جامعة العربي التبسي ــ تبسة ــ الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص قانون عقاري بعنوان

السكنات الوظيفية وإشكالاتها القانونية

إعداد الطالب:
ساسي نور

إشراف الأستاذة
إلهام بخوش

أعضاء لجنة المناقشة

الإسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
مراحي ريم	أستاذ محاضر أ	رئيســـــا
إلهام بخوش	أستاذ محاضر أ	مشرفا ومقررا
مخلوف طارق	أستاذ محاضر أ	ممتحنـــــا

السنة الجامعية

2024/2023

جامعة العربي التبسي ــ تبسة ــ الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ليسانس/ماستر
تخصص قانون عقاري بعنوان

السكنات الوظيفية وإشكالاتها القانونية

إعداد الطالب:
ساسي نور

إشراف الأستاذة
إلهام بخوش

أعضاء لجنة المناقشة

الإسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
مراحي ريم	أستاذ محاضر أ	رئيســـــا
إلهام بخوش	أستاذ محاضر أ	مشرفا ومقررا
مخلوف طارق	أستاذ محاضر أ	ممتحنـــــا

السنة الجامعية
2024/2023

الكلية لا تتحمل اي مسؤولية على ما يرد في هذه المذكرة من آراء

((وَقُلْنَا يَا آدَمُ اسْكُنْ أَنتَ وَزَوْجُكَ الْجَنَّةَ))

البقرة – الآية 35

شكر وعرفان

أحمد الله عز وجل وأثني عليه الخير كله فهو صاحب الفضل والمنة

في إنجاز هذا البحث وإكماله

بأسمى عبارات الشكر والعرفان والتقدير أتقدم إلى:

الأستاذة المشرفة والدكتورة المحترمة " إلهام بخوش "

اعترافا لها بالفضل وإمتنانا لها

على حسن المعاملة ودقة التوجيه والإشراف وتقديرا لأخلاقها العالية

وسلوكها الطيب مع تشجيعها الدائم لي على مواصلة إنجاز هذا

البحث وإتمامه

وإلى جميع أساتذة قسم الحقوق وأساتذة القانون العقاري جزيل الشكر والثواب على ما اكتسبته من معارف طيلة هذه السنوات

وإلى جميع الزملاء الطلبة وكل من ساعدني من قريب أو بعيد

قائمة المختصرات:

ص: صفحة

ج: جزء

ط: طبعة

د.ط: دون طبعة

د.ب.ن: دون بلد نشر

د.س.ن: دون سنة نشر

ج. ر: الجريدة الرسمية

ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية

مقدمة

السكن ملذ الإنسان فإذا غاب غاب معه الأمان ورقي وتحضر البلدان من هذا الميدان، وهذا ما جعل كافة الدول تبدي إهتماما كبيرا لضبط وتنظيم هذا القطاع الحساس خاصة إذا إرتبط السكن بالوظيفة كونه يعتبر من أولويات الموظف فهو من بين الحقوق الاجتماعية الأساسية التي يتمتع بها ذلك لأنه يقوم بدور كبير في إدارة وتسيير الشؤون العامة ومن ثم ضمان إستمرارية المرفق العام فحساسية هذا الميدان تقتضي توفير كافة الإصلاحات والتعديلات من أجل تحسينه وتطويره للحد من الاشكالات التي قد يثيرها.

وفي هذا الإطار تكمن أهمية الموضوع من كلا الجانبين النظرية والعملية:

فالأهمية النظرية تكمن في كونه يقدم نظرة وفكرة معمقة عن السكن الوظيفي والاشكالات المثارة بشأنه وذلك من خلال تبيان قوانينه والكشف عن ثغراتها وتحليلها لتعرف على منهل مشاكلها لكي يتم إيجاد حلول لها أو تجنبها للأمر الذي يقضي معه إضافة في هذا المجال على المستوى النظري.

أما الأهمية العملية فتتجسد في جذب وتحفيز المؤهلين للتوظيف في قطاع معين ذلك لاعتبار السكنات الوظيفية من أكبر العوامل المحفزة للالتحاق بالوظيفة، كما تكمن أهميته في توفير الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي وذلك من خلال تبيان حالات فسخ سند إمتياز الانتفاع بالسكن الوظيفي وهذا حرصا لاحترام الموظفين لالتزاماتهم، كما يتضمن هذا الموضوع دراسة حقوق الموظفين وبطبيعة الحال إعلامهم بها، الأمر الذي يقضي معه ضغط على الجهة المختصة لتوفير سكنات ملائمة ومتوافقة مع القوانين والأنظمة.

وأما فيما يتعلق بالأسباب التي دفعت لاختيار هذا الموضوع فتتمثل أساسا في أسباب ذاتية وأخرى موضوعية، فالدوافع الذاتية هو أن إختيار هذا الموضوع للدراسة كان نتيجة لتوافقه مع التخصص الاكاديمي والميول الشخصية للبحث في المجالات التي لها علاقة بالعقار بالإضافة إلى الاهتمام بالمواضيع التي تثير وتطرح إشكالات علمية وعملية وتتطلب نوعا من التحليل والتشخيص وإبداء الآراء، أما عن الأسباب الموضوعية فتتمثل في كون موضوع

السكنات الوظيفية من المواضيع الهامة التي لم تحظى بدراسات كافية مما يجنى من دراستها إضافة قيمة في هذا المجال خاصة لكون هذا الموضوع لا يزال يثير الكثير من الاشكالات التي لم يتم معالجتها.

ولدراسة هذا الموضوع نطرح الإشكالية التالية:

كيف نظم المشرع الجزائري السكن الوظيفي في ظل الإشكالات التي يثيرها؟

ولقد تم الاعتماد في هذه الدراسة على المنهج الوصفي وذلك في تعريف السكنات الوظيفية وتميزها عن غيرها وتبيان شروط الحصول عليها.

والمنهج التحليلي في تحليل النصوص القانونية والأحكام القضائية الخاصة بالسكنات الوظيفية.

وتهدف هذه الدراسة إلى تقديم مساهمة قيمة في فهم موضوع السكنات الوظيفية ومعالجة إشكالاتها من خلال تقديم نظرة شاملة على التحديات القانونية والإجتماعية والاقتصادية المتعلقة بالسكنات الوظيفية وإقتراح الخطوات المستقبلية لتحسين الوضع وتحقيق العدالة الإجتماعية بالإضافة للسعي إلى دراسة تطبيق الأحكام القانونية المتعلقة بالسكنات الوظيفية وتحليل النزاعات القضائية المرتبطة بها وهذا من أجل إقتراح التوجيهات القانونية المناسبة لتعزيز الحماية القانونية للسكنات الوظيفية وهذا كله في إطار تسليط الضوء على السكن الوظيفي كحق أساسي للموظف.

وبالرغم من كون البحث العلمي في هذا الموضوع قليل جدا إلا أنه تم الاستعانة بما توفر من دراسات التي من أبرزها:

مقال الباحثة راشدي حدهوم دليلة حول مدى إستجابة السكن الوظيفي لمعيار السكن المستقر قراءة على ضوء النصوص القانونية والاجتهاد القضائي، مجلة نظرة على القانون الاجتماعي، عدد خاص، الحق في السكن، مجلد رقم واحد، بتاريخ 2021/09/01 والتي

تضمنت كل من الطبيعة القانونية الخاصة بالسكنات الوظيفية وانتهاء الإستفادة منه، كما تم الإعتماد عليها في كل من إجرائي الطرد والتنازل.

ومن الصعوبات التي واجهت هذه الدراسة هي قلة المراجع الخاصة في هذا الموضوع بالإضافة إلى صعوبة الحصول على المعلومات ميدانيا من الجهات المختصة.

وقد تم دراسة الموضوع على شكل فصلين:

خصصنا الفصل الأول للإطار المفاهيمي للسكنات الوظيفية والذي قسم إلى مبحثين، الأول بعنوان مفهوم السكنات الوظيفية والثاني بعنوان أحكام الاستفادة من السكن الوظيفي.

أما الفصل الثاني فقد خصص الاشكالات القانونية عن السكنات الوظيفية والذي بدوره قسم إلى مبحثين، المبحث الأول بعنوان إشكالية التنازل عن السكن الوظيفي والمبحث الثاني بعنوان إشكالية الطرد من السكن الوظيفي.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للسكنات الوظيفية

يتمتع الموظف بالعديد من الحقوق التي كفلها القانون له والتي من أهمها حق في سكن هذا الأخير أعطاه المشرع تكييفا خاصا ومميزا عن غيره وذلك حرصا على حمايته خاصة إذا إرتبط السكن الوظيفي بالمرفق العام ولهذا كان لابد أن يتم منحه وفقا لطرق معينة ووفقا لجهات مختصة كما أن منح هذا السكن تقتضي توفر شروط معينة تم تحديدها وفقا لمناصب محددة تنطبق عليها الشروط المطلوبة وتستدعي الحصول عليها مقتضيات عامة وبالتالي فالسكن الوظيفي له دور فعال في تقريب الموظف من الإدارة لتسهيل العمل عليه وتشجيعه على إدارة شؤون العامة ومن ثم ضمان إستمرارية المرفق العام ولابراز أهمية هذا الحق لابد من تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين تمت تخصيص دراسة المبحث الأول لمفهوم السكنات الوظيفية في حين خصصنا المبحث الثاني لأحكام الاستفادة من السكنات الوظيفية.

المبحث الأول: مفهوم السكنات الوظيفية

نظم المشرع الجزائري السكن الوظيفي بموجب المرسوم التنفيذي 10/89 المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة وشروط قابمية منح هذه المساكن.

سنقوم بتعريف السكنات الوظيفية وذلك بالتطرق إلى أهم المعايير التي وضعها الفقهاء، من أجل استخلاص تعريف شامل وهذا ما سنتطرق إليه في المطلب الأول والذي بناء عليه سنميز السكنات الوظيفية عن غيرها من السكنات المشابهة لها في المطلب الثاني.

المطلب الأول: تعريف السكنات الوظيفية

لم يقدم المشرع الجزائري تعريفا للسكن الوظيفي حيث ترك هذه المهمة للفقه والقضاء، فسنقوم بتعريف السكن (الفرع الأول) ثم التعريف القانوني للسكنات الوظيفية (الفرع الثاني)

الفرع الأول: تعريف السكن

أولا: تعريف السكن لغة:

السكون أي ثبوت الشيء بعد تحركه ويستعمل في الاستيطان، فنقول نذهب إلى سكن فلان أو مكان سكن فلان أي المكان الذي إستوطنه فلان، إذا انطلقنا من الجذر اللغوي للكلمة (س.ك.ن) وجدنا المشتقات الفعلية و الاسمية منه تحيل على أربعة معان رئيسة المنزل بمعناه المادي المباشر: فالسكن و المسكن (بفتح الكاف أو كسرها) : المنزل و البيت، فعل السكن أي الإقامة بالمكان المعد للسكنى: فسكن بالمكان يسكن سكنى (بضم السين) و سكونا. [1]

ذكر الله تعالى السكن في قوله : " **وَلَهُ مَا سَكَنَ فِي اللَّيْلِ وَ اَلنَّهَارِ** " [2]

---

[1] شيخ احمد رضا، معجم فن اللغة، مجلد 2، مكتبة الحياة، بيروت، 1959، ص57.

[2] سورة الأنعام، الآية رقم 13.

السكن والمسكَن والمسكِن هي المنزل والبيت، الأخيرة نادرة، وأهل الحجاز يقولون مسكن بالفتح. [1]

سكن الشيء سكن سكونا، المنزل حيث يسكن شخص ما و يعيش فيه منفردا أو مع أسرته. [2]

من سكن: يسكن سكونا وسكينة ، ويعني به الطمأنينة وراحة البال، يقال سكن الدار أقام فيها قطن فيه حيث يعد السكن كل مكان معد للإسكان لهدف الإقامة فيه على سبيل الدوام والاستقرار. [3]

ثانيا: تعريف السكن إصطلاحا:

- السكن هو الإيواء والانتفاع لقوله تعالى" **وَاللّهُ جَعَلَ لَكُمْ مّن بُيُوتِكُمْ سَكَناً** ". [4]

وللمسكن مرادفات مثل : البيت والمنزل والدار والمأوى وتعرف على أنها مكان الإقامة، وهو الذي يؤمن استقرار الحياة للناس، واقترن اسم البيت بمعنى العائلة لان البيت أو المسكن هو رمز العائلة، والمنزل كمصطلح مرادف يعني مكان النزول أي الحلول بالمكان والتوطن فيه [5]

والمسكن هو المنزل الذي تسوده العلاقات الإنسانية والذي يكفل تماسك الأسرة ورقيها وفيه يبلور كل فرد منها ذاته وكيانه الاجتماعي ويحمي حياته الخاصة بشكل عادي. ويكون بذلك من أهم حاجات حياة الفرد والأسرة وشكل من أشكال ثقافتها المادية.

واعتبر المسكن على أنه مكان يوفر الراحة ووظائف مهمة، فهو نمط تنظيمي لحياة الناس في الوسط الذي يعيش فيه الإنسان، فالمسكن هو خلق مساحة يومية للعديد من العلاقات الأسرية،

---

[1] لسان العرب، ابن منظور، دار المعارف، ص2079.

[2] جيرار كورنو، ترجمة منصور القاضي، معجم المصطلحات القانونية، ط1، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر، بيروت، لبنان، 1998، ص904.

[3] معجم المعاني الجامع، المعجم الوسيط، اللغة العربية المعاصر " معجم عربي عربي " .

[4] سورة النحل، الآية رقم 80.

[5] أحمد رضا، معجم فن اللغة، المجلد 2 ، مكتبة الحياة، بيروت، لبنان، 1959 ، ص59.

حيث يعيش الفرد علاقات حب وود اتجاه مسكنه ومن يشاركونه المسكن، بهذا يكون المسكن شيئا حيا له خصوصيته ومميزات هندسية تعزز ملامح الألفة بين أفراد الأسرة فيه.

فمفهوم السكن الذي يتطلع إليه الإنسان حتى يعيش فيه بكل راحة واستقرار هو: ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد، باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة.

و في هذا الصدد يرى المفكر "نفيت ادم Nevitt Adam من خلال كتابه " المشكل الاقتصادي للسكن " على أن السكن عبارة عن :" هو حق وأحد عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء وجميع متطلبات الحياة ". [1]

وحسب وزارة السكن والعمران فهو كل مشيد قائم بذاته مثبت على اليابسة أو الماء بصفة دائمة أو مؤقتة مكون من أي مادة بناء كانت، يتكون من طابق واحد أو أكثر وله سقف يستخدم للسكن، له مدخل أو أكثر يؤدي من طريق عام أو خاص إلى جميع أو غالبيته مشتملاته، ويحتوي في حد ذاته الترابط بين الميدان المبني والمجال المحيط. [2]

الفرع الثاني: التعريف القانوني للسكن الوظيفي

قال اغلب من ألف في موضوع السكن الوظيفي أنه لم يرد في التشريع الجزائري تعريف قانوني دقيق أو محدد لهذا النوع من السكن، والذي برز بشكل قانوني مع نهاية الثمانينيات وبداية التسعينيات، لكن يمكن القول إجرائيا أن هذا النوع من السكن يكون الحصول عليه سببا لأداء الأدوار الوظيفية في الهيئات والمؤسسات المستخدمة أو نتيجة لتلك الأدوار.

---

[1] محمد يعقوبي، خليدة عابي، (الأبعاد الاقتصادية والإجتماعية لمشكل السكن)، مجلة الدراسات الإقتصادية والمالية، العدد الأول، 2008، ص26.

[2] موقع وزارة السكن والعمران https://www.mhuv.gov.dz.

فعلى الرغم من عدم وجود تعريف قانوني صريح للسكن الوظيفي في القوانين الجزائرية أو غيرها، إلا أنه يمكننا الاستناد إلى الجهود الفقهية التي تمت في هذا المجال لتحديد معالمه الأساسية. تعتبر هذه الجهود الفقهية السكن الوظيفي من أولويات الموظف العام، سواء كان يستخدمه لأغراض الخدمة العاجلة أو لصالح الخدمة بشكل عام.

فالمشرع الجزائري لم يعطي تعريفا للسكنات الوظيفية غير أنه بتحليل النصوص القانونية المرسوم التنفيذي 10/89 الذي يحدد كيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذا سكن يمكن أستنتاج تعريف شامل للسكنات الوظيفية هو السكن الذي تملكه أو تحوزه الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية ذات طابع الاداري أو الاقتصادي والذي يمنح لمدة محددة وقابلة للفسخ بموجب سند أمتياز في حالتين هما ضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة وهذا من أجل تشجيع الموظف لضمان حسن سير المرفق العام. [1]

حيث قام الفقه برسم المعالم الاساسية لهذا الأخير، حيث اعتبرته من أولويات الموظف العام، سواء كان هذا السكن لضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة.

فقد تعددت التعريفات الفقهية للسكنات الوظيفية حيث نذكر من بينها تعريف راشدي حدهوم دليلة (أن تسمية سكن وظيفي تدل على إرتباط بالوظيفة أو منصب العمل الذي يشغله شخص مهما كانت طبيعة هذه الوظيفية أو مستواها والوظيفة هي العمل في إطار تسيير أو خدمة مرفق عام بغض النظر عما إذا كانت الهيئة المستخدمة ذات طابع إداري أو إقتصادي). [2]

---

[1] أنظر المواد 2 و 3 و 4 و 5 و 7 و 8 و11 من المرسوم التنفيذي رقم 10/89 المؤرخ في 07 فبراير 1989 المتعلق بتحديد كيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذا السكن، ج.ر عدد 6 الصادرة في 08 فبراير 1989.

[2] راشدي حدهوم دليلة، (مدى استجابة السكن الوظيفي لمعيار السكن المستقر قراءة على ضوء النصوص القانونية والاجتهاد القضائي)، مجلة نظرة على القانون االجتماعي، المجلد 01، عدد خاص، 2021، ص5.

كما عرفه الفقيه عبد الله قادية على أن السكن الوظيفي هو من بين أولويات الموظف لأنه من أهم الحقوق العينية التي قد يتمتع بها الموظف مقابل القيام بعمله مما في ذلك من فائدة تعود على أدائه ومردوديته في القيام بمهامه. [1]

فالسكن الوظيفي يمنح بموجب سند الامتياز، الذي يعتبر قرار يصدره رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية سواء في الولاية أو الوالي أو على مستوى المجلس الشعبي البلدي وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مدير المؤسسة بالنسبة للمساكن التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية الإدارية على التوالي [2] ، وتجدر الإشارة إلى أنه يتعرض شاغلوا السكن الذين لا يثبتون حيازتهم لسند الامتياز لإجراء الطرد بناء على طلب المصلحة أو السلطة المعينتين، ويلزمهم بدفع الإيجار المنصوص عليه في التنظيم المعمول به في الواقع طبقا للمادة 10 من المرسوم التنفيذي 10/89.

المطلب الثاني: تمييز السكنات الوظيفية عن غيرها من سكنات المشابهة لها

سنميز في هذا المطلب السكن الوظيفي عن كل من السكن العمومي الإيجاري (الفرع الأول) والسكنات المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تمييز السكن الوظيفي عن السكن العمومي الايجاري

السكن العمومي الايجاري عرفته المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري على أنه السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية والموجه فقط الأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخليهم ضمن الفئات الإجتماعية

---

[1] عبد الله قادية، (إشكالية التنازل عن السكنات الاجتماعية الوظيفية قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 208/06 والنصوص ذات الصلة)، مجلة نظرة على القانون الاجتماعي، مجلد 1، عدد خاص، 2021، ص6.

[2] ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001 ، ص191.

المعوزة والتي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة أو لا تتوفر على أدنى شروط النظافة. [1]

لتميز السكن الوظيفي عن سكن العمومي الايجاري لابد من تحديد أوجه الاختلاف والتشابه بينهما.

1. أوجه الاختلاف

- **من حيث شخص المستفيد وشروط الاستفادة**

يستفيد من سكنات العمومية الإيجارية السكان ذو دخل الضعيف الذين لا يتجاوز معدل دخل لديهم 24 ألف دينار جزائري.[2]

كما يجب أن لا يكون شخص المستفيد مالكا لقطة أرض أو سكن أو مستفيد من إعانة من طرف دولة في إطار شراء مسكن أو بناءه وأن يكون مقيما منذ سنة على الاقل في البلدية التي توجد فيها مشاريع السكنات العمومية الايجارية المقرر إنشائها. [3]

أما السكنات الوظيفية فهي تمنح أساسا للموظفين والموظف هو شخص الذي يعين بقرار إداري من جهة مختصة ويلتزم بأداء مهامه في مرفق عام تابع للدولة بصفة دائمة [4] وبالتالي يجب أن تربطه علاقة قانونية تنظيمية بالإدارة المختصة (دون أن يشترط خضوع هذه العلاقة لقانون الوظيفة العمومي فيمكن أن يكون خاضعا للقانون خاص كالقضاة الذين يخضعون للقانون الأساسي للقضاء).

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11 ماي 2008 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ج.ر عدد 24، الصادرة في 11 ماي 2008.

[2] عبد الله قادية، المرجع السابق، ص5.

[3] حمزة خليل، النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب، البليدة، 2004/2003، ص22.

[4] علي أوحيده، مبادئ قانونية للمؤسسات التعليمية، د.ط، مطابع عمار قرفي، باتنة، د.س.ن، ص89.

وتمنح هذه سكنات بموجب سند إمتياز لسبب ضرورة الخدمة أو لصالحها للموظفين الذين يشغلون وظائف حددها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 فيفري 2002. [1]

وعليه فبالرغم من مبدى المساواة المكرس في كل من الدستور الذي تجلى خاصة في نص المادة 35 تستهدف مؤسسات الجمهورية ضمان مساواة كل المواطنين والمواطنات في الحقوق والواجبات، وكذلك المادة 27 من قانون الوظيفية العمومي التي نصت على أن لا يجوز التمييز بين الموظفين بسبب أرائهم أو جنسيتهم أو أصلهم أو بسبب أي ظرف من ظروفهم الشخصية أو الاجتماعية. [2]

فبالرغم من كون مبدأ المساواة من أهم مبادى القانون الذي حظى باهتمام القانون الأسمى في البلاد وقوانين الأخرى مما في ذلك من فائدة تعود على الموظفين في أداء وظيفتهم. [3]

إذا الهدف هنا التمييز في منح السكن الوظيفي لأنه ليس ضروريا لآداء الوظائف الأخرى التي لا تتطلب حضور دائم للموظف وبالرغم من إمكانية السكن الوظيفي في تشجيع وتحسين العمل لباقي الموظفين إلا أنه لا يمكن منحه لكل الفئات مما في ذلك من إستحالة توفيره لكل الفئات وأن الهدف من تحديد وظائف محددة هو إضفاء المشروعية على منح هذه السكنات والحد من التلاعبات في منحها. [4]

---

[1] راشدي حدهوم دليلة، المرجع السابق، ص6-8.

[2] الامر رقم 03/06 مؤرخ في 15 يوليو سنة 2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج.ر عدد 46، الصادرة بتاريخ 16 يوليو 2006.

[3] عمار بوضياف، الوظيفة العامة في التشريع الجزائري، دراسة في ظل الامر 03/06 والقوانين الأساسية الخاصة مدعومة بأجتهادات مجلس دولة، ط1، دار جسور للنشر والتوزيع، المحمدية، الجزائر، 2015، ص119.

[4] فاطمة زهرة جرو ومن معها، تحت إشراف مولود ديدان، النظام القانوني للوظيفة العمومية وفقا للأمر رقم 03/06 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، د.ط، دار بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر، 2018، ص35.

- **من حيث القوانين المنظمة**

من أهم القوانين المنظمة للسكنات العمومية الإيجارية

- المرسوم رقم 147/76 يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري. [1]
- المرسوم رقم 256/83 المتضمن نظام كراء المحلات ذات الاستعمال السكني والمهني التابعة للقطاع العقاري العمومي. [2]
- المرسوم التنفيذي رقم 98/89 يحدد القواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها. [3]
- المرسوم التنفيذي رقم 84/93 يحدد شروط تخصيص المساكن التي تمولها الخزينة العمومية بمواردها أو تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19 مارس سنة 1994 يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري. [4]

---

[1] المرسوم رقم 147/76 المؤرخ في 23 أكتوبر سنة 1976 يتضمن تنظيم العلاقات بين المـــؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن و تابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري. ج.ر عدد 12، الصادرة في 09 فيفري 1977.

[2] المرسوم رقم 256/83 المؤرخ في 09 أفريل سنة 1983 المتضمن نظام كراء المحلات ذات الاستعمال السكني والمهني التابعة للقطاع العقاري العمومي، ج.ر عدد 15، الصادرة في 12 أفريل 1983.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 98/89 المؤرخ في 20 جوان سنة 1989 يحدد القواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها، ج.ر عدد 26، الصادرة 28 يونيو 1989.

[4] المرسوم التنفيذي رقم 84/93 المؤرخ في 23 مارس سنة 1993 يحدد شروط تخصيص المساكن التي تمولها الخزينة العمومية بمواردها أو تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19 مارس سنة 1994 يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر عدد 20، الصادرة في 25 مارس 1993.

- المرسوم التنفيذي رقم 35/97 يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الإستعمال السكني، وإيجارها، وبيعها بالإيجار، وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري، والمهني وغيرها، التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة، أو بتمويل مضمون منها، والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992. [1]
- المرسوم التنفيذي رقم 506/97 يحدد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأملاك الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة للاستغلال ابتداء من أول جانفي سنة 1998. [2]
- المرسوم التنفيذي رقم 42/98 يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي و كيفيات ذلك. [3]
- المرسوم التنفيذي رقم 43/98 يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الإجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته. [4]

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 35/97 المورخ في 14 جانفي سنة 1997 يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الإستعمال السكني، وإيجارها، وبيعها بالإيجار، وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري، والمهني وغيرها، التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة، أو بتمويل مضمون منها، والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992، ج.ر عدد 04، الصادرة في 15 يناير 1997.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 506/97 المؤرخ في 29 ديسمبر سنة 1997 يحدد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأملاك الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة للاستغلال ابتداء من أول جانفي سنة 1998، ج.ر عدد 88، الصادرة في 30 ديسمبر 1997.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 42/98 المؤرخ في أول فيفري سنة 1998 يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي و كيفيات ذلك، ج.ر عدد 05، الصادرة في 04 فبراير 1998.

[4] المرسوم التنفيذي رقم 43/98 المؤرخ في أول فيفري سنة 1998 يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الإجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، ج.ر عدد 05، الصادرة في 04 فبراير 1998.

أما السكنات الوظيفية فينظمها كل من القوانين الآتية

- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 10/89 المنظم لكيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن. [1]
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 153/18 والذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري. [2]
- ✓ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1989/05/17 المحدد لقائمة الوظائف والمناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن. [3]
- ✓ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/02/05 المعدل للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1989/05/17. [4]

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 10/89 المتعلق بتحديد كيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذا السكن، السابق الذكر.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 153/18 مؤرخ في 04 يونيو 2018 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقار، ج.ر عدد 33، الصادرة في 06 يونيو 2018.

[3] القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1989/05/17 المحدد لقائمة الوظائف والمناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، ج.ر عدد 21، الصادرة في 24 ماي 1989.

[4] القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/02/05 المعدل للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1989/05/17، ج.ر عدد 20، الصادرة في 20 مارس 2002.

2- أوجه تشابه

- **من حيث التمويل**

بناء على التعريف السابق للسكات العمومية الإيجارية نجد أن الجهة الرئيسية الممولة لها هي أموال الخزينة العمومية أي أن تمويل سكنات العمومية الإيجارية يتم من طرف الدولة وبالرجوع إلى المادة 02 من المرسوم التنفيذي 84/93 الذي يحدد شروط تخصيص المساكن التي تمولها الخزينة العمومية بمواردها أو تضمنها والتي نصت على أن المساكن المنجزة بأموال عمومية بواسطة دواوين الترقية والتسيير العقاري إما أن تكون سكنات إجتماعية عمومية (التسمية السابقة للسكنات العمومية الإيجارية) وإما أن تكون سكنات وظيفية وهذا إن دل على شي فهو يدل على وحدة مصدر التمويل. [1]

- **من حيث دفع مقابل للإيجار**

مقابل الإيجار هو المال الذي يلتزم المستأجر بدفعه للموجر مقابل إنتفاعه بالعين الموجر ويشترط فيه ما يشترط في أي محل إلتزام. [2]

وعليه يلتزم كل مستفيد من السكن الوظيفي والسكن العمومي الايجاري بدفع مقابل الإيجار حيث حدد القانون الشخص الملتزم بدفع مقابل الإيجار مقابل الانتفاع بسكن الوظيفي إلا أنه فرق في ذلك بين الموظف الذي استفاد من السكن الوظيفي للضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة ففي الحالة الأولى يقع عب دفع على الهيئة المستخدمة أما في الحالة الثانية يلتزم بدفعه الموظف وتحصله الهيئة المستخدمة. [3]

---

[1] حمزة خليل، المرجع السابق، ص16.

[2] زروقي خديجة، إلتزامات المستأجر في إيجار العقارات والمنقولات، مذكرة ماجستير في قانون الاعمال المقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2013/2012، ص119.

[3] أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 10/89 المتعلق بتحديد كيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذا السكن، السابق الذكر.

في حين حدد المرسوم التنفيذي رقم 506/97 القواعد المنظمة للإيجار المطبقة على السكنات العمومية الإيجارية خاصة المادة 4 منه والتي أكدت على أن الإيجار يتمثل خاصة في المبلغ الرئيسي إضافة إلى تكاليف الصيانة العادية للأجزاء المشتركة. [1]

الفرع الثاني: تمييز السكن الوظيفي عن السكنات المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار

1. من حيث إنتقال الملكية

السكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار هي سكنات تنجز في إطار عقود يتفق بموجبها الطرفين على تأجير العين مدة معينة مقابل أن يلتزم المستأجر بدفع أجرة دورية أن أوفى بجميع الدفعات الإيجارية المستحقة عليه طوال مدة عقد في مواعيدها المحددة تنتقل إليه الملكية. [2]

وعليه فإن السكنات العمومية المنجزة في إطار البيع بالإيجار تنقل الملكية على خلاف سكنات الوظيفية التي يقتصر الانتفاع بها طوال المدة التي يشغل فيها المنتفعون للمناصبهم كما أنها غير قابلة لأن تباع لصالح لمن يسكنها لأن الهدف منها هو الانتفاع فقط دون تملك غير أنه تجدر الإشارة أن هناك أستثناءات وشروط إن توفرت يمكن من خلالها تملك هذه الأخيرة سوف نبينها لاحقا. [3]

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 506/97 المؤرخ في 29 ديسمبر 1997 الذي يحدد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأملاك الإيجاريـــة التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري و الموضوعة للاستغلال ابتداء من أول جانفي سنة 1998، ج.ر رقم 88، الصادرة في 30 ديسمبر 1997.

[2] يوسفي محمد، (عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري)، مجلة التعمير والبناء، المجلد 3، عدد 4، المورخة في 12 ديسمبر 2019، ص96.

[3] أنظر المواد 8 – 14 من المرسوم التنفيذي 10/89 المتعلق بتحديد كيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذا السكن، السابق الذكر.

2. من حيث فسخ العقد:

بناء على نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 10/89 التي تنص على أنه تعد إمتيازات المساكن موقت وقابلة للفسخ في أي وقت ومدتها محدودة بالمدة التي يشغل فيها المعنيون المناصب التي تبرزها وينتهي الإمتياز في كل الافترضات في حالة بيعها أو إعادة تخصيص العقار [1] وعليه يمكن أن نستنتج بأن إنتهاء الانتفاع من السكن الوظيفي يكون إما بانتهاء العلاقة الوظيفية وإما بتغير الغاية ومصلحة الجهة المسيرة لهذه السكنات فأما بخصوص إنتهاء العلاقة الوظيفية فتنتهي في إحدى الحالات الآتية التي حددتها المادة 216 من الأمر 03/06 وتتمثل في كل من فقدان الجنسية وفقدان الحقوق المدنية والاستقالة والعزل والتسريح والاحالة على التقاعد والوفاة [2] كما تنتهي العلاقة بتغير مصلحة الجهة المسيرة وذلك إما ببيع السكن الوظيفي أو إعادة تخصيص العقار وهو ما نصت عليه المادة سابقة الذكر فبيع العقار مسألة معقدة نسبيا فالسكنات الوظيفية تعتبر من الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية التي لا تقبل التصرف فيها وهذا ما أكدته المواد 03 ، 05 من القانون 01/81 (ملغى) المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والاجهزة العمومية والتي نصت على عدم قابلية التنازل على مساكن الخدمة التي هي جزء لا يتجزأ من البنايات التي تستعملها الدولة والحزب والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات والاجهزة العمومية وكذلك المساكن الضرورية لممارسة الوظائف والمساكن المرتبطة مباشرة بإستغلال الوحدات الصناعية والمنجمية. [3]

---

[1] أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي 10/89 المتعلق بتحديد كيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذا السكن ، السابق الذكر.

[2] عمار بوضياف، الوظيفة العامة في التشريع الجزائري، دراسة في ظل الامر 03/06 والقوانين الأساسية الخاصة مدعومة بإجتهادات مجلس دولة، المرجع السابق، ص163.

[3] أنظر المادة 03 فقرة 05 من القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني والتجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج.ر عدد 06، 1981، الملغى بالقانون رقم 06/2000 المؤرخ في 24 ديسمبر 2000، المتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج.ر. عدد 80، الصادرة في 24 ديسمبر 2000.

ومن زاوية أخرى نجد أن المرسوم التنفيذي رقم 71/88 المحدد للشروط الخاصة التي تطبق على بيع الأملاك العقارية في مادته 05 قد نص على إمكانية بيعها حيث تنص هذه المادة على ما يلي:

تباع للمصالح العمومية والهيئات والجماعات المحلية وحدها المساكن التي تمتلكها مكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات العمومية ذات طابع الاقتصادي التي تكون وضعيتها كما يلي أما منح الامتياز بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو كانت مبنية داخل رحاب الادارات أو الهيئات أو المؤسسات أو الأجهزة العمومية وتأسيسا على ذلك والاعتماد على ما سبق يمكن القول على أنه بمفهوم المخالفة أي بزوال الصفة العمومية عنها بأن تصبح ضمن الأملاك الوطنية الخاصة ونتيجة لذلك تصبح قابلة للبيع و للتصرف فيها. [1]

أما حالة إعادة تخصيص العقار فيقصد بتخصص بناء على نص المادة 82 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 "إستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم صالح العام للنظام ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة وزاوية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهم قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة لها"[2] وعليه فأنه يفهم بمعنى المخالفة بأن المشرع قصد بإلغاء تخصيص العقار لما خصص له بمعنى أن السكن الوظيفي أصبح لايودي الغرض المنشود منه وهذا ما يستنتج من نص المادة 07 المرسوم التنفيذي رقم 454/71 المحدد للشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط تقنيات ذلك والتي تنص على أنه يجب أن يسلم الإدارة الأملاك الوطنية تلقائيا كل عقار مخصص تابع للأملاك

---

[1] القانون رقم 01/81 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني والتجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، السابق الذكر.

[2] قانون 30/90 المورخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر عدد 52، الصادرة بتاريخ 1990 المعدل بموجب القانون 14/08 المؤرخ في 20 ماي 2008، ج.ر عدد 69، الصادرة بتاريخ 07 ديسمبر 2008.

الوطنية ولم يعد مفيدا للمصلحة العمومية أو المؤسسة العمومية التي خصص لها أو يبقى غير مستعمل مدة 03 سنوات على الاقل ويترتب على ذلك إلغاء التخصيص. [1]

أما بخصوص حالات فسخ عقد البيع بالإيجار يكون ذلك في حالات الاخلال بأحد الالتزامات التي حددها المرسوم التنفيذي 35/03. [2]

- **أوجه التشابه:**

من حيث الخدمات: قد تتضمن كل نوعين من سكنات الوظيفية والسكنات المنجزة بأموال عمومية من أجل البيع بالإيجار خدمات مشتركة مثل الصيانة وخدمات الأمان ومرافق التسلية والترفيه كالحدائق أو صالات للألعاب الرياضية كالملاعب وغيرها.

من حيث الإقامة: تعتبر كل من سكنات الوظيفية وسكنات المنجزة بأموال عمومية بنايات مخصصة للسكن وللاقامة لا للممارسة أنشطة تجارية أو صناعية كمناطق الصناعية أو مناطق النشاطات كما أنه تشتركان في كون أن مكان الإقامة لكل منهما عادة ما يكون قريبا من وسائل النقل العامة والمرافق التجارية.

---

[1] بوشنافة جمال، (السكن الوظيفي بين إنهاء الإستفادة منه ومدى جواز التنازل عنه، دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والإجتهاد القضائي الجزائري)، مجلة دراسات وأبحاث ، المجلد 3، العدد 5، 2021، ص51.

[2] المرسوم التنفيذي 35/03 المؤرخ في13 يناير 2003 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجاروكيفيات ذلك، ج.ر عدد 4، الصادرة في 22 يناير 2003.

المبحث الثاني: أحكام الاستفادة من السكن الوظيفي

ليس السكن الوظيفي صيغة قانونية كتلك الصيغ العامة التي اعتمدتها الدولة لإتاحة السكن للمواطنين، فلا يمكن إتاحة السكن الوظيفي للشخص إلا إذا كان موظفا فهو امتياز تمنحه الدولة للموظفين والأعوان الذين يقومون بتسيير المرفق العام ضمانا لسيره الحسن وتأمين استمراريته، بالإضافة إلى الرفع من المستوى الفني والإداري للموظفين وكفائتهم، لذلك حدد له المشرع إطارا قانوني خاصا يرسم حدوده ويبين شروطه وحالات وإجراءات منحه.

وعليه سوف نبين شروط الإستفادة من السكن الوظيفي في المطلب الأول والسند القانوني لمنح السكن الوظيفي في المطلب الثاني.

المطلب الأول: شروط الاستفادة من السكن الوظيفي

تنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 10/89 على أن " القصد من الامتياز هو شغل مسكن يمكن أن يستجيب لضرورة الخدمة الملحة أو يتسم بمنفعة لصالح الخدمة " ، وبالتالي فقد حصرت منح السكن الوظيفي في حالتين.

الفرع الأول: ضرورة الخدمة

طبقا لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 10/89 سابق الذكر تقتضي لتوفر حالة ضرورة الخدم الملحة الحضور المستمر في العمل التي تجعل الاقامة في مكان قريب أو متواجد في عين المكان أمر لا بد منه لآداء عمله. أو كانت طبيعة الوظيفة تستلزم استعداد دائم للموظف وفقا لمقتضيات خاصة. [1]

وعليه وبناء على نص المادة السابقة نلاحظ أنه لكي يتحقق شرط ضرورة الخدمة يجب أن تتوفر في الشخص المستفيد أحد الحالتين وهما: [2]

---

[1] أنظر المادة 12 من المرسوم 10/89 المتعلق بتحديد كيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذا السكن، السابق الذكر.

[2] راشدي حدهوم دليلة، المرجع السابق، ص7.

حضور دائم والمستمر إن إشتراط هذا الشرط لمنح سكن وظيفي للضرورة الخدمة له علاقة وطيدة بمبدأ ديمومة المرفق العام وضمان سيره بإنتظام و إطراد فنظرا للدور الكبير التي تقوم به المرافق العامة للخدمة المصلحة العامة وجب الحد من كل العوامل التي تودي إلى تقصير أو عرقلة لهذه المرافق عن تقديم خدماتها ولهذا سخر المشرع كافة الآليات القانونية والتي من بينها سكنات الوظيفية من أجل ضمان الاستمرار الخدمات وتواترها و انتظامها وعدم أنتقطاعا فتوفير سكن وظيفي مثلا إلى مدير ثانوية يقتضي معه الاطلاع الدائم على شوون الموسسة مما في ذلك من فائدة تعود على مصالح الطلبة وموظفي الموسسة. [1]

منصب السلطة الذي يشغله العون في بعض الوظائف في الدولة تتطلب نوعا من الخصوصية والامتيازات نظرا للدور التي تلعبه في تسيير الشؤون العامة ومن بين هذه الوظائف ما يطلق عليه بالمناصب العليا والوظائف العليا للدولة وهو ما نصت عليه المادة 10 من الأمر 03/06 زيادة على وظائف المناسبة لرتبة الموظفين تنشأ مناصب عليا ومناصب عليا هي مناصب نوعية للتأطير ذات طابع هيكلي أو وظيفي تسمح بضمان التكفل بتأطير النشاطات الإدارية والتقنية في المؤسسات والإدارت العمومية وكذلك نص المادة 15 تتمثل الوظيفة العليا للدولة في ممارسة مسؤولية بإسم الدولة قصد المساهمة مباشرة في تصور وإعداد وتنفيذ السياسات العامة ومن أمثلة أصحاب هذه المناصب والوظائف العليا المستفدين من سكن وظيفي ما نص عليه المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 227/90. [2]

- ✓ والي؛
- ✓ كاتب العام للولاية؛
- ✓ رئيس ديوان الوالي؛
- ✓ رئيس دائرة؛
- ✓ مفتش عام بالولاية؛

---

[1] عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، ط2، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص336 – 337.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 227/90 المؤرخ في 25 يوليو سنة 1990 يحدد قائمة الوظائف العليا في دولة بعنوان الإدارة والمؤسسات والهيئات العمومية، ج.ر عدد 31، الصادرة في 28 يوليو 1990.

- ✓ رئيس قسم بالولاية؛
- ✓ مدير عام للجمارك؛
- ✓ مدير العام للحماية المدنية؛
- ✓ مدير عام للامن الوطني؛
- ✓ مدير جامعة وغيرها من المستفدين.

وعليه هذه هي الحالتين لاكتساب السكن الوظيفي لضرورة الخدمة أما بخصوص المناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن لضرورة الخدمة الملحة، فقد نص الملحق – أ – الوارد في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي سنة 1989 [1] على مجموعة من المناصب والتي تم ذكرها على سبيل الحصر وليس على سبيل المثال وقدم تم نص عليها حسب الجهات أو الموسسات العمومية التابعة لها الوظيفية والتي تكون كالآتي:

أولا) الإدارة المركزية مثل عضو الحكومة وصاحب وظيفة مماثلة.

ثانيا) المصالح اللامركزية التابعة للدولة والادارة المحلية مثل الوالي.

ثالثا) الموسسات والمصالح المتخصصة.

3-1 (الأمن الوطني) مثل مدير عام للأمن الوطني.

3-2 (الحماية المدنية) مثل مدير العام للحماية المدنية.

3-3 (المصالح المالية)

3-3-1 (الجمارك) مثل المدير العام للجمارك.

3-3-2 (المصالح المالية الأخرى) مثل المفتش المنسق للمصالح الخارجية في وزارة المالية.

3-4 (العدل) مثل الرئيس الأول للمحكمة العليا.

---

[1] القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 مايو سنة 1989 يحدد قائمة الوظائف والمناصب التي تخول حق الامتياز بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، ج.ر. عدد 21، الصادرة في 24 مايو 1989، المعدل بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 فبراير 2002 يعدل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1989/05/17 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 عدد 20، الصادرة في 20 مارس 2002.

3-5 (المصالح والمؤسسات المتخصصة الأخرى) مثل المفتش الرئيسي للبيئة.

رابعا) المؤسسات والهيئات ذات الطابع الاداري.

4-1 (مؤسسات التكوين والتربية والثقافة ومؤسسات الشؤون الإجتماعية والشبيبة والرياضة) مثل مسؤول المؤسسة.

4-2 (هياكل الصحة) مثل مسؤول قسم التوليد الحضري أو الريفي و العيادة المتعددة الاختصاصات والمركز الطبي.

4-3 (مؤسسات السجون) مثل مسؤول الاعتقال.

4-4 (البريد و المواصلات) مثل رئيس مراكز المواصلات.

4-5 (المؤسسة الدينية) مثل الإمام.

4-6 (الإعلام) مثل مسؤول الصيانة.

4-7 (النقل) رئيس محطة الأرصاد الجوية.

4-8 (الري والغابات والصيد البحري) مثل رئيس محطة الضخ.

4-9 (الفلاحة) مثل محافظ تنمية الفلاحة في النواحي الصحراوية.

4-10 (أخرون) رئيس البياطرة في حديقة الحيوانات والتسلية.

خامسا) المراكز المشتركة مثل الحارس. [1]

الفرع الثاني: منح السكن الوظيفي لصالح الخدمة

بناءا على نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 10/89 نجدها تنص على أنه يكون هناك تخصيص لصالح الخدمة عندما يكون سكن العون كفيلا بأن يتيح أفضل أداء للخدمة أو تشجيعها لبروز كفاءات إضافية في نواح معينة ولو كان هذا السكن غير ضروري ضرورة ملحة لممارسة الوظيفة وعليه فإن منح سكن وظيفي للصالح الخدمة الغاية منه هو تشجيع الموظفين على تأدية مهامهم لتقديم مردودية أفضل في عملهم مما في ذلك من فوائد جمة تعود على النفع العام[2] وهو الغرض الذي يسعى من وراءه المشرع لمنح السكن الوظيفي للصالح الخدمة كما

---

[1] أنظر الملحق ــ أ ــ من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 مايو سنة 1989 السابق الذكر.

[2] راشدي حدهوم دليلة، المرجع السابق، ص7.

تجدر الإشارة أن المشرع بالإضافة إلى المرسوم 10/89 قد شرع قوانين أخرى سخرت السكن الوظيفي لنفس الغرض من بينها المرسوم التنفيذي رقم 179/82 [1] وفي نفس الصدد لقد أعطى القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية للموظف:

– الحق في الاستفادة من الخدمات الاجتماعية وهذا طبقا للمادة 34 " يستفيد الموظف من الخدمات الاجتماعية في إطار التشريع المعمول به".

وبالرجوع إلى المرسوم سابق الذكر لا سيما نص المادة 02 منه وبالاعتماد عن الحق السابق للموظف ونتيجة لذلك تعتبر خدمات اجتماعية جميع الأعمال أو الإنجازات التي تساهم في تحسين وتطوير معيشة الموظفين والعمال ماديا ومعنويا عن طريق تكملة لأجر العمل في شكل خدمات فـــي مجال الصحة والسكن وبعض ضروريات المعيشة والثقافة والتسلية وبصفة عامة جميع التدابير ذات الطابع الاجتماعي التي تستهدف تسهيل الحياة اليومية للموظف أو العامل وأسرته لتمكينه من تحسين إنتاجه أو مردوده الوظيفي. [2]

إضافة إلى هذا المرسوم نجد أيضا المرسوم التنفيذي رقم 300/95 [3] حيث نجده ينص في مادته 07 على منح سكن وظيفي لفئة معينة من الموظفين كإمتياز وذلك من أجل تحفيزهم على أداء وظائفهم أما بخصوص الوظائف والمناصب التي تخول الحق في منح سكن وظيفي للصالح الخدمة فقد حددها القرار الوزاري سابق الذكر في الملحق – ب – على سبيل الحصر التي نذكر منها:

---

[1] المرسوم التنفيذي 179/82 مؤرخ في 15 مايو سنة 1982 والذي يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية وكيفية تمويلها، ج.ر عدد 20، الصادرة في 18 ماي 1982.

[2] منير بلالي، دور الخدمات الإجتماعية في تحقيق الرضا الوظيفي في المؤسسة، دراسة حالة "المؤسسة الوطنية للقنوات"، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة أعمال، قسم علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2010، ص24.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 95/300 المؤرخ في 4 أكتوبر 1995 المحدد الامتيازات الخاصة الممنوحة لصالح أعوان الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والمستخدمين بولاية بشار، البيض، ورقلة، النعامة لاغواط، الوادي، بعض البلديات، ولاية الجلفة، بسكرة، ج.ر عدد 58 ، الصادرة بتاريخ 8 أكتوبر 1995.

أولا) الإدارة المركزية لا شيء.

ثانيا) المصالح الامركزية والادارة المحلية مثل مسؤول الفرع الإداري البلدي.

ثالثا) الموسسات والمصالح المتخصصة.

1-3 (الأمن الوطني) مثل موظفون يسكنون في مساكن مخصصة للامن الوطني غير ما ذكر في الملحق أ.

2-3 (الحماية المدنية) مثل ظابط وضابط صف و إطفاءي الحماية المدنية يسكنون في المحلات المقامة في مناطق الدفاع التابعة للوحدة الملحقين بها.

3-3 (الجمارك والمصالح الخارجية لوزارة المالية) مثل الموظفون الذين يسكنون في مساكن مخصصة لإدارة الجمارك غير ما ذكر في الملحق أ.

4-3 (المصالح الأخرى المتخصصة) مثل العون المخصص لمصلحة رقابة النوعية والإسعار رابعا) المؤسسات والهيئات العمومية ذات طابع الاداري.

1-4 (مؤسسات التكوين والتربية والثقافة و الشؤون الإجتماعية والشبيبة والرياضة) مثل المعلم والمكون.

2-4 (الإعلام) مثل المدير العام.

3-4 (هياكل الصحة) مثل أطباء رؤساء مصالح.

4-4 (النقل والصيد البحري).

1-4-4 (النقل) مثل مرشد بحري.

2-4-4 (الصيد البحري) مثل قائد الميناء.

5-4 (الفلاحة) مثل رئيس دائرة تنمية السهوب.

6-4 (المؤسسات والهيئات العمومية الأخرى ذات الطابع الإداري) مثل القضاة غير من ذكروا في الملحق أ. [1]

[1] أنظر الملحق ــ ب ــ من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 مايو سنة 1989 السابق الذكر.

المطلب الثاني: السند القانوني لمنح السكن الوظيفي

يمنح السكن الوظيفي للشخص المستفيد بموجب سند أمتياز والذي بدونه يصبح شاغلا بدون حق وهذا ما أكدته المادة 2 من المرسوم التنفيذي 10/89 لا يمكن لأحد أن يشغل سكنا ممنوحا تملكه أو تحوزه الدولة و الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية بأي صفة من الصفات ما لم يستفيد من سند الامتياز والمادة 06 والتي نصت على أنه سند القانوني لشغل المساكن كذلك نص المادة 10 التي أكدت على جزا ء عدم حيازة سند إمتياز ألا وهو الطرد وعليه سوف نبين في هذا المطلب الطبيعة القانونية للسند الامتياز في الفرع الأول: مع تحديد الجهة المختصة بمنحه في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الطبيعة القانونية للسند الامتياز

إستنادا على قرار قضائي وهو القرار رقم 108740 المؤرخ في 1996/03/31 والتي جاء فيها حيث أن النزاع المطروح لا يتعلق بتنفيذ إيجار بسيط الذي يخضع لقواعد القانون الخاص ولا بعلاقة الموجر بالمستأجر حيث أنه في دعوى الحال فإن النزاع يتعلق بسكن وظيفي منح لموظف في الدولة بموجب مقرر وليس بناء على مجرد العقد. [1]

وبناء على ذلك يمكن القول بأن الطبيعة القانونية لامتياز السكن الوظيفي هو قرار اداري وليس بعقد إداري ولا بإيجار مدني والقرار الإداري هو عمل قانوني إنفرادي يصدر بإرادة إحدى سلطات الإدارية في الدولة ويحدث أثارا قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم. [2]

---

[1] حكم قضائي رقم 108740 غير منشور نقلا عن حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، ط6، دار هومة، الجزائر، 2006، ص60.

[2] عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2003، ص22.

كما أنه برجوع إلى نصوص المرسوم التشريعي 10/89 نجد تطابق في فحوى ما جاء في نصوصه مع خصائص القرار الإداري والتي تتجلى خاصة في كل من الخصائص الاتية:

القرار الإداري عمل قانوني صادر من سلطة مختصة وبرجوع إلى مواد 3، 4، 5 من المرسوم 10/89 نجدها تنص صراحة على منح السكن الوظيفي بموجب مقرر يصدره أما مدير أملاك دولة أو مدير الموسسة أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي [1] وهذا يكون حسب الجهة التي تملك السكن الوظيفي أو تحوزه.

القرار الإداري عمل قانوني إنفرادي يصدر من سلطة إدارية بإرادتها المنفردة والملزمة وبالتالي هذا ما يميز القرار الإداري عن العقد الإداري الذي تلعب فيه إرادة الطرف الآخر دورا مهما لانعقاده وهو ما ينطبق على منح السكنات الوظيفية فالادارة هي التي تمنحه اذا ما أستوفى الشخص المستفيد شروط القانونية دون أن تكون لارادته أي أعتبار أو دور يذكر وبل فأكثر من ذلك فالادارة الحق في فسخه في أي وقت وهذا ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم 10/89 القرار الإداري يرتب أثارا قانونية ذلك لان سند الامتياز ينشأ مركز قانوني لم يكن موجود لصالح العون المستفيد من السكن الوظيفي وهذا كله أن دل على شي فهو يدل على أن سند الامتياز ناتج عن منح السكن الوظيفي ما هو إلا قرار إداري له كل أثار ومميزات القرارات الإدارية. [2]

الفرع الثاني: السلطة المختصة في منح أمتياز سكن وظيفي

يجب أن يمنح سند الامتياز في السكن الوظيفي من طرف جهة المكلفة قانونا بذلك أي أن تكون مختصة شخصيا وموضعيا ومكانيا وزمنيا فالاختصاص في إصدار القرارت الادارية هي القدرة القانونية التي تمنحها النصوص القانونية المنظمة للقواعد الاختصاص في الدولة لطرف

---

[1] المادة 04 من المرسوم 10/89 المتعلق بتحديد كيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذا السكن، السابق الذكر.

[2] عمار عوابدي، المرجع السابق، ص23.

معين ليتصرف ويصدر قررات إدارية بإسم ولحساب الوظيفة الإدارية في دولة وفقا للأطر القانونية. [1]

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 10/89 نجد أن سلطة التي كلفها القانون بإصدار سند إمتياز سكن وظيفي وفقا للقواعد الاختصاص المذكورة أعلاه هي:

- رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية وهذا في حالة ما إذا كانت سكنات الوظيفية تملكها الدولة أو تنتفع بها وهذا طبقا لما جاء في نص المادة 03 ؛
- الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي وهذا بالنسبة إلى سكنات الوظيفية التي تملكها أو تحوزها الجماعات المحلية وذلك طبقا للمادة 05 ؛
- مدير الموسسة في حالة أذا ما كانت سكنات تحوزها الموسسة العمومية ذات طابع الاداري وهذا ما جاء في نص المادة 04 ؛
- أما بالنسبة للمؤسسات العمومية ذات طابع الاقتصادي فقد أحالت المادة 07 الأمر في ذلك إلى القانون الاساسي والنظام الداخلي الخاص بالمؤسسة. [2]

قبل تبيان معنى النظام الداخلي لابد من تعريف المؤسسة العمومية ذات الطابع الاقتصادي وهي شركة مساهمة أو شركة مسؤولية محدودة تملك فيها دولة وأو الجماعات المحلية فيها مباشرة أو بصفة غير مباشرة جميع الاسهم و/أو الحصص وهذا طبقا لنص المادة 05 من القانون 01/88 والذي يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية أما المقصود بالقانون الداخلي هو وثيقة مكتوبة يحدد فيها المستخدم لزوما القواعد المتعلقة بالتنظيم التقني للعمل والوقاية الصحية والأمن والانضباط كما يحدد النظام الداخلي في المجال التأديبي طبيعة الأخطاء

---

[1] عمار عوابدي، المرجع السابق، ص69.

[2] المواد 3 ، 4 ، 5 ، 7 من المرسوم 10/89 المتعلق بتحديد كيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذا السكن، السابق الذكر.

المهنية ودرجات العقوبات المطبقة وإجراءات التنفيذ وهذا ما جاء في نص المادة 77 من القانون 11/90 المتعلق بعلاقات العمل المعدل والمتمم. [1]

و هنا قد يتبادر إلى أذهننا كيف يمكن منح سكن وظيفي لعمال هذه المؤسسات الذين يخضعون للقوانين الخاصة كقانون العمل 11/90 وكيف يمكن للمؤسسة ذات طابع تجاري تخضع للقانون التجاري وللقانون الخاص أن تصدر سند إمتياز منح السكن الوظيفي ذات طابع إداري غير أنه بالرجوع إلى القانون رقم 01/88 في نص المادتين 55 و 56 والتي تنص على الحالات التي إذا توفرت تكون فيها نشاط الموسسة العمومية الاقتصادي نشاط إداريا يخضع للقانون الإداري وبالتالي تكون أهلا لإصدار إمتياز سكن وظيفي وهما عندما تكون المؤسسة العمومية الاقتصادية مؤهلة قانونا لتسيير مباني عامة أو جزء من الأملاك العامة الاصطناعية وهذا طبقا ما جاء في نص المادة 55 والتي نصت أيضا على كون هذا تسيير يكون وفقا لعقد إداري للامتياز ودفتر شروط وتكون المنازعات المتعلقة بملحقات الأملاك العامة من طبيعة إدارية. [2]

أما الحالة ثانية فقد نصت عليها المادة 56 وهي عندما تكون المؤسسة العمومية الاقتصادية مؤهلة قانونا لممارسة صلاحيات السلطة العامة حيث بإمكانها هنا أن تسلم بموجب ذلك وبإسم الدولة ولحسابها ترخيصات وإجازات وعقود إدارية وبالتالي تكون المؤسسة العمومية الاقتصادية قادرة على منح إمتياز السكن الوظيفي إلا وفقا للحالتين اللتين نصت عليهما المادتين 56 و 55.

---

[1] قانون رقم 11/90 المؤرخ في 21 إبريل 1990، المتعلق بعلاقات العمل، المعدل والمتمم، ج.ر عدد 17، الصادرة في 25 أبريل 1990.

[2] قانون رقم 01/88 المؤرخ في 12 جانفي 1988 الذي يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج. ر. عدد 2، الصادرة في 13 جانفي 1988.

خلاصة الفصل الأول

السكن الوظيفي هو السكن الذي يمنح بسبب إلتحاق بمنصب معين يكون له دور فعال في ضروريات المصلحة العامة أو لصالحها بموجب سند إمتياز يتجسد في قرار إداري تمنحه جهات محددة قانونا على سبيل الانتفاع فقط للأشخاص الذين يشغلون المناصب التي تستفيد من ذلك للمدة معينة قابلة للفسخ وفقا للحالات المنصوص عليها قانونا وهذا ما جعل السكن الوظيفي يختلف عن الأنظمة السكنية الأخرى فهو يفرق عن السكن العمومي الايجاري في كون هذا الأخير يمنح للأشخاص ذو دخل ضعيف كما يختلف عن السكن العمومي المنجز بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار في كون هذا نوع من السكن ناقل للملكية بعد إستيفاء الدفعات الإيجارية المستحقة وهذا الاختلاف يعود إلى إرتباط السكن الوظيفي بالوظيفة التي تخدم المرفق العام وبالتالي فإن حماية المصالح العامة تقتضي ضرورة فرض نظام قانوني ذو طبيعة مميزة تتطلب فيها توفر جملة من الشروط والإجراءات لكي يتم تسليمه هذا ما قد لا يتوفر في غيره.

الفصل الثاني

الإشكالات القانونية للسكنات الوظيفية

إن ميول الإنسان للاستقرار في مكان واحد نتيجة توفر كافة متطلبات العيش الضرورية التي يتطلبها العيش والتي من أهمها الحصول على سكن ولهذا فهو يسعى لتملك إحدى السكنات لكي يتحقق إستقراره هذا ما لا يمكن تحققه بالنسبة للسكنات الوظيفية باعتبارها أملاك تابعة للدولة الغرض منها تحقيق المصلحة العامة وهي تقريب الموظف من مكان عمله وبالتالي فإن الانتفاع بهذه السكنات ينتهي بإنتهاء العلاقة الوظيفية وهذا ما نتج عنه إشكالات قانونية من أبرزها إشكالية طرد من السكن الوظيفي التي أثارت العديد من النزعات القضائية وذلك نتيجة إعتقاد المستفيدين بأن لهم الحق في التنازل لهم عن السكنات الوظيفية في حين أن القانون وضع حالات معينة على سبيل الحصر لذلك مما نتج عن ذلك أيضا من إشكالات نتيجة التنازل أو عدم تنازل عن هذه السكنات دون أساس قانوني يدعم ذلك.

المبحث الأول: إشكالية التنازل عن السكن الوظيفي

يرتبط السكن الوظيفي ارتباطا وثيقا بالوظيفة التي تعتبر الأساس القانوني والفعلي لشغله أو استحقاقه، وبين مجرد شغل السكن الوظيفي أو أحقية إستحقاقه وتملكه، تثور إشكالية التنازل عن السكنات الوظيفية التي تختلف مناقشتها أي اشكالية التنازل بالنظر إلى أهمية الوظيفة المطلوب شغلها وعلاقتها بحسن سير وإنتظام المرفق العام وطبيعة السكنات المخصصة والشروط المطلوبة لإتمام التنازل من عدمه.

المطلب الأول: نطاق التنازل عن السكن الوظيفي

سنميز نوعين من السكن الوظيفي أولا السكن الوظيفي الغير قابلة للتنازل وثانيا السكن الوظيفي القابل للتنازل.

الفرع الأول: السكن الوظيفي الغير قابل للتنازل

نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي 10/89 على ما يلي: " لا تكون المساكن الممنوحة لضرورة الخدمة الملحة قابلة لأن تباع لمن يسكنها " [1] وقد أكد المشرع هذا الأمر في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1989/05/17 المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/02/05 حيث جاء فيه ما يلي : " لا تكون المساكن المذكورة في المادة الأولى أعلاه والواردة في القائمة – أ– قابلة للتنازل عنها لمن يشغلونها وفقا للتشريع الجاري به العمل.

ويقصد المشرع بالمسائل المذكورة في المادة الأولى المسائل الممنوحة لضرورة الخدمة الملحة والمحددة في القائمة – أ– من نفس القرار، حيث نصت المادة الأولى في فقرتها الأولى على ما يلي: "عملا بأحكام المرسوم رقم 10/89 المذكور أعلاه:

---

[1] المادة 14 من المرسوم التنفيذي 10/89 المتعلق بتحديد كيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذا السكن ، السابق الذكر.

تحدد الوظائف والمناصب التي تستجيب بضرورة الخدمة الملحة وتخول الحق في إمتياز المساكن في القائمة "أ"، الملحقة بهذا القرار ..." [1]

كما نصت المادة 15 من المرسوم سابق الذكر على أنه: لا تكون المساكن الممنوحة لصالح الخدمة والواقعة في نطاق الهيئة أو المرتبطة إرتباطا لا يقبل القسمة بالعقارات التي تستعملها هذه الهيئة بموجب المادة 03 الفقرات 03 و 05 و 11 من القانون رقم 01/81 المذكور أعلاه قابلة لأن تباع لمن يسكنها" [2] بناء على نص المادة أعلاه يتبين أن السكنات الوظيفية الممنوحة لصالح الخدمة لا يمكن التنازل عنها في حالتين هما:

- وقعوها في نطاق الهيئة؛
- مرتبطة أرتباطا لا يقبل القسمة بالعقارات التي تستعملها الهيئة.

ومثال عن ذلك ما نص عليه المنشور الولائي الصادر في 1990/11/26 الذي يبين الحالات الخمسة التي لا يمكن التنازل عنها ومنها وجود السكن الحالي بمدرسة ريفية. [3]

أي وقوعه في نطاق الهيئة وبالتالي عدم قابلية التنازل عنه واستخلاصا لما سبق نجد أن السكن الوظيفي الغير قابل للتنازل هو الأصل وذلك على أساس أن السكن الوظيفي تابع للأملاك الوطنية الاصطناعية وهذا بدليل نص المادة 16 من قانون الأملاك الوطنية والتي صنفت المباني العمومية التي تأوى المؤسسات الوطنية ضمن الأملاك الوطنية العامة الاصطناعية. [4]

---

[1] أنظر المادة 01 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1989/05/17 السابق الذكر.

[2] المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 10/89 المتعلق بتحديد كيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذا السكن، السابق الذكر.

[3] قرار مجلس الدولة رقم 144629 مؤرخ في 22 فيفري 1999 غير منشور، نقلا عن حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص63.

[4] أنظر المادة 16 من قانون 30/90 مؤرخ 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر عدد 52، 1990 ، المعدل بموجب القانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/05/20، ج.ر. عدد 69، الصادرة في 07 ديسمبر 2008.

وبالتالي فهي بدورها تخضع للحماية الثلاثية وعي عدم جواز التصرف فيها والحجز عليها وعدم قابلية التقادم وهذا ما جاء في نص المادة 66 من القانون 30/90 [1] ناهيك عن ذلك فقد نص القانون 01/81 أيضا على عدم قابليتها للتنازل بموجب المادة 03 الفقرة 05 والتي نصت على عدم قابلية تنازل عن مساكن الخدمة التي هي جزء لا يتجزأ من البنايات التي تستعملها الدولة والحزب والمؤسسات والهيئات والاجهزة العمومية وكذلك المساكن الضرورية لممارسة الوظائف والمساكن المرتبطة مباشرة بإستغلال الوحدات الصناعية والمنجمية. [2]

هذا ما أكده مجلس الدولة في قراره رقم 13058 الصادر بتاريخ 20 أفريل 2004 الذي جاء فيه أن السكن محل نزاع هو سكن وظيفي يقع داخل المؤسسة التربوية التي تحت وصاية البلدية وأن بقاء المستأنف شاغلا لسكن وظيفي من شأنه عرقلة الموسسة التربوية في تأدية مهامها على أحسن صورة كما صدر في نفس سياق قرار آخر هو قرار رقم 13897 الصادر بتاريخ 17 فيفري 2004 الذي جاء فيه إن الأمر يتعلق بمسكن وظيفي يقع في حي متصل بمتقنة الكيفان وهذه المساكن مخصصة لايواء الموظفين العاملين بهذه المدرسة ومنه فإنه غير قابل للتنازل عنه. [3]

أما بخصوص الحالات التي نص عليها المرسوم التنفيذي 10/89 والتي تكون فيها المساكن الوظيفية غير قابلة للتنازل عنها طبقا المواد 15 و 16 والتي بينها أعلاه هو من أجل تميزها عن السكنات القابلة للتنازل المنصوص عليها طبقا لهذا القانون أي بمفهوم آخر فقد وضع المشرع المعيار الذي نفرق بموجبه بين المساكن الوظيفية القابلة للتنازل والغير قابلية للتنازل.

---

[1] أنظر المادة 66 من قانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، السابق الذكر.

[2] المادة 03 من القانون 01/81 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني والتجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية ، السابق الذكر.

[3] قرار مجلس الدولة رقم 13058 غير منشور نقلا عن بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص56-57.

غير أن المشرع لم يوفق في وضع معيار مناسب للتميز بين السكن الوظيفي القابل للتنازل والغير قابل للتنازل فهل في حالة ما إذا وقعت السكنات الوظيفية الممنوحة للضرورة الخدمة خارج نطاق الهيئة تكون قابلة للتنازل عنها أم لا ؟

فإذا طبقنا عليها المعيار الأول أي معيار الطبيعة السكن وكما تم تبينه أعلاه بأن السكن الوظيفي الممنوح للضرورة الخدمة غير قابل للتنازل وعليه تكون هذه الحالة طبقا للمعيار الأول غير قابلة للتنازل وأما إذا طبق المعيار الثاني وهو معيار مكان السكن والمتمثل في موقع السكن إذا ما وقع ضمن نطاق الهيئة وكان مرتبط بها إرتباطا يستحيل معه القسمة أو إذا ما وقع خارج نطاق الهيئة يكون السكن في هذه الحالة قابل للتنازل عنه وعليه فإن المعايير التي وضعها المشرع غير كافية مما قد ينجم عن ذلك من إشكالات خاصة إذا تعلق الأمر بالسكن الوظيفي الممنوح لضرورة الخدمة مثل ما تم تبينه أعلاه مما في ذلك من أضرار قد تعود على حسن سير المرفق العام. [1]

الفرع الثاني: السكنات الوظيفية القابلة للتنازل

لقد نصت على إمكانية التنازل عن السكن الوظيفي في المادة 15 من الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 10/89 والتي جاء فيها مايلي : " إذا وقعت هذه المساكن خارج نطاق الهيئة أو توفرت في ساكنيها شروط تحدد بقرار وزاري مشترك بين الوزير المالية والوزير المكلف بالإسكان ووزير الداخلية والبيئة بعد استشارة السلطات والهيئات المعنية وتكون قابلة للتنازل عنها بموجب القانون 01/81 [2] وهذا ما أكده القرار الوزاري المشترك في مادته 04 على أنه تكون المساكن المذكورة في المادة 01 الواردة في القائمة ب والواقعة خارج رحاب الهيئة قابلة

---

[1] بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص60.

[2] المادة 15 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10/89 المتعلق بتحديد كيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذا السكن، السابق الذكر.

للتنازل عنها لمن يشغلونها ضمن إحترام أحكام المادة 15 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 10/89 والمقصود بالمساكن الواردة في القائمة بمساكن الوظيفية المقدمة لصالح الخدمة وهذا بدليل نص المادة 01 فقرة 02 من القرار الوزاري المذكور أعلاه والتي نصت على أنه تحدد الوظائف والمناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن التي تستجيب لصالح الخدمة في القائمة ب الملحقة بهذا القرار. [1]

وعليه فإن السكنات الوظيفية القابلة للتنازل هي السكنات الوظيفية المقدمة لصالح الخدمة إذا ما وقعت خارج نطاق الهيئة وتوفرت شروط معينة في ساكنيها، [2] وهذه شروط حددتها نص المادة 05 من القرار الوزاري المشترك الذي جاء فيها مايلي: " يمكن أن يطلب إكتساب المساكن المعنية مع مراعاة الشروط المحددة أعلاه الذين يشغلونها المتوفرة فيهم شروط الاكتساب الواردة في المادة 05 من القانون رقم 01/81 والمادة 4 من المرسوم 71/88 المذكور أعلاه والذين يملكون سندا قانونيا لشغل المساكن سلمته السلطة المخولة وفقا للمواد 3 و 4 و 5 من المرسوم رقم 10/89 يستوفون ضمن هيئتهم المستخدمة فترة عمل تساوي 07 سنوات [3] وما نصت عليه المادة 05 من القانون 01/81 على أنه: " يمكن أن يترشح لإكتساب العقارات السكنية كما هي محددة في المادة 05 الفقرات 1 و 2 و 3 و 4 و 5 الأشخاص الطبيعيون ذو الجنسية الجزائرية المتمتعون بصفة المستأجر الشرعي والمستوفون لإتزاماتهم الإيجارية عند تاريخ تنازل الذين يشغلون بصفة دائمة الأماكن ما عدا الاستثناءات المنصوص عليها في القوانين الأساسية المعمول بها". [4]

---

[1] أنظر المواد 01 و 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1989/05/17 السابق الذكر.

[2] حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر تعديل الحدث وأحكام، دار هومة، الجزائر، 2004، ص89.

[3] أنظر المادة 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1989/05/17 السابق الذكر.

[4] أنظر المادة 05 من القانون رقم 01/81 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني والتجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، السابق الذكر.

أما المادة 04 من المرسوم التنفيذي 71/88 الذي يحدد الشروط الخاصة التي تطبق على بيع الأملاك العقارية العمومية، التي شرع في إستغلالها بعد أول يناير سنة 1981 والتي تنص على أنه يمكن أن يترشح لشراء المساكن والمحلات المذكورة في المادة الأولى أعلاه مع مراعاة أحكام المواد من 05 إلى 10 أدناه كل شخص طبيعي راشد جنسيته جزائرية أو أي شخص معنوي جميع شرائكه من جنسية جزائرية مع إثبات صفة المستأجر القانوني إذا تعلق الأمر بمحلات مشغولة أو صفة المستفيد إذا كان المقصود محلا جديدا. [1]

واستخلاصا لما سبق يمكن القول أنه يمكن التنازل على السكن الوظيفي الممنوح لصالح الخدمة إذا ما وقع خارج رحاب الهيئة والتي تتوفر في أصحابها شروط محددة وهي:

1. الجنسية الجزائرية؛
2. إمتلاك سند قانوني (سند إمتياز) يخوله حق شغل المساكن وأن يكون صادر من السلطة المختصة؛
3. شاغل شرعي (شخصي) بصفة دائمة للسكن محل تنازل؛
4. مستوفي للإلتزمات الإيجارية عند تاريخ التنازل؛
5. يستوفي فترة 07 سنوات عمل في الهيئة المستخدمة.

وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 76978 [2] : " من المستقر عليه قضاء أن تنازل عن سكن ينزع عنه الطابع الوظيفي وبذلك تصبح الموسسة صاحبة العمل غير مسؤولة عن إدارته ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بإنعدام الأساس غير مؤسس ولما كان من الثابت في قضية الحال أن الطاعنة تنازلت للمطعون ضده عن المسكن الوظيفي المتنازع عليه

---

[1] أنظر المادة 04 من المرسوم 71/88 المؤرخ في 22 مارس سنة 1988 يحدد الشروط الخاصة التي تطبق على بيع الأملاك العقارية العمومية التي شرع في إستغلالها بعد أول يناير سنة 1981، ج.ر. عدد 12، الصادرة 23 مارس 1988.

[2] قرار المحكمة العليا رقم 76978 المؤرخ في 1992/01/13 المجلة القضائية عدد 01 سنة 1993 ص125.

وبالتالي يكون قد أفلت عن مراقبتها ولا يبقى لها سوى المطالبة ببدل الإيجار كما هو مذكور بمقرر التنازل وأن قضاة الإستئناف برفضهم طلبها الرامي إلى طرده من هذا السكن طبقوا صحيح القانون وما أستقر عليه القضاء الجاري به العمل ".

كما تجدر الإشارة إلى أن كيفية التنازل تتم بنفس الكيفيات المنصوص عليها قانونا المتعلقة بالتنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري من حيث أحكام بيع وشراء والقيمة والمدة وغيرها طبقا لما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 18/ 153. [1]

ورغم وضع المشرع لشروط محددة تمكن لصاحبها الذي توفرت فيه أن يطالب بالتنازل له عن السكن إلا أنه في مقابل ذلك قد أجاز للهيئة للتي تتبعها هذه السكنات السلطة التقديرية في رفض التنازل له وهذا من أجل الحفاظ على المصالح العامة وهذا ما أقرته المادة 4 الفقرة 2 من القرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه على أنه " يمكن للإدارة أو الهيئة التي ترتبط بها هذه المساكن أن تعترض على بيع هذه المساكن لأسباب حتمية تتصل بحسن سير المصالح". [2]

وقد إعتبر المشرع هذا الإجراء إستثنائيا فقيده بمجموعة من الشروط كوجوب تلقي الموافقة المسبقة من السلطة الوزارية الوصية وضرورة تبليغ تحفظ (الاعتراض) إلى علم الشاغلين لهذه المساكن والمؤسسات والهيئات المكلفة بالبيع كما يجب التمسك بهذا الاعتراض في أجل سنتين يتم تجديدها عند الحاجة. كما هي محددة في نص المادة 4 الفقرتين 3 و 4 من القرار

---

[1] أنظر المواد 12 إلى 22 من المرسوم التنفيذي رقم 153/18 المؤرخ في 04 يونيو 2018، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، ج.ر. عدد 18، الصادرة في 21 مارس 2018.

[2] راشدي حدهوم دليلة، المرجع السابق، ص29.

الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 [1] غير أن هذا الاعتراض يثير الغموض من حيث مفهومه وطبيعته القانونية مما يترتب عن ذلك من مشاكل تنتج عن غياب توضيح إجراءاته وكيفية ممارسته هل من طرف الهيئة أوالادارة المعنية وهل يكون عن طريق القضاء أو عن طريق رسالة الى شاغل وهذا مما أدى إلى زيادة في نزاعات أمام القضاء غير أن هذا الأخير إعتبر تنازل إذا ما توفرت شروطه إجراء رضائيا تتم تسويته إداريا وليس عن طريق القضاء [2] وهذا ما ورد في القرر رقم 13819 المؤرخ في 17 فيفري 2004 الذي جاء فيه مايلي: أن المستأجر للشقة والقطاع الصحي لسوق أهراس غير ملزم بتنازل لصالح المستأنف لأن التنازل يكون رضائيا وتتم تسويته إداريا دون اللجوء إلى القضاء. [3]

غير أن الامتثال إلى هذا يؤدي إلى انتهاك مبدأ المساواة مما ينعكس سلبا على إخضاع المستفدين إلى أوضاع مماثلة مما يفتح الباب معه إلى الحصول على السكنات بطرق غير قانونية والى جانب الاشكالات التي قد يثيرها هذا الإجراء خاصة نجد العديد من الاشكالات أيضا الذي يثيرها إجراء تنازل عامة كالاختلاف في منح التنازل وتباين في تسهيل وتشديد دراسة ملفات تنازل بما يتوافق مع تقدير ومصالح المسؤلين كمطالبة بعض الإدارات لشهادة عدم الإستفادة من إعانة مالية من الدولة في مجال السكن وبتصريح شرفي بعدم إكتساب ملك تابع للدولة فمع إستقراء نصوص القانونية المتعلقة بتنازل نجد أن المشرع لم يستقر على موقف واحد فتارة لا يشترط ذلك وهذا طبقا للمرسوم تنفيذي 153/18 المتعلق بتنازل وتارة يطالب بذلك وهذا طبقا المرسومين التنفيذين 153/13 و 01/81 .

---

[1] أنظر المادة 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1989/05/17 السابق الذكر.

[2] راشدي حدوهم دليلة، المرجع السابق، ص30.

[3] قرار رقم 13819 مؤرخ في 2004/02/17 غير منشور نقلا عن بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص59.

فمع هذا التباين التشريعي والاختلاف الإداري تثور مشكلة هل عدم إمتلاك الشخص الذي يرغب في التنازل له عن السكن الوظيفي لأي ملك آخر وعدم إستفادته من إعانات من الدولة في مجال السكن هو شرط الإستفادة من التنازل أم لا ؟ [1]

كما أن هذه الأحكام المتعلقة بالتنازل تنطبق على السكنات الوظيفية التي تملكها أو تحوزها الدولة وكذلك السكنات التي تملكها الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات طابع الاداري أما بالنسبة للسكنات التي تملكها أو تحوزها الموسسات العمومية ذات طابع الاقتصادي لا تشملها هذه الأحكام وعليه كيف يتم التنازل عن سكنات الوظيفية تابعة لها في حالة عدم النص عن ذلك في قانونها الأساسي وفي غياب ذلك كان لابد أن تخضع للقانون 01/81. [2]

وفي نفس السياق يثور الإشكال بخصوص السكن العمومي الإيجاري المخصص بصفة إستثناية للموظفين من حيث إجراء التنازل الذي تختص به هيئات تابعة للديوان الترقية والتسيير العقاري على خلاف السكنات الوظيفية الأخرى التي تخضع لقوانين خاصة تتعلق بالسكنات الوظيفية وتختص بطلبات تنازلها هيئات مختلفة.

وغيرها من الاشكالات التي أثارها إجراء التنازل عن السكن الوظيفي الذي كان من المفترض عدم قابليته للتنازل بصفة مطلقة حتى ولو كان خارج حدود الموسسات والهيئات واستبدال إجراء التنازل بمساعدات أخرى تمنح للموظفين التي تتوفر فيهم شروط معينة يحددها المشرع كتحويلهم لنوع آخر من السكنات العمومية المشابهة مما في ذلك من فائدة تقليل النزاعات الناتجة عن إجراء تنازل وإستفادة الموظفين التي توفرت فيهم شروط ولم يتمكنوا من شغل هذه المساكن بسبب تنازل الدولة عنها. [3]

---

[1] راشدي حدهوم دليلة، المرجع السابق، ص30.

[2] بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص59.

[3] راشدي حدهوم دليلة، المرجع السابق، ص31.

المطلب الثاني: النزاعات القضائية عن تنازل عن سكنات الوظيفية

إن 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.

الفرع الأول: مضمون النزاعات الناتجة عن التنازل

أولا: نزاع ناتج عن الاعتراض عن تنازل

اذا ما توفرت شروط التنازل في شخص المستفيد التي سبق بيانها فهنا يحق للمستفيد التنازل له عن السكن الوظيفي غير أنه قد تعترض الهيئة المستخدمة عن ذلك دون سبب مع أن الاجتهاد القضائي قد أكد على وجوب تسبيب الإدارة لقرارها بالرفض أو أن يتم الرفض بسبب تباين في معالجة ملفات تنازل وذلك إستنادا لمصالح المدراء مما يثار إشكال تشديد في فحص طلب التنازل أو تخفيف في ذلك رغم تشابه الملفات وإستيفاهم لكافة الشروط المحددة قانونا مما يترتب عن ذلك من إنتهاك في حقوق وعدم العدالة والمساواة في منح إمتياز التنازل كما قد إختلفت معايير التنازل على السكن الوظيفي من قطاع لآخر ومن مدير لآخر ومن زمن لآخر وذلك بسبب تضارب النصوص القانونية المنظمة لذلك وأكبر مثال عن هذا هو الشرط الذي كانت تفرضه الإداراة عن التنازل وهو شهادة عدم الإستفادة من إعانة مالية مقدمة من الدولة في ميدان السكن إضافة إلى عدم إمتلاك المعني لأي سكن آخر يأويه [1] فبقراءة النصوص القانونية المنظمة للتنازل نجد تباين في هذه المسألة حيث أكد كل من المرسوم التنفيذي

[1] راشدي حدهوم دليلة، المرجع السابق، ص30.

01/81 [1] الملغى والمرسوم التنفيذي 153/13 [2] على ضرورة إستيفاء هذه الشروط قبل التنازل في حين أعفى المرسوم التنفيذي الأخير المتعلق بالتنازل وهو 153/18 والذي إشترطه فقط في مجال تخفيض سعر التنازل ومبالغ الإيجار المدفوعة. [3]

من هذه الشروط وهذا بدوره أيضا يثير إشكالية هل يعتبر إمتلاك سكن آخر أو الاستفادة من مساعدات الدولة في مجال السكن شرطا يسقط الحق في الاستفادة من إمتياز التنازل عن السكن الوظيفي. [4]

ثانيا: اعتداء الجهة المسيرة رغم التنازل

إن تنازل الإدارة عن السكن الوظيفي ينزع عنه الطابع الوظيفي ويصبح ملكية خاصة وبالتالي لا يصبح لها الحق في طرد صاحبه ويقتصر حقها في الحصول على بدل الإيجار وهذا ما يظهر جليا في القرار رقم 76978: "من المستقرعليه قضاءا أن التنازل عن السكن ينزع عنه الطابع الوظيفي وبذلك تصبح الموسسة صاحبة العمل غير مسؤولة عن إدارته ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بإنعدام الأساس غير مؤسس ولما كان من ثابت في قضية الحال أن الطاعنة تنازلت للمطعون ضده عن المسكن الوظيفي المتنازع عليه وبالتالي يكون قد أفلت عن مراقبتها ولا يبقى سوى المطالبة ببدل الإيجار كما هو مذكور بمقرر التنازل وأن

---

[1] أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي 01/81 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني والتجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، السابق الذكر.

[2] أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي 153/13 المؤرخ في 15 أفريل 2013 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة والاملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج.ر. عدد 22، الصادرة في 25 أبريل 2013.

[3] أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 153/18 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، السابق الذكر.

[4] راشدي حدهوم دليلة، المرجع السابق، ص31.

قضاة الإستئناف برفضهم طلبها الرامي إلى طرده من هذا السكن طبقوا صحيح القانون وما استقر عليه القضاء الجاري به العمل. [1]

الفرع الثاني: طبيعة دعوى التنازل

يلجأ الموظف الذي رفض التنازل له عن السكن الوظيفي إلى القضاء الاداري وذلك على أساس نص المادة 800 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والادارية والتي تنص على أنه تختص المحاكم الإدارية بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى الموسسات العمومية ذات صبغة الإدارية أو الهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية طرفا فيها. [2]

وبناء على ذلك يمكن القول بأن الجهة القضائية التي تختص بالنظر في نزاعات ناتجة عن السكنات الوظيفية بصفة عامة هي القضاء الاداري وذلك على أساس المعيار العضوي وهو وجود أحد الجهات الإدارية المذكورة في نص المادة أعلاه طرفا في نزاع. [3]

ذلك لأن السكن الوظيفي يمنح للمستفيد بموجب سند إمتياز صادر من مدير أملاك الدولة أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مدير موسسة وأن الطبيعة القانونية لهذا السند كما بينها سابقا على أنه يعتبر قرار إداري. [4]

---

[1] قرار المحكمة العليا رقم 76978 المورخ في 1992/01/13، المجلة القضائية عدد 01، 1993، ص125.

[2] القانون رقم 09/08 مؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 معدل ومتمم بالقانون 11/22 المؤرخ في 12 يوليو 2022، ج. ر. عدد 48، الصادرة في 17 يوليو 2022.

[3] بوجادي عمر، أختصاص القضاء الإداري في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه دولة في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011، ص14.

[4] أنظر المواد 2 ، 3 ، 4 ، 5 من القانون 10/89 المتعلق بتحديد كيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذا السكن، السابق الذكر.

وهذا ما ينفي إختصاص القضاء العادي بالمنازعة الوظيفية الذي يختص في حالات الإيجار العادية التي تكون الإدارة طرفا فيها وذلك عندما تتصرف الإدارة مع الأفراد بموجب قواعد القانون الخاص وهذا خلافا ما تستعمله في منح سكنات الوظيفية. [1]

وهذا ما أكدته المحكمة العليا الغرفة الإدارية في قرارها رقم 80864 بتاريخ 1992/02/23 بقولها: " حيث أن النزاع المطروح لا يتعلق بتنفيذ إيجار بسيط الذي يخضع للقواعد القانون الخاص ولا علاقة المؤجر بالمستأجر حيث أنه في دعوى الحال فإن نزاع يتعلق بسكن وظيفي منح لموظف في الدولة بموجب مقرر وليس بناءا على مجرد عقد حيث أنه نتيجة لذلك فإن رئيس الغرفة الإدارية كان محقا عندما تمسك بإختصاصه". [2]

غير أنه بالرجوع إلى نص المادة 800 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والادارية نجدها قد نصت على الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات طابع الاداري إلا أنها لم تنص على الموسسات العمومية ذات صبغة الاقتصادية.

وبالتالي فإن النزاعات التي تكون فيها هذه الموسسات طرفا فيها لا تسند إلى القضاء الاداري غير أنه يمكن لهذه الأخيرة أن تمنح سكن وظيفي وفقا لما نصت عليه المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 10/89 اذا ما توفرت الشروط السابق ذكرها طبقا لنص المادتان 55 و 56 من القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية والتي فيهما يصبح النشاط التي تقوم به

---

[1] زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مدرسة دكتوراه القانون الأساسي والعلوم السياسية، سنة 2014، ص65.

[2] حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص60-61.

الموسسات العمومية ذات طابع الاقتصادي عملا إداريا وعليه في هذه الحالة يصبح القضاء الاداري هو المختص وفقا للمعيار المادي وليس وفقا للمعيار العضوي سابق ذكر. [1]

هذا فيما يتعلق بالاختصاص القضائي وأما فيما يتعلق بقرار رفض تنازل فيعتبر قرار إداري وبالتالي يكون محلا لدعوى الإلغاء من طرف ذو المصلحة وذلك بعد إستيفاء شروط الشكلية لدعوى الإلغاء وهي شروط متعلقة برافع دعوى وأخرى بالآجال وإتباع إجراءات محددة قانونا، ولكي يستطيع رفع هذه دعوى وجب أن تتوفر أسباب التي تجعل القرار الإداري معيب وهي إما عدم إختصاص الجهة المصدرة للقرار أو عدم إحترام الشكل المطلوب لذلك أو تخلف في الإجراءات أو وجود عيب مخالفة القانون أو الإنحراف في إستعمال السلطة. [2]

إضافة إلى دعوى الإلغاء التي تكون فيها سلطات القاضي الإداري محدودة فدوره يقتصر على تقدير مشروعية القرار الإداري إذا كان معيب فيقبل دعوى أو يرفضها فالغالب لعدم توفر شروط مما أدى إلى لجوء الطرف المتضرر إلى دعوى أخرى يطلق عليها بدعوى القضاء الكامل وهذه الأخيرة لا يوجد نص قانوني يعرفها غير أنه بإستقراء التعاريف الفقهية لها يمكن القول أنها دعوى التي تتسع فيها سلطات القاضي لأنها تهدف إلى حماية الحقوق وذلك بإلغاء أو تعديل أو إضافة إجراء ما أو تعويض عن الأضرار التي أصابت هذه االحقوق، وعليه فيمكن للقضاء أن يعترف بحق الشاغل في تنازل أو تعويضه عن الأضرار التي أصابته جراء قرار رفض التنازل وغيرها من طلبات التي يمكن الحصول عليها عن طريق دعوى القضاء الكامل. [3]

---

[1] زادي سيد علي، المرجع السابق، ص 66-68.

[2] بوجادي عمر، المرجع السابق، ص98.

[3] عبدلي سهام، مفهوم دعوى القضاء الكامل في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العام، تخصص قانون الإدارة العامة، جامعة العربي بن المهيدي، أم البواقي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2009/2008 ، ص09.

المبحث الثاني: إشكالات الطرد من السكن الوظيفي

بالرجوع إلى النصوص الخاصة في كل من القانون الأساسي للوظيفة العمومية 06/03 أو القانون 11/90 المعدل والمتمم المتعلق بعلاقات العمل، أو حالات انقطاع علاقة العمل لمسيري المؤسسات في المرسوم التنفيذي 290/90 في المؤسسات العمومية الاقتصادية، نجد ان الطرد هو أحد آثار انتهاء العلاقة الوظيفية التي تشكل مبررا لفقدان السكن الوظيفي، لذلك سنتطرق لحالات الطرد من السكن الوظيفي في المطلب الأول ثم النزاعات القضائية عن الطرد من السكن الوظيفي في المطلب الثاني.

المطلب الأول: حالات الطرد من السكن الوظيفي

يؤدي إلغاء امتياز السكن الوظيفي سواء في حالة انتهاء العلاقة الوظيفية بأي شكل من الأشكال، أو إعادة تخصيص السكن وبيعه، إلى طلب إخلاء السكن الوظيفي ويتم ذلك في إطار إجراءات قانونية نص عليها المرسوم التنفيذي 10/89 المذكور ويكون ذلك في حالات نذكرها كالتالي:

الفرع الأول: الطرد لفسخ سند الامتياز

إنطلاقا من نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 10/89 والتي تنص على تعتبر إمتيازات المساكن مؤقتة وقابلة للفسخ في أي وقت بناء على الشروط المبينة في المواد من 03 إلى 05 أعلاه. تستمر هذه الإمتيازات لفترة محدودة وفقا لمدة تشغيل المعنيين للمناصب المبررة لهذه الإمتيازات. كما ينتهي هذا الإمتياز في حالة البيع أو إلغاء تخصيص العقار بشكل تلقائي في جميع الحالات. وفي حالة فسخ الإمتياز، يشترط على المعنيين تفريغ المساكن في غضون مدة لا تتجاوز 03 أشهر، وذلك وفقا للعقوبات المنصوص عليها في المادة 10 أدناه. [1]

[1] أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي 10/89 المتعلق بتحديد كيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذا السكن، السابق الذكر.

ونص المادة 09 التي تنص على أنه: " جميع حالات شغل المساكن المشار إليها في المواد من 03 إلى 05 أعلاه، بغض النظر عن أقدميتها أو طبيعة العقد الذي رخص بها، تخضع للتعديل والتحقق. يحدد أجل قدره سنة واحدة، يبدأ من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية. بعد انتهاء هذه الفترة، يحق للمصلحة أو السلطة المعنية أن تنهي إمتيازات المساكن التي لا تستوفي الشروط المنصوص عليها في المواد من 03 إلى 06 من المرسوم. [1]

وعليه يمكن القول على أنه يطرد المعنيون من السكنات الوظيفية بسبب فسخ سند إمتياز وذلك في حالة إنتهاء العلاقة الوظيفية بيع العقار أو تخصيصه والبقاء في شغلاهم هذه المساكن أكثر من 03 أشهر أو عدم تسوية سندات أمتياز حسب الشروط المنصوص عليها في أجل سنة من تاريخ نشر المرسوم 10/89 في الجريدة الرسمية.

فمثلا في حالة : إنتهاء العلاقة الوظيفية لأحد الأسباب التي سبق ذكرها يفقد المعنيون حقهم في السكن الوظيفي وهذا ينطبق على جميع المستفدين مهما كان سبب المنح سوى ضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة ومن ثم تتخذ إجراءات طرد في حقهم وهذا ما أكده القرار رقم 7627 المؤرخ في 30 ماي 2003 والصادر عن مجلس الدولة بأن المستأنفان يحتلون مسكن إستفادة المرحومة وهو يعد سكن وظيفي منح لها في إطار ضرورة المصلحة والكائن بالمركز الطبي ببومرداس فالمستفيدة بالمسكن الوظيفي قد توفت وبعد وفاتها لم يبقى لها الحق في الاستفادة وأنقطعت علاقة العمل. [2]

---

[1] أنظر المادة 09 من امرسوم التنفيذي 10/89 المتعلق بتحديد كيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذا السكن، السابق الذكر.

[2] قرار رقم 7627 صادر عن الغرفة الأولى من مجلس الدولة المؤرخ في ماي 2003، غير منشور، نقلا عن بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص49.

وهذا ما أكده القرار رقم 133227 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 1996/05/22 على أنه متى ثبت أن النزاع الحالي يتعلق بمسكن يخول حق الامتياز لضرورة الخدمة الملحة لصالح قابض البريد والمواصلات وأن المطعون ضده كات يستفيد به بسبب هذه الصفة ولم يعد من حقه ذلك بعد نقله بل صار من حق الموظف الذي حل محله في أداء الوظيفة فإن قضاة المجلس برفضهم دعوى طرد قد خرقوا أحكام القانون وعرضوا قرراهم للبطلان. [1]

كذلك ما أكده القرار رقم 13058 المؤرخ في 2004/04/20 الذي جاء فيه مايلي: " المسكن الذي منحته الولاية لمدير الحماية المدنية يدخل في إطار حكم ضرورة الخدمة ومن ثم يجب إخلاؤه بعد نهاية مهام شاغل السكن الذي أحيل على تقاعد. [2]

كما تجدر الإشارة إلى أن هناك حالات مشابهة لحالات إنتهاء العلاقة الوظيفية ولكنها لا تنهي العلاقة وبالتالي لا يفسخ فيها سند الامتياز وهي حالة تعليق أو وقف عن العمل بصفة مؤقتة. [3]

أما بالنسبة لكيفية فسخ عقد الامتياز فتتم وفقا لطرق منحها وهذا طبقا لقاعدة توازي الأشكال وهذا ما أكدته المادة 08 من المرسوم 10/89 وتختلف بإختلاف الجهة المانحة فإذا كانت الدولة هي الجهة المانحة فتكون عملية الفسخ بموجب مقرر الفسخ يصدره مدير الهيئة ويرسله إلى مديرية أملاك الدولة والأملاك العقارية.

أما إذا كانت تابعة للولاية أو البلدية فتكون بموجب قرار صادر من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي. [4]

---

[1] قرار رقم 133227 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 1996/05/22، المجلة القضائية عدد 01، 1996، ص96.

[2] قرار مجلس الدولة رقم 13058 المؤرخ في 2004/04/20 نقلا عن بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص50.

[3] راشدي حدهوم دليلة، المرجع السابق، ص14.

[4] عمار عوابدي، المرجع السابق، ص172.

وأخيرا يكون فسخ سند الامتياز بالنسبة للمؤسسات العمومية ذات طابع إداري أو ذات طابع إقتصادي بنفس العملية وهي بموجب مقرر فسخ يصدره رئيس الموسسة ويؤشر عليه رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية على مستوى الولاية وذلك على أساس أن الموسسة العمومية الاقتصادية في هذه الحالة عندما تمنح سكن وظيفي يعتبر نشاطها إداريا كما سبق بيانه. [1]

الفرع الثاني: الطرد لانعدام سند الإمتياز

طبقا للمادة 10 من المرسوم التنفيذي 10/89 " يتعرض شاغلوا المساكن الذي لا يثبتون حيازتهم سند إمتياز إلى دفع مبلغ الإيجار عن المدة التي استمروا فيها في شغل المساكن بنسبة تزيد عن 50% عن بدل الإيجار الأصلي وهذا بالنسبة للستة شهور الاولى أما إذا إستمروا في ذلك أكثر من ستة أشهر فيدفعون مبلغ الإيجار بنسبة تزيد عن 100% [2] ولتوضيح هذا نقدم المثال التالي:

مقابل إيجار الذي يدفعه المستفيد الفعلي والقانوني هو 500 دج للشهر فإذا شغل نفس المسكن شاغل دون سند إمتياز وتمت مباشرة إجراءات طرد في مواجهته فإنه يدفع غرامة مالية قدرها 750 دج للشهر الواحد وهذا بالنسبة للستة أشهر الاولى أما أذا زاد عن ذلك فيدفع غرامة قدرها 1000 دج لشهر الواحد.

هذا ما أكده القرار مجلس الدولة رقم 13968 المؤرخ بتاريخ 2004/06/15 " حيث أنه وإن إعتبرنا أن مكتب البريد السابق قد تمت تهيئته في شكل مساكن فإن هذه المساكن لا يمكن شغلها

---

[1] راشدي حدهوم دليلة، المرجع السابق، ص16.

[2] أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 10/89 المتعلق بتحديد كيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذا السكن ، السابق الذكر.

إلا بمقتضى سند امتياز عملا بأحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10/89 وأنه بالفعل فإن أحكام هذا النص القانوني تمنع كل شغل مسكن تملكه أو تحوزه الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية دون سند إمتياز وإن المادة 10 من المرسوم نفسه تنص على إتخاذ إجراء الطرد في حالة إنعدام هذا السند وإنه مادام المستأنف لم يثبت شغله للمسكن بأي سند شغل فإن إجراء الطرد المتخذ ضده يعتبر إجراء مبررا إذ جاء مطابقا الأحكام التشريعية والتنظيمية المثارة أعلاه. [1]

وعليه فإن أي شخص يشغل السكن الوظيفي مهما كان نوعه سوى السكن الوظيفي المقدم للضرورة الخدمة أو السكن الوظيفي المقدم للصالح خدمة دون أن يملك سند إمتياز يثبت شغله للمسكن فإنه يتعرض للطرد إضافة إلى العقوبات المقررة قانونا في حالة الاستمرار في ذلك كما بينته نص المادة 8 فقرة 2 والمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 10/89.

المطلب الثاني: النزاعات القضائية عن الطرد من السكن الوظيفي

سنتطرق لكل من مضمون الرد أولا ثم طبيعة دعوى الطرد ثانيا

الفرع الأول: مضمون الطرد

إن طرد شاغلين الذين لا يحوزون سند إمتياز أو هؤلاء الذين إنتهاء سند الامتياز في حالة إنتهاء العلاقة الوظيفية أو عند عدم تعديل سند الامتياز وفقا للشروط سابقة أمر عادل نوعا ما لكن ماذا بالنسبة لهؤلاء الذين تم طردهم بسبب بيع العقار أو إعادة تخصيصه فهنا يوجد تعسف واضح من المشرع لأن سبب الفسخ هنا لا يعود لإرادة الشاغل فيتضرر من ذلك خاصة بعدما

[1] قرار مجلس الدولة رقم 13968، المؤرخ بتاريخ 2004/06/15 ، مجلة مجلس الدولة العدد 05، 2004، ص138.

علمنا أنه في حالة الفسخ يجب على شاغلين الخروج خلال 3 أشهر تحت طائلة التعرض للغرامات المالية التي سبق توضيحها. [1]

كما أنه قد يتم إجراء طرد دون وجه حق أو مبرر وذلك لحاجة مسير الهيئة للعقار في أمر شخصي أو من أجل تقديمه لشخص آخر فيه مصلحة شخصية لدى المدير المسير أو طرد دون تسبيب مقنع أو بدونه كأن يتم طرد شاغل للسكن الوظيفي تتوفر فيه كافة الشروط وحائز لسند إمتياز مثبت لذلك لسبب غيابه أحيانا في عمله، كما قد يتم طرد في حالات غير ملائمة أو أوقات غير مناسبة كطرد كبار سن الذين تجاوزوا 65 سنة وطرد أطفال الموظفين الذين توفي وذوو الاحتياجات الخاصة وفئات هشة ومحرومة دون مراعاة للقانون الأسمى الذي كفل حمايتهم في العديد من نصوصه كنص المادة 71 من الدستور التي تنص على: " تحظى الأسرة بحماية الدولة والمجتمع. تحمي الأسرة والمجتمع والدولة حقوق الطفل" مع مراعاة المصلحة العليا للطفل والفقرة 07 من نفس المادة على أنه: " تحمي الأسرة والدولة الأشخاص المسنين".[2]

تسعى الدولة إلى ضمان المساعدة والحماية للمسنين والمادة 63 التي تنص على: " سهر الدولة على تمكين المواطن على الحصول على سكن لا سيما الفئات المحرومة". [3]

فبطرد هؤلاء يودي إلى تشردهم وتفكك أسرتهم خاصة مع غياب موى آخر يأويهم وانخفاض أجورهم التي لا تمكنهم من إقتناء سكن وارتفاع أسعار الإيجار مما يقتضي على الدولة ضرورة عدم المساواة في إجراء طرد بين الشاغل المعتدي على سكن دون أي وجه حق والموظف الذي أستمر سنين عديدة في خدمة الوظيفة وذلك من خلال إتخاذ مجموعة من التدابير

---

[1] بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص54.

[2] المادة 72 من الدستور الجزائري لسنة 1996 المعدل بالمرسوم الرئاسي رقم 442/20 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، ج.ر. عدد 82، الصادرة في 30 ديسمبر 2020.

[3] أنظر المادة 67 من الدستور الجزائري لسنة 2020.

الاحترازية قبل إجراء طرد كدراسة ملفات كل شاغل قبل طرده والقيام بالتحقيقات اللازمة للمعرفة ذمة المالية للمعني كوجود أو عدم وجود سكن آخر يأويه أو قدرته على إقتناء سكن آخر أو على الأقل قدرته على إيجاره. [1]

ومن النصوص القانونية التي تكفل حماية شاغل سكن وظيفي محتاج للإيواء القانون الأساسي العام للعامل 12/78 [2] حيث نص في مادته 186 على أنه في حالة مرض العامل أو عجزه أو إحالته على تقاعد فإن حقه في البقاء في المسكن أو في سكن لائق يضمنه القانون ويستفيد من هذ الحق في حالة وفاة العامل الأشخاص الذين يكفلهم العامل قانونا، وتستثنى من مجال تطبيق الحق في البقاء في المسكن المساكن الوظيفية المرتبطة بسير الخدمة وفقا للتحديد الوارد في التنظيم المعمول أي أن هذا الحق يتمتع به أصحاب السكنات الوظيفية الذين يشغلون سكنات الوظيفية الممنوحة لصالح الخدمة دون ضرورة الخدمة، إضافة إلى تقديم تسهيلات لهم للمطالبة بالسكن العمومي الإيجاري إذا كانت تتوفر فيهم شروط المحددة قانونا غير أنه بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 142/08 [3] الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري لم يأتي بذكر ضحايا طرد من السكن الوظيفي كحالة تستفاد من السكن العمومي الإيجاري.

كما أنه من جهة أخرى فإن سكوت الدولة وعدم مباشرتها الإجراءات اللازمة لفترات طويلة يجعل من الوضعية تزداد صعوبة خاصة بالنسبة للسكنات الوظيفية الممنوحة للضرورة الخدمة والتي تبقى لدى أشخاص يتعسفون في إستعمالها كتأجيرها من الباطن وبل حتى إلى بيعها مما يشغلها أشخاص لا علاقة لهم بالوظيفة مما في ذلك من أضرار لا تحصي تعود على المرفق

---

[1] راشدي حدهوم دليلة، المرجع السابق، ص21-22.

[2] قانون رقم 12/78 المؤرخ في 05 أوت 1978 المتضمن القانون الأساسي العام للعامل، ج.ر. عدد 32، الصادرة في 08 أوت 1978.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11 ماي سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ج.ر. عدد 24، الصادرة في 11 مايو 2008.

العام والصالح العامة وبالتالي فيجب على الدولة مبادرة إلى طرد الشاغلين المعتدين على هذه سكنات دون وجه حق وهذا ما عمدت إليه الدولة في الأواني الأخيرة فقد طهرت السكنات الوظيفية من الحيازة الغير القانونية خاصة في بعض القطاعات الحساسة كتعليم وصحة حيث كانت نتيجة ذلك أكثر من 14 ألف سكن وظيفي مشغول بطريقة غير قانونية كما أنه كان لابد عليها التريث في بعض الحالات الخاصة التي سبق بيانها أو أن تجد حلول لهذه المشاكل قبل مباشرة دعوى طرد لانه مهما كانت الظروف شخصية للمعنيون أو مهما كان الإجراء قاسي في مواجهتهم فهو لابد من تغليب المصلحة العامة عن المصلحة الخاصة ولكن هذا الأخير لابد أن يكون إلا بعد إتخاذ الإجراءات الاحترازية التي سبق بيانها. [1]

الفرع الثاني: طبيعة دعوى الطرد

إن الجهة القضائية المختصة في الفصل في منازعات الطرد من السكن الوظيفي هي القضاء الاداري الاستعجالي وهذا ما أكده قرار مجلس الدولة رقم 39120 مؤرخ في 2007/04/24 حيث أن مجلس الدولة يعتبربأنه لا يوجد شك في القول بأن المسكن المتنازع عليه منح للمستأنف من أجل ضرورة الخدمة الملحة أو من أجل مصلحة الخدمة بهدف السماح له بتأدية مهامه بشكل عادي كقاضي كان يمارس نشاطه عندما منح له هذا المسكن حيث أنه بغض النظر عن دفع الإيجار الذي نص عليه التنظيم المتعلق بالمساكن الوظيفية، يتعين تذكير المستأنف بأن منح المساكن الوظيفية مؤقت وقابل للفسخ في أي وقت ومدته محددة بالمدة التي يشغل فيها المستفيد المنصب الذي يبرره. حيث أن المستأنف استقال من منصبه كقاضي من ثمة لا يمكنه البقاء في المسكن دون أن يلحق ضررا باستمرارية المرفق العام المرتبط بهذا

[1] راشدي حدهوم دليلة، المرجع السابق، ص22-23.

المسكن الذي يعد شغله من قبل قاضي آخر أمر عاجل وكذلك ضروري لقيام هذا الأخير بأداء مهامه التي تقتضي حضوره الدائم وتأدية الخدمة بشكل أفضل.

حيث أن استمرارية المرفق العام المرتبط بهذا المسكن يبرر الاستعجال في رفع دعوى أمام القاضي الفاصل في المسائل الإستعجالية من أجل الأمر بطرد المستأنف. [1]

وكذلك قرار المحكمة العليا رقم 30161 صادر بتاريخ 1983/02/07 " إن إستقالة العامل من منصبه يفقده حق شغل سكن وظيفي كان قد وضع تحت تصرفه لفترة مؤقة ومرتبطة بممارسة مهامه لدى الشركة المستخدمة لذلك يستوجب رفض طعن موضوعا ما دامت جهة القضاء الاستعجالي صرحت بإختصاصها وأمرت الطاعن بالخروج من السكن الوظيفي بعد إنهاء مهامه وهي بذلك طبقت القانون تطبيقا سليما " [2]

لم يعرف المشرع الاستعجال القضائي غير أنه قد عرفه الفقه الإداري والاجتهادات القضائية والتي بعد إستقراءها نعرف الاستعجال القضائي بأنه هو الحالات التي تكون فيها الحقوق عرضة للخطر يستلزم معه صدور حكم قضائي بطريقة مختلفة عن الأحكام العادية وهي السرعة نتيجة الاستعجال دون مساس بأصل الحق والمصالح العامة. [3]

فإقرار القضاء الاستعجالي بإختصاصه بقضايا الطرد هو نتيجة لتوفر على هذه الأخيرة على كافة شروط الاستعجال والتي تتمثل في وجود عنصر الاستعجال أي أن هناك ضرر محدق

---

[1] قرار مجلس الدولة رقم 39120 مؤرخ في 2007/04/24 ، مجلة مجلس الدولة، عدد 9، 2009، ص127.

[2] قرار المحكمة العليا رقم 30161 الصادر بتاريخ 1983/02/07، المجلة القضائية، العدد الأول، 1989، ص168.

[3] بوجادي عمر، المرجع السابق، ص297-298.

وخطر لا يمكن دفعه وتأخير في إتخاذ الإجراءات المناسبة يؤدي إلى وضعية من الصعب إصلاحها. [1]

وهذا ما قد يتوفر في قضايا الطرد خاصة بالنسبة للاعتداء على السكن الوظيفي دون سند يمكنه من شغله مما في ذلك من ضرر يعود على المرفق العام والمصالح العامة وكذلك بالنسبة للانتهاء سند الامتياز أو فسخه مما يقضي طرد صاحبه في أقرب وقت وذلك لتجنب الأضرار التي قد تعود على المنفعة العامة التي تستوجب ضرورة السرعة في إسترجاع المسكن للحاجة الماسة الهيئة المستخدمة له في خدمة المرفق العام. [2]

هذا ما يظهر في قرار مجلس الدولة صادر عن الغرفة الأولى تحت رقم 235399 مؤرخ في 2000/05/16 الذي جاء فيه حيث أنه من الثابت في دعوى الحال أن الطاعن كان يحتل السكن المتنازع حوله بسبب وظيفته وعم طريق مقرر منح إستفادة منه ومن النيابة العامة وإدارة أملاك الدولة وأن الطاعن قدم إستقالته وبالتالي جعل حدا للسبب الذي كان يحتل بموجبه للسكن وأن طبيعة نشاط الإدارة يقتضي السرعة في إسترجاع السكنات الوظيفية لجعلها تحت تصرف من يستخلف الموظف الذي أنهى علاقة العمل وعليه يتعين القول بأن القاضي الاستعجالي كان مختصا للفصل في دعوى الحال. [3]

- عدم المساس بأصل الحق : يقصد بأصل الحق موضوع الأساسي الذي من خلاله تنبثق حقوق والتزامات الطرفين حيث يجب على القاضي الاستعجالي عند إصدار

---

[1] غني أمينة، الاستعجال في المواد الإدارية في قانون الإجراءات المدنية والادارية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، تخصص الإجراءات والتنظيم القضائي، جامعة وهران، كلية الحقوق، قسم قانون عام،2012/2011، ص32.

[2] راشدي حدهوم دليلة، المرجع السابق، ص19.

[3] قرار مجلس الدولة رقم 235399 مؤرخ في 2000/05/16 نقلا عن راشدي حدهوم دليلة، المرجع نفسه، ص42.

قراره خلال الفصل في دعوى الإستعجالية عدم الغوص في الموضوع الأساسي للحق لا بالتعديل أو بالاضافة أو بالنقصان. [1]

وهذا ما ينطبق على دعوى طرد فطبيعة دعوى الطرد لا تتطلب الغوص في موضوع السكن الوظيفي لأنه بمجرد إنتهاء العلاقة الوظيفية وإلغاء سند الإمتياز الشاغل يرسل له إنذار بالإخلاء فإن لم يستجب لذلك خلال مدة معينة ترفع دعوى الطرد أمام القضاء الاستعجالي الذي يكتفي بإصدار قرار الطرد دون الغوص في حق الموظف في سكن أم لا. [2]

- أن لا يكون الغرض منه الاعتراض على تنفيذ قرار إداري وعدم تعرض للقرارات المتعلقة بالنظام العام وهذا بالتحديد ما لا تخالافه دعوى طرد الأنها هي أصلا تأتي بناء على تنفيذ قرار قرار إداري وهو فسخ الامتياز كما أنها أيضا ليس فيها ما يخالف النظام العام. [3]

ومن الدعاوى التي تستعمل في مجال الطرد من السكنات الوظيفية دعوى الاستعجال التحفظي وهي في الأصل تسمية فرنسية فلا يوجد هذا اللفظ في القانون الجزائري فهو يطلق عليها بالتدابير الضرورية الاخرى وهذا في نص المادة 921 من قانون الإجراءات المدنية والادارية والتي تنص على أنه في حالة الاستعجال القصوى يجوز للقاضي الاستعجالي أن يأمر بكل التدابير الضرورية الأخرى دون عرقلة تنفيذ أي قرار إداري بموجب أمر على عريضة ولو في غياب القرار الإداري المسبق فمن التدابير الضرورية التي تتخذها الإدارة هي في الغالب

---

[1] بوجادي عمر، المرجع السابق، ص302-303.

[2] راشدي حدهوم دليلة، المرجع السابق، ص19-20.

[3] راشدي حدهوم دليلة، المرجع السابق، ص20.

تكون ضد الاعتداء على أملاك الدولة وتكون بطرد هؤلاء المعتدين حيث يعتبر البقاء في المسكن تعطيل للمصالح المرفق العام. [1]

ومن القرارات القضائية التي كانت محلا لدعوى طرد في الاستعجال التحفظي أو تدابير الضرورية الأخرى كما يطلق عليها المشرع الجزائري القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 28 سبتمبر 2011 ملف رقم 070556 في هذه القضية بالرغم من أن مجلس الدولة رفض الإستئناف على أساس عدم جوازه ضد الأوامر الاستعجالية الصادرة تطبيقا للمادة 921 من ق.إ.م.إ ، إلا أنه أكد على اختصاص القاضي الاستعجالي التحفظي بالطرد من السكنات الوظيفية.

وتتلخص اجراءات القضية : في أن السيد (م.م) استفاد بحكم وظيفته، المتمثلة في مدير مؤسسة ابتدائية من السكن الوظيفي الملحق بمدرسة المصالحة الوطنية، الكائنة بعين الله دالي إبراهيم بتاريخ 16 جويلية 2006 توفي السيد (م.م)، و بقي المسكن مشغولا من طرف الورثة قامت بلدية دالي ابراهيم برفع دعوى أمام المحكمة الإدارية للجزائر في قسمها الاستعجالي بتاريخ 07 فيفري 2011 فأصدر القاضي أمرا بطرد المدعى عليهم، و كل شاغل بإذنهم من السكن الوظيفي على أساس أنه ليس لهم أي علاقة بالمسكن الوظيفي.

تم استئناف الأمر أمام مجلس الدولة الذي أكد على إختصاص قاضي الاستعجال التحفظي في مجال الطرد من السكنات الوظيفية، إذ جاء في حيثياته : " حيث أن النزاع الحالي مبني على

[1] غني أمينة، المرجع السابق، ص131-132.

أحكام المادة 921 من ق.إ.م.إ و التي تنص على أنه في حالة الإستعجال القصوى، يجوز لقاضي الاستعجال ، أن يأمر بالتدابير الضرورية " [1]

إضافة إلى دعاوى سابقة فقد تترتب على دعوى طرد تعويض عن الأضرار وفقا لغرامة مالية التي نصت عليها المادة 10 من المرسوم التنفيذي 10/89 والتي يقضي بها القاضي وذلك في دعوى تعويض وهي صورة من دعاوى القضاء الكامل حيث يقوم القاضي بالبحث عن الضرر وتقديره ومن ثم الحكم بالتعويض. [2]

[1] قرار صادر عن مجلس الدولة بتاريخ 28 سبتمبر 2011 ملف رقم 070556 غير منشور، نقلا عن غني أمينة، المرجع السابق، ص134-135.

[2] عبدلي سهام، المرجع السابق، ص21.

خلاصة الفصل الثاني

تعتبر السكنات الوظيفية من بين المواضيع التي ترتبت عنها العديد من الاشكالات سوى من ناحية القانونية أو من ناحية العملية وذلك بسبب طبيعتها الخاصة التي ترتبط بالمرفق العام والمصالح العامة فمن بين أبرز الاشكالات التي أثارتها مشكلة تنازل وطرد فبتنازل تمنح سكنات الوظيفية التي في أصلها خصصت للخدمة المرفق العام وبالطرد تنتهي الامتيازات وتتشرد العائلات فكل من طرد وتنازل إجراءان خطيران فالتنازل يضر بالمصالح العامة والطرد يضر بالمصالح الخاصة ولهذا كان لابد من تنظيمهم على أكمل وجه هذا ما لم يتحقق وعليه فهما لا يزالان إلى حد اليوم موضوع جدال في المحاكم الإدارية التي تختص بهذا النوع من المنازعات.

الخاتمة

إستنادا إلى ما تم تعرض له في دراسة موضوع السكنات الوظيفية نجد أن المشرع الجزائري قد نظم أحكام هذا الحق الذي يتمتع به الموظف دون سواه، فقد أرسى حالات للانتفاع به وبين الجهة المختصة بمنحه والتي تختلف حسب من يملك أو يحوز على سكن وظيفي والتي على أساسها يتم المنح بموجب سند إمتياز، الذي يتخذ وصف القرار الإداري الذي يتم وفقا الإجراءات محددة، ويفسخ بنفس طريقة وفقا لقاعدة توازي الأشكال، ووضع جزاء طرد لكل من لا يحوز هذا السند أو كان حائز عليه لكنه تعرض للفسخ بموجب ما تم تقريره من حالات إنتهاء هذا السند، بالإضافة إلى هذا فقد نص على إمكانية تنازل عن السكن الوظيفي فقد وضع معايير لتفرقة بين السكن القابل للتنازل والسكن الغير قابل للتنازل، خاصة مع كون هذا الأصل والتنازل هو الاستثناء، لذلك فقد تم وضع شروط محددة لهذا الإجراء بل وقد منح للجهة المسيرة الحق الاعتراض على التنازل وهذا عندما تقدر أن هناك ضرر محدق بالمصالح العامة، وبالرغم من إستمرار المشرع في إصدار تعليمات وقوانين تضبط موضوع السكن الوظيفي، إلا أنه لم يوفق بالإحاطة بكل جوانبه، وأكبر دليل عن ذلك الاشكالات القانونية التي أثارها والتي من أبرزها إشكالية الطرد التي راح ضحيتها العديد من كبار السن وأطفال اليتامى والتي لم تراعي الحماية الاجتماعية لهذه الفئات، إضافة إلى إشكالية التنازل التي نجمت عنها كثرة المصالح وتباين في شروط وإجراءات منحها ودراسة ملفاتها، ناهيك عن إجراء رفض التنازل الذي لا يزال يثير الكثير من الغموض، كل هذه الاشكالات القانونية نجمت عنها إشكالات عملية كثيرة تجلت خاصة في نزاعات قضائية عن السكنات الوظيفية والتي لا تزال موضوع جدل ونزاع إلى يومنا هذا.

وبناء على ما سبق دراسته قد تم توصل إلى النتائج التالية :

- السكن الوظيفي لا يحقق الاستقرار الاجتماعي للأشخاص الذين يشغلونه

- سند الإمتياز الذي يمنح للموظف لشغل سكن وظيفي هو عبارة عن قرار إداري تتوفر فيه كافة الشروط هذا الأخير وبالتالي يكون قابلا للإلغاء عن طريق القضاء إذا كان به عيب مخالف للمشروعية.
- عدم نجاح المشرع في وضع معيار مناسب للتمييز بين السكن الوظيفي القابل للتنازل والسكن الوظيفي الغير قابل للتنازل.
- السكن الوظيفي لا يتوفر على الحماية الكافية خاصة مع غياب الرقابة القبلية لمنحه.

وبناء على هذه الدراسة قد تم التوصل للمقترحات الآتية:

- إنشاء لجنة مختصة تتكفل بالفصل في المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية قبل اللجوء إلى القضاء.
- يرجى ارساء نظام الرقابة القبلية على قرارات منح السكن الوظيفي بالإضافة إلى إعادة النظر في نظام الرقابة البعدية خاصة فيما يتعلق بإجراء الطرد.
- يستحسن وضع نماذج عقود واضحة تتضمن جميع البنود الضرورية لحماية حقوق الطرفين كوضع بند ينص على عدم قابلية السكن للتنازل وتبيان الإجراءات القانونية المتبعة لإخلاء السكن بعد إنتهاء الخدمة.
- يستحسن عدم المساواة في إجراءات الطرد بين المعتدي الذي لا يحوز سند إمتياز وبين الموظف الحائز لهذه السند لكنه تعرض للفسخ وذلك بإتخاذ مجموعة من التدابير الإحترازية قبل إجراء الطرد.

قائمة المصادر والمراجع

أولا: قائمة المصادر

I. القرآن الكريم

II. التشريع الأساسي

1. االدستور الجزائري لسنة 1996 المعدل بالمرسوم الرئاسي رقم 442/20 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، الجريدة الرسمية عدد 82، الصادرة في 30 ديسمبر 2020.

III. النصوص التشريعية

1. قانون رقم 12/78 المؤرخ في 05 أوت 1978 المتضمن القانون الأساسي العام للعامل، الجريدة الرسمية عدد 32، الصادرة في 08 أوت 1978.
2. القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني والتجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 06، 1981، الملغى بالقانون رقم 06/2000 المؤرخ في 24 ديسمبر 2000، المتضمن قانون المالية لسنة 2001، الجريدة الرسمية عدد 80، الصادرة في 24 ديسمبر 2000.
3. قانون رقم 01/88 المؤرخ في 12 جانفي 1988 الذي يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الجريدة الرسمية عدد 2، الصادرة في 13 جانفي 1988.
4. قانون رقم 11/90 المؤرخ في 21 إبريل 1990، المتعلق بعلاقات العمل، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 17، الصادرة في 25 أبريل 1990.
5. قانون 30/90 المورخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية العدد 52 صادر بتاريخ 1990 المعدل بموجب القانون 14/08 المؤرخ في 20 ماي 2008، الجريدة الرسمية العدد 69، الصادرة في 07 ديسمبر 2008.
6. الامر رقم 03/06 مؤرخ في 15 يوليو سنة 2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية،الجريدة الرسمية عدد 46، الصادرة بتاريخ 16 يوليو 2006.
7. القانون رقم 09/08 مؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 معدل ومتمم بالقانون 11/22 المؤرخ في 12 يوليو 2022، الجريدة الرسمية عدد 48، الصادرة في 17 يوليو 2022.

IV. النصوص التنظيمية

1. المرسوم رقم 147/76 المؤرخ في 23 أكتوبر سنة 1976 يتضمن تنظيم العلاقات بين المـــؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن و تابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري. الجريدة الرسمية عدد 12، الصادرة في 09 فيفري 1977.

2. المرسوم التنفيذي 179/82 مؤرخ في 15 مايو سنة 1982 والذي يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية وكيفية تمويلها، الجريدة الرسمية عدد 20، الصادرة في 18 ماي 1982.
3. المرسوم رقم 256/83 المؤرخ في 09 أفريل سنة 1983 المتضمن نظام كراء المحلات ذات الاستعمال السكني والمهني التابعة للقطاع العقاري العمومي، الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة في 12 أفريل 1983.
4. المرسوم 71/88 المؤرخ في 22 مارس سنة 1988 يحدد الشروط الخاصة التي تطبق على بيع الأملاك العقارية العمومية التي شرع في إستغلالها بعد أول يناير سنة 1981، الجريدة الرسمية عدد 12، الصادرة 23 مارس 1988.
5. المرسوم التنفيذي رقم 10/89 مؤرخ في 7 فبراير 1989 المتعلق بتحديد كيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذا سكن جريدة الرسمية العدد 6 ، الصادرة في 08 فبراير 1989.
6. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1989/05/17 المحدد لقائمة الوظائف والمناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة في 1989/05/24.
7. المرسوم التنفيذي رقم 98/89 المؤرخ في 20 جوان سنة 1989 يحدد القواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها، الجريدة الرسمية عدد 26، الصادرة 28 يونيو 1989.
8. المرسوم التنفيذي رقم 227/90 المؤرخ في 25 يوليو سنة 1990 يحدد قائمة الوظائف العليا في دولة بعنوان الإدارة والمؤسسات والهيئات العمومية، الجريدة الرسمية العدد 31، الصادرة في 28 يوليو 1990.
9. المرسوم التنفيذي رقم 84/93 المؤرخ في 23 مارس سنة 1993 يحدد شروط تخصيص المساكن التي تمولها الخزينة العمومية بمواردها أو تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19 مارس سنة 1994 يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية عدد 20، الصادرة في 25 مارس 1993.
10. المرسوم التنفيذي رقم 95/300 المؤرخ في 04 أكتوبر 1995 المحدد الامتيازات الخاصة الممنوحة لصالح أعوان الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والمستخدمين بولاية بشار، البيض، ورقلة، النعامة لاغواط، الوادي، بعض البلديات، ولاية الجلفة، بسكرة، الجريدة الرسمية عدد 58 ، الصادرة بتاريخ 8 أكتوبر 1995.

11. المرسوم التنفيذي رقم 35/97 المورخ في 14 جانفي سنة 1997 يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الإستعمال السكني، وإيجارها، وبيعها بالإيجار، وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري، والمهني وغيرها، التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة، أو بتمويل مضمون منها، والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992، الجريدة الرسمية عدد 04، الصادرة في 15 يناير 1997.

12. المرسوم التنفيذي رقم 506/97 المؤرخ في 29 ديسمبر سنة 1997 يحدد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأملاك الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة للاستغلال ابتداء من أول جانفي سنة 1998، الجريدة الرسمية عدد 88، الصادرة في 30 ديسمبر 1997.

13. المرسوم التنفيذي رقم 42/98 المؤرخ في أول فيفري سنة 1998 يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي و كيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 05، الصادرة في 04 فبراير 1998.

14. المرسوم التنفيذي رقم 43/98 المؤرخ في أول فيفري سنة 1998 يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الإجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، الجريدة الرسمية عدد 05، الصادرة في 04 فبراير 1998.

15. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/02/05 المعدل للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1989/05/17، الجريدة الرسمية عدد 20 الصادرة في 2002/03/20.

16. المرسوم التنفيذي 35/03 المؤرخ في 13/01/2003 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجاروكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 4 ، الصادرة في 22 يناير 2003.

17. المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11 ماي سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية عدد 24، الصادرة في 11 ماي 2008.

18. المرسوم التنفيذي 153/13 المؤرخ في 15 أفريل 2013 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة والاملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، الجريدة الرسمية عدد 22، الصادرة في 25 أبريل 2013.

19. المرسوم التنفيذي رقم 153/18 مؤرخ في 04 يونيو 2018 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقار، الجريدة الرسمية عدد 33، الصادرة في 06 يونيو 2018.

ثانيا: المؤلفات

I. الكتب

1. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر تعديل الحدث وأحكام، دار هومة، الجزائر، 2004.
2. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، طبعة 6، دار هومة، الجزائر، 2006.
3. ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، طبعة 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
4. علي أوحيده، مبادئ قانونية للمؤسسات التعليمية، دون طبعة، مطابع عمار قرفي، باتنة، دون سنة نشر.
5. عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، طبعة 2، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
6. عمار بوضياف، الوظيفة العامة في التشريع الجزائري، دراسة في ظل الامر 03/06 والقوانين الأساسية الخاصة مدعومة باجتهادات مجلس دولة، طبعة 1، دار جسور للنشر والتوزيع، المحمدية، الجزائر، 2015.
7. عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2003.
8. فاطمة زهرة جرو ومن معها، تحت إشراف مولود ديدان، النظام القانوني للوظيفة العمومية وفقا للأمر رقم 03/06 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، دون طبعة، دار بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر، 2018.

II. الرسائل الجامعية

أ. أطروحات الدكتوراه

1. بوجادي عمر، أختصاص القضاء الإداري في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه دولة في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011.

ب. مذكرات الماجستير

1. حمزة خليل، النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب، البليدة، 2004/2003.

2. زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مدرسة دكتوراه القانون الأساسي والعلوم السياسية، سنة 2014.
3. زروقي خديجة، إلتزامات المستأجر في إيجار العقارات والمنقولات، مذكرة ماجستير في قانون الاعمال المقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2013/2012.
4. عبدلي سهام، مفهوم دعوى القضاء الكامل في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العام، تخصص قانون الإدارة العامة، جامعة العربي بن المهيدي، أم البواقي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2009/2008.
5. غني أمينة، الاستعجال في المواد الإدارية في قانون الإجراءات المدنية والادارية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، تخصص الإجراءات والتنظيم القضائي، جامعة وهران، كلية الحقوق، قسم قانون عام،2012/2011.
6. منير بلالي، دور الخدمات الإجتماعية في تحقيق الرضا الوظيفي في المؤسسة، دراسة حالة 'المؤسسة الوطنية للقنوات"، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة أعمال، قسم علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2010.

III. المقالات العلمية

1. بوشنافة جمال، السكن الوظيفي بين إنهاء الإستفادة منه ومدى جواز التنازل عنه، دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والإجتهاد القضائي الجزائري، مجلة دراسات وأبحاث ، المجلد 3، العدد 5، 2021.
2. راشدي حدهوم دليلة، مدى استجابة السكن الوظيفي لمعيار السكن المستقر قراءة على ضوء النصوص القانونية والاجتهاد القضائي، مجلة نظرة على القانون االجتماعي، المجلد 01، عدد خاص، 2021.
3. عبد الله قادية، إشكالية التنازل عن السكنات الاجتماعية الوظيفية قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 208/06 والنصوص ذات الصلة، مجلة نظرة على القانون الاجتماعي، مجلد 1، عدد خاص، 2021.
4. محمد يعقوبي، خليدة عابي، الأبعاد الاقتصادية والإجتماعية لمشكل السكن، مجلة الدراسات الإقتصادية والمالية، العدد الأول، 2008.
5. يوسفي محمد، عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، المجلد 3، عدد 4، المورخة في 12 ديسمبر 2019.

IV. المجلات القضائية

1. المجلة القضائية عدد 01، 1989.
2. المجلة القضائية عدد 01، 1993.
3. المجلة القضائية عدد 01، 1996.
4. مجلة مجلس الدولة عدد 05، 2004.
5. مجلة مجلس الدولة عدد 09، 2009.

V. المعاجم

1. ابن منظور، لسان العرب، ، دار المعارف.
2. أحمد رضا، معجم فن اللغة، المجلد 2 ، مكتبة الحياة، بيروت، لبنان، 1959.
3. جيرار كورنو، ترجمة منصور القاضي، معجم المصطلحات القانونية، طبعة 1، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر، بيروت، لبنان، 1998.
4. شيخ احمد رضا، معجم فن اللغة، مجلد 2، مكتبة الحياة، بيروت، 1959.
5. معجم المعاني الجامع، المعجم الوسيط، اللغة العربية المعاصر " معجم عربي عربي " .

VI. المواقع الإلكترونية

1. موقع وزارة السكن والعمران https://www.mhuv.gov.dz

خلاصة الموضوع

الملخص

تعتبر السكنات الوظيفية من بين أولويات الموظف التي يسعى للحصول عليها لضمان إستقراره هذا ما قد لا يتوفر في هذا النوع من السكنات ذلك لأن سبب المنح يعود إلى خدمة مقتضيات المصالح العامة ألا وهي المرفق العام الذي يشتغل فيه الموظف وعليه فإن شغل هذه المساكن مهدد بالانتهاء في أي لحظة ولهذا فقد أثار هذا الموضوع العديد من الاشكالات والتي من أبرزها إشكالية الطرد والتنازل والتي ترتبت عنها العديد من الأضرار التي أصابت كل من المصالح العامة والمصالح الخاصة وهذا ما أكده كثرة الدعاوى القضائية الناتجة عن هذه الأخيرة والتي تراوحت بين دعاوى مشروعية ودعاوى القضاء الكامل والتي يختص بها القضاء الاداري عموما والقضاء الاداري الاستعجالي خاصة في قضايا الطرد ودعاوى الاستعجال التحفظي.

Sammury

Job housing is considered one of the priorities that the employee seeks to obtain to ensure his stability. This is what may not be available in this type of housing because the reason for granting it is due to serving the requirements of public interests, which is the public facility in which the employee works. Accordingly, the occupancy of these housing is threatened with ending at any time. For a moment, therefore, this issue has raised many problems, the most prominent of which is the problem of expulsion and waiver, which resulted in many damages to both public interests and private interests, and this is confirmed by the large number of lawsuits resulting from the latter, which ranged between legitimate lawsuits and full judicial lawsuits, which are specialized in them. Administrative judiciary in general and urgent administrative judiciary in particular in expulsion cases and precautionary urgency lawsuits.

الفهرس

العنوان	الصفحة
المقدمة	01
الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للسكنات الوظيفية	
المبحث الأول: مفهوم السكنات الوظيفية	05
المطلب الأول: تعريف السكنات الوظيفية	05
الفرع الأول: تعريف السكن	05
أولا: تعريف السكن لغة:	05
ثانيا: تعريف السكن إصطلاحا:	06
الفرع الثاني: التعريف القانوني للسكن الوظيفي	07
المطلب الثاني: تمييز السكنات الوظيفية عن غيرها من سكنات المشابهة لها	09
الفرع الأول: تمييز السكن الوظيفي عن السكن العمومي الايجاري	09
1. أوجه الاختلاف	10
2. أوجه تشابه	15
الفرع الثاني: تمييز السكن الوظيفي عن السكنات المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار	16
1. من حيث إنتقال الملكية	16
2. من حيث فسخ العقد	17
المبحث الثاني: أحكام الاستفادة من السكن الوظيفي	20
المطلب الأول: شروط الاستفادة من السكن الوظيفي	20
الفرع الأول: ضرورة الخدمة	20
الفرع الثاني: منح السكن الوظيفي لصالح الخدمة	23
المطلب الثاني: السند القانوني لمنح السكن الوظيفي	26
الفرع الأول: الطبيعة القانونية للسند الامتياز	26
الفرع الثاني: السلطة المختصة في منح أمتياز سكن وظيفي	27

ملخص الفصل الأول	30
الفصل الثاني: الإشكالات القانونية للسكنات الوظيفية	
المبحث الأول: إشكالية التنازل عن السكن الوظيفي	32
المطلب الأول: نطاق التنازل عن السكن الوظيفي	32
الفرع الأول: السكن الوظيفي الغير قابل للتنازل	32
الفرع الثاني: السكنات الوظيفية القابلة للتنازل	35
المطلب الثاني: النزاعات القضائية عن تنازل عن السكنات الوظيفية	41
الفرع الأول: مضمون النزاعات الناتجة عن التنازل	41
أولا: نزاع ناتج عن الاعتراض عن تنازل	41
ثانيا: اعتداء الجهة المسيرة رغم التنازل	42
الفرع الثاني: طبيعة دعوى التنازل	43
المبحث الثاني: إشكالات الطرد من السكن الوظيفي	46
المطلب الأول: حالات الطرد من السكن الوظيفي	46
الفرع الأول: الطرد لفسخ سند الامتياز	46
الفرع الثاني: الطرد لانعدام سند الإمتياز	49
المطلب الثاني: النزاعات القضائية عن الطرد من السكن الوظيفي	50
الفرع الأول: مضمون الطرد	50
الفرع الثاني: طبيعة دعوى الطرد	53
ملخص الفصل الثاني	59
الخاتمة	60
قائمة المصادر والمراجع	62
خلاصة الموضوع	68