

السكن الوظيفي بين إنها: الاستفادة منه ومدى جواز التنازل عنه

دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري

الدكتور: بونفانج بلال

جامعة 'الركنورجي فارس' المدية - الجزائر

مقدمة

يعتبر السكن الوظيفي من أولويات الموظف العام سواء كان هذا السكن لضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة ، باعتبار أنه يقوم بدور كبير في إدارة وتسيير الشؤون العامة ومن ثم ضمان استمرارية المرافق العامة ، لذلك فقد تدخل المشرع الجزائري وبين كيفية شغل المساكن الوظيفية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10/89 المؤرخ 07 فيفري 1989 المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة، أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن (1) ، إضافة إلى القرار الوزاري المشترك المؤرخ 17 ماي 1989 المحدد لقائمة الوظائف والمناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن(2) المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 فيفري 2002 (3) ، هذه النصوص التنظيمية هي التي رسمت الإطار العام وحدود منح المساكن الوظيفية وجعلت لها نطاقا خاصا بها ، وعلي الرغم من ذلك يبقى مجال المساكن الوظيفية يفرز العديد من المنازعات أمام القضاء خاصة تلك المتعلقة بإنهاء الاستفادة منها ومدى جواز التنازل عنها لصالح الموظف الذي يشغلها ، كون أن الإدارة بحاجة ماسة لهاته السكنات لسير مصالحها ، بالإضافة إلى كونها محكومة بقاعدة عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية العمومية و ذلك بعدم جواز التنازل على السكن الوظيفي ، والموظف بحاجة أمس للتنازل عنها لصالحه من أجل تحقيق استقراره الاجتماعي.

هذا ونشير في البداية إلى بعض النصوص التنظيمية المتعلقة بالسكن التي لها علاقة بهذا الموضوع وذلك حتى لا يحدث خلط في ذهن القارئ ، خاصة عند دراسة المبحث الثاني والمتعلق بمدى جواز التنازل عن السكن الوظيفي ، ولكنها لا تخضع لنفس الأحكام القانونية ، كالمرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 8 جمدي الثاني عام 1424 الموافق 7 اوت 2003 المحدد لشروط وكيفيات التنازل

عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير 2004 و القرار الوزاري المشترك المبين لكيفية تنفيذ المؤرخ في 27 يناير 2004 يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة او الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01/01/2004 (4) وكذا المرسوم التنفيذي رقم 208/06 المؤرخ في 13/06/2006 المحدد لكيفيات تحويل حق إيجار السكنات ذات الطابع الاجتماعي المخصصة للإدارات والمؤسسات والهيئات العمومية ، هذا المرسوم رخص للإدارات والمؤسسات والهيئات العمومية المستفيدة من تخصيص هذه السكنات المملوكة لديوان الترقية والتسيير العقاري بتحويل حق إيجار هذه السكنات الوظيفية ذات الطابع الاجتماعي لصالح شاغليها وبعد تحويل حق الإيجار يمكن للمستفيد من هذا الإجراء الاستفادة من التنازل في إطار المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 اوت 2003 المذكور أعلاه(5).

بناء على ما سبق سنقسم هذا الموضوع إلى مبحثين نخصص المبحث الأول لإنهاء الاستفادة من المسكن الوظيفي، والمبحث الثاني لمدى جواز التنازل عن السكن الوظيفي.

المبحث الأول: إنهاء الاستفادة من السكن الوظيفي.

لقد نصت الفقرة الأولى من المادة 08 من المرسوم التنفيذي 89 / 10 المذكور أعلاه على ما يلي " تعد امتيازات المساكن مؤقتة وقابلة للفسخ في أي وقت حسب الأشكال ذاتها المنصوص عليها المواد من 03 إلى 05 أعلاه ، ومدتها محدودة بالمدة التي يشغل فيها المعنيون المناصب التي تبررها وينتهي الامتياز في كل الافتراضات في حالة بيعها أو إعادة تخصيص العقار".

يلاحظ من خلال الفقرة السابقة أن إنهاء الاستفادة من السكن الوظيفي تكون إما بسبب انتهاء المهام أو في حالة بيع العقار الممنوح للمستفيد أو حالة إلغاء تخصيصه مع الإشارة إلى أن انتهاء الامتياز يتم بنفس الأشكال التي منح من خلالها وأن هذا الأمر لا يفقد الشخص حقه في المنازعة في ذلك (6) بناء على ما سبق سنقسم هذا المبحث إلى مطالبين نخصص المطلب الأول لأسباب إنهاء الاستفادة من السكن الوظيفي والمطلب الثاني لإجراءات إنهاء الاستفادة من السكن الوظيفي.

المطلب الأول: أسباب إنهاء الاستفادة من السكن الوظيفي.

تنتهي الاستفادة من السكن الوظيفي إما بسبب انتهاء مهام الموظف المستفيد أو في حالة بيع المسكن الوظيفي أو حالة إلغاء تخصيص المسكن الوظيفي، هذا ما سنتناوله بالدراسة في ثلاثة فروع على التوالي.

الفرع الأول: إنهاء الاستفادة من السكن الوظيفي بانتهاء مهام الموظف المستفيد.

لم ينص المشرع صراحة على هذه الحالة ، ولكن يمكن استنباطها من خلال العبارة المذكورة في المادة 08 من المرسوم التنفيذي 10/89 المذكور أعلاه وذلك من خلال عبارة "... ومدتها محدودة بالمدة التي يشغل فيها المعنيون المناصب التي تبررها....." ، فإذا كان المستفيد يشغل المسكن طوال مدة ممارسة وظيفته في المنصب الذي يعطيه حق الحصول على سكن وظيفي ، فبالضرورة بانتهاء هذه المدة تنتهي الاستفادة من المسكن بمعنى أن الاستفادة تكون مؤقتة وتنتهي بانتهاء العلاقة الوظيفية وتجدر الإشارة إلى أن المشرع لم يشر في المادة 08 أعلاه إلى أسباب أو دوافع انتهاء المهام وهذا يعني انه فتح المجال لأي سبب سواء كان وفاة المستفيد أو إستقالته أو تقاعده.

إن انتهاء الاستفادة من المسكن بانتهاء العلاقة الوظيفية ينطبق على المساكن الممنوحة لصالح الخدمة أو المساكن الممنوحة لضرورة الخدمة بمفهوم آخر ينطبق على المستفيدين الذين يشغلون المناصب المنصوص عليها في الملحق الأول والملحق الثاني من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 المذكور أعلاه، وقد أكدت هذا الأمر بعض الاجتهادات القضائية التي أصدرها مجلس الدولة ؛ والمحكمة العليا في بعض القرارات الصادرة عنهما والتي تم التفريق فيها بين المساكن الممنوحة لصالح الخدمة والمساكن الممنوحة لضرورة الخدمة ، وهذا ما سنتناوله في نقطتين على التوالي.

أولا - بالنسبة للمساكن الممنوحة لصالح الخدمة (7) : جاء في القرار رقم 7627 المؤرخ في 30 ماي 2003 الصادر عن مجلس الدولة ما يلي " أن المستأنفان يحتلان مسكن استفادة المرحومة وهو يعد سكن وظيفي منح لها في إطار ضرورة المصلحة والكائن بالمركز الطبي ببومرداس....فالمستفيدة بالسكن الوظيفي قد توفيت وبعد وفاتها لم يبق لها الحق في الاستفادة وانقطعت علاقة العمل... " (8).

ثانيا- بالنسبة للمساكن الممنوحة لضرورة الخدمة(9): جاء في القرار رقم 133227 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 1996/05/22 ما يلي:"من المقرر قانونا بالمادتين 2 و10 من المرسوم التنفيذي 10/89 المؤرخ في 1989/02/07 والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1989/05/17 المحدد لقائمة الوظائف والمناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن أنه لا يمكن لأحد أن يشغل مسكن تملكه أو تحوزه الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية التي تنتفع بها ، ما لم يستفد من سند امتياز تصدره السلطة المعنية ، ويتعرض لإجراء الطرد كل شاغل لا يثبت حيازته لسند امتياز أتخذ لفائدته ومتى ثبت -أن النزاع الحالي -يتعلق بمسكن يخول حق الامتياز لضرورة الخدمة الملحة لصالح قابض البريد والمواصلات وأن المطعون ضده كان 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 الطرد قد خرقوا أحكام القانون وعرضوا قرارهم للبطلان ."

كما جاء في القرار رقم 13494 المؤرخ في 20 جانفي 2004 الصادر عن مجلس الدولة ما يلي " إن المستأنف كان قد استفاد من مسكن وظيفي في إطار عمله بصفته رئيس محكمة الأغواط سابقا وأنه بمقتضى قرار صادر عن وزارة العدل المستأنف عليها حاليا تم نقله إلى مجلس الجلفة إلا أنه بقي يشغل السكن محل النزاع لدائرة اختصاص مجلس الأغواط المستفيد منه قانونا لا يمكن للمستأنف الاحتجاج بالبقاء فيه بعد أن تم نقله إلى ولاية أخرى طالما أن الطابع الوظيفي للسكن محل النزاع قائم (10) ، وفي قرار آخر وهو القرار رقم 13058 المؤرخ في 20 / 04 / 2004 جاء فيه ما يلي : المسكن الذي منحه الولاية لمدير الحماية المدنية يدخل في إطار حكم ضرورة الخدمة ومن ثم يجب إخلاؤه بعد نهاية مهام شاغل السكن الذي أحيل على التقاعد(11).

كما صدر كذلك عن مجلس الدولة القرار رقم 235399 المؤرخ في 16 ماي 2000 ما جاء فيه ما يلي : " ولكن حيث أنه من الثابت في دعوى الحال أن الطاعن كان يحتل السكن المتنازع حوله بسبب وظيفته وعن طريق مقرر منح استفادة منه ، ومن النيابة العامة وإدارة أملاك الدولة ، وأن الطاعن قدم استقالته ، وبالتالي جعل حدا للسبب الذي كان يحتل بموجبه السكن ، وأن طبيعة نشاط الإدارة يقتضي السرعة في استرجاع السكنات الوظيفية لجعلها تحت تصرف من يستخلف الموظف الذي انهي علاقة العمل ، وعليه يتعين القول أن قاضي الاستعجال كان مختصا للفصل في دعوى الحال".

الفرع الثاني: إنهاء الاستفادة من المسكن الوظيفي في حالة بيعه.

يثور التساؤل عن المقصود ببيع المسكن وهل فعلا تستطيع الهيئة المستخدمة ببيع المسكن، لماذا؟ لأن هذا الأمر يخالف قاعدة قانونية موجودة في كل قوانين الأملاك الوطنية وهذه القاعدة تتمثل في عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية العمومية(12)، والمسكن الوظيفية هي أملاك وطنية عمومية ممنوحة لصالح المرافق العامة و الأملاك الممنوحة لصالح المرافق العامة مخصصة للمنفعة العامة لا يجوز التصرف فيها ويستوي ذلك بالنسبة للمساكن التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية والممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة، وهذا ما أكدته المادة 03 / 05 من القانون 81 / 01 المؤرخ في 07 / 02 / 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة الجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية الذي جاء فيها ما يلي " لا يجوز التنازل على العقارات المبنية التالية : ... مساكن الخدمة التي هي جزء لا يتجزأ من البنايات التي تستعملها الدولة والحزب والجماعات

المحلية والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية وكذلك المساكن الضرورية لممارسة الوظائف والمساكن المرتبطة مباشرة باستغلال الوحدات الصناعية و المنجمية(13).

وان كان المشرع قد وضع شروط للتنازل عن السكن لصالح المستفيد في المرسوم التنفيذي 89/10 والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989، فإن كان هناك فرق بين جواز التصرف في المسكن الوظيفي بيعه أو التنازل عنه للمستفيد فالبيع والتنازل ليسا سيان فالمشرع وضع شروط للتنازل عن المسكن وفي المادة 8 قرر جواز بيع المسكن مما يطرح العديد من التساؤلات ؟ لعل المشرع يقصد بعبارة بيع المسكن الوظيفي التنازل عنه كون أنه أجاز للهيئة المستخدمة التصرف في ممتلكاتها حسب ما حدده القانون 01/81.

الفرع الثاني: إنهاء الاستفادة من المسكن الوظيفي في حالة إعادة تخصيصه.

طبقا لما جاء في المادة 08 من المرسوم التنفيذي 10/89 فإنه تنتهي الاستفادة من المسكن الوظيفي بإعادة تخصيص العقار (المسكن الوظيفي) إذا ما علمنا بان التخصيص هو من وسائل إدراج المال العام واكتسابه هذه الصفة، بمعنى يقصد بالتخصص قيام شخص معنوي عام يملك عقار أو منقول بوضعه تحت تصرف هيئة تابعة لها أو هيئة أخرى مثلا تخصيص عقارات مملوكة للولاية من اجل ممارسة مرفق التعليم كالجامعة، ويشترط في المال سواء كان عقارا أو منقولا والمخصص أن يكون ملكية خاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، وبتخصيصه يصبح ملكية عمومية (14)، وقد تطرق المشرع إلى شروط وإجراءات التخصيص في المادتين 03 و 05 من المرسوم التنفيذي 454/91 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط تقنيات ذلك (15) ولعل إنهاء الاستفادة من السكن الوظيفي يكون بإلغاء تخصيص العقار لما خصص له ، بمعنى أن السكن الوظيفي أصبح لا يؤدي الغرض المنشود منه، وهذا الأمر يستتج من خلال المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 454/ 91 المذكور أعلاه والذي جاء فيها : " عملا بالمادتين 83 و 88 من القانون رقم 30/ 90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور أعلاه يجب أن يسلم لإدارة الأملاك الوطنية تلقائيا كل عقار مخصص تابع للأملاك الوطنية ولم يعد مفيدا المصلحة العمومية أو المؤسسة العمومية التي خصص لها أو يبقى غير مستعمل مدة ثلاثة سنوات على الأقل ويترتب على ذلك إلغاء التخصيص.

نلاحظ أن هذه المادة أحالتنا إلى المادتين 83 و 88 من قانون الأملاك الوطنية 30/ 90 (16) حيث نصت المادة 83 على ما يلي: " إلغاء التخصيص هو عقد يثبت مالكا تابعا للأملاك الوطنية الخاصة قد أصبح لا يقيد نهائيا عمل الوزارة أو المؤسسة التي كان قد خصص لها.

وقد ينجم إلغاء التخصيص أيضا عن عدم استعمال الملك المخصص للمهمة التي كان قد خصص لها لمدة طويلة " ، أما المادة 88 فقد جاء فيها ما يلي "تسلم الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بعد إلغاء تخصيصها للإدارة المكلفة بالأملاك أو الجماعات الإقليمية المالكة.

وتتم معاناة العملية على أية حال بناء على محضر حضوري".

وبالتالي إذا أسقطنا هذه المواد على امتياز الاستفادة من السكن الوظيفي ، وبتحليل بسيط للمادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 10/89 المذكور أعلاه نستنتج أن المساكن الممنوحة للمستفيد كانت مملوكة ملكية خاصة للدولة أو الولاية أو البلدية وتم تخصيصها لصالح الهيئة المستخدمة بموجه قرار من الوزير أو الولي حسب الحالة :

— أنه تم منح هذه المساكن للمستفيد بموجب مقرر امتياز.

— أنه تم إلغاء تخصيصها لانتهاؤ أو زوال وجه المصلحة بالنسبة للهيئة المستخدمة.

— أنه بالضرورة يترتب على ذلك إنهاء الاستفادة من امتياز السكن الوظيفي.

وبالتالي النتيجة التي يمكن أن نخلص إليها هي أن الاستفادة من السكن الوظيفي تنتهي بإلغاء تخصيص العقار وليس كما ورد في نص المادة 08 المذكورة أعلاه بإعادة تخصيص العقار و لعل أن المشرع كان يقصد في النهاية بهذه العبارة إلغاء التخصيص.

وبعدما تطرقنا إلى الحالات التي تنتهي من خلالها الاستفادة من السكن الوظيفي قد يثور التساؤل حول إجراءات إنهاء هذه الاستفادة ،هذا ما سنتناوله في المطلب الموالي .

المطلب الثاني: إجراءات إنهاء الاستفادة من السكن الوظيفي.

لقد حدد المشرع في المواد من 03 إلى 07 من المرسوم التنفيذي 10/89 المذكور أعلاه السلطة المختصة في منح امتياز السكن الوظيفي ، وهي تختلف باختلاف الجهة المالكة أو المنتفعة بهذا السكن ، فبالنسبة للمساكن التي تملكها أو تنتفع بها الدولة يكون منح السكن ناتج عن مقرر يصدره رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة و الأملاك العقارية بالولاية بعد استشارة المسؤول الذي وضع المستفيد من السكن تحت سلطته ، أما بالنسبة للمساكن التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري يكون المنح ناتج عن مقرر يصدره مدير المؤسسة ويؤشر عليه رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة و الأملاك العقارية بالولاية المختص إقليميا ، بالنسبة للمساكن التي تملكها الجمعيات المحلية أو تحوزها للانتفاع بها فيكون بموجب قرار يصدره الولي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الحالة ،بالنسبة للمساكن التي تملكها أو تحوزها للانتفاع بها الشركات أو المؤسسات و الهيئات ذات الطابع الاقتصادي يخضع منح الامتياز للمساكن التابعة لها للقانون الأساسي والنظام الداخلي الخاصين بكل واحدة منهم.

لكن بالرجوع إلى نص الفقرة الأولى من المادة 08 من المرسوم التنفيذي 10/89 المذكور أعلاه نتوصل إلى أن امتياز السكن يعد مؤقتا وقابلا للفسخ في أي وقت حسب الأشكال ذاتها المنصوص عليها في المواد من 03 إلى 05 من نفس المرسوم، أي أن إجراءات إلغاء امتياز السكن الوظيفي هي نفسها إجراءات منحه ، وهذا ما يعبر عنه بقاعدة توازي الأشكال.

أولاً- بالنسبة للمساكن التي تملكها أو تنتفع بها الدولة: بمفهوم المخالفة للمادة 03 من المرسوم 10/89 المذكور أعلاه، فإن رئيس الهيئة المستخدمة يصدر مقرر فسخ أو الأصح مقرر إلغاء ويرسله إلى مديرية أملاك الدولة والأملاك العقارية، فيصدر رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية في الولاية قرار فسخ دون أن يمر القرار بعملية المراقبة من قبل رئيس مكتب المنازعات وبعد إصدار مقرر الفسخ يبعث بنسخة إلى الهيئة المستخدمة ونسخة يحتفظ بها على مستوى مفشيته بمكتب العقود ونسخة ترسل إلى قابض الأملاك ليقطع مقابله إذا كان المسكن ممنوح بمقابل.

ثانياً - بالنسبة للمساكن التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري : هي نفس الإجراءات المتبعة عند إلغاء امتياز الاستفادة من المسكن الذي تملكه أو تنتفع به الدولة .

ثالثاً - بالنسبة للمساكن التي تملكها أو تحوز عليها الجماعات المحلية حق انتفاع: حسب المادة 05 من المرسوم التنفيذي 10/ 89 إذا كان المنح يكون بموجب قرار من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي فالإلغاء أو الفسخ يكون بنفس الوسيلة القانونية أي بقرار من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الحالة.

رابعاً - بالنسبة للمساكن التي تملكها أو تنتفع بها المؤسسات والهيئات ذات الطابع الاقتصادي : لقد أحال المشرع التنصيص على سند امتياز السكن الوظيفي وكذا بدل الإيجار الذي يدفعه المستفيد نظير السكن الممنوح لصالح الخدمة إلى النظام الداخلي للمؤسسة الاقتصادية وذلك بموجب المادة 07 من المرسوم التنفيذي 10/ 89 المذكور أعلاه التي بينت بان المؤسسة العمومية الاقتصادية لا يمكنها أن تمنح سندا امتياز السكن الوظيفي إلا في حدود الحالتين المحددتين في المادتين 55 و66 من القانون 88/01 باعتبارها في هذه الحالة تمارس نشاطا إداريا ، ومن ثم تصدر السند بنفس الطريقة التي تصدر بها المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري مقرر الامتياز وبالنتيجة تنهي أو تفسخ الامتياز بنفس طريقة المنح بموجب مقرر يصدره مدير المؤسسة ويؤشر عليه رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية في الولاية.

لكن ليس المهم هو انتهاء امتياز السكن الوظيفي سواء بانتهاء المهام أو بالبيع أو بإلغاء التنصيص الذي يترتب عليه الفسخ ، وإنما المهم ماذا بعد هذا الفسخ فإذا كان الفسخ في القواعد العامة يترتب عليه

إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كان عليها قبل العقد، فيسترجع كلا المتعاقدين حقوقه طبقاً للمادة 122 من القانون المدني، فهل يترتب على فسخ عقد الامتياز إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كان عليها قبل إبرام العقد؟ بمفهوم آخر ما هي حقوق المستفيد من السكن الوظيفي بالدرجة الأولى بعد الفسخ؟ باعتباره حلقة ضعيفة في هذا المركز القانوني؟ إن الراجح في هذه الحالة أن المشرع كان متعسفا خاصة عندما يقرر إنهاء عقد الامتياز بسبب بيع العقار أو إعادة تخصيصه، لأنه إذا كان انتهاء المهام أمر مقبول ولا يعود إلى إرادة المشرع فإن البيع أو إلغاء التخصيص فيه تعسف واضح، خاصة إذا علمنا أنه في حالة الفسخ يلتزم المعينون بإخلاء الأماكن في أجل ثلاثة أشهر تحت طائلة التعرض للعقوبات المنصوص عليها في المادة 10 من المرسوم التنفيذي 89 / 10 المذكور أعلاه وتتمثل في التزام الشغالين بدفع الإيجار المنصوص عليه في التنظيم المعمول به عن كل المدة التي استمر خلالها في شغل المساكن وزيادة نسبة 50% بالنسبة للشهر و السنة الأولى بنسبة 100% إذا زاد عن ذلك، والأكثر من ذلك قيد المشرع إلى حد ما من حق المستفيد في الاستفادة من التنازل على المسكن.

المبحث الثاني: مدى جواز التنازل على السكن الوظيفي.

من خلال تفحص أحكام المرسوم التنفيذي 10/89 في مدى جواز التنازل على السكن الوظيفي نتوصل إلى أن القاعدة العامة هي عدم إمكانية التنازل على السكن الوظيفي والاستثناء إمكانية التنازل على السكن الوظيفي لكن بشروط هذا ما سنحاول دراسته في هذا المبحث من خلال مطلبين نتناول في المطلب الأول عدم إمكانية التنازل على السكن الوظيفي وفي المطلب الثاني إمكانية التنازل عن المساكن الوظيفية لشاغلها.

المطلب الأول: عدم إمكانية التنازل على السكن الوظيفي.

إن المساكن الوظيفية التي لا تكون قابلة للتنازل عنها للموظف المستفيد هي المساكن الممنوحة لضرورة الخدمة الملحة، والمساكن الواقعة في رحاب الهيئة والمرتبطة ارتباطاً لا يقبل القسمة هذا ما سنتناوله بالدراسة في فرعين على التوالي.

الفرع الأول: عدم إمكانية التنازل على المسكن الوظيفي الممنوح بسبب ضرورة الخدمة الملحة.

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

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:
"عملاً بأحكام المرسوم رقم 10/89 المؤرخ في 7 فبراير 1989 المذكور أعلاه:
- تحدد الوظائف والمناصب التي تستجيب بضرورة الخدمة الملحة وتخول الحق في امتياز المساكن في القائمة "أ"، الملحق بهذا القرار...".

كما جاء في التعليم رقم 3918 الصادرة عن وزارة المالية بتاريخ 28 جويلية 2000 (18) والمتعلقة بعدم قابلية التنازل عن السكنات الوظيفية ما يلي: "بموجب مذكرتين المذكورة المشار إليها تم تذكيركم بالغاية المرجوة من تخصيص الاثني عشر مسكن المسلمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لفائدة وزارة المالية، وكذا الإطار القانوني المنظم لتسيير هذه العقارات والحماية المقررة لها والمتعلقة أساساً بعدم قابلية التنازل عن هذه المحلات السكنية، وعليه يطلب من مديري أملاك الدولة للولايات اتخاذ الإجراءات القانونية الكفيلة بإلغاء جميع العقود الإدارية التي كانت محل نقل ملكية للسكنات الوظيفية التي تم التنازل عنها ". ولقد أكدت المحكمة العليا عدم إمكانية التنازل على السكن الوظيفي الممنوح بسبب ضرورة الخدمة الملحة و ذلك في قرارها رقم 55826 المؤرخ في 16-08-1988 الذي جاء فيه ما يلي: "متى كان من المقرر قانوناً انه لا يجوز التنازل عن مساكن الخدمة التي هي جزء من البناءات التي تستعملها الدولة والجماعات المحلية والهيئات والأجهزة العمومية وكذلك المساكن الضرورية لممارسة الوظائف، ومن ثم فان القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مخالفاً للقانون كما كان من الثابت في قضية الحال أن البنك المركزي يطعن في صحة عقد بيع انصب على شقة وظيفية ضرورية لأعمال المرفق العام متى كان كذلك استوجب إبطال عقد البيع (19).

كما أصدر مجلس الدولة، قرارات في هذا الشأن من بينها القرار رقم 13494 المؤرخ في 20 جانفي 2004 الذي جاء فيه ما يلي: " يستخلص أن ضرورة استعادة المسكن لمجلس قضاء الاغواط المستفيد منه قانوناً تكون مؤقتة ولا يمكن للمستأنف الاحتجاج بالبقاء فيه بعد أن تم نقله ... طالما أن الطابع الوظيفي للسكن محل النزاع قائم و أن مقرر المنح تم إيصاله... إن القضاة قد جعلوا ضمن القائمة "أ" التي لا يمكن التنازل عن المساكن الوظيفية لشاغلها" (20).

كما جاء في قراره الصادر بتاريخ 20 جانفي 2004 تحت رقم 13382 ما يلي: " إن موضوع النزاع يتعلق بإلزام الإدارة المسيرة للسكن الوظيفي الذي يشغله المستأنف في إطار وظيفته بصفته أستاذ التكوين المهني بمستغانم بالتنازل عن المسكن المذكور لفائدته، لكن ينبغي ملاحظة أن التنازل يكون رضائي وتتم التسوية إدارياً خاصة إذا كانت أصلاً غير قابلة للتنازل بالنظر إلى

طبيعتها القانونية كما هو الشأن في قضية الحال عملا بأحكام المواد 14/10/8 من المرسوم 10/89 (21).

الفرع الثاني: عدم إمكانية التنازل عن السكن الوظيفي الممنوح لصالح الخدمة والواقع في نطاق الهيئة أو المرتبط ارتباطا لا يقبل القسمة بالعقارات المستعملة من هذه الهيئة.

جاء في الفقرة 01 من المادة 15 من المرسوم التنفيذي 10/89 المذكور أعلاه ما يلي: " لا تكون المساكن الممنوحة لصالح الخدمة والواقعة في نطاق الهيئة أو المرتبطة ارتباطا لا يقبل القسمة بالعقارات التي تستعملها هذه الهيئة بموجب المادة 03 الفقرتان 3 و 11 من القانون رقم 01/81 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1981 المذكور أعلاه قابلة لأن تباع لمن يسكنها".

كما جاء في المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 المذكور أعلاه المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 فيفري 2002 ما يلي: " لا تكون المساكن المذكورة في المادة الأولى أعلاه الواردة في القائمة "ب" والواقعة في رحاب الهيئة أو المرتبطة ارتباطا لا يقبل القسمة بالعقارات التي تستعملها هذه الهيئة قابلة للتنازل عنها لمن يشغلونها وفقا للتشريع الجاري به العمل".

لكن ما هو السبب الذي جعل المشرع يقرر عدم إمكانية التنازل على السكن الوظيفي؟ ببساطة لان وقوع السكن الممنوح لصالح الخدمة في نطاق الهيئة وارتباطه بها أي بالعقارات بشكل لا يسمح أولا يقبل القسمة يجعل من السكن تابعا للأموال الوطنية الاصطناعية و هذا الأمر يستنتج من المادة 16 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المذكور أعلاه التي تنص على ما يلي: " تشمل الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية خصوصا على ما يأتي:

- المباني العمومية التي تأوي المؤسسات الوطنية وكذلك العمارات الإدارية المهمة والمهيئة لانجاز المرفق العام..... " ، وبالتالي فالمساكن الوظيفية الممنوحة لصالح الخدمة و الواقعة في نطاق الهيئة المستخدمة، من الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية، وهذه الأخيرة من خصوصياتها أنها غير قابلة للتصرف، حسب المادة 04 من القانون 30/90 حيث جاء في فقرتها الأولى ما يلي: " الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز"، وبالنتيجة هذه السكنات غير قابلة للتصرف فيها، لذا هي غير قابلة للتنازل عنها.

وقد أكد مجلس الدولة هذا الأمر في قراره رقم 13058 الصادر بتاريخ 20 افريل 2004 الذي جاء فيه ما يلي: " السكن محل النزاع هو سكن وظيفي يقع داخل المؤسسة التربوية التي تحت وصاية البلدية ، إن بقاء المستأنف شاغلا لسكن وظيفي من شأنه عرقلة المؤسسة التربوية في تأدية مهامها على أحسن

صورة"، كما صدر عنه في هذا الشأن قرار آخر هو القرار رقم 13897 الصادر بتاريخ 17 فيفري 2004 جاء فيه ما يلي: " إن الأمر يتعلق بمسكن وظيفي يقع في حي متصل بمتقنة الكيفان وهذه المساكن مخصصة لإيواء الموظفين العاملين بهذه المدرسة ومنه فإنه غير قابل للتنازل عنه" (22).
كما تشير إلى أن الحائط الفاصل بين المسكن الوظيفي والهيئة المستخدمة لا يغير من الطبيعة القانونية للسكن الممنوح لضرورة الخدمة ومن ثم يبقى غير قابل للتنازل عنه للشاغل وهذا ما أكدته القرار الصادر عن مجلس الدولة رقم 141580 المؤرخ في 01 فيفري 1999 الذي جاء فيه ما يلي: "وجود حائط بين البنائيتين لا يشكل انفصالا ولا تغييرا في الطبيعة القانونية للمسكن الوظيفي ويبقى غير قابل للتنازل عنه لشاغليه"

المطلب الثاني: إمكانية التنازل عن المساكن الوظيفية لشاغلها.

لقد جاء في الفقرة 02 من المادة 15 من المرسوم التنفيذي 10/89 ما يلي: " إذا وقعت هذه المساكن خارج نطاق الهيئة أو توفرت في ساكنها شروط تحدد بقرار وزاري مشترك بين وزير المالية والوزير المكلف بالإسكان ووزير الداخلية والبيئة بعد استشارة السلطات والهيئات المعنية وتكون قابلة للتنازل عنها بموجب القانون 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 المذكور أعلاه"، كما جاء في المادة 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 المعدل والمتمم ما يلي: " تكون المساكن المذكورة في المادة الأولى الواردة في القائمة - ب - والواقعة خارج رحاب الهيئة قابلة للتنازل عنها لمن يشغلونها ضمن احترام أحكام المادة 15 (الفقرة الأخيرة) من المرسوم رقم 89-10 المؤرخ في 07 فبراير سنة 1989 المذكور أعلاه".

والمقصود بالمساكن الواردة في القائمة - ب - هي المساكن التي تستجيب لصالح الخدمة حيث جاء في المادة الأولى الفقرة الثانية من نفس القرار ما يلي: عملا بأحكام المرسوم 10/89 المؤرخ في فبراير سنة 1989 والمذكور أعلاه: - تحدد الوظائف والمناصب التي تخول الحق في امتياز المساكن التي تستجيب لصالح الخدمة في القائمة - ب - الملحقة بهذا القرار.

لكن ما هي الشروط التي تخول للمستفيد اكتساب السكن الوظيفي المتنازل عنه؟ لقد جاء في المادة 15 الفقرة الثانية المذكورة أعلاه أن هذه الشروط تحدد بقرار وزاري مشترك وهذا الأخير هو القرار المؤرخ في 17 ماي 1989، حيث جاء في المادة 05 منه ما يلي: " يمكن أن يطلب اكتساب المساكن المعينة مع مراعاة الشروط المحددة أعلاه الذين يشغلونها المتوفرة فيهم شروط الاكتساب الواردة في المادة 05 من القانون 10/89 المؤرخ في 07 فبراير سنة 1989 المعدل والمتمم والمادة 04 من المرسوم رقم 88-71 المؤرخ في 22 مارس 1988 المذكور أعلاه والذين:

(1) يملكون سنداً قانونياً لشغل المساكن سلمته السلطة المخولة وفقاً للمواد 3 و 4 و 5 من المرسوم 10/89 المؤرخ في 7 فبراير 1989 المذكور أعلاه.

(2) يستوفون ضمن هيئتهم المستخدمة فترة عمل تساوي 07 سنوات " ، وكذلك المادة 5 من القانون 01/81 المؤرخ في فبراير 1981 التي نصت على ما يلي: " يمكن أن يترشح لاكتساب العقارات السكنية كما هي محددة في المادة 02 الفقرات 01 و 02 و 03 و 04 و 05 الأشخاص الطبيعيون ذوو الجنسية الجزائرية المتمتعون بصفة المستأجر الشرعي والمستوفون لالتزاماتهم الإيجارية عند تاريخ التنازل الذين يشغلون بصفة دائمة الأماكن ما عدا الاستثناءات المنصوص عليها في القوانين الأساسية المعمول بها." ويمكن تلخيص هذه الشروط كما يلي:

- أن يكون المستفيد شخصاً طبيعياً (23) ومتمتعاً بالجنسية الجزائرية بصفة الشاغل الشرعي (له سند امتياز) ومستوفي التزاماته الإيجارية عند تاريخ التنازل ويشغل بصفة دائمة.
 - أن يكون بحوزة المستفيد سند قانوني يخول له الحق في شغل المسكن وان يكون هذا السند صادر عن سلطة مختصة في الواقع طبقاً للمواد 3 و 4 و 5 من المرسوم التنفيذي 10/89.
 - أن يكون المستفيد قد أمضى في الهيئة المستخدمة فترة عمل تساوي 7 سنوات.
- وقد أكدت المحكمة العليا في قرارها رقم 76978 المؤرخ في 13 جانفي 1992 الذي جاء فيه ما يلي " من المستقر عليه قضاء أن التنازل عن السكن ينزع عنه الطابع الوظيفي وبذلك تصبح المؤسسة صاحبة العمل غير مسؤولة عن إدارته ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بانعدام الأساس غير مؤسس ولما كان من الثابت في قضية الحال أن الطاعنة تنازلت للمطعون ضده عن المسكن الوظيفي المتنازع عليه وبالتالي يكون قد افلتت عن مراقبتها ولا يبقى لها سوى المطالبة ببديل الإيجار كما هو مذكور بمقرر التنازل .وان قضاء الاستئناف برفضهم طلبها الرامي إلى طرده من هذا السكن طبقوا صحيح القانون وما استقر عليه القضاء الجاري به العمل .

وفي هذا الإطار أصدر مجلس الدولة عدة قرارات من بينها القرار رقم 15134 الصادر بتاريخ 2003/12/16 الذي جاء فيه ما يلي: " مستأجر الشقة الذي هو القطاع الصحي غير ملزم بالتنازل لصالح المعارض الذي لا تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها ضمن القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989" ، (24) وتجدر الإشارة إلى انه يمكن للإدارة أو الهيئة أن تعترض على هذا التنازل وذلك بالرغم من توفر الشروط السابق ذكرها - وهذا طبقاً للمادة 4 فقرة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 التي جاء فيه ما يلي: "...غير انه يمكن للإدارة أو الهيئة التي ترتبط بها هذه المساكن أن تعترض على بيع هذه المساكن لأسباب حتمية تتصل بحسن سير المصالح " ولمجلس الدولة

في هذا الصدد قرار وهو القرار رقم 13819 المؤرخ في 17 فيفري 2004 الذي جاء فيه ما يلي: "إن المستأجر للشقة والقطاع الصحي لسوق أهراس غير ملزم بالتنازل لصالح المستأنف لأن التنازل يكون رضائيا وتتم تسويته إداريا دون اللجوء إلى القضاء" (25).

كما تجدر الإشارة إلى أن حق الاعتراض الذي تملكه الهيئة المستخدمة يجب أن يبلغ إلى علم كافة المستفيدين أو بالأحرى الشاغلين ويكون هذا الاعتراض في مدة سنتين في الواقع طبقا للفقرة 03 و 04 من المادة 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 الذي جاء فيه ما يلي: " وهذا التحفظ الذي ينبغي أن يكتسي طابع استثنائي وأن يتلقى الموافقة المسبقة من السلطة الوزارية الوصية، يجب أن ينهى إلى علم كل من الذين يشغلون هذه المساكن والمؤسسات والهيئات المكلفة بالبيع. ولا يجوز أن تتجاوز مدة هذه الاعتراض سنتين (02) ويمكن تجديدها عند الحاجة حسب الأشكال نفسها". إن ما يلاحظ على هذا الاعتراض أنه غامض من حيث طبيعته القانونية، فالمشرع لم يبين كيفية ممارسته من طرف الهيئة أو الإدارة المعنية، فهل يكون عن طريق القضاء أو عن طريق رسالة إلى الشاغل؟ ، إن هذا الاعتراض هو ترجمة لحق يسمى بحق الشفاعة كون أن هذا الأخير يمكن أن يمارس من طرف المالك في الواقع وذلك طبقا للمادة 795 من القانون المدني والهيئة أو الإدارة المستخدمة هي مالكة في هذه الحالة.

إن هذه الأحكام المتعلقة بالتنازل تنطبق على السكنات التي تملكها أو تحوز عليها الدولة حق انتفاع وكذا السكنات التي تملكها الولاية أو البلدية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري. فكيف يكون التنازل عن السكنات التي تملكها المؤسسات والهيئات والشركات ذات الطابع الاقتصادي أو تنتفع بها؟ المرجح أن التنازل على المساكن التي تملكها هذه الهيئات غير منصوص عليه في القوانين الأساسية والنظم الداخلية لها وهو من باب أولى ما دام أن سند الامتياز وكذا ثمن الاستفادة من المسكن غير منصوص عليه في القوانين الأساسية والأنظمة الداخلية وبالتالي هي تخضع للقانون 01/81 والمرسوم 44/81 المؤرخ في 21 مارس 1981 المتضمن شروط و كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية (26).

وأخيرا نخلص إلى أن هناك مساكن غير قابلة للتنازل عنها وبالمقابل يمكن أن تكون قابلة للتنازل وبشروط معينة، فالمساكن الغير قابلة للتنازل عنها هي- المساكن الممنوحة لضرورة الخدمة الملحة - المساكن الممنوحة لصالح الخدمة لكنها واقعة في نطاق الهيئة ومرتبطة بها ارتباطا لا يقبل القسمة بالعقارات التي تستعملها هذه الهيئة (بمعنى أنها لصالح الخدمة لكنها مرتبطة بالعقارات ارتباطا، هذا

الارتباط هو واقعة مفروضة وليس لها علاقة بإرادة المشرع تماما مثلما هو عليه الحال في وقائع أخرى كالملكية المشتركة مثلا).

أما المساكن القابلة للتنازل عنها فهي المساكن الممنوحة لصالح الخدمة والواقعة خارج نطاق الهيئة، بالإضافة إلى توفر شروط معينة في شاغليها حددها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 ماي 1989 وكذا القانون 81-01 والمرسوم 71-88.

وقد يثور التساؤل حول المعيار أو المعايير التي اعتمدها المشرع لتقرير عدم إمكانية التنازل في السكن الوظيفي أو العكس أي إمكانية التنازل عن السكن الوظيفي؟

إن ما يستتف من خلال ما سبق ذكره هو أن المشرع اعتمد على ثلاثة معايير لتقرير عدم إمكانية التنازل عن المسكن الوظيفي، أو إمكانية التنازل عنه و هي:

أولا - معيار طبيعة السكن الوظيفي: فيما إن كان ممنوح لضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة

ثانيا - معيار موقع السكن الوظيفي: فيما إذا كان واقع في نطاق الهيئة ومرتبب بها ارتباطا يستحيل معه القسمة، أو كان واقعا خارج نطاق الهيئة.

ثالثا - المعيار التشريعي: من خلال الشروط التي وضعها المشرع وفرضها على الشاغل للاستفادة من التنازل عن المسكن الوظيفي، لكن إذا كانت هذه هي القاعدة فما هو الحل إذا كانت إدارة من الإدارات أو مؤسسة أو شخص معنوي المهم الهيئة المالكة أو المنتفعة حسب الحالة لها مساكن وظيفية تقع خارج نطاق الهيئة وغير مرتبطة بها، في نفس الوقت لها موظفون تتوفر فيهم شروط الاستفادة من مسكن وظيفي ممنوح لضرورة الخدمة؟ بمعنى انه يوجد في القائمة المحددة في الملحق الأول من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989؟، وبالنتيجة ما هو الحل عندما تقع مساكن وظيفية ممنوحة لضرورة الخدمة الملحة خارج نطاق الهيئة؟ هل تكون قابلة للتنازل عنها أم لا؟ إذا طبقنا على هذه الحالة المعيار الأول - المذكور أعلاه أي معيار طبيعة المسكن الممنوح تكون هذه المساكن بالضرورة غير قابلة للتنازل عنها، وإذا طبقنا المعيار الثاني أي موقع السكن يكون المسكن قابل للتنازل عنه، وبالتالي هذين المعيارين غير كافيين، فما هو الحل؟ يبقى المعيار الأخير وهو المعيار التشريعي هو أيضا غير كافي، كون أن المشرع حدد الشروط التي إذا توافرت في شاغل المسكن الممنوح لصالح الخدمة - ليس لضرورة الخدمة - يتم التنازل عنه لصالحه، بمعنى لم يحدد الشروط الواجب توافرها في المستفيد من المسكن الممنوح لضرورة الخدمة الملحة حيث يتم التنازل عنه له.

هنا بيت القصيد لأن هذا ما غفل عنه المشرع، لأن تنظيم المشرع لشروط التنازل عن السكنات الوظيفية الممنوحة لصالح الخدمة دون ضرورة الخدمة يفهم منه أنها غير قابلة للتنازل عنها، لكن السؤال

هو هل يشترط دائما أن يكون السكن الوظيفي الممنوح لضرورة الخدمة الملحة موجودا داخل الهيئة المستخدمة؟ هنا يجب الرجوع لتعريف السكن الوظيفي الممنوح لضرورة الخدمة الملحة الوارد في المرسوم التنفيذي 10/89 فالراجح في هذه الحالة - هو أن المساكن لا تكون قابلة للتنازل عنها لماذا؟ لأنه ببساطة هذا الأمر سيساهم في النهاية في حسن سير المرفق العام، فلو فرضنا أن الموظف المستفيد من مسكن ممنوح لضرورة الخدمة وواقع خارج نطاق الهيئة بمعنى موظف تنطبق عليه الحالة المفترضة أو الحالة موضوع المعالجة تم التنازل له على السكن وادعت الظروف ولحسن سير المرفق العام وجود موظف آخر مستفيد من مسكن وظيفي ممنوح لضرورة الخدمة الملحة، فأين يذهب هذا الموظف؟ إذن ليس من السهل التنازل على مسكن وظيفي ممنوح لضرورة الخدمة الملحة ولو وقع خارج نطاق الهيئة لظروف واعتبارات خارجة عن إرادة الهيئة المانحة، نظرا لما يقتضيه حسن سير المرفق العام.

خاتمة

نلخص من خلال كل ما درسته في هذا البحث على أن المشرع ميز بين المساكن الوظيفية الممنوحة لضرورة الخدمة الملحة والمساكن الممنوحة لصالح الخدمة ، وحدد السلطة المختصة بمنح السكن الوظيفي حسب الحالة ، كما أنه جعل من امتياز الاستفادة من السكن هي مؤقتا وقابلا للإنهاء بنفس الإجراءات التي تم بموجبها المنح، مع الإشارة إلى أنه لا يتم دائما إنهاء الاستفادة من السكن الوظيفي ، بل جعل من هذا الأخير قابلا للتنازل عنه للشاغل وفقا لمعايير وشروط محددة.

الهوامش:

(01) - أنظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 10/89 المؤرخ في 07 فبراير 1989، الجريدة الرسمية، العدد 06، المؤرخة في 08 فيفري 1989.

(02) - أنظر الجريدة الرسمية، العدد 21 المؤرخ في 1989/05/24.

(03) - أنظر الجريدة الرسمية، العدد 20 المؤرخة في 2002/03/20.

(04) اتخذت الحكومة قرارا بتاريخ 2009/06/20 والصادر في شكل تعليمة عن الوزير الأول أحمد أويحي يقضي بتجميد المرسوم التنفيذي رقم 208/06 المؤرخ في 2006/06/13 يحدد كفيات تحويل حق إيجار السكنات ذات الطابع الاجتماعي المخصصة للإدارات والمؤسسات والهيئات العمومية الجريدة الرسمية العدد 39 المؤرخة في 2006/06/14 هذا المرسوم رخص للإدارات والمؤسسات والهيئات العمومية المستفيدة من تخصيص هذه السكنات المملوكة لديوان الترقية والتسيير العقاري بتحويل حق إيجار هذه السكنات الوظيفية ذات الطابع الاجتماعي لصالح شاغليها وبعد تحويل حق الإيجار يمكن للمستفيد من هذا الإجراء الاستفادة من التنازل في إطار المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 8 جمدي الثاني عام 1424 الموافق 07 اوت 2003 المحدد لشروط وكفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير 2004 و كذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 يناير 2004 يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة او الموضوعة حيز الاستغلال قبل 2004/01/01،

(05) هذا المرسوم التنفيذي ينهي سريان أحكامه في 2010/12/31، لكن الحكومة قررت مواصلة التنازل عن الشقق الاجتماعية المسلمة قبل 2004، والذي كان مربوطا بأجال محددة بست سنوات، يأتي هذا القرار استجابة لمطلب المواطنين، في أعقاب تعليق العمل بهذه الصيغة وفق ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 03 / 269 المؤرخ في 27 جانفي سنة 2004، والذي حدد مدة ست سنوات للتنازل عن هذه السكنات، علما أن هذا المرسوم أردفه قرار وزاري مشترك، جمع وزراء الداخلية والمالية والسكن والعمران سنة 2006، أفضى إلى إعادة النظر وإطلاق عملية التنازل مجددا عن الشقق والأملاك العقارية التابعة في تسييرها لدواوين الترقية والتسيير العقاري، على اعتبار أن القرار أقر تخفيض السعر المرجعي المتوسط للمتر المربع الجاهز بـ 04 آلاف دينار ليصبح السعر المرجعي 14 ألف دينار للمتر، بعد أن كان السعر عند حدود 18 ألف دينار للمتر، وذلك في خطوة نحو تشجيع المواطنين على شراء هذه السكنات، ويأتي إطلاق عملية التنازل مجددا على شقق الدواوين لصالح مستغليها، بعد وقف العملية في الـ 31 ديسمبر الماضي الذي جاء كنتيجة طبيعية لانقضاء الأجل القانونية على اعتبار أن التنازل والبيع عن هذه العقارات انطلق شهر جانفي 2004، هذا الإجراء الذي كان يرمي إلى حل إشكالية تهرب المواطنين أو المؤجرين المستغلين للأملاك العقارية التابعة للدولة من دفع إتاوات الاستغلال، تمديده يأتي لمواصلة حل هذا الإشكال من جهة وإعطاء فرصة جديدة للمواطنين لامتلاك شققهم من جهة أخرى، خاصة وأن غالبية الصيغ التي يوفرها قطاع السكن في الوقت الراهن تمكن المستفيد من الملكية، على غرار صيغة السكن الترقوي المدعم والترقوي، والسكن الريفي مقابل صيغة واحدة بالإيجار تكمن في صيغة السكن العمومي الإيجاري.

وحسب التعليمات الوزارية المشتركة المتعلقة بشروط و كفيات و إجراءات التنازل عن الأملاك العقارية فإن الأملاك القابلة للتنازل هي جميع الأملاك العقارية المبنية التابعة للدولة و لديوان الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل 2004/01/01 سواء كانت هذه الأملاك ذات استعمال سكني او تجاري أو حرفي أو مهني، مع الإشارة إلى أن الأملاك التابعة للجماعات المحلية (الولاية، البلدية) غير معنية بتطبيق هذه الأحكام القانونية، كما أن الأملاك غير القابلة للتنازل هي:- السكنات الإلزامية - السكنات موضوع منح إمتياز للضرورة الملحة للمصلحة - السكنات الضرورية لسير المصالح والهيئات العمومية للدولة لاسيما تلك المخصصة أو المنجزة أو المكتسبة أو المستأجرة من طرف الدولة

(06)- أنظر، عبد السلام ذيب ،عقد الإيجار المدني ،الطبعة الأولى ،الديوان الوطني للأشغال التربوية،الجزائر ،2001، ص189.

(07)- طبقا لما جاء في الفقرة الأولى من المادة 12 من المرسوم التنفيذي 10/89 المذكور أعلاه تكون هناك ضرورة الخدمة الملحة في الحالتين الآتيتين: 01 - إذا كان العون لا يستطيع أداء خدمته دون أن يكون ساكن في العمارة التي يمارس فيها وظائفه أو في العمارة الملحقة بها وكان حضوره مطلوبا ليلا ونهارا. 02 - إذا كان العون يشغل منصب سلطة يقتضي تبعيات خاصة ويترتب عليه استعداد دائم ، دون أن يكون مع ذلك ساكن في أماكن عمله . يتضح من خلال الحالتين المذكورتين أعلاه أن بعد مسكن العون عن مكان أداء الخدمة وعدم الاستعداد الدائم لهذا الأخير يكون بمثابة عائق لممارسة الوظيفة ،وبالتالي فإن ضرورة الخدمة الملحة هي الحالة التي لا يمكن فيها للعون العمومي أن يؤدي مهامه دون السكن في العمارة التي يؤدي فيها وظائفه،أو في عمارة ملحقة بها ،وكان عمله يتطلب حضوره ليلا ونهارا ،أو إذا كان يشغل منصب سلطة ولا يمكنه أن يؤدي مهامه دون أن يكون بالضرورة ساكنا في مقر عمله ،بيد أن استخدام الأمثلة يجعل الفكرة واضحة ،فبالنسبة للحالة الأولى فمن بين الأمثلة التي تجسدها نجد رئيس مصلحة الاتصالات بالولاية والدائرة ،مدير المؤسسة العقابية ،مدير الثانوية ،رئيس مصلحة الحماية المدنية في الولاية ،وغيرهم من الأعوان ، ومن بين الأمثلة التي تجسد الحالة الثانية ، مثال ذلك أعضاء الحكومة ، الولاة ،بعض المديرين المركزيين والمحليين.

(08)- مجلس الدولة الغرفة الأولى قرار غير منشور.

(09)- جاء في الفقرة الأولى من المادة 13 من المرسوم التنفيذي 10/89 ما يلي : "يكون هناك تخصيص لصالح الخدمة عندما يكون سكن العون كفيلا بان يتيح أفضل أداء للخدمة أو تشجيعا لبروز كفاءات إضافية في نواح معينة ولو كان هذا السكن غير ضروري ملحة لممارسة الوظيفة ". فعلى عكس المساكن الممنوحة لضرورة الخدمة الملحة نجد الامتياز لصالح الخدمة لا يتطلب الحضور الدائم في أماكن العمل فلا يستدعي إلحاق العقار بهذا الأخير، فيمكن أن يكون بعيدا عنه، وهذه الفئة من المساكن تمنح لشرطين أساسيين: - إذا كان يؤدي هذا المسكن إلى جعل الموظف يؤدي خدمة أحسن - إذا كان يؤدي إلى تحقيق توازن جهوي.

(10)- مجلس الدولة الغرفة الأولى قرار غير منشور.

(11)- مجلس الدولة الغرفة الأولى قرار غير منشور.

(12)- انظر الأستاذ حمدي باشا أمر، مجمع النصوص التشريعية التنظيمية المتعلقة بالعقار ، دون طبعة، دار هومة بوزريعة الجزائر ، 2002، ص77.

(13)- انظر الجريدة الرسمية، العدد 01 المؤرخة في 07 فبراير 1981.

(14)- انظر الأستاذ حمدي باشا أمر، مجمع النصوص التشريعية التنظيمية المتعلقة بالعقار، المرجع السابق ، ص 124.

(15)- أنظر الجريدة الرسمية ، العدد 60 المؤرخ في 1991/11/23.

(16) أنظر الجريدة الرسمية ، العدد 52 المؤرخ في 1990/12/02.

(17)- أنظر المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1989/05/17 المحدد لقائمة الوظائف و المناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملحة، أو لصالح الخدمة، وشروط قابلية منح هذه المساكن، الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 1989/05/24.

(18)- أنظر التعليم رقم 3918 ، الصادرة عن وزارة المالية بتاريخ 2000/07/22، المتعلقة بعدم قابلية التنازل عن السكنات الوظيفية.

(19)- انظر الأستاذ حمدي باشا أمر، القضاء العقاري في ضوء احدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا،دون رقم طبعة ،دار هومه للنشر و التوزيع، بوزريعة الجزائر 2005، ص 63 .

(20)- مجلس الدولة، الغرفة الأولى، قرار غير منشور.

- (21)- مجلس الدولة، الغرفة الأولى، قرار غير منشور.
- (22)- مجلس الدولة، الغرفة الأولى، قرارين غير منشورين.
- (23)- هذا يعني أن الأشخاص المعنوية ليس لها الحق في الاستفادة من السكن الوظيفي المتنازل عنه.
- (24)- أنظر الأستاذ حمدي باشا أعمار، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، المرجع السابق، ص 63.
- (25)- مجلس الدولة الغرفة الأولى، قرار غير منشور.
- (26)- أنظر الجريدة الرسمية العدد 12 المؤرخة في 24 مارس 1981.

المراجع:

أولاً- المؤلفات:

- 01- عبد السلام ذيب، عقد الإيجار المدني، الطبعة 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- 02- حمدي باشا أعمار، مجمع النصوص التشريعية، التنظيمية المتعلقة بالعقار، دون طبعة، دار هومة بوزريعة الجزائر، 2002.
- 03- حمدي باشا أعمار، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة، دار هومه للنشر والتوزيع، بوزريعة الجزائر، 2005.

ثانياً- النصوص القانونية و التنظيمية:

- 01- المرسوم رقم 44/81 المؤرخ في 1981/03/21 المتضمن شرط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية العدد 12 بتاريخ: 1981/03/24.
- 02- المرسوم التنفيذي رقم 10/89 المؤرخ في 1989/02/07 المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، الجريدة الرسمية العدد 06 المؤرخة في 1989/02/07.
- 03-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1989/05/17 المحدد لقائمة الوظائف و المناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملحة، أو لصالح الخدمة، وشروط قابلية منح هذه المساكن، الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 1989/05/24.
- 04-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/02/05 المعدل للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1989/05/17، الجريدة الرسمية، العدد 20 المؤرخة في 2002/03/20.

ثالثاً- التعليمات الوزارية:

- 01-التعليمية رقم 3918 الصادرة عن وزارة المالية بتاريخ 2000/07/22، المتعلقة بعدم قابلية التنازل عن السكنات الوظيفية.