

الحق في السكن وصيغته بين المشروعية والضوابط.

The right to housing and its formulas between legitimacy and controls.

الأستاذ دحمانى رابح. أستاذ محاضر -ب-

جامعة وهران 2 محمد بن احمد.

إيميل dahmanirabah165@gmail.com

تاريخ القبول: 2021/08/ 26

تاريخ الاستلام: 2021/05/ 17

ملخص:

من أهمّ الحقوق الأساسية والحيوية الحقّ في السكن اللائق، والذي يحفظ الحدّ الأدنى من الكرامة للإنسان. فبعد مراحل من التطور شهدت المجتمعات الإنسانية، استقرتّ المواثيق والمعاهدات الدولية على تكريس الحقّ في السكن كأحد أهمّ حقوق الإنسان، والذي تمّ تبنيه من طرف القوانين الداخلية للدول، بأشكال وأنماط مختلفة تراعي الجانب الاقتصادي والاجتماعي وحتى الثقافي للسكان. وبالمقابل، فإنّ انحراف هذا الحقّ عن مسعاه الأصلي سيؤدّي حتما لتحمّل المخالف كامل مسؤولياته المدنيّة في حال تعسّفه في استعمال هذا الحقّ، والجزائيّة في حال اتّبع أساليب الإجرام كالغشّ والخداع في مسعاه للحصول على السكن. فلا بدّ من البحث عن المزيد من الحلول لتحقيق التوازن بين الحقّ في السكن وبين ضوابطه. كلمات مفتاحية: الحق في السكن، الصيغ السكنية، الضوابط.

Abstract:

One of the most fundamental and vital rights is the right to adequate housing, which preserves minimum dignity for the human being. After stages of development in human societies, international conventions and treaties have settled on enshrining the right to housing as one of the most important human rights, adopted by the internal laws of States, in different forms and patterns that take into account the economic, social and even cultural aspect of the population.

On the other hand, the deviation of this right from its original endeavour will inevitably lead to the offender shouldering his full civil responsibilities if he abuses this right, and penalizes if criminal methods such as fraud and deception are followed in his quest for housing. More solutions must be sought to balance the right to housing with its controls.

Keywords: Right to housing, housing formulas, controls.

1. مقدمة:

من أهمّ الحقوق المقررة للإنسان، والتي ترتبط بكرامته وحرمته، والتي تندرج ضمن جملة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، حقّه في التمكن من سكن لائق، يكفل المأوى له ولأفراد عائلته. وإذا كان السكن أو المنزل عموماً هو ذلك المكان المقفل الذي يحتوي بعض الأشياء من أثاث وحاجيات، والذي يعدّه الإنسان لسكنه الشخصي أو العائلي أو لحياته الخاصة، دون أن يكون مفتوحاً للعموم¹، فإنّ لهذا الحيز المكاني الصغير قيم ودلالات يكاد نطاقها يطابق العالمية، فلا غرابة أن تخصّص أكثر الوثائق القانونية الدولية جانباً كبيراً من اهتماماتها على الحقّ في السكن وتكريسه.

لقد جاء النصّ على الحقّ في السكن في العديد من النصوص والمواثيق الدولية، بدءاً بموجب الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، كأول وثيقة دولية أساسية تقرّر حقوق الأفراد المضمونة في كلّ زمان ومكان²، حيث جاء في المادة 25 منه ما يلي: "لكلّ شخص حقّ في مستوى معيشة يكفي لضمان الصحة والرّفاهية له ولأسرته، وخاصة على صعيد المأكل والملبس والسكن والعناية الطبيّة...". إذ يُستخلص من هذا النصّ أنّ الحقّ في السكن من الحقوق الأصلية والمعترف بها من لدن الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، وذلك سواء من خلال النصّ الصريح على تكريسه وربطه بمسائل جوهرية كالعيش الكريم والرعاية الصحيّة، أو من خلال ما صدر مراراً عن هيئة الأمم المتحدة ووكالاتها المتخصّصة من إعلانات وقرارات وتوصيات تتعلّق بالحقّ في السكن باعتباره من أهمّ حقوق الإنسان، والتي نذكر منها ما صدر عن منظمة العمل الدولية كالتوصيات رقم 115 لسنة 1961 المتعلقة بالسكن العمالي و الاتفاقية رقم 117 لسنة 1962 المتعلقة بالهدف والقواعد الأساسية للسياسة الاجتماعية التي تركز على الحاجيات الأساسية لعائلات العمّال كالغذاء والسكن والعلاج والتعليم.³

بالمقابل، فقد كان الدّين الإسلاميّ سباقاً للدّعوة إلى تكريس واحترام حقوق الإنسان، قبل ظهور القوانين الوضعيّة، وبخاصّة الحقّ في السكن، ومن أدلّة ذلك في القرآن الكريم قوله تعالى "وَيَا آدَمُ اسْكُنْ أَنْتَ وَزَوْجُكَ الْجَنَّةَ فَكُلَا مِنْ حَيْثُ شِئْتُمَا وَلَا تَقْرَبَا هَذِهِ الشَّجَرَةَ فَتَكُونَا مِنَ الظَّالِمِينَ"⁴.

كما أحاط الدّين الحنيف هذا الحقّ بجملة من الضّمّانات حرصاً على حياة الأفراد وأعراضهم وحماية لكراماتهم وحرماهم ولو بالنظرة غير المشروعة أو استراق السّمع⁵، فأقرّ حرمة للسكن في قوله

تعالى " يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَدْخُلُوا بُيُوتًا غَيْرَ بُيُوتِكُمْ حَتَّى تَسْتَأْذِنُوا وَتُسَلِّمُوا عَلَى أَهْلِهَا ذَلِكُمْ خَيْرٌ لَكُمْ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ، فَإِنْ لَمْ تَجِدُوا فِيهَا أَحَدًا فَلَا تَدْخُلُوهَا حَتَّى يُؤْذَنَ لَكُمْ وَإِنْ قِيلَ لَكُمْ ارْجِعُوا فَارْجِعُوا هُوَ أَزْكَى لَكُمْ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ، كَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَدْخُلُوا بُيُوتًا غَيْرَ مَسْكُونَةٍ فِيهَا مَتَاعٌ لَكُمْ وَاللَّهُ يَعْلَمُ مَا تُبْدُونَ وَمَا تَكْتُمُونَ ⁶"

إشكالية البحث: لما سبق كله، وبالنظر لأهمية موضوع الحق في السكن وطابعه الإنساني والاجتماعي، وباعتبار الجزائر جزء لا يتجزأ من الإنسانية ومن المجتمع الدولي وما يترتب عن ذلك من مساهمة التصوُّص الدوليَّة التي صادقت عليها الجزائر في هذا المجال بوجوب إتباع سياسة سكنية هادفة تتيح تمكين أكبر قدر ممكن من المواطنين من الحصول على سكن ملائم يضمن قدرا من العيش الكريم، يُثار التساؤل حول مختلف الصيغ السكنية التي وضعها المشرع الجزائري كآليات للتمكين من الحق في السكن، وما هي الضوابط التي من شأنها أن تحول دون الإخلال بهذا الحق من طرف المستفيد أو المترشح للاستفادة من السكن؟

تقسيم الدراسة: لقد تم تقسيم الدراسة إلى محورين، نُخصَّص أولهما لبيان الإطار القانوني للحق في السكن على الصعيد الوطني من خلال مختلف الصيغ والآليات التي تضمنها التشريع الجزائري في هذا الشأن، والثاني لبيان حدود وضوابط هذا الحق والتي لا يمكن لصاحبه تجاوزها تحت طائلة المسؤولية المدنية والجزائية.

2. الإطار القانوني للحق في السكن في التشريع الجزائري.

تبنت الجزائر ما جاء في الإعلانات والمواثيق والاتفاقيات الدولية التي كترت الحق في السكن، والدليل على ذلك ما ورد في المادة 67 من القانون رقم 01/16 المؤرخ في 2016/3/6 والمتضمن التعديل الدستوري⁷، والتي جاء فيها " تشجع الدولة على إنجاز المساكن، تعمل الدولة على تسهيل حصول الفئات المحرومة على سكن "

ولتطبيق هذا النص على أرض الواقع في إطار سياستها للسكن، فقد استحدثت الدولة العديد من الصيغ التي تهدف للحصول أكبر قدر ممكن من المواطنين للسكن، إذ تختلف وتنوع هذه الصيغ بالنظر لمتغيرات اقتصادية، اجتماعية، وجغرافية.

وفيما يلي نظرة على أهم الصيغ السكنية التي اعتمدها الجزائر ضمن سياستها السكنية.

1.2 صيغة السكن العمومي الإجباري.

من أهم الصيغ السكنية التي اعتمدها الجزائر، وأكثرها إتباعا صيغة السكن العمومي الإجباري أو ما يُعرف بالسكن الاجتماعي، وهي صيغة ممولة كليًا من طرف الدولة، وموجهة لفئة المواطنين من المجتمع الذين لا تسمح لهم مواردهم بالحصول على مسكن في إطار الامتلاك أو بالاستئجار لدى الخواص⁸، مما يُظهر جليًا الطابع الاجتماعي لهذه الصيغة.

لقد عزفت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 142/08⁹ السكن العمومي الإجباري بأنه "السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكونا أو تقطن في سكنات غير لائقة و/أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة.

كما يمكن استعمال السكن العمومي الإجباري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة. "

وعليه، فإنّ معايير تمييز هذا النمط من الصيغ السكنية تتمثل عموما في¹⁰:

* فئة المستفيدين منه (فئة المعوزين والمحرومين اجتماعيًا والذين تتوفر فيهم شروط المواد 3، 4، 5 و6 من المرسوم التنفيذي 142/08 سالف الذكر من عدم التملك والسكن ومدّة الإقامة قبل طلب السكن والدخل الشهري)،

* تمويل السكن كليًا من طرف الدولة أو الجماعات المحلية،

* مواصفاتها مقارنة بباقي الصيغ، وذلك بالنظر إلى قلة تكلفة تشييدها،

* أنّها تنجز من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري في إطار الخدمة العمومية في مجال السكن.

هذا ويمكن انتقال حقّ الإيجار من الشاغل الأصلي إلى أصوله أو فروعه ممّن تتوفر فيهم شروط المرسوم التنفيذي رقم 310/16¹¹، كما يمكن أن يتحوّل شاغل السكن في إطار هذه الصيغة إلى مالك له عن طريق إجراء التنازل في إطار المرسوم التنفيذي رقم 153/18¹².

2.2 صيغة البيع بالإيجار.

من أهم الصيغ السكنية التي اعتمدها الجزائر كذلك صيغة البيع بالإيجار، وذلك عن طريق تدخّل

الوكالة الوطنية لتطوير السكن.

إذ وسعياً من الدولة لفكّ الخناق على الحزينة العموميّة بسبب تدخلها المباشر والكليّ في إنجاز السكّانات من صيغة الإيجاري العموميّ، فقد تمّ استحداث صيغة جديدة للسكّن تقضي بإنجاز السكّانات بأموال عموميّة في إطار البيع بالإيجار، بموجب المرسوم التّنفيذي رقم 105/01 المؤرّخ في 2001/4/23 والذي يحدّد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عموميّة في إطار البيع بالإيجار وإجراءات ذلك¹³، المعدّل والمتّم¹⁴.

حسب المادّة الثّانية من المرسوم سالف الذّكر، فإنّ البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكيّة تامّة بعد انقضاء مدّة الإيجار المحدّد في إطار عقد مكتوب.¹⁵ يُشترط لاكتساب السكّن بصيغة البيع بالإيجار جملة من الشّروط التي حدّدها الفصل الثّاني من المرسوم التّنفيذي 105/01¹⁶، أهمّها:

- * عدم الحصول على ملكيّة سابقة ولا إعانة سابقة من طرف الدولة لتحصيل سكن بأية صيغة كانت،
- * ألاّ يتجاوز دخل طالب السكّن خمس مرّات الأجر الوطني الأدنى المضمون،
- * أن يسدّد هذا الأخير دفعة أولى لا تقلّ عن 25 بالمائة من ثمن المسكن،
- * إثبات الطّالب مستوى مداخيله الثّابتة التي تسمح له بتسديد أقساط الإيجار الشّهريّة الثّابتة ومصاريف التّسيير في آجالها، وخلال فترة أقصاها 25 سنة، وقبل أن يتجاوز عمره سبعين سنة.
- ومن أهمّ ما تتيحه صيغة البيع بالإيجار من مزايا على الإطلاق السّماح للمواطنين الذين لا تسمح لهم مواردهم الماليّة وادّخاراتهم بشراء سكنهم دفعة واحدة من الحصول على هذا الهدف بتفسيط الثّمن عبر دفعات¹⁷ لا ترهق ميزانيّاتهم مادام الأمر يستغرق فترة زمنيّة قد تصل إلى 25 سنة، يتملّكون على إثرها السكّن بعد إتمام دفع كلّ الأقساط. كما لهم أيضاً أن يستفيدوا من إعانة الدولة عبر دعم الصّندوق الوطنيّ للسكّن.

3.2 صيغة السكّن التّرقوي المدعّم.

لقد جاء المرسوم التّنفيذي رقم 235/10 المؤرّخ في 2010/10/5 المحدّد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعيّ أو بناء سكن ريفيّ ومستويات دخل طالي هذه السكّانات وكذا كيفيّات منح هذه المساعدات¹⁸، المعدّل والمتّم بالمرسوم التّنفيذي رقم 06/18 المؤرّخ في 2018/1/20¹⁹، بصيغة سكنيّة أخرى تتمثّل في السكّن التّرقويّ المدعّم.

حسب المادة الثانية من المرسوم سالف الذكر، فإنّ السكن الترقوي المدعّم هو سكن جديد منجز من طرف مرقي عقاري معتمد، جماعي أو فردي في شكل مجّمع، ويوجّه للطّالبن المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح ضمن الشّروط التي حدّدها هذا المرسوم من ذوي الدّخل المتوسّط والثّابت، بشرط عدم الحصول سابقا على أيّ سكن بأية صيغة كانت ولا على إعانة سابقة من طرف الدّولة لهذا الغرض.

زيادة على هذا الدّعّم المباشر من الدّولة عن طريق الصّندوق الوطني للسكن للمستفيدين من هذه الصّيغة، فإنّ لهم كذلك دعما غير مباشر متمثّل في التخفيض الذي قد يصل إلى ما بين 80 إلى 95 بالمائة من سعر الوعاء العقاري عند التنازل على أملاك الدّولة²⁰، ما من شأنه أن يخفّض من سعر السكن، وكذا إقرار الاستفادة من تخفيض على نسبة القروض البنكيّة لهذا الغرض.

تجدر الإشارة إلى أنّه وبعد صدور هذه الصّيغة سنة 2010، وبعد سنوات من التّجربة الميدانيّة، فقد اتّضح في نسختها الأولى وجود ثغرات عديدة في الجانب التّمويلي فسحت المجال لاختلاس الأموال وعدم تجسيد المشاريع في أرض الواقع، ممّا جعل المشرّع يعدّها بنسخة ثانية ظهرت سنة 2018 بموجب المرسوم التّنفيذي رقم 06/18 سالف الذكر، والذي منع المرقيين العقاريين من الحصول على الأموال مباشرة من المقتنين، وأعطى للصّندوق الوطني للسكن حصريّا مهمّة تسيير الموارد الماليّة الموجهة لإنجاز السّكنات في إطار هذه الصّيغة وصبّ الأقساط والإعانات في الحساب البنكي للمرقي العقاري وفقا للشّروط المتفق عليها وبحسب تقدّم الأشغال.²¹

4.2 صيغة السكن الترقوي العمومي.

تعتبر صيغة السكن الترقوي العموميّ من أحدث الصيغ التي عرفت الجزائر في إطار سياستها السّكنيّة، إذ لم تظهر للوجود إلّا ابتداء من سنة 2014، بموجب المرسوم التّنفيذي رقم 203/14 المؤرخ في 2014/7/15 و الذي يحدّد شروط وكيّفيات شراء السكن الترقوي العموميّ.²²

لقد عرّفت المادة الثانية من المرسوم أعلاه هذا السكن بأنّه مشروع عقاري ذو صالح عام، يستفيد من إعانة الدّولة، ويخصّص للأشخاص الذين حدّد دخلهم في المادة 8 من ذات المرسوم.

وبالرّجوع للمادّة الأخيرة، فإنّنا نجدّها تشترط في المترشّح للحصول على سكن من هذه الصّيغة ألاّ يكون هو ولا زوجه قد سبق وملكا عقارا ولا قطعة أرض صالحة للبناء، ولم يسبق لأيّهما وأن استفاد من

مساعدة مالية من الدولة لشراء سكن أو بنائه، وأن يفوق دخله (أو دخلهما مجتمعين) 6 مرّات الأجر الوطني الأدنى المضمون وأن يقلّ أو يساوي 12 مرّات منه.

رغم أنّ هذه الصيغة لا تتيح للمرشّح أن يستفيد من إعانة الدولة المباشرة عن طريق الصندوق الوطني باعتبارها موجهة للفئة ميسورة الحال، إلا أنّها تقرّر لهم امتيازات أخرى متمثلة في التخفيض من سعر الوعاء العقاري عند التنازل على أملاك الدولة المخصّصة لإنجاز هذه المشاريع، وكذا إقرار الاستفادة من تخفيض على نسبة القروض البنكية لهذا الغرض، بالإضافة إلى تكفّل ميزانية الدولة بإنجاز شبكة الطرقات والخدمات العمومية الأخرى.²³

5.2 السكن الريفي.

يُعتبر السكن الريفي من الآليات الطمّوحة التي حظيت باهتمام كبير من طرف الدولة في إطار سياستها السكنية للجانب الاجتماعي من جهة، ومن جهة أخرى للجانب الاقتصادي والتنموي بالقضاء على ظاهرة التّزوح الريفي²⁴ وخلق تنمية مستدامة في الأرياف والقرى موازاة مع فكّ الخناق على المدن الكبرى من حيث الكثافة السكانية والمشاكل المرتبطة بها وأهمّها أزمة السكن والبطالة.

والسكن الريفي - حسب ما جاء في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 2010/10/5 المحدّد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعيّ أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدات، المعدّل والمتّمم، سالف الذّكر - هو " كلّ سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان سكن ريفي ويجب أن يُنجز في فضاء ريفي في إطار البناء الدّاتي. "

لكي يستفيد المواطن من مساعدة الدولة في مجال السكن الريفي، يُشترط أن يثبت إقامته 5 سنوات على الأقلّ في البلديّة محلّ السكن وأن يثبت ممارسة نشاط ريفي بها²⁵ كالزراعة أو تربية المواشي.

6.2 الحقّ في السكن دون تملك.

زيادة على مختلف الصيغ سالفة الذّكر، والتي تتيح للمواطن تملك عقار سكني ما باختلاف الشّروط والإجراءات حسب الحالة، فيمكن أن يثبت الحقّ في السكن للفرد دون أن يملكه. ومن أمثلة ذلك ما يلي:

- أ - عقد الإيجار.

الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم.²⁶

عقد الإيجار من العقود واسعة الانتشار في الحياة العملية مثل عقد البيع، وأهميته لا تقل عنه، خاصة في جانب المستأجر، ذلك أنه يتيح له إشباع حاجته للسكن عن طريق الانتفاع إذا ما لم تسمح له موارده وإمكاناته المادية لإشباعها بطريق التملك.²⁷

تجدر الإشارة إلى أن من أهم التعديلات التي عرفها القانون المدني الجزائري منذ صدوره سنة 1975، القانون رقم 05/07، والذي عدل الكثير من الأحكام القانونية التي كانت تسري على عقد الإيجار قبل هذا التاريخ.

من أهم الالتزامات التي يضعها المشرع على عاتق المؤجر بموجب عقد الإيجار، إلزامه بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة طوال فترة سريان هذا العقد، وضمائه من أي تعرض قد يحول دون تحقيق هذه الغاية.

- ب - الحق في السكن الوظيفي.

لدواعي حسن سير المرفق العام، يمكن أن يستفيد بعض الموظّفين من امتيازات السكنات الوظيفية بسبب الضرورة الملحة للخدمة أو بسبب منفعة لصالح الخدمة، وذلك ضمن الشروط والإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 10/89 المؤرخ في 17/2/1989 المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط منح هذه السكنات، وكذا القرار الوزاري المشترك في 17/5/1989 المحدد لقائمة الوظائف التي تخول الحق في الامتياز في المساكن وشروط قابلية منح هذه السكنات، المعدل والمتّم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5/2/2002.²⁸

ينقضي الحق في البقاء في السكن العمومي مبدئياً بانتهاء العلاقة التي تربط المستفيد بالهياة التي ينتمي لها والتي منحته ذلك الامتياز.

- ج - الحق في السكن للمطلقة الحاضنة.

يمنح قانون الأسرة الجزائري للمطلقة التي تقرّر لها الولاية على أبنائها وحضانتهم بعد فكّ الرابطة الزوجية، الحق في مطالبة طليقها أمام القضاء بالحكم عليه إما أن يوفر لها سكناً ملائماً لممارسة الحضانة وإما أن يدفع لها مبالغ بدل الإيجار لهذا الغرض، وذلك طوال مدة الحضانة ولغاية سقوطها شرعاً أو قانوناً.²⁹

3. حدود الحق في السكن.

سعيًا من كل فرد في استغلال حقه في السكن، قد يحدث وأن يتبع طرقًا غير قانونية احتيالية تظليلية، كما قد

يخلّ بالتزاماته القانونية أو التعاقدية تجاه من منحه هذا الحق، وقد يتعسف في استعمال حقه هذا في مواجهة الجوار، ومن شأنه ذلك كله أن يقيم المسؤوليتين المدنية والجزائية لصاحب الحق في السكن وقد ينتهي به الحال فاقدًا لسكنه.

هذا ما يدفعنا بالضرورة للخوض في مجال حدود الحق في السكن، والتي نذكر منها ما يلي:

1.3 التصريح الكاذب عند الترشح للحصول على السكن.

يُقصد بالتصريح الكاذب كل إلقاء بإقرارات كاذبة أو بانتحال اسم كاذب أو صفة كاذبة أو بتقديم معلومات أو شهادات أو إقرارات كاذبة، بغرض الحصول بغير وجه حق على إثبات حق أو صفة أو إذن ما، مما يشكل جرماً يعاقب عليه القانون.³⁰

يعد التصريح الكاذب من أحد أكثر الأسباب التي قد تؤدي مباشرة إلى إقصاء المترشح من الحصول على السكن، بغض النظر عن المتابعات الجزائية الممكنة في مواجهته، وبغض النظر كذلك عن الصيغة السكنية التي ترشح فيها.

فبالنسبة للسكن العمومي الإيجاري مثلاً، ورد في آخر المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 سالف الذكر والذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري أنّ "يؤدي كل تصريح كاذب من طرف طالب السكن إلى إقصائه من القائمة وهذا بغض النظر عن متابعته قضائياً...".

وبالنسبة للبيع بالإيجار، فيُشترط إرفاق ملف طلب السكن من هذه الصيغة بتصريح شرقيّ يؤكّد فيه المعنى صحّة المعلومات التي قدّمها، وبخاصّة مسألة عدم تملكه لأيّ عقار سكني أو معدّ للبناء وعدم سبق الحصول على إعانة الدولة في هذا المجال، وذلك تحت طائلة رفض الطلب ودون الإخلال بحق الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره في متابعة أصحاب التصريحات الكاذبة قضائياً، باعتبارها الساهرة على تجسيد صيغة البيع بالإيجار على لأرض الواقع.³¹

ينطبق نفس الحكم على السكن الترفيهي، ذلك أنّ المادة 8 من دفتر الشروط المتطلّب للحصول على إعانة الدولة المباشرة لتشييد سكن ريفي والملحق بالقرار الوزاري المؤرخ في 2013/6/19 المحدد لكيفيات

الحصول على المساعدات المباشرة الممنوحة من طرف الدولة لبناء سكن ريفي، تلزم المترشح بالشفافية في تصريحاته المحسدة في الوثائق المتطلبة في ملف طلبه، وذلك تحت طائلة سحب المساعدة منه واسترداد مبالغها بكل الطرق القانونية المسموح بها، بما فيها المتابعات الجزائية.

من أهم آليات الرقابة التي تلعب دورا هاما في هذا المجال ما يسمّى بالبطاقة الوطنية للسكن المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن، و التي تدوّن فيها كل قرارات منح السكنات العمومية التجارية والسكنات الاجتماعية التساهمية والسكنات التي تم اقتناؤها في إطار البيع بالإيجار والأراضي ذات الطابع الاجتماعي وإعانات الدولة الممنوحة لشراء أو بناء سكن.³²

2.3 التزوير واستعمال المزور عند الترشح للحصول على السكن.

يُقصد بالتزوير عموما تزيف أو تحريف أو تغيير في الوقائع بشكل يجعلها مخالفة للحقيقة مع إثبات وتوثيق ذلك، أما استعمال المزور فيعني في العموم الاعتماد على الوثيقة المزورة لمحاولة الحصول على حق أو مصلحة ما بطريق

غير مشروع بحيث يستحيل الحصول على ذلك لولا إتباع طريق التزوير.

يرتبط التزوير واستعمال المزور غالبا بالتصريح الكاذب الذي يُعتبر في نظرنا من أهم مظاهر هذا التزوير من الناحية العملية، والذي يهدف صاحبه للحصول على غاية ليس له الحق فيها. يترتب على ثبوت التزوير واستعمال المزور في مواجهة من يطلب السكن فقدانه لهذا الحق في مرحلة الترشح، وطرده من السكن إذا كان قد سبق وحازه، دون الإخلال في كل الأحوال بحق الدولة في متابعته جزائيا.

3.3 الرشوة للحصول على السكن.

من الطرق غير المشروعة أيضا للحصول على السكن الرشوة والارتشاء، والتي تُعتبر كذلك من حدود الحق في السكن، والتي من شأنها أن تُفقد مرتكبها هذا الحق، رغم عدم نصّ المشرع الجزائري صراحة على ذلك في أيّ من النصوص القانونية التي تنظّم الصيغ السكنية.

والرشوة، سواء في القطاع العام أو في القطاع الخاص، هي أخذ وعطاء متبادل، تشمل كل اتفاق بين الموظف أو العامل وصاحب المصلحة الذي يطلب خدماته، بمقتضاه يتحصّل الأول على فائدة أو وعد بفائدة من الثاني نظير أدائه لصالحه عملا أو امتناعه عن عمل من أعمال وظيفته في رشوة الموظفين

العموميين أو إخلالا بواجباته في الرّشوة في القطاع الخاص³³. وقد ينطبق ذلك سواء على الموظفين المخولين لدراسة طلبات المترشّحين للسكن، كما قد ينطبق على إرشاء المرقي العقاري.

4.3 عدم الوفاء بالالتزامات التعاقدية بعد الحصول على السكن.

حسب المادة 119 من القانون المدني الجزائري، ففي العقود الملزمة لجانبين، إذا امتنع أحد الطرفين عن تنفيذ التزامه جاز للطرف الآخر بعد إعداره أن يطالب بالتنفيذ العيني أو الفسخ مع التعويض. هذا الحكم ينطبق على كافة الصيغ السكنية.

فبالنسبة للعموميّ الإيجاريّ، أورد المرسوم التنفيذي رقم 142/08 سالف الذكر سببين قد يؤدّيان لفسح عقد الإيجار المبرم بين المستفيد ودواوين الترقية والتسيير العقاري، أولهما بموجب المادة 47 منه ومؤداه عدم الشغل الفعليّ للسكن من طرف المستفيد لمدة 6 أشهر بدون مبرر مقبول، وثانيهما بموجب الفقرة الثانية من المادة 56 و المتمثل في عدم دفع المستفيد (المستأجر) مجموع مبالغ إيجارات 6 أشهر بعد حلول أجل الاستحقاق وبعد ثلاثة إنذارات بالوفاء دون جدوى.

وبالنسبة للبيع بالإيجار، فقد تضمّن بدوره حالي الفسخ سالف الذكر، ولكن بشروط مختلفة، فقد أقرّ المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدّل والمتّم المشار إليه سابقا على حالة فسخ العقد في حال عدم دفع المستفيد مجموع مبالغ ثلاثة أقساط شهرية، كما جاء في المادة 13 من القرار المؤرخ في 2001/7/23 المحدّد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، على أنّ عدم الشغل الفعليّ للسكن من طرف المستفيد لمدة 3 أشهر بعد تسليم المفاتيح وبدون مبرر مقبول يعدّ كذلك سببا من أسباب فسخ العقد.³⁴

بينما في صيغة البيع على التصاميم، فقد اكتفى القانون 11/04 المحدّد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، سالف الذكر، بسبب واحد من شأنه أن يؤدّي إلى فسخ العقد، إذ جاء في مادته 53 على أنّ عدم تسديد المكتتب دفعتين متتاليتين من أقساط السكن بحسب ما اتفق عليه مع المرقي العقاري يعطي لهذا الأخير الحقّ في فسخ العقد بعد إعدارين مدة كلّ واحد منهما 15 يوما يبلغهما للمكتتب عن طريق المحضر القضائيّ ولم يتمّ الردّ عنهما.

وفي السكن الرّيفي، فقد ورد بصيغة العموم في المادة 8 من دفتر الشروط المتطلّب للحصول على إعانة الدولة المباشرة لتشييد سكن ريفي والملحق بالقرار الوزاريّ المؤرخ في 2013/6/19 المحدّد لكيفيات

الحصول على المساعدات المباشرة الممنوحة من طرف الدولة لبناء سكن ريفي، تحت عنوان " بنود فاسخة"، أن المستفيد يتعهد باحترام كل البنود المتضمنة في دفتر الشروط هذا، أي أنّ عدم احترامها بمفهوم المخالفة يعدّ سببا لفسخ عقد الاستفادة من المساعدة لبناء السكن من هذه الصيغة.

وفي باقي الأحوال بالنسبة لعقد الإيجار، لقد أورد القانون المدني عدّة التزامات ناشئة عن هذا العقد على عاتق المستأجر قد تتحوّل إلى أسباب لفسخ هذا العقد بخطأ من المستأجر صاحب الحق في الإيجار، أهمها عدم التزام هذا الأخير باستعمال العين المؤجرة بحسب طبيعتها التي أعدت لها أو بحسب الاتفاق مع المؤجر، أو عدم التزامه بدفع مبلغ بدل الإيجار.

5.3 مزار الجوار غير المألوفة كحدّ للحق في السكن.

يقصد بالجوار عموما تلاصق عقارين أو أكثر³⁵.

حسب المادة 691 من القانون المدني الجزائري، فإنّ مسؤولية مالك العقار (صاحب الحق في السكن) تقوم إذا تسبّب أثناء ممارسته لحقه على سكنه في إحداث أضرار غير مألوفة لجيرانه، والذين يتحمّلون بالمقابل ما هو مألوف من تلك المضار التي تقتضيها ضرورات الحياة الاجتماعية.³⁶

ويُقصد بمضار الجوار غير المألوفة تلك الأضرار التي لا يمكن بأيّ حال من الأحوال تحمّلها من طرف الجار كونها تلحق ضررا فاحشا به، قد يؤدي إلى أن يكون سببا للهدم أو إضعاف البناء أو أن يحدّ كثيرا من الانتفاع به كليّة أو أن يؤدي إلى منع الحوائج الأصليّة له كسدّ الهواء كليّا عن الجار.³⁷

تختلف المضار غير المألوفة للجوار عن نظريّة التعسّف في استعمال الحق، ذلك أنّ مضار الجوار غير المألوفة تعدّ تجاوزا للحقّ وليس تعسّفا في استعماله.³⁸ كما أنّ مراعاة الحدود في استعمال حقّ الملكية وعدم التعسّف فيها لا يعفيان المالك من المسؤولية متى حصل للجار ضرر فاحش بحسب ما يفرضه التضامن الاجتماعيّ بين الجيران، وأنّ في التعسّف قصد للإضرار بالجار ممّا يؤدي للتعويض في كلّ الأحوال ورغم ضلالة هذا الضّرر بينما في المضار غير المألوفة للجوار لا وجود بالضرورة لأيّ قصد في إلحاق الضّرر بالجار إذا لم يتم الخروج عن المألوف فلا يقوم المسؤولية تبعا لذلك في كلّ الأحوال وإنّما تقوم فقط عن الضّرر غير المألوف.³⁹

ولكي تقوم المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة، لا بدّ من توفّر بعض الشّروط التي يمكن حصرها بالأساس في وجود علاقة جوار من جهة، ومن جهة أخرى وقوع ضرر غير مألوف.⁴⁰

6.3 زوال سبب الحق في السكن دون تملكه.

لقد سبقت الإشارة إلى أنّ للشخص أن يتمتع بالحق في السكن ولو دون تملكه، في صورة الانتفاع بالعين المؤجرة طوال سريان عقد الإيجار، أو الاستفادة من السكن الوظيفي خلال سريان العلاقة الوظيفية، أو تمكين المطلقة الحاضنة من مسكن لائق لممارسة الحضانة مادامت الحضانة قائمة، وبمفهوم المخالفة لكل ما سبق، فإنّ زوال أسباب الاستفادة تلك سيؤدّي حتما لفقدان الحق في السكن.

4. خاتمة:

لطالما كان السكن حلما يراود المواطن الجزائري ذو الدخل الضعيف، ولطالما حاولت الدولة بالمقابل، وفي حدود إمكانياتها، تمكين كل مواطن من السكن من خلال سياسة سكنية عرفت فقرة نوعية في السنوات الأخيرة باستحداث العديد من الصيغ السكنية لفائدة مختلف الشرائح الاجتماعية. لكن وأمام العجز الملحوظ بفعل عدة أسباب من جهة، وسعي المواطن لأساليب غير مشروعة تنتهي به حتما لفقدان الحق في السكن من جهة أخرى، تتزعزع الثقة بينه وبين الدولة في مجال السياسة السكنية.

وأهم ما نقترحه لتمكّن هذه السياسة من تحقيق المرجو منها بتمكين أكبر قدر ممكن من المواطنين من الحصول على السكن بكل شفافية ودرءا للتلاعبات ما يلي:

- تخليص الرقابة في مجال التمكين من السكن من الإدارة مع تعزيز الدور الجمعي في هذا المجال، لكي لا يبق المواطن تحت رحمة الإدارة والممارسات البيروقراطية.
- تكريس حق المواطن في الإعلام في هذا المجال تحقيقا للشفافية.
- عصنة ورقمنة البطاقة الوطنية للسكن.
- إلغاء بعض الشروط التعجيزية التي تحول دون الحصول على السكن، وبخاصة في صيغة البيع بالإيجار، كإقصاء المترشح الذي حصل على حصة ميراث، أو تحديد مدة زمنية لا يمكن قبل انقضائها التصرف في السكن المملوك، مما يتعارض مع مبادئ الملكية.
- توسيع الشبكة السكنية عبر الوطن باستغلال مناطق الهضاب العليا والصحراء لتشديد المزيد من السكنات بعد دفع عجلة التنمية في هذه المناطق، للقضاء على إشكالية نذرة العقار.
- البحث عن موارد ومصادر تمويل جديدة في مجال السكن كالاستدانة الداخلية.

- تعزيز دور شرطة العمران في مجال مكافحة التلاعبات والممارسات غير المشروعة في صورة المضار غير المألوفة للحوار.

- فرض غرامات مدنيّة على المخالفين، زيادة على باقي الجزاءات المدنيّة والجزائيّة.

5. قائمة المصادر والمراجع:

- القرآن الكريم.

- القانون المدني الجزائري.

- قانون الأسرة الجزائري.

- قانون العقوبات الجزائري.

- المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11 ماي 2008 والذي يحدّد قواعد منح السكن العموميّ الإيجاريّ، الجريدة الرسميّة للجمهورية الجزائرية الديمقراطيّة الشعبيّة، العدد 24 لسنة 2008، بتاريخ 2008/5/11.

- المرسوم التنفيذي 53/03 المؤرخ في 13/1/2003 الجريدة الرسميّة العدد 4 لسنة 2003 المؤرخة في 22/1/2003.

- المرسوم التنفيذي 137/04 المؤرخ في 21/4/2004 الجريدة الرسميّة العدد 27 لسنة 2004 المؤرخة في 28/4/2004.

- المرسوم التنفيذي 340/04 المؤرخ في 2/11/2004 الجريدة الرسميّة العدد 66 لسنة 2004 المؤرخة في 3/11/2004.

- الجريدة الرسميّة للجمهورية الجزائرية الديمقراطيّة الشعبيّة، العدد 14 لسنة 2016، بتاريخ 2016/3/7.

- الجريدة الرسميّة للجمهورية الجزائرية الديمقراطيّة الشعبيّة، العدد 70 لسنة 2016، بتاريخ 2016/12/8.

- الجريدة الرسميّة للجمهورية الجزائرية الديمقراطيّة الشعبيّة، العدد 33 لسنة 2018، بتاريخ 2018/6/6.

- الجريدة الرسميّة للجمهورية الجزائرية الديمقراطيّة الشعبيّة، العدد 25 لسنة 2001، بتاريخ 2001/4/29.

- الجريدة الرسميّة للجمهورية الجزائرية الديمقراطيّة الشعبيّة، العدد 58 لسنة 2010، بتاريخ 2010/10/7.

- الجريدة الرسميّة للجمهورية الجزائرية الديمقراطيّة الشعبيّة، العدد 2 لسنة 2018، بتاريخ 2018/1/21.

- الجريدة الرسميّة للجمهورية الجزائرية الديمقراطيّة الشعبيّة، العدد 44 لسنة 2014، بتاريخ 2014/7/27.

- القرار الوزاريّ المؤرخ في 19/6/2013، المحدّد لكيفيات الحصول على المساعدات المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي، الجريدة الرسميّة العدد 32 لسنة 2013 المؤرخة في 23/6/2013.

- القرار الوزاريّ المشترك المؤرخ في 25/4/2018، المحدّد لشروط وكيفيات التنازل عن الأراضي التابعة للأمولاك الخاصّة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعّمة من طرف الدولة.

- عبد الزّاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدنيّ، الجزء الأوّل: التّظرية العامّة للالتزام - مصادر الالتزام، دار إحياء التّراث العربيّ، بيروت، لبنان، 1967.

- حمّود حمبلي، حقوق الإنسان بين النّظم الوضعيّة والشّريعة الإسلاميّة، ديولن المطبوعات الجامعيّة، الجزائر، 1995.

- غازي حسن صباريني، الوجيز في حقوق الإنسان وحرياته الأساسية، الطبعة الثانية، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1997.
- وزارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2009.
- هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
- نبيل صقر، النشاط العقاري - البناء والسكن والتعمير، دار الهدى، عين مليلة - الجزائر، 2014.
- محمد رياض دغمان، الوجيز في حقوق الإنسان والحرّيات العامة، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2016.
- سليمي الهادي، دعوى المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة في القانون المدني الجزائري، مجلّة المعيار، العدد الأول، جوان 2015.
- فروحات سعيد، الحق في محاكمة عادلة بين المواثيق الدولية وقانون الإجراءات الجزائيّة، مجلّة التّراشديّة، جامعة معسكر، العدد الثامن، ماي 2016.
- بوكروش فوزية وزهدور كوثر، إجراءات الاستفادة من سكن منحز بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار على ضوء التّشريع الجزائري، مجلّة القانون العقاري والبيئة، المجلد الخامس، العدد الأول، يناير 2017.
- رحال جمال، الرّشوة في القطاع الخاص، مجلّة المنار للدراسات والبحوث القانونيّة والسياسيّة، العدد الخامس، جوان 2018.
- حسبية زغلامي، الإطار القانوني للصّبح السكنيّة في الجزائر، مجلّة العلوم الاجتماعيّة والإنسانيّة، العدد الخامس عشر، جوان 2018.
- نعيمة إيمان، السكن العمومي الإيجاري: ترقية عقارية لمدن مستدامة، مجلّة صوت القانون، المجلد السادس، العدد الثاني، نوفمبر 2019.
- العربي بومعروف، مشاركة الصّندوق الوطني للسكن في التّسيير المالي لمشروع السكن التّرفوي المدعّم، مجلّة الباحث للدراسات الأكاديميّة، المجلد السابع، العدد الأول، 2020.

6. هوامش:

- ¹ محمد رياض دغمان، الوجيز في حقوق الإنسان والحرّيات العامة، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2016، ص 62.
- ² فروحات سعيد، الحق في محاكمة عادلة بين المواثيق الدوليّة وقانون الإجراءات الجزائيّة، مجلّة التّراشديّة، جامعة معسكر، العدد الثامن، ماي 2016، ص 73.
- ³ غازي حسن صباريني، الوجيز في حقوق الإنسان وحرّياته الأساسية، الطبعة الثانية، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1997، ص 210.

- ⁴ سورة الأعراف، الآية 19.
- ⁵ حمود حملي، حقوق الإنسان بين التّظم الوضعيّة والتّشريعة الإسلاميّة، ديولن المطبوعات الجامعيّة، الجزائر، 1995، ص 117.
- ⁶ سورة التّور، الآيات 27، 28 و 29.
- ⁷ الجريدة الرّسميّة للجمهورية الجزائريّة الديمقراطيّة الشّعبية، العدد 14 لسنة 2016، بتاريخ 2016/3/7.
- ⁸ حسبية زغلامي، الإطار القانونيّ للصّبح السّكنية في الجزائر، مجلّة العلوم الاجتماعيّة والإنسانيّة، العدد الخامس عشر، جوان 2018، ص 134.
- ⁹ المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11 ماي 2008 والذي يحدّد قواعد منح السكن العموميّ الإيجاريّ، الجريدة الرّسميّة للجمهورية الجزائرية الديمقراطيّة الشّعبية، العدد 24 لسنة 2008، بتاريخ 2008/5/11.
- ¹⁰ نعيمى إيمان، السّكن العموميّ الإيجاريّ: ترقية عقاريّة لمدن مستدامة، مجلّة صوت القانون، المجلّد السّادس، العدد الثّاني، نوفمبر 2019، ص 482 و 482.
- ¹¹ الجريدة الرّسميّة للجمهورية الجزائرية الديمقراطيّة الشّعبية، العدد 70 لسنة 2016، بتاريخ 2016/12/8.
- ¹² الجريدة الرّسميّة للجمهورية الجزائرية الديمقراطيّة الشّعبية، العدد 33 لسنة 2018، بتاريخ 2018/6/6.
- ¹³ الجريدة الرّسميّة للجمهورية الجزائرية الديمقراطيّة الشّعبية، العدد 25 لسنة 2001، بتاريخ 2001/4/29.
- ¹⁴ عدلّ المرسوم التنفيذي 105/01 وتّم ثلاث مرّات، أوّلا بموجب المرسوم التنفيذي 53/03 المؤرخ في 2003/1/13 الجريدة الرّسميّة العدد 4 لسنة 2003 المؤرخة في 2003/1/22، وثانيا بموجب المرسوم التنفيذي 137/04 المؤرخ في 2004/4/21 الجريدة الرّسميّة العدد 27 لسنة 2004 المؤرخة في 2004/4/28، وثالثا بموجب المرسوم التنفيذي 340/04 المؤرخ في 2004/11/2 الجريدة الرّسميّة العدد 66 لسنة 2004 المؤرخة في 2004/11/3.
- ¹⁵ نبيل صقر، التّشاطر العقاريّ - البناء والسّكن والتّعمير، دار الهدى، عين مليلة - الجزائر، 2014، ص 72.
- ¹⁶ المواد من 6 إلى 9 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 الذي يحدّد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عموميّة في إطار البيع بالإيجار وإجراءات ذلك.
- ¹⁷ حسبية زغلامي، مرجع سابق، ص 135 و 136.
- ¹⁸ الجريدة الرّسميّة للجمهورية الجزائرية الديمقراطيّة الشّعبية، العدد 58 لسنة 2010، بتاريخ 2010/10/7.
- ¹⁹ الجريدة الرّسميّة للجمهورية الجزائرية الديمقراطيّة الشّعبية، العدد 2 لسنة 2018، بتاريخ 2018/1/21.
- ²⁰ القرار الوزاريّ المشترك المؤرخ في 2018/4/25، المحدّد لشروط وكيفيات التنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصّة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السّكنات المدعّمة من طرف الدولة.
- ²¹ العربي بومعروف، مشاركة الصّندوق الوطنيّ للسّكن في التّسيير الماليّ لمشاريع السّكن التّرقويّ المدعّم، مجلّة الباحث للدراسات الأكاديميّة، المجلّد السّابع، العدد الأوّل، 2020، ص 367، 368 و 379.
- ²² الجريدة الرّسميّة للجمهورية الجزائرية الديمقراطيّة الشّعبية، العدد 44 لسنة 2014، بتاريخ 2014/7/27.
- ²³ حسبية زغلامي، مرجع سابق، ص 140 و 141.
- ²⁴ بن طيبة صونية، السّكن التّرفيقيّ - العمود الفقريّ لتحقيق التّمنية الوطنيّة، مجلّة التّبراس للدراسات القانونيّة، المجلّد الثّاني، العدد الثّاني، مارس 2017، ص 70.
- ²⁵ القرار الوزاريّ المؤرخ في 2013/6/19، المحدّد لكيفيات الحصول على المساعدات المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفيّ، الجريدة الرّسميّة العدد 32 لسنة 2013 المؤرخة في 2013/6/23.

- ²⁶ المادة 467 من القانون المدني الجزائري، معدلة بموجب القانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/5/13، الجريدة الرسمية العدد 31 لسنة 2007 المؤرخة في 2007/5/13.
- ²⁷ هائل شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث التصوص المعدلة، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 11.
- ²⁸ قنذلي رمضان، الحق في السكن، حوثيات جامعة بشار، العدد التاسع، 2011، ص 147.
- ²⁹ انظر المادة 72 من قانون الأسرة الجزائري.
- ³⁰ انظر المادتين 222 و223 من قانون العقوبات الجزائري.
- ³¹ بوكروش فوزية وزهدور كوثر، إجراءات الاستفادة من سكن منحز بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار على ضوء التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد الخامس، العدد الأول، يناير 2017.
- ³² انظر المواد 59 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري.
- ³³ رحال جمال، الرشوة في القطاع الخاص، مجلة المنار للدراسات والبحوث القانونية والسياسية، العدد الخامس، جوان 2018، ص 63.
- ³⁴ نبيل صقر، المرجع سابق، ص 81.
- ³⁵ قنذلي رمضان، المرجع السابق، ص 149.
- ³⁶ سليمان الهادي، دعوى المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة في القانون المدني الجزائري، مجلة المعيار، العدد الأول، جوان 2015، ص 306.
- ³⁷ وزارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 77 و ص 78.
- ³⁸ عبد الزق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول: النظرية العامة للالتزام - مصادر الالتزام، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1967، ص 894.
- ³⁹ وزارة عواطف، المرجع السابق، ص 80 و ص 81.
- ⁴⁰ سليمان الهادي، المرجع السابق، ص 308.