاقتصادية تخضع للقواعد

العامة، بمعنى تصدر بموجب مقرر إداري خاصة إذا علمنا أن المساكن الوظيفية التي تمنحها هاته الهيئات والمؤسسات تكون في إطار ممارستها لصلاحيات السلطة العامة وقيامها بتسيير مباني عامة أو جزء من الأملاك الاصطناعية، ومن المرجح أن المساكن التي تمنح في هذه الحالة تكون بسبب ضرورة الخدمة الملحة، لكن هذا الأمر ينطبق عندما تمارس المؤسسة

الاقتصادية نشاطاً إدارياً، لكن كيف تمنح هاته المؤسسات المساكن الوظيفية لعمالها عندما

تمارس نشاطاً تجارياً مثلاً، يبقى السؤال مطروح على أن يجيبنا عليه المشرع يوماً ما، ولعل أن

الأنسب أن ينص المشرع صراحة في المرسوم التنفيذي 10/89 على أن المؤسسات العمومية الاقتصادية تمنح امتيازات الاستفادة من السكن الوظيفي لعمالها من طرف مسئول معين كمدير مؤسسة مثلا، مثلما فعل بالنسبة للمساكن التي تملكها الدولة أو الولاية أو المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري.

الفرع الثالث

الطبيعة القانونية لسند الامتياز الممنوح من طرف الدولة أو الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري

هناك خلاف فقهي وقضائي حول الطبيعة القانونية لهذا السند فعلى المستوى الفقهي هناك من يرى أن السند الذي تمنح بموجبه المساكن الوظيفية هو عقد امتياز وبعض الآخر يرى أنه قد تخصيص وفي النهاية هي عقود إدارية¹، بمعنى أن سند الامتياز في هذا الرأي هو ذلك العقد الإداري الذي تمنح بموجبه الدولة، أو إحدى الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري السكن للمستفيد، ومن ثم يمكن أن نسمي هذا الأخير المستفيد صاحب عقد الامتياز وعلى المستوى القضائي فإن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا اعتبرت أن الرابط بين المستفيد والإدارة المانحة هو رابط دو طابع إيجاري، ومن ثمة تنطبق عليه أحكام الإيجار المدني، وبالنتيجة اعتبرت سند الامتياز عقد إيجار ولعل أن الرأي الراجح هو أن سند الامتياز هو قرار إداري وليس عقد، لا عقد إيجاري عقد امتياز وإلا كيف يمكن للمستفيد أن ينازع فيه أما القضاء الإداري فالمنازعة تكون ضد قرار إداري وليس ضد عقد امتياز أو عقد إيجار، وقد عرف الدكتور مهنا القرار الإداري بأنه عمل قانوني من جانب واحد يصدر بإرادة

¹ انظر: بوضياف (عمار)، القرار الإداري، دراسة تشريعية، وقضائية، وفقهية، الجزائر، جسر النشر والتوزيع، 2007،

احمد السلطات الإدارية في الدولة ويحدث آثار قانونية بإنشاء وضم قانون جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم¹.

الفقرة الأولى

سند امتياز السكن الوظيفي يصدر عن جهة أو سلطة إدارية

إذا كان القرار الإداري هو ذلك العمل القانوني الصادر عن السلطة الإدارية المختصة في الدولة، بإرادتها المنفردة والملزمة قصد إحداث آثار قانونية وللاثار القانونية لا تعد أن تكون مجرد حقوق والتزامات، فإن معقد امتياز السكن الوظيفي هو أيضا قرار إداري صادر عن سلطة إدارية ويحدث آثار قانونية، فهو إما أن يصدر عن رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية في الولاية أو مدير المؤسسة ذات الطابع الإداري أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الحالة، هذا في الواقع طبقا للمواد 03، 04، 05 من المرسوم التنفيذي 10/89 ويمنح المستفيد الحق في شغل المسكن، أما سبب ضرورة الخدمة أو سبب منفعة لصالح الخدمة، ويحمله التزامات معينة².

الفقرة الثانية

سند امتياز السكن الوظيفي يصدر بالإرادة المنفردة للإدارة

إذا كان العقد هو اتفاق إرادتين على إحداث أثر قانوني معين وإذا كانت هناك قاعدة كمعروفة في كل التشريعات العالم وهي العقد شريعة المتعاقدين فإن هذه القاعدة تنطبق على سند امتياز السكن الوظيفي فهذا الأخير يصدر بالإرادة المنفردة³.

¹ انظر: رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية ، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، ب نكنون، الجزائر، 2001، ص104.

² انظر: عوابدي (عمار)، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ج 02، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 375.

³ انظر: المادة 74 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/12/26، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج.ر، ع78.

فالإدارة هي التي تمنحه وهي التي تلغيه دون الاعتداد بإرادة المستفيد بالإضافة إلى المادتين 06، 08، ومن ثم فالطابع التعاقدى لا ينطبق على سند الامتياز، على الرغم من أنه يمنح حقوق للمستفيد ويحمله التزامات، كما أنه ذا طابع تنفيذي، بمعنى أنه يفرغ ويجسد إرادة الإدارة على أرض الواقع فهو يحدث أو ينشأ مركزاً قانونياً للمستفيد.

الفقرة الثالثة

سند امتياز السكن الوظيفي يُحق الأذى بذاته

إلحاق الأذى يسكن من خلال الإجراءات الملقاة على عاتق الهيئة المستخدمة عند منحها للسكن وشروط الواجب توافرها، كما أن هذا الشرط يعبر عن المصلحة في دعوى الإلغاء وبالتالي من خلال كل ما سبق ذكره.

نخلص إلى أنه الطبيعة القانونية لسند الامتياز الذي تمنح بموجبه الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي، لقد توصلنا سابقاً على أن المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي لا يمكنها أن تمنح سكن وظيفي لمستخدميها إلا في حدود التي وضعتها المادتين 55 و 56 من القانون 10/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية والاقتصادية أي عندما تكون هاته المؤسسات ممارسة لنشاط إداري وذلك إذا مارست صلاحيات السلطة العامة، أو قامت بتسيير مباني عامة، أو جزء من الملاك الاصطناعية¹.

المبحث الثاني

الوظائف والمناصب التي لها حق الاستفادة من السكنات الوظيفية

لقد عرفنا سابقاً بأن منح السكن الوظيفي يكون إما بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو الصالح الخدمة وتبعاً لهذين العنصرين:

حدد المشرع قائمة الوظائف والمناصب التي تخول الحق في الاستفادة من السكن الوظيفي على سبيل الحصر، وذلك بموجب القرار الوزاري المشترك بين وزارة السكن ووزارة

¹ انظر: بعلي (محمد الصغير)، القرارات الإدارية، دون طبعة، عنابه دار العلوم للنشر والتوزيع، 2005، ص 56.

الداخلية والجماعات المحلية، ووزارة المالية، وبالتالي فإن قائمة المناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن لضرورة الخدمة الملحة (المطلب الأول)، قائمة المناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن لصالح الخدمة (المطلب الثاني) ستكون كما يلي:

المطلب الأول

قائمة المناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن لضرورة الخدمة الملحة

تتمثل الوظائف التي تخول أصحابها حق الحصول على السكن الوظيفي بسبب ضرورة الخدمة الملحة في الوظائف الخاصة ب: الإدارة المركزية والإدارة واللامركزية المؤسسات والمصالح المتخصصة، وما يدخل في حكمها ، المؤسسات والمصالح المتخصصة الأخرى (الفرع الأول)، المؤسسات والهيئات ذات الطابع الإداري (الفرع الثاني) والتي محلها العمارات التي تملكها، أو تنتفع بها الدولة، أو الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية التابعة لها.

الفرع الأول

المناصب التي يظهر شاغلها بمظهر السلطة

وهي المناصب الحساسة التي تصنع القرارات الإدارية في الدولة من سلطة مركزية ولامركزية، كما تمثل سلطة الضبط في أجهزة الإدارة وهي:

الفقرة الأولى

الإدارة المركزية والإدارة اللامركزية

تمثل الوظائف التي تخول حق منح المسكن بسببه ضرورة الخدمة الملحة على مستوى الإدارة المركزية في عضو الحكومة وصاحب وظيفة مماثلة، والأمين العام للدائرة الوزارية. أما بالنسبة للمصالح اللامركزية التابعة للدولة والإدارات المحلية، فنجد الوالي -كاتب عام الولاية رئيس ديوان الوالي - رئيس الدائرة - مفتش عام في الولاية، -رئيس قسم في الولاية. - رئيس مصلحة الوقاية الصحية والنظافة العمومية - مدير ميداني في الولاية للبريد والمواصلات. - رئيس مصلحة يعمل في ولايات ادرار و تمنراست و ورقلة ويشار والأغواط واليزي وتتدوف والوادي والبيض والعامة وغرداية. مهندس أو تقني مكلف بدائرة فرعية إقليمية

يعمل في الولايات المذكورة أعلاه. - مستخدمون معينون في إطار الخدمة الوطنية. - الكاتب العام في البلدية -مسؤول مقاطعة وحول غابي أو عون تقني في الغابات ي سكن دار غابية، عون يسكن دار الصيانة الطرق. - حارس وكهروميكانيكي منارة. حارس وإمام مقبرة. رئيس مصلحة الاتصالات السلكية واللاسلكية في الولاية، رئيس مصلحة الاتصالات السلكية واللاسلكية في الدائرة¹.

الفقرة الثانية

المؤسسات والمصالح المتخصصة

تتمثل هذه المؤسسات والمصالح حسب ما نص عليه القرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه والتي تنقسم إلى عدة أقسام منها أهمها: قسم الأمن الوطني يتمثل في مدير عام الأمن الوطني - مدير عام مساعد للأمن الوطني -رئيس الأمن في الولاية. - رئيس الأمن في الدائرة رئيس المن الحضري. - قائد التجمعات المتنقلة في الشرطة. - رئيس فرقة أمن الحدود والمرور، رئيس قطاع متنقل في الشرطة - قائد وحدات التدريب والتدخل، رئيس مصلحة العتاد الجهوي- رئيس المصلحة الجهوية للمواصلات - مدير مدرسة الشرطة - رئيس مصلحة شرطة الولاية - رئيس فرقة الشرطة في البلدية، مدير عام للحماية المدنية -مدير ونائب مدير في المديرية العامة للحماية المدنية. - رؤساء مصالح الحماية المدنية في الولايات. - رؤساء وحدات الحماية المدنية. - رؤساء حضائر العتاد للحماية المدنية. - رؤساء مصالح المواصلات في الحماية المدنية - مدير المدرسة ومركز التدريب في الحماية المدنية. - أطباء معينون في مصالح ميدانية للحماية المدنية².

الفقرة الثالثة

المصالح المالية قسم الجمارك

¹ انظر: الملحق "أ" من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/05/1989 المحدد لقائمة الوظائف والمناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن بحكم لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، ج.ر، ع 21.

² انظر: الملحق "أ" من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/05/1989 مرجع سابق

تتمثل هذه الوظائف حسب القرار المذكور أعلاه تشمل المدير العام للجمارك -المدير العام المساعد للجمارك -مدير المدرسة الوطنية للجمارك - عون الحراسة في الجمارك -عون المراقبة في الجمارك -العرف الأول في الجمارك -ضابط المراقبة في الجمارك -ضابط التفيتش في الجمارك -المفتش الرئيسي للفريق في الجمارك -رئيس مصلحة الجمارك في الولاية -رئيس المركز الجهوي للمنشآت الأساسية والتجهيزات -رئيس المركز الجهوي للاتصالات السلكية واللاسلكية¹.

الفقرة الرابعة

قسم المصالح المائية الأخرى:

هذه المناصب هي المفتش المنسق للمصالح الخارجية في وزارة المالية. - المفتش الجهوي للمصالح المائية في الولاية. - المراقب المالي في الولاية. -أمين الخزينة الرئيسي - أمين الخزينة المركزي. -أمين الخزينة في الولاية و وكيله. - رئيس المركز المالي -العون المحاسب المركزي للخزينة. - ال عون المحاسب في المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري (عون واحد في كل مؤسسة). - حارس الإدارة المالية والخزينة. وكذلك نجد في قسم العدل المناصب التالية الرئيس الأول للمحكمة العليا -النائب العام لدى المحكمة العليا -رئيس المجلس القضائي - النائب العام لدى المجلس -رئيس المحكمة -وكيل الجمهورية - قاضي التحقيق².

بالإضافة إلى المصالح والمؤسسات المتخصصة الأخرى و التي تتمثل في والمؤسسات المتخصصة نص عليها الملحق "أ" من القرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه التي يحق لها الاستفادة من السكن نذكر -رئيس المجلس الإسلامي الأعلى - مدير دائرة بمجلس المحاسبة - المفتش الرئيسي للبيئة- مفتش البيئة.

الفرع الثاني

¹ المرجع نفسه.

² انظر الملحق "أ"، من القرار الوزاري المشترك، المرجع السابق

المؤسسات والهيئات ذات الطابع الإداري

يمكن حصر هذه الوظائف التي تخول حق منح السكن حسب القرار الوزاري نذكر من بين هذه المؤسسات:

الفقرة الأولى

مؤسسات المجتمع المدني

تتمثل في مسؤول المؤسسة (مدير المؤسسة أو رئيسها) - المسؤول التربوي (ال ناظر أو مدير الدراسات والتدريبات) - مسؤول الشؤون الاقتصادية والتمويل (المقصد، نائب المقصد المقصد المسير أو عون المصالح الاقتصادية) - المراقب العام الداخلية - مسؤول الأمن - مسؤول المنشآت والتجهيزات.

هياكل الصحة ومؤسسات السجون والبريد والمواصلات على مستوى هياكل الصحة نجد المدير العام المركز الاستشفائي الجامعي - الأمين العام للمركز الاستشفائي الجامعي - المدير - نائب المدير والمدير المساعد - رئيس مكتب الحراسة و الاستجالات رئيس مسئول قسم التوليد الحضري أو الريفي، والعيادة المتعددة الاختصاصات والمركز الطبي، -مدير الدراسات أو المسئول التربوي - المراقب العام -مسئول الوقاية والأمن -تقني الصيانة والرعاية التقنية - الممرض العام أو المراقب الطبي -المهندس البيوطبي أو تقني المنشآت الطبية و على مستوى مؤسسات السجون نجد المدير -مسئول العيادة الطبية -مسئول الاعتقال -نائب الضبط المقصد- رئيس مركز ال حراسة والمراقبة على مستوى البريد والمواصلات رئيس مراكز المواصلات قابض البريد والمواصلات -رئيس مركز المصالح البريدية والمصالح المالية البريدية -رئيس المرآب.

الفقرة الثالثة

المؤسسة الدينية والإعلام والنقل:

تتمثل هذه المناصب في هذه القطاعات حق الاستفادة من السكن ب سبب الضرورة الملحة نجد في المؤسسة الدينية منصب الإمام (واحد في كل مؤسسة) - ع ون الشعائر الدينية

(واحد في كل مؤسسة) - المكلف بالتعليم القرآن وفي قسم الاعلام نجد منصب -رئيس الوحدة الجوية -رئيس المركز -رئيس مطبعة -مسؤول الصيانة المكلف بالأمن -مسؤول البرامج في كل قناة إذاعة أو تلفزة -المهندس والتقني وعون استغلال مراكز الارسال والبت (في المؤسسة الوطنية للبت الإذاعي، والمؤسسة الوطنية للبت التلفزيوني) -مسؤول الحضائر الوطنية لحفظ التراث الثقافي (طاسيلي - أهقار) - رئيس دائرة على الآثار وفي قسم النقل نجد كذلك منصب -رئيس محطة الأرصاد الجوية المسؤول الجهوي للصيانة -العون الإرسادي العامل في محطات ومراكز والرصد الجوي في الجنوب - مفتش البحرية التجارية.

الفقرة الرابعة

الري والغابات والصيد البحري والفلاحة والمراكز المشتركة

ويمكن حصر هذه الوظائف التي لها حق الاستفادة من السكن على مستوى قطاع الري و الغابات والصيد البحري نجد منصب رئيس استغلال السد أو المساحة ال مسقية - الكهروميكانيكي -رئيس السد رئيس محطة الضخ - حارس القنوات وعلى مستوى الفلاحة نجد منصب -محافظ تنمية الفلاحة في النواحي الصحراوية -المحافظ السامي لتنمية السهوب - المديرين العامون للمعاهد التقنية للتنمية - مديرو المزارع النموذجية - رئيس البيطرة في حديقة الحيوانات والتسلية على مستوى المراكز المشتركة -الحارس - البواب.

المطلب الثاني

قائمة المناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن لصالح الخدمة

لقد نصت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 10/89 على أن الوظائف التي تخول أصحابها حق منح المسكن بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة، هي المصالح اللامركزية والإدارة المحلية (الفرع الأول)، المؤسسات والمصالح المتخصصة (الف رة الثاني)، المؤسسات والهيئات العمومية ذات الطابع الإداري (الفرع الثالث)

الفرع الأول

المصالح اللامركزية والإدارة المحلية

لقد نص الملحق "ب" من القرار الوزاري المشترك الوظائف والمناصب التي لها حق الاستفادة من السكن لصالح الخدمة وتتمثل هذه المناصب في المصالح اللامركزية ك الآتي مكلف بالدراسات والتلخيص لدى الوالي. -ملحق بالديوان لدى الوالي -رئيس مصلحة يعمل في الولايات غير الولايات المذكورة في الملحق "أ"- مهندس أو تقني مكلف بدائرة فرعية إقليمية يمارس في الولايات غير الولايات المذكورة -رئيس مكتب ووظيفة مماثلة يمارس في ولايات أدرار والنعامة وغرداية وتمنراست، وورقلة و بشار والأغواط، واليزي و تندوف والوادي والبيض، موظف وعون الدولة والجماعات المحلية ينتمي إلى الأسلاك المصنفة في الأصناف 12 وما بعدها يمارس في الولايات المذكورة أعلاه. -مفتش المجاهدين في الولاية -مدير الصناعات والطاقة في الولاية، -مسؤول حماية النباتات والمسؤولين البيطريين في المراكز الحدودية. - تقني الاتصالات السلكية واللاسلكية وتقني مركز الصيانة والتدخل - مسؤول الفروع الإداري البلدي - عون شرطة البلدية -المستخدمون المعنيون في إطار الخدمة المدنية.

الفرع الثاني

الموصفات والمصالح المتخصصة

لقد نص القرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه الملحق "ب" مجموعة من الوظائف في المؤسسات و المصالح المتخصصة في الاستفادة من المساكن¹.

الفقرة الأولى

الأمن الوطني والحماية المدنية

ويتمثل هذا المنصب نجد موظفون يسكنون في مساكن مخصصة للأمن الوطني المذكور في الملحق "أ" وعلى مستوى قسم الحماية المدنية نجد منصب -ضابط وضباط الصف -وإطفائي الحماية المدنية يسكنون في المحلات المقامة في مناطق الدفاع التابعة للوحدة الملحقين بها.

¹ انظر: الملحق "ب" من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/05/1989 المحدد لقائمة الوظائف والمناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن بحكم لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، ج.ر، ع 21.

الفقرة الثانية

الجمارك والمصالح الخارجية لوزارة المالية

نجد فيها منصب -الموظفين الذين يسكنون في مسكن مخصصة لإدارة الجمالك غير في الملحق (أ) -رئيس مكتب ووظيفة مماثلة يمارس في ولايات أدرار و تمنراست و ورقلة وبنشار والأغواط واليزي والوادي والبيض والنعامه وغرداية، وعلى مستوى المصالح الأخرى المتخصصة نجد منصب -رئيس مصلحة الكحول ال عن المخصص المصلحة رقابة النوعية والأسعار.

الفرع الثالث

المؤسسات والهيئات العمومية ذات الطابع الإداري

ويمكن حصر المناصب التي لها حق الاستفادة وفق ما نص عليه القرار الوزاري في الملحق ب و باقي المؤسسات التالية:

الفقرة الأولى

مؤسسات التكوين والتربية والثقافة والشؤون الاجتماعية والشبيبة والرياضة

تتمثل هذه المناصب في -المعلم والمكون -المربي الدائم -العون الدائم -العون الوسيط الذي يعمل في مكاتب اليد العاملة -مراقب العمل والشؤون الاجتماعية - مفتش العمل والشؤون الاجتماعية - المفتش الرئيسي للعمل -المدير العام -رئيس قسم -المديرون المحررون رؤساء المكاتب في الولايات وكذلك تتمثل في الهياكل والمؤسسات الصحة -أطباء رؤساء ومصالح طبيب -إنعاش او طبيب تنبيج -معلمون ومكونون -تقني في الأشعة أو التنبيج (في الهياكل التي لا يسمح فيها عدد الموظفين بتأوب الحراسة) رئيس كهربائي -رئيس سمكري -طباخ رئيس -مسؤول منشآت التسخين -مسؤول منشآت الدعم (مصاعد، صد مرضي -تكييف) - رئيس حاضرة السيارات.

الفقرة الثانية

النقل والصيد البحري والفلحة

تتمثل هذه المناصب في قطاع النقل و الصيد البحري في منصب المدير العام للمكتب الوطني للأرصاد الجوية -رئيس الدائرة البحر -مرشد بحر -قائد الميناء -ضابط الميناء - رئيس محطة بحرية وكذلك نجد في قطاع الفلاحة -منصب رئيس دائرة محافظة تنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية -رئيس دائرة تنمية السهوب -مدير المحطات والمعاهد التقنية للتنمية

1.

¹ انظر الملحق "ب"، القرار الوزاري المشترك، مرجع سابق.

الفصل الثاني

الفصل الثاني:

إجراءات منح والمنازعات التي تثار عليها

إن النصوص التنظيمية المذكورة سابقا، والتي حددت الإجراءات المتبعة في منح الاستفادة من السكنات الوظيفية قد رسمت الإطار العام لها، وجعلت لها نطاق خاص بإنهاء والتنازل عنها، إلا أن هذه الإجراءات كانت ولا زالت تثير العديد من المنازعات، التي تقتضي تسليط الضوء عليها في المبحثين الآتيين، بدءاً من كيفية الاستفادة من السكن الوظيفي وإنهاءه (المبحث الأول)، وفض منازعات التي تثار بشأنه (المبحث الثاني).

المبحث الأول

كيفية الاستفادة من السكن الوظيفي وإنهاءه

لقد حاول المشرع الجزائري إضفاء الصيغة القانونية وتجسيد المشروعية على هذه السكنات من خلال إصدار عدة قوانين ومراسيم تحدد إجراءات وكيفية الاستفادة من السكن الوظيفي وطريقة إنائها، التي تقتضي وجود علاقة بين العون والإدارة، ولا تستدعي أن تكون خاضعة بالضرورة إلى قانون الوظيفة العامة، بل يكفي أن يقوم العون بأداء مهمة انتخابية لكي يستفيد من سكن وظيفي في إطار ممارسة مهامه، هذه الاستفادة التي تتطلب إجراءات معينة (المطلب الأول)، وكيفية التنازل عنها وإنهاؤها (المطلب الثاني)

المطلب الأول

إجراءات الاستفادة من السكن الوظيفي

نتطرق في هذا المطلب إلى كيفية إصدار قرارات منح السكن الوظيفي، على اعتبار أننا خلصنا سابقا إلى نتيجة جزئية مفادها أن السند الذي يمنح بموجبه السكن الوظيفي هو قرار إداري، فإن لكل جهة إدارية خصوصية في إصداره يمكن حصرها في أربعة أنواع من الإجراءات، إجراءات منح السكن الذي تملكه أو تنتفع به الدولة (الفرع الأول)، وإجراءات منح السكن الذي تحوزه المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري (الفرع الثاني)، وإجراءات منح

السكن الذي تملكه الجماعات المحلية (الفرع الثالث)، وأخيراً إجراءات منح السكن الذي تملكه المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي (الفرع الرابع).

الفرع الأول

إجراءات منح السكن الذي تملكه أو تنتفع به الدولة

تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 10/89 على ما يلي: "يكون منح المساكن التي تملكها الدولة أو تنتفع بها ناتجا عن مقرر يصدره رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية في الولاية، بعد استشارة المسئول الذي وضع الفرد المست فيه تحت سلطة إن ما يستكشف من هذه المادة، أن إجراءات منح السكن الوظيفي الذي تملكه أو تنتفع به الدولة يتم على مرحلتين في المرحلة الأولى يصدر المسئول الذي وضع العون المستفيد تحت سلطة قرار منح السكن وبإجراءات معينة، وفي المرحلة الثانية يصدر القرار النهائي من طرف رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية في الولاية¹."

الفقرة الأولى

الإجراءات المتبعة من طرف المسئول الذي وضع العون تحت سلطة

يقوم مدير الهيئة المستخدمة الذي يعمل العون تحت سلطته بمنح مقرر منح السكن الوظيفي للعون المستفيد، ثم يقوم بإرسال مقرر المنح إلى مديرية أملاك الدولة ، والأملاك العقارية المختصة إقليمياً برفقة استمارة فيها معلومات شخصية خاصة بالمستفيد. حيث تتم هذه المراقبة علنياً من قبل رئيس المسكن المكلف بالعقود والمنازعات، وتتجلى هذه الرقابة من المنصب الذي يستقبله العون المستفيد يخوله حق الاستفادة من قرار منح السكن الوظيفي في أن الشخص لم يسبق له الاستفادة من مسكن على مستوى الولاية بعدها يحزر قرار منح حق امتياز السكن².

¹ انظر: المادة 03 من المرسوم التنفيذي 10/89، مرجع سابق.

² انظر: لعمرى (ياسين)، لخضاري (محمد)، النظام القانوني للسكنات الوظيفية والمنازعات التي تثيرها، مذكرة شهادة ليسانس، ل.م.د، تخصص قانون العقاري، جامعة يحي فارس، المدينة، 2010-2011، ص 26.

الفقرة الثانية

إجراءات صدور القرار من رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية

تأتي مرحلة صدور القرار النهائي بمنح السكن من طرف الهيئة -المذكور أعلاه- أو مرحلة المصادقة على قرار المنح، حيث يرسل القرار المحرر إلى رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية للولاية ليوقعه على ثلاثة نسخ يحتفظ بأحدها على مستوى مكتب العقود والمنازعات وترسل نسخة، إلى المسئول الذي وضع العون المستفيد تحت سلطته والنسخة الأخرى يحتفظ بها في الملف لدى مفتشية تسيير الأملاك العقارية من أجل تسهيل عملية تحصيل المبلغ المستحق للاستفادة من المسكن الوظيفي الممنوح لصالح الخدمة وليس بسبب الضرورة الملحة للخدمة، وكذلك بنسخ من مقرر المنح ضمن ملف الاستفادة لدى المفتشية هو استخدامهما كدليل إثبات حال حصول أي منازعة مستقبلاً .

يلاحظ أن هناك تناقض في هذه الإجراءات المذكورة مع الإجراءات التي نص عليها المشرع في المادة 03 من المرسوم 10/89 من زاوية دور كل من رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية في الولاية ودول المسئول الذي وضع العون المستفيد تحت سلطته أي الهيئة المستخدمة¹.

الفرع الثاني

إجراءات منح المساكن الوظيفية التي تحوزها المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري

طبقاً للمادة 04 من المرسوم التنفيذي 10/89 فإن منح المساكن التي تحوزها

المؤسسات الوطنية العمومية ذات الطابع الإداري ناتجا عن مقرر يصدره مدير المؤسسة ويؤشر عليه رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة في الولاية المختصة².

ينكشف من المادة أن الرقابة التي تقوم بها مديرية أملاك الدولة، والشؤون العقارية في

الولاية سواء بالنسبة للمساكن المملوكة للدولة أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري هي

¹ انظر: لعجري(ياسين)، الخضاري(محمد)، نفس المرجع، ص 27-28 .

² انظر: المادة 04 من المرسوم التنفيذي 10/89، مرجع سابق.

رقابة إلزامية، وتخلفها يعني عدم منح المسكن للمستفيد أو عدم منح قرار الاستفادة، وهذا ما يهر أن دور مديرية أملاك الدولة، والأملاك العقارية في الولاية ليس بالدور البسيط واليهين حتى يهين هذا الأخير سلطة المصادقة، أو التوقيع على مقرر الاستفادة من المسكن فقط.

الفرع الثالث

إجراءات منح المساكن الوظيفية التي تملكها أو تنتفع بها الجماعات المحلية

عم لا بالمادة 05 يكون منح المساكن التي تملكها الجماعات المحلية أو تحوزها للانتفاع بها أو تملكها المؤسسات العمومية الإدارية التي تنتفع بها، ناتجا حسب الحالة من قرار من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، فمن الناحية العملية يقوم الوالي باتخاذ قرار منح امتياز المسكن الوظيفي للموظف المعين، ويمضيه ثم يرسل القرار إلى رئيس الميزانية والممتلكات حيث يحفظ على مستوى مكتب الممتلكات مع الملف الكامل ويتم إعداد سنة التحصيل إذا كان السكن ممنوحا لصالح الخدمة ويحول إلى أمين الخزينة للاقتطاع¹.

وطبقا لما جاء في المادة 20 من المرسوم التنفيذي 42/98 المحدد الشروط الحصول على المساكن العمومية الإيجازية ذات الطابع الاجتماعي وبكيفية ذلك يقوم الوالي أو السلطة المركزية التي تقدمت بتقديم الطلب بإرسال تقرير إلى الحكومة وفي حالة الموافقة هذه الأخيرة، يرخص الوزير للمكلف بالسكن بتخصيص المساكن المطلوبة بغض النظر عن الإجراءات المنصوص عليها في هذا المرسوم.²

كما نصت المادة 05 من المرسوم 71/88 المحدد للشروط الخاصة التي تطبق على جميع الأملاك العقارية، التي شرع في استغلالها بعد 01 جانفي 1981 على ما يلي³: "تباع

¹ انظر: لعمري (ياسين)، لخضاري (محمد)، النظام القانوني للسكنات الوظيفية والمنازعات التي تثيرها، مرجع سابق، ص 29.

² انظر المرسوم التنفيذي 98/42 المؤرخ في 01/02/1998، المتضمن شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجازية ذات الطابع الاجتماعي وكيفية ذلك، ج.ر، ع 05.

³ انظر: المرسوم التنفيذي 71/88 المؤرخ في 22/03/1988، المتضمن الخاصة التي تطبق على بيع الأملاك العقارية، ج.ر، ع 12.

للمصالح العمومية والهيئات والجماعات المحلية وحدها المساكن التي تملكها مكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات العمومية ذات الطابع الاقتصادي التي تكون وضعيتها إما منح الامتياز حسب ضرورة الخدمة الملحة أو كانت مبنية داخل رحاب الإدارة أو الهيئات أو المؤسسات أو الأجهزة العمومية"، ففي هذه الحالة يقوم مدير أ م لأك الدولة، بتحرير عقد اقتناء سكنات لفائدة الدولة ممثلة في الوزارة المعينة بسجل ويشهر في المحافظة العقارية بعدها تتم عملية التدوين والتعيين الكلي للسكنات وتسلم الوزارة المعينة بموجب محضر تسليم وهنا يمكن للهيئة المستخدمة منح المساكن الوظيفية لأعوانها.

الفرع الرابع

إجراءات منح المساكن الوظيفية التي تملكها أو تحوزها المؤسسات والهيئات السومية ذات الطابع الاقتصادي

إن المشرع لم ينص على إجراءات منح السكن الوظيفي من طرف المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي، قام بإحالة سند الامتياز الوظيفي الذي تمنح هاته المؤسسات إلى النظام الداخلي للمؤسسة هذا من باب المنطق فماذا وأن المشرع قرر بأن امتياز السكن الوظيفي يحدده النظام الداخلي فمنطقيا هذه الإجراءات يحددها النظام الداخلي، وأن هاته المؤسسات لا يمكنها أن تصدر قرارا بمنح سكن وظيفي، إلا في حدود المادتين 85 و 86 من القانون 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات الاقتصادية¹، التي حددتا حالتين يحمل خلالها نشاط المؤسسة الاقتصادية وصف النشاط الإداري ومن ثم تصدر قرارها للاستفادة وهذا يعني أنها تصبح تحمل وصف الهيئة الإدارية وبالتالي كنتيجة فإن إجراءات منح السكن الوظيفي هي نفسها الإجراءات التي تتبعها المؤسسة ذات الطابع الإداري السابق ذكرها، ولا بأس أن نعيد ذكرها حيث يصدر مدير المؤسسة مقرر منح ويؤشره رئيس مصلحة شؤون

¹ انظر: لعمري (ياسين)، الحضاري (محمد)، النظام القانوني السكنات الوظيفية والمنازعات التي تثيرها، مرجع سابق، ص 29

الفصل الثاني: إجراءات منح والمنازعات التي تثار عليها

أملاك الدولة والأملاك العقارية في الولاية المختص إقليمياً بعد القيام بمراقبة على مستوى مفتشية التسيير للأملاك العقارية من قبل رئيس المكتب المكلف بالعقود والمنازعات.

المطلب الثاني

إنهاء الاستفادة من السكن الوظيفي والتنازل

لقد جاء المرسوم 10/89 ما يلي: تعد امتيازات المسكن مؤقتة وقابلة الفسخ في أي وقت حسب الأشكال ذاتها المنصوص عليها من 03 و 05 ومدتها محددة بالمدة التي يشغل فيها المعنيون المناصب التي تبررها وينتهي الامتياز في كل الافتراضات في حالة بيعها، أو إعادة تخصيص العقار وتجدر الإشارة إلى أن انتهاء الامتياز يتم بنفس الأشكال التي منح من خلالها مع العلم أن هذا الأخير لا يفنق الشخص حقه في المنازعة في إنهاء الاستفادة من السكن سواء بانتهاء المهام، أو إنهاء الاستفادة في حالة بيعه أو إلغاء تخصيصه (الفرع الأول)، وإجراءات إلغاء سند امتياز السكن الوظيفي (الفرع الثاني)، والتنازل عن السكن الوظيفي (الفرع الثالث).

الفرع الأول

إنهاء الاستفادة من السكن بانتهاء المهام أو التصرف فيه

لم يجعل المشرع حالة المسكن الوظيفي ثابتة لا تتغير بل قد تطرأ عليها حالات تفقد المستفيد حقه في الاستفادة منه، فمن هذه الحالة انتهاء المهمة التي رصد لها هذا المسكن، بالإضافة إلى تحول وظيفته بسبب بيعه أو إعادة تخصيصه.

الفقرة الأولى: انتهاء المهام

إن المشرع لم ينص صراحة على هذه الحالة ولكن يمكن استنباطها من خلال العبارة في المادة 08 من المرسوم التنفيذي 10/89 ومدتها محدودة بالمدة التي يشغل فيها المعنيون المناصب التي تبررها، فبمفهوم المخالفة إذا كان المستفيد يشغل المسكن طول مدة ممارسة المنصب فبالضرورة بانتهاء هذه المدة تنتهي الاستفادة من المسكن بمعنى أن الاستفادة تكون

مؤقتة وتنتهي وانتهاء العلاقة الوظيفية وتجدر الإشارة إلى أن المشرع لم يشر في المادة 08 إلى أسباب أو دوافع انتهاء المهام وهذا يعني فتح المجال لي سبب سواء كان وفاة المست فيه أو استقالته أو تقاعده وانتهاء الاستفادة من المسكن بانتهاء العلاقة الوظيفية ينطبق على المسكن الممنوح لصالح الخدمة أو المساكن الممنوحة لضرورة الخدمة الملحة وكذلك تطبق على الوظائف التي نصت عليها في الملف الأول والملف الثاني من القرار الوزاري المشترك في 17 ماي 1898¹.

الفقرة الثانية

بيع المسكن الوظيفي

قد يثور التساؤل عن ما هو المقصود ببيع المسكن وهل فعلا تنظيم الهيئة المستخدمة ببيع المسكن، ولماذا؟ لن هذا الأمر يخالف قاعدة عالمية مشهورة موجودة في كل قوانين الدول التي لها قانون يسمي بقانون الأملاك الوطنية وهاته القاعدة تتمثل في عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية العمومية.

المساكن الوظيفية هي أملاك دولة ممنوحة لصالح المرافق العامة والأملاك الممنوحة لصالح المرافق العامة المخصصة لمنفعة عامة لا يجوز التصرف فيها، ويستوي ذلك بالنسبة للمساكن الثابتة للدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وهذا ما أكده القانون 01/81 المؤرخ في 17 فيفري 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام الذي جاء فيه ما يلي "لا يجوز التنازل على العقارات المبينة التالية... مساكن الخدمة التي هي جزء لا يتجزأ من القيامات التي تستعملها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية وكذلك

¹ انظر: زاوي (سيد علي)، اختصاص القاضي الإداري في المنازعات الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 77.

المساكن الضرورية لممارسة الوظائف والمساكن المرتبطة مباشرة باستغلال الوحدات الصناعية و المنجمية " ¹

الفقرة الثانية

حالة إعادة تخص المسكن

حسب ما جاء في المادة 08 من المرسوم 10/89 فإن الامتياز بالسكن الوظيفي ينتهي بإعادة تخصيص العقار، وقد تطرق المشرع إلى الشروط وإجراءات التخصيص في المادتين 3 و 5 من المرسوم التنفيذي 454/91 ² المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها.

إن إنهاء الاستفادة من السكن الوظيفي يكون بإلغاء تخصيص العقار لما خصص له، بمعنى أن المسكن الوظيفي أصبح لا يؤدي الغرض المنشود منه وهذا الأمر ينتج من خلال المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 والذي جاء فيها: عملاً بالمادتين 83 و 88 من القانون 30/90 ³ وتحليل بسيط للمادة 8 من المرسوم التنفيذي 10/89 نفهم: أن المساكن الممنوحة للمستفيد كانت مملوكة للملكية الخاصة بالدولة أو الولاية أو البلدية وتم تخصيصها لصالح الهيئة المستخدمة بموجب قرار من الوزير أو الوالي حسب الحالة.

- أنه تم منح هذه المساكن للمستفيد بموجب مقرر امتياز.
- أنه تم إلغاء تخصيصها لانتهاء أو زوال وجه المصلحة بالنسبة للهيئة المستخدمة.
- انه بالضرورة يترتب على ذلك إنهاء الاستفادة من السكن الوظيفي تنتهي بإلغاء تخصيص العقار وليس كما في قول المشرع بإعادة تخصيص العقار ⁴.

¹ انظر: المادة 03 فقرة 05 من قانون 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابع للدولة أو الجماعات المحلية، ج.ر، ع 06.

² انظر: المرسوم التنفيذي 454/91، المؤرخ في المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها، ج.ر، ع 60.

³ انظر: القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر، ع 52.

⁴ انظر: لعمبر (ياسين)، الخضاري (محمد)، النظام القانوني للسكنات الوظيفية والمنازعات التي تثيرها، مرجع سابق، ص 34.

الفرع الثاني

إجراءات إلغاء اختبار السكن الوظيفي

يمكن أن يخضع السكن الوظيفي لإجراء إلغاء الاستفادة المرصودة له، بحيث يتخذ صيغة أخرى، تعبر عن تحول استعماله في خدمة معينة، فهو يمس مجموعة معينة من المساكن وهي:

الفقرة الأولى

بالنسبة للمساكن التي تملكها أو تنتفع بها الدولة

إذا نظرنا نظرة عكسية للمادة 3 أي الفسخ فإنه يصدره رئيس الهيئة المستخدمة مقرر فسخ أو مقرر إلغاء ويرسله إلى مديرية أملاك الدولة والأملاك العقارية فيصدر رئيس المصلحة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية في الولاية قرار فسخ دون أن يمر القرار بعملية المراقبة من قبل رئيس مكتب المنازعات وبعد إصدار مقرر الفسخ يبعث بنسخة إلى الهيئة المستخدمة ونسخة يحتفظ بها على مستوى مفتشية بمكتب العقود ونسخة ترسل إلى قابض الملاك ليقتطع مقابله إذا كان المسكن ممنوح بمقابل¹، وهو نفس الشيء بالنسبة للمساكن التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، فلها نفس الإجراءات المتبعة عند إلغاء امتياز الاستفادة من المسكن الذي تملكه أو تنتفع به الدولة.

أما بالنسبة للمساكن التي يملكها أو تحوزها الجماعات المحلية، فحق انتفاع حسب المادة 5 من المرسوم التنفيذي 10/89 إذا كان المنح يكون بموجب قرار من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي فالإلغاء أو الفسخ يكون بنفس الوسيلة القانونية أو بقرار من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الحالة².

الفقرة الثانية

¹ انظر: لعيمير (ياسين)، الخضاري (محمد)، النظام القانوني للسكنات الوظيفية والمنازعات التي تثيرها، المرجع السابق، ص 35.

² انظر: المادة 5 من المرسوم التنفيذي 10/89 مرجع سابق.

المساكن التي تملكها أو تنتفع بها المؤسسات والهيئات ذات الطابع الاقتصادي

عرفنا سابقا بأن المشرع أحال التخصيص على اسند الامتياز السكن الوظيفي وكذا بدل

الإيجار الذي يدفعه المستفيد السكن الممنوح لصالح الخدمة إلى النظام الداخلي للمؤسسة

الاقتصادية، بموجب المادة 7 من المرسوم 10/89 وعرفنا بان هذا الأمر لا أساس له من

الصحة كما عرفنا بان المؤسسة العمومية الاقتصادية لا يمكنها أن تمنح سند امتياز السكن

الوظيفي إلا في حدود حالتين في المادتين 55 و 56 من القانون 88/01 باعتبارها هنا عند

ممارسة النشاط إداري ومن تم تصدر السنج بنفس الطريقة تصدرها بها المؤسسة العمومية ذات

طابع الإداري مقرر الامتياز بالنتيجة تنهي أو تفسخ الامتياز بنفس طريقة المنح بموجب مقرر

يصدره المسئول (مدير المؤسسة) ويؤشر عليه رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة والأملاك

العقارية وليس انتهاء امتياز السكن الوظيفي سواء بانتهاء المهام أو البيع أو إلغاء التخصيص

1.

الفرع الثالث

التنازل عن السكن الوظيفي

إن المساكن الوظيفية التي لا تكون قابلة للتنازل عنها للعون المستفيد هي المساكن

الممنوحة لضرورة الخدمة الملحة والمساكن الواقعة في رحاب الهيئة والمرتبطة ارتباطا لا يقبل

القسمة.

الفقرة الأولى

عدم إمكانية التنازل على السكن الوظيفي :

إن عدم إمكانية التنازل على المسكن الوظيفي الممنوح بسبب ضرورة الخدمة الملحة

جاء في المادة 14 من المرسوم التنفيذي 10/89 لا تكون المساكن الممنوحة لضرورة الخدمة

الملحة، قابلة لأن تباع لمن يسكنها وقد أكد المشرع هذا الأمر في القرار الوزاري المشترك

¹ انظر: المادتين 55 و 56 من القانون 01/88، مرجع سابق.

المؤرخ في 17 ماي 1989 المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 فيفري 2002 حيث جاء: "لا تكون المساكن المذكورة في المادة الأولى في القائمة قابلة للتنازل عنها لمن يشغلونها وقللتشريع الجاري به العمل"¹، والمشرح يقصد بالمساكن المذكورة في المادة الأولى المساكن الممنوحة لضرورة الخدمة الملحة والمحددة في القائمة من نفس القرار.

لقد أكدت المحكمة العليا عدم إمكانية التنازل على السكن الوظيفي الممنوح بسبب ضرورة الخدمة الملحة وذلك في قرارها رقم 55826 المؤرخ في 16/08/1988 الذي جاء فيه مايلي²: "متى كان من المقرر قانوناً أنه لا يجوز التنازل عن مساكن الخدمة التي هي جزء من البناءات التي تستعملها الدولة والجماعات المحلية والهيئات والأجهزة العمومية وكذلك المساكن الضرورية الممارسة الوظائف ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مخالفاً للقانون كما كان من الثابت في قضية الحال أن البنك المركزي يطعن في صحة عقد بيع النصب على شقة وظيفية ضرورية الأعمال المرفق العام متى كان ذلك استوجب إبطال عقد البيع"³.

كما جاء في قراره الصادر بتاريخ 20 جانفي 2004 تحت رقم 13382 ما يلي: "إن موضوع النزاع يتعلق بإلزام الإدارة المسير للسكن الوظيفي الذي يشغله المستأنف في إطار وظيفته بصفته أستاذ التكوين المهني بمستغانم بالتنازل عن المسكن المذكور لفائدته، لكن ينبغي ملاحظة أن التنازل يكون رضائي وتتم التسوية إدارياً... خاصة إذا كانت أصلاً غير قابلة للتنازل بالنظر إلى طبيعتها القانونية كما هو الشأن في قضية الحال عملاً بأحكام المواد 14/10/08 من المرسوم 10/89".

فعدم إمكانية التنازل عن السكن الوظيفي الممنوح لصالح الخدمة والواقع في نطاق الهيئة أو المرتبط ارتباطاً لا يقبل القسمة بالعقارات المستعملة هذه الهيئة. جاء في المرسوم التنفيذي

¹ انظر: المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 مايو 1989 الم عدل، مرجع سابق،

² انظر: التعليم رقم 3918، الصادرة عن مديرية أملاك الدولة، بتاريخ 27 جويلية 2003.

³ انظر: (حمدي بلش عمر)، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص 62-63.

10/89 ما يلي: " لا تكون المساكن الممنوحة لصالح الخدمة والواقعة في نطاق الهيئة أو المرتبطة ارتباطا لا يقبل القسمة بالعقارات التي تستعملها هذه الهيئة . بموجب المادة 3 الفقرة 3 و 11 من القانون 01/81 المؤرخ في 7 فبراير 1981".

كما جاء في المقرر الوزاري المشترك في 17 ماي 1989 المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 فيفري 2002 ما يلي: " لا تكون المساكن المذكورة في المادة الأولى الواردة في القائمة "ب" والواقعة في رحاب الهيئة أو المرتبطة ارتباطا لا يقبل القسمة بالعقارات التي تستعملها هذه الهيئة قابلة للتنازل عنها لمن يشغلونها وفقا للتشريع الجاري به العمل".

أكد مجلس الدولة هذا الأمر في قراره رقم 13058 الصادر بتاريخ 20 أبريل 2004 الذي جاء فيه ما يلي: "السكن محل النزاع هو سكن وظيفي يتم داخل المؤسسة التربوية التي تحت وصايا البلدية، إن بقاء المستأنف شاغلا لسكن وظيفي من شأنه عرقلة المؤسسة التربوية في تادية مهامها على أحسن صورة"، كما صدر عنه في هذا الشأن قرار آخر هو القرار رقم 13897 الصادر بتاريخ 17 فيفري 2004 جاء فيه ما يلي: "إن الأمر يتعلق بمسكن وظيفي يقيم في حي متصل بمنتقنة الكيفان وهذه المساكن مخصصة لإيواء العاملين بهذه المدرسة ومنه فإنه غير قابل للتنازل عنه".

الفقرة الثانية

إمكانية التنازل عن المساكن الوظيفية لشاغلها

لقد جاء في المرسوم التنفيذي 10/89 ما يلي: "إذا وقعت هذه المساكن خارج نطاق الهيئة وتوفرت في ساكنها شروط تحدد بقرار وزاري مشترك بين وزير المالية والوزير المكلف بالإسكان ووزير الداخلية والبيئة بعد استشارة السلطات والهيئات المعنية، وتكون قابلة للتنازل عنها بموجب القانون 01/81"¹، وكما جاء في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 المعدل والمتمم ما يلي: "تكون المساكن الوارد في القائمة "ب" والواقعة خارج رحاب

¹ انظر: الفقرة 2 من المادة 15، من المرسوم 10/89، مرجع سابق،

الفصل الثاني: إجراءات منح والمنازعات التي تثار عليها

الهيئة قابلة للتنازل عنها لمن يشغلونها ضمن احترام أحكام المادة 18 من المرسوم التنفيذي 10/89¹.

فالمقصود بالمساكن الواردة في القائمة "ب" هي المساكن التي تستجيب لصالح الخدمة حيث جاء في المادة الأولى الفقرة الثانية: "تحدد الوظائف والمناصب التي تخول الحق في امتياز السكن، التي تستجيب لصالح الخدمة في القائمة "ب" أما المساكن القابلة للتنازل عنها: فهي المساكن الممنوحة لصالح الخدمة والواقعة خارج نطاق الهيئة بالإضافة إلى توفر شروط معينة.

لقد جاء في المادة 15 الفقرة الثانية، أن هذه الشروط تحدد بقرار وزاري مشترك وهذا الأخير هو القرار المؤرخ في 17 ماي 1989، حيث جاء في المادة 5 منه مايلي: "يمكن أن يطلب اكتساب المساكن المعنية مع مراعاة الشروط المحددة: الذين يشغلونها المتوفر فيهم شروط الاكتساب الواردة في المادة 5 من المرسوم 10/89 والمادة 4 من المرسوم رقم 17/88 المؤرخ في 22 مارس 1988 المذكور أعلا الذين: أ-يملكون سند قانوني لشغل المساكن سلمته السلطة المخولة وفقا للمواد 3 و4 و5 من المرسوم 10/89.

ب-يستوفون ضمن هيئتهم المستخدمة فترة عمل"، وكذلك المادة 5 من القانون 01/81 التي نصت على ما يلي: "يمكن أن يترشح لاكتساب العقارات السكنية كما هي محددة في المادة 2 الفقرات 1 و 2 و 3 و 4 و 5 الأشخاص الطبيعيون ذوي الجنسية الجزائرية المتمتعون بصفة المستأجر الشرعي والمستوفون لالتزاماتهم الإيجارية منذ تاريخ التنازل الذين يشغلون بصفة دائمة الأماكن ما عدا الاستثناءات المنصوص عليها في القوانين الإنسانية المعمول بها" **ويمكن** تلخيص هذه الشروط كما يلي:

¹ انظر: المادة 4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/05/1989، مرجع سابق.

- أن يكون المستفيد شخصا طبيعيا¹ ومتمتعاً بالجنسية الجزائرية بصفة الشاغل الشرعي (له سند امتياز) ومستوفي التزاماته الإيجارية منذ تاريخ التنازل ويشغل بصفة دائمة.
- أن يكون بحوزة المستفيد سند قانوني يخول له حق في شغل المسكن وأن يكون هذا السند صادر عن سلطة مختصة في الواقع طبقاً للمواد 3 و 4 و 5 من المرسوم 10/89.
- أن يكون المستفيد قد أمضى في الهيئة المستخدمة فترة عمل تساوي 7 سنوات.
- إن هذه الأحكام (التنازل) تنطبق على السكنات التي تملكها أو تحوز عليها الدولة حق الانتفاع وكذلك السكنات التي تملكها الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري، فكيف يكون التنازل عن السكنات التي تملكها المؤسسات والهيئات ذات الطابع الاقتصادي أو تنتفع بها.

المرجح أن التنازل على المساكن التي تمتلكها هاته الهيئات غير منصوص عليها في

القوانين الأساسية والنظم الداخلية لها وهو من باب أولى ما دام أن سند الامتياز وكذا ثمن الاستفادة من المسكن غير منصوص عليه في القوانين الأساسية والأنظمة الداخلية وبالتالي هي تخضع للقانون 01/81 والمرسوم 44/81²، ومن هنا يمكن لنا أن نحدد على الحصر المساكن غير قابلة للتنازل عنها وفي المقابل يمكن بشروط معينة:

• المساكن الغير قابلة للتنازل عنها هي:

أ- المساكن الممنوحة لضرورة الخدمة الملحة.

ب- المساكن الممنوحة لصالح الخدمة لكنها واقعة في نطاق الهيئة ومرتبطة بها ارتباطاً لا يقبل القسمة بالعقارات التي تستعملها هذه الهيئة (بمعنى أنها لصالح الخدمة لكنها مرتبطة

¹ انظر: ومن هنا اشترط المشرع على أن يكون الشخص المستفيد هو شخص طبيعي وهذا يعني أن الشخص المعنوي ليس له حق في الاستفادة من السكن الوظيفي المتنازل عنه.

² انظر: المرسوم 44/81 المؤرخ في 1981/03/21، المتضمن شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهنّي أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية ج.ر، ع 12.

بالعقارات ارتباطا هذا الارتباط هو الواقعة مفروضة وليس من إرادة المشرح تماما مثلما هر عليه الحال في وقائع أخرى.)

• المساكن القابلة للتنازل عنها:

فهي المساكن الممنوحة لصالح الخدمة والواقعة خارج نطاق الهيئة بالإضافة إلى توفر شروط معينة في شاغليها حددها القرار المشترك في 17 ماي 1989 وكذا القانون 01/81 والمرسوم 71/88.

المبحث الثاني

منازعات السكن الوظيفي

بالرغم من ضبط المشرع الجزائري للنظام القانوني للسكنات الوظيفية، إلا أن القضاء الجزائري لم يسفر من مجال الاختصاص القضائي من خلال التنازع في الاختصاص ما بين القضاء العادي والقضاء الإداري للفصل في الدعاوى المتعلقة بالسكنات الوظيفية (المطلب الأول)، وبرز هذا التنازع نتيجة الاختلاف في تفسير النصوص وتحديد الطبيعة القانونية لتصرف الإدارة التي بموجبها تمنح امتياز السكن، ولا تكون إرادة الشاغل محل اعتبار، حيث أن هذا التنازع جاء نتيجة لاختلاف في تحديد الطبيعة القانونية للتصرف الذي بموجبه تمنح الإدارة السكن الوظيفي بالتالي فض النزاعات الناتجة بموجبه (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الجهة المختصة في المنازعات

يكون هناك تنازع في الاختصاص، عندما تقضي جهتان قضيتان أو أكثر في نفس النزاع بالاختصاص أو بعدم الاختصاص، والذي يطلق عليه التنازع الإيجابي أو السلبي، أي أن تنازع الاختصاص يقوم حين تؤكد أو ترفض هيئتان أو عدة هيئات قضائية اختصاصها للنظر في القضية، فقد تكون الجهة المختصة في هذا النزاع، هي جهة القضاء الإداري وفق

الفصل الثاني: إجراءات منح والمنازعات التي تثار عليها

معايير خاصة (الفرع الأول)، وقد يكون جهة القضاء الإستعجالي ومن هنا وقد تكون من اختصاص القاضي الإستعجالي عند توافر شروط توافر الاستعجال (الفرع الثاني).

الفرع الأول

اختصاص القاضي الإداري

يختص القاضي الإداري بالمنازعات، التي يكون أحد أطرافها الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري¹، وهي القاعدة العامة لمنح الاختصاص للقضاء الإداري وفق لمعايير تتركز اختصاصه لفحص مشروعية، قرار امتياز السكن الوظيفي².

الفقرة الأولى

شروط القرار الإداري

هي القاعدة العامة لكي يكون النزاع إداريا ليجعل من المحاكم الإدارية ومجلس الدولة كل في حدود اختصاصه، صاحبة الولاية العامة وهو في نفس الوقت الشرط الوحيد لإقرار هذا الاختصاص الذي يمكن أن يسحب منه إلا بموجب نص صريح، إلا أن ذلك استثناء والاستثناء إلا نص ومن ثمة فإن القاضي الإداري على مستوى المحكمة الإدارية يختص بالفعل في المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية كون أن هذه الأخيرة يمكن أن تمنحها الدولة والولاية والبلدية والمؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري حسب المواد 3 و 4 و 5 من المرسوم التنفيذي 10/89 لكن ما هو المعيار المعتمد للقول بأن القاضي الإداري هو المختص بالفعل في المنازعات المتعلقة بالسكن الوظيفي؟

الفقرة الثانية

المعايير المعتمدة القاضي الإداري للفصل في المنازعات

¹ انظر: المادة 800 من القانون رقم 09/08 مؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر. 21.

² انظر: الدكتور (مسعود شيهوب)، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، ج 3، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2004، ص 354.

من خلال العادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، تبين أن المشرع الجزائري أخذ بالمعيار العضوي في تحديد اختصاص الهيئات القضائية الإدارية، أي أن العبرة في تحديد اختصاص القضاء الإداري تكون بمشاركة الإدارة سواء كانت مدعية أو مدعي عليها. وعليه فإن القاضي الإداري هو المختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بامتياز السكن الوظيفي بمجرد أن يكون شخص عام طرف في النزاع.

أكد مجلس الدولة على هذا المبدأ في عدة قرارات صادرة عنه، من بينها القرار المؤرخ في 20/01/2004 حيث نص "حيث أن المستأنف يدفع بان النزاع يكتسي طابعا اجتماعيا " وبالتالي فإن من اختصاصه المحكمة الاجتماعية، حيث إن المادة 07 من نفس القانون تنص على أنها "تختص المجالس القضائية بالفصل ابتدائيا بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة في جميع القضايا أيا كانت طبيعتها والتي تكون الدولة أو الولاية أو أحد المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفل فيها.

غير أن السكنات الوظيفية تمنح للموظف من قبل الإدارة المستخدمة ولا يتعلق الأمر هنا بإيجار مكان معد للسكن، فتخضع المنازعة لاختصاص القاضي الإداري طبقا الأحكام المرسوم التنفيذي 10/89 المؤرخ في 07 فبراير 1989 المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه السكنات على سبيل الامتياز.¹

ينص هذا المرسوم على أن المساكن الوظيفية تمنح للموظف بموجب قرار امتياز لدى كيف على انه قرار إداري وليس عقد إيجار، لأن الهيئة المستخدمة تمنحه بإرادتها المنفردة وليس الإرادة الموظف أي اعتبار، وأن هذا الامتياز مؤقت ويمكن إلقاءه من قبل الهيئة المستخدمة، لذلك فإن الرأي القائل باختصاص القاضي العادي غير صائب.

¹ انظر: عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأم لأك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2010، ص

الفصل الثاني: إجراءات منح والمنازعات التي تثار عليها

"حيث أنه في دعوى الحال فإن النزاع يتعلق بسكن وظيفي منح الموظف في الدولة ب موجب مقرر وليس بناء على مجرد عقد، وأنه بناء على قاعدة توازي الأشكال، فإن صدور مقرر وضع حدا لامتياز المسكن حيث أنه نتيجة لذلك فإن رئيس الغرفة الإدارية كان محقا عندما تمسك باختصاصه"¹.

هناك القرار رقم 1173 المؤرخ في 17 جوان 2003 الصادر عن مجلس الدولة جاء فيه ما يلي: " النزاع لا يعني منازعة تتعلق بإيجار سكن وغنما يتعلق والنزاع بدعوى رامية إلى الطرد المستأنف من السكن الوظيفي التابع للدولة والذي تم منحه لمديرية الحماية المدنية لولاية الأغواط بموجب قرار مؤرخ في 28 مارس 1983 لإسكان مدير الولاية، وغن هبالتالي، وعملا بأحكام المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية (المادة 800) تعتبر الجهة القضائية الإدارية مختصة للفصل في النزاع".

أما المعيار المادي، وبالعودة إلى نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجدها قد نصت على الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية حيث لم تتعرض إلى المؤسسات والهيئات والشركات العمومية ذات الطابع الاقتصادي التي تطبق عليها قواعد القانون الخاص²، فإن الهيئات العمومية ذات الطابع الاقتصادي لا تدخل في اختصاص القاضي الإداري، ومن ذلك هيئة الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية، لكن بالرجوع إلى القوانين الأساسية للمؤسسات والشركات العمومية الاقتصادية نجد فيها أحكاما خاصة يمكن أن تعطي الاختصاص للقاضي الإداري³ في هذه الحالة المعيار المادي هو الذي يحدد طبيعة النزاع، فالقانون الأساسي لديوان الترقية والتسيير العقاري، نجده لم يتعرض في أحكامه إلى امتياز السكن الوظيفي لصالح أعوانه عكس ما نصت عليه المادة 7 من

¹ انظر: (حمدي باش عمر)، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص 60-61.

² انظر: المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

³ انظر: المرسوم التنفيذي رقم 47/91 المؤرخ في 12/05/1991 يتضمن تفسير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، ج.ر، ع 25.

المرسوم 10/89 المتعلق بمنح السكنات الوظيفية على سبيل الامتياز، على هذا الأساس تعتبر المساكن التي تمنحها المؤسسة العمومية الاقتصادية لعمالها مساكن وظيفية، ومن ثمة تخضع المنازعات المتعلقة بها لاختصاص القاضي الإداري وفقا للمعيار المادي إذا تحقق الشرطان التاليين:

- أ- عندما تكون المؤسسة العمومية الاقتصادية مؤهلة قانون التسيير مباني عامة أو جزء من الأملاك الاصطناعية ويكون هذا التسيير وفق العقد الإداري للامتياز.
- ب- عندما تكون المؤسسة العمومية الاقتصادية مؤهلة قانون الممارسة صلاحيات السلطة العامة

الفرع الثاني

اختصاص القاضي الإستعجالي

إن الاستعجال في القضاء الإداري يلعب دورا أساسيا في حدوث التوازن في العلاقة بين الإدارة والموظف، فالإدارة تسعى لتحقيق المصلحة العامة وأثناء تصرفاتها يحدث تصادم بين أعمالها، والمصلحة الخاصة للأفراد وحررياتهم، فالإدارة تتمتع بامتيازات السلطة العامة التي تخولها اتخاذ القرارات، فقد نظم القانون، القضاء الإستعجالي، وفق حدود معينة.

الفقرة الأولى

حدود سلطة القاضي الإستعجالي

يملك القاضي الإستعجالي سلطة البث والنظر في المادة الإدارية الإستعجالية بتشكيلة جماعية تنتظر في دعوى الموضوع والتشكيلة الجماعية تصدر أوامر مؤقتة، ولا تمس بأصل الحق ويدخل توزيع الاختصاص بين قضاء الاستعجال وقضاء الموضوع، ضمن الاختصاص النوعي مما يستدعي التطرق لشروط انعقاد الاختصاص للقاضي الإداري الإستعجالي، ليتسنى لنا تحديد نطاق اختصاصه فيما يخص المنازعات المتعلقة بالسكن الوظيفي، وقد حدد القانون

الفصل الثاني: إجراءات منح والمنازعات التي تثار عليها

شروط الانعقاد اختصاص القاضي الإستعجالي وبمفهوم المخالفة يترتب على تخلف هذه الشروط الحكم بعدم الاختصاص النوعي.

لقد شعر قضاء المحكمة العليا على أن شاغل المسكن يعني فقد العمل يصبح بعد

انتهاء علاقة العمل شاغلا بدون حق أو سند ومن ثمة فإن قاضي الاستعجال يكون مختصا

للأمر بطرده من الأماكن، ويجب على شاغل المسكن الوظيفي أن يترك الأماكن مهما كان

سبب إنهاء علاقة العمل سواء بالاستقالة أو الإحالة على التقاعد .. الخ.

انطلاقاً من هذا المبدأ العام، فإنه في الأحوال التي يكون فيها عنصر الاستعجال قائماً

فإن رئيس الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي الفاصل في الأمور المستعجلة وفي إطار المادة

17 مكرر من قانون الإجراءات المدنية يكون هو المختص للفصل في طلب طرد شاغل مسكن

وظيفي استفادة منه موظف في إطار أحكام المرسوم 10/89 وذلك عندما تنتهي المدة المحددة

في تقرر التخصيص وهي المدة التي يزاول فيها المستفيد الوظيفة التي تحصل من أجلها على

السكن.

الفقرة الثانية

شروط توفر عنصر الإستعجال

أول شرط لاختصاص القاضي الاستعجال هو وجود عنصر الاستعجال، فقد أشار

المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد إلى حالة الاستعجال في المواد 917،

918 حيث نصت المادة 917 على ما يلي: "يفصل في مادة الاستعجال بالتشكيلة الجماعية

المنوط بها البث في دعوى الموضوع ونصت المادة 918 " يأمر قاضي الاستعجال بالتدابير

المؤقتة ولا ينظر في أصل الحق ويفصل في أقرب الآجال " بالإضافة إلى نصوص المواد من

919 إلى 922 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد فالمشرع¹ تناول حالة الاستعجال

دون أن يعرفها، ولعل أن هذا الأمر ليس من النقص في شيء ذلك أن المشرع يضع الأحكام

¹ انظر: مول الضاية (خليل)، القضاء الإداري الاستعجالي في ظل قانون الإجراءات المحلية والإدارية، منكرة لنيل شهادة

الدكتوراه، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر، 2010-2013، ص 23، 24.

الفصل الثاني: إجراءات منح والمنازعات التي تثار عليها

فقد حدد الاجتهاد القضائي بعض المبادئ لتحديد الحالات التي يكون فيها القاضي الاستعجال مخلصا تتعلق كلها بالطرد من السكن الوظيفي.

أن هذا يكون عن طريق القضاء الإستعجالي ومبرر ذلك وراء حق الاستفادة من السكن لم ينشأ إلا بسبب الوظيفة، بمفهوم المخالفة إذا زالت الوظيفة زالت الاستفادة من السكن، بمعنى أنه إذا زالت العلاقة الوظيفية بين العون والجهة المانحة للسكن الوظيفي لأي سبب كان، سواء بالاستقالة أو التقاعد أو الرقيل ... الخ ويبقى العون يشغل المسكن بغير وجه حق يجوز للجهة المانحة رفع دعوى طرد ضد العون أمام القاضي الإستعجالي ليفصل فيها في أقرب الآجال.

وحتى ينعقد الاختصاص القاضي الاستعجال للفصل في نزاع يتعلق بسكن وظيفي يجب ألا يتعلق هذا النزاع بأصل الحق بمعنى أنه لا يمس، موضوع وهذا ما قرره المشرع صراحة في المادة 918 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹ التي نصت على ما يلي: يأمر قاضي الاستعجال بالتدابير المؤقتة، لا ينظر في اصل الحق، يفصل في أقرب الآجال فإذا تم " فمن شروط الأمر الإستعجالي الا يمس باصل الحق بمعنى أن يكون الإجراء المطلوب هو مجرد اتخاذ إجراء وقتي، كما أن القاضي لا ينظر في أصل الحق وله في سبيل ذلك أن يبحث في سندات الخصوم على سبيل الاستئناس بها لاتخاذ الإجراءات المؤقتة، ضمن عدم تعارض النزاع مع النظام العام.

فالدعوى الإستعجالية² الرامية إلى الطرد من السكن الوظيفي المرفوعة من قبل الجهة المانحة للسكن ليست فيها ما يتعرض تنفيذ قرار إداري يقضي بإلغاء الاستفادة من السكن الوظيفي بعد انتهاء العلاقة الوظيفية، بمفهوم المخالفة لو رفعت الجهة المانحة للسكن دعوى الطرد من المستفيد الاعترافات معينة ولا يزال شاغلا للسكن، وبحوزته مقرر الاستفادة فهنا

¹ انظر: المادة 918 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

² انظر: لعميري(ياسين)، الخضاري(محمد)، النظام القانوني لسكن الوظيفي والمنازعات التي تثيرها، المرجع السابق، ص 59.

الفصل الثاني: إجراءات منح والمنازعات التي تثار عليها

تمون الدعوى المرفوعة، معارضة التنفيذ قرار إداري وبالتالي يكون مالها الرفض من قبل القاضي الإستعجالي يكون مختصا بطرد شاغر السكن بموجب سند تابع لعقد العمل¹.
بمعنى أنه يقضي بعدم اختصاصه النوعي ويكون قاضي الموضوع مختصا في هذه الحالة، كما أن دعوى الطرد المرفوعة أمام القاضي الاستعجالي هذا العون الذي انتهت علاقته الوظيفية وليس بحوزته سلة امتياز، ليس فيها ما يتعارض والنظام العام يأخذوا الواسع أي المن العام والصحة العامة والسكينة العامة أن المشرع الجزائري بمقتضى قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد منح للقاضي السلطة التقديرية لتحديد عنصر الاستعجال ونفس الأمر بالنسبة للمنازعات المتعلقة بالسكن الوظيفي، حسب معطيات كل قضية، غير أنه جرى الاجتهاد القضائي الممارسة القضائية من الناحية العملية، أن القاضي الإستعجالي يتمسك باختصاصه.

المطلب الثاني

دعوى المنازعات

يمكن أن تؤدي منازعات السكنات الوظيفية إلى منازعات قضاء الكامل أين تكون سلطة القاضي الإداري والقاضي الإستعجالي واسعة في النظر هذه الدعاوى على أساس مراكز وأسس قانونية عامة والدعوي كما يراها الفقه أنها السلطة المخولة لكل شخص له حق يعترف به القانون بوجوده في أن يطلب حماية القضاء الإقرار هذا الحق عن طريق دعوى الإلغاء(الفرع الأول)، ودعوى الطرد(الفرع الثاني)، ودعوى المسؤولية(الفرع الثالث).

الفرع الأول

دعوى الإلغاء

تهدف دعوى الإلغاء لوضع حد للقرار الإداري بوقف الاستفادة من السكنات الوظيفي، ضمن شروط شكلية، وأخرى موضوعية .

الفقرة الأولى

¹ انظر: بلعاب عبد الغني، الدعوى الاستعجالية وتطبيقاتها في الجزائر-دراسة تحليلية ومقارنة، مذكرة شهادة ماجستير في القانون، فرع المؤسسات السياسية والإدارية، جامعة منتوري قسنطينة، 2007، 2008، ص 139 140.

الشروط الشكلية لقبول دعوى الإلغاء

أن تكون دعوى إلغاء امتياز السكن الوظيفي متصلة على قرار إداري نهائي وله¹ فلكي يقبل القاضي المختص دعوى الإلغاء يجب ان تكون موضوع الطعن قرار إداري نهائي له مواصفات القرار الإداري باعتباره عسلا قانونيا انفرادي صادر بالإرادة المنفردة للسلطات الإدارية المختصة وذلك بقصد إحداث وتوليد آثار قانونية عن طريق إنشاء أو تعديل أو إلغاء حقوق وواجبات قانونية أي إنشاء أو تعديل مراكز قانونية وذلك في نطاق مبدأ الشرعية لفائدة في الدولة، فدعوى الإلغاء هي القرارات الإدارية فقط وبشترط في القرارات الإدارية محل الطعن بدعوى الإلغاء مجموعة من المواصفات هي:

أ- يجب أن يكون هناك قرار إداري أي يكون القرار الإداري المطعون فيه موجوده

ب- أن يكون هناك قرار إداريا وفقا للمعيار العضوي المعمول به كقاعدة عامة في تميز القرارات الإدارية

ج- أن يكون القرار محل الطعن نهائيا.

فَسند امتياز السكن الوظيفي محل الطعن بدعوى الإلغاء بمدرائها من رئيس مصلحة

الملاك الدولة واما الأملاك العقارية في الولاية أو من طرف مدير المؤسسة أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للمساكن التي تملكها أو تنتفع بها الدولة أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري أو الولاية أو البلدية على التوالي في الواقع طبقا للمواد 3، 4، 5 من

المرسوم التنفيذي 10/89

إن شرط التظلم الإداري السابق، ومعرفة عناصره تتأني من خلال اعتباره الطريقة

القانونية نفسها، أو الشكوى، أو الطلب المرفوع من المتظلم للحصول على حقوقه أو التصحيح وضعية، ويفترض التظلم الإداري المسبق وجود عمل إداري والذي يعني أن التظلم الإداري، بوجه مبدئيا ضد عمل قانوني أو مادي للإدارة إذن فلا تقبل دعوى إلغاء في النظام القضائي

¹ انظر: عوابدي (عمار)، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، مرجع سابق، ص 178-179.

الفصل الثاني: إجراءات منح والمنازعات التي تثار عليها

الجزائري إلا بعد القيام بعملية التظلم الإداري الرئاسي أساسا وأصلا أو الظلم الإداري¹ الولائي في حال عدم وجود سلطة رئاسية للسلطة الإدارية مصدرة القرار الإداري المطعون فيه بدعوى الإلغاء، هذا التظلم الذي يكون مشروطا بالميعاد اللازم لرفع دعوى الإلغاء.

لقد وجد قانون الإجراءات المدنية والإدارية² ميعاد رفع الدعوى محددًا إياه بأربعة أشهر سواء أمام المحاكم الإدارية أو أمام مجلس الدولة وهذا ما نص عليه في المادة 907 منه التي أحالتنا إلى المواد 829 إلى 832 من نفس القانون، وللإدارة خلال مدة أربعة أشهر تحسب كاملة مع إمكانية تمديدتها في حالات الوقف أو قطع الميعاد تحسب مدة الطعن كاملة وتامة طبقا لقاعدة الميعاد كاملا وعليه فهي تخضع للقواعد التالية:

أ- بداية الميعاد: تتطلق بداية الميعاد في اليوم الموالي لإعلان القرار وذلك إما من تاريخ تبليغ المطعون فيه إذا كان القرار فرديا، أو من تاريخ نشر القرار المطعون فيه إذا كان القرار تنظيميا. اليوم

ب- نهاية الميعاد: طبقا لمبدأ حساب المدة كاملة، تكون نهاية الميعاد أيضا في الموالي لسقوط ذلك الميعاد.

مثال: بتاريخ 21-2005 تم إعلان القرار (التبليغ أو النشر)

- القاعدة: حساب مدة الأربعة أشهر كاملة
- البداية: يوم 22-2005 (من اليوم الموالي للإعلان)
- النهاية: يوم 3-6-2005 في اليوم الموالي لسقوط الميعاد) حيث يقبل الدعوى إذا ما وقعت فيه.

أما شروط الصفة المصلحة، فلقد وضع قانون الإجراءات المدنية والإدارية قاعدة عامة تسري على مختلف الطعون والدعاوى المدنية والإدارية ومنها الطعن بالإلغاء أمام المحكمة

¹ انظر: عمار عوانبي، نظرية القرارات الإدارية بين العلم والإدارة العامة والقانون الإداري، طبعة الخامسة، دار هومة بوزريعة الجزائر، 2009، ص 178-179.

² انظر: بغي (محمد الصغير)، الوجيز في المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 149.

الإدارية ومجلس الدولة حينما نص في المادة 13 منه لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون¹، يشير القاضي تلقائياً لانعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه كما يشير تلقائياً لانعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون، فشرط المصلحة في دعوى الإلغاء يتسم بنوع من المرونة ولاتساع نظراً للطبيعة الموضوعية لتلك الدعوى وحتى يبيشجع الأفراد على الدفاع على دولة الحق والقانون فلا بد من توفر شرط المصلحة والصفة القانونية، أي أن تكون في دعوى الإلغاء مصلحة شخصية ومباشرة وحالة في رافع دعوى الإلغاء وتكون قد حققت لمصلحة في رافع دعوى الإلغاء.

الفقرة الثانية

الشروط الموضوعية لقبول دعوى الإلغاء

إن قرار امتياز السكن الوظيفي باعتباره صادر بالإرادة المنفردة للإدارة فإنه يمكن أن يكون محلاً لدعوى الإلغاء من خلال فحص المشروعية الخارجية وكذا مشروعية الداخلية. **فحص** المشروعية الخارجية القرار منح الامتياز، تتمثل في أن قرار امتياز السكن الوظيفي باعتباره تصرف صادر بالإرادة المنفردة للإدارة يمكن أن يكون محلاً لدعوى الإلغاء، فتربط المشروعية الخارجية للقرار الإداري بصفة عامة بالأركان الخارجية له، وتتمثل في عيب عدم الاختصاص وعليه الشكل والإجراءات.

أما عيب عدم الاختصاص فيقصد به علم القدرة القانونية على القيام بتصرف أو اتخاذ قرار معين، فهو بلا شك أكثر العيوب الجدية التي يمكن أن تعيب القرار الإداري، وهو من النظام العام يمكن إثارته من قبل أي جهة قضائية يعرض عليها القرار الإداري حتى ولو كان رافع الدعوى مثير الوسائل آخر لجفاه يمكن أن يأخذ هذا العيب عدة أوجه اغتصاب الوظائف أو السلطة وعدم الاختصاص الموضوعي والمكاني والزمني.

¹ انظر: (ديهم) وردة، معايير تمييز المنازعات الإدارية، مذكرة تخرج شهادة ليسانس في الحقوق نظام ل.م.د، بسكرة 2015-

ففي مجال قرارات الامتياز الخاصة بالسكنات الوظيفية فإن منح أو إلغاء الامتياز أو تنازل يكون من اختصاص السلطة المختصة تنص عليها المادة 3 من المرسوم 10/89 المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه السكنات عليه المواد 4 و 5¹ يثبت الامتياز إذا سواء في إطار الضرورة الملحة للخدمة أم منفعة الخدمة بقرار يعده مدير أملاك الدولة إذا كان المسكن تابعا للدولة أو الوالي إذا كان تابعا للولاية أو رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان تابع للبلدية وعندما يكون المسكن تابعا للمؤسسة².

أما عيب الشكل والإجراءات، فيمكن تعريف هذا العيب أنه مخالف لإدارة القواعد والإجراءات الشكلية التي قررها القانون بمناسبة إصدارها لقراراتها، سواء أكانت مخالفة كلية أم جزئية، فهو عدم الالتزام والقيام بالشكليات والإجراءات المطلوبة القيام بها عند إصدار قرار إداري وعلم التوقيع عليه أو إهمال شكلية تثبت القرار الإداري إذا كان مطلوب تعبيه قانون أو على القيام بالإجراءات الإلزامية لصدور القرار الإداري.³

في مجال قرارات منح السكنات الوظيفية، فإنه طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 10/89، يجب مراعاة بعض الشكليات سواء في عملية المنح أو الفسخ⁴

الفقرة الثالثة

فحص المشروعية الداخلية لقرار منح الامتياز :

قد يكون القرار الصادر في مجال الامتياز السكني مخالف للمشروعية الخارجية كما ذكرنا أعلاه غير أنه في كثير من الأحيان ما يكون معيبا في جانبه الداخلي يح ده قابلا للإلغاء

¹ انظر: زاوي (سيد علي)، اختصاص القاضي الإداري في المنازعات الملكية العقارية، مذكرة نيل شهادة الماجستير حقوق قانون المنازعات الإدارية، تيزي وزو، 2014-2015، ص 69.

² انظر: يحيوي (أ عمر)، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعة المحلية، الجزائر، دار هومة، 2001، ص133.

³ انظر: عبد العظيم سلطاني، تسيير إدارة أملاك الوطنية التشريع الجزائري المرجع السابق ص 127.

⁴ انظر: المادة 3 من المرسوم التنفيذي 10/89، مرجع سابق.

الفصل الثاني: إجراءات منح والمنازعات التي تثار عليها

القضائي، ترتبط العيوب الداخلية للقرار الإداري أركانه الداخلية المتعلقة أساسا بسبب الانحراف في استعمال السلطة و عيب مخالفة القانون.

ف عيب الانحراف في استعمال السلطة هو استخدام الإدارة لسلطتها من أجل تحقيق غاية

غير مشروعة سواء باستهداف غاية بعيدة من المصلحة العامة أم بابتغاء هدفا مغايرا الهدف الذي حدده القانون والذي من أجله منحت لها هذه السلطات، ويترك للإدارة سلطة تقدير

المصلحة العامة والهدف المحدد قانون يأخذ عيب الانحراف في استعمال السلطة مظاهر¹ متعددة تتمثل أساسا في البعد عن المصلحة العامة، وذلك من خلال استهداف أغراضا

شخصية أو محاباة الغير أو غرضا سياسيا أو حزبيا، قد يأخذ هذا الانحراف صورة مخالفة

قاعدة تخصيص الأهداف بالسعي إلى تحقيق هدفا آخر غير المحدد قانونا، فلو شغل موظف

مسكنا وظيفيا دون إثبات حيازته السند امتياز، من المفروض أن يتعرض الإجراء الطر بناء

على طلب المصلحة أو السلطة المعنية، لكن رغم ذلك تتخذ الإدارة مثلا قرارا بالترميم لتغطية

الحالة الأولى وبالتالي يكون المسئول المعني منحرفا باستعمال سلطته الغرض محاباة الموظف المعني.

اما عيب مخالفة القانون: يصيب هذا العيب ركن المحل في القرار الإداري ويشكل بذلك

حالة من حالات الإلغاء، وقد نشأ هذا العيب في النصف الثاني من القرن 19 بعد كل من

عيب عدم الاختصاص وعيب الشكل والإجراءات كانت تطلق عليه تسمية مخالفة الحقوق

السكنية ثم سمي يغيب مخالفة القانون والحقوق المكنسية، إلى أن استقرت تسمية بعيب مخالفة القانون.²

¹ انظر: بعلي (محمد الصغي)، القرارات الإدارية، المرجع السابق، ص 86.

² انظر: عوابدي (عمار)، النظرية العامة المنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري ، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص552.

تتجلى مخالفة القانون في مجال السكنات الوظيفية في عدم احترام أحكام المرسوم 10/89 وتعد هذه المخالفة أيضا إلى عدم مراعاة أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 المحدد لقائمة المستفيدين من الامتياز في إطار الضرورة الملحة الخدمة. فعندما يدفع طبيب ضد القرار الهيئة المستخدمة بان وظيفته كطبيب أخصائي تعليه الحق في الحصول على سكن وظيفي، دون أن تتدرج وظيفة الطبيب الأخصائي في القائمة " أو في القائمة من القرار الوزاري المشترك الذي حدد الوظائف على سبيل الحصر، يجب على القاضي أن يتأكد من أن الوقائع المادية صحيحة(أي أن وظيفة الطبيب الأخصائي لم تتكرر قانونا لمنحه امتياز السكن)، وانه تم احترام القانون من قبل الهيئة المستخدمة، ومن ثم برفض إلغاء القرار الصادر عنها قد يأخذ عيب مخالفة القانون.

الفرع الثاني

دعاوى الطرد

يمكن للقاضي أن يأمر بالمطر من السكنات الوظيفية بسبب فسخ الامتياز أو انعدام سند الامتياز وهذا ما نصت عليه المادة 10 من المرسوم 10/89 يتعرض شاغلوا المساكن الذي لا يثبتون حيازتهم سند امتياز أتخذ لفائدتهم لإجراء الطرد بناء على طلب المصلحة أو السلطة المعنيين وتبعاً لذلك، إذا رفض شاغل السكن بموجب عقد تابع لعقد عمل إخلاء هذا المسكن بعد انتهاء علاقة العمل فإنه يجوز طلب طرده عن طريق القضاء.

الفقرة الأولى

الطرد بسبب فسخ الامتياز

بالفعل فإن أحكام هذا النص القانوني تمنع كل شغل مسكن تملكه أو تحوزه الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية دون سند امتياز وأن المادة 10 من ثقب المرسوم ينص على اتخاذ إجراء الطرد في حالة انعدام هذا السند " ¹.

الفرع الثالث

دعاوى المسؤولية

لم يحدد المرسوم التنفيذي 10/89 حقوق وواجبات الهيئة المستخدمة والشاغل السكن الوظيفي فيما يخص الترميمات والصيانة لذلك تدخل القاضي في هذا المجال وفقا للقواعد العامة، وبناء على ذلك لا يمكن للشاغل أن يجري أي تغيير في مواصفات الأمكنة أو في توزيعها إلا وفق لما تقتضيه الترميمات الإيجارية، وفي حالة ما إذا قامت الهيئة المستخدمة ذاتها بأعمال التهيئة تحيت نفقتها ومسؤوليتها بصفتها الهيئة المسيرة، فإن أي نزاع من هذا القبيل مع المقاول المتفق معها تتحملها الهيئة المستخدمة وللقاضي السلطة الواسعة في فرض التعويضات أو الغرامات ضد هذه الهيئة ² فبتاريخ 01/10/2012 ألزمت المحكمة الإدارية بالبويرة بلدية بئر اغبالوا بان تدفع المقاول مبلغ 497.408.30 دج عن أشغال إعادة تهيئة السكن الوظيفي.

أما الحالات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 10/89 ويتعلق الأمر بالتزام الشاغل بشغل الأمكنة واستعمالها للسكن وفقا لغرض المخصص لها، وإجراء الإصلاحات التي تدخل ضمن الترميمات الإيجارية فهي من صميم مسؤولية الشاغل ويلزي بالتفويض عن كل إخلال بهذه الالتزامات ان المرسوم التنفيذي 10/89 لم يحدد أو بالأحرى لم يتطرق لحقوق وواجبات الإدارة المانحة للسكن من جهة والعون من جهة أخرى فهو لم يتطرق إلى الترميمات

¹ أنظر: المادة 10 من العسوم التنفيذي 10/89، مرجع سابق.

² أنظر: زاوي (سيد علي)، اختصاص القاضي الإداري في المنازعات الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 79.

الفصل الثاني: إجراءات منح والمنازعات التي تثار عليها

اللازمة والصيانة وغيرها في وجود هذا النص وتطبيق القاعدة التي تقضي في حالة غياب نص خاص يتم اللجوء بقيد النص العام يتم اللجوء إلى هذا الأخير إي إلى القواعد العامة، فبالرجوع إلى هاته الأخيرة نجد أنه لا يمكن للشاغل أن يجري أي تغيير في مواصفات الأمكنة أو في توزيعها ويتعين استعمالها بحسب ما أعت له ويمنع عليه استعمالها في نشاطات منافية للقانون ومثال ذلك ما يتعلق بالملكية المشتركة التي نظمها المشرع في المواد 743 إلى 772 ملو عليه أن يتصل المسكن الممنوح كما يفعله الرجل العادي ويعت ربي به ويصونه كما يتعين عليه أن يشغل المسكن الوظيفي شخصيا أو بواسطة أعضاء العائلة الذي يعيشون معه وكل إخلال بهاته الالتزامات يؤدي إلى وقوع خسائر تلحق المسكن ومن ثم ضرر يلحق المصلحة أو السلطة المعنية، يؤدي إلى قيام مسؤولية الشاغل ويمنح للجهة المانحة الحق في المطالبة بالتعويض.

أو بالأحرى تلزم الشاغل بالتعويض عن طريق القضاء الذي يستند بالدرجة الأولى على نص المادة 124 من القانون حيث يقول النبي صلى الله عليه وسلم لا ضرر ولا ضرار ويقول سبحانه تعالى في محكم تنزيله " كل إمري بما كسب رهين، امن يعمل سوه يجزى بها فميدة المسؤولية والضمان أقرته الشريعة الإسلامية ومن ثمة تقره التشريعات التي تجعل من مبادئ الشريعة الإسلامية مصدر مادي لقانونها.

خاتمة

خاتمة

من خلال دراسة ومناقشة تستطيع القول أن موضوع السكن الوظيفي هو موضوع سياسي يخضع للبرنامج الذي تسطره الدولة مقابل أداء خدمة سواء كانت هذه الخدمة الضرورية الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وقد منحت السكنات الوظيفية في حالة ضرورة الخدمة الملحة مجاناً ودون مقابل باستثناء الماء والكهرباء فيقتطع من راتب المهني المستفيد السكنات لصالح الخدمة فتكون بمقابل أي المستفيد منها يسدد الكراء إلى الجهة المستخدمة أما عن سكنات داخل سور أو خارج سور لقد فصل فيها قانون المالية 2001 في المادة 40 ، وفقاً لهذه الوضعية يمكن أن تستنتج النتائج التالية:

أن السكنات لا يمكن التنازل عنها وفق القانون التنازل عن العقارات التي هي الدولة والدواوين الترقية والتسيير العقاري

أن منازعات السكنات الوظيفية باعتبارها منازعات إدارية في ميدان العقار الحضري يحكمها المعيارين أحدهما عضوي والآخر الموضوعي اللذان يحددان أساس الطعن في القرارات الإدارية الصادر في مجال تسيير السكنات الوظيفية بتوافر شروط الطعن فيها كوجود أحد العيوب الخارجية أو الداخلية التي تجعلها قابلة للإلغاء

أن للقاضي الإداري سلطة الفصل بالطرد من السكن الوظيفي وذلك في دعاوى القضاء الكامل ، ومن جهة أخرى فقد يكون القاضي الاستعجالي مختص للفصل في المنازعات السكنات الوظيفية . أن السكن الوظيفي حق أقره القانون لفئات معينة من الموظفين خاصة في ظل أزمة السكن وتعطل بعض المشاريع في الصيغ الأخرى غير أنه تحول في الآونة الأخيرة لأزمة من نوع آخر ، بسبب لجوء بعض المستفيدين إلى استغلال بل وحتى الاستحواذ عليه بطرق ملتوية من أجل الاستفادة منه بصفة شخصية ، في حين أن البعض منه تحول الميراث ليتنقل الصراع إلى أروقة المحاكم .

أما التوصيات التي من الممكن الخروج بها من هذا البحث هي ضرورة أن يجد المشرع صيغة استعجالية للتعويض عن السكن الوظيفي في حالة الطرد أو تحويل استعماله ضرورة إجراء المراقبة الدورية للسكن الوظيفي ، من حيث المحافظة عليه من طرف المستفيد ، والوقوف على التحسينات و التغييرات التي يدخلها عليه ، فيما إذا كانت تؤثر في نفعية السكن الوظيفي أم لا ؟ تنبيه المستفيد بإمكانية إخلائه للسكن الوظيفي بمدة معقولة تمكنه من إيجاد الحل الأمثل له ، وذلك بتخصيص نسبة معينة من الصيغ السكنية الموجودة حاليا ، لكي يدخل فيها المستفيد على لا يجد نفسه بدون مسكن . هذه مجمل النتائج والتوصيات التي حصلتها في هذا البحث ، وأرجو أن أكون قد وفقت

الفهرس العام

الصفحة	المحتوى
أ-ج	مقدمة
04	الفصل الأول: طبيعة السكن الوظيفي
05	المبحث الأول خصوصيات السكن الوظيفي
05	المطلب الأول شروط منح السكن الوظيفي
06	الفرع الأول شروط منح السكن وتخصيصه لضرورة الخدمة الملحة
08	الفرع الثاني الشروط المالية للاستفادة بسبب ضرورة الخدمة الملحة
10	الفرع الثالث: شروط منح المسكن وتخصيصه لصالح الخدمة:
11	الفرع الرابع الشروط المالية للاستفادة بسبب مصلحة لصالح الخدمة
14	المطلب الثاني الجهة المختصة في منح سند الامتياز وطبيعة السكنات الوظيفية
14	الفرع الأول سيد امتياز السكن الوظيفي
16	الفرع الثاني السلطة المختصة في منح سند امتياز السكن الوظيفي
20	الفرع الثالث الطبيعة القانونية لسند الامتياز الممنوح من طرف الدولة أو الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري
22	المبحث الثاني الوظائف والمناصب التي لها حق الاستفادة من السكنات الوظيفية
23	المطلب الأول قائمة المناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن لضرورة الخدمة الملحة
23	الفرع الأول المناصب التي يظهر شاغلها بمظهر السلطة
26	الفرع الثاني المؤسسات والهيئات ذات الطابع الإداري
27	المطلب الثاني قائمة المناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن لصالح الخدمة
27	الفرع الأول المصالح اللامركزية والإدارة المحلية
28	الفرع الثاني الموصفات والمصالح المتخصصة
29	الفرع الثالث المؤسسات والهيئات العمومية ذات الطابع الإداري
30	الفصل الثاني: إجراءات منح والمنازعات التي تثار عليها
30	المبحث الأول كيفية الاستفادة من السكن الوظيفي وإنهاءه

30	المطلب الأول إجراءات الاستفادة من السكن الوظيفي
31	الفرع الأول إجراءات منح السكن الذي تملكه أو تنتفع به الدولة
32	الفرع الثاني إجراءات منح المساكن الوظيفية التي تحوزها المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري
33	الفرع الثالث إجراءات منح المساكن الوظيفية التي تملكها أو تنتفع بها الجماعات المحلية
34	الفرع الرابع إجراءات منح المساكن الوظيفية التي تملكها أو تحوزها المؤسسات والهيئات السومية ذات الطابع الاقتصادي
35	المطلب الثاني إنهاء الاستفادة من السكن الوظيفي والتنازل
35	الفرع الأول إنهاء الاستفادة من السكن بانتهاء المهام أو التصرف فيه
38	الفرع الثاني إجراءات إلغاء اختبار السكن الوظيفي
39	الفرع الثالث التنازل عن السكن الوظيفي
44	المبحث الثاني منازعات السكن الوظيفي
44	المطلب الأول الجهة المختصة في المنازعات
45	الفرع الأول اختصاص القاضي الإداري
48	الفرع الثاني اختصاص القاضي الإستعجالي
51	المطلب الثاني دعاوى المنازعات
51	الفرع الأول دعوى الإلغاء
57	الفرع الثاني دعاوى الطرد
59	الفرع الثالث دعاوى المسؤولية
61	خاتمة
63	قائمة المراجع
67	الملاحق

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المراجع

اولا : المؤلفات

- 1.أعمر يحيايوي ، الوجيز في الأحوال الخاصة التابعة للدولة والجهات المحلية، دار هوحه الجزائر ، 2001 الجزء 02 دون طبعة ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائري 199
- 2.حمدي باش اعمر ، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة، ر والتوزيع ، دار للنشر والتوزيع بوزريعة الجزائر 2005
3. حمدي باش اعمر ، مبادئ القضاء العقاري ، دار العلوم للنشر والتوزيع، باتنة، الجزائر 2002
4. خلوفي رشيد ، قانون المنازعات الإدارية ، دون طبعة ، ديوان المطبوعات الجامعية بنعكنون الجزائر 2001
5. عبد السلام ذيب ، عقد الايجار المدني، الطبعة 1 ، الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر ، 2001
6. عبد العظيم سلطان ، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية التشريع الجزائري ، دار الخلدونية الجزائر 2010 .
7. عمار بوضياف ، القرار الاداري ، دراسة تشريعية فضائية فقهية، الطبعة الأول ، جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر 2007
8. عمار عوايدي ، نظرية القرارات الإدارية بين علم والادارة العامة والقانون الإداري، الطبعة الخامسة ، دار هومة ، بوزريعة الجزائر 2009 .
- 9.عمار عوايدي : النظرية العامة للمنازعات الادارية في النظام القضائي الجزائري.
10. محمد الصقير بيلي ، الوجيز في المنازعات الادارية ، القضاء الادري ، دون طبعة دار العلوم للنشر والتوزيع ، باتنة الجزائر 2002

11. محمد الصقير بيلي ، القرارات الادارية، دون الطبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع ، عنابة
الجزائر 2005

12. مسعود شهبوب ، المبادئ العامة للمنازعات الادارية ، نظرية الاختصاص الجزائر 03 '
دون طبعة ديوان المطبوعات 2004

ثانيا : الرسائل والمذكرات

مذكرات الدكتوراه

1-مول الضاية خليل، القضاء الإداري الإستعجالي،مذكرة النيل دراسة الدكتوراه ، تخصص
الدولة والمؤسسات العمومية ، جامعة الجزائر
مذكرة الماجستير :

1-زاوي سيد اعلي: اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة النيل
درجة الماجستير في قانون المنازعات الأدرية ، جامعة مولود معمري تيزي وزور
مذكرة الماجستير

1-ورد ديهم ، معايير تمييز المنازعات الادارية، مذكرة النيل درجة الماستر في قانون الإداري ،
جامعة محمد خيضر بسكرة

2-بلعابد عبد الغني: الدعوى الاستعجالية الإدارية وتطبيقاتها في الجزائر، مذكرة النيل درجة
الماستر ، في لقانون فرع المؤسسات السياسية والادارية ، جامعة منتوري قسنطينة
مذكرة ليسانس :

1-لعميري ياسين و لخضاري محمد ، النظام القانوني للدفعات الوظيفية، مذكرة النيل درجة
ليسانس في القانون العقاري جامعة يحي فارس بالمدينة

ثالثا : قائمة النصوص القانونية والتنظيمية الأوامر

1- الامر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني لمعدل والمتمم الجريدة
الرسمية لعدد 78 المؤرخة في 30/04/1975

القوانين

- 2 - القانون رقم 01/81 المؤرخ 1981/02/07 المتضمن التنازل من الأملاك العامة ذات الاستعمال السكني او المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية ، الجريدة الرسمية لعدد 6 بتاريخ 1981/02/10
- 3 - القانون 30/90 المؤرخ 1 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأسلاك الوطنية ، الجريدة الرسمية ، العدد 52 .
- 4- القانون رقم 11/90 بتاريخ 1990/04/21 المتعلق بعلاقات العمل الجديد الرسمية العدد 17 بتاريخ 1990/04/21
- 5- القانون 09/08 المؤرخ في 29/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والادارية ، الجريدة الرسمية لعدد 21 بتاريخ 23/04/2008 والمراسيم والقرارات الوزارية المراسيم
- 6- المرسوم التنفيذي 44/81 المؤرخ في 1981/03/21 المتضمن شرط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني او المهني او التجاري او الحرفي التابعة للدولة و الجهات المحلية و الجريدة الرسمية لعدد 12 المؤرخ 1981/03/24
- 7 - المرسوم التنفيذي 71/88 المؤرخ في 1988/03/22 المتضمن الخاصة في تطبيق على الأملاك العقارية الجريدة الرسمية لعدد 12
- 8- المرسوم التنفيذي 154/91 المؤرخ و المتضمن الشروط ادارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة لدولة وتسييرها ، لعدد 60
- 9- المرسوم التنفيذي 10/89 المؤرخ 1989/02/07 المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة سلب ضرورة الخدمة الملحة او لصالح لخدمة شروط قابلية منح هذه المساكنها الجريدة الرسمية لعدد 06 المؤرخة في 1989/02/07

- 10 - المرسوم التنفيذي 98/89 المؤرخ في 20/06/1989 المحدد للقواعد التي تضبط الايجار المطبق على المساكن و المجالات التي تملكها الدولة وجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة ، الجريدة الرسمية العدد 26 بتاريخ 28/06/1989
- 11 - المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن تفسير الطبعة القانونية للقوانين الأساسية لأوين والترقية النشر العقاري وتحديد كيفية تنظيمها وتسييرها ، الجريدة الرسمية عند 25 المؤرخ 21/11/1991
- 12- المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد بالشروط ادارة الأملاك الخاصة والتبعة للدولة وتسييرها الجريدة الرسمية 06
- 13- المرسوم التنفيذي 142/98 المؤرخ في 01 فيفري 1998 المتضمن شروط الحصول على المساحة العمومية الإيجاري ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك ، الجريدة الرسمية العدد 05
- القرارات الوزارية :**
- 14- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/05/1989 المحدد القائمة الوظائف و المناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الحلة او لصالح الختمة و شروط قابلية منح هذه المساكن ، الجريدة الرسمية لعدد 21 المؤرخ 24/05/1989
- التعليمات الوزارية :**
- 15- التعليمات الوزارية 3918 الصادر عن وزارة المالية بتاريخ 22/07/2000 المتعلق بعد قابلية التنازل السكنات الوظيفية

الملاحق