وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلـــية الحقوق والعلوم السياسية

النظام القانوني للسكنات الوظيفية والمنازعات المتعلقة بها في الجزائر

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: دولة ومؤسسات

من إعداد الطالبين :

- بن باباعلي بلال
- العيداني سمير

تحت إشراف الأستاذ:

د. قربة رضا

أعضاء لجنة المناقشة

الدكتور بوشنافة جمال ..... رئيسا

الدكتور قربة رضا ..... مشرفا

الدكتور لعريط لمين ..... مناقشا

السنة الجامعية : 2022/2021

كلمة شكر و تقدير

قال رسول اللـه صلى اللـه عليه و سلم : من لم يشكر الناس لم يشكر اللـه .

و عملا بهذا الحديث و اعترافا بالجميل ، الشكر للـه أولا شكرا كثيرا طيبا مباركا فيه لإنهاء هذه المذكرة المتواضعة .

الحمد للـه الذي وفقنا لإتمام هذه المذكرة المتواضعة التي اختتمنا بها مسيرتنا الدراسية في طور الماستر بكلية الحقوق بجامعة المدية ، هذه المسيرة مررنا بها على عقبات و تضحيات من الجهد و الوقت خاصة في جانب التوفيق بين العمل و كذا الدراسة من حضور و إعداد بحوث و اجتياز امتحانات و كل هذا في سبيل إرضاء اللـه سبحانه و تعالى بطلب العلم و الذي يكلف بـه كل عاقل مصداقا لقوله تعالى – اقرا باسم ربك الذي خلق - .

نوجه جزيل الشكر و العرفان للأستاذ الدكتور / قربة رضا بكلية الحقوق بالمدية الذي رافقنا في مذكرتنا بالإرشادات و التعليمات لإتمام هذا العمل المتواضع و الشكر لجميع الأستاذة الأفاضل خاصة / د. باباعلي توفيق / د . شيخ صديق / د . غياطو الطاهر و كذا جميع الأستاذة المدرسين بتخصص دولة و مؤسسات بكلية الحقوق بالمدية و الزملاء بالدراسة .

كما لا يفوتنا ان نعبر عن بالغ تحياتنا الى كل من ساعدنا في المذكرة من قريب أو بعيد و سدد اللـه خطاكم و حفظكم من كل سوء و مكروه .

الإهـــــــداء

دون إطالة أترحم على روح الوالد / عمر الذي وافته المنية بالبقاع المقدسة – مكة- سنة 2016 راجيا من الحق سبحانه انه يتغمده برحمته ، و أوجه هذا الإهداء إلى كافة الأسرة الكريمة دون استثناء بدأ بالوالدة الكريمة / فاطمة الزهراء و الزوجة / خديجة و ابنتي/ وسام و نسرين و أشقائي كلهم خاصة/ توفيق و وليد و عمر ، كما لا أنسى من علمني و لو حرفا خاصة معلم الابتدائي الشيخ /سليم قبايلي و كافة الأستاذة بكلية الحقوق و كذا المشرف الدكتور / قربة رضا و زميلي في اعداد المذكرة/ سمير بالإضافة الى جميع زملائي في العمل و خاصة المكتب / زعيتري ، سعيد ، مداحي سهلاوي ، مختيش جابري ، شعواطي ، كريم .

طبتم و طاب ممشاكم و تبوأتم من الجنة منزلا

حفظكم اللـه و رعاكـــم سلامي للجميــع كل باسمه و صفته

بن باباعلــي بـــلال

الإهـــــــداء

دون إطالة أترحم على روح والدتي / صحراوي فضة الذي وافتها سنة 2007 راجيا من الحق سبحانه انه يتغمدها برحمته ، و أوجه هذا الإهداء إلى كافة الأسرة الكريمة دون استثناء بدأ بالوالد الكريم / بولنوار و الزوجة / مونى و بناتي/ فضيلة ورحمة وتقوى أشقائي وشقيقاتي، كما لا أنسى من علمني و لو حرفا خاصة معلم الابتدائي المعلمة / بوصاغ غنية و كافة الأستاذة بكلية الحقوق و كذا المشرف الدكتور قربة رضا و زميلي في اعداد المذكرة/ بلال بالإضافة الى جميع زملائي في العمل و خاصة / مسلمي شعواطي جابري ، لزعر ، بوشماخ ، بن شيخ ، موزاوي السبتي ، ميري ، بوطالب جدي، فرقاني

طبتم و طاب ممشاكم و تبوأتم من الجنة منزلا

حفظكم اللـه و رعاكـــم سلامي للجميــع كل باسمه و صفته

العيداني سمير

مقدمـــــة

مقدمة

تستعمل الدولة السلطة العامة لتنظيم المجتمع وتحقيق النفع العام ، والنظام القانوني للمرفق العام يسمح للسلطة المختصة في الدولة أن تضمن إنجاز وتحقيق وظائفها وإشباع الحاجات العامة في الدولة والمجتمع، بشكل منتظم ومطرد، ذلك أن الحياة العامة في المجتمع والدولة تتوقف على سير المرافق العامة، وأي خلل أو توقف في هذا السير يؤدي إلى شلل واضطراب الحياة العامة في المجتمع والدولة ، فمبدأ استمرارية المرافق العامة لتحقيق النفع العام يقيم مؤسسات تسير بواسطة أعوان ذو اختصاصات وصلاحيات متنوعة بتنوع نشاط المرفق ذاته والهدف الذي يرمي إليه، وبهذه الصفة يتمتعون بامتيازات ويمارسون سلطات مغايرة لتلك التي يمارسها غيرهم من أفراد المجتمع ، مناط هذه الصلاحيات و الامتيازات مكانتهم في الدولة باعتبارهم أعوانا لها.

فيقومون بذلك بدور حيوي خلاق في إدارة الشؤون العامة، بهدف تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، فيتوقف عليهم وحدهم مدى نجاح و سلامة تنفيذ ما ترسمه الحكومات من سياسات، فتعكس تصرفاتهم في مواجهة الجمهور المدى الذي بلغته البلاد من وعي وتقدم ، وباعتبار الأعوان العموميين يقومون بخدمة الصالح العام، ويمارسون امتيازات السلطة العامة ، وبهدف ضمان استمرارية المرفق العام وحسن سيره، والرفع من مستوى الأعوان وكفاءتهم فنيا وإداريا، منح لهم حق الإستفادة من السكن الوظيفي، من أجل الإستجابة لضرورة الخدمة الملحة أو لصالح منفعة الخدمة.

كل ذلك أدى بالمشرع إلى وضع إطار قانوني خاص يتعلق بتنظيم منح وشغل السكنات الوظيفية وتحديد المناصب التي تبرر حق الموظف في الإستفادة من السكن الوظيفي، غير أن صدور العدد الهائل من القوانين والنصوص التنظيمية، خاصة ما يتعلق منها بالتنازل عن الأملاك الخاصة للدولة، وأزمة السكن الخانقة التي تتخبط فيها الجزائر أدى إلى إفراز العديد من المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية، فالإدارة بحاجة لهذه السكنات لضمان السير الحسن لمصالحها، والموظف بحاجة للسكن لتحقيق استقراره الاجتماعي.

مما جعل رجال القضاء أمام العديد من الإشكالات باعتبارهم المعنيين بالفصل في هذه المنازعات خاصة ما يتعلق منها بالاختصاص النوعي للجهات القضائية، لاسيما في غياب اجتهاد قضائي ثابت وموحد بشأن الطبيعة القانونية للسند الذي يمنح الحق في شغل السكنات الوظيفية كما يطرح موضوع التنازل عن هذه السكنات لصالح شاغليها و الطرد منها عدة إشكالات .

و تبرز أهمية دراسة الموضوع له أهمية من الناحية العلمية في إثراء المكتبة بهذا البحث العلمي خصوصا مع قلة البحوث العلمية في هذا الشأن وتقديم إضافة إلى ما سلف من و سد الثغرات العملية في ميدان تطبيق تشريعات السكنات الوظيفية وكذا تنوير الموظفين العموميين لما لهم من حقوق والتزامات وكل ما له علاقة في مجال السكن الوظيفي .

و عن دوافع اختيار الموضوع فهناك أسباب ذاتية وأخرى موضوعية :

الأسباب الذاتية تنبع من ارتباط الموضوع بصفتنا موظفين ، وهذا ما يجعلنا معنيين من الاستفادة من هاته السكنات الوظيفية وهذا يتطلب معرفة الحقوق والواجبات المترتبة عن الحصول عن هاته السكنات و الأسباب الموضوعية نظرا للأهمية الكبيرة التي يكتسيها موضوع السكن الوظيفي كونه مرتبط بشريحة مهمة في المجتمع والمتمثلة في موظفي القطاع العام وكثرة التساؤلات من قبل هاته الفئة عن كيفية الحصول على هاته السكنات .

كما تتمثل أهداف الدراسة بأنها تصبوا لتحديد النظام القانوني للسكنات الوظيفية والمنازعات التي تثيرها وتمييزه عن باقي الأنظمة المعمول بها فيما تعلق بالحقوق والالتزامات .

واجهنا صعوبات في إيجاد مراجع للاستعانة بها في انجاز هذا البحث خاصة كتب تناولت هذا الموضوع بشكل موسع ، كما حاولنا الاتصال ببعض المرافق و الإدارات العمومية للحصول على اكبر كم من المعلومات إلا أنها باءت بالفشل ولم يتم تمكيننا من الاطلاع على ماهو موجد من المعلومات لديهم حول الموضوع بحجية التوجه إلى مختلف الجرائد الرسمية و المواقع التي نشرت القوانين المتعلقة بموضوعنا ، ألا أننا

التمسنا بان السبب الرئيسي لعزوفهم عن منحنا المعلومات راجع إلى التزامهم بالسر المهني .

و بخصوص حدود دراستنا و انطلاقا من الصعوبات السالفة الذكر والتي حاولنا تداركها باللجوء الى الجريدة الرسمية حاولنا الإلمام بكل جوانب البحث العلمي للمذكرة وان كان قد فاتنا بعض التفاصيل في الدراسة ، فان مبررنا عدم الحصول على نصوص قانونية لم تكن منشورة في الموقع الرسمي .

أمام هذه الانشغالات الهامة نطرح فرضية التطرق بالدراسة والتحليل لنظام القانوني للسكنات الوظيفية والمنازعات التي تثيرها، بجعل هذه المذكرة دراسة قانونية وقضائية محضة، لاسيما أن الدراسات الفقهية المتخصصة لهذا الموضوع نادرة، الشيء الذي يطرح عدة إشكاليات تتعلق بكيفية تنظيم المشرع الجزائري لشروط وإجراءات منح السكنات الوظيفية، وكيفية إنهاء الاستفادة منها، ومدى إمكانية التنازل عنها، وتحديد الطبيعة القانونية للسند الذي يمنح الحق في هذه الاستفادة، من أجل الفصل فيما إذا كان الأمر يتعلق بعقد إيجار مدني أو عقدا إداريا أو قرارا إداريا .

مع وجوب تحديد المنازعات التي تتولد عن منح الاستفادة من هذه السكنات وتحديد فيما إذا كان القاضي الإداري أو العادي المختص نوعيا في الفصل فيه وتحديد الحالات التي يؤول فيها الاختصاص لقاضي الأمور المستعجلة .

كما سجلنا وجود دراسات سابقة في هذا الشأن من بينها مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون اداري ، من إعداد الطالبتين رباحي هاجر وبوزيد فاطمة الزهراء ، عن كلية الحقوق بجامعة العقيد اكلي محند اولحاج بالبويرة خلال السنة الجامعية 2018-2019 الا أنها تبقى غير ملمة بكل الجوانب المتعلقة بهذا الموضوع خاصة في مجال الدراسة التاريخية لنظام السكنات الوظيفية والفروقات بينها وبين مختلف صيغ السكنات الأخرى.

و منه يطرح الإشكال التالي :

- ما هو النظام القانوني للسكنات الوظيفية والمنازعات المتعلقة بها في إطار التشريع الجزائري ؟

للوصول الى دراسة اكاديمية استخدمنا المناهج التالية :

المنهج التحليلي المتعلق بموضوع البحث نظرا لرجوعنا الى المراجع الخاصة بالنظام القانوني للسكنات الوظيفية و كذا تحليل النصوص التشريعية .

و كذا المنهج الوصفي بإبراز ووصف الإجراءات المتبعة لمنح السكن الوظيفي وانواع المنازعات التي تثيرها السكنات الوظيفية .

و عن محاور الدراسة انتهجنا ضمن هذه المذكرة تقسيم يبرز من خلاله دراسة النظام القانوني للسكنات الوظيفية في الفصل الأول الذي يتناول عموما التشريعات المتعلقة بالسكن الوظيفي و التمحيص في دراستها لأجل بيان هاته الصيغة اما عن الفصل الثاني فتم التطرق الى جانب المنازعات التي تثيرها السكنات الوظيفية و كل ما يتعلق بالنزاع القضائي خصوصا .

الفصل الأول

الفصل الأول : النظام القانوني للسكنات الوظيفية

تدخل المشرع الجزائري ضمن احكام المرسوم التنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في 07 فيفري 1989 ، المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة ولصالح الخدمة وشروط منح هذه المساكن [1]، ووضع اطر قانونية شاملة تحكم هذا المجال ، حتى لا يترك فراغ قانوني قد يثير اشكالات قانونية بالنظر الى اهمية السكن الوظيفي في الحياة المهنية للموظفين والسير الحسن للمرافق والادارات العمومية ، وبذلك سندرس ضمن هذا الفصل بيان الاطار القانوني للسكنات الوظيفية حتى يتم التعريف به و تفرقته عن الصيغ الاخرى للسكن ضمن المبحث الاول هذا من جهة و من جهة اخرى فتم تخصيص مبحث ثاني حول منح السكن الوظيفي وانهاء الاستفادة منه والتنازل عنه .

المبحث الاول : الاطار القانوني للسكنات الوظيفية

تدخل المشرع الجزائري ، كما اسلفنا لترسيم المعالم الاساسية للاطار القانوني للسكنات الوظيفية ، حيث ميزه بتصنيفات وشروط تختلف عن الصيغ الاخرى من السكنات لارتباطه بشريحة معينة وهي شريحة الموظفين العموميين ، سيتم التطرق من خلال المبحث الى مختلف التشريعات القانونية التي تدرج فيها المشرع الجزائري في تنظيم مجال السكنات الوظيفية بداية من مرحلة الاستقلال الى غاية يومنا هذا و كذا سيتم تناول مختلف الفروقات التي تميز السكن الوظيفي عن غيره من الصيغ الاخرى للسكن بالجزائر

المطلب الاول : التطور التاريخي لتشريعات السكنات الوظيفية بالجزائر

يعتبر التشريع الخاص بالسكنات الوظيفية في الجزائر حديث النشأة كونه مرتبط بالمرسوم التنفيذي رقم 89/ 10 المؤرخ في 07/ 02/ 1989 المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة او لصالح الخدمة و شروط منح هذه المساكن، وقد تدرج المشرع الجزائري ضمن مراحل زمنية حتى تمكن من صياغة هذا المرسوم التنفيذي في صورته الحالية ، ومن اجل ذلك تطرقنا في دراسة هذا المطلب الى فرعين يتم التطرق خلالهما لمختلف التشريعات التي جاءت ضمن هذا الاطار .

[1] المرسوم التنفيذي 89-10 المؤرخ 07 /1989/02 المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة او لصالح الخدمة و شروط منح هذه المساكن ، ج ر العدد 6 الصادرة بتاريخ 1989/02/08 .

الفرع الاول : التشريعات المنظمة للسكنات الوظيفية قبل صدور المرسوم رقم 89/ 10

بعد استقلال الجزائر سنة 1962 تم تشكيل اول حكومة جزائرية بقيادة رئيس الدولة السيد/ احمد بن بلة و لتفادي الفراغ القانوني في النظم التشريعية للجزائر تم استصدار الامر رقم 62 / 157 المؤرخة في 31/ 12/ 1962 الذي يسمح باعتماد القوانين الفرنسية الا ما يتعارض مع السيادة الوطنية [1]و من مجمل هذه القوانين القرار المؤرخ في 24/ 06/ 1949 عن السلطات الفرنسية الذي يسمح للموظفين بالحصول على السكن لضرورة الخدمة حيث تم اعتماده و سرى العمل به كمرجع اساسي بعد الاستقلال ، بعدها بادرت الدولة الجزائرية باصدار اوامر و مراسيم تنفيذية خاصة بتنظيم الاملاك الوطنية و السكنات بصفة عامة التي يدخل في نطاقها السكن الوظيفي[2] ، فجاء بالاطر العامة فقط و لم يفرده بنص قانوني خاصة به الا لغاية سنة 1989 و سنتاول اهم التشريعات ضمن هذا الموضوع على النحو التالي :

اولا : المرحلة من سنة 1962 الى غاية سنة 1980

كما اسلفنا انه خلال سنة 1962 تم اعتماد القوانين الفرنسية لا سيما القرار المؤرخ في 24/ 06/ 1949 في تسيير مجال السكن الوظيفي بعدها بدأ المشرع الجزائري في سن قوانين عامة تمثل قواعد شاملة تسرى على السكن الوظيفي سيما الامر رقم 66 – 102 المؤرخ في 06/ 05/ 1966 المتضمن انتقال الاملاك الشاغرة الى الدولة[3] ، بالاضافة الى نصوص متفرقة تتعلق بحماية الملكية العمومية ضمن الامر رقم 66- 156 المعدل و المتمم المتضمن قانون العقوبات [4]، و كذا الامر 67/ 24 المعدل و المتمم المتضمن القانون البلدي[5] و الامر 68/ 654 المتعلق بقانون المالية لسنة 1969 [6]بالاضافة الى الامر رقم 69/ 38 المتضمن قانون الولاية [7]و كذا الامر رقم 66/ 133 المتضمن القانون الاساسي العام للوظيفة العمومية[8] .

---

[1] الامر رقم 62 / 157 المؤرخة في 31/ 12/ 1962 الذي يسمح باعتماد القوانين الفرنسية الا ما يتعارض مع السيادة الوطنية ، ج ر رقم 18لسنة 1963 .

[2]مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون اداري ، من اعداد الطالبتين رباحي هاجر وبوزيد فاطمة الزهراء ، عن كلية الحقوق بجامعة العقيد اكلي محند اولحاج بالبويرة خلال الستة الجامعية 2018-2019 .

[3] الامر رقم 66 – 102 المؤرخ في 06/ 05/ 1966 المتضمن انتقال الاملاك الشاغرة الى الدولة، ج ر رقم 47 لسنة 1966 .

[4] الأمر رقم 66- 156 المعدل و المتمم المتضمن قانون العقوبات ، ج ر رقم 49 لسنة 1966 .

[5] الأمر 67/ 24 المعدل و المتمم المتضمن القانون البلدي المؤرخ في 1967/01/18 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 81-09 المؤرخ في 1981/07/04ج ر رقم 08 لسنة 1967 .

[6] الأمر 68/ 654 المتعلق بقانون المالية لسنة 1969، ج ر رقم 106 ، لسنة 1968 .

[7] الأمر رقم 69/ 38 المتضمن قانون الولاية ، ج ر رقم 39 لسنة 1969 .

[8] الامر رقم 66/ 133 المتضمن القانون الاساسي العام للوظيفة العمومية ، ج ر رقم 45 لسنة 1966 .

بعدها تم اصدار الامر 70/ 11 المؤرخ في 22/ 02/ 1970 المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة [1]و كذا الامر رقم 74/ 26 المؤرخ في 20/ 02/ 1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات [2]حيث اوردت قواعد عامة تحكم سير السكنات الوظيفية باعتبارها جزء من ملكية الدولة ، كما صدر الامر رقم 76/ 93 المؤرخ في 23/ 10/ 1976 المتضمن تحديد شروط احداث و تنظيم و سير مكاتب الترقية و التسيير العقاري للولاية[3] .

ثانيا : المرحلة من سنة 1981 الى غاية سنة 1989 .

تم اصدار خلال هاته المرحلة كم كبير من القوانين و الاوامر تتعلق بملكية الدولة و كذا السكنات و الاطر العامة التي تحكمها و سنتطرق الى أهمها باختصار منها الامر الملغى رقم 81/ 01 المؤرخ في 07/ 02/ 1981 [4]و كذا المرسوم الملغى رقم 81/ 44 المؤرخ في 21/ 03/ 1981 المتضمنين التنازل عن الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني او المهني او التجاري او الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات العمومية [5] ، و كذا المرسوم الملغى رقم 81/ 96 المؤرخ في 16/ 05/ 1981 المتعلق بمنح المساكن في العمارات التابعة للدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات العمومية و المؤسسات الاشتراكية او التي تنتفع منها [6].

في نفس السياق اصدر المشرع المرسوم الملغى رقم 83/ 666 المؤرخ 12/ 11/ 1983 المتضمن القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية [7]و كذا المرسوم 83/ 720 المؤرخ في 10/ 12/ 1983 المتعلق بالوظائف التي تخول اصحابها حق منح المسكن

---

[1] الأمر 70/ 11 المؤرخ في 22/ 02/ 1970 المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة ، ج ر رقم 69 لسنة 1970 .

[2] الامر رقم 74/ 26 المؤرخ في 20/ 02/ 1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات ، ج ر رقم 10 لسنة 1974 .

[3] الامر رقم 76/ 93 المؤرخ في 23/ 10/ 1976 المتضمن تحديد شروط احداث و تنظيم و سير مكاتب الترقية و التسيير العقاري للولاية ، ج ر رقم 14 لسنة 1976 .

[4] الامر الملغى رقم 81/ 01 المؤرخ في 07/ 02/ 1981 ، ج ر رقم 13 لسنة 1981 .

[5] المرسوم الملغى رقم 81/ 44 المؤرخ في 21/ 03/ 1981 المتضمنين التنازل عن الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني او المهني او التجاري او الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات العمومية ، ج ر رقم 110 لسنة 1981 .

[6]المرسوم رقم 81/ 96 المؤرخ في 16/ 05/ 1981 المتعلق بمنح المساكن في العمارات التابعة للدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات العمومية و المؤسسات الاشتراكية او التي تنتفع منها ج ر26 لسنة 1981 .

[7]المرسوم الملغى رقم 83/ 666 المؤرخ 12/ 11/ 1983 المتضمن القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية ، ج ر رقم 22 لسنة 1983 .

بسبب ضرورة الخدمة المحلة او لصالح الخدمة [1]، ليصدر بعدها القانون الملغى 84/ 15 المؤرخ في 30/ 07/ 1984 المتعلق بالاملاك الوطنية[2] ، ليرد بعدها تعديل آخر بمقتضى المرسوم الملغى 87/ 131 المؤرخ في 26/ 05/ 1987 المتضمن شروط ادارة الاملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها [3]، كما انه في نفس السنة صدر المرسوم الملغى رقم 87/ 183 المؤرخ في 18/ 08/ 1987 المتضمن تحديد نسب الاتاوة الايجارية الواجب دفعها الواجب دفعها بعنوان المساكن الممنوحة لصالح الخدمة[4] .

الفرع الثاني : التشريعات المنظمة للسكنات الوظيفية بعد صدور المرسوم 89/ 10

من اهم التشريعات المنظمة للسكنات الوظيفية هو المرسوم رقم 89/ 10 المؤرخ في 07/ 02/ 1989 المتضمن كيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة او لصالح الخدمة و شروط قابلية منح هذه المساكن و الذي لا يزال ساري المفعول و سيتم التطرق اليه ضمن صلب موضوع مذكرتنا ، حيث ورد ضمنه مجمل التفاصيل المتعلقة بالسكن الوظيفي و الاطار الشامل لتوزيع السكنات وتعليمة المديرية العامة للميزانية رقم 4588 المؤرخة في : 11 نوفمبر 1992 حول اجراءات مراقبة المصاريف الناجمة عن منح الامتياز في السكن الوظيفي وكذا المراسلة رقم 548 المؤرخة في 10ديسمبر 1995بخصوص تسيير السكنات الوظيفية الالزامية في قطاع التربية الوطنية و القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 فيفري 2002[5] المعدل للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17ماي 1989 المحدد لقائمة الوظائف والمناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملحة او لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن[6].

بالإضافة الى المرسوم التنفيذي رقم 06-208 المؤرخ في 13 جوان 2006 يحدد كيفيات حق إيجار السكنات ذات الطابع الاجتماعي المخصصة للادارات والمؤسسات والهيئات

---

[1] المرسوم 83/ 720 المؤرخ في 10/ 12/ 1983 المتعلق بالوظائف التي تخول اصحابها حق منح المسكن بسبب ضرورة الخدمة المحلة او لصالح الخدمة ، ج ر رقم 51 لسنة 1983 .

[2]القانون الملغى 84/ 15 المؤرخ في 30/ 07/ 1984 المتعلق بالاملاك الوطنية ، ج ر رقم 15 لسنة 1984 .

[3]المرسوم الملغى 87/ 131 المؤرخ في 26/ 05/ 1987 المتضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها ج ر رقم 22 لسنة 1987

[4] المرسوم الملغى رقم 87/ 183 المؤرخ في 18/ 08/ 1987 المتضمن تحديد نسب الاتاوة الايجارية الواجب دفعها الواجب دفعها بعنوان المساكن الممنوحة لصالح الخدمة ، ج ر رقم 27 لسنة 1987.

[5]القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 فيفري 2002 المعدل للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17ماي 1989 المحدد لقائمة الوظائف والمناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملحة او لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن ج ر رقم 20 لسنة 2002 .

[6]القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 فيفري 2002 ، نفس المرجع .

العمومية [1]،المراسلة الوزارية رقم 28 المؤرخة في 2017 بخصوص توزيع السكنات الوظيفية غير قابلة للتنازل بالإضافة الى المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المؤرخ في :2018/06/04 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والاملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري [2]والمنشور الوزاري رقم 01 المؤرخ في : 15/ جانفي 2019 يتضمن اليات توزيع السكنات الوظيفية المخصصة لقطاع التكوين والتعليم المهنيين .

المطلب الثاني : التمييز بين نظام السكنات الوظيفية و بعض الأنظمة الأخرى للسكن بالجزائر

يعتبر السكن الوظيفي سكن يشغله اي شخص طبيعي لضرورة الخدمة الملحة او لصالح الخدمة العمومية فهو مرتبط بالواجبات كما انه فائدة عينية لا تتطلب دفع الايجار الا مساهمة مالية بسيطة و هي مجرد اقتطاع من اجر المستفيد ، و الغاية وراء منح هذا النوع من السكن هو تسهيل المهام ، و بهذا فانه يحمل خصوصية عن الصيغ الاخرى للسكن بالجزائر و من خلال هذا المطلب سنتناول الفروقات عن بعض الصيغ و هي صيغة السكن الايجاري العمومي و كذا صيغة السكن التساهمي و صيغة السكن عدل .

الفرع الاول : التمييز بين نظام السكنات الوظيفية و نظام السكنات العمومية الايجارية

لقد حدد المرسوم التنفيذي 08/ 142 المؤرخ في 11/ 05/ 2008 القواعد الاساسية للسكنات العمومية الايجارية[3] و المسماة السكنات الاجتماعية سابقا بحيث تختلف اختلافا كبيرا عن السكنات الوظيفية المنظمة في المرسوم التنفيذي رقم 89/ 10 فتناولنا هذا الاختلاف ضمن اوجه التشابه و الاختلاف على النحو التالي :

اولا : اوجه التشابه

نجد بعض اوجه التشابه بين الصيغتين تناولناها ضمن النقاط التالية :

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 06-208 المؤرخ في 13 جوان 2006 يحدد كيفيات حق إيجار السكنات ذات الطابع الاجتماعي المخصصة للادارات والمؤسسات والهيئات العمومية ، ج ر رقم 39 لسنة 2006 .

[2] الى المرسوم التنفيذي رقم 18-153 المؤرخ في :2018/06/04 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والاملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري ، ج ر رقم 33 لسنة 2018 .

[3]المرسوم التنفيذي 08/ 142 المؤرخ في 11/ 05/ 2008 القواعد الاساسية للسكنات العمومية الايجارية ج ر رقم 25 المؤرخة في 2008/05/11 .

- تعتمد كلتا الصيغتين على قواعد الصفقات العمومية في انجاز اشغال بناء السكنات وفق المرسوم الرئاسي الحامل لرقم 15/ 247 المؤرخ في 16/ 09/ 2015

- يشتركان في ان ملكية السكنات تعود للدولة مع قابلية التنازل عنها في السكنات الوظيفية الممنوحة لصالح الخدمة وفق القائمة -ب- [1] ، و كذا قابلية التنازل عن السكنات الايجارية العمومية المحددة في قانون المالية لسنة 2002 سيما المادة 209[2] .

ثانيا : اوجه الاختلاف

هنالك عدة اختلافات تم تقسيمها وفق عدت معايير منها الاختلاف في شروط الاستفادة و كذا الاجراءات و انتهاء الاستفادة .

01/ **من حيث شروط الاستفا**دة :

من اهم الاختلافات في صيغتي السكنات السالفتي الذكر هو شروط الاستفادة و يمكن تحديد البعض منها في الفروقات التالية :

- شروط المستفيد في السكنات الوظيفية ان يكون موظف بالمعنى العام لضرورة الخدمة الملحة او لصالح الخدمة العمومية بينما المستفيد في السكنات الايجارية العمومية فيكون اي مواطن .

- تسري شروط و معايير اختيار طالب السكن الايجاري العمومي على الطالب السكن و زوجه اما في السكن الوظيفي فتسري معايير الاختيار على الموظف فقط .

- يشترط للاستفادة من السكن الاجتماعي عدم تملك اي عقار ذو استعمال سكني او عدم الاستفادة من اي صيغة سكن او عدم لبناء او اعانة في اطار شراء او بناء او تهيئة سكن و هذا الامر لا يشترط في المستفيد من السكنات الوظيفية كأصل عام خاصة المصنفة ضمن القائمة (أ)

- السكن الايجاري الاجتماعي يشترط لطالبه الاقامة لمدة 05 سنوات باقليم بلدية تواجد السكن بينما لا يشترط ذلك لطالب السكن الوظيفي .

---

[1] المواد 03 ، 04 ، 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/ 05/ 1989 ، مرجع سابق .

[2] المادة 209 من قانون 01/ 21 المؤرخ في 22/ 12/ 2001 المتضمن قانون المالية لسنة 2002 ، ج ر العدد 79 المؤرخة في 2001/12/23 .

- اشتراط الدخل الشهري للزوجين ان لا يتعدى 24,000 دج حسب ماتنص عليه المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المتعلق المؤرخ في 11/ 05/ 2008 القواعد الاساسية للسكنات العمومية الايجارية [1].

بينما في السكن الوظيفي لا يتقيد بمقدار الدخل الشهري .

- السن القانونية المحددة لطالب السكن الايجاري العمومي 21 سنة بينما السن القانوني للموظف الذي بامكانه الاستفادة من السكن 18 سنة مثل ما حددته المادة 78 من الامر 06/ 03 [2].

02/ الاختلاف من حيث الاجراءات الخاصة بكل صيغة :

ويمكن حصر الفروقات بين الصيغتين من حيث الاجراءات الخاصة بهما كما يلي :

- تتطلب الاجراءات الخاصة بطالب السكن الايجاري العمومي ايداع ملف يتكون من وثائق ضرورية و كذا وثائق اضافية مساعدة و اتباع تحقيق اداري في وضعية طالب السكن الامر الذي يختلف عن طالب السكن الوظيفي حيث تكون هاته الاجراءات مخففة كون الادارة على دراية بهوية الموظف ووضعيته في العمل و احقيته في الحصول على سكن .

- اضافة الى اختلاف يتعلق في تشكيلة لجان دراسة الطلبات حيث في السكنات الايجارية تتكون من عدت ممثلين من ادارات محلية مختلفة بين لجان بين السكنات الوظيفية فتتكون من ممثلين من الادارة فقط .

- كما ان الامر يختلف في الصيغتين بخصوص سلم التنقيط لانتقاء المستفيدين و كذا نشر القائمة و كذا الطعون .

- و من جهة اخرى فان صيغة السكنات الايجارية العمومية تتطلب من المستفيد من السكن دفع بدل الايجار بينما لا يكون ذلك بالنسبة للمستفيد من السكن الوظيفي سوى انه يساهم في اشتراك رمزي يقتطع من الراتب .

---

[1] - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 08/ 142 المؤرخ في 11/ 05/ 2008 القواعد الاساسية للسكنات العمومية الايجارية ، مرجع سابق.

[2]- المادة 78 من الامر 06/ 03 المؤرخ في 15 /2006/05 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية ج ر ع 46 المؤرخة في 2006/05/16 .

- هنالك اختلاف من حيث الجهة المختصة في الفصل في الدعاوى الناشئة عن استغلال السكنات الايجارية العمومية يختص بها القسم العقاري للمحاكم الابتدائية ، اما السكنات الوظيفية فهي من اختصاص المحاكم الإدارية .

03/ الاختلاف من حيث انتهاء الاستفادة :

يختلفان ايضا في ان السكنات الوظيفية الممنوحة لصالح الخدمة وفق القائمة -أ- و كذا بعض الاستثناءات من السكنات الوظيفية المصنفة في القائمة -ب- انها غير قابلة للتنازل، اما السكنات الايجارية العمومية فهي قابلية للتنازل .

- تنتهي الاستفادة من السكن الوظيفي اما بانتهاء العلاقة الوظيفية و بسبب تغير المصلحة المسيرة للسكن الوظيفي او التنازل بينما يكون انتهاء الاستفادة من السكنات الايجارية بمخالفة الشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 18/ 01 المؤرخ في 04/ 2018/06 [1] و هذه الفوارق تكون حسب خصوصية كل صيغة .

<u>الفرع الثاني :</u> التمييز بين نظام السكنات الوظيفية و نظام سكنات البيع بالايجار (عدل).

حدد المرسوم التنفيذي رقم 01/ 105 المؤرخ في 23/ 04/ 2001[2] الوارد ضمن الجريدة الرسمية رقم 25 النصوص تطبيقية لاقتناء سكن البيع بالايجار (عدل) و الذي يختلف عن صيغة السكن الوظيفي في عدة نقاط اهمها :

- يكون تقديم طلب الحصول على سكن البيع بالايجار لدى الوكالة الوطنية لترقية السكن و تطويره (وكالة عدل) بينما يكون تقديم طلب السكن الوظيفي بالادارة التي يخضع لها الموظف

- تتشكل لجان دراسة طلبات سكنات البيع بالايجار من مدير الوكالة و ممثل عن الصندوق الوطني للسكن و ممثل عن المدير الولائي للسكن و غيره بينما تتكون لجان السكنات الوظيفية من موظفين اداريين تابعين لادارة الموظف طالب السكن .

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 18/ 01 المؤرخ في 04/ 2018/06 المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الايجاري ، ج ر ، عدد 01 الصادرة بتاريخ 2018/01/07.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 01/ 105 المؤرخ في 23/ 04/ 2001 المؤرخ في 23/ 04/ 2001 المتعلق بتحديد شروط شراء المساكن المنجزة باموال عمومية في اطار البيع بالايجار و كيفيات ذلك ، ج ر العدد 25 لسنة 2001 .

- يتم دفع اقساط متفاوتة بالنسبة لسكنات عدل حسب مراحل متعددة (10 بالمئة من ثمن السكن عند قبول الملف و 15 بالمئة على مراحل عند شغل السكن)[1] بينما لا يكون ذلك في السكنات الوظيفية فيشغل الموظف السكن مباشرة.

- المستفيد من سكنات البيع بالايجار يهدف الى تملك السكن [2] و يستطيع التصرف او يمكنه ان يجعل شخص آخر يشغله بدله بينما لا يكون ذلك في السكنات الوظيفية .

- يشترط راتب محدد للاستفادة من صيغة سكن البيع بالايجار يتراوح بين 24,000 دج 100,800 دج بينما في للاستفادة من السكنات الوظيفية لا يشترط ذلك .

- صيغة السكن الوظيفي لا تنتهي عموما بتملك السكن فكما اسلفنا هناك بعض الاصناف لا يتملكها الموظف الا في حالات محددة اما صيغة بيع السكنات بالايجار فتنهي حتما بتملك السكن

الفرع الثالث : التمييز بين نظام السكن الوظيفي و نظام السكن الترقوي المدعم .

سنتطرق من خلال هذا الفرق لأهم الفروقات للتمييز بينهما من خلال عناصر الاختلاف التالية :

- للاستفادة من الصيغة السكنية الترقوي المدعم يجب ان يكون مبلغ الدخل للطالب وزوجته يفوق مبلغ اربعة وعشرون الف (24.000) دج وان لا يتجاوز مائة وثمانية الاف دينار جزائري (108.000دج) في حين لاعتبة لدخل الزوجين للاستفادة من سكن وظيفي .

- السكنات الوظيفية تمنح بالمجان فلا يدع شاغل السكن اي مقابل في حالة السكنات الوظيفية بسبب ضرورة الخدمة وبالنسبة للسكنات الممنوحة لصالح الخدمة فان شاغل السكن يدفع اتاوة تساوي 10 بالمائة من راتبه دون تجاوزها للقيمة الايجارية للسكن المشغول طبقا للمرسوم 89-98 المؤرخ في 20 جوان 1989 المحدد للايجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة للدولة[3]

---

[1] المادة من المرسوم التنفيذي رقم 16- 279 المؤرخ في 2/ 11/ 2016 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 01- 105 المؤرخ في 23/ 04/ 2001 المتعلق بتحديد شروط شراء المساكن المنجزة باموال عمومية او مصادر بنكية او اي مصادر تمويلات اخرى في اطار البيع بالايجار ، ج ر العدد 68 لسنة 2015 .

[2] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01- 105 المؤرخ في 23/ 04/ 2001 ، المرجع السابق .

[3] المرسوم 89-98 المؤرخ في 20 جوان 1989 المحدد للايجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة للدولة جريدة رقم 26 لسنة 1989

- الهدف من منح السكن الوظيفي هو تقريبالموظف من مقر عمله من اجل القيام بالمهام المنوطة به في حين ان الحصول على السكن الترقوي المدعم هو تملكه .

- السكن الوظيفي يمكن شغله بعد الحصول على سند الامتياز في حين ان السكن الترقوي المدعم لايمكن الحصول عليه الا بعد دفع جميع الاقساط الممثلة لثمن السكن .

- السكن الوظيفي يشغله العون التي منحته المصلحة المستخدمة سند الامتياز دون غيره ولايستطيع التصرف فيه في حين ان السكن الترقوي المدعم يمكن التصرف فيه من طرف مالكه بعد حصوله على عقد الملكية .

- يستفيد طالب السكن الترقوي المدعم من اعانات الصندوق الوطني للسكن والمقدرة بمبلغ سبعمائة الف دينار جزائري (700.000دج) اذا كان دخل الزوجين يساوي اواقل 04 مرات من الاجر القاعدي واعانة مقدرة باربعمائة الف دينار جزائري (400.000 دج) اذا كان دخل الزوجين معا اكبر 4 مرات من الدخل القاعدي واقل من 6 مرات [1].

<u>المبحث الثاني</u> : منح السكن الوظيفي وانهاء الاستفادة منه .

من خلال هذا المبحث سيتم التطرق الى مطلبين الاول يتعلق بمنح السكن الوظيفي و كذا مطلب ثاني تناولنا فيه انهاء الاستفادة من السكن الوظيفي و التنازل عنه الواردة ضمن المرسوم التنفيذي 89/ 10 المشار اليه سالفا و كذا مجمل النصوص التنظيمية .

<u>المطلب الاول :</u> نظام منح السكن الوظيفي .

حددت النصوص التنظيمية الشروط التي يمنح بها حق الإستفادة من المسكن الوظيفي ولمن يمنح وكيف يمنح، والإجراءات المتبعة في ذلك و التي سنتناولها ضمن الفروع التالية .

<u>الفرع الأول:</u> شروط منح السكن الوظيفي.

لاجل الاستفادة من مسكن وظيفي تقتضي كشرط أولي وجود علاقة بين العون والإدارة سواء كانت هذه الأخيرة تابعة للدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة عمومية، أي أن يؤدي مجموعة من الواجبات

[1] المرسوم 89-98 المؤرخ في 20 جوان 1989 المرجع السابق.

والمسؤوليات تفرضها وتفوضها له الهيئة المستخدمة التي تحوز أو تنتفع بالمسكن[1] (01) ، إن ما يجب التأكيد عليه أن هذه العلاقة لا تستدعي أن تكون خاضعة بالضرورة لقانون الوظيف العمومي ذلك أنه يكفي أن يقوم العون بأداء مهمة انتخابية لكي يستفيد من مسكن وظيفي في إطار ممارسة مهامه أو يكون خاضعا لقانون خاص يمنح له هذا الحق كالقضاة، فهم خاضعون للقانون الأساسي للقضاء، ولهم بحكم طبيعة مهامهم الحق في الإستفادة من المساكن الوظيفية.

حيث يمكن أن نميز بين نوعين من حق الإستفادة من السكن الوظيفي، وهما المنح بسبب الضرورة الملحة للخدمة، والمنح بسبب منفعة لصالح الخدمة، فنصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي 89- 10 [2]على أن: "القصد من الإمتياز هو شغل مسكن يمكن أن يستجيب لضرورة الخدمة الملحة أو يتسم بمنفعة لصالح الخدمة" ، فالنص الصريح يستفاد منه أنه لا يمكن منح المسكن الوظيفي الا لأحد هذين السببين.

اولا: تخصيص المسكن لضرورة الخدمة الملحة.

هي الحالة التي لا يمكن فيها للعون العمومي أن يؤدي مهامه دون السكن في العمارة التي يؤدي فيها وظائفه أو في عمارة ملحقة بها [3]

وكان عمله يتطلب حضوره ليلا ونهارا ومن أمثلة ذلك رئيس مصلحة الإتصالات بالولاية والدائرة، مدير المؤسسة العقابية، مدير الثانوية رئيس مصلحة الحماية المدنية في الولاية، وغيرهم من الأعوان ، أو إذا كان لا يمكن للعون أن يؤدي مهامه التي تتمثل في منصب سلطة يتصف بتبعيات خاصة، ويترتب عليه استعدادا دائما للعمل، دون أن يكون بالضرورة ساكنا في مقر عمله، ومثال ذلك أعضاء الحكومة والولاة وبعض المديرين المركزيين والمحليين .

وهو ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي 89 /10 و قد أكد مجلس الدولة أن هذا النوع من المساكن لا يمكن شغلها إلا لهذا السبب، في القرار الصادر عنه تحت رقم 0129003 بتاريخ 17 فيفري 2004 إذ جاء فيه أن: " السكن المتنازع عليه هو مسكن وظيفي

---

[1] د/ حمدي أمين عبد الهادي، إدارة شؤون موظفي الدولة، دار الفكر العربي، القاهرة سنة 1990 ص 12

[2]- المادة 11 من المرسوم التنفيذي 89-10 المؤرخ 07 /1989/02 مرجع سابق .

[3] عبد السلام ذيب، عقد الإيجار المدني، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، سنة2001 الجزائر ص 190 .

موجه لمدير المدرسة ولا يمكن شغله إلا من قبل مدير المدرسة عملا بأحكام المادة 10 وما يليها من المرسوم رقم 89 /10 [1].

ثانيا : تخصيص المسكن لصالح الخدمة.

بخصوص المسكن لصالح الخدمة عندما يكون سكن العون كفيلا بأن يتيح أداء أفضل للخدمة، أو تشجيع لبروز كفاءات إضافية، أو الرفع من مستوى الخدمة في أماكن معينة مثل مناطق الجنوب فنجد المرسوم التنفيذي رقم 95/ 300 المؤرخ في 04 أكتوبر 1995 المحدد للإمتيازات الخاصة الممنوحة لصالح أعوان الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية المستخدمين بولايات بشار، البيض، ورقلة، النعامة، الأغواط، الواد وبعض بلديات ولاية الجلفة وبسكرة ينص على منح امتياز السكن لأن من شأنه أن يؤدي إلى أداء أحسن للعون ، فمنح السكن الوظيفي في هذه الحالة له فائدة حتمية في سير أحسن للمرفق العام .

و كذلك الشأن بالنسبة لبعض المناصب في المصالح الخارجية للوزارات والجماعات المحلية وإدارة الولاية ،وفي كل الحالات الأخرى أي عندما لا يمنح السكن الوظيفي بسبب الضرورة الملحة للخدمة أو لصالح منفعة الخدمة، بحيث يكون شغل المسكن أجنبي عن الخدمة، ففي هذه الحالة يتعلق بعقد إيجار وليس امتياز السكن الوظيفي[2] .

ثالثا: الوظائف والمناصب التي تمنح حق الإستفادة من المساكن الوظيفية.

إن قائمة الوظائف والمناصب التي تخول الحق في الإستفادة من المسكن بسبب الضرورة الملحة للخدمة أو لصالح الخدمة ، تم تحديدها على سبيل الحصر بموجب القرار الوزاري المشترك بين وزير السكن ووزير الداخلية والجماعات المحلية و وزير المالية، بعد اتخاذ رأي السلطات والهيئات المعنية، فصدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 فيفري 2002 ، والذي ألحق به قائمتين، حددت القائمة "أ" منهما الوظائف والمناصب التي تخول امتياز السكن بسبب الضرورة الملحة للخدمة، أما القائمة "ب" فحددت الوظائف والمناصب التي تخول الحق في امتياز السكن لصالح الخدمة.

[1] قرار رقم 0129003 بتاريخ 17 فيفري 2004 ، غير منشور لمجلس الدولة ، الغرفة الأولى

[2] - المرسوم التنفيذي رقم 95/ 300 المؤرخ في 04 أكتوبر1995 يحدد الامتيازات الخاصة بالموظفين العاملين في بعض ولايات الجنوب ، ج ر عدد 58 لسنة 1995 .

وإن التعديل الذي جاء به القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 فيفري 2002 شمل بعض المناصب المذكورة في القائمتين، من بينها تمديد الحق في الإستفادة من المسكن الوظيفي إلى كل القضاة بعدما كان الحق مقتصرا على القضاة الممارسين لمناصب نوعية.

رابعا: السلطة المختصة في منح امتياز السكن الوظيفي.

تمتلك حق الإمتياز في المسكن الوظيفي السلطة الإدارية المختصة المخول لها – نوعيا إقليميا وزمنيا وشخصيا، وقد حدد المرسوم 89/ 10 الحق في اتخاذ مقرر منح المسكن في إطار قواعد الإختصاص ، فبالنسبة للمساكن التي تملكها أو تنتفع بها الدولة يتم منح المسكن بناء على مقرر يصدره رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية في الولاية، أما عن المساكن التي تحوزها الجماعات المحلية (الولاية والبلدية)، فتمنح بناء على مقرر يصدر من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الحالة ، فالوالي يقوم بكل أعمال الإدارة للأملاك والحقوق التي تتكون منها ممتلكات الولاية باسم الدولة و تحت رقابة المجلس الشعبي الولائي طبقا لنص المادة 86 من قانون الولاية أما بالنسبة للمساكن التي تحوزها أو تنتفع بها المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري فيتم منحها بناء على مقرر يصدره مدير المؤسسة، فقد نصت المادة 5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 المعدل بموجب القرار الوزاري الشترك المؤرخ في 05 فيفري 2002 على أنه: " يجب أن يمنح حق الإمتياز في المسكن من قبل السلطة المخولة وفقا للمواد 5 ،4 ،3 من المرسوم رقم 89- 10 وقد نصت المادة 07 من نفس المرسوم أنه: " تخضع امتيازات المساكن التي تملكها أو تحوزها للإنتفاع بها الشركات والمؤسسات والهيئات العمومية ذات الطابع الإقتصادي للقانون الأساسي والنظام الداخلي الخاصين بكل واحدة منها" [1] .

فمثلا القانون الأساسي لديوان الترقية والتسيير العقاري الحامل لرقم 91/ 147 تضمن تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها وعملها[2] و هذا القانون لم يتعرض ضمن أحكامه لامتياز السكن الوظيفي لصالح أعوانه، عكس ما نصت عليه المادة 7 من المرسوم التنفيذي 89-10 وإذا رجعنا إلى بعض الأنظمة الداخلية المودعة على مستوى كتابة الضبط بمحكمة عنابة، ومنها النظام الداخلي لاتصالات الجزائر، التي تعتبر مؤسسة عمومية اقتصادية .

[1] المواد 4 ،3 و 5 من المرسوم التنفيذي 89-10 مرجع سابق

[2] المرسوم رقم 91/ 147 المؤرخ في 12 / 05/ 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد كيفيات تنظيمها وسيرها ج ر عدد 25 لسنة 1991.

والذي أودع بكتابة ضبط المحكمة بتاريخ 17 أوت 2005 نجده لم يتناول ضمن مواده ما يتعلق بالسكنات الوظيفية و نجد أن النظام الداخلي هو وثيقة مكتوبة يحدد فيها المستخدم القواعد المتعلقة بالتنظيم التقني للعمل، والوقاية والأمن و الإنضباط وطبيعة الأخطاء المهنية ودرجات العقوبة، ومادام عمال هذه المؤسسات يخضعون للقوانين الخاصة المتعلقة بالعمال الأجراء، فكيف يمكن النص ضمن أحكام الأنظمة الداخلية على امتياز السكن الوظيفي أمام انعدام النص على منح السكن الوظيفي في القوانين الأساسية و الأنظمة الداخلية فلابد من الرجوع إلى بعض النصوص القانونية الأخرى لإيجاد تفسير للمادة 7 من المرسوم 89- 10 ، فالمادة 45 من القانون 88 – 01 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية، تنص على أن الهيئات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة وتنص المادتان 55 و 56 من نفس القانون على حالتين إذا تحققتا فإن النشاط الذي تقوم به المؤسسة العمومية في هذه الحالة يعد إداريا وهما:

- عندما تكون المؤسسة العمومية الإقتصادية مؤهلة قانونا بتسيير مباني عامة أو جزء من الأملاك الإصطناعية ويكون هذا التسيير وفقا لعقد إداري للإمتياز.

- عندما تكون المؤسسة العمومية الإقتصادية مؤهلة قانونا لممارسة صلاحيات السلطة العامة.

ان منح المساكن التي تملكها أو تحوزها المؤسسة العمومية الإقتصادية لعمالها تخضع للقواعد العامة وتشكل امتياز سكن طبقا للمرسوم التنفيذي 89 -10 في الحالتين اللتين نصت عليهما المادتين 55 و 56 من القانون 88 -10 عندما تمارس المؤسسة أحد هذين النشاطين تعتبر الإستفادة بسبب ضرورة الخدمة.

خامسا: الشروط المالية.

ان المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة تمنح مجانا، فلا يلزم العون بدفع أي مقابل لشغل المسكن، يمكن أن يستفيد أيضا من مجانية الماء والغاز والكهرباء، غير النظام القانوني للسكنات الوظيفية والمنازعات التي تثيرها أنه إذا لم يكن المسكن ممنوحا بسبب ضرورة الخدمة ملك للهيئة المستخدمة، فإن الإيجار الرئيسي يكون على عاتق هذه الهيئة أما بالنسبة للمساكن الممنوحة لصالح الخدمة فيجب على شاغل المسكن أن يدفع مقابلا، بحيث يترتب على العون دفع إتاوة تساوي 10 بالمائة من راتبه الخاص ويتم التحصيل من قبل الهيئة المستخدمة مع زيادة 5 بالمائة شهريا في حالة التأخر في الدفع و يتم حساب القيمة الإيجارية للمسكن طبقا لما حدده المرسوم 89 / 98 المؤرخ

في 20 جوان 1989 وفق القواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة للدولة[1] ، باعتباره النص الذي يحدد طريقة احتساب القيمة الإيجارية في هذه المحلات والعناصر المكونة لها، الأمر الذي نصت عليه المادة 16 من المرسوم التنفيذي 89 /10 بتأكيدها على أنه يحسب الإيجار وفقا للتنظيم المعمول به، والمطبق على المساكن والمحلات التابعة للقطاع العام وقد أكدت المحكمة العليا في قرارها رقم 126083 بتاريخ 24 أكتوبر 1995 مايلي: " من المقرر قانونا بالمادة 16 من المرسوم 89- 10 المؤرخ في 07 فيفري 1989 [2]ان ثمن الإيجار الخاص بالمساكن الممنوحة لضرورة المصلحة، يتحمله الساكن وتحصله الهيئة المستخدمة، ومتى تبين أن الطاعن بقي يشغل المسكن التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري حتى بعد استقالته من المؤسسة المستخدمة، ولم يدفع مبالغ الإيجار المتأخرة رغم الإنذارات الموجهة إليه، فإنه يتحمل لوحده مسؤولية تسديدها وبالتالي فإن الدفع المثار من طرفه غير وجيه ويستوجب الرفض"[3]

<u>الفرع الثاني:</u> سند امتياز السكن الوظيفي.

لا يمكن شغل السكن الوظيفي بدون سند الامتياز وإلا اعتبر شاغلا بدون حق، وهو ما نصت عليه المادة 2 من المرسوم التنفيذي 89/ 10 : "لا يمكن لأحد أن يشغل سكنا ممنوحا تملكه أو تحوزه الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية التي تنتفع بها، بأية صفة من الصفات ما لم يستفد من سند الإمتياز" ويتمثل هذا السند في قرار الإمتياز الذي يصدره رئيس مصلحة الأملاك الوطنية إذا تعلق الأمر بملك الدولة، أو يصدره الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان الملك تابعا للولاية أو البلدية[4] ، أو يصدره مدير المؤسسة إذا كان السكن تابعا لمؤسسة عمومية ادارية كما نصت المادة 6 من المرسوم التنفيذي89/ 10 أن: " أسناد الإمتياز تشكل السند القانوني لشغل المسكن طبقا للتنظيم الجاري به العمل"، يتضح إذن أن سند الإمتياز يعتبر بمثابة الرخصة القانونية للإنتفاع بالمسكن الوظيفي، وذلك استنادا إلى صفة الشاغل أو صفة العون العمومي.

---

[1]مرسوم تنفيذي 89 -98 مؤرخ في في 20 يونيو 1989 يحدد القواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة للدول،

[2] المادة 16 من المرسوم 89- 10 ، مرجع سابق .
[3]حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة الجزائر، 2002 ، ص 62 .
[4]ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص 191

الامر الذي اكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 133227 الصادر بتاريخ 22 ماي 1996 [1]الذي جاء فيه: " لا يمكن لأحد أن يشغل مسكنا تملكه أو تحوزه الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية التي تنتفع بها، ما لم يستفد من سند امتياز تصدره السلطة المعنية... ولما ثبت أن النزاع الحالي يتعلق بمسكن يخول حق الإمتياز للضرورة الملحة لصالح قابض البريد والمواصلات والمطعون ضده كان يستفيد به بسبب هذه الصفة ولم يعد من حقه ذلك"، كما أكد مجلس الدولة نفس الإتجاه في العديد من القرارات التي أصدرها، ففي القرار رقم 12334 المؤرخ في 17 فيفري 2004 قرر أن : "السكن محل النزاع هو سكن إلزامي يقع بإكمالية آيت بوجمعة ببوفاريك أنجز ليشغله الموظفون العاملون بهذه المؤسسة فقط.... وأنه لا يمكن شغله إلا بمقتضى امتياز عملا بأحكام المادة 2 وما يليها من المرسوم التنفيذي 89/ 10 وأن المستأنف لا يثبت بأنه يحوز سند الإمتياز، وأن الجهة القضائية للدرجة الأولى وبنطقها بطرد المستأنف من المسكن المتنازع عليه لم تقم سوى بتطبيق أحكام المادة 10 من المرسوم 89 / 10 وبغير هذا السند يتعرض شاغلوا المساكن لإجراء الطرد طبقا لأحكام المادة 10 من نفس المرسوم [2]

إن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا، إعتبرت أن العلاقة التي تربط العون الشاغل للمسكن الوظيفي بالإدارة هي علاقة إيجارية، تطبق عليها أحكام الإيجار المدني، واعتبرت سند الإمتياز عقد إيجار ، وهناك رأي آخر اعتبر أن المساكن الوظيفية تمنح للموظف بموجب عقد امتياز، أي عقد تخصيص والتي تعتبر من العقود الإدارية[3]

و بذلك فإن المساكن الوظيفية تمنح للموظف بموجب سند امتياز، وهو قرار إداري ليس عقدا ولا إيجارا يخضع للقانون الخاص، ويعرف الأستاذ أحمد محيو القرار الإداري"أنه القرارات التنظيمية أو الفردية الصادرة من السلطة المختصة" ، أما الأستاذ خلوفي رشيد فيعرف القرار الإداري بمايلي:"هو ذلك العمل القانوني التنفيذي الصادر عن السلطة الإدارية بإرادتها المنفردة والذي يلحق الأذى بذاته"[4]
و مبررات ان سند الامتياز هو قرار و ليس عقد مايلي :

01- سند امتياز المسكن يصدر بالإرادة المنفردة للإدارة: إن العقد يفترض توافق وتطابق إرادتين حتى ينعقد، ولا ينعقد بغير ركن الرضا، أما امتياز المسكن الوظيفي فيمنح بالإرادة المنفردة للهيئة المستخدمة،وليس للعون المستفيد أي دور في منح الإمتياز ولا تتطلب موافقته، ولا تكون إرادته محل

[1] قرار مجلس الدولة رقم 133227 الصادر بتاريخ 22 ماي 1996 ، قرار غير منشور .
[2]المجلة القضائية 1996 ، عدد 1، ص 96
[3]ليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة الجزائر ، سنة 2003 ، ص 29
[4]رشيد خلوفي، محاضرات لطلبة السنة الثانية للمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 14 ، سنة 2005 ص 112 .

اعتبار وإن المواد 6 ،5 ،4 ،3 و 8 من المرسوم التنفيذي 89 / 10 قاطعة في هذه المسألة حيث أكدت أن الامتياز يكون بموجب مقرر، مستبعدة بذلك الطابع التعاقدي، وأكثر من ذلك فإن للإدارة حق إلغاء الإمتياز في أي وقت حسب نفس الأشكال التي منح بها، بالتالي نخلص بأن سند الإمتياز ينتج عن إرادة منفردة للهيئة المستخدمة، حينما تمارس صلاحياتها القانونية ولا تعتبر عقدا.

02- سند امتياز السكن الوظيفي له طابع تنفيذي وذلك أن سند امتياز المسكن الوظيفي يؤدي إلى إحداث مركز قانوني جديد لصالح العون المستفيد من المسكن الوظيفي

03- هذا الشرط يعبر عن المصلحة في دعوى الإلغاء و إلحاق الأذى يستشف من خلال الإجراءات الملقاة على عاتق الهيئة المستخدمة عند منحها لسكن و الشروط الواجب توفرها .

04- سند الامتياز يصدر عن سلطة إدارية ، كما حددته المواد 4 ،3 و 5 من المرسوم الرئاسي 89 /10 و إن القرار الإداري بالمفهوم والمضمون القانوني هو ذلك العمل القانوني الصادر من السلطة الإدارية المختصة في الدولة،وبإرادتها المنفردة والملزمة بقصد إحداث آثار قانونية، وذلك عن طريق إنشاء مركز أو مراكز أو تعديلها أو إلغائها، بهدف تحقيق أهداف المصلحة العامة في نطاق الوظيفة الإدارية في الدولة [1] ، و بالتالي فإن سند امتياز السكن الوظيفي هو قرار إداري بكل عناصره وخصائصه، لأنه صادر عن سلطة إدارية يؤدي إلى نشأة مركز قانوني هو حق العون في شغل السكن، وذلك بسبب الضرورة الملحة للمصلحة أو لصالح منفعة الخدمة.

غير أنه إذا كان هذا يصدق على امتياز السكن الممنوح من قبل الدولة، الولاية البلدية، والمؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري اما عن سند امتياز السكن الممنوح من قبل الهيئات والمؤسسات العمومية الاقتصادية لقد سبق وبينا سابقا أن هذه المؤسسات لا يمكن تصور أنها تمنح امتياز سكن وطيفي طبقا لنص المادة 7 من المرسوم التنفيذي 89/ 10 ، إلا في حدود ما قررته المادتان 55 و 56 من القانون 88 / 01[2] المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، أي عندما تكون هذه المؤسسات تقوم بنشاط إداري بمفهوم المعيار المادي تكون مؤهلة لممارسة صلاحيات السلطة العامة، أو تقوم بتسيير مبان عامة أو جزء من الأملاك الإصطناعية وفقا

---

[1] د/ عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر ، ص 357

[2] - المادتين 55 و56 من القانون 88-01 المؤرخ في 1988/01/12 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية .ج رعدد 02 لسنة 1988 .

لعقد إداري للإمتياز، أي ينصب نشاطها على مرفق عام ، بالمفهوم المادي حسب قضاء مجلس الدولة الفرنسي وكمثال لذلك المؤسسة الوطنية للملاحة الجوية، التي تقوم بتسيير مرفق عام باسم ولصالح الدولة، بحيث تسهر على الأمن الجوي فتنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 91/ 149 المتضمن القانون الأساسي للمؤسسة الوطنية لأمن الملاحة الجوية " أن المؤسسة تضمن سير المرفق العام لأمن الملاحة الجوية"، فعندما تصدر هذه المؤسسة قرارا بمنح سكن وظيفي لصالح أحد عمالها الساهرين على الأمن الجوي، يعتبر ذلك بسبب ضرورة الخدمة الملحة ويخضع لأحكام المرسوم 89/ 10 .

<u>الفرع الثالث</u>: إجراءات منح السكن الوظيفي.

بعد أن بينا في الفرع الثاني أن امتياز السكن الوظيفي هو قرار إداري، فإننا سنتناول إجراءات منح سند الإمتياز، ويقصد بإجراءات القرار الإداري التراتيب والتصرفات، التي تتبعها الإدارة وتقوم بها قبل اتخاذ القرار وإصداره نهائيا[1] ، نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي 89 /10 أن منح المساكن التي تملكها الدولة أو تنتفع بها يكون ناتجا عن مقرر يصدره رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية في الولاية، بعد استشارة المسؤول الذي وضع العون المستفيد تحت سلطته ، بحيث يقوم مدير الهيئة المستخدمة الذي يعمل العون تحت سلطته بمنح المسكن الوظيفي للعون يبعث به إلى مديرية أملاك الدولة والأملاك بموجب مقرر منح العقارية، المختصة إقليميا، مرفقا باستمارة معلومات خاصة بالعون والتي يحدد فيها اسم المستغل، الوظيفة، العقار، أصل الملكية الدخل الشهري الصافي وغيرها من المعلومات.

تتم عمليات المراقبة على مستوى مفتشية تسيير الأملاك العقارية من قبل رئيس المكتب المكلف بالعقود والمنازعات، فيتأكد إذا كان المنصب الذي يشغله العون يخول له حق الإستفادة من امتياز المسكن الوظيفي، طبقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 فيفري 1989 المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07 فيفري 2002 ويتأكد أن العون لم يستفد من مسكن على مستوى الولاية، وعندها يحرر قرارا منح حق يوقعه مدير أملاك الدولة الإمتياز على مسكن والأملاك العقارية للولاية، من ثلاث نسخ يحتفظ بإحداها على مستوى مكتب العقود والمنازعات، ويرسل الثانية إلى الهيئة المستخدمة ويبقى الملف في المفتشية لغرض القيام بالتحصيل إذا كان السكن ممنوح لصالح الخدمة.

[1] محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم عنابة الجزائر ، لسنة 2005 ، ص 74

و للسكنات التي تحوزها المؤسسات العمومية الوطنية ذات الطابع الإداري، فيتم منحها بمقرر يصدره مدير المؤسسة ويؤشره رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية في الولاية المختص إقليميا، بعد أن يقوم بمراقبة كما هو موضح أعلاه ، يتضح أن الرقابة التي تمارسها مديرية أملاك الدولة للولاية على منح حق امتياز المساكن التابعة للدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، رقابة إلزامية يؤدي تخلفها إلى رفض منح امتياز المسكن.

بالنسبة للسكنات التي تملكها أو تنتفع منها الجماعات المحلية، فإن منحها يتم بقرار الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي فينص القانون 90/ 30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية ضمن المادة 24 منه: "تتولى أجهزة الرقابة الداخلية التي يعمل بمقتضى الصلاحيات التي يخولها إياها القانون والسلطة الوصية برقابة الإستعمال الأحسن للأملاك الوطنية وفقا لطبيعتها وغرض تخصيصها"[1] .

كما أن قانون الولاية ينص أن الوالي يؤدي كل أعمال إدارة الأملاك والحقوق التي تتكون منها أملاك الولاية باسم الدولة، وتحت مراقبة المجلس الشعبي الولائي، فيقوم الوالي باتخاذ قرار منح امتياز المسكن الوظيفي للموظف المعني ويمضيه ثم يرسل القرار إلى رئيس الميزانية والممتلكات، حيث يحفظ على مستوى مكتب الممتلكات مع الملف الكامل، ويتم إعداد سند التحصيل إذا كان السكن ممنوحا بمقابل، ويحول إلى أمين الخزينة لإجراء الإقتطاع المباشر تجدر الإشارة إلى أن المساكن التي تكون محل حق امتياز قد تكون مملوكة للدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية، فتمنحها لأعوانها، لكن قد تحوز حق الإنتفاع بها دون الملكية.

كما نصت المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 98/ 42 المؤرخ في 01 فيفري 1998 المحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الإجتماعي وكيفيات ذلك انه : " إذا كان من الضروري التكفل بطلب محلي ذي منفعة عامة أو ناتج عن وضعية استثنائية يقوم الوالي أو السلطة المركزية التي تقدمت بتقديم طلب بإرسال تقرير إلى الحكومة وفي حالة موافقة هذه الأخيرة يرخص الوزير المكلف بالسكن بتخصيص المساكن المطلوبة بغض النظر عن الإجراءات المنصوص عليها في هذا المرسوم"، لذا تقوم الإدارات من أجل توفير سكنات لأعوانها بإبرام اتفاقيات مع ديوان الترقية والتسيير العقارية، باعتباره يتولى ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن وتسيير الأملاك العقارية المسندة له، وفي هذا الإطار تم إبرام اتفاقية إيجار بين ديوان الترقية والتسيير العقاري

[1]/ المادة 24 من القانون 90/ 30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج ر رقم 52 لسنة 1990 .

بقالمة والمركز الجامعي بقالمة بتاريخ 09 فيفري 1999 من أجل تخصيص سكنات اجتماعية للمركز الجامعي بناء على مقررة صادرة عن وزير السكن المتضمنة تخصيص السكنات لصالح القطاع ونصت هذه الإتفاقية في مادتها السادسة أن: " هذه المساكن تكتسي الطابع الوظيفي وفقا لأحكام المرسوم 89/ 10 وتعتبر الهيئة المستخدمة في هذه الحالة مستأجرة، وديوان الترقية والتسيير العقاري مؤجر تقوم الهيئة المستخدمة بمنح المسكن للموظف بنفس شروط منح المساكن الوظيفية المحددة بالمرسوم الرئاسي 89 /10 ، كما نصت المادة 5 من المرسوم 88 / 71 المؤرخ في 22 مارس 1988 المحدد للشروط الخاصة التي تطبق على بيع الأملاك العقارية[1] التي شرع في استغلالها بعد جانفي 1981 : " تباع للمصالح العمومية والهيئات والجماعات المحلية وحدها، المساكن التي تملكها مكاتب الترقية والتسيير العقاري، والمؤسسات والهيئات العمومية ذات الطابع الإقتصادي التي تكون وضعيتها كما يلي:

- إما منح الإمتياز بسبب ضرورة الخدمة الملحة.

- أو كانت مبنية داخل رحاب الإدارات أو الهيئات أو المؤسسات أو الأجهزةالعمومية".

في هذه الحالة يقوم مدير أملاك الدولة بتحرير عقد اقتناء سكنات لفائدة الدولة ممثلة في الوزارة المعنية، يشهر ويسجل ضمن ملكية الدولة، وبعدها تتم عملية التدوين والتعيين الكلي للسكنات وتسلم للوزارة المعنية بموجب محضر تسليم، وهنا يمكن للهيئة المستخدمة منحها كمساكن وظيفية لأعوانها.

الشكل: القاعدة العامة أن الإدارة غير ملزمة لإفراغ قراراتها وصبها في أشكال وقوالب محددة، ما لم يلزمها القانون بذلك[2] ، غير أنه ما يستخلص من المواد 3،4،5 ،و 6 أن يجب أن يكون مقرر الإمتياز مكتوبا، لأن صب القرار في - المرسوم التنفيذي 89-10 قالب مادي يسهل عملية الرقابة.[3]

---

[1] المرسوم 88 / 71 المؤرخ في 22 مارس 1988 المحدد للشروط الخاصة التي تطبق على بيع الأملاك العقارية ، ج ر رقم 04 لسنة 1988 .

[2] محمد صغير بعلي ، المرجع سابق ، ص 73

[3] المواد 3-4 -5 -6 من المرسوم التنفيذي 89-10 مرجع سابق .

المطلب الثاني: إنهاء الإستفادة من السكن الوظيفي .

إن امتياز المسكن الممنوح لضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة يعد مؤقتا وقابلا للفسخ في أي وقت، لذا لابد من التطرق إلى كيفية انتهائه، وإلى مدى إمكانية التنازل عن المسكن لفائدة شاغله .

الفرع الأول: إنهاء الإستفادة من السكن الوظيفي .

ينتهي الإمتياز بانتهاء لمهام التي سمحت به، بغض النظر عن سبب انتهاء المهام، التي قد تكون لوفاة، استقالة، تقاعد، نقل أو أي سبب آخر، كما قد ينتهي عند بيع العقار أو الغاء تخصيصه .

ويتم إنهاء الإمتياز بنفس الأشكال التي ذكرت بالنسبة لمنحه، مع أن المستفيد لا يفقد حقه في التقاضي[1] عند الإقتضاء ، وهو ما نصت عليه المادة 8 من المرسوم التنفيذي 89-10 .

اولا: إنتهاء المهام .

إن منح امتياز المسكن قائم على أساس وجود علاقة وظيفية، فإن شغله يكون دائما مؤقتا، بحيث ينتهي بانتهاء العلاقة الوظيفية، مهما كانت الأسباب التي أدت إلى ذلك، بحيث تنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 89-10 على أنه: " تعد امتيازات المساكن مؤقتة ومدتها محددة بالمدة التي يشغل فيها المعنيون المناصب التي تبررها ."

فالإستفادة من امتياز المسكن الوظيفي تكون دائما من أجل المحافظة على حسن سير المرفق العام، أو لوجود منافع لصالح الخدمة، وفصل المشرع بطريقة قاطعة على الصفة المؤقتة لشغل المسكن الوظيفي .

وهو ما استقر عليه الإجتهاد القضائي الجزائري، فإن مجلس الدولة في القرار رقم 7627 المؤرخ في 20 ماي 2003 أكد ما يلي: " إن المستأنفان يحتلان مسكن استفادت به المرحومة وهو يعد سكن وظيفي منح لها في إطار ضرورة المصلحة، والكائن بالمركز الطبي

[1] عبد السلام ذيب ، المرجع السابق ، ص192.

ببومرداس... فالمستفيدة بالمسكن الوظيفي قد توفيت، وبعد وفاتها لم يبق لها الحق في الإستفادة وانقطعت علاقة العمل "[1]

وفي قرار آخر ملف رقم 13058 المؤرخ في 20 أفريل 2004 اعتبر مجلس الدولة أن: "المسكن الذي منحته الولاية لمدير الولاية للحماية المدنية يدخل في إطار حكم ضـرورة الخدمة ومن ثم يجب إخلاؤه بعد نهاية مهام شاغل السكن الذي أحيل على التقاعد"[2].

وفي الملف رقم 13494 المؤرخ في 20 جانفي 2004 أكد أن: " المستأنف كان قد استفاد من مسكن وظيفي في إطار عمله بصفته رئيس محكمة الأغواط سابقا، وأنه بمقتضى قرار صادر عن وزارة العدل المستأنف عليها حاليا، تم نقله إلى مجلس الجلفة إلا أنه يبقى يشغل السكن محل النزاع لدائرة اختصاص مجلس الأغواط المستفيد منه قانونـا ولا يمكـن للمستأنف الإحتجاج بالبقاء فيه بعد أن تم نقله إلى ولاية أخرى، طالما أن الطـابع الـوظيفي للسكن محل النزاع قائم" [3] .

ما نستخلصه هو أنه متى انقضت العلاقة الوظيفية بين العون والهيئة المستخدمة، فيمكن للهيئة المستخدمة استرجاع السكن بعد إلغاء قرار الإمتياز .

وما يستوجب الإشارة إليه أنه إذا ان كان الموظف موقوفا فالعلاقة مع الهيئة المستخدمة تبقى قائمة ويبقى حق الإمتياز قائما، كما أن حتى لو لم تنته العلاقة بين العون العمومي والهيئة المستخدمة ولكن تغير منصبه بحيث أن المنصب الجديد لا يمنح الحق فـي امتيـاز المسكن طبقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 فيفري 2002 فإن حق الإمتياز ينتهي كذلك فـي هذه الحالة .

ثانيا: بيع المسكن الوظيفي أو لغاء تخصيصه .

يمكن بيع المساكن الوظيفية، لأن أملاك الدولة الممنوحة لصالح المرافق العامة يمكن التصرف فيها مادامت مخصصة للمرافق العامة ومن بينها المساكن التابع للدولـة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة، وهو ما أكدته المادة 3 فقرة 5 من القانون 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام[4].غير أن المشرع حدد بالمرسوم التنفيذي 89-10 والقرار

[1]مجلس الدولة، القرار رقم 7627 المؤرخ في 20 ماي 2003 ، قرار غير منشور
[2]مجلس الدولة، القرار رقم 13058 المؤرخ في 20 أفريل 2004 ، قرار غير منشور
[3]مجلس الدولة، القرار رقم 13494 المؤرخ في 20 جانفي 2004 ، قرار غير منشور
[4] - المادة 3 فقرة 5 من القانون 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981 المرجع السابق .

الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 شروطا يمكن فيها التنازل عن المسكن لصالح شاغله سنتناولها في المطلب الثاني من هذا المبحث عندها ينتهي امتياز المسكن الوظيفي .

كما يمكن للهيئة المستخدمة التصرف في ممتلكاتها طبقا لما حدده القانون 81-01 المذكور أعلاه، عندها يتم إلغاء إمتياز المسكن الوظيفي، تطبيقا لأحكام المادة 8 من المرسوم التنفيذي 89-10 .

أما إعادة تخصيص المساكن التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الولاية، البلدية والمخصصة لصالح المرفق العام لا يمكن التنازل عنها إلا بعد إلغاء تخصيصها ولا ينتهي امتياز السكن الوظيفي إلا بعد إعادة تخصيصه طبقا لنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي .98-10 .

وقد حدد المشرع في المادتين 3 و 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك[1] ،

إجراءات التخصيص، ويستنتج من المادتين 7 و9 من نفس المرسوم أن امتياز المسكن ينتهي بعد إلغاء التخصيص [2].

ثالثا:إجراءات إلغاء امتياز المسكن الوظيفي .

تتم إجراءات الإلغاء[3] حسب نفس الإجراءات التي تم بها منح الإمتياز طبقا لنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 89-10 .

بالنسبة للمساكن التي تملكها الدولة أو تنتفع بها، يصدر مدير الهيئة المستخدمة مقرر إلغاء، ويرسل إلى مديرية أملا الدولة والأملاك العقارية، حيث يقوم رئيس مصلحة شؤون الدولة بإصدار قرار فسخ الامتياز من غير أن يقوم بمراقبة الأسباب التي أدت إلى إلغاء الامتياز على عكس المنح حيث يقوم بمراقبة أن العون يشغل منصبا أو وظيفة تخول له الحق في المسكن

[1] المادتين 3 و5 من المرسوم التنفيذي 91-454 المؤرخ في 11/23/ 1991 المحدد لشروط ادارة الاملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك ج ر رقم 60 لسنة 1991 .

[2] - المادتين 7 و9 من المرسوم التنفيذي 91-454 المؤرخ في 11/23/ 1991 مرجع نفسه .

[3] النص العربي استعمل مصطلح "فسخ" بينما استعمل النص الفرنسي مصطلح" révocation" التي تحمل معنى الإلغاء والفسخ بالعربية ومادام امتياز السكن يعتبر قرار إداري أن القرار الإداري يلغى أو يسحب ولا يفسخ إن المصطلح الصحيح هو الإلغاء وليس الفسخ .

الوظيفي قبل إصدار مقرر المنح وهو نفس الإجراء بالنسبة للأملاك العقارية التي تملكها أو تنتفع بها المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري .

وبعد إصدار مقرر الفسخ، يبعث بنسخة إلى الهيئة المستخدمة ونسخة يحتفظ بها على مستوى المفتشية بمكتب العقود، ونسخة ترسل إلى قابض الأملاك ليوقف التحصيل إذا كان امتياز المسكن منح بمقابل بالنسبة للمساكن الوظيفية التي تحوزها الولاية أو البلدية والتي تمنح فيها حقوق الامتياز فيتم إلغاء الاستفادة بقرار من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الحالة .

الفرع الثاني: ضوابط التنازل عن السكن الوظيفي .

التنازل عن السكن الوظيفي يعتبر مطلب مرغوب فيه من قبل الموظف كونه امتياز مادي يسمح له بالحق في التصرف في السكن و سنتناول هذا الفرع ضمن مايلي :

أولا: عدم إمكانية التنازل عن المساكن الوظيفية .

إن مساكن الخدمة التي هي جزء من البنايات التي تستعملها الدولة، الجماعات المحلية المؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية وكذلك المساكن الضرورية لممارسة الوظائف، لا يجوز التنازل عنها طبقا للمادة 3 فقرة 3 و11 من القانون 81-01 المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية[1]، وهو ما نصت عليه المادة 14 من المرسوم 89-10 " :لا تكون المساكن الممنوحة لضرورة الخدمة الملحة قابلة لأن تباع لمن يسكنها".

كما أن القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 يفري 2002 أكد في المادة 3 منه أنه: " لا تكون قابلة للتنازل عليها لمن يشغلونها المساكن الواردة في القائمة (أ)" أي المساكن الممنوحة بسبب الضرورة الملحة للخدمة .

ونص المرسوم التنفيذي 93-290 يتضمن تحويل ملكية الأملاك الشاغرة المنقولة إلى الدولة بموجب الأمر قم 66 - 102 المؤرخ في 6 مايو سنة 1966[2] إلى دواوين الترقية والتسيير

[1] - المادة 3 فقرة 3 و11 من القانون 81-01 مرجع سابق .

[2] - الامر 66-102 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن ايلولة الاملاك الشاغرة والحاقها بالاملاك الوطنية .

العقاري في المادة 2 منه أنه: " لا يمس تحويل المحلات من نفس الطبيعة المخصصة الممنوحة والتي ينتفع بها مرفق، مؤسسة، هيئة عمومية " فمادامت المساكن الممنوحة بسبب الضرورة الملحة للخدمة خصصت لمنفعة المرفق أو المؤسسة فهي غير قابلة للتنازل عنها .

اما التعليمة الصادرة عن وزارة المالية بتاريخ 22 جويلية 2000 تحت رقم3918[1] والمتعلقة بعدم قابلية التنازل عن السكنات الوظيفية والتي جاء فيها: "بموجب مذكرتي المذكورة المشار إليها تم تذكيركم بالغاية الموجودة من تخصيص الإثني عشر مسكن المسلمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط لفائدة وزارة المالية، وكذا الإطار القانوني المنظم لتسيير هذه العقارات والحماية المقررة لها والمتعلقة أساسا بعدم قابلية التنازل عن هذه المحلات السكنية .

حيث يطلب من مديري أملاك الدولة للولايات إتخاذ الإجراءات القانونية الكفيلة بإلغاء جميع العقود الإدارية التي كانت محل نقل ملكية السكنات الوظيفية التي تم التنازل عنها ."

كما صدر عن مجلس الدولة عدة قرارات التي تؤكد عدم إمكانية التنازل عن السكنات الوظيفية، فبموجب قرار رقم 13382 بتاريخ 20 جانفي 2004" [2]:إن موضوع النزاع يتعلق بإلزام الإدارة المسيرة للسكن الوظيفي الذي يشغله المستأنف في إطار وظيفته، بصفته أستاذ التكوين المهني بمستغانم، بالتنازل عن المسكن المذكور لفائدته، لكن ينبغي ملاحظة أن التنازل يكون رضائيا وتتم التسوية إداريا.....خاصة إذا كانت أصلا غير قابلة للتنازل بالنظر إلى طبيعتها القانونية كما هو الشأن في قضية الحال عملا أحكام المواد 8 ،14،10 . من المرسوم 89-10 .

وفي قرار آخر مؤرخ في 20 جانفي 2004 تحت رقم 13494 أكد مجلس الدولة أنه: "يستخلص أن ضرورة استعادة المسكن لمجلس قضاء الأغواط المستفيد منه قانونا تكون مؤقتة ولا يمكن للمستأنف الإحتجاج بالبقاء فيه بعد أن تم نقله... طالما الطابع الوظيفي للسكن محل النزاع قائم وأن مقرر المنح قد تم ابطاله ...إن القضاة قد جعلوا ضمن القائمة " أ" التي لا يمكن التنازل عن المساكن الوظيفية لشاغليها"[3]

[1]تعليمة رقم 3918 صادرة عن مديرية عمليات الأملاك الوطنية و العقارية بتاريخ 22 جويلية 2000 تتعلق بعدم قابلية التنازل عن السكنات الوظيفية .

[2] قرار مجلس الدولة رقم 13382 بتاريخ 20 جانفي 2004 ، قرار غير منشور .
[3] قرار مجلس الدولة رقم 13494 مؤرخ في 20 جانفي 2004 ، الغرفة الأولى، قرار غير منشور.

كما أن المساكن الممنوحة لصالح الخدمة والواقعة في نطاق الهيئة المستخدمة، أو المرتبطة بها ارتباطا وثيقا لا يقبل القسمة بالعقارات التي تستعملها هذه الهيئة لا تكون هي الأخرى قابلة لأن تباع طبقا للمادة 15 من المرسوم التنفيذي 89-10 .

لأن في مثل هذه الحالة المسكن يصبح تابعا لأملاك العمومية، وهو ما نستنتجه من المادة 16 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية التي تنص: " الأملاك الوطنية العمومية الإصطناعية تشتمل على المباني العمومية التي تأوي المؤسسات الوطنية وكذلك العمارات الإدارية المصممة أو المهيأة لإنجاز مرفق عام"[1] وبالتالي تصبح هذه السكنات التابعة للأملاك العمومية للدولة أو الجماعات المحلية وليس للأملاك الخاصة التي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية ويجوز التنازل عنها .

وقد أكد مجلس الدولة في قراره رقم 13897 بتاريخ 17 فيفري2004مايلي: "أن الأمر يتعلق بمسكن وظيفي يقع في حي متصل بمتقنة الكيفان وهذه المساكن مخصصة لإيواء الموظفين العاملين بهذه المدرسة، ومنه فإنه غير قابل للتنازل عنه"[2]

وفي قرار آخر بتاريخ 20 أفريل 2004 ملف رقم 13058 جاء فيه ما يلي: " السكن محل النزاع هو سكن وظيفي يقع داخل المؤسسة التربوية التي تحت وصاية البلدية... إن بقاء المستأنف شاغلا لسكن وظيفي من شأنه عرقلة المؤسسة التربوية في تأدية مهامها على أحسن صورة"[3]

نصت المادة 6 من المرسوم 88-71 المؤرخ في 22 مارس 1988 الذي يحدد الشروط الخاصة التي تطبق على بيع الأملاك العمومية العقارية التي شرع في استغلالها بعد يناير سنة 1981 على أنه: " لا تباع المساكن التي تملكها الدولة وتقع رحاب المؤسسات والهيئات العمومية ذاتها .

[1] المادة 16 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية مرجع سابق .

[2] قرار مجلس الدولة رقم 13897 بتاريخ 17 فيفري2004 ، الغرفة الأولى، قرار غير منشور.

[3] حمدي باشا عمر المرجع السابق، 666 .

ثانيا: إمكانية التنازل عن المساكن الوظيفية لشاغليها .

تنص المادة 15 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 89-10 أن : "إذا وقعت هذه المساكن (الممنوحة لصالح الخدمة) خارج نطاق الهيئة أو توفرت في ساكنيها 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 رقم 81-01 المذكور سابقا ."

وقد حدد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 فيفري 2002 في المادة 4 أن: " المساكن المذكورة في القائمة (ب) والواقعة خارج رحاب الهيئة قابلة للتنازل عنها لمن يشغلونها". وحددت المادة 5 من نفس القرار شروط الإكتساب وهي :

-أن يملكون سندا قانونيا لشغل المساكن سلمته السلطة المخولة وفقا للمواد 3 4 5 من المرسوم التنفيذي 89-10[1].

- ان يستوفوا ضمن هيئتهم المستخدمة فترة عمل تساوي 7 سنوات .

بالإضافة إلى الشروط الواردة في المادة 5 من القانون 81-01 المعدل والمتمم والمادة 4 من المرسوم رقم 88-71 والتي تتلخص في :

-أن يكون شخصا طبيعيا ذو جنسية جزائرية متمتع بصفة الشاغل الشرعي، مستوفي لالتزاماته الإيجارية عند تاريخ التنازل ويشغل بصفة دائمة .

وجاء في قرار مجلس الدولة رقم 15134 بتاريخ 16 ديسمبر 2003 أن: "مستأجر الشقة الذي هو القطاع الصحي غير ملزم في التنازل لصالح المعارض الذي تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها ضمن المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989"[2] غير أنه حتى لو توفرت الشروط المذكورة أعلاه قد لا يستفيد شاغل المسكن من التنازل لأنه يمكن للإدارة أو الهيئة المستخدمة أن تعترض على بيع هذه المساكن لأسباب جدية تتصل بحسن سير المرفق، طبقا لنص المادة 4 الفقرة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 وفي هذا الإطار استقر اجتهاد مجلس الدولة في العديد من قراراته على وجوب موافقة الهيئة المستخدمة على التنازل، وعدم إمكانية إلزامها، فجاء في القرار رقم 13819 المؤرخ في 17 فيفري 2004 " :إن المستأجر للشقة محل

[1] - المواد 3 4 5 من المرسوم التنفيذي 89-10 مرجع سابق .
[2] قرار مجلس الدولة رقم 15134 بتاريخ 16 ديسمبر 2003 ، الغرفة الأولى، قرار غير منشور.

النـزاع والقطاع الصحي لسوق اهراس غير ملزم بالتنازل لصالح المستأنف، لأن التنـازل يكـون رضائيا، وتتم تسويته إداريا دون اللجوء إلى القضاء[1] "

أما بالنسبة للمساكن الوظيفية التي تملكهـا أو تحوزهـا للإنتفـاع بهـا الشـركات والمؤسسات والهيئات العمومية ذات الطابع الإقتصادي، فتخضع في مجال التنـازل عنهـا للقوانين والتنظيمات المعمول بها، أي القانون رقم 81-01 والمرسوم 81-44 المؤرخ فـي 21 مارس 1981 المتضمن شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإسـتعمال السكني، أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية [2].

تجدر الإشارة أن قانون المالية لسنة 2001 القانون رقم 20-06 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000 ألغى بموجب المادة 40 منه أحكام القانون رقم 81-01 ونصوصه التطبيقية، وتبقى خاضعة لأحكامه الأملاك العقارية التي كانت موضوع طلبات اكتساب، تم إيداعها قبل 31 ديسمبر 2000 [3].

[1]مجلس الدولة ، الغرفة الأولى، قرار غير منشور.

[2]مرسوم 81-44 ممضى في 21 مارس 1981 المتضمن شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني، أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية جريدة رسمية رقم 12 لسنة 1981 .

[3]حمدي باشا عمر، المرجع السابق، 685 .

الفصل الثاني

الفصل الثاني : المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية

رغم ضبط المشرع النظام القانوني للسكن الوظيفي، كما تطرقنا له ، غير أن الاجتهاد القضائي الجزائري لم يستقر في مجال الإختصاص، بحيث استمر تنازع الإختصاص بين القضاء الإداري والقضاء العادي (الغرفة لإجتماعية للمحكمة العليا) للفصل في الدعاوى المتعلقة بالمساكن الوظيفية، لذا يجدر بنا التطرق أو للجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات المتعلقة بالمساكن الوظيفية قبل التطرق إلى أنواع المنازعات التي تطرحها المساكن الوظيفية .

فإن تحديد اختصاص القاضي العادي أو القاضي الإداري هام جدا في هذا الموضوع، فالمنازعات الإدارية في الجزائر يتطلب حلها مبدئيا تطبيق قواعد القانون العام، وينجم عن ذلك أن المتقاضي يعلق أهمية كبرى على معرفة ما إذا كان نزاع ما إداريا أي قابلا لكي تطبق عليه قواعد خاصة من حيث الإجراءات ومن حيث الأساس[1] .

لذا سنتناول الجهة المختصة بنظر المنازعات وإثبات صفة التقاضي، نظرا لأهمية هذا الشرط لقبول الدعوى، ومن ثم أنواع المنازعات .

المبحث الأول: الجهة المختصة بنظر المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية

يقوم تنازع الاختصاص حين تؤكد أو ترفض هيئتان أو عدة هيئات قضائية اختصاصها للنظر في قضية رفعت أمامها، والتنازع قد ينبثق بين هيئتين قضائيتين تنتميان إلى نظامين قضائيين يشكلان مجموعتين متسلسلتين منفصلين ومستقلتين[2] ، كما هو الشأن للتنازع القائم بين القضاء الإداري والقضاء العادي في مسألة الاختصاص للفصل في المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية، لقد برز هذا التنازع نتيجة الإختلاف في تفسير النصوص وتحديد الطبيعة القانونية لتصرف الإدارة التي تمنح بموجبه السكن، لذا سوف نبين الجهة المختصة بالنظر في المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية، ليتسنى لنا تناول اختصاص قاضي الإستعجال فيما بعد .

[1] أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ترجمة ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، طبعة 1992 ص91 .

[2] أحمد محيو، المرجع السابق،ص 127 .

المطلب الأول: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية

إن المبدأ الذي كرسته المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والادارية ، هو أن المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري يجب أن يكون أحد أطراف الخصومة فيها إما الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري، وهي القاعدة العامة لكي يكون النزاع إداريا، ليجعل من الغرف الإدارية ومجلس الدولة كل في حدود اختصاصه صاحبة الولاية العامة وهو في نفس الوقت الشرط الوحيد لإقرار هذا الإختصاص الذي لا يمكن أن يسحب منها، إلا بموجب نص صريح، لأن ذلك استثناء ولا استثناء إلا بنص[1] .

الفرع الأول: المعيار العضوي كأساس لتحديد الاختصاص القضائي في منازعات السكن الوظيفي

يستشف من المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية بأن المشرع الجزائري قد أخذ بالمعيار العضوي في تحديد إختصاص الهيئات القضائية الإدارية، أي أن العبرة في تحديد اختصاص القضاء الإداري بالإدارة، سواء مدعية أو مدعى عليها، وعليه فإن القاضي الإداري هو المختص للفصل في المنازعات المتعلقة بامتياز المسكن الوظيفي، بمجرد أن يكون شخص عام طرف في النزاع، وقد أكد مجلس الدولة في عدة قرارات صادرة عنه هذا المبدأ ففي الملف رقم 11173 المؤرخ في 17 جوان 2003 أقر ما يلي: " إن هذا النزاع لا يعني منازعة تتعلق بإيجار سكن كما تنص عليه المادة 7 مكرر من قانون لإجراءات المدنية، وإنما يتعلق النزاع بدعوى رامية إلى طرد المستأنف من السكن الوظيفي التابع للولاية، والذي تم منحه لمديرية الحماية المدنية لولاية الأغواط بموجب قرار مؤرخ في 28 مارس 1983 لإسكان مدير الولاية، وإنه بالتالي وعملا بأحكام المادة 7 من قانون . الإجراءات المدنية الملغاة ، تعتبر الجهة القضائية الإدارية مختصة للفصل في هذا النزاع".[2]

اما قبل ذلك أكدت الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا اختصاصها للفصل في المنازعات المتعلقة بالمساكن الوظيفية، في القرار رقم 80864 [3] المؤرخ في 23 فيفري 1992 الذي جاء فيه: " حيث أن النزاع المطروح يتعلق بتنفيذ إيجار بسيط الذي يخضع لقواعد القانون الخاص ولا بعلاقة المؤجر بالمستأجر .

---

[1] مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الإختصاص، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائرص 354 .

[2] قرار مجلس الدولة رقم 11173 المؤرخ في 17 جوان 2003، قرار غير منشور .

[3] - قرارمجلس الدولة الغرفة الاولى رقم 80864 المؤرخ في 23 فيفري 1992 ، قرارغير منشور .

حيث أنه في دعوى الحال فإن النزاع يتعلق بسكن وظيفي منح لموظف في الدولة بموجب مقرر وليس بناء على مجرد عقد، وأنه بناء على قاعدة توازي الأشكال، فإن صدور مقرر وضع حدا لامتياز المسكن و نتيجة لذلك فإن رئيس الغرفة الإدارية كان محقا عندما تمسك باختصاصه" ، إتجاه الغرفة الإجتماعية للمحكمة العليا .

إن تطبيق المعيار العضوي لم تحترمه الغرفة الإجتماعية للمحكمة العليا، التي استبعدت المبدأ الذي وضعه المشرع بموجب المادة 7 مكرر الملغاة من قانون الإجراءات المدنية[1]، وهو ما أكدته في عدة قرارات صادرة عنها، ففي القرار رقم 206421 المؤرخ في 08 جوان 1999 قضت بأنه: " من المستقر عليه في المحكمة العليا قضاء أن الإستثناءات الواردة في المادة 7 مكررالملغاة تعني جميع العلاقات الإيجارية بما في ذلك تلك التي تنشأ بموجب قرار التخصيص"[2] وبالتالي نجد الغرفة الإجتماعية في هذا القرار قد اعتبرت قرار منح امتياز السكن بمثابة عقد إيجار، وبالتالي تمسكت باختصاصها إستنادا إلى نص المادة 7مكرر الملغاة من قانون الإجراءات المدنية .

إن التطرق لأحكام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية يبرز بأن المشرع قد استثنى بعض المنازعات التي تتعلق بمجالات تتصرف فيها الإدارة كأي شخص عادي، ليخضعها للقضاء العادي، كون امتياز الجهة القضائية في مفهوم القضاء المزدوج معترف به للإدارة عندما تتصرف كسلطة عامة، وتستعمل صلاحيات هذه السلطة لتحقيق الصالح العام ولتسيير المرافق العامة غير أنه و إلى جانب هذه الصلاحيات قد تتصرف الإدارة أيضا كشخص عادي، وتتعامل مع الأفراد بالبيع والشراء والإيجار وغيرها من التصرفات التي تطبق عليها القانون الخاص وتخضع لاختصاص القاضي العادي، مع ورود بعض الأحكام الخاصة التي تلزم القاضي العادي، ويتعين عليه إخضاع النزاع لها، ومن بين هذه الإستثناءات المنازعات المتعلقة بالإيجارات بصفة عامة فالمنازعات التي تنشأ بين المؤجر والمستأجر كلها من اختصاص القاضي العادي[3]

غير أنه يجب تمييز هذه المنازعات عن المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية التي تمنح للموظف من طرف الإدارة المستخدمة، فهذه تتعلق بإيجار مكان معد للسكن، وهي في الواقع من اختصاص القاضي الإداري، وهذا طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 89-10 الذي ينص صراحة

[1] - المادة 800 من القانون 08-09 المؤرخ 2008/02/25 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، ج ر رقم 21 لسنة 2008.
[2] قرار مجلس الدولة رقم 206421 المؤرخ في 17 جوان 2003، قرار غير منشور .
[3] ليلى زروقي، المرجع السابق، 28

على أن: " المساكن الوظيفية تمنح للموظف بموجب قرار امتياز أو تخصيص" التي تعتبر إدارية ولا تكيف على أنها عقد إيجار[1] .

وقد سبق وأن بينا أن المساكن الوظيفية تمنح بموجب سند امتياز الذي يعتبر قرارا إداريا تمنحه الهيئة المستخدمة بإرادتها المنفردة، وليس لإرادة الموظف أي اعتبار، وأن هذا الإمتياز مؤقت ويمكن إلغاؤه من قبل الهيئة المستخدمة،وعليه نرى أن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا لم تصب إلى ما ذهبت إليه في القرار الصادر في 8 جوان 1999 كون أن المبدأ الذي انتهت إليه يترجم روح نص المادة 7 مكرر من قانون الإجراءات المدنية

فمقررات تخصيص السكنات الوظيفية ليست عقود إيجار، وهو ما وفق في تكييفه القضاء الإداري في اجتهاداته، وأكد مجلس الدولة في عدة قرارات أنه مختص لأن امتياز المسكن الوظيفي يمكن اعتباره علاقة إيجارية تخضع لأحكام المادة 7 مكرر من قانون الإجراءات المدنية، فأكد مجلس الدولة في القرار رقم 13271 المؤرخ في 17 فيفري 2004 أن السكن... مرتبط بمزاولة الوظيفة فقط، وليس له أي طابع اجتماعي، ولا يتعلق بعلاقة المؤجر بالمستأجر الذي يخضع للقضاء العادي، مما يجعل اختصاص القضاء الإداري ثابت للنظر في هذه الدعوى، ليستبعد معه الدفع المثار حول عدم الإختصاص النوعي "[2]

وفي قرار الغرفة الاجتماعية للمحكمة العليا رقم 108740 المؤرخ في 31 مارس 1996" : حيث أن عقد الإيجار ينجر عن مقرر إداري يخضع لاختصاص القضاء الإداري، وليس القضاء العادي ، حيث أن المقرر المؤرخ في 15 ماي 1990 يحلل بقرار إداري وعليه يخضع لاختصاص القاضي الإداري تطبيقا لمادة 7 من قانون الإجراءات المدنية "

وما تجدر الإشارة إليه أن الغرفة الإجتماعية أصدرت قرارا مخالفا تحت رقم 73922 بتاريخ 08 جويلية 1991 [3]جاء فيه ما يلي: "من المستقر عليه قضاء أن سلطة مراقبة أعمال الإدارة تعود للقضاء الإداري، فإن قضاة الإستئناف في قضية الحال الذين أبعدوا تطبيق القرار الصادر عن رئيس دائرة المرسى الكبير الذي ألغى القرار الذي منح السكن المتنازع عليه للمدعى عليه راقبوا بقضائهم كما فعلوا قانونية القرار الصادر عن سلطة إدارية متجاوزين بذلك السلطة الممنوحة لهم ."

---

[1] حمدي باشا عمر، المرجع السابق، 61

[2] - قرار مجلس الدولة رقم 13271 المؤرخ في 17 فيفري 2004، الغرفة الأولى، قرار غير منشور.

[3] - قرار الغرفة الاجتماعية للمحكمة العليا رقم 73922 بتاريخ 08 جويلية 1991 ، قرار غير منشور .

الفرع الثاني: المعيار المادي كأساس لتحديد الاختصاص القضائي في منازعات السكن الوظيفي

نجد المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية عددت الدولة، الولاية، البلدية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري في حين لم تتناول المؤسسات والهيئات والشركات العمومية ذات الطابع الإقتصادي التي تطبق عليها قواعد القانون الخاص وقد أكد مجلس الدولة في قراره المؤرخ 13 سبتمبر 1999 تحت رقم ملف 175106 [1]في نزاع يتعلق بمنح امتياز سكن وظيفي من قبل الصندوق الوطني للتأمينات الإجتماعية CNAS التي كانت طرفا في النزاع عدم اختصاصه لفصل في النزاع على اعتبار على أن هذه المؤسسة ليست ذات طابع إداري .

غير أنه بالرجوع إلى القوانين الأساسية للمؤسسات والشركات والهيئات العمومية الإقتصادية نجد فيها أحكاما خاصة يمكن ان تعطي الإختصاص للقاضي الإداري في هذه الحالة المعيار المادي أو الموضوعي هو الذي يحدد طبيعة النزاع .

لقد بينا عند تناولنا للمساكن الوظيفية الممنوحة من قبل المؤسسات والشركات والهيئات العمومية الإقتصادية، أن القوانين الأساسية والأنظمة الداخلية لهذه المؤسسات لم تتناول النص على منح حق امتياز في سكن وظيفي، لكن بالرجوع إلى نص المادتين 55 و 56 من القانون 88-01 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية، أوردت حالتين إذا تحققتا فإن الإختصاص يؤول للقضاء الإداري حتى ولو كان طرفا المنازعة، المؤسسة الإقتصادية من جهة، وأشخاص طبيعيين من جهة أخرى [2]، فالمعيار العضوي لم تعد له أهمية في تحديد النزاع الإداري، وإنما النشاط الذي تقوم به تلك المؤسسة وهي :

-عندما تكون المؤسسة العمومية الإقتصادية مؤهلة قانونا بتسيير مباني عامة أو جزء من الأملاك الإصطناعية ويكون هذا التسيير وفقا لعقد إداري للإمتياز.

- عندما تكون المؤسسة العمومية الإقتصادية مؤهلة قانونا لممارسة صلاحيات السلطة العامة .

في هذه الحالة، فإن قرار منح امتياز السكن من قبل مدير عام للمؤسسة العمومية ذات طابع صناعي وتجاري في إطار تنفيذ قرارات مجلس الإدارة يعتبر عقدا إداريا إذا اتخذ لتنفيذ مرفق عام باسم ولصالح الدولة .

[1]- قرار مجلس الدولة تحت رقم ملف 175106 المؤرخ 13 سبتمبر 1999 ، قرار غير منشور .
[2]- المادتين 55 و 56 من القانون 88-01 المؤرخ في 12 جانفي 1988مرجع سابق

الفرع الثالث: إثبات صفة التقاضي .

تثار صفة التقاضي عملا بالمادة 13 من قانون الإجراءات المدنية، في جميع مراحل الدعوى، بما فيها الطعن بالنقض، ويثيرها القاضي من تلقاء نفسه.

بالنسبة لمنازعات السكنات الوظيفية، فإن صفة التقاضي لها أهمية نظرا لاختلاف الهيئات العمومية والأشخاص العامة التي تمنح حق امتياز السكن الوظيفي، واختلاف ملكية هذه السكنات، كما أنه اتض لنا من خلال تفحص القرارات القضائية أنه كثيرا ما لا تقبل الدعوى بسبب انعدام الصفة، كما لا يذكر الشخص المعنوي الممثل في الدعوى، فباعتبار الدولة، الولاية، البلدية أو المؤسسة العمومية شخص معنوي لا تستطيع مباشرة الدعوى إلا بواسطة الممثل الذي يحدده القانون، وفي هذا الصدد قد فرق المشرع في التمثيل بين أعمال التصرف وأعمال التسيير، وأن منح الإمتياز في السكن الوظيفي يدخل ضمن أعمال التسيير لذا يكون التمثيل القانوني على مستوى القضاء كما يلي :

-اولا :إثبات صفة التقاضي لدى الادارة المركزية :

نصت المادة 183 من المرسوم التنفيذي 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك على أن: "الوزير المكلف بالمالية مكلف بمتابعة الدعاوى على اختلاف أنواعها بصفته مدعي أو مدعى عليه[1] ."

ونصت المادة 184 من نفس المرسوم على أنه: " يتصرف الوزير المكلف بالمالية وحده أو يشترك مع الوزير أو الوزراء المختصين بمقتضى القوانين والتنظيمات المعمول بها، في مجال تسيير الأملاك التي تتكون منها الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة واستغلالها وحمايتها والمحافظة عليها في الدعاوى المذكورة في المادة 8 السابقة ".

وجاءت المادة 188 فقرة 2 من نفس المرسوم لتحديد الإختصاص بالنسبة للسكنات الوظيفية فنصت على أنه: " يختص الوزراء في إطار صلاحياتهم، مع الأجهزة المخولة في المنشآت والمنشئات العمومية على اختلاف أنواعها وحدهم بتمثيل الدولة أمام القضاء، ومتابعة الدعاوى المتعلقة بالأملاك التي تخصص لهم، أو يمنحون إياها أو تسند إليهم كمخصصات لهم أو لضرورة الخدمة .

[1]-ا لمادة 183 من المرسوم التنفيذي 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 مرجع سابق

يتبين من القراءة المقترنة لهذه النصوص أن وزارة المالية تمثل الدولة أو الوزراء وحدهم أو معية الوز المعنية، ويمكن للوزارات أن تتقاضى لوحدها في الحالات المذكورة في المادة 188 السابقة الذكر بالخص منها ما تعلق السكن الوظيفي[1].

ثانيا:- إثبات صفة التقاضي لدى الادارة المحلية :

يمثل رئيس المجلس الشعبي البلدي البلدية في الدعاوى التي تقيمها ضد شاغلي المساكن الوظيفية، ويمثل الولي الولاية في الدعاوى التي تقيمها ضد شاغلي المساكن الوظيفية التي تمنحها الولاية، أما الأملاك التابعة لمصلحة الأملاك الوطنية الموجودة فوق تراب الولاية فلا يكون للوالي صفة التقاضي بشأنها .

المطلب الثاني: إختصاص القاضي الإستعجالي .

يدخل توزيع الإختصاص بين قضاء الإستعجال وقضاء الموضوع ضمن الإختصاص النوعي[2] ، مما يستدعي التطرق إلى شروط انعقاد الإختصاص للقاضي الإداري الإستعجالي، ليتسنى لنا تحديد إطار اختصاصه فيما يتعلق بمنازعات السكنات الوظيفية، فقد حدد القانون شروط لينعقد الاختصاص لقاضي الأمور المستعجلة، وهي الشروط التي إذا ما تخلفت ترتب عنها الحكم بعدم الاختصاص النوعي .

الفرع الاول :- وجود عنصر الإستعجال:

فقد أشارت المادة 918 ومايليها من قانون الإجراءات المدنية إلى حالة الإستعجال دون أن تعرفها، تاركة المجال مفتوحا للإجتهاد القضائي ليحدد مفهوم الإستعجال حالة بحالة، حسب كل قضية .

ولقد كرس الإجتهاد القضائي بعض المبادئ، لتحديد الحالات التي يكون فيها قاضي الإستعجال مختصا للبت في دعوى متعلقة بالسكن الوظيفي، فقد وجدنا عدة قرارات أقر بها قاضي الاستعجال اختصاصه، تتعلق كلها بالطرد من السكن الوظيفي وذلك فيما يلي:

[1] عبد السلام ذيب، المرجع السابق، 217

[2] د/محمد نصر الدين كامل، محمد فاروق راتب، قضاء الأمور المستعجلة، عالم الكتاب، القاهرة، 1976

اولا- إنعدام سند إمتياز السكن الوظيفي :

إن القانون يحمي الأوضاع الشرعية، فإن الإجتهاد كرس مبدأ اختصاص قاضي الإستعجال للبت في الحالات التي يكون فيها شاغل السكن الوظيفي المطلوب طرده لا يحمل سند امتياز، الذي يعتبر الرخصة القانونية لشغل هذا النوع من السكنات، ورفض إخلاء السكن، في هذه الحالة يعتبر تعديا يختص قاضي الإستعجال بجعل حد له.

فقد أكد الأمر لإستعجالي الصادر عن مجلس قضاء عنابة، الغرفة الإدارية الفرع الإستعجالي، القضية رقم 09-05 بتاريخ 10 أفريل 2005 ": حيث أن المدعي يطلب إصدار أمر استعجاليا بطرد المدعي عليه من المسكن الذي يحتله... حيث تبين من ملف القضية ...أن المدعى عليه أقام فيه بصفة غير شرعية مما يتعين الحكم عليه بالطرد من السكن، وتسليمه شاغرا للمدعي " كما أنه في القرار رقم 209165 المؤرخ في 08 جوان 1999 "[1] :لكن حيث أن من الإجتهاد المستقر أن عنصر الإستعجال يتوفر في كل الحالات التي قد ينجر عن التأخير في صدور حكم بشأن ضرر لا يمكن إصلاحه فيما بعد... وأن حالات التعدي على حق مستقر هي من الحالات التي يمكن فيها لقاضي الإستعجال أن يتدخل لجعل حد لهذا التصرف، وإرجاع الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل صدور الحكم[2] "

ثانيا -إنتهاء العلاقة الوظيفية :

عند انتهاء العلاقة الوظيفية لأي سبب كان سواء بالإستقالة، التقاعد، النقل وغيرها ينتهي الإنتفاع بالسكن الوظيفي، فالمادة 8 من المرسوم التنفيذي 89-10 تنص أن "امتياز السكن الوظيفي ينتهي بمجرد انتهاء الشغل الذي يبرره"[3] وفي هذه الحالة تصدر السلطة التي منحت الإمتياز مقرر بانتهائه، على أن يقع الطرد من السكن عن طريق الإستعجال، ومبرر ذلك أن حق الإستفادة من السكن لم تنشأ إلا بسبب الوظيفة، وإذا زالت الوظيفة سقط حق الإنتفاع، وهو ما أكده القرار رقم 235399 المؤرخ في 16 ماي 2000 الذي جاء فيه: " ولكن حيث أنه من الثابت في دعوى الحال أن الطاعن كان يحتل السكن المتنازع حوله بسبب وظيفته وعن طريق مقرر منح استفادة منه ومن النيابة العامة وإدارة أملاك الدولة، وأن الطاعن قدم استقالة، وبالتالي جعل حدا للسبب الذي كان يحتل بموجبه السكن، وأن طبيعة نشاط الإدارة تقتضي السرعة في استرجاع

[1] قرار مجلس قضاء عنابة رقم 209165 المؤرخ في 08 جوان 1999
[2] عبد السلام ذيب، المرجع السابق، 207

[3]- المادة 8 من المرسوم التنفيذي 89-10 ، مرجع سابق .

السكنات الوظيفية لجعلها تحت تصرف من يستخلف الموظف الذي أنهى علاقة العمل، وعليه يتعين القول أن قاضي الاستعجال كان مختصا للفصل في دعوى الحال " [1].

توجد عدة أوامر صادرة عن الغرفة الإدارية الإستعجالية بمجلس قضاء عنابة تتعلق بنفس الموضوع، حيث في القضية رقم 05/3188 المؤرخ في 18 سبتمبر 2005 تمسك قاضي الاستعجال باختصاصه عل أساس أن المدعى عليه أصبح يشغل المسكن الوظيفي بدون سند شرعي بعد صدور قرار استفادته من السكن، ومرسوم إنهاء مهامه، ولكون المدعى عليه أصبح يقيم في المسكن بدون سند شرعي ولوجود حالة الإستعجال لاحتياج المدعي للمسكن لتسليمه للمندوب الجديد[2] ".

في هذا الأمر استنبط لقاضي عنصر الإستعجال من الحاجة الماسة للمسكن حتى تتمكن الادارة المستخدمة بإسكان صاحب المنصب الجديد، خاصة أن الغرض من منح السكن هو ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة، فمادامت الإدارة المستخدمة بحاجة للسكن فإن انتهاء العلاقة الوظيفية تكون كافية لطلب الطرد موجب تدابير الإستعجال.

الفرع الثاني: ألا يتعلق النزاع بأصل الحق :

لقد أوردت المادة 923 من قانون الإجراءات المدنية هذا الشرط، فإذا كان النزاع المتعلق بالطرد من السكن الوظيفي لا يتطلب إثارة نزاع جدي أمام قاضي الموضوع، فبمجرد توجيه إنذار للشاغل الذي انتهت علاقته الوظيفية وألغى سند امتيازه أو الشاغل الذي لا يحوز على سند امتياز، أو انتهت المدة المحددة في الإنذار، ترفع دعوى أمام القاضي الإستعجالي لطرده .

غير أنه إذا تم إثارة أي دفع بشان ملكية السكن أو التنازل عنه، في هذه الحالة يتعين على القاضي التصريح بعدم الإختصاص النوعي لأن الفصل يتعلق بالموضوع .

[1] عبد السلام ذيب ، المرجع السابق ص211 .

[2] القضية رقم 05/3188 المؤرخ في 18 سبتمبر 2005 ، مجلس قضاء عنابة .

-الفرع الثالث : ألا يكون الهدف من الدعوى الإعتراض على تنفيذ قرار إداري وألا يتعلق النزاع بالنظام العام :

والنظام العام يأخذ المعنى الواسع بحيث يشمل الأمن العام، الصحة العامة، والسكينة العامة، وأن دعوى الطرد من السكن الوظيفي ليس فيها ما يعتر على تنفيذ قرار إداري بل بالعكس تتعلق بتنفيذ قرار إداري ألغى الإستفادة كما ليس فيها ما يمس بالنظام العام.

نستنتج مما سبق ذكره أن امتيازات السكنات الوظيفية، تعتبر كغيرها من المنازعات، يخضع تحديد عنصر الإستعجال فيها لتقدير القاضي حسب معطيات كل قضية، غير أنه جرى الإجتهاد القضائي في قضايا الطرد من السكنات الوظيفية أن تتم بموجب أمر استعجالي، وذلك للحاجة الماسة للسكن الذي هو ضروري للإدارة المستخدمة، حيث بمجرد أن يتأكد القاضي الإستعجالي من انتهاء العلاقة الوظيفية أو من عدم حوزة الشاغل لسند الإمتياز، يتمسك باختصاص ويصدر أمرا بالطرد، فإن طبيعة نشاط الإدارة يقتضي السرعة في استرجاع السكنات الوظيفية لجعلها تحت تصرف من يستخلف الموظف .

المبحث الثاني: أنواع المنازعات المتعلقة بالمساكن الوظيفية.

من شروط الدعاوى الإدارية الموضوعية، انها تحرك و يرفعها من أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة، وتؤسس وتقام هذه الدعاوى على أساس مراكز وأسس قانونية عامة وتستهدف بالإضافة إلى حماية المصلحة الخاصة لرافعيها و تحقيق أهداف المصلحة العامة بواسطة حماية شرعية الأعمال الإدارية، والنظام القانوني في الدولة، وتتحرك وتحدد وظائف القاضي المختص ضيقا واتساعا من دعوى إلى أخرى[1]

ستكون دراستنا لأنواع المنازعات دراسة تطبيقية في نطاق النظام القضائي الجزائري، وفي حدود النصوص والقواعد القانونية الموضوعية، التي تتعرض لمعالجة منازعات الإلغاء، ومنازعات القضاء الكامل، لذا سنتناول منازعات الإلغاء في مطلب أول وفي مطلب ثاني منازعات القضاء الكامل.

[1] د/عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 305

المطلب الأول: منازعات الغاء قرار امتياز السكن الوظيفي .

يعتبر قرار امتياز المسكن الوظيفي تصرف صادر بالإرادة المنفردة للإدارة يمكن أن يكون محلا لدعوى الإلغاء، ومتى تمكن المتقاضي من إلغاء هذا التصرف لا بد أن يرتكز على الحالات الأربعة المقدمة من لافيريير، عدم الإختصاص، عيب الشكل، الإنحراف بالسلطة، مخالفة القانون[1] .

الفرع الأول: المشروعية الخارجية لامتياز المسكن الوظيفي.

تتعلق المشروعية الخارجية باختصاص مصدر القرار، وبشكل القرار وإجراءات إصداره.

-اولا: عدم الإختصاص:

صدر قرار عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء قسنطينة بتاريخ 30 ديسمبر 2000 في الملف رقم 137 / 99 جاء فيه: "إن المدعي يشغل شقة تقع في العمارة المتواجدة بجانب مركب البريد والمواصلات، منحت له في إطار الخدمة، ولضرورتها، العمارة تابعة لأملاك الدولة والمخصصة لمرفق البريد والمواصلات ، وعلى إثر طلب جماعي من سكان العمارة أصدر وزير البريد والمواصلات قرارا ألغى بموجبه التخصيص مع السماح بتصنيف هذه السكنات لصالح الشاغلين"[2] يتضح من هذا القرار أن إلغاء تخصيص المساكن الوظيفية يكون من قبل وزير المالية إذا تعلق الأمر بمؤسسة وطنية، طبقا لنص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 91/ 454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 [3]المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة، وبذلك فإن وزير البريد والمواصلات لم يكن مختصا، لذا فإن القاضي في هذا القرار طبق نظرية القرار المنعدم و استجاب لطلبات المدير الولائي لأملاك الدولة والأملاك العقارية فسواء تعلق الأمر بمنح أو إلغاء امتياز المسكن أو التنازل يجب أن يتم من السلطة المختصة.

ثانيا: عيب الشكل:

إن منح امتياز المسكن الوظيفي باعتباره تصرف بالإرادة المنفردة للإدارة ، فيجب أن يحترم الأشكال والإجراءات المحددة بموجب المرسوم التنفيذي 89/ 10 ، ففي القرار الصادر عن

---

[1] د/ أحمد محيو، المرجع السابق، ص 179

[2] الملف رقم 137 / 99 بتاريخ 30 ديسمبر 2000 ، مجلس قضاء قسنطينة.

[3] - المادة 3 من المرسوم التنفيذي 91/ 454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 ، مرجع سابق .

الغرفة الإدارية لمجلس قضاء قسنطينة بتاريخ 17 جوان 2000 في القضية رقم 333/ 99 جاء فيه ما يلي: " حيث أن المدعي يطلب من هيئة المجلس إلغاء القرار الصادر عن مديرية أملاك الدولة لولاية قسنطينة المؤرخ /01/ 10/ 1998 و الذي الغى الامتياز على السكن الوظيفي الذي منح له في سنة 1990 حيث أن المدعي كان يشغل منصب مسؤول عن الحياة الجماعية و هاته الوظيفة قد انتهت ، مما جعل مدير أملاك الدولة وباقتراح من مدير المعهد يلغي الإستفادة".[1]

من خلال هذا القرار نلاحظ أن القاضي تأكد من اتباع الإجراءات المنصوص عليها بأحكام المادتين 3 و 8 من المرسوم التنفيذي 89/ 10 والمتمثل في موافقة مدير الهيئة المستخدمة ، بحيث تأكد من أن مدير أملاك الدولة لم يصدر قرار إلغاء الإستفادة إلا بناء على اقتراح الهيئة المستخدمة التابع لها العون وعليه اعتبر أن قرار إلغاء امتياز المسكن شرعي.

الفرع الثاني: المشروعية الداخلية لامتياز السكن الوظيفي.

إن المشروعية الداخلية تتعلق بموضوع التصرف، وإن الجهات القضائية طرحت أمامها عدة قضايا تتعلق بتجاوز السلطة ومخالفة القانون، نجد أن القاضي الإداري في العديد من القضايا المتعلقة بالمساكن الوظيفية تفحص صحة الوقائع المادية، ففي قرارا صادر عن مجلس الدولة مؤرخ في 16 ديسمبر 2003 ملف رقم 15134 جاء فيه: "إن من غير المنازع فيه أن السكن محل النزاع هو سكن اجتماعي تابع للقطاع الصحي لسيدي عيش خصصه للمعارض في إطار وظيفته فقط، وأن مدة شغله محددة بممارسة الوظيفة، وأنها تنتهي عند انتهاء علاقة العمل كما هو الشأن في قضية الحال، وأنه عكس ما دفع به الطبيب، فإن وظيفته كطبيب أخصائي لا تندرج في القائمة " أ " ولا ضمن القائمة "ب" من القرار الوزاري المشترك والتي حدد على سبيل الحصر"[2] .

في هذا القرار تأكد القاضي الإداري أن الوقائع المادية صحيحة وتأكد أن الموظف قد انتهت مهامه، وأضاف أن المنصب الذي يشغله بصفته طبيب لا يعطيه الحق في الإستفادة من امتياز المسكن الوظيفي، بالتالي رفض إلغاء القرار الصادر عن الهيئة المستخدمة، القطاع الصحي لسيدي عيش.

و قرار آخر صادر عن مجلس الدولة مؤرخ في 01 فيفري 1999 ملف رقم 141580 جاء فيه أن: " وجود حائط بين البنايتين لا يشكل انفصالا ولا تغييرا في الطبيعة القانونية للسكن

[1] - الملف رقم 333 / 99 بتاريخ 17 جوان 2000 ، مجلس قضاء قسنطينة
[2] قرار مجلس الدولة، رقم 15134 مؤرخ في 16 ديسمبر 2003 الغرفة الأولى، قرار غير منشور

المتنازع عليه، مادام هذا المسكن من السكنات الخدمة وضروريا لممارسة الوظيفة"[1] ، في هذا القرار تفحص القاضي الإداري صحة الوقائع، واعتبر أن الحائط الفاصل بين المسكن والهيئة المستخدمة لا يغير من الطبيعة القانونية للمسكن الوظيفي ويبقى غير قابل للتنازل عنه لشاغليه.

ويكون الإنحراف بالسلطة عندما تستعمل الهيئة المستخدمة سلطاتها لغرض مغاير للذي منحت من أجله السلطة ففي القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 16 سبتمبر 2003 تحت رقم 12939 أكد ما يلي: " حيث أن القرار الثاني الذي أبطل قرار الذي أبطل منح سكن وظيفي قد مس بحقوق مكتسبة للمدعيين على السكن الوظيفي الذي منح لهما بمناسبة الوظيفة التي لازالتا تشغلانها إلى اليوم وبذلك فإن هذا التصرف يعتبر في نظر القانون تجاوز السلطة مما يتعين معه . التصريح بإبطاله"[2] ، فالقاضي في هذا القرار اعتبر أن للمدعيتين حق في الإستفادة من المسكن الممنوح لهما مادامتا تشغلان منصبيهما، ومنه فإنه اعتبر قرار إلغاء الإستفادة فيه انحراف بالسلطة، نستنتج أن منازعات الإلغاء تجعل القاضي الإداري يتفحص مدى مشروعية قرار منح الإمتياز أو إلغاء امتياز المساكن الوظيفية أو تخصيصها، ويقوم بإلغائها في حالة عدم مشروعيتها.

المطلب الثاني: منازعات القضاء الكامل.

قد تؤدي المساكن الوظيفية إلى نشأة منازعات قضاء كامل، وفي دعوى القضاء الكامل تكون سلطات القاضي واسعة وكاملة بالقياس إلى سلطات القاضي في دعاوى فحص المشروعية، حيث تتعلق سلطات البحث والكشف عن مدى وجود الحق لرافع الدعوى إلى سلطة البحث عما إذا كان أصيب هذا الحق بفعل النشاط الإداري[3]

الفرع الأول: دعاوى الطرد من السكن الوظيفي

نصت المادة 8 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 89/ 10 على أنه: " يجب على المعنيين في حالة فسخ الإمتياز أن يخلو الأماكن في أجل قدره ثلاثة أشهر تحت طائلة التعرض للعقوبات المنصوص عليها في المادة 10 أدناه" ونصت المادة 10 من نفس المرسوم على أنه: " يتعرض شاغلوا المساكن الذين لا يثبتوا حيازتهم سند امتياز اتخذ لفائدتهم اجراء الطرد، بناء على طلب

---

[1] - قرار مجلس الدولة رقم 141580 مؤرخ في 01 فيفري 1999 ، الغرفة الأولى، قرار غير منشور.

[2] قرار مجلس الدولة، رقم 12939 تاريخ 16 سبتمبر 2003 الغرفة الأولى، قرار غير منشور.

[3] د/عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 569

المصلحة أو السلطة المعنيتين، ويلزم الشاغلون فضلا عن ذلك بدفع الإيجار المنصوص عليه في التنظيم المعمول به عن كل المدة التي استمروا خلالها في شغل المساكن، مزيدا بنسبة 50 % بالنسبة للشهور الستة الأولى، وبنسبة 100 % فيما زاد عن ذلك".

فإذا تم إلغاء الإمتياز يجب على الشاغل إخلاء المسكن في ظرف 3 أشهر، وإلا تعرض للطرد، كما يتعرض الشاغلون الذين لا يحوزون سند امتياز لشغل المسكن لنفس الإجراءات لأنه يعتبر في هذه الحالة تعدي ، وهناك عدة قرارات صادرة عن مجلس الدولة بالطرد حيث أكد فيها مجلس الدولة أن مادام المسكن ممنوح بسبب ضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة يتعين إخلاؤه بعد نهاية مهام شاغل السكن، فعند انتهاء العلاقة الوظيفية ينتهي الإنتفاع بالسكن الوظيفي ، فالمسكن لم يمنح في هذه الحالة إلا بسبب الوظيفة، وإذا زالـــت الوظيفة سقط حق الإنتفاع ، كما أنه يتعين القول أن إخلاء هذه السكنات الموجهة بالأخص للموظفين لا يتحمل التأخير، لذا يعود الإختصاص لقاضي الإستعجال كما سبق التطرق إليه في المبحث الأول، وأكد مجلس الدولة في القرار رقم 11173 بتاريخ 17 جوان 2003 ما يلي: " أنه منذ إحالته على التقاعد على المستأنف إخلاء السكن الوظيفي الذي يشغله"[1].

وفي قرار آخر صادر بتاريخ 15 جوان 2004 رقم 14103 : " حيث أن استفادة المستأنف من امتياز السكن قد ألغي بموجب المقرر الصادر عن مديرية التربية لولاية سطيف المؤرخ في 02 نوفمبر 1989 بسبب إحالة المستأنف على التقاعد، حيث صار يشغل السكن الوظيفي بدون وجه ولا سند قانوني"[2] فدعاوى الطرد من المساكن الوظيفية هي أكثر المنازعات المتعلقة بالمساكن الوظيفية التي يفصل فيها القضاء التعويض ، بالإضافة على طلب الطرد نصت المادة **10** من المرسوم التنفيذي 89/ 10 [3]أنه يمكن للسلطة المعنية طلب دفع الأتاوى عن المدة التي استمروا خلالها في شغل المسكن مزيدا 50% بالنسبة للشهور الستة الأولى، وبنسبة 100 % فيما زاد على ذلك لكن لم نجد تطبيقا لهذه المادة في اجتهاد القضاء.

و جرى العمل على مستوى مديرية أملاك الدولة لولاية عنابة، أن أمين خزينة الولاية يبعث بسند التحصيل إلى أمين خزينة الولاية التي ينتقل إليها العون حتى يقوم بالإقتطاع المباشر من الراتب، أما في الحالات الأخرى كالتقاعد، الإستقالة لم يسبق وأن رفعوا دعوى للمطالبة عن بدل

---

[1]- قرار مجلس الدولة رقم 11173 بتاريخ 17 جوان 2003 ، الغرفة الأولى، قرار غير منشور.

[2]- قرار مجلس الدولة رقم 14103 بتاريخ 15 جوان 2004 ، الغرفة الأولى، قرار غير منشور.

[3]- المادة **10** من المرسوم التنفيذي 89/ 10 مرجع سابق .

شغل المساكن ، وأن طلب التعويض عن المدة التي شغل فيها المدعى عليه السكن الوظيفي لم نجد اجتهادا قضائيا فصل في هذه المسألة خاصة و ان القضاء الإستعجالي يرفض البث في طلب التعويض لمساسها بأصل الحق .

الفرع الثاني: دعاوى المسؤولية الناجمة عن استغلال السكن الوظيفي .

إن القاضي الإداري هو المختص لتحديد حقوق وواجبات كل من الهيئة المستخدمة والعون الشاغل للسكن الوظيفي ، و المرسوم التنفيذي 89 /10[1] لم يحدد واجبات وحقوق الطرفين فيما يخص - الترميمات الصيانة، وغيرها، وحسب القواعد العامة فإنه لا يمكن للشاغل أن يجري أي تغيير في مواصفات الأمكنة أو في توزيعها ويتعين استعمالها حسب التخصيص المعطى لها، ويحدد التخصيص في قرار الإستفادة، ويمنع عليه استعمالها لنشاطات منافية للقانون، ويجب عليه أن يستعمل الأمكنة كما يفعله الرجل العادي، وأن يعتني بها ويصونها، وعليه أن يجري ما يدخل من إصلاحات ضمن الترميمات الإيجارية، وأن لا يخل شخصيا أو عن طريق أي شخص يعيش معه بسلامة الأمكنة، وعليه أن يخبر الهيئة المستخدمة بكل واقعة تستلزم تدخلها لإجراء إصلاحات، وكل إخلال بهذه الإلتزامات تؤدي إلى قيام مسؤوليته.

ويكون الشاغل مسؤولا عن الخسائر التي تلحق بالمسكن إلا إذا أثبت أنها خارجة عن نطاق مسؤوليته، وسبق الإجتهاد القضائي الفرنسي أن أكد مسؤولية الحارس من أجل الأضرار التي تسبب فيها الحريق بالسكن المخصص له من قبل البلدية ويتطلب استغلال السكن الوظيفي شخصيا أو بواسطة أعضاء العائلة الذين يعيشون معه، وكل إخلال بهذه الإلتزامات يؤدي بالقاضي إلى تقرير مسؤولية الشاغل وإلزامه .

[1] - المرسوم التنفيذي 89 /10، مرجع سابق .

خاتمـــــة

خاتمـــة :

ما يمكن استخلاصه من خلال هذه الدراسة حول موضوع السكنات الوظيفية أن المشرع الجزائري قد أحاط هذا النوع من السكنات بمجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية تستمد مرجعيتها من نصوص القوانين الفرنسية و كذا مختلف القوانين منذ استقلال الجزائر و أهم التشريعات الصادر في هذا المجال هو المرسوم التنفيذي رقم 89/ 10 المؤرخ في 07/ 02/ 1989 المحددة لكيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة و لصالح الخدمة و شروط قابلية منح هذه المساكن كما جعل المشرع لها نظاما خاصا بها تمييزا به عن السكنات الايجارية الإجتماعية أو الترقوية و كذا السكنات الترقوية و سكنات عدل ، و هذا التمييز يختلف حسب شروط الاستفادة و الاجراءات المتبعة و كذا قواعد المنازعات القضائية لكل صيغة و هذا نظرا للدور الذي تحققه السكنات الوظيفية في السير الحسن للمرفق العام ، كما ان هذه الاخيرة لذا لا يمكن الإستفادة من هذا السكن إلا بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة، وضمن شروط خاصة وباتباع إجراءات محددة

إضافة إلى أن الإستفادة من السكن الوظيفي تكون بصفة مؤقتة ومدتها محددة بالمدة التي يشغل فيها الموظف المنصب الذي يخول له حق الإستفادة من السكن، وتنتهي بانتهاء العلاقة الوظيفية، كما تنتهي الإستفادة بالبيع أو إلغاء تخصيص السكن ، و لا تكون السكنات الوظيفية قابلة للتنازل عنها لصالح شاغليها، ولا للتصرف فيها بخصوص الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة الجماعات المحلية ومكاتب التسيير العقاري.

و منح امتياز السكن الوظيفي يتم بموجب تصرف صادر بالإرادة- المنفردة للسلطة الإدارية المختصة التي حددتها المواد 4 ،3 و 5 من المرسوم التنفيذي: 89/ 10 الذي يؤدي إلى إنشاء مركز قانوني جديد لصالح الموظف المستفيد، مما يجعل امتياز السكن الوظيفي قرارا إداريا بجميع عناصره، وليس عقدا إداريا أو عقد امتياز لأن إرادة الموظف لا تكون محل اعتبار في تكوين أو منح امتياز السكن الوظيفي، ولا في إنهائه، بحيث ينتهي الإمتياز بنفس الأشكال التي منح بها ، وبالتالي وتطبيقا للمعيار العضوي المنصوص عليه بموجب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية، فإن المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية من اختصاص القضاء الإداري لوجود شخص عام في العلاقة، ولا يمكن اعتبار إمتياز السكن عقد إيجار لمحل سكني يخضع لأحكام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية، وان تمسك الغرفة الإجتماعية لدى المحكمة العليا باختصاصها للفصل في هذه المنازعات لا يتفق والمعيار العضوي ولا مع الطبيعة القانونية لسند امتياز السكن الوظيفي، لذا على المشرع الجزائري و الإجتهاد القضائي التدخل للفصل في موضوع الإختصاص النوعي .

وبغض النظر عن تنازع الإختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري، فإن القضاء ما فتئ يبرهن على أن الفصل في دعوى الطرد من السكن الوظيفي تدخل ضمن اختصاص قضاء الإستعجال نظرا لكون الشغل غير الشرعي للسكن وغياب سند الإمتياز يضر مصلحة وسير المرفق مما يتعين معه اتخاذ تدابير مستعجلة غير أنه وإن كانت الإدارة تمنح السكن الوظيفي بموجب قرار إداري .

و كتوجيه و اقتراح في مذكرتنا فان التشريعات القانونية للسكنات الوظيفية تتطلب نص قانوني يرقى الى درجة مرسوم رئاسي على الاقل كونه من صلاحيات سلطة التنظيم لرئيس الجمهورية يتم الالمام به بكل النصوص القانونية في هذا المجال و ما يشوبه من غموض و لبس لاجل الفصل بنصوص قطعية وفق اجتهادات مجلس الدولة .

كما ان دراستنا تطرح آفاق جديدة في البحث حول منح المساكن الوظيفية التي تحوزها أو تنتفع بها الهيئات والمؤسسات العمومية الإقتصادية خاصة وأن القوانين الأساسية والأنظمة الداخلية المتعلقة بهذه الهيئات والمؤسسات لم تنص ضمن أحكامها على امتياز السكن الوظيفي، ويبقى السؤال المطروح في غياب نص واضح ، ولم نتمكن من تعميق البحث في هذه النقطة خلال تحضيرنا لهذه المذكرة لأننا لم نتمكن من الاتصال بمؤسسات عمومية اقتصادية بسبب ضيق الوقت ، هذا من جهة و من جهة اخرى يطرح اشكال التنفيذ الادارية الخاصة بالطرد من السكنات الوظيفية في ظل غياب النصوص القانونية القطعية في هذا الشأن بحيث تبقى اجتهادات مجلس الدولة هي من تحكم هذا الأمر .

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

اولا :المؤلفات القانونية العامة و المذكرات :

01/ د محمد نصر الدين آمل، محمد زروقي راتب، قضاء الأمور المستعجلة، عالم الكتاب، القاهرة 1976

02/ حمدي أمين عبد الهادي، إدارة شؤون موظفي الدولة ، دار الفكر العربي ، 1990 ، القاهرة.
03/ احمد محيو ، المنازعات الإدارية ديوان المطبوعات الجامعية ، طبعة 1992 ، الجزائر .
عبد السلام ذيب، عقد الإيجار المدني، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية 2001
04/ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، .دار هومة،2002
05/ حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة،2002
06/ د عوابدي عمار، القانون الإداري، الجزء الثاني، النشاط الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة2002 .
07/ د عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري ،الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية.
08/ ليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة ،2003 .
09/ د/محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم 2005
10/ د مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، الجزء الثالث ديوان المطبوعات الجامعية .

ثانيا : الرسائل والمذكرات الجامعية :

01/ مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون إداري ، من اعداد الطالبتين رباحي هاجر و بوزيد فاطمة الزهراء ، عن كلية الحقوق بجامعة العقيد أكلي محند اولحاج بالبويرة خلال السنة الجامعية 2019-2018 .

ثالثا :النصوص القانونية و التنظيمية:

أ- النصوص التشريعية :

01 - القانون 01-81 المؤرخ في 1981/12/07 ، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري، و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية.

02- القانون 88-01 المؤرخ في 1988/01/12 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية .ج ر عدد 02 لسنة 1988 .

03- القانون 90/ 30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج ر رقم 52 لسنة 1990 .

04 – القانون 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 يتضمن قانون الأملاك الوطنية ج ر رقم52 المؤرخة في 1990/12/20 .
- المرسوم التنفيذي رقم 91/ 147 المؤرخ في 12 / 05/ 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد كيفيات تنظيمها وسيرها، ج ر عدد 25 لسنة 1991 .
05- المرسوم التنفيذي رقم 95/ 300 المؤرخ في 04 أكتوبر1995 يحدد الامتيازات الخاصة بالموظفين العاملين في بعض ولايات الجنوب ، ج ر عدد 58 لسنة 1995 .

06- قانون رقم 01/ 21 المؤرخ في 22/ 12/ 2001 المتضمن قانون المالية لسنة 2002 ، ج ر العدد 79 لسنة 2001 .
ب – النصوص التنظيمية :
01- المرسوم التنفيذي رقم 81-44 ممضى في 21 مارس 1981 المتضمن شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني، أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية جريدة رقم 12 لسنة 1981 .
02- المرسوم التنفيذي رقم 81/ 96 المؤرخ في 16/ 05/ 1981 المتعلق بمنح المساكن في العمارات التابعة للدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات العمومية و المؤسسات الاشتراكية او التي تنتفع منها ج ر26 لسنة 1981 .
03 - المرسوم التنفيذي الملغى 87/ 131 المؤرخ في 26/ 05/ 1987 المتضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها ج ر رقم 22 لسنة 1987 .
04 - المرسوم التنفيذي 89-10 المؤرخ في 1989/02/07 يحدد كيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة او لصالح الخدمة ، وشروط قابلية منح هذه المساكن ج ر رقم 6 المؤرخة في 1989/02/08 .
05- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في يحدد قائمة الوظائف و المناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قبالية منح هذه المساكن، ج ر رقم 21 المؤرخة في24 /1989/05 .

06 - المرسوم التنفيذي رقم 89-98 المؤرخ في 20 جوان 1989 المحدد للإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة للدولة جريدة رقم 26 لسنة 1989 .

07 - المرسوم التنفيذي 91- 454 المؤرخ في 1991/11/23 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك ج ر رقم 60 المؤرخة في 1991/11/24

08- المرسوم التنفيذي رقم 01/ 105 المؤرخ في 23/ 04/ 2001 المؤرخ في 23/ 04/ 2001 المتعلق بتحديد شروط شراء المساكن المنجزة باموال عمومية في اطار البيع بالايجار و كيفيات ذلك ، ج ر العدد 25 لسنة 2001 .

09- المرسوم التنفيذي 08/ 142 المؤرخ في 11/ 05/ 2008 القواعد الاساسية للسكنات العمومية الايجارية ، ج ر رقم 25 لسنة 2008 .

10- المرسوم التنفيذي رقم 16- 279 المؤرخ في 2/ 11/ 2016 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 01- 105 المؤرخ في 23/ 04/ 2001 المتعلق بتحديد شروط شراء المساكن المنجزة باموال عمومية او مصادر بنكية او اي مصادر تمويلات اخرى في اطار البيع بالايجار ، ج ر العدد 68 لسنة 2015 .

11- المرسوم التنفيذي رقم 18/ 01 المؤرخ في 04/ 2018/06 المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الايجاري ، ج ر ، عدد 01 الصادرة لسنة 2018.

ب- النصوص التنظيمية :

01- الأمر 66-102 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة وإلحاقها بالأملاك الوطنية .

02- الأمر 67/ 24 المعدل و المتمم المتضمن القانون البلدي المؤرخ في 1967/01/18 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 81-09 المؤرخ في 1981/07/04ج ر رقم 08 لسنة 1967

23- مرسوم تنفيذي رقم: 81-44 ممضى في 21 مارس 1981 المتضمن شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني، أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية جريدة رقم 12 لسنة 1981 .

03 - الأمر 06/ 03 المؤرخ في 15 /2006/05 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية ، ج ر ع 46 ، لسنة 2006 .

ج – القرارات الوزارية والتعليمات :

01- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في05 /2002/02 يعدل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1987/05/17 يحدد قائمة الوظائف و المناصب التي تخول حق الإمتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن ج ر رقم 20 لسنة 2002

25- القرار الوزاري المشترك بدون رقم المؤرخ في 05 فيفري 2002 المعدل للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17ماي 1989 المحدد لقائمة الوظائف والمناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملحة او لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن ج ر رقم 20 لسنة 2002 .

02- تعليمة وزارية رقم 3918 صادرة عن مديرية عمليات الأملاك الوطنية و العقارية بتاريخ 22 جويلية 2000 تتعلق بعدم قابلية التنازل عن السكنات الوظيفية .

فهرس المحتويات

مقدمة ---------- 5-8

الفصل الأول : النظام القانوني للسكنات الوظيفية ----------10

المبحث الأول : الإطار القانوني للسكنات الوظيفية ----------10

المطلب الأول : التطور التاريخي لتشريعات السكنات الوظيفية بالجزائر----------11

الفرع الأول : التشريعات المنظمة للسكنات الوظيفية قبل صدور المرسوم رقم 89/ 10-------11

الفرع الثاني : التشريعات المنظمة للسكنات الوظيفية بعد صدور المرسوم 89/ 10 ----------13

المطلب الثاني : التمييز بين نظام السكنات الوظيفية و بعض الانظمة الاخرى للسكن بالجزائر--14

الفرع الاول : التمييز بين نظام السكنات الوظيفية و نظام السكنات العمومية الايجارية --------14

الفرع الثاني : التمييز بين نظام السكنات الوظيفية و نظام سكنات البيع بالايجار (عدل)--------17

الفرع الثالث : التمييز بين السكن الوظيفي والسكن الترقوي المدعم ----------18

المبحث الثاني : منح السكن الوظيفي وانهاء الاستفادة منه ----------19

المطلب الاول : نظام منح السكن الوظيفي ----------19

الفرع الأول: شروط منح السكن الوظيفي ----------19

الفرع الثاني: سند امتياز السكن الوظيفي -- ----------24

الفرع الثالث: إجراءات منح السكن الوظيفي ----------27

المطلب الثاني: إنهاء الإستفادة من السكن الوظيفي ----------30

الفرع الأول: إنهاء الإستفادة من السكن الوظيفي ----------30

الفرع الثاني: ضوابط التنازل عن السكن الوظيفي----------33

الفصل الثاني : المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية ----------39-53

المبحث الأول: الجهة المختصة بالنظر المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية ----------39

المطلب الأول: إختصاص القاضي الإداري بالمنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية----------40

الفرع الأول: المعيار العضوي كأساس لتحديد الاختصاص القضائي للسكنات الوظيفية---------40

الفرع الثاني: المعيار المادي كأساس لتحديد الاختصاص القضائي للسكنات الوظيفية----------43

الفرع الثالث: إثبات صفة التقاضي ----------44

المطلب الثاني: إختصاص القاضي الإستعجالي في مجال منازعات السكنات الوظيفية---------45

الفرع الاول : وجود عنصر الإستعجال ----------45

الفرع الثاني: ألا يتعلق النزاع بأصل الحق ----------47

الفرع الثالث : ألا يكون الهدف من الدعوى الإعتراض على تنفيذ قرار إداري وألا يتعلق النزاع بالنظام العام ----------48

المبحث الثاني: أنواع المنازعات المتعلقة بالمساكن الوظيفية.----------48

المطلب الأول: منازعات الغاء قرار امتياز السكن الوظيفي----------49

الفرع الأول: المشروعية الخارجية لامتياز المسكن الوظيفي----------49

الفرع الثاني: المشروعية الداخلية لامتياز السكن الوظيفي----------50

المطلب الثاني: منازعات القضاء الكامل ----------51

الفرع الأول: دعاوى الطرد من السكن الوظيفي ----------52

الفرع الثاني: دعاوى المسؤولية الناجمة عن استغلال السكن الوظيفي ----------53

خاتمة ----------55-56

قائمة المراجع ---------- ----------58-61

فهرس المحتويات ----------63-64