وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

إشكالية التنازل عن السكنات الوظيفية

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر ل.م.د في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

إعداد الطالبين:

زنينة أسامة

صابر عمر

تحت إشراف الدكتور:

عميرات عادل

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	المؤسسة	الصفة
د.مباركة عمامرة	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	رئيسا
د.عادل عميرات	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	مشرفا ومقررا
د.العيد صحراوي	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2023/2022

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

إشكالية التنازل عن السكنات الوظيفية

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر ل.م.د في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

إعداد الطالبين:

زنينة أسامة

صابر عمر

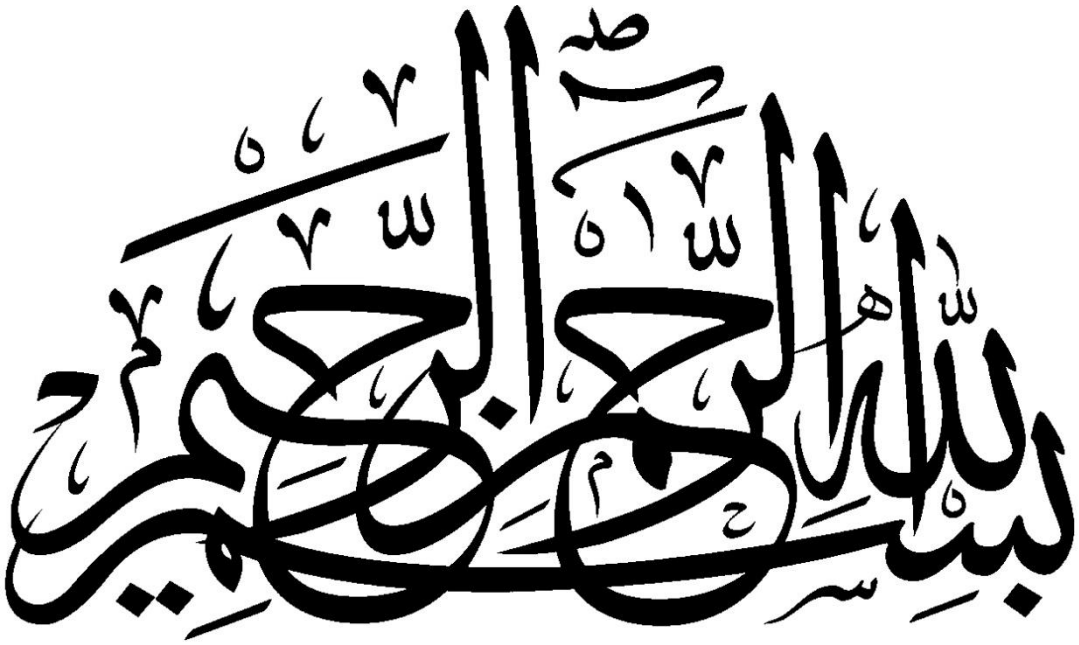
تحت إشراف الدكتور:

عميرات عادل

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	المؤسسة	الصفة
د.مباركة عمامرة	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	رئيسا
د.عادل عميرات	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	مشرفا ومقررا
د.العيد صحراوي	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2023/2022


بسم الله الرحمن الرحيم

إهداء

نهدي هذه الدراسة إلى **عائلاتنا** كل من **آبائنا وأمهاتنا وإخواننا وأخواتنا** وإلى **أقاربنا** وإلى **جميع من ساهم في وصولنا إلى ما نحن عليه الآن...**

إلى صاحبا السيرة العطرة، والفكر المُستنير, فلقد كان لهما الفضل الأوَّل في بلوغنا التعليم العالي (والدينا الحبيبين)، أطال الله في عُمرهما.

إلى من وضعتانا على طريق الحياة، وجعلتانا رابط الجأش، وراعتانا حتى صرنا كبيران (أمانا الغاليتان)، حفظهما الله وأطال في عمرهما.

إلى إخوتنا, من كان لهم بالغ الأثر في كثير من العقبات والصعاب.

إلى جميع أساتذتنا الكرام, ممن لم يتوانوا في مد يد العون لنا.

نحن "أسامة زنينة, عمر صابر" نهدي إليكم بحثنا هذا.

شكر وعرفان

نحمد الله ونشكره على كل النعم التي أنعمها علينا وخاصة الدين والعقل.

كما قال في القرآن الكريم: «وَفَوْقَ كُلِّ ذِي عِلْمٍ عَلِيمٌ» سورة يوسف(76).... صدق الله العظيم.

وقال سيد الخلق محمد عليه أفضل الصلاة والسلام: "من صنع إليكم معروفاً فكافئوه, فإن لم تجدوا ما تكافئونه به فادعوا له حتى تروا أنكم كافأتموه".... رواه أبو داوود.

نشكر **المخلصين الذين لم يبخلوا أي جهد في مساندتنا**، ونخص بالذكر **الأستاذ الفاضل الدكتور: عميرات عادل** على هذه الدراسة العلمية، وكذلك **الأستاذان الدكتوران: الذهبي خليفة, الشريفي عماد** على كل مجهود بذلوه في مساعدتنا, فجزاهم الله عنا كل خير.

ولا ننسى في الأخير أن نتقدم بجزيل شكرنا **لكل من مد يد العون لنا وساعدنا** في إخراج هذا الإنجاز المتواضع.

مقدمة

مقدمة

من بين الحقوق الاجتماعية الأساسية التي يتمتع الموظف بها الحق في السكن الوظيفي الذي كرسه المشرع الجزائري ضمن مجموعة من النصوص القانونية سيما القانون 01/81 المؤرخ في 07 فيفري 1981 وكذلك المرسوم التنفيذي 10/89 المؤرخ في 07 فيفري 1989 والمتعلق بتحديد شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح خدمة وشروط قابلية منح هاته المساكن وبذلك فإن منح السكن الوظيفي يتم منح امتيازه بإحدى هاتين الطريقتين, فعن السكن الذي يمنح بسبب ضرورة الخدمة الملحة فهذا الامتياز يكون في حالة ما إذا كان السكن الوظيفي الممنوح للموظف يمكنه من تأدية مهامه على أكمل وجه لذلك تشترط فيه جملة من الشروط والتي تتمثل بأن يكون السكن ممنوح لسبب الحاجة للحضور الدائم للعون أو الموظف أين يكون منح هذا السكن للموظفين الذين يتقلدون رتبة إدارية التي تستوجب عليهم مسؤوليتهم المراقبة والتدخل الدائم وفي كل الأوقات لضمان السير الحسن للمصلحة التي تحت إشرافهم, أما عن الحالة الثانية لمنح الامتياز للسكن الوظيفي فتكون لصالح الخدمة والذي سببه أنه يمكن لتواجد الموظف ضمن هاته السكنات أن يمنح دافعا لحسن سير المصلحة دون أن يكون ضرورة مثل ما هو الحال في الحالة الأولى, بحيث أنه هاته الحالات تمكن الموظفين من حل مشكلة السكن بالنسبة لهم بما في ذلك عناء التنقل لأداء الوظيفة دون التأخر في الالتحاق بمناصبهم بدرجة أولى إلا أنه يتوجب عليهم دفع الإيجارات ولو كانت رمزية.

لكن يبقي المشكل بالنسبة للموظف أنه يمكن للهيئة المستخدمة إنهاء استفادة الموظفين من المساكن الوظيفية في عدة حالات والتي نذكر منها حالة انتهاء العلاقة الوظيفية بأي سبب من الأسباب وهي الحالة التي تستوجب بالتبعية انتهاء الاستفادة من السكن الوظيفي كما توجد كذلك حالة إنهاء الاستفادة الذي يكون سببها تغير المصلحة المسيرة له كبيع السكن الوظيفي أو إعادة تخصيصه لجهة أخري.

غير أنه يمكن لشاغلي المساكن الوظيفي بموجب سند الامتياز أن يتقدموا بطلب التنازل لهم عن المساكن التي يشغلونها أين يستوجب ذلك توافر شروطا ضرورية كون أن طريقة منح المساكن تكون بطريقتين الأولى عندما تكون المساكن الوظيفية غير قابلة للتنازل وذلك عندما يكون هذا السكن قد منح في إطار الضرورة الملحة للخدمة إضافة إلى كون المسكن الوظيفي

محل طلب التنازل يقع داخل الهيئة الإدارية لا يقبل القسمة عنها وهما الشرطان الأساسيان لمنع التنازل عن هاته المساكن الوظيفية.

أما الطريقة الثانية والتي تكون فيها إمكانية للتنازل عن هاته السكنات والتي تتلخص شروطها أن تكون هاته المساكن قد منحت لصالح الخدمة على أن تكون هاته المساكن خارج نطاق الهيئة الإدارية.

تخضع عملية التنازل عن السكنات الوظيفية لجملة من الإجراءات على مستوى السلطات المختصة بعملية التنازل والجهات المختصة بعملية تقييم السكن الوظيفي مما يؤدي في بعض الأحيان إلى نشوء صراع مع الإدارة على الرغم أنه من حق الموظف الاستفادة من المسكن الوظيفي أو تمسك المصلحة بعدم التنازل وهو الأمر الذي يؤدي لقيام بعض النزاعات التي قد تكون على مستوى الهيئات الإدارية مثل التظلمات أو تكون على مستوى الهيئات القضائية والتي يحدد اختصاصها طبقا لمعايير تحديد الاختصاص.

خلافا لبعض النزاعات فإنه من المستقر عليه قضاء أن النزعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية تعد من اختصاص القاضي الإداري وفق المعيار العضوي الذي تبناه المشرع الجزائري وكذلك المعيار المادي الذي هو الاستثناء في عملية تحديد الاختصاص القضائي.

وعند الحديث عن المنازعات القضائية لابد أن تتعدد أنواع الدعاوى وفقا لطبيعة المنازعة أين يكون لطبيعة المنازعة أن تحدد الجهة القضائية المختصة بها, وبذلك فقد تكون هاته الدعوى الإدارية دعوى إلغاء أو من دعاوى القضاء الكامل أو دعوى استعجالية.

وتبرز أهمية موضوع الدراسة من الناحية العلمية كون التطرق إلى موضوع التنازل عن السكنات الوظيفية يؤدي إلى الإحاطة بالقوانين التي شرعها المشرع الجزائري وكذلك كون موضوع السكنات الوظيفية فيه نوع من الغموض سواء لدى الموظفين أنفسهم لا سيما الجهات القضائية أمام اختلاف الأحكام الصادرة عنها أين أصدر مجلس الدولة جملة من القرار كاجتهادات قضائية تتناول في موضوعها موضوع الدراسة.

كما ننوه للأهمية الموضوعية والتي هي مرتبطة بالموظف ومدى حرص الإدارة على توفير مساكن لموظفيها لتحقيق المنفعة العامة سواء بتحسين الأداء بالنسبة لهم أو المساهمة في حل مشكلة السكن والتي تعد مشكلة وطنية تسعى الدولة جاهدة لحلها بعديد من صيغ الاستفادة سواءا كانت هاته السكنات وظيفية أو اجتماعية.

أما عن دوافع اختيار الموضوع فهناك دوافع شخصية وأخرى موضوعية لما له من علاقة بطبيعة مهنتنا كمحامين والذي يعد موضوع الدراسة بالنسبة لنا تطويرا وإثراء لمعلوماتنا التي تساعدنا في مهنتنا التي تحتاج دائما إلى البحث وتطوير المعلومات وأما عن الأسباب الموضوعية كون موضوع التنازل عن السكنات الوظيفية يعد من المواضيع الهامة التي يتوجب البحث فيها كون أنه على الرغم من صدور العديد من النصوص القانونية إلا أن النزاعات المتعلقة بهذا الموضوع بقيت تحتاج لحلول وهو ما يفسر تعدد النصوص وتعاقبها بما في ذلك المنشورات والمذكرات التي تصدر من حين لأخر وهو ما يطرح التساؤل التالي:

ما هو النظام القانوني للتنازل عن السكنات الوظيفية في التشريع الجزائري ؟ وماهي المنازعات التي يثيرها ؟

من خلال موضوع دراستنا سوف نحاول الإجابة على هاته الإشكالية من خلال الخطة التي قسمناها إلى فصلين سوف نتناول في الفصل الأول واقع التنازل عن السكنات الوظيفية للموظف الجزائري والذي هو بدوره مقسم لمبحثين المبحث الأول مفهوم التنازل عن السكنات الوظيفية وكيفيته أما المبحث الثاني يتناول مراحل عملية التنازل عن السكنات الوظيفية.

أما من خلال الفصل الثاني فقد تعرضنا فيه إلى المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية وهو كذلك مقسم إلى مبحثين, من خلال المبحث الأول سوف نتناول الجهات المختصة بمنازعات السكنات الوظيفية ومن خلال المبحث الثاني سوف نتناول الدعاوى المتعلقة بموضوع التنازل عن السكنات الوظيفية أين اختتمنا موضوع دراستنا ببعض الاقتراحات التي أوردنها ضمن الخاتمة متمنين أن نكون قد وفقنا في الإحاطة بالموضوع والاستنتاجات المتوصل إليها.

ولقد اعتمدنا من خلال هاته الدراسة على المنهج الوصفي باعتبار أنه الأقرب لمجال دراسة موضوع البحث في مادة العلوم القانونية وذلك للحاجة لوصف النصوص القانونية والتشريعية دون أن ننسى المنهج التحليلي الذي من خلاله تم تحليل كيفيات التنازل عن السكنات الوظيفية وكذلك الإجراءات المتبعة لعملية التنازل والمنازعات التي يثيرها التنازل عن السكنات الوظيفية.

الفصل الأول

واقع التنازل عن السكنات الوظيفية للموظف الجزائري

الفصل الأول

واقع التنازل عن السكنات الوظيفية للموظف الجزائري

يعد السكن الوظيفي من بين الحقوق الاجتماعية التي يستفيد منها الموظف خلال مسيرته بقطاع الوظيفة العمومية وبحكم علاقة العمل لدى الهيئة المستخدمة, إلا أن استفادة الموظف من السكن الوظيفي تخضع دائما وأبدا لجملة من الشروط منها ما يتعلق برتبته الوظيفية والتي تحتم عليه بأن يكون حاضر دائما وفي كل الأوقات لما تتطلبه المسؤولية الملقاة عليه من رقابة مستمرة للمصلحة المشرف عليها, أين يتوجب عليه بأن يكون متواجدا متى استدعى الأمر لذلك وفي أي وقت حتى في العطل وخارج أوقات العمل, كما قد يستفيد كذلك من السكنات الموظفين الذين قد يساهم المسكن الوظيفي دافعا لأدائهم لوظيفتهم على أكمل وجه مما يساهم في حسن سير الهيئة ونوعية الأداء والخدمة بها.

ويخضع السكن الوظيفي لجملة من الإجراءات خلال عملية التنازل عنه قد تكون هاته الإجراءات مختلفة إلى أبعد حد عما في السكنات ذات الطابع الاجتماعي خصوصا وأن هاته السكنات الوظيفية تتبع الهيئة المستخدمة ولا تتبع وزارة السكن أو دواوين الترقية والتسيير العقاري بما في ذلك جملة من الشروط منها ما هو متعلق بالوظيفة ومنها ما هو متعلق بموقع السكن الوظيفي وحالة الاستفادة منه من طرف الموظف.

خلال هذا الفصل سوف نتعرض لواقع التنازل عن السكنات الوظيفية للموظف الجزائري من خلال مبحثين لذلك خصصنا المبحث الأول للحديث عن مفهوم التنازل عن السكنات الوظيفية وكيفيته والذي بدوره مقسم لمطلبين نتناول في المطلب مفهوم التنازل عن السكنات الوظيفية أما المطلب الثاني فسوف نتناول من خلاله شروط ومعايير التنازل عن السكنات الوظيفية.

وبخصوص المبحث الثاني فقد قسمناه هو كذلك لمبحثين المبحث الأول يتناول مراحل عملية التنازل عن السكنات الوظيفية ضمن مطلبين نتعرض من خلال المطلب الأول لمرحلة ما قبل تحرير عقد التنازل عن السكنات الوظيفية ومن خلال المطلب الثاني نتعرض لمرحلة تحرير عقد التنازل وما يتبع ذلك من إجراءات مختتمين هذا الفصل بملخص موجز لما تعرضنا له.

المبحث الأول

مفهوم التنازل عن السكنات الوظيفية وكيفيته

لقد استقر المبدأ على أنه لا يمكن تملك الأملاك العقارية التابعة للدولة أو أحد المؤسسات العمومية التابعة لها بغض النظر عن الطابع الهيئة أو المؤسسة التي يؤول إليها ملكية هذا العقار ويدخل ضمن هذا التعميم السكنات الوظيفية والتي تعد أملاكا عامة تابعة للدولة ولا يجوز لأي شخص بأن يكون شاعلا لها إلا بموجب عقد امتياز[1], إلا أنه قد ترد استثناءات على هذا المبدأ وذلك ما تضمنه القانون 01/81 الذي نص على أنه بالإمكان أن تتنازل الدولة على بعض أملاكها والتي من بينها السكنات الوظيفية, وكذلك بالرجوع للمرسوم التنفيذي 10/89 الذي حدد شروطا لإمكانية التنازل عن السكنات الوظيفية من عدمه وبالتالي فإن القاعدة العامة التي تقول بأنه لا يمكن التنازل عن الأملاك العمومية التابعة للدولة والمؤسسات الإدارية والاقتصادية قد يرد عليها الاستثناء على الأقل فيما يخص بعض السكنات الوظيفية ومن هنا فإن التنازل عن السكنات الوظيفية لابد أن يكون وفق لإجراءات قانونية حددها المشرع بحكم أن أحد أطرافه هو هيئة عمومية وبالتالي لابد أن يخضع هذا التصرف لشكلية وإجراءات يحددها القانون في جميع العقود الإدارية, وللإجابة على ذلك ارتأينا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين سوف نتناول في المطلب الأول مفهوم التنازل عن السكنات الوظيفية أما المطلب الثاني فقد خصصناه للإجابة عن الإجراءات القانونية للتنازل عن السكنات الوظيفية.

[1] المرسوم التنفيذي 10/89, المؤرخ في07 فيفري 1989, المتعلق بتحديد كيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة, أو لصالح الخدمة, وشروط قابلية منح المساكن, الجريدة الرسمية, عدد 06, سنة 1989.

المطلب الأول: مفهوم التنازل عن السكنات الوظيفية

لإعطاء مفهوم كامل للتنازل عن السكنات الوظيفية لابد من الإحاطة بالمعنى اللغوي وكذلك للتعريفات التي أوردها الفقه خصوصا وأن المشرع الجزائري لم يعطي أي تعريف للتنازل عن السكنات الوظيفية بالإضافة إلى ذلك التطرق إلى خصائص وأركان هذا التصرف الإداري لذلك سوف نتطرّق لكل هذا من خلال فرعين الفرع الأول خصصناه لتعريف التنازل عن السكنات الوظيفية أما الفرع الثاني للتعرض لأركان وخصائص السكن الوظيفي.

الفرع الأول: تعريف التنازل عن السكنات الوظيفية

من خلال هذا الفرع سوف نتعرض للدلالة اللغوية للتنازل عن السكنات الوظيفية وكذلك إلى التعريف القانوني الذي استنبطه الفقه خصوصا وأن المشرع الجزائري لم يورد ضمن النصوص التشريعية تعريف للتنازل عن السكنات الوظيفية تاركا ذلك للفقه.

أولا: الدلالة اللغوية

يدل التنازل في اللغة على حسب موقع الكلمة في الجملة فتعني التنازل عن الشيء أو التخلي عنه لغيره سوآءا كان عمل أو شيء[1].

إلا أن المعنى الأقرب لموضوعنا هو ما ورد في كتاب المعاني الجامع في وجهه القانوني إذ يعني التنازل "هو ترك المرء حقا له فائدة تعود عليه ثم التنازل عن الدعوى..."[2].

ثانيا: الدلالة القانونية للتنازل عن السكنات الوظيفية

بالرجوع للنصوص القانونية نجد بأن المشرع الجزائري لم يورد أي تعريف للتنازل عن السكنات الوظيفية غير أن ذلك لا يمنع من وجود دلالة قانونية له بناءا على ما ورد من نصوص القانونية المنظمة للتنازل عن السكن الوظيفي, إذ نجد أن المشرع الجزائر تطرق لموضوع الأملاك العقارية القابلة للتنازل ضمن المادة الأولى من القانون 01/81 المؤرخ في 07 فيفري 1981 التي جاء فيها أن هذا القانون يهدف إلى "تحديد الثروة العقارية القابلة للتنازل

[1] حمدي باشا عمر, مجمع النصوص التشريعية والتطبيقية المتعلقة بالعقار, دار هومة, 2002, ص666.

[2] المعجم الجامع, مروان عطية, دار غيداء للنشر والتوزيع 01 جانفي 2018.

عنها التابعة للقطاع العام, كما أنه بالرجوع إلى نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 10/89 سالف الذكر تنص على أن "... إذا وقعت هذه المساكن خارج نطاق الهيئة أو توفرت في سكانها شرط تحدد بقرار وزاري مشترك بين وزير المالية والوزير المكلف بالإسكان ووزير الداخلية والبيئة بعد استشارة السلطات المعنية وتكون قابلة للتنازل عنها بموجب القانون 01/81 المؤرخ في 07 فيفري 1981" المذكور سابقا".

وبذلك فإنه على حسب ما نص عليه المشرع يقتصر تطبيقه على المساكن التي تحوزها الدولة أو أحد جماعاتها المحلية وكذلك التي تحوزها المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والهيئات والمؤسسات ذات الطابع الاقتصادي لكن يمكن للإدارة أو الهيئة التي ترتبط بها هاته المساكن أن تعترض على بيعها لأسباب حتمية تتصل بحسن سير المصالح[1].

ولقد عرفت الأستاذة بركان فضيلة أن المقصود بالتنازل "هو إجراء قانوني استحدثه المشرع الجزائري, القصد منه تحويل الملكية العقارية من المالك إلى المستأجر, حيث تقوم الدولة بنقل الملكية العقارية سوآءا كانت تابعة لها أو كانت مسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري, إلى الشاغل الشرعي لها سوآءا أكانت محلات ذات استعمال سكني أو محلات ذات استعمال مهني وتجاري وحرفي مقابل ثمن لا يقل عن قيمتها التجارية"[2].

ولكن رغم أن للإدارة إمكانية الاعتراض عن التنازل عن السكن الوظيفي فإنه في المقابل نجد أن المشرع قد مكن وقيد الموظف في أجال للاعتراض على قرار الإدارة سيما ما نصت عليه المادة 04 فقرة 3 و4 و5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 على الرغم من أن المشرع لم يبين كيفية هذا الاعتراض وطبيعته القانونية.

وبالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم 03/93 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط ادارة الاملاك الخاصة والعامة تابعة لدولة وتسييرها ويضبط كيفية ذلك في مادته 23 التي

[1] يراجع في ذلك نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 10/89, المصدر السابق.

[2] بركان فضيلة, قسم الحقوق, مقال بعنوان دور إدارة أملاك الدولة في عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة, مجلة الدراسات القانونية, كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة يحي فارس بالمدية, المجلد الثالث العدد الثاني جزء 2, جوان 2017, ص50.

تنص "يمكن ان تباع العقارات التابعة للأملاك الوطنية المذكورة في المادة 10 أعلاه بالتراضي استنادا لرخصة من الوزير المكلف، بثمن لا يقل على قيمتها التجارية"[1].

وبذلك يمكن القول بأن التنازل عن السكن الوظيفي هو مجموع الإجراءات التي بمقتضاها يمكن امتلاك السكنات الوظيفية التابعة للدولة أو أحد المؤسسات العمومية التابعة لها والمتمثلة في السكنات الواقعة خارج الهيئات او المؤسسات الادارية او الاقتصادية المنصوص عليها ضمن المرسوم التنفيذي 10/89 الذي يكون كذلك وفقا لكيفيات حددها القانون وبموافقة الهيئة التابعة لها هاته المساكن وبقرار وزاري مشترك.

وكما تجدر الإشارة إلى أن قانون المالية لسنة 2022 والمتضمن للأحكام التنظيمية السارية المفعول والمعالجة لكيفيات وشروط التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة وتلك المسيرة من طرف ديوان الترقية العقارية تطبق أيضا على السكنات الوظيفية وقد نص كذلك ذات القانون على أنه يمكن لكل شاغل لسكن تابع للقطاع العمومي الإيجاري ذو طابع اجتماعي ممول بنفقات نهائية من طرف ميزانية الدولة ويرغب في اكتساب مسكنه إيداع طلب اقتناء في أجل لا يتعدى 31 جويلية 2023 كما أشار كذلك إلى أن معالجة الطلبات المودعة تخضع للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول إلى غاية التصفية النهائية[2].

الفرع الثاني: خصائص وأركان التنازل عن السكنات الوظيفية

بحكم أن التنازل عن السكن الوظيفي يعتبر تصرف إداري يختلف عن باقي التصرفات المعتادة من طرف الإدارة خصوصا وأن الأمر متعلق بتخلي هيئة عمومية عن ممتلكاتها والتي لا يجوز تملكها إلا استثناءا لذلك سوف نتعرض من خلال هذا الفرع إلى الخصائص والأركان التي يتميز بها التنازل عن السكنات الوظيفية عن غيره من العقود الإدارية على اعتبار أنه يعد عقد بين الإدارة المستخدمة والموظف.

[1] يراجع في ذلك نص المادة 23 من المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، عدد14، مؤرخة في 03 مارس 1993 معدل بالقانون 04/11 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

[2] يراجع في ذلك نص المادة 32 من الأمر رقم 01/22 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2022 الجريدة الرسمية, عدد 53.

أولا: خصائص التنازل عن السكنات الوظيفية

المقصود بالخصائص هو ما يتميز به عقد التنازل عن السكنات الوظيفية على اعتبار أنه عقد ذو طبيعة تختلف عن باقي العقود مثل العقود التي تكون بين الأفراد فيما بينهم أو التي تكون أحد أطراف العقد الدولة من جهة ومن جهة ثانية يكون الطرف الثاني موظف ومن خلال هذا الفرع سوف نتعرض لأهم ما يميز عقد التنازل عن السكنات الوظيفية من خلال ما يلي:

1 _ هو عقد ملزم لجانبين

إذ يرتب التنازل عن السكنات الوظيفية لشاغليها الشرعيين التزاما في ذمة المشتري بدفع الثمن يدرج ضمن الحساب النهائي لخزينة الدولة[1] على شاغل المسكن وهو المشتري هذا من جهة ومن جهة اخرى فهو يرتب على مالك المسكن ممثلا في مديرية املاك الدولة بصفتها الجهة المخول لها إبرام عقود التنازل عن السكنات الوظيفية بنقل ملكية هذا المسكن عن طريق عملية التنازل إلى شاغله الشرعي بموجب عقد التنازل محرر من طرف هاته الأخيرة يسلم له وبذلك فهو يعد التزاما لطرفين.

2 _ هو عقد شكلي

بحكم أن التنازل عن السكنات الوظيفية ينصب حول نقل ملكية عقار وحتى يكون هذا التصرف قانوني لابد ان يخضع هذا التعامل وفقا لرسمية وبغير هذا يكون باطلا بطلان مطلق اذ تنص المادة 324 مكرر1 من القانون 58/75 المؤرخ في 06 سبتمبر1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم[2] على شرط وجوب الشكلية في هاته العقود.

3 _ وجوب الاشهار

إن مجرد وجود عقد محرر يتضمن التنازل عن السكن الوظيفي لا يعني بذلك انتقال الملكية أو الحقوق العينية اذ يجب مراعاة الاجراءات المتعلقة بالإشهار والقيد ليكون حجة في

[1] يوسف حفصي، بيع الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ضل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البليدة، سنة 2005، ص66.

[2] القانون 58/75 المؤرخ في 06 سبتمبر1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 14/88, الجريدة الرسمية, عدد 78, سنة 1975.

مواجهة الغير وبذلك يتوجب على الهيئة المكلفة بتحرير عقد التنازل ان تقوم بإرسال نسخة من هذا العقد إلى المحافظة العقارية التي يقع بدائرة اختصاصها العقار محل التنازل لأجل شهره حتى يكون حجة اتجاه الغير.

4 _ عقد معاوضة

وذلك أن التنازل لا يكون إلا بمقابل يدفعه الشاغل الشرعي للمسكن الوظيفي للخزينة العمومية في مقابل الحصول على ملكية السكن الوظيفي, أي أن استئثار المشتري الذي هو الشاغل الشرعي للسكن الوظيفي والذي تسنى له ذلك بموجب السند القانوني لتملّك العقار لا يمكنه تملك السكن الوظيفي إلا بمقابل عوض يدفعه للدولة يتمثل في ثمن تحدده مصالحها التقنية بعد القيام بعملية تقييم المحلات المراد التنازل عنها[1] كما يتم خصم الأقساط الإيجارية والتي سبق وأن دفعها المشتري طيلة شغله للسكن الوظيفي.

5 _ عقد مجرد من المساومة

ويعني ذلك بأن قيمة المسكن الوظيفي يتم تحديدها من طرف المصالح التقنية للدولة والتي تكون ثابتة وبذلك فإن التي حددتها مصالح الدولة كقيمة التنازل عن السكن الوظيفي لابد أن يقبل الشاغل الشرعي للسكن الوظيفي بها كما هي دون أي تفاوض عن الثمن اذ ان ثمن التنازل الذي تقوم بتحديده مصالح املاك الدولة فهو اشبه بعقد إذعان[2] ولا يمكن مناقشة هذا الثمن أو التفاوض فإما أن يتم العقد بناءا على السعر المحدد من طرف اللجنة التقنية أو يتم رفض الطلب.

ثانيا: أركان التنازل عن السكنات الوظيفية

1 _ ركـن الرضـا

كقاعدة العامة وحتى ينعقد العقد يجب تطابق ارادة الطرفين حتى يرتب العقد اثره القانوني ومتمثل في الرضا والذي يشترط فيه ولصحته ان يكون صادرا من ذي اهلية ودون وجود

[1] يوسف حفصي، مرجع سابق، ص67.

[2] شلالي جمال الدين, التنازل عن السكنات الوظيفية، مذكرة ضمن الحصول على شهادة الماستر قانون العقاري, جامعة زيان عاشور، الجلفة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2015/2014.

عارض أو عيب يلحق به كالغلط أو التدليس والإكراه أو الغبن فالمشتري يعبر عن إرادته بتقديم الملف المطلوب والكامل معلنا رغبته وقبوله من طرفه هذا من جانب, ومن جانب آخر فان الدولة تعبر بإيجاب بإعلانها عن الشروط التي يمكن أن يتم بها اقتناء المحلّات التي يشغلها طالب التنازل واذا ما تحققت هذا فيعني ذلك الايجاب والقبول الذي يشكّل ركن الرضا.

2 _ ركن المحل

وهو العقار المتنازل عنه بالنسبة للدولة المتمثل في السكن الوظيفي الممنوح للموظف والذي يقابله الثمن بالنسبة للمشتري.

فبالنسبة للمسكن محل التنازل يشترط الشروط العامة والتي تتمثل أن يكون مشروعا وليس مخالف للقانون وأن يكون محددا لا لبس فيه أو قابل للتعين أما الشروط الخاصة فتتمثل في أن لا يكون المسكن المتنازل عنه يدخل ضمن الأملاك الغير قابلة للتنازل بينما في المقابل فإنه يشترط في الثمن أن يكون نقدا أي ليس منقولا أو عقار وأن يكون هذا الثمن مساويا لقيمة العقار التجارية أو مقاربا لها.

3 _ ركن السبب

ركن السبب هو الباعث أو الغاية المرجوة من عملية التنازل عن المسكن الوظيفي والذي يشترط فيه بأن يكون مشروعا حسب نص المادة 97 و98 من القانون المدني الجزائري[1].

إلا أنه وبحكم أن عقد التنازل ينشأ بين طرفين الأول هو الدولة باعتبارها مالكة للمسكن والثاني هو الموظف شاغل المسكن باعتباره المشتري فيختلف السبب لدى كل منهما فبالنسبة للدولة يتمثل السبب لا يتعدى ثلاث أمور فإما أن التنازل تدعيما لخزينة الدولة أو توفير مسكن ملائم للمواطن الجزائري وحل مشكلة السكن أو توفير مسكن ملائم للموظف لمزاولة وظيفته وضمان استقراره الأسري والمهني[2].

أما الغاية بالنسبة للمشتري فهو الحصول على ملكية المسكن الذي كان يشغله مدة من الزمن والاطمئنان على أسرته من الطرد أو النقل إلى مسكن أخر أو غير ذلك.

---

[1] يراجع في ذلك نص المواد 97 و98 من القانون 58/75, المصدر السابق.

[2] شلالي جمال الدين, المرجع سابق, ص28.

4. الشكلية

ويقصد بذلك أن يتم تحرير عقد التنازل عن السكن الوظيفي في محرر رسمي ووفقا لشكلية معينة تحددها المصالح المختصة بتحرير هاته العقود وبما أن هذا العقد ينصب حول نقل ملكية عقارات لذلك فإن شرط الشكلية يعد شرطا أساسي لنفاذ العقد سيما وما نصت عليه المادة 324 من القانون المدني الجزائري والتي نصت على أن العقود يجب أن تحرر في شكل رسمي مع دفع الثمن للموثق وإلا وقعت تحت طائلة البطلان المطلق, غير أن من يمثل الموثق في عقود التنازل عن السكن الوظيفي هي مصالح أملاك الدولة المخولة بتحرير هذا النوع من العقود وتحل محل الموثق وتلعب الدولة كذلك من خلال اللجان التقنية دور الخبير في التقييمات للمحلّات المدنية بالتنازل[1].

والشكلية في عقود التنازل عن السكن الوظيفي تقتضي إفراغ الاتفاق العقدي الذي بمقتضاه تنتقل ملكية المسكن الوظيفي إلى شاغله الشرعي أي للمشتري أو الموظف في محرر رسمي تعده مديرية أملاك الدولة بعد دفع هذا الأخير للثمن بناءا على الترخيص المسبق من السلطة ووفق إجراءات محددة.

والملاحظ أن عقود التنازل عن السكنات الوظيفي تختلف عن العقود المدنية الأخرى والتي تتعلق بنقل ملكية عقار فإن العقود الإدارية المتضمنة للتنازل لا وجود لأي شهود يشهدون على مجلس العقد بعد تلاوة ما فيه[2].

المطلب الثاني: شروط ومعايير التنازل عن السكنات الوظيفية

التنازل عن السكن الوظيفي يعني انتقال ملكية هذا المسكن إلى صاحب الطلب الذي يحوز على سند يثبت شغله له بصفة قانونية وشرعية وحتي تتم عملية التنازل عن المسكن الوظيفي لابد من جملة من الشروط والإجراءات وجب إتباعها حتى يتم انتقال السكن الوظيفي، ولقد جاء في الفقرة 02 من المرسوم 10/89 إذا وقعت هذه المساكن خارج نطاق الهيئة أو توفرت في ساكنيها شروط تحدد بقرار وزاري مشترك بين وزير المالية والوزير المكلف

[1] واكد الزهرة, التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري في إطار المرسوم التنفيذي 269/03 مذكرة ماستر, جامعة الدكتور يحي فارس, المدية, 2013 ص15.

[2] يوسف حفصي, مرجع سابق, ص69.

بالإسكان ووزير الداخلية والبيئة بعد استشارة السلطات والهيئات المعنية وتكون قابلة بالتنازل عنها بموجب القانون 01/81 المؤرخ في 07 فيفري 1981[1] سيما ما ذكر بالمادة 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989, فما هي الشروط اللازم توفرها حتى يتمكن المستفيد من السكن الوظيفي لاكتسابه.

الفرع الأول: شروط التنازل عن السكنات الوظيفية

لابد لعملية التنازل عن السكن الوظيفي لمجموعة من الشروط التي أوجبها المشرع حتى يكون التنازل عن السكن الوظيفي وفقا لما يقتضيه القانون إضافة إلى ذلك فإن التنازل يخضع لمعايير يتم على أساسها التنازل عن السكن الوظيفي والتي سوف نتعرض لها من خلال هذا الفرع.

بالرجوع إلى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 فيفري 2002 في المادة 04 منه نجده قد حدد شروط السكنات المعنية بالتنازل على أنها السكنات "الواقعة خارج رحاب الهيئة قابلة للتنازل عنها لمن يشغلونها"[2] وفي ذات القرار فلقد نصت المادة 05 كذلك على شروط اكتساب هاته المساكن بأن يكون شغل المسكن بموجب سند قانوني مسلم له من طرف السلطة المخولة وفقا لنصوص المواد 3 و4 و5 من المرسوم التنفيذي 10/89 المذكور أعلاه بما في ذلك علاقة عمل مدتها على الأقل 07 سنوات بالهيئة كما نصت المادة 05 من القانون 10/89 المعدل والمتم بموجب المرسوم رقم 71/88 المؤرخ في 22 مارس 1988[3].

ومن خلال استقراء النصوص القانونية المنصوص عنها أعلاه فإنه يمكن أن نحصر الشروط التي نص عنها المشرع الجزائري لإمكانية التنازل على السكنات الوظيفية على أساس معايير محددة فقد ميز بين السكنات القابلة التنازل وغير قابلة عن التنازل بناء على طبيعة

[1] يراجع في ذلك نص المادة 15 من المرسوم 10/89, المصدر السابق.

[2] القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 فيفري 2002, المتعلق بتحديد قائمة الوظائف والمناصب التي تخول الحق في الامتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملحة وشروط قابلية منح المساكن, الجريدة الرسمية, عدد 20, سنة 2002.

[3] المرسوم رقم 71/88 المؤرخ في 22 مارس 1988 يحدد الشروط الخاصة التي تطبق على بيع الأملاك العقارية العمومية التي شرع في استغلالها بعد 01 جانفي 1981, الجريدة الرسمية, عدد 513, سنة 1988.

السكن الذي تم منح بموجبها أما بشرط ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح خدمة أو بناءا على موقع السكن داخل أو خارج الهيئة اضافة الي شروط واجبة في شاغل المسكن وهي كما يلي:

أولا: أن يملك طالب الاكتساب سندا قانونيا صادرا عن السلطة المختصة لشغل المسكن الوظيفي وفق ما تضمنته المواد 3 و4 و5 من المرسوم 10/89 المؤرخ في 07 فيفري 1989.

ثانيا: أن يستوفي طالب السكن الوظيفي ضمن الهيئة المستخدمة مدة 07 سنوات من الخدمة.

ثالثا: أن يكون المستفيد شخصا طبيعيا ومتمتعا بالجنسية الجزائرية ومستوفي لجميع لالتزاماته الإيجارية عند تاريخ التنازل.

رابعا: أن يكون السكن الوظيفي خارج نطاق الهيئة والممنوح لصالح الخدمة ووفق للشروط النصوص عنها في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 ماي 1989 والقانون 01/81 والمرسوم 71/88 المذكورين أعلاه.

ومن الملاحظ بأن المشرع الجزائري رغم تبنيه للقاعدة عدم التنازل عن الأملاك التابعة للدولة إلا أنه قد جعل لها استثناء بإمكانية التنازل عن بعض هاته الأملاك العقارية والتي من بينها السكن الوظيفي محددا شروطا لذلك مستبقيا على إمكانية قيام الهيئة الإدارية في رفض طلب التنازل في حالة وجود حتمية تتصل بحسن سير مصالحها طبقا لنص المادة 04 الفقرة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989.

غير أن قرار الإدارة برفض التنازل يمكن الاعتراض عليه هو كذلك من طرف صاحب طلب التنازل وهو ما نصت عليه نفس المادة في الفقرة 3 و4 وذلك ضمن أجل لا يتجاوز السنتين(02) على الرغم أن النص لم يحدد طبيعة ولا كيفية الاعتراض ولا كيفية ممارسة المشتري لهذا الحق.

الفرع الثاني: معايير التنازل عن السكن الوظيفي

يتضح من خلال الشروط التي أقرها المشرع الجزائري للقبول طلب التنازل عن السكنات الوظيفية أنه قد تبنى معايير لذلك وهي:

أولا: معيار طبيعة السكن الوظيفي

وذلك فيما إذا كان هذ المسكن قد منح لضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة أي كيفية المنح التي كانت عليها الاستفادة.

ثانيا: معيار موقع السكن الوظيفي

وذلك بناءا على موقع السكن سوآءا كان هذا السكن يقع داخل نطاق الهيئة المستخدمة أو مرتبط بها أو يقع خارجها.

ثالثا: المعيار التشريعي

لقد حدد المشرع جملة من الشروط للتنازل عن السكن الوظيفي تضمنها عدة نصوص قانونية والذي يحتكم إليها في حالة ما إذا تعذر تحديد إمكانية التنازل عن السكن الوظيفي.

غير أنه بالنظر لجميع المعايير المذكورة أعلاه نجد بها وقصور وغير كافية ولا شاملة, فمثلا على سبيل المثال لا الحصر, أنه إذا منحت مساكن وظيفية للضرورة الملحة لكن هاته المساكن تقع خارج نطاق الخدمة فإننا نرى بأن المعيارين الأولين يتعارضان وحتى لو طبقنا المعيار الثالث الذي هو المعيار التشريعي نجده غير كافي[1] في الإلمام بإشكالية التنازل عن السكن الوظيفي, مما يتضح بأن المشرع كان عليه بأن يحدد ويعرف السكن الوظيفي الممنوح للضرورة لخدمة أو لصالح الخدمة ضمن تشريعاته لتجنب تعارض المعايير التي تبناها.

المبحث الثاني

[1] بن ورقلية قماري محمد, مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق, تخصص دولة مؤسسات, جامعة الجلفة, زيان عاشور, كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق, السنة 2018/2017, ص63.

مراحل عملية التنازل عن السكنات الوظيفية

يتخذ التنازل عدة إجراءات بدءا من تأسيس اللجنة المؤسسة على مستوى كل دائرة بحسب ما ينص عليه المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 07 أوت 2003[1] في المادة 11 أين يتم إيداع الطلبات المتعلقة باكتساب السكنات الوظيفية أمام هاته الأخيرة والتي يتم تأسيسها لهذا الغرض وتأتي بعد ذلك مرحلة ثانية تسمى بمرحلة التقييم ثم تليها مرحلة أخرى هي دراسة الطلب وهي المراحل التي تسبق تحرير العقد وتعتبر المرحلة التمهيدية لتحريره.

المطلب الأول: مرحلة ما قبل تحرير عقد التنازل عن السكنات الوظيفية

هاته المرحلة تسبق إعداد عقد التنازل عن السكن الوظيفي والتي يعبر من خلالها الموظف صاحب طلب التنازل برغبته في التنازل له عن السكن الوظيفي بناءا على طلب اكتساب يودعه أمام الجهة المخول لها تلقي هاته الطلبات والتي تحيلها بدورها على الجهات التي تقوم بدراسة الطلب المقدم وكذلك تقييم السكن الوظيفي القابل للتنازل عنه وللإجابة على ذلك قسمنا هذا المطلب لفرعين الأول نتكلم فيه عن إيداع الطلب والثاني عن تقييم السكن الوظيفي.

الفرع الأول: إيداع طلب الاكتساب

يتقدم المشتري بطلب الترشح لاكتساب العقار القابل للتنازل والذي لابد أن تتوفر فيه الشروط المنصوص عنها من جنسية جزائرية وأن يكون شخصا طبيعيا وله صفة الشاغل الشرعي أي الحائز للمسكن الوظيفي بسند قانوني إضافة إلى استفائه للالتزامات المتعلقة بالإيجار إلى غاية تاريخ إيداع الطلب على مستوى اللجنة.

كما أن نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 269/203 المذكورة أعلاه حددت شروطا متعلقة بطلب المترشح والذي لابد أن يكون وفقا للنموذج المعد من طرف الإدارة زيادة على ذلك وجوب أن يرفق مع الطلب السند الشرعي لشغل الملك العقاري وشهادة استفاء

[1] المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 07 أوت 2003, المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين التسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 جانفي 2004, الجريدة الرسمية, عدد48, 2003.

الإيجارات من الهيئة التابع لها العقار وإضافة إلى ذلك شهادة ميلاد المترشح ونسخة من بطاقة تعريفه مصادق عليها.

وتجدر الإشارة أنه حسب المرسوم التنفيذي 114/91 المؤرخ في 12 ماي1991 قد نص على وجوب أن يتقدم المترشح للاكتساب بتصريح شرفي حسب النموذج الموجود لدى الصندوق الوطني للسكن بأنه لم يستفد من أي إعانة مالية من طرف الدولة والمتمثل في استمارة متوفرة لدى هاته الهيئة[1].

كما تجدر الإشارة كذلك بأن مصالح أملاك الدولة تشترط عند تحريرها لعقد التنازل عن السكن الوظيفي شهادة عدم الاستفادة من أي إعانة مالية من طرف الدولة وتصريح شرفي بعدم امتلاك المترشح لملك تابع للدولة وهذين الوثيقتين يدخلان في تكوين ملف الاكتساب وكذلك لأجل الاستفادة من الامتيازات المالية وذلك بخصم المبالغ المدفوعة في شكل الإيجارات وتخفيض على السعر وفق المادة 09 من المرسوم التنفيذي 269/203.

الفرع الثاني: تقييم السكن الوظيفي

تأتي هاته المرحلة بعد مرحلة ايداع ملف الاكتساب أين يتم ارسال طلب إلى مصالح أملاك الدولة لأجل تحديد القيمة التجارية للعقار محل طلب التنازل، خلال هاته المرحلة يتم ارسال بطاقة التقييم إلى أمانة لجنة الدائرة خلال أجل شهر واحد من تاريخ ايداع قوائم الاملاك المعينة[2]، حيث يجعل التأخر في عملية التقييم أضرار للمترشحين لاكتساب السكن الوظيفي على اعتبار أن عملية التقييم تستلزم بطاقة تقييم البناية، كما أن خلال طول المدة قد تتغير السوق العقارية وبالتالي يتغير التقييم بالرغم أن المترشح للاكتساب ليس مسؤولا عن هاته الحالة.

[1] المرسوم التنفيذي 145/91 المؤرخ في 12 ماي 1991, المنشئ للصندوق الوطني للسكن المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 111/94, الجريدة الرسمية, عدد 25, سنة 1991.

[2] القرار الوزاري المشترك 97 المؤرخ في 27 جانفي 2004, المتضمن تحديد المعايير تحديد القيمة التجارية في اطار التنازل عن الاملاك العقارية التابعة لدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة في حيز الاستغلال قبل 01 جانفي 2004.

ونظرا للدور الهام لعملية التقييم أوجدت الدولة على مستوى كل مفتشية أملاك الدولة عدد من الأعوان للقيام بهته العملية والتي تتمثل في الاجراءات التحضيرية التي يتخذها كل مدير ولائي لأملاك الدولة فيما يلي:

- القيام بتكوين فرق التقييم العقارية حول العقارات القابلة لتنازل.
- العمل على اعداد برامج عمل يتماشى وعدد الملفات الكاملة التي أودعت على مستوى الدائرة المتوفرة على جميع الشروط التنازل.
- السعي لدى المصالح والهيئات المعنية بالتنازل مثل مديرية السكن والتجهيزات العمومية وكذلك ديوان الترقية والاتصال من أجل الحصول على المخططات والبطاقات التقنية للعقار محل التنازل للحصول على مكونات ومساحة الملك محل طلب الترشح للاكتساب.
- كذلك تقوم الخلية على مستوى مفتشية الدولة بمراقبة بطاقات التقييم والبطاقات الوصفية للعقار التي أعدتها فرق التقييم.
- إنشاء فرقة تقييم عند الضرورة من أجل عدم عرقلة برنامج عمل مفتشية الدولة اضافة إلى ايجاد خلية على مستوى مصلحة الخبرات يرأسها هاته المصلحة أو رئيس مكتب التقييمات تضم أعوان مهمتهم إجراء المراقبة الآلية لبطاقات التقييم أو عند الحاجة للقيام بذلك ميدانيا.

وتكون كيفية التقييم بناء على ما جاء به القرار الوزاري المشترك رقم 97 المؤرخ في 27 جانفي 2004[1] فإننا نجده يتضمن طريقة تقييم للأملاك قبل التنازل ويصنف الاملاك القابلة لتنازل حسب الصنف والمنطقة الفرعية بناء على الجدول المرفق به أين يتم تصنيف البلديات في أحدى المناطق الستة 06 ويتم تحديد المعاملات والمناطق الفرعية إلى ستة 06 مناطق أيضا وفقا لتوضيح المبين ادناه بناءا على الجدول الملحق كالتالي:

المعاملات الخاصة بالمناطق	المعاملات الخاصة بالمناطق الفرعية

[1] القرار الوزاري المشترك رقم 97, المؤرخ في 27 جانفي 2004، مصدر سابق.

المنطقة 1: 2	المنطقة الفرعية 1: 1.2 حي فخم
المنطقة 2: 1.5	المنطقة الفرعية 2: 1.1 وسط المدينة
المنطقة 3: 1.3	المنطقة الفرعية 3: 1 حي المحيط بالمدينة
المنطقة 4: 1	المنطقة الفرعية 4: 0.9 الضواحي
المنطقة 5: 0.8	المنطقة فرعية 5: 0.8 مناطق معزولة
المنطقة 6: 0.8	

وكذلك يتم تصنيف البلديات إلى خمسة مناطق فرعية جغرافية أين يتم تحت سلطة والي الولاية أو التنسيق مع المصالح المؤهلة التي لها علاقة بموضوع التنازل أين يتم تصنيف اعتبار لمرتبة العقار إلى إحدى الأصناف الأربعة المعروفة كما يلي:

- الصنف الاول: فخامة عالية.
- الصنف الثاني: فخامة حسنة.
- الصنف الثالث: اقتصادي.
- الصنف الرابع: جد اقتصادي.

وقد حددت معاملات هاته الاصناف معامله 1.5 أما الصنف الثاني 1.1 والصنف الثالث 0.9 والصنف الرابع 0.7[1].

كما أنه يتم تقييم السكنات الجماعية حسب الطريقة المسمات المساحة المفيدة فإن ذلك يمكّن من الحصول على القيمة الأولية للسكن الوظيفي وهو ما يكون بضرب المساحة المفيدة في السعر الوحدوي, إذ أن العقارات التي تكون مقسمة إلى أجزاء أي حصص على أفراد تشمل كل حصة على جزء خاص من الأجزاء المشتركة[2].

أما بخصوص السكنات الفردية فإن تحديد قيمتها يكون على أساس قيمتها المصححة والمطورة خارج الجدران ويتم بنفس العملية التي تخضع لها السكنات الجماعية ووفقا للكيفية التالية:

[1] القرار الوزاري المشترك رقم 97 المؤرخ في 27 جانفي 2004، مصدر سابق.

[2] يراجع في ذلك نص المادة 10 من نفس المرجع.

أولا: حساب مساحة المحل القابل للتنازل

بالنسبة للسكنات الجماعية يؤخذ بعين الاعتبار المساحة المفيدة والتي يتم حسابها من داخل الجدران مضاف إليها المساحة المعدلة لبعض الأجزاء مثل الشرفات أما بخصوص العقارات الفردية فإن المساحة المعدلة والمطورة تكون من خارج الجدران.

ثانيا: حساب السعر القاعدي

بحسب ما نصت عنه المادة 02 من القرار الوزاري رقم 97 المؤرخ في 27 فيفري بأن السعر المرجعي هو 18.000.00 دج للمتر المربع, وغير أنه يخضع للتصحيح بموجب المعاملات الصنف للمنطقة الفرعية وذلك من أجل الحصول على السعر القاعدي الذي يطبق على مساحة السكن بحيث يكون السعر المتوسط المرجعي مصحح بمعامل المنطقة ومعامل المنطقة الفرعية ومعامل الصنف.

ثالثا: حساب سعر التنازل

حاصل سعر التنازل يكون باحتساب المساحة المفيدة ضرب السعر الأساسي ضرب معامل القدم, غير أنه بالرجوع لما نص عنه القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21 أكتوبر 2006 المعدل والمتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 جانفي 2004[1] فإنه قد نص على تخفيض السعر المرجعي من 18000.00 دج للمتر المربع إلى 14000.00 دج للمتر المربع وقد غير أيضا معاملات المناطق والمناطق الفرعية بعد وجود فاعلية في تطبيق الأحكام الجديدة المتعلقة بالكيفيات الجديدة التي تحدد سعر التنازل والإجراءات المتبعة سيما ما نص عليه كذلك المرسوم 296/06 المؤرخ في 02 ديسمبر 2006 المعدل والمتمم للمرسوم 269/03 المؤرخ في 07 أوت 2003[2] والذي مدد هذا الأخير العمل بالإجراء الأصلي إلى غاية 31 ديسمبر 2010 بدلا من 31 ديسمبر 2007 ليصبح التحديد الجديد للمعاملات كالتالي:

[1] القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21 أكتوبر 2006, المعدل والمتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 جانفي 2004.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 296/06 المؤرخ 02 ديسمبر 2006, الجريدة الرسمية, العدد 54 سنة 2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 269/03, مصدر سابق.

المنطقة 1: 1.8

المنطقة 2: 1.3

المنطقة 3: 1.1

المنطقة 4: 0.8

المنطقة 5: 0.7

المنطقة 6: 0.4

وبخصوص المعاملات الجديدة المتعلقة بالمناطق الفرعية فإنها اختلفت عن المعاملات القديمة التي كانت نفسها دائما فأصبحت تختلف حسب المنطقة التي بوجد بها العقار والتي هي كالتالي:

المنطقتان الفرعيتان الأولى والثانية

المنطقة الفرعية 1 (حي سكني) 1.1

المنطقة الفرعية 2 (وسط المدينة) 1

المنطقة الفرعية 3 (الحياء المحيطة بالمدينة) 1.0

المنطقة الفرعية 4 (الضاحية) 0.2

المنطقة الفرعية5 (المعزولة) 0.7

المنطقتان الفرعية الثالثة والرابعة

المنطقة الفرعية1 (حي سكني) 1.1

المنطقة الفرعية 2 (وسط المدينة) 0.9

المنطقة الفرعية 3 (الحياء المحيطة بالمدينة) 0.8

المنطقة الفرعية 4 (الضاحية) 0.7

المنطقة الفرعية 5 (المعزولة) 0.6

المنطقتان الفرعية الخامسة والسادسة

المنطقة الفرعية 1 (حي سكني) 0.9

المنطقة الفرعية 2 (وسط المدينة) 0.8

المنطقة الفرعية 3 (الحياء المحيطة بالمدينة) 0.7

المنطقة الفرعية 4 (الضاحية)0.6

المنطقة الفرعية 5 (المعزولة) 0.5[1]

ولقد نصت المادة 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21 أكتوبر 2006 على أنه يحق لمكتسبي الأملاك العقارية في إطار المرسوم رقم 269/03 المعدل والمتمم الاستفادة من الأحكام الجديدة التي جاء بها القرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه وبذلك تكون عندنا عدة حالات ففي حالة عدم انجاز عملية التقييم هنا وليس ثمة أي مشكل بحيث سيتم اعدادها وفقا لجدول الاسعار الجديد اما في حالة انجاز عملية التقييم جديدة تعديلية[2] على اساس الاسعار الجديد وارسال نسخة منه إلى لجنة الدائرة.

ويتم إعداد مقرر التنازل بناءا على بطاقة التقييم التعديلية وفقا لجدول الأسعار الجديد أين يتعين على مدير أملاك الدولة إعداد شهادة تكون وفقا لنموذج المحدد الاستعمال كأساس لمتابعة إجراءات التنازل دون الرجوع إلى إعداد مقررة أو شهادة تعديلية من طرف لجنة الدائرة.

[1] المذكرة رقم 8227, المؤرخة في 07 أفريل 2008, الصادرة عن مديرية العامة للأملاك الوطنية, وزارة المالية.

[2] شلالي جمال الدين، مرجع سابق, ص41.

ومن أجل الحصول على سعر التنازل يجب تطبيق تخفيض بنسبة 5% لكل سنة من عمر البناية بمعاملة صيانة يتراوح بين 0.6 و1.2 وفي كل الأحوال لا يمكن أن تفوق النسبة 30 بالمائة[1].

الفرع الثالث: دراسة طلب الاكتساب

تكون هاته المرحلة بعد إيداع طلب الشراء الذي يودع على مستوى اللجان المنشأة على مستوى كل دائرة التي تكلف بدراسة طلبات الاقتناء الموجهة للأملاك التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري التي وضعت حيز الاستغلال قبل تاريخ 01 جانفي 2004 والنظر في هاته الطلبات والتي تم إنشاؤها خصيصا لهذا الغرض والتي تتكون من رئيس الدائرة الواقع بها العقار رئيسا وبعضوية كل من ممثل عن المديرية الولائية لأملاك الدولة وممثل عن المديرية الولائية السكن والتجهيزات العمرانية وكذلك عضو ممثل عن الديوان الترقية والتسيير العقاري, إلا أن أعضاء هاته اللجنة ليس على سبيل الحصر فقد يندرج ضمنها ممثل عن مديرية الثقافة في حالة كان العقار له علاقة بالقطاعات المحمية[2].

كما يمكن لرئيس اللجنة الاستعانة بأي شخص بإمكانه تقديم التوضيحات سيما إذا تعلق الأمر بالأعضاء المؤهلين لوزارة المالية.

يقوم عمل هاته باجتماعها حسب عدد الملفات الموضوعة لديها مرة كل شهر على الأقل أين يتوجب عليها الرد على كل طلب خلال مدة أقصاها 03 أشهر من تاريخ إيداع الطلب أين يتم دراسة الطلبات بناء على بطاقة التقييم المعدة من طرف المصالح التابعة للمالية أين يتوجب على هاته الأخيرة القيام بإرسال الملفات إلى لجنة الدراسة قبل 48 ساعة من الاجتماع ليتسنى للّجنة الاطلاع ودراسة الطلبات والتي تؤخذ قراراتها بناءا على الأغلبية غير أنه في حالة التساوي يرجح صوت الرئيس قرار هاته اللجنة إما بقبول أو رفض طلب الاقتناء, بحيث تكون قرارات هاته اللجنة قابلة للاعتراض من طرف صاحب الطلب أو من طرف الهيئة المانحة للاستفادة من السكن الوظيفي.

[1] المذكرة رقم 8227, مصدر سابق.

[2] يراجع في ذلك نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 269/03, مصدر سابق.

وبما أن السكنات الوظيفية ليست كلها تابعة للدولة أو أحد الهيئات إدارية تابعة لها، كما أنها قد تكون تابعة لهيئة أخرى ويتم الانتفاع بها من طرف هيئة أخرى تستغلها كسكن وظيفي وبالتالي فان الجهات التي يتبع لها السكن الوظيفي أو التي تسيره قد لا تكون لها الأحقية في التنازل عنها انما يخول التنازل لهيئة مخالفة، كما أن السكنات موضوع التنازل محددة بنص القانون فلا يمكن التنازل عن بعض السكنات حتى وإن توافرت جميع الشروط المنصوص عليها في النصوص القانونية والتي سبق التطرق اليها أين تصدر اللجنة قراراتها التي قد تنشأ عن عنها أثار عدة سوف نتطرق لها في النقاط التالية:

أولا: قرار رفض طلب التنازل وما ينجم عنه من أثار

في هذه الحالة يتم رفض طلب شراء المسكن الوظيفي من طرف اللجنة المختصة بدراسة الطلبات بناء على أسباب تراها كافية لتحول دون حصول المترشح على ملكية السكن الوظيفي إذ يجب على هاته اللجنة أن يكون رفضها للطلب معللا[1] حسب ما ينص عنه القانون مثل وجوب إيداع الطلب ضمن الآجال المحددة المثال أو نقصان في الملف على سبيل المثال.

ويمكن للجنة رفض طلب الشراء في حالة ما إذا كانت السكنات هي أملاك إلزامية أو كانت قد منحت في إطار الامتياز للضرورة الملحة للمصلحة حسب ما نص عليه المرسوم 10/89 وهو ما طبقته المذكرة الوزارية 364 المؤرخة في 20 ماي 2009[2] والتي جاءت تعليماتها بالاعتراض عن عملية التنازل عن السكنات ذات الطابع الاجتماعي المخصصة للإدارات والمؤسسات والهيئات والتي تهدف منها إلى تعزيز حضيرة السكنات الوظيفية للدولة مما يؤكد بأن شاغلي هذا النوع من السكنات لا تعد طلباتهم بالتنازل لهم عنها مقبولة من طرف اللجنة, غير أن القاعدة العامة قد يطرأ عليها استثناء في حالة ما إذا كانت هاته السكنات منحت لهم لصالح الخدمة وكانت تقع خارج محيط المؤسسة أو الإدارة العمومية وحتى وإن كانت موضوع طلب لقرار تخصيص لأن ذلك يعتبر إبداء للرأي وليس القبول بالموافقة من طرف الإدارة الوصية على التخصيص, وكما أنه يمكن للجنة دراسة الطلبات رفض طلب

[1] يراجع في ذلك نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 269/03, مصدر سابق.

[2] المذكرة الوزارية 364 المؤرخة في 20 ماي 2009.

المترشح في حالة اعتراض القطاعات المستفيدة من السكن الوظيفي وتحويل حق الإيجار إليه طبقا للمذكرة الوزارية 2009/364 المذكورة سابقا[1] وذلك لضمان حركية الإطارات.

ثانيا: الطعن في قرارات لجنة الدائرة

يتوجب لقبول الطعون الموجهة ضد قرارات لجنة الدائرة المختصة بالتنازل أن تكون ضمن الآجال المنصوص عنها وإلا كانت مرفوضة وذلك خلال مدة شهر واحد من تاريخ إسلام قرارها بالرفض أين يتم التقدم بهاته الطعون وفقا لما تنص عنه المادة 15 من المرسوم التنفيذي 269/03 المذكور سابقا أمام لجنة تتكون من الوالي رئيسا وبعضوية كل من المدير الولائي لأملاك الدولة والمدير الولائي المكلف بالسكن والمدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري أين يتم اجتماع هاته اللجنة حسب عدد الطعون المقدمة والتي يشترط في قراراتها بأن تكون مبررة ضمن أجل أقصاه شهر واحد من تاريخ استلامها للطعون حتى وأن كان الأمر متعلق بوثائق ناقصة بالملف والذي يتم تبليغه للطاعن.

يتم نطق هاته اللجنة بقرارات بحضور على الأقل ثلاثة من أعضائها كحد أدنى بما فيهم رئيسها ويتوجب كذلك على هاته اللجنة إبلاغ كل من العارض واللجنة المعنية قرارها لأجل اتخاذ ما تراه مناسب كتعديل سعر الشراء أو المكونات مما يسمح بإعداد مقرر تعديلي, لأنه لا اعتبار لأي طعن يأتي بعد إعداد عقد البيع مهما كان صاحبه أو الجهة الطاعنة.

ثالثا: نتائج دراسة الطعن في قرارات لجنة الدائرة

عند دراسة اللجنة المخول لها دراسة الاعتراضات يتوجب على هاته اللجنة البت فيها خلال شهر واحد من تاريخ استلامها للطلب رغم أن المشرع لم يبين كيفية هذا الاعتراض ولكن يمكن أن تنتج عن هاته الدراسة ثلاث قرارات هي:

1- رفض الاعتراض

[1] المذكرة الوزارية 364, المصدر السابق.

يمكن أن يرفض الاعتراض وبالتالي تتم المصادقة على قرار لجنة الدائرة وبذلك يعد طلب الترشح غير مقبول إذ لابد بأن يكون قرار هاته اللجنة مبررا ومعللا وبذلك يمكن للمعترض التوجه للقضاء فيما رأى بأن قرارات هاته اللجنة فيها غبن له أو تضر بمصلحته أو تخالف النصوص القانونية.

2- تعليق رفض الطلب

إذا كان الملف مستوفي جميع شروط التنازل المنصوص عنها إلا أنه توجد بعض النقائص تتعلق بالملف سواء بمكونات العقار السكني أو بقيمته, إذ يتوجب في هاته الحالة إبلاغ الأطراف لإجراء تعديل إما في سعر الشراء أو المكونات أو المساحة وإعداد مقرر تعديلي لكي يسمح بقبول طلب الشراء.

3- قبول الطلب

تكون هاته الحالة عند دراسة اللجنة للاعتراضات المقدمة لها من الأطراف والتي تبين لها بأنها اعتراضات جدية أين تصدر اللجنة قراها بقبول طلب التنازل والذي يجب أن يكون معللا ومبررا, كما يمكن لهاته اللجنة رفض الطعون المقدمة من طرف الهيئة صاحبة السكن الوظيفي الرامية إلى إلغاء الاستفادة من التنازل عن السكن الوظيفي متى ثبت بأن هذا الاعتراض غير قانوني أو غير جدي على أن يكون قرار اللجنة معللا كذلك.

وفي هذا الإطار فقد نص القرار الصادر عن المحكمة العليا الغرفة الإدارية المؤرخ في 26 مارس 1997 تحت رقم الملف 116647 والذي جاء ضمن تسبيبه قرار إبطال قرار اللجنة أنه قد خالف مقتضيات المادة 03 من القانون 01/81 المؤرخ في 07 فيفري 1981 وهذا بحسب ما جاء بالقرار يعد خرقا للقانون[1].

كما أنه يمكن للمتضرر من قرار اللجنة اللجوء إلى القضاء على اعتبار أنه جهة الاختصاص لحل النزاعات التي قد تنشأ عن طلب التنازل عن السكنات الوظيفية وعدم استجابة الجهة المانحة لطالب الاكتساب رغم تظلم هذا الأخير.

المطلب الثاني: مرحلة تحرير عقد التنازل وما يتبعها من إجراءات

[1] القرار 116647, المؤرخ في 26 مارس 1997, الصادر عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا, غير منشور.

بعد دراسة طلب الاكتساب من جميع النواحي كما أسلفنا في المطلب السابق فإنه يمكن أن يترتب على الطلب قبول طلب الاكتساب الذي ينجر عنه قبول الاكتساب بناء على الشروط المتوفرة، سيما ما نصت عليه المادة 05 من القانون 01/81 والذي سبق وأن فصلنا فيه، وأين ينجر عن قبول طلب التنازل تلاحق عدة إجراءات إلى حين انتقال ملكية العقار وتسجيله في البطاقة العقارية باسم طالب الاكتساب[1].

خلال هاته المرحلة وبعد قبول طلب الاكتساب من طرف لجنة الدائرة تقوم هاته الأخيرة تبليغ طالب الاكتساب بموجب رسالة مضمنة مع الإشعار بالاستلام بقرار اللجنة بقبول الطلب مصحوبا بوثيقة الالتزام بالشراء والذي هو في الحقيقة نموذج محدد بقرار من طرف الوزير المكلف بالسكن.

عند تبليغ طالب الاكتساب بقرار الجنة وكذا وثيقة الالتزام يتعين عليه تأكيد طلبه ورغبته في الشراء خلال مدة زمنية لا تتعدي الشهر الواحد من تاريخ استلامه التبليغ وهذا لدى اللجنة طبقا لأحكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المذكور سابقا.

عند مبادرة طالب الاكتساب بتأكيد طلبه يتعين على الجنة إرسال ملفة إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا لأجل البدء في عملية إعداد عقد التنازل والذي يسبقه مرحلة تسديد قيمة السكن الوظيفي.

الفرع الأول: الهيئة المكلفة بتحرير عقد التنازل وكيفية تسديد قيمة التنازل

خلال هاته المرحلة يتحول فيها السكن الوظيفي من طبيعته بإعتباره ملك عمومي تابع لأملاك الدولة إلى ملك يتبع الخواص وبذلك فإن صفة المرفق العام أو الملك العمومي يسقط عن السكن الوظيفي ويصبح يخضع تسييره للملاك على الرغم من أن إبرام عقد وإعداده على تكاليف الدولة ومن طرف هاته الأخيرة.

أولا: الهيئة المكلفة بإعداد عقود التنازل عن السكنات الوظيفية

[1] تنص المادة 05 من القانون 01/81, السالف الذكر على "**أنه يمكن أن يترشح لاكتساب المحلات السكنية الأشخاص الطبيعيون ذو الجنسية الجزائرية المتمتعون بصفة المستأجر الشرعي المستوفون لالتزاماتهم الإيجارية عند تاريخ التنازل الذين يشغلون بصفة دائمة المساكن**"

تتميز عقود التنازل عن السكنات الوظيفية أساسا عن العقود الأخرى بشروطها الاستثنائية والغير المألوفة في القانون العام كالتنازل بناءا على الشرط الفاسخ أو بواسطة دفتر شروط[1] وهنا تتكفل مصالح أملاك الدولة بإعداد العقود الإدارية المحررة في إطار التنازل عن السكن الوظيفي التابع للأملاك العقارية التابعة للقطاع العام, أين يتعين على هاته الأخيرة تحرير عقود التنازل خلال عشرة أيام الموالية لدفع ثمن السكن الوظيفي سواء كان جزئيا أو كليا بناء على طريقة الدفع المتفق عليها والتي سبق وأن تم إخطار المشتري وتنبيهه بالدفع, ويتم بعد ذلك إمضاء العقد من طرف مدير أملاك الدولة وتنبيه المشتري بضرورة التأمين وتسجيل هذا العقد على مستوى مصلحة الطابع والتسجيل وشهره لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا[2].

ثانيا: تسديد قيمة التنازل عن السكن الوظيفي

عند قبول طلب التنازل من طرف لجنة الدائرة أين يتم إرسال الملف إلى مدير أملاك الدولة الذي يتعين عليه تحويله إلى رئيس مفتشية أملاك الدولة والذي يكمن دوره في حساب مبلغ التنازل في كلا الحالتين سواء الدفع الكلي أو بالتقسيط بالنسبة للمشتري, كما يقوم مفتش أملاك الدولة أيضا بحساب الامتيازات الممنوحة للمترشحين التي تتمثل في خصم مبالغ الإيجارات المدفوعة وكذلك الخصومات الممكنة أو التخفيض من سعر التنازل سيما ما نص عنه المرسوم 10/07 المؤرخ في11 جانفي 2007 لفائدة ذوي الحقوق والمجاهدين[3] وفي حالة التحديد النهائي لسعر التنازل أين يتم الدفع لصالح الخزينة العمومية مقابل وصل بعد الحصول على أمر بالدفع لفائدة الخزينة العمومية, وتجدر الإشارة بأنه في حالة الدفع بالتقسيط فإن الدفع يكون في شكل دفعات أو أقساط على أن لا تتجاوز مدة الدفع 20 سنة من تاريخ العقد, كما يستفيد أصحاب التقسيط أيضا بمزايا وتخفيضات قد تصل التخفيضات إلى 07% عندما تكون مدة التسديد أقل من ثلاث سنوات و05% فيما إذا كانت مدة التسديد أكثر من 03 سنوات وأقل من 05 سنوات.

---

[1] بوجرة مخلوفي, العقار الصناعي, دار هومة, الطبعة الثالثة, الجزائر, 2009, ص62.

[2] خالد رمول وأسيا دوة، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دون طبعة دار هومة لنشر والتوزيع، الجزائر، 2005, صفحة 19.

[3] راجع في ذلك نص المادة 01 من المرسوم التنفيذي 10/07, المؤرخ في 11 جانفي 2007, المتضمن شروط وكيفيات التخفيض في سعر الإيجار وسعر بيع السكنات العمومية الإيجارية لفائدة المجاهدين وذوي الحقوق, الجريدة الرسمية, عدد 04, سنة 2007.

الفرع الثاني: تحرير عقد التنازل عن السكنات الوظيفية والإجراءات اللاحقة له

تتكون هاته المرحلة بثلاث أمور رئيسية حتى يتم التنازل عن السكن الوظيفي لصالح طالب الاكتساب بصفة نهائية ويكون حجة في مواجهة الإدارة أو الغير, وبذلك يتوجب بأن يحرر العقد وفقا للشروط المنصوص عنها قانونا, والذي يجب أن يتبعه إجراءين هامين هما التسجيل والطابع وكذا الإشهار لدى المحافظة العقارية الإقليمية المتواجد بها العقار حتى يكون منتج لآثاره القانونية.

أولا: تحرير عقد التنازل عن السكن الوظيفي

تعد هذه المرحلة النقطة المحورية في التنازل عن السكنات الوظيفية, حيث أنه من الوظائف المسندة لمديرية أملاك الدولة مهمة التوثيق وذلك ما يمكنها من تحرير جميع العقود التي تكون موضوعها عقارات تمتلكها الدولة أو أحد مؤسساتها أو الهيئات التابعة لها, وبذلك فإن مديرية أملاك الدولة هي من تقوم بتحرير عقود التنازل عن السكنات الوظيفية سواء تعلق العقد بالسكنات الوظيفية التابعة للدولة أو لدواوين الترقية والتسيير العقاري التي تستخدمها الإدارة كسكنات وظيفية.

وعلى كل حال فإن تحرير العقد من طرف مصالح مديرية أملاك الدولة بناء على التقييمات والحسابات المتعلقة بالتنازل, ويتم الإمضاء عليه بواسطة مدير أملاك الدولة أو من يمثله بحكم أن مديرية أملاك الدولة هي التي تمثل الدولة على أملاكها, وكذلك بصفتها تقوم بدور الموثق بينها وبين طالب الاكتساب كما سبق وأسلفنا مراعاة نص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري[1].

ثانيا: عملية التسجيل والطابع

[1] يراجع في ذلك نص المادة 324 مكرر 1 من القانون 58/75 المؤرخ في 06 سبتمبر 1975, مصدر سابق.

هناك من يعرف التسجيل على أنه تدوين العقد في سجل رسمي يمسكه موظفوا التسجيل مقابل رسم جبائي، ويعد التسجيل إجراء اداري تقوم به مصلحة تابعة لوزارة المالية ذات الاختصاص الاقليمي, ويعد التسجيل ذو طابع اجباري حسب نص المادة 64 من الدستور 1996 يقوم بهذا الدور موظف عمومي من طرف الدولة يسمى مفتش التسجيل طبقا لنص المادة 180 من الامر 105/76 المتضمن قانون التسجيل[1], ولا يمكن لأي موظف ليست له صفة مفتش التسجيل القيام بهذا الاجراء وحتى وان قام به يقع تحت طائلة البطلان، كما أنه يجب أن تودع الوثائق طبقا لنص المادة 09 من ذات القانون ولهم صفة تحرير الوثائق والعقود الرسمية.

ثالثا: عملية الشهر

أي أن عملية انتقال الملكية تخص عقار لابد من اجراء الشهر حتى تكون حجه في مواجهة الغير, ولأجل ذلك أوجبت المادة 90 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الادارية أن يعملوا على شهر جميع العقود والمقررات الادارية الخاضعة للإشهار, والمحررة من قبلهم ضمن الآجال المحددة ودون مراعات لإرادة الافراد[2] ويتم الشهر أمام مصلحة ادارية تتمثل في المحافظة العقارية, والتي يتواجد ضمنها العقار ويديرها موظف يسمى المحافظ العقاري والذي يتمثل دوره في حفظ المحررات الخاضعة لشهر.

ومنه فإنه لا يمكن القول بأن ملكية السكن الوظيفي قد انتقلت لطالب الاكتساب بتحرير العقد فقط فلابد من القيد والشهر, لأن العبرة والمستقر عليه قانونا وقضاء أن الأسبق في القيد والإشهار يعد المالك الحقيقي ويبقي على الأخر الطعن في ذلك أمام القضاء المختص.

[1] الامر 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976, المتضمن قانون التسجيل, الجريدة الرسمية, عدد, سنة 1977.

[2] يراجع في ذلك نص المادة 90 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق, بتأسيس السجل العقاري, المعدل والمتمم الجريدة الرسمية, عدد 30, سنة 1976.

خلاصة الفصل الأول

من خلال ما سبق التطرق له يتضح بأن المشرع عبر جميع النصوص القانونية سوآءا التي أصدرها في شكل مراسيم أو قوانين أو حتى التي صدرت في تعليمات, فقد كان المشرع يسعى أولا لتحقيق الاستقرار الوظيفي خاصة عندما أولى بعض الموظفين على بعض في الاستفادة من السكن الوظيفي, هذا من جهة ومن جهة ثانية طبيعة المنح بأن يكون قد منح لأجل ضرورة الخدمة أو لأجل مصلحة الخدمة, ورغم أن المشرع قد مكن الموظف من استغلال المسكن الوظيفي إلا أنه قد خص الإدارة بالتسيير بحكم أن هذا المسكن يتبع لها كما حدد شروطا لشغل هاته المساكن وكذلك شروطا لأنهاء الاستفادة منه متخذا من مبدأ عدم إمكانية التنازل عن السكن الوظيفي بحكم أنه يتبع الأملاك التابعة للدولة.

لكن رغم أن المشرع الجزائري تبني مبدأ عدم إمكانية التنازل عن الأملاك الوطنية, أو التصرف فيها إلا أنه جعل بعض الاستثناءات تتعلق بالسكن الوظيفي أوردها عبر مجموعة من النصوص التشريعية المتلاحقة مثل القانون 01/81 والمرسوم 10/89 واللذان سطرا عملية التنازل عن السكنات الوظيفية لشاغليها الشرعيين الذين تتوفر فيهم الشروط اللازمة للتنازل.

وتجدر الإشارة أنه رغم الاستثناء الذي نص عنه المشرع على إمكانية تنازل الدولة عن بعض أملاكها كالسكنات الوظيفية فإنه قد أعطى للهيئة المستخدمة الحق في الاعتراض أمام لجنة مختصة منشأة لدراسة الاعتراضات متى ارتأت أن السكن الوظيفي لحسن سير المصلحة وقد حدد كذلك المشرع الجهة التي يتم أمامها الاعتراض وكذلك الآجال ويبقى أنه مهما كانت قرارات لجنة دراسة الطعون فإنه يمكن للجانب المتضرر من قبول طلب التنازل أو عدمه التوجه للقضاء للبت في النزاع الذي ينشأ بهذا الخصوص.

كما تجدر الإشارة إلى أن المشرع لم يتخلف في تشريعاته عن الإجراءات التي يتم من خلالها التنازل عن السكن الوظيفي, مثل الإجراءات التمهيدية التي تعنى تقييم الملك العقاري فقد استحدث لها لجان تقنية مختصة في هذا المجال مكونة من موظفين يتبعون لمديرية أملاك الدولة, وكذلك كيفية التقييم السكن الوظيفي, وقد أدرج ضمن هاته التشريعات المعنية بتحرير العقود المتمثلة في مديرية أملاك الدولة الإقليمية دون أن ينسى طريقة تسديد قيمة التنازل عن

السكن الوظيفي, والجهة القابضة للثمن مضيفا لعديد من الامتيازات التي قد يحصل عليها طالب الاكتساب من خصم وفق طريقة الدفع أو يكون لاعتبارات أخرى سيما ما نص عنه المرسوم رقم 10/07 المؤرخ في 11 جانفي 2007, كما أنه يلاحظ بأن تحرير العقد وحده لا يكفي لإقامة الحجة في مواجهة الغير لأن المستقر عليه قضاءا وقانونا أن الاسبق في القيد يكون له الحق على صاحب القيد اللاحق ومن هنا نجد المشرع قد أوجب شهر هذا العقد ليكون هناك انتقال كامل للملكية وحتى يكون للعقد حجة في مواجهة الغير.

الفصل الثانـي

المنـازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفيـة

الفصـــل الثانـــــي

المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية

يثير التنازل عن السكنات الوظيفية عدة اعتراضات والتي يتقدم بها الخصوم أمام اللجنة الولائية للطعون وذلك خلال الآجال المحددة ووفقا للإجراءات والملف المطلوب الذي يحدده القانون، غير أن قرارات هاته اللجنة قد لا ترضي أحد الأطراف لذلك فقد يلجأ طالب الاكتساب إلى الطعن في قراراتها أمام الجهات القضائية على اعتبار أنه قد حرم من حقه أو أنه تعرض لتعسف إداري, كما أنه يمكن للإدارة صاحبة المسكن الوظيفي الطعن هي كذلك في قرارات هاته اللجنة واللجوء للقضاء لأجل إنصافها خصوصا إذا تعلق الأمر بحسن سير المصلحة, فإن القضاء يلعب دورا هاما في حل النزاعات الناشئة عن السكنات الوظيفية، على الرغم من أن الاجتهاد القضائي لم يفصل أو يستقر بشكل نهائي في جهة الاختصاص مما أثار مشكلة تنازع الاختصاص بين كل من القضاء العادي والقضاء الإداري, إلا أن المستقر عليه بخصوص مشروعية القرار الإداري يرجع الاختصاص فيه للقضاء الإداري دون سواه مما يحتم علينا الغوص في الدعوى التي يمكن أن تثار جراء التنازل عن السكنات الوظيفية وكذلك الجهات الفاصلة والمختصة في هاته الدعاوى, ولذلك قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين اثنين الأول تناولنا فيه الجهات المختصة في الفصل في منازعات التنازل عن السكنات الوظيفية أما المبحث الثاني فقد خصصناه لموضوع الدعاوى التي يثيرها التنازل عن السكنات الوظيفة.

المبحث الأول

الجهات المختصة بمنازعات التنازل عن السكنات الوظيفية

قد يقع هناك تنازع للاختصاص حول منازعة السكنات الوظيفية, والذي قد يكون سلبي أو ايجابي وهذا نتيجة اختلاف تفسير النصوص القانونية, سيما في تحديد طبيعة التصرف القانوني للإدارة ولتمييز ذلك لابد من التطرق للجهات المختصة في النظر في منازعات السكن الوظيفي حسب جهة ومعيار تحديد هذا الاختصاص.

المطلب الأول: معايير تحديد اختصاص القاضي الإداري

لقد كرس نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإداري الجزائري على مبدأ اختصاص القاضي الإداري في المنازعات التي يكون أحد أطرافها من أشخاص القانون العام كقاعدة عامة والذي أعدته المادة المذكورة أعلاه كشرط لتحديد اختصاص القاضي الإداري.

الفرع الأول: المعيار العضوي

بالرجوع للمادة: 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المذكورة أعلاه, فإنه يتضح بأن المشرع أخذ بالمعيار العضوي في تحديد اختصاص الهيئات القضائية المختصة في الفصل بمنازعات السكن الوظيفي, إذ يكفي بأن يكون أحد أطراف المنازعة من أشخاص القانون العام وبذلك فإن المحاكم الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها[1].

كما تجدر الإشارة إلى أن نص المادة 07 مكرر من الأمر 154/66 المتضمن قانون الإجراءات المدنية السابق والتي ألغيت بموجب القانون 09/08 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجاري به العمل فإن نص المادة 802 منه أدرجت الاستثناءات الواردة بنص المادة 07 مكرر ما عدى ما تعلق منها بمخالفة الطرقات والدعاوى المتعلقة بالتعويض الناجم

[1] محمد الصغير بعلي, الوجيز في المنازعات الإدارية (القضاء الإداري), دار العلوم للنشر والتوزيع, باتنة, الجزائر, طبعة 2002, ص154.

عن المركبات التابعة للدولة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية أو أحد المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية والتي بقيت من اختصاص القاضي العادي[1].

إذ نجد القرار الصادر عن مجلس الدولة رقم 108740 المؤرخ في 31 مارس 1996 والذي نص على أن "... عقد الإيجار ينجر عن مقرر إداري يخضع لاختصاص القضاء الإداري وليس القضاء العادي"[2] خصوصا وأن عقد الامتياز يكيف على أنه عقد إيجار لا يكون إلا بموجب مقرر إداري, وكما تجدر الإشارة أيضا إلى أن مجلس الدولة قد أكد في قراره المؤرخ في 17 فيفري 2004 تحت الرقم 13271[3] على أن السكن الوظيفي مرتبط بمزاولة الوظيفة فقط وليس له طابع اجتماعي مؤكدا على أن الأمر لا يتعلق بعلاقة المؤجر بالمستأجر بمعنى أن الاختصاص يؤول للقضاء الإداري وليس للقضاء العادي. (بالنسبة لمنازعات السكن الوظيفي).

وتجدر الملاحظة بأن الرسوم 10/89 المؤرخ في 07 فيفري 1989 المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية هذه السكنات فإنه قد نص صراحة على أن المساكن الوظيفية الممنوحة بعقود امتياز تعد عقودا إدارية ولا يمكن أن توصف بعقود إيجار.

الفرع الثاني: المعيار المادي

على الرغم منّ أن المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري لم تتناول الشركات والهيئات والمؤسسات ذات الطابع الاقتصادي ضمن تحديدها لمآل الاختصاص القضائي مثلما ما هو الحال بالنسبة للمؤسسات ذات الطابع الإداري العمومي, إلا أنه بالرجوع لنصوص القانون 01/88 المؤرخ في 07 فيفري 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية سيما ما ذكرته المواد 55 و56 منه وفقد حدد هذا القانون حالتين يمكن أن يعد عمل هاته الهيئات من الأعمال الإدارية وبالتالي فإن المنازعات المتعلقة بالسكن الوظيفي تكون من اختصاص القضاء الإداري.

---

[1] طالب صالح, النظام القانوني للسكنات الوظيفية والمنازعات التي تثيرها, مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق تخصص إدارة مالية, 2017/2016, جامعة عاشور زيان, الجلفة, ص29.

[2] قرار مجلس الدولة رقم 108740, مؤرخ في 31 مارس 1996.

[3] قرار مجلس الدولة رقم 13271 مؤرخ في 17 فيفري 2004, الغرفة الأولى, قرار غير منشور.

فبالنسبة للحالة الأولى فنجد أن المادة 55 نصت على "عندما تكون المؤسسة العمومية الاقتصادية مؤهلة قانونا لتسيير مباني عامة أو جزء من الأملاك العامة الإصطناعية وذلك في إطار المهمة المنوطة بها, لضمان تسيير الأملاك العامة, طبقا للتشريع الذي يحكم الأملاك العامة, وفي هذا الإطار يتم التسيير طبقا لعقد إداري للامتياز ودفتر الشروط, وتكون المنازعة المتعلقة بملحقات الأملاك العامة من طبيعة إدارية".

أما الحالة الثانية فقد تناولها نص المادة 56 من نفس القانون والتي نصت على أنه "عندما تكون المؤسسة العمومية الاقتصادية مؤهلة قانون لممارسة صلاحيات السلطة العامة وتسلم بموجب ذلك وباسم الدولة ولحسابها ترخيصات وإنجازات وعقود إدارية أخرى في كيفيات وشروط حماية هذه الصلاحيات وكذا تلك المتعلقة بالمراقبة الخاصة بها تكون مسبقا موضوع نظام مصلحة يعد طبقا للتشريع والتنظيم المعمول به تخضع المنازعات المتعلقة بهذا المجال للقواعد المطبقة على الإدارة"[1].

وعليه فإنه من خلال استقراء نصوص المواد 55 و56 من القانون 01/88 المذكور فأن الأمر المحدد لهذا المعيار يكمن في النشاط الذي تقوم به المؤسسة الاقتصادية أين يتحقق بذلك الاختصاص للقضاء المادي بتحقق الشرطان المتمثلان في كون المؤسسة الإدارية العمومية مؤهلة قانونا لتسيير مباني عامة أو جزء من الأملاك الاصطناعية وفقا لعقد إداري للامتياز, وكون المؤسسة العمومية الاقتصادية مؤهلة قانونا لممارسة صلاحيات السلطة العامة[2].

وبذلك فإن العقود المتعلقة بالسكن الوظيفي المتمثلة في قرار منح الامتياز الصادرة عن المؤسسات العمومية ذات طابع صناعي وتجاري في إطار تنفيذ قرارات مجلس الإدارة يعتبر قرارا إداريا إذا أتخذ لتنفيذ مرفق عام وباسم ولصالح الدولة[3].

[1] يراجع في ذلك القانون 01/88, مؤرخ في 12 جانفي 1988, يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية, الجريدة الرسمية, عدد02, سنة 1988.

[2] سنوسي أسامة, اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية, مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق, تخصص قانون إداري, جامعة عبد الحميد بن باديس, 2022/2021 مستغانم, ص41.

[3] طالب صالح, المرجع السابق, ص30.

وعليه ومن خلال ما سبق فإنه يتضح جليا بأن المشرع الجزائري قد أخذ بالمعيار العضوي في تحديد اختصاص القاضي الإداري بالنسبة لمنازعات السكنات الوظيفية كقاعدة عامة وكاستثناء وفي حالات محددة بالنسبة للمؤسسات ذات الطابع الاقتصادي[1].

الفرع الثالث: شرط الصفة والمصلحة للتقاضي أمام القاضي الإداري

بحسب ما نصت عن المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري والتي جاء نصها بـ "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون"[2] وكما تعد الصفة في التقاضي من النظام العام, إذ يجوز للقاضي أن يثيرها أثناء سيرورة الدعوى المطروحة أمامه حتى لو لم يثيرها أحد أطراف الدعوى على اعتبار أن السكنات الوظيفية ليست ملك لهيئة عمومية واحدة, فإن الصفة في التقاضي تختلف من هيئة لأخرى وعلى اعتبار أن الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية شخص معنوي ولا تستطيع مباشرة الدعوى إلا بواسطة الممثل القانوني الذي يحدده القانون[3] وذلك لحماية المصلحة التي أوجبها القانون متى ثبتت الصفة في التقاضي.

أولا: شرط الصفة

تثبت الصفة بمجرد ثبوت الحق ومتى تم الاعتداء على هذا الحق بأي صفة كانت فإن الصفة في النزاع تنشأ بناءا على ذلك لصاحب الحق دون سواه, كما تنشأ الصفة في مواجهة الطرف الثاني وهو ما يسمى بالمدعى عليه متى طالب صاحب الحق وهو المدعى بالحق المعتدى عليه.

والصفة قد تكون كما سبق وذكرنا وقد تكون بشكل استثنائي في بعض الحالات الاستثنائية أو إجرائية وبذلك يمكن أن نتطرق لأنواع الصفة نذكرها وهي:

---

[1] نورة بوبكراوي, دور القاضي الإداري في تسوية منازعات السكنات الوظيفية, مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري, 2015/2014, جامعة عاشور زيان, الجلفة, ص34.

[2] يراجع في ذلك نص المادة 13 من القانون رقم 09/08, مصدر سابق.

[3] لعميري ياسين ولخضاري محمد, النظام القانوني للسكنات الوظيفية والمنازعات التي تثيرها, مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر, تخصص قانون عقاري, جامعة يحي فارس, المدية, 2011/2010 ص53.

1- الصفة الاستثنائية

تنشأ هاته الصفة عندما ينص القانون صراحة على إمكانية حلول بعض الأشخاص محل صاحب الحق في رفع الدعوى,[1] ومثال ذلك الممثل القانوني للهيئة العمومية.

2- الصفة الإجرائية

من المعلوم أنه لا يمكن للأشخاص المعنوية التي ليس لها صفة التقاضي تمثيل نفسها أمام القضاء إلا بممثل قانوني لذلك نجد المشرع قد اعتبر من الأهلية في التقاضي بالنسبة للأشخاص المعنوية شرطا شكليا لقبول الدعوى وليس موضوعيا, سيما وما نصت عنه المادة 13 من القانون 09/08[2] كما يرتب على تخلف هذا الإجراء بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة, وهو ما يجيز للخصم الدفع بسبق الفصل في موضوع النزاع وفقا للمادة 67 من نفس القانون[3].

3- الصفة في الدعاوى الجماعية المرفوعة لحماية مصلحة عامة أو جماعية

الأصل أن الصفة شخصية ولصيقة بصاحب الدعوى غير أن بعض النقابات التي لها الشخصية المعنوية لها إمكانية التقاضي متى تم الاعتداء على حقوقها التي تتمثل في المصلحة الجماعية على الرغم من هاته المصلحة المشتركة, وهو ما تبناه المشرع الجزائري بحكم أن الاعتداء يمس بهدف هاته الجمعيات أو النقابات والتي تعد تاريخيا من الملك العام[4].

ثانيا: شرط المصلحة

يمكن القول بأن المصلحة تعني الفائدة المراد تحقيقها من الدعوى المرفوعة أمام القاضي الإداري وعلى الرغم أن المصلحة ليست شرطا لقبول الدعوى إلا أن توافرها في المدعى يعتبر شرطا لقبول الطلب القضائي, إذ تعتبر من الشروط العامة الواجب توافرها لقبول الدعاوى القضائية مثل دعوى الإلغاء[5] نظرا لكونها شرطا موضوعيا أكثر منه شكلي.

---

[1] طالب صالح, مرجع سابق, ص35.

[2] يراجع في ذلك نص المادة 13 من القانون رقم 09/08, مصدر سابق.

[3] طالب صالح, مرجع سابق, ص38.

[4] نفس المرجع, ص39.

[5] نفس المرجع, نفس الصفحة 39.

ولذلك فإنه يشترط في المصلحة عدة شروط تميزها عن الصفة سواء كانت هاته المصلحة جماعية أو معنوية بأن تكون:

- أن تكون المصلحة مباشرة وكافية.
- أن تكون المصلحة الشخصية أو الجماعية لها فائدة مادية أو معنوية.
- أن تكون المصلحة مشروعة.
- أن تكون المصلحة قائمة أو محتملة.

المطلب الثاني: اختصاص القاضي الاستعجالي الإداري

يعد الاختصاص من النظام العام, إذ يجوز للقاضي إثارته تلقائيا دون الرجوع للطلبات المقدمة من الخصوم أثناء سيرورة المنازعة المطروحة أمامه, ولذلك فإن المشرع الجزائري قد حدد شروطا لتحديد اختصاص القاضي الاستعجالي أو كما يطلق عليها لدى التشريع الفرنسي بالاستعجال التحفظي[1] بينما يطلق عليها عند المشرع الجزائري بالتدابير الضرورية وبتخلفها يترتب الحكم بعدم الاختصاص النوعي والتي سوف نتطرق لها ضمن الفرعين التاليين:

الفرع الأول: وجود عنصر الاستعجال

لم يعرف المشرع الجزائري عنصر الاستعجال تاركا ذلك للفقه وللقاضي المطروحة أمامه المنازعة لتقدير حالة الاستعجال في الدعوى المطروحة عليه, لكن المتفق عليه بينهم بأن عنصر الاستعجال ينصب أو يتمثل في كل حالة ضرورية وقائمة يؤدي التأخير دون اتخاذ إجراء مناسب فيها في أسرع وقت إلى ضياع المصلحة أو الحق, ولذلك فإن دعاوى الاستعجال لها طبيعة خاصة في سيرورتها خلافا للقضايا الأخرى والتي يمكن الفصل فيها بموجب أمر من ساعة إلى ساعة وكذلك إقامتها والفصل فيها من قبل قاضي الاستعجال خارج أوقات العمل وهو ما تضمنه نص المادة 302 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري "في حالة الاستعجال القصوى إلى قاضي الاستعجال خارج ساعات وأيام العمل بمقر الجهة القضائية حتى قبل قيد العريضة في سجل أمانة الضبط.

[1] أمينة غني, مذكرة الاستعجال في المواد الإدارية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية, لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص الإجراءات والتنظيم القضائي, كلية الحقوق, جامعة وهران, الجزائر 2012, ص121.

يحدد القاضي تاريخ الجلسة ويسمح عند الضرورة بتكليف الخصم بالحضور من ساعة إلى ساعة, ويمكنه الفصل خارج ساعات العمل وحتى خارج أيام العطل"[1].

كما أنه بالرجوع للمادة 304[2] من نفس القانون فإننا نجدها قد نصت على إمكانية المعارضة في الأوامر الاستعجالية الغيابية وكذلك الاستئناف في الأوامر الاستعجالية في أول درجة أمام جهة الاستئناف محددة مدة 15 يوما من تاريخ التبليغ الرسمي.

كما نجد المادة 917 من نفس القانون التي أوجبت بأن يفصل في دعوى الاستعجال نفس التشكيلة المطروح أمامها دعوى الموضوع والتي نصها "يفصل في مادة الاستعجال بالتشكيلة الجماعية المنوط بها البت في دعوى الموضوع"[3].

وبحسب نص المادة 921 الذي جاء بنصها "يجوز لقاضي الاستعجال أن يأمر بكل التدابير الضرورية الأخرى دون عرقلة تنفيذ أي قرار إداري بموجب أمر على ذيل عريضة ولو في غياب القرار الإداري المسبق"[4] يمكن لنا استقراء الشروط القضاء الاستعجالي والتي هي:

أولا: شرط حالة الاستعجال القصوى

على الرغم من أن المادة 921 المذكورة أعلاه لم تكن واضحة في تبيان المقصود بحالة الاستعجال إلا أن يظهر من ذلك بأن المشرع قصد أن كون حالة الاستعجال مرتبطة بظروف القضية المعروضة على قاضي الاستعجال.

ثانيا: شرط ضرورة التدابير

وذلك كون وجود علاقة تربط بين حالة الاستعجال القصوى وإصدار أمر الاستعجال التحفظي على اعتبار وجوب تحقيق الغاية من الدعوى الاستعجالية.

[1] يراجع في ذلك نص المادة 302 من القانون رقم 09/08, مصدر سابق.

[2] يراجع في ذلك نص المادة 304, نفس المصدر.

[3] يراجع في ذلك نص المادة 917, نفس المصدر.

[4] يراجع في ذلك نص المادة 921, نفس المصدر.

ثالثا: شرط عدم عرقلة تنفيذ القرار الإداري

والمقصود بذلك أن اتخاذ التدابير الضرورية لا يوقف تنفيذ الأحكام القضائية لكون هاته الأخيرة هي إجراء مؤقت والذي غالبا تكون نهايتها بالفصل في دعوى الموضوع التي هي الأصل وكون الأولى مرتبطة بالثانية أوجدت لحماية الحق وليس الفصل في موضوعه.

وبذلك فإنه يمكن القول بأن المشرع الجزائري كان موفقا عندما نص على أنه حتى في حالة خارج أوقات الدوام الرسمي أو خلال العطل والإجازات بإمكانية اللجوء للقضاء الاستعجالي, خصوصا في حالة الاستعجال القصوى التي لا تحتمل التأخير الأمر الذي من الممكن أن يتسبب في ضرر لا يمكن تداركه أو إصلاحه إلا أنه يعاب عليه في المدة التي يمكن أن تعتبر بأنها طويلة نوعا ما بالنسبة لحالة المعارضة والاستئناف والتي تضمنتها المادة 302 بـ 15 يوما من تاريخ التبليغ الرسمي.

الفرع الثاني: عدم تعلق النزاع بأصل الحق

لقد تضمنت المادة 918 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري في فقرتها الثانية "ينظر قاضي الاستعجال في التدابير المؤقتة ولا ينظر في أصل الحق ويفصل في أقرب الآجال"[1] ليفهم من هذا النص بأنه يتوجب على قاضي الاستعجال المطروحة عليه المنازعة عدم النظر أو الفصل في أصل الحق خلال البت في المنازعة ويقتصر اختصاصه في اتخاذ التدابير الاحترازية المؤقتة التي من شأنها حماية هذا الحق إلى غاية الفصل في دعوى الموضوع المتعلقة بأصل الحق ويصدر قاضي الاستعجال أوامره القضائية والتي تكون إما بوقف الأشغال أو مواصلتها كما قد تكون أمرا بالطرد إذا تعلق الأمر بشاغل غير شرعي للسكن الوظيفي وهو الأمر الذي أقره مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 28 سبتمبر 2011 والذي جاء ضمن حيثياته بعدم جواز استئناف أمر الاستعجال التحفظي ضد مديرية التربية لولاية تيزي وزو والمتعلق بإخلاء السكن الوظيفي التابع لها[2], كما يصدر كذلك أحكامه بالأمر برفض الدعوى عند تخلف شروط الاستعجال التي تكلمنا عنها سابقا.

[1] يراجع في ذلك نص المادة 918 من القانون رقم 09/08, المصدر السابق.

[2] قرار مجلس الدولة رقم 070446, المؤرخ في 28 سبتمبر 2011.

ومن خلال ما سبق يمكن القول بأن المقصود بأصل الحق على أنه "كل ما تعلق بالحق وجودا أو وعدما فيدخل في ذلك ما يمس صحته أو يؤثر في كيانه أو يغير فيه أو الأثار القانونية التي رتبها له القانون أو التي قصدها المتعاقدان"[1].

[1] طالب صالح, مرجع سابق, ص35.

المبحث الثاني

الدعاوى المتعلقة بالسكنات الوظيفية

تتعد الدعاوى التي يكون موضوعها منازعة السكنات الوظيفية وتعد دعوى الإلغاء من أهم الدعاوى المتعلقة بموضوع هاته الأخيرة خصوصا وأنها متعلقة بمشروعية القرارات الصادرة عن سلطة منح السكن الوظيفي وكذلك القرارات المتعلقة بالتنازل عن السكنات الوظيفية على اعتبار أنها من القرارات الإدارية, بحيث أن هاته الدعوى تقوم أساس للفصل في مدى مشروعية تلك القرارات على عكس ما هو الحال بالنسبة لدعوى القضاء الكامل التي تتعلق بمدى مسؤولية الأشخاص وتقييم للأضرار الناجمة عن التقصير, وكذلك قيمة التعويض المقابل لجبر هاته الأضرار, إضافة إلى ذلك توجد دعوى أخري شائعة متعلقة بالمنازعات السكن الوظيفي وهي دعوى الاستعجال التحفظي التي تتعلق باتخاذ الإجراءات الاحترازية التحفظية أو الضرورية دون المساس بأصل الحق لأن الغاية منها هو اتخاذ التدبير الضرورية لحمايته مؤقتا دون الفصل في موضوعه.

وهذه الدعوى بحكم أنها من أهم الدعاوى الإدارية لذلك سوف نتعرض لها من خلال هذا المبحث ضمن مطلبين المطلب الأول خصصناه للتعرض لدعوى الإلغاء مع شيء من التفصيل فيها, وأما المطلب الثاني فقد خصصناه للتعرض لدعوى القضاء الكامل ودعوى الاستعجال التحفظي.

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لدعوى الإلغاء

دعوى الإلغاء هي الدعوى التي يلجأ اليها الأشخاص الذين تضرروا جراء القرارات الإدارية والتي تعتبر الوسيلة لبسط رقابة السلطة القضائية على مشروعية هاته القرارات من حيث مخالفتها للقانون ومدى مساسها بحقوق الأفراد والموظفين, وقد تناول دعوى الإلغاء قانون الإجراءات المدنية والادارية فحدد كيفيتها وشروطها وإجراءاتها أمام القضاء ومدى حتمية الأحكام الصادرة عنه.

وللإحاطة بهذا الموضوع فسوف نتعرض لدعوى الإلغاء باعتبارها وسيلة يلجأ اليها الأفراد للحيلولة دون تعسف السلطة الإدارية في اتخاذ قراراتها التي تعبر بها عن رغبتها, فما هو المقصود بدعوى الإلغاء وما هي شروطها وإجراءاتها.

الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء وخصائصها

على الرغم من أن المشرع لم يجعل ضمن تشريعاته تعريفا لدعوى الإلغاء, إلا أننا يمكن أن نستنبط تعريفا لها من بين هاته النصوص وكذلك تحديد خصائص هاته الدعوى لهذا سوف نتطرق من خلال هذا المبحث إلى تعريف دعوى الإلغاء وخصائصها التي تميزها عن باقي الدعوى الإدارية الأخرى.

أولا: تعريف دعوى الإلغاء وأساسها القانوني

لم يجعل المشرع الجزائري تعريفا واضحا لدعوى الإلغاء لكن يمكن أن نجد جملة من التعريفات عرفها الفقيه الفرنسي "ديلابيدير (Delaubadere)" على أنه طعن يرمي لإلغاء قرار إداري غير مشروع من طرف القاضي الإداري[1].

كما نجد لها تعريفا آخر في الفقه المصري لدى الدكتور سليمان محمد الطمطاوي على أنها الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري بطلب إعدام قرار إداري مخالف للقانون[2].

[1] A.Delaubadere Venza GD, Trait de droit administrative, Paris, 1999, P 536.

[2] سليمان محمد الطمطاوي, الوجيز في القضاء الإداري دراسة مقارنة, دار الفكر العربي, القاهرة, ط 1985 ص152.

أما عن تعريفها لدي الفقه الجزائري فقد عرفها الدكتور عمار بوضياف على أن دعوى الإلغاء هي دعوى قضائية ترفع أمام الجهة القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقا لإجراءات خاصة يحددها القانون[1].

مما سبق فإنه رغم اختلاف الفقهاء في تعريف دعوى الإلغاء, إلا أنها تتفق على هدف واحد وهي أنها تقوم على أساس إلغاء قرار إداري غير مشروع وفق إجراءات خاصة يحددها القانون.

أما عن الأساس القانوني لدعوى الإلغاء, فقد منح الدستور الجزائري صلاحية القضاء بالنظر في الطعون الموجهة ضد السلطة الإدارية سواء كانت محلية أو مركزية مرفقية من خلال المادة 143 من الدستور الجزائري حفاظا على مبدأ المشروعية.

كما تجدر الإشارة بأن المشرع الجزائري بُعيد الاستقلال تناول دعوى الإلغاء سيما ما جاء بالمادة 247 من قانون الإجراءات المدنية وكذلك ما جاء به دستور سنة 1996 الذي نص في المادة 152 منه على ازدواجية القضاء أين سمح الوضع لصدور القانون العضوي 01/98 والذي نصت المادة 09 منه على ذلك, كما نص القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الذي نظم أحكام الدعوى وإجراءاتها[2].

ثانيا: خصائص دعوى الإلغاء

من خلال ما سبق من تعريفات لدعوى الإلغاء فإنه يمكن أن تستنبط عدة خصائص لهاته الدعوى والتي من بينها وأهمها نذكر:

1 _ دعوى الإلغاء هي دعوى قضائية

دعوى قضائية تقام أمام الجهات القضائية المختصة وفق إجراءات ومواعيد محددة, وبذلك فهي تتسم بطبيعتها القضائية والإدارية وتخضع لاختصاص القضاء الإداري دون سواه فهي ليست تظلم إداري بل هي اعتراض أمام القضاء لأجل إبطال القرار الإداري الصادر عن الإدارة والمتعلق بالسكن الوظيفي.

[1] عمار بوضياف, دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية, جسور للنشر والتوزيع, الجزائر, ط 2009 ص48.

[2] الأمر 154/66 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية المعدل والمتمم, بالقانون 09/08, مصدر سابق.

2 _ دعوى الإلغاء دعوى تخضع لإجراءات خاصة

وذلك بأن المشرع أخضعها لإجراءات خاصة تميزها عن باقي الدعاوي سواء في سلطة القاضي أو نتائجها وبحكم أن دعوى الإلغاء ترفع أمام المحاكم الإدارية فهي تتعلق بمدى مشروعية القرارات الصادرة عن الإدارة وهو ما يميزها عن دعوى القضاء الكامل التي يكون موضوعها التعويض وليس إلغاء القرار الغير المشروع.

3 _ دعوى الإلغاء هي دعوى موضوعية

يعني ذلك أنها ليست دعوى شخصية فهي دعوى متعلقة بالسكن الوظيفي موجهة ضد القرار الغير مشروع وليس ضد طرف من أطراف الدعوى أو ضد الجهة التي أصدرت القرار[1].

ودعوى الإلغاء هي دعوى مشروعية وتعتبر هاته الخاصية تكريسا لدولة القانون فمن خلالها تتجسد المحافظة على مشروعية الأعمال الإدارية[2].

أين يمكن أن يكون القرار الإداري محل الطعن مشوب بعيب انحراف استعمال السلطة أو عيب مخالفة القانون الذي يعد أكثر العيوب التي يعالجها القضاء الجزائري في دعاوى السكنات الوظيفية.[3]

الفرع الثاني: شروط دعوى الإلغاء ومراحلها

تخضع دعوى الإلغاء عند رفعها أمام الجهات القضائية لجملة من الشروط أوجبها المشرع إضافة إلى مراحل تمر بها هاته الدعوى حتى تكون منتجة لأثارها القانونية الرامية إلى إلغاء القرار الإداري غير المشروع.

[1] محمد الصغير بعلي, القضاء الإداري دعوى الإلغاء, دار العلوم بعنابة, الجزائر, ط 2007, ص31.

[2] عمار بوضياف, المرجع السابق, ص67.

[3] عمر بوجادي, اختصاص القضاء الإداري في الجزائر, رسالة دكتوراه دولة في القانون, جامعة مولود معمري, كلية الحقوق, تيزي وزو, 2011, ص136.

أولا: شروط دعوى الإلغاء

1- الشروط الشكلية لدعوى الإلغاء

وهي جملة الشروط الواجب توافرها في القرار محل الطعن بالإلغاء وأطراف الدعوى والشروط الواجبة قبل رفعها وهي:

أ. شرط التظلم المسبق

لقد عرف رشيد خلوفي التظلم الإداري بأنه "الطلب أو الشكوى المرفوعة من طرف المتظلم للحصول على حقوقه أو لتصحيح وضعيته, والذي يوجه إلى السلطة الإدارية المختصة, ويكون ضد أي عمل قانوني أو مادي للإدارة"[1] وكما نجد ضمن نصوص القانون القديم المتعلق بقانون الإجراءات المدنية سيما وما نصت عنه المادة 275 والتي اشترطت التظلم المسبق وذلك بنصها الذي جاء فيه "لا تكون الطعون بالبطلان مقبولة ما لم يسبقها الطعن الإداري التدرجي" غير أنه بصدور القانون 09/08 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن اشراط التظلم المسبق لم يعد لازما لقبول دعوى الإلغاء وهو ما جاء ضمن نص المادة 830 منه التي تنص على "لا يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري تقديم شكوى إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الأجل المنصوص عليه في المادة 829 أعلاه".

ب. شروط متعلقة بالقرار محل دعوى الإلغاء

اشراط وجود القرار الإداري محل دعوى الإلغاء وهو أهم الشروط فبدونه تنعدم الدعوى من الأساس والذي يجب أن يكون يعبر عن رغبة الإدارة التي يمكن أن تكون سلطة إدارية مركزية أو محلية أو مرفقية كما يجب أن يتضمن هذا القرار إما تعديل أو إلغاء أو إنشاء لمركز قانوني قائم أو منشئ لأثار قانونية جديدة.

وتجدر الإشارة بأن دعوى الإلغاء ليست مطلقة ضد كل القرارات, فقد تستثني السلطة القضائية من النظر في القرارات التي تعد من أعمال السيادة المرتبطة بالباعث السياسي وكذا القرارات الصادرة عن المجلس الدستوري بحكم أن القرارات الصادرة عنه تندرج من الأعمال الدستورية وهي غير خاضعة لرقابة السلطة القضائية حسب ما نص عليه قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 12 نوفمبر 2001 تحت الرقم 1002871.

[1] رشيد خلوفي, قانون المنازعات الإدارية, شروط قبول دعوى الإلغاء, ديوان المطبوعات الجامعية, الجزائر, 2004, ص60.

ج. شروط متعلقة بأطراف الدعوى

والمقصود هنا تلك الشروط الواجب توافرها في أطراف الدعوى هي شرط الصفة وشرط المصلحة وشرط الأهلية.

فبخصوص شرط الصفة فإن ذلك يعني وجوب رفع الدعوى من طرف صاحب الحق المعتدى عليه هذا بالنسبة للمدعى, أما بالنسبة للطرف الآخر فتثبت صفته في النزاع بمجرد ثبوت الحق المعتدى عليه في مقاضاة المعتدي[1].

أما عن شرط المصلحة فالمقصود بها الهدف أو الفائدة التي يسعى لها رافع الدعوى من خلال دعوى الإلغاء, وهي مرتبطة بشرط الصفة مما يعني تخلفها يؤدي لانعدام هذا الشرط كما يمكن أن تكون المصلحة فردية أو جماعية بشرط أن تكون مشروعة وغير مخالفة للنظام والآداب العامة.

وعن شرط الأهلية فهو أن تتوفر في رافع الدعوى الأهلية الكاملة بالنسبة للأشخاص الطبيعية وهو بلوغه سن 19 سنة كاملة مع تمتعه بكامل قواه العقلية, أما بخصوص الأشخاص الاعتبارية فقد وضحت ذلك المادة 50 من القانون المدني الجزائري على ضرورة تعيين من يمثل هاته الهيئة التي يجب أن تكون ذات صبغة إدارية حسب ما نصت عليه المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي حددت الأشخاص الاعتبارية الذين يمكن لهم رفع دعاوى الإلغاء.

د. شروط متعلقة بآجال رفع الدعوى

وهي شروط متعلقة بالنظام العام والمشرع الجزائري قد وحد الآجال بالنسبة لدعوى الإلغاء وهي مدة 04 أشهر في حالة إذا ما بلغ القرار الفردي أو نشر القرار التنظيمي[2].

كما أنه يعد رفضا من الإدارة في حالة سكوتها بعد تبلغها لمدة شهرين عن طريق تظلم في القرار أين يستفيد المتظلم من مدة شهرين لرفع دعوى الإلغاء, أما في حالة رد هاته الإدارة بالرفض على المتظلم والذي يستفيد من مدة شهرين كذلك لرفع الدعوى تحتسب أجالها من تاريخ تبليغ رد الإدارة.

---

[1] مسعود شيهوب, المبادئ العامة للمنازعات الإدارية, ج2, ط5 2009 ديوان المطبوعات الجامعية, الجزائر, ص304.

[2] القانون رقم 09/08, مصدر سابق.

وتجدر الإشارة بأنه قبل إنشاء المحاكم الإدارية الاستئنافية, أنه كان يتوجب على رافع الدعوى توقيع عريضته الافتتاحية من طرف محام أمام المحاكم الإدارية تحت طائلة رفض الدعوى شكلا ما عدى بعض الأشخاص المعنوية مثل الدولة والبلدية والولاية وبعض المؤسسات الإدارية ذات الصبغة الإدارية وبإنشاء المحاكم الإدارية الاستئنافية الجهوية فإن التمثيل بمحام أمام هاته الأخيرة يعد وجوبي وكذلك هو الأمر عند الطعن في القرار أمام مجلس الدولة إذ لابد أن توقع عريضة الطعن من طرف بمحام معتمد لدى مجلس الدولة.

ثانيا: مراحل دعوى الإلغاء

المقصود بها تلك المراحل التي تمر بها دعوى الإلغاء من مرحلة رفع الدعوى إلى مرحلة صدور الحكم وهي أربع مراحل نذكرها من خلال النقاط المبينة أدناه:

1- مرحلة رفع الدعوى وتبليغ العريضة الافتتاحية

وهي المرحلة الأولية وتكون بعريضة مكتوبة وموقعة من محام تودع لدى أمانة ضبط الجهة القضائية المختصة تتضمن شروطا نصت عنها المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية التي تتمثل في الجهة القضائية واسم ولقب المدعى وموطنه ومهنته وطبيعته, كما تتضمن كذلك اسم ولقب المدعى عليه وموطنه كما يجب أن يرفق مع العريضة بنسخة من القرار محل الدعوى بالإلغاء...[1].

حيث أنه عند وضع العريضة بالشروط المذكورة أعلاه ومعها حقوق التسجيل المحددة قانونا لدى أمانة ضبط الجهة القضائية الإدارية يقوم الكاتب المكلف بمصلحة العرائض بتسجيلها والتأشير عليها وتقييدها برقم جدول خاص وتاريخ جلسة محدد الساعة واليوم وبذلك تكون إجراءات رفع الدعوى قد تمت عمليا.

بعد هاته المرحلة يتوجب على رافع الدعوى تبليغ نسخة من عريضة الدعوى للمدعى عليه عن طريق محضر قضائي وفقا لما تنص عنه المادتين 18 و19 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[1] عمار بوضياف, مرجع سابق, ص92-93.

2- مرحلة تبادل العرائض

بعد تبليغ للجهة مصدرة القرار محل دعوى الإلغاء بالعريضة الافتتاحية يتوجب على هاته الاخيرة الرد عن طريق العرائض الجوابية والوثائق أثناء الجلسات التي يحددها المستشار المقرر أو رئيس المحكمة الإدارية[1].

حيث أنه يتم تبادل العرائض الجوابية بين طرفي الدعوى لتنتهي هاته المرحلة إما باكتفاء أحد الأطراف أو عن طريق رئيس الجلسة أين يحال ملف الدعوى على المرحلة التالية وهي مرحلة التقرير والإحالة على المحافظ.

3- مرحلة التقرير والإحالة على محافظ الدولة

خلال هاته المرحلة يتم تحديد التشكيلة التي ستفصل في ملف الدعوى والتي تكون بتعيين من طرف رئيس المحكمة والذي يقوم بتعيين رئيسها ومستشارها المقرر أين يقوم هذا الأخير بالتحقيق في ملف الدعوى والنظر فيها, وبعد إعداد تقريره يتم إحالة ملف الدعوى على محافظ الدولة الذي يبدي إلتماساته في الدعوى بعد اطلاعه على الملف وتجدر الإشارة إلى أن إلتماسات محافظ الدولة تأتي بعد دراسة المستشار المقرر للملف مما يعني بأن دوره يقتصر على إلتماسات فقط رغم أنه قاضي مستقل يخضع للقانون الأساسي, كما أنه لا يوجد نص يحدد المدة الممنوحة للمحافظ للقيام بمهامه[2].

4- مرحلة المداولة وصدور الحكم

وهي المرحلة الختامية التي يتم خلالها إخطار الخصوم بتاريخ جلسة الحكم والتي تكون في شكل علني للنطق بالحكم في جلسة علنية والذي يكون على وجهين الأول برفض الدعوى شكلا أو لعدم التأسيس وإما بقبول الدعوى شكلا وموضوعا والقضاء بإلغاء القرار الإداري محل دعوى الإلغاء دون الأمر بتعديل القرار[3].

وللملاحظة فإنه لا يعني صدور الحكم فقط أنه يكون قابلا للتنفيذ إذ يتوجب قبل ذلك أن يستنفذ طرق الطعن وأن يكون حائزا لقوة الشيء المقضي فيه ولابد كذلك أن يمهر بالصيغة التنفيذية الأمرة بتنفيذه.

---

[1] يراجع في ذلك نص المواد 838 و839 من القانون رقم: 09/08, مصدر سابق.

[2] عمار بوضياف, مرجع سابق, ص160.

[3] قرار مجلس الدولة رقم 5638, الغرفة الرابعة, مؤرخ في 15 أفريل 2022, مجلة مجلس الدولة, عدد3, ص161.

علما بأنه مؤخرا وتجسيدا لمبدأ التقاضي على درجتين أمام الجهات القضائية الإدارية فقد صدر بذلك المرسوم التنفيذي رقم 435/22[1] والذي بمقتضاه تم استحداث محاكم جهوية كجهة استئناف والتي عددها ستة محاكم جهوية تقع مقراتها في كل من ولاية الجزائر العاصمة ووهران وقسنطينة وورقلة وتمنراست وبشار وبالتي يتمثل دورها في الفصل كجهة استئناف ضد الأحكام المرفوعة على مستواها ضد الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية.

المطلب الثاني: دعوى القضاء الكامل ودعوى الاستعجال

تختلف كل من دعوى القضاء الكامل ودعوى الاستعجال التحفظي عن دعوى الإلغاء ذلك كون دعوى الإلغاء تدرس مشروعية القرار الإداري الصادر عن السلطة المانحة لقرار التنازل بحيث تكون سلطة القاضي الإداري ضيقة وتكون أحكامه إما برفض الدعوى أو القضاء بإلغاء القرار المشوب بعدم المشروعية لأن أساسها دعوى مشروعية وليس دعوى موضوع, أما دعوى القضاء الكامل فنجد فيها أن سلطة القاضي تكون أوسع خصوصا وإذا تعلق الأمر بالمسؤولية أو التعويض الأمر الذي يتيح لقاضي الموضوع الاستعانة بالخبراء وجميع من لهم الدراية بموضوع الدعوى أو يفيد فيها, أما بخصوص دعوى الاستعجال فهي في الأصل دعوى تبعية مؤقته تستند على دعوى الموضوع, والتي يقضي فيها قاضي الاستعجال باتخاذ الإجراءات الضرورية المؤقتة لحماية الحق المتنازع عنه أمام قاضي الموضوع.

الفرع الأول: دعوى القضاء الكامل

لم يتناول المشرع الجزائري تعريفا لدعوى القضاء الكامل ضمن نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية لأن وضع تعريف لهذه الدعوى قد يقيدها أو يحصرها الأمر الذي قد تنجم عنه عدة مسائل قانونية لا يمكن للقاضي الإداري معالجتها لأنه مقيد بما جاء في النص, لكن نجد أسباب إقامتها, فهي متعلقة أساسا بتحديد المسؤولية والتعويض عن الأضرار الناجمة عن المسؤولية التقصيرية للأشخاص سواء الطبيعية أو المعنوية, التي يطالب من خلالها المتضرر بجبر ما لحق بمركزه القانوني من ضرر, بحيث يكون هذا التعويض عينيا أو بناءا على تقدير يحكم به القاضي للمتضرر يمكنه منه المسؤول والمتسبب فيه, كما يمكن أن يقيم هذا التعويض

[1] المرسوم التنفيذي رقم 435/22, المؤرخ في 11 ديسمبر 2022, المتضمن تحديد دوائر الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية الاستئنافية والمحاكم الإدارية, الجريدة الرسمية, عدد84, سنة 2022.

بناءا على خبرة قضائية، وترفع هاته الدعوى كذلك عند امتناع الأشخاص عن القيام بالأعمال أو أداء التزاماتهم القانونية, والجدير بالذكر أن نص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1] حددت إخصاص المحاكم الإدارية التي تضمنت إجراءات دعوى القضاء الكامل.

أولا: دعاوى القضاء الكامل المتعلقة بالسكنات الوظيفية

تتنوع دعاوى القضاء الكامل بناءا على طبيعة الحق المراد حمايته أو تحصيله فقد تكون دعوى مسؤولية أو دعوى الطرد.

1 _ دعوى الطرد

تكون هاته الدعوى لأجل إخلاء السكن الوظيفي الذي يعد وجود شاغل بشكل غير قانوني وهي من الوسائل لأكثر شيوعا التي تلجأ إليها الإدارة لأجل استعادة السكنات الوظيفية التابعة لها من الشاغلين لها بشكل غير قانوني, مثل انتهاء عقد الامتياز الممنوح لهم أو الإخلال بالتزاماتهم أو رفض التنازل من طرف هاته الأخيرة, كما يمكن للإدارة من خلال هاته الدعوى المطالبة بالتعويض جراء تعنت المدعى عليه في الخروج من السكن الوظيفي.

وهو ما نصت عنه المادة 8 من المرسوم 10/98 في الفقرة الثانية منه على وجوب إخلاء المعنيين في حالة فسخ عقد الامتياز الأماكن الممنوحة لهم خلال ثلاثة الأشهر[2] مضيفة أنه بالإمكان أن تسلط عليهم العقوبات الواردة في نفس نص هذا القانون ضمن المادة 10 من والتي تطبق عقوبة 50 بالمائة لقيمة الإيجار عن الشاغلين للمساكن الوظيفية لمدة ستة أشهر رغم إخطارهم بالإخلاء, كما تطبق العقوبة بنسبة مائة بالمائة في بعد هذه المدة[3].

والغرض الأساسي لهاته الدعوى هو جبر الأضرار الناجمة عن الأشخاص سواء كانوا أشخاصا طبيعية أو معنوية وذلك بإلزامهم عن طريق القضاء بموجب حكم قضائي بتمكين التعويض المناسب الأضرار جراء المسؤولية التقصيرية المتسبب فيها من طرفهم.

[1] يراجع في ذلك نص المادة 801 من القانون رقم 09/08, مصدر سابق.

[2] يراجع في ذلك نص المادة 8 ف2 من المرسوم 10/89, مصدر سابق.

[3] يراجع في ذلك نص المادة 10 من المرسوم 10/89, مصدر سابق.

2 _ دعوى المسؤولية

هناك من يسمي هاته الدعوى كذلك بدعوى المسؤولية التقصيرية فلقد نصت عليها المادة 124 من القانون المدني الجزائري "كل فعل أيا كان, يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه التعويض"[1].

كما أنه بخصوص حقوق التعويض بالنسبة للهيئة المانحة فإنه بالرجوع لما تضمنه القانون 10/89 فإنه لم يتطرق لحقوق هاته الأخيرة إلا أنه من المستقر عليه قضاءا بأن ما تعلق بالسكن الوظيفي من صيانة وترميمات تكون من التزامات شاغل المسكن الوظيفي والتي تدخل ضمن حالات شغل الأمكنة وفق ما خصصت له من غرض.

ومن خلال إسقاط ذلك على ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم 10/89 فإنه حسب القواعد العامة للإيجار فإن الترميمات واجبة على شاغل السكن الوظيفي[2].

وتخضع دعاوى القضاء الكامل لنفس الشروط الشكلية والموضوعية الموجودة بدعوى الإلغاء تقريبا, وكذلك إجراءات رفعها وسيرورتها أمام الجهات القضائية تقريبا فيما عدا ما تعلق بطبيعة محل النزاع وكذلك المصلحة والتي سوف نبرزها من خلال خصائص هاته الدعوى وما يميزها عن دعوى الإلغاء أدناه.

ثانيا: خصائص دعوى القضاء الكامل

1 _ هي دعوى شخصية

بمعنى أنها دعوى ذاتية ترفع من طرف ذو صفة ومصلحة وترمي لحماية حق أو للمطالبة بحقوق شخصية أو مكتسبة على خلاف دعوى الإلغاء التي هي دعوى مشروعية والتي يعد الحكم بإلغاء القرار الإداري حجية حتى لمن لم يتضمن الحكم القضائي أسمائهم ضمن ديباجته وبإمكانهم الاحتجاج بهذا الحكم مادام القرار الإداري يمس بمراكزهم القانونية.

2 _ هي دعوى قضائية تتضمن المطالبة بحقوق

يعني ذلك أنها ليست بتظلم إداري إي أنها طعن قضائي أمام الجهات القضائية المختصة كما أنها تخضع للشروط التي حددها القانون لمباشرتها أمام هاته الجهات, فهي بذلك لا ترفع

[1] يراجع في ذلك نص المادة 124 من الأمر 75/58, مصدر سابق.

[2] يراجع في ذلك نص المادة 16 من المرسوم 10/89, مصدر سابق.

إلا ممن تتوفر فيهم الصفة والمصلحة للمطالبة بحقوق قد تكون مادية كالتعويض عن الأضرار أو مادية كإصلاح الأضرار أو حتى معنوية متى ثبت ذلك.

وكذلك فإن دعوى القضاء الكامل تتسع فيها سلطات القاضي مقارنة بالدعاوى الأخرى لذلك فبإمكانه الحكم بعدم قانونية أي عمل إداري تقوم به الإدارة وتقرير مسؤولية هاته الأخيرة والحكم عليها بالتعويض له أيضا تعديل القرار موضوع النزاع واستبداله[1].

ثالثا: تمييز دعوى القضاء الكامل عن دعوى الإلغاء ودعوى الاستعجال

1 _ من حيث طبيعة الدعوى

تعد دعوى الإلغاء دعوى مشروعية فهي تستهدف النظر في مشروعية القرار الإداري المشوب بعدم المشروعية, بينما دعوى القضاء الكامل فهي دعوى حقوق وتستهدف مخاصمة الأعمال الإدارية المتمثلة في المسؤولية عن الأضرار وليس القرار المتخذ من طرف هاته الأخيرة.

2 _ من حيث المحل

دائما يكون محل دعوى الإلغاء هو القرار الإداري الغير مشروع بينما يصعب تحديد ذلك بالنسبة لدعاوى القضاء الكامل بالنظر لموضوع الدعوى والمسؤولية الناجم عنها الضرر فقد يكون تعويضا أو إصلاحا أو حتى إلزاما باتخاذ عمل إداري معين.

3 _ من حيث سلطة القاضي الفاصل فيها

تكون سلطة القاضي بالنسبة لدعوى الإلغاء أضيق منها في دعوى القضاء الكامل فينحصر نظره في مشروعية القرار محل الطعن بالإلغاء إما بإلغائه أو رفض الدعوى دون التغيير فيه.

أما بالنسبة لدعوى القضاء الكامل فقد أوضحنا بأن سلطة القاضي تكون فيها أوسع, أين يمكن للقاضي بإلزام الإدارة بالتعويض عن ما أصاب الحق الشخصي للمدّعي من الأضرار أو ما أصاب مركزه القانوني للطاعن وحقوقه في مواجهة الإدارة[2].

---

[1] جورجي شفيق ساريو, قواعد وأحكام القضاء الإداري, دار النهضة العربية للنشر, ط, القاهرة, 2003/2002, ص310.

[2] عبد العزيز عبد المنعم خليفة, الأسس العامة للعقود الإدارية, دار المعارف للنشر, الإسكندرية, جمهورية مصر العربية, 2004, ص304.

4 _ من حيث الهدف

الهدف الأساسي من دعوى الإلغاء هو حماية الشرعية كمبدأ بينما الهدف من دعوى القضاء الكامل هو حماية الحقوق وتنفيذ الالتزامات[1] لذلك فإن القاضي الفاصل في دعوى الإلغاء لا يمكنه توجيه الأوامر للإدارة بتغيير أو تعديل القرار محل الطعن إلا أن القاضي الفاصل في دعوى القضاء الكامل يملك تلك السلطة المتمثلة في حق توجيه الأوامر للإدارة للقيام بعمل أو الامتناع عنه[2].

الفرع الثاني: دعوى الاستعجال

لقد سماها المشرع الجزائري بالتدابير الضرورية ضمن نص المادة 921 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والسبب من هاته الدعوى هو الحد من تفاقم الوضعية التي قد تضر بمركز الخصوم أو حقوقهم في حالة لم تتخذ هاته الإجراءات خلال أسرع وقت, وحتى تكون هاته الدعوى مؤسسة قانونا يتوجب إضافة إلى الشروط السابقة في رفع الدعوى جملة من الشروط أوجبها المشرع الجزائري في هاته الدعوى.

أولا: شروط القضاء الاستعجالي

وهي تتمثل في ثلاث وشروط وهم شرط وجود حالة الاستعجال القصوى والتدبير الضرورية وشرط عدم عرقلة القرار الإداري، وهي الشروط النصوص عنها بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري وهي كالتالي:

1 _ شرط وجود حالة الاستعجال القصوى

لم يعرف المشرع الجزائري هذ الشرط لكن يمكن القول على أنها تلك الحالة المادية التي لا تقبل التأخير[3] لأن التأخير يؤدي إلى تفاقم الأضرار التي لا يمكن استدراكها إذا استمر الأمر دون اتخاذ التدابير الضرورية تجاهها.

---

[1] لحوراش ياسين وزغلامي رمزي, دعوى القضاء الكامل (دعوى التعويض), مذكرة ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر قانون عام, جامعة 08 ماي 1945, قالمة, الجزائر, 2015/2014, ص20.

[2] عبد العزيز عبد المنعم خليفة, المرجع السابق, ص304.

[3] رشيد خلوفي, قانون المنازعات الإدارية, الخصومة الإدارية والاستعجال الإداري, الطرق البديلة لحل النزاعات الإدارية, ديوان المطبوعات الجامعية, الجزائر, 2013, ص196.

ويمكن القول بأن المشرع الجزائري لم يحدد هاته الحالة لأن الأمر يختلف من دعوى إلى دعوى أخري حسب ظروفها وتقدير القاضي لهاته الحالة.

2 _ شرط ضرورة التدابير

وهي العلاقة التي تربط بين حالة الاستعجال والإجراء الضروري فلا يمكن أن نتصور فصل قاضي الاستعجال دون الأمر باتخاذ الإجراءات الضرورية أو التدابير الاحترازية والضرورية التي تعد الغاية التي أقيمة من أجلها الدعوى الاستعجالية.

3 _ شرط عدم عرقلة تنفيذ القرار الإداري

لقد تضمنت المادة 921 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري بنصها على هذا الشرط "... يجوز لقاضي الاستعجال أن يأمر بكل التدابير الضرورية الأخرى دون عرقلة تنفيذ أي قرار إداري بموجب أمر على ذيل عريضة ولو في غياب القرار الإداري المسبق..."[1]

والمعنى هنا أنه لربما قد يؤدي اتخاذ الإجراءات الضرورية إلى عرقلة القرارات الإدارية ومن ثم فإنه لابد أن لا تمس هاته التدابير بتنفيذ القرارات الإدارية.

ثانيا: أوجه بعض حالات الاستعجال المتعلقة بالسكنات الوظيفية

يوجد بعض حالات الاستعجال المتعلقة بالسكنات الوظيفية والتي عند حصولها بإمكان المتضرر اللجوء للقضاء الاستعجالي لحماية حقوقه نذكرها كالتالي:

1 _ التعدي على الملكية

ومثال ذلك هو تعدي الإدارة على السكن الوظيفي الممنوح بموجب امتياز المنح، والذي بناءا عليه تم التنازل عليه للطالب أين يمكن للطالب الاعتراض على سلوك الإدارة بموجب دعوى الاستعجال لاتخاذ التدابير الضرورية لحماية ملكيته من هذا التعدي.

2_ الاستيلاء

قد تقوم الإدارة بتجريد الموظف من السكن الوظيفي أو بما يعرف بوضع اليد عليه رغم ملكية الموظف لهذا المسكن الذي انتقلت له ملكيته بموجب قرار إداري فأصبح ملكية خاصة

[1] يراجع في ذلك نص المادة 921 من القانون رقم 09/08, مصدر سابق.

بعد أن كان ملكية عمومية وبذلك فإن لجوء الموظف إلى القضاء الاستعجالي يمكنه ولو بشكل مؤقت من حماية ملكية من هذا التصرف الإداري.

3_ الغلق الإداري

ومعناه قيام الإدارة بناءا على الصلاحيات الممنوحة لها قانونا بغلق المسكن الوظيفي أو المتنازل عنه رغم أن هذا التصرف لا يعد قانونيا أو وضع الغلق قد يتسبب في أضرار أو سوف تتفاقم الاضرار إن بقي الغلق على حاله وهو ما يخول لصاحب الصفة اللجوء للقضاء الاستعجالي لاتخاذ الإجراء الضروري المناسب.

كما أنه لا يمكن أن ننكر علاقة دعوى الاستعجال بدعوى القضاء الكامل أو ما يسمى بدعوى الطرد فعلى سبيل المثال عندما ترفع دعوى الموضوع المتعلقة بالتعويض عن المسؤولية التقصيرية أمام القاضي الإداري فتكون معها دعوى الاستعجال بالتوازي أمام نفس الجهة القضائية لاتخاذ التدبير الضرورية للحد من تفاقم الضرر أو لحماية الحق المطالب به من خلال دعوى الموضوع, كما أنه من جانب آخر فإنه على الرغم من دعوى الإخلاء يمكن رفعها أمام قاضي الموضوع فقد أثبت الاجتهاد القضائي لمجلس الدولة في قراره المؤرخ في 28 سبتمبر 2011[1] والمتعلق بدعوى الخروج من السكن الوظيفي التابع لمديرية التربية لولاية تيزي وزو على اختصاص قاضي الاستعجال التحفظي بالنظر في دعاوى الطرد.

ومن خلال ما سبق ويمكن القول بأن دعوى الاستعجال ليس هدفها الأساسي تمكين أصحاب الحقوق من حقوقهم لأن من ضمن شروطها عدم المساس بأصل الحق لكن يمكن القول بأن هدفها الأساسي يكمن في اتخاذ الإجراءات الوقائية الضرورية من طرف السلطة القضائية ولو بشكل مؤقت لحفظ الحقوق دون المساس بأصلها أو الفصل فيها.

[1] قرار مجلس الدولة رقم 070446, مؤرخ في 28 سبتمبر 2011, متعلق بالاستعجال التحفظي وعلاقته بدعوى الخروج والتخلي عن السكنات الوظيفية, منقول, عن أمينة غني, الاستعجال في قانون الإجراءات المدنية والإدارية, مذكرة تخرج ضمن متطلبات شهادة الماجستير في القانون, تخصص الإجراءات والتنظيم القضائي, كلية الحقوق, جامعة وهران الجزائر, ص136.

كما يمكن القول بأن الأحكام الصادرة عن القضاء الاستعجالي يفصل فيها بشكل أوامر قابلة للتنفيذ مباشرة دون استنفاذ طرق الطعن العادية وهو ما كان المشرع الجزائري موفقا فيه أين ساهم ذلك في اتخاذ التدابير الضرورية خاصة في الأمور التي يعد مجارات الوقت فيها عاملا حاسما في حمايتها.

خلاصة الفصل الثاني

لقد تعرضنا خلال هذا الفصل إلى المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية وذلك من خلال مبحثين المبحث الأول كنا قد خصصناه للتطرق إلى الحديث عن الجهات القضائية المختصة بالنظر في منازعات السكنات الوظيفية، والذي تبين لنا أنها من اختصاص القاضي الإداري في الأساس رغم وجود بعض الاستثناءات مبينين ذلك من خلال المعايير التي تحدد اختصاص القاضي الإداري، والتي تتمثل في كل من المعيار العضوي الذي تبناه المشرع الجزائري بشكل أساسي في تحديد اختصاص القاضي الإداري, وكذلك المعيار المادي الذي اعتمد عليه المشرع بشكل استثنائي إن صح القول, كما تعرضنا كذلك للشروط الواجبة للتقاضي أمام القضاء الإداري والتي تختلف بعض الشيء عنها أمام القاضي العادي.

أما بخصوص المبحث الثاني والذي قسمناه كذلك إلى مطلبين تعرضنا في المطلب الأول لدعوى الإلغاء وفصلنا فيها على اعتبار أنها من وأهم وأشهر الدعاوى المتعلقة بمنازعات السكنات الوظيفية, وبيّنا أهميتها وتجسيدها لمبدأ المشروعية وإرساء دولة القانون, لأنه من خلالها يمكن بسط الرقابة القضائية على القرارات الصادرة عن السلطات الإدارية, والتي من بينها القرارات المتعلقة بالامتياز موضوع منح السكنات الوظيفية والتنازل عنها, كما بينا أن هاته الدعاوى تعد من الوسائل التي يلجأ لها الأفراد لحماية حقوقهم من القرارات الإدارية التعسفية أو غير المشروعة من طرف الهيئات الإدارية.

أما بخصوص المطلب الثاني فقد تعرضنا فيه إلى دعوى القضاء الكامل من خلال الفرع الأول والذي وضحنا فيه مدلول هاته الدعوى وتعرفنا على أهم أنواع دعاوى القضاء الكامل مثل دعوى المسؤولية والتي تهدف إلى جبر الضرر الناجم عن المسؤولية التقصيرية التي غايتها جبر الضرر والتعويض وكذلك دعوى الطرد والغاية منها إخلاء المساكن الوظيفية من شاغليها غير الشرعيين, وقد تعرضنا كذلك إلى خصائص هاته الدعوى وما يميزها عن دعوى الإلغاء التي تتشابه معها في إجراءات رفع الدعوى والشروط المتعلقة بالأطراف، إلا أن الطبيعة والهدف يختلفان, كما لا ننسى دعوى الاستعجال التي تعرضنا لها في الفرع الثاني ولو كان ذلك بشكل مختصر فقد بينا الشروط اللازمة لهاته الدعوى مثل حالة الاستعجال القصوى وحالة الضرورة وكذلك عدم عرقلة تنفيذ القرارات الإدارية وتعرضنا لعلاقة دعوى الاستعجال بدعوى القضاء الكامل ودعوى الطرد التي يكون موضوعهم السكنات الوظيفية, اللتان قد يكونان متلازمان في

بعض الأوقات أمام الجهات القضائية, دون أن ننسى أنه في بعض الحالات قد تكون الدعوى الاستعجالية موضوعها الطرد من السكن الوظيفي خصوصا إذا كان شاغل المسكن الوظيفي بطريقة غير شرعية وبالتالي فإن دعوى الطرد قد تكون دعوى استعجالية أو دعوى قضاء كامل.

خاتمة

خـــاتـــمـــة

مما سبق التعرض له في دراسة موضوع السكنات الوظيفية يمكن أن نستخلص بأن المشرع الجزائري دَأَبَ على مجموعة من النصوص القانونية والتشريعية متعلقة بهذا الموضوع وجعل لها نظاما خاصا يميزها عن باقي الصيغ السكنية ذات الطابع الاجتماعي أو الترقوي أو حتى تلك المساكن التي تكون ملكيتها خاصة بالأفراد وهو ما يؤكد حرص الدولة على توفير الإمكانيات التي تؤدي إلى تحسين ظروف الموظف والذي بدوره ينعكس على الأداء الوظيفي له مما يساهم في السير الحسن للمرفق العام.

بالإضافة إلى ذلك فإن المشرع قد حدد شروطا للتنازل عن السكنات الوظيفية والتي بموجبها يمكن التنازل عنها لشاغليها الشرعيين وبموجب سندات امتياز الممنوحة لهم بصدد أداء وظيفتهم.

نتائج:

- يمكن أن نستخلص أن التنازل عن السكنات الوظيفية يعد من التصرفات الإدارية المعبرة عن سلطتها الإدارية وهو ما يجعل من قرار منح التنازل قرارا إداريا يشوبه ما يشوب القرار الإداري, وهو ما يجعل منه عرضة للطعن أمام الجهات القضائية ولا تستثنى من ذلك حتى التصرفات الإدارية التي تكون غير قانونية أو فيها تجاوز من السلطة الإدارية.
- على اعتبار أن القرارات والتصرفات الإدارية قد تكون محل طعن أمام الجهات القضائية فقد اعتمد المشرع الجزائري المعايير التي بموجبها يتم تحديد جهة الاختصاص بالفصل في المنازعات التي قد تثور من خلال التنازل عن السكنات الوظيفية, لذلك نجد بأن المشرع الجزائري قد اعتمد على المعيار العضوي بشكل أساسي في تحديد الجهة المختصة بالفصل في منازعات السكنات الوظيفية وعلى المعيار العضوي كاستثناء, وهو ما يؤكد بأن منازعات السكنات الوظيفية من اختصاص القاضي الإداري.
- أن الاختصاص في منازعات السكنات الوظيفية يرجع للقاضي الإداري لذلك تكون الطعون أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة ومن طبيعة وأنواع الدعاوى الإدارية مثل دعوى الإلغاء ودعوى القضاء الكامل ودعوى الاستعجال.

- أنه رغم الترسانة القانونية التي أعدها المشرع الجزائري لتحديد النظام القانوني للسكنات الوظيفية, إلا أنه تبقى المعضلة الأساسية في تجميع النصوص المبعثرة عبر المراسيم والقوانين المتعددة, مما يصعب الإحاطة بها جميعا أو الغفلة عنها ويجعل من بعض التصرفات المتعلقة بالسكنات الوظيفية يعد تصرفا مخالفا للقوانين.
- أن الدعاوى المتعلقة بالفصل في منازعات السكن الوظيفي مثل دعوى الإلغاء تطرح من خلالها مشكلة الآجال المتعلقة برفع الدعوى التي يستوجب معها أن يتحقق ثبوت علم المتضرر من أن القرار الإداري هو قرار غير مشروع مما يعد عدم إلغائه يتعارض مع مبدأ دولة القانون وبالتالي وجب عدم غلق باب الطعون في مثل هاته القرارات تطبيقا لهذا المبدأ.

اقتراحات وتوصيات:

ومنه يمكن أن نخرج بجملة من الاقتراحات كالتالي:

- توحيد وجمع النصوص القانونية المتعلقة بالسكنات الوظيفية ضمن تشريع موحد يضمن عدم السهو عن بعض النصوص القانونية المتفرقة في العديد من المراسيم والقوانين والأوامر وكذلك القرارات والمنشورات والتعليمات الإدارية والتشريعية, والذي يؤدي في العديد من الأحيان إلى إصدار قرارات غير قانونية أو غير مشروعة.
- العمل على تحديث القوانين المتعلقة بالسكنات الوظيفي خصوصا وأن أول قانون متعلق بالسكنات الوظيفية يعود للثمانينات ولازال العمل به لحد الساعة رغم أن الدولة الجزائرية غيرت نهجها الاقتصادي الاشتراكي والذي كانت جل التشريعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية كانعكاس لهذا النظام الاقتصادي.
- العمل على تحديد حالات استثنائية متعلقة بالقرارات الإدارية غير المشروعة واستثناؤها من الآجال المحددة لرفع الدعاوى والذي يكون بناءا على إضافة نصوص جديدة أو تعديلات تجسيدا لمبدأ دولة القانون.
- العمل على استحداث نصوص جديدة لتسهيل عملية التنازل عن السكنات الوظيفية بحكم الواقع العملي المتعثر الذي تشهده عملية التنازل.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولا: المصادر:

- المعجم الجامع, مروان عطية, دار غيداء للنشر والتوزيع 2018/01/01.

1- القوانين:

- القانون 58/75 المؤرخ في 1975/09/06 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 14/88, الجريدة الرسمية, عدد 78, سنة 1975.
- القانون 01/81 على "أنه يمكن أن يترشح لاكتساب المحلات السكنية الأشخاص الطبيعيون ذو الجنسية الجزائرية المتمتعون بصفة المستأجر الشرعي المستوفون لالتزاماتهم الإيجارية عند تاريخ التنازل الذين يشغلون بصفة دائمة المساكن".
- القانون 01/88, مؤرخ في 1988/01/12, يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية, الجريدة الرسمية, عدد02, سنة 1988.

2- الأوامر:

- الامر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/09/09, المتضمن قانون التسجيل, الجريدة الرسمية, عدد, سنة 1977.
- الأمر رقم 01/22 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2022 الجريدة الرسمية. عدد 53.

3- المراسيم:

- المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق, بتأسيس السجل العقاري, المعدل والمتمم الجريدة الرسمية, عدد 30, سنة 1976.
- المرسوم التنفيذي رقم 71/88 المؤرخ في 1988/03/22 يحدد الشروط الخاصة التي تطبق على بيع الأملاك العقارية العمومية التي شرع في استغلالها بعد 1981/01/01, الجريدة الرسمية, عدد 513, سنة 1988.
- المرسوم التنفيذي 10/89, المؤرخ في1989/02/07, المتعلق بتحديد كيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة, أو لصالح الخدمة, وشروط قابلية منح المساكن, الجريدة الرسمية, عدد06, سنة 1989.
- المرسوم التنفيذي 114/91 المؤرخ في 1991/05/12, المنشئ للصندوق الوطني للسكن.

- المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 1991/11/23 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، عدد14، مؤرخة في 1993/03/03 معدل بالقانون 04/11 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
- المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 2003/08/07 في المادة 11.
- المرسوم التنفيذي رقم 296/06 المؤرخ 2006/12/02, الجريدة الرسمية, العدد 54 سنة 2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 269/03 المؤرخ في 2003/08/07 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل 2002/01/01.
- المرسوم التنفيذي 10/07, المؤرخ في 2007/01/11, المتضمن شروط وكيفيات التخفيض في سعر الإيجار وسعر بيع السكنات العمومية الإيجارية لفائدة المجاهدين وذوي الحقوق, الجريدة الرسمية, عدد 04, سنة 2007.
- المرسوم التنفيذي رقم 435/22, المؤرخ في 2022/12/11, المتضمن تحديد دوائر الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية الاستئنافية والمحاكم الإدارية, الجريدة الرسمية, عدد84, سنة 2022.

4- القرارات والمذكرات الوزارية:

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/02/05, المتعلق بتحديد قائمة الوظائف والمناصب التي تخول الحق في الامتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملحة وشروط قابلية منح المساكن, الجريدة الرسمية, عدد 20, سنة 2002.
- القرار الوزاري المشترك 97 المؤرخ في 2004/01/27, المتضمن تحديد المعايير تحديد القيمة التجارية في اطار التنازل عن الاملاك العقارية التابعة لدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة في حيز الاستغلال قبل 01 جانفي 2004.
- المذكرة رقم 8227 المؤرخة في 2008/04/07, الصادرة عن مديرية العامة للأملاك الوطنية, وزارة المالية.

ثانيا: الكتب والمؤلفات:

1- الكتب:

- بوجرة مخلوفي, العقار الصناعي, دار هومة, الطبعة الثالثة, الجزائر, 2009.
- جورجي شفيق ساريو, قواعد وأحكام القضاء الإداري, دار النهضة العربية للنشر, ط, القاهرة 2003/2002.
- حمدي باشا عمر, مجمع النصوص التشريعية والتطبيقية المتعلقة بالعقار, دار هومة, 2002.
- خالد رمول وأسيا دوة، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دون طبعة دار هومة لنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- د. سليمان محمد الطمطاوي, الوجيز في القضاء الإداري دراسة مقارنة, دار الفكر العربي, القاهرة, ط 1985.
- د. عمار بوضياف, دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية, جسور للنشر والتوزيع, الجزائر, ط 2009.
- د. مسعود شيهوب, المبادئ العامة للمنازعات الإدارية, ج2, ط5 2009 ديوان المطبوعات الجامعية, الجزائر.
- رشيد خلوفي, قانون المنازعات الإدارية, الخصومة الإدارية والاستعجال الإداري, الطرق البديلة لحل النزاعات الإدارية, ديوان المطبوعات الجامعية, الجزائر, 2013.
- رشيد خلوفي, قانون المنازعات الإدارية, شروط قبول دعوى الإلغاء, ديوان المطبوعات الجامعية, الجزائر, 2004.
- عبد العزيز عبد المنعم خليفة, الأسس العامة للعقود الإدارية, دار المعارف للنشر, الإسكندرية, جمهورية مصر العربية, 2004.
- محمد الصغير بعلي, القضاء الإداري دعوى الإلغاء, دار العلوم بعنابة, الجزائر, ط 2007.
- محمد الصغير بعلي, الوجيز في المنازعات الإدارية (القضاء الإداري), دار العلوم للنشر والتوزيع, باتنة الجزائر, طبعة 2002.

2- المقالات:

- بركان فضيلة, قسم الحقوق, مقال بعنوان دور إدارة أملاك الدولة في عملية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة, مجلة الدراسات القانونية, كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة يحي فارس بالمدية, المجلد الثالث العدد الثاني جزء 2, 2017/06.

3- الرسائل الجامعية:

- أمينة غني, مذكرة الاستعجال في المواد الإدارية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية, لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص الإجراءات والتنظيم القضائي, كلية الحقوق, جامعة وهران, الجزائر 2012.

- بن ورقلية قماري محمد, مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق, تخصص دولة مؤسسات, جامعة الجلفة, زيان عاشور, كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق, السنة 2018/2017.
- سنوسي أسامة, اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية, مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق, تخصص قانون إداري, جامعة عبد الحميد بن باديس, 2022/2021 مستغانم.
- شلالي جمال الدين, التنازل عن السكنات الوظيفية، مذكرة ضمن الحصول على شهادة الماستر قانون العقاري, جامعة زيان عاشور، الجلفة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2015/2014.
- طالب صالح, النظام القانوني للسكنات الوظيفية والمنازعات التي تثيرها, مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق تخصص إدارة مالية, 2017/2016, جامعة عاشور زيان, الجلفة.
- عمر بوجادي, اختصاص القضاء الإداري في الجزائر, رسالة دكتوراه دولة في القانون, جامعة مولود معمري, كلية الحقوق, تيزي وزو, 2011.
- لحوراش ياسين وزغلامي رمزي, دعوى القضاء الكامل (دعوى التعويض), مذكرة ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر قانون عام, جامعة 1945/05/08, قالمة, الجزائر, 2015/2014.
- لعميري ياسين ولخضاري محمد, النظام القانوني للسكنات الوظيفية والمنازعات التي تثيرها, مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر, تخصص قانون عقاري, جامعة يحي فارس, المدية 2011/2010.
- نورة بوبكراوي, دور القاضي الإداري في تسوية منازعات السكنات الوظيفية, مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري, 2015/2014, جامعة عاشور زيان, الجلفة.

- واكد الزهرة, التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري في إطار المرسوم التنفيذي 269/03 مذكرة ماستر, جامعة الدكتور يحي فارس, المدية, 2013.
- يوسف حفصي، بيع الاملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ضل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البليدة، سنة 2005.

4-القرارات القضائية:

- قرار مجلس الدولة رقم 108740, مؤرخ في 1996/03/31.
- القرار 116647, المؤرخ في 1997/03/26, الصادر عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا, غير منشور.
- قرار مجلس الدولة رقم 13271 مؤرخ في 2004/02/17 الغرفة الأولى, قرار غير منشور.
- قرار مجلس الدولة رقم 070446, مؤرخ في 2011/09/28, متعلق بالاستعجال التحفظي وعلاقته بدعوى الخروج والتخلي عن السكنات الوظيفية, منقول, عن أمينة غني, الاستعجال في قانون الإجراءات المدنية والإدارية, مذكرة تخرج ضمن متطلبات شهادة الماجستير في القانون, تخصص الإجراءات والتنظيم القضائي, كلية الحقوق, جامعة وهران, الجزائر.
- قرار مجلس الدولة المؤرخ في 2022/04/15, مجلة مجلس الدولة, عدد3.

5- المراجع باللغة الأجنبية:

- A.Delaubadere Venza GD.Trait de droit administrative, Paris, 1999.

ملاحق

فهرس المحتويات

العنوان	الرقم
مقدمة	أ-ج
الفصل الأول: واقع التنازل عن السكنات الوظيفية للموظف الجزائري	
تمهيد	4
المبحث الأول: مفهوم التنازل عن السكنات الوظيفية وكيفيته	**5**
المطلب الأول: مفهوم التنازل عن السكنات الوظيفية	**6**
الفرع الأول: تعريف التنازل عن السكنات الوظيفية	6
الفرع الثاني: خصائص وأركان التنازل عن السكنات الوظيفية	8
المطلب الثاني: شروط ومعايير التنازل عن السكنات الوظيفية	**12**
الفرع الأول: شروط التنازل عن السكنات الوظيفية	13
الفرع الثاني: معايير التنازل عن السكن الوظيفي	14
المبحث الثاني: مراحل عملية التنازل عن السكنات الوظيفية	**16**
المطلب الأول: مرحلة ما قبل تحرير عقد التنازل عن السكنات الوظيفية	**16**
الفرع الأول: إيداع طلب الاكتساب	16
الفرع الثاني: تقييم السكن الوظيفي	17
الفرع الثالث: دراسة طلب الاكتساب	23
المطلب الثاني: مرحلة تحرير عقد التنازل وما يتبعها من إجراءات	**27**
الفرع الأول: الهيئة المكلفة بتحرير عقد التنازل وكيفية تسديد قيمة التنازل	27
الفرع الثاني: تحرير عقد التنازل عن السكنات الوظيفية والإجراءات اللاحقة له	29
خلاصة الفصل الأول	31

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية	
تمهيد	33
المبحث الأول: الجهات المختصة بمنازعات التنازل عن السكنات الوظيفية	**34**
المطلب الأول: معايير تحديد اختصاص القاضي الإداري	**34**
الفرع الأول: المعيار العضوي	34
الفرع الثاني: المعيار المادي	35
الفرع الثالث: شرط الصفة والمصلحة للتقاضي أمام القاضي الإداري	37
المطلب الثاني: اختصاص القاضي الاستعجالي الإداري	**39**
الفرع الأول: وجود عنصر الاستعجال	39
الفرع الثاني: عدم تعلق النزاع بأصل الحق	41
المبحث الثاني: الدعاوى المتعلقة بالسكنات الوظيفية	**42**
المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لدعوى الإلغاء	**43**
الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء وخصائصها	43
الفرع الثاني: شروط دعوى الإلغاء ومراحلها	45
المطلب الثاني: دعوى القضاء الكامل ودعوى الاستعجال	**50**
الفرع الأول: دعوى القضاء الكامل	50
الفرع الثاني: دعوى الاستعجال	54
خلاصة الفصل الثاني	58
خاتمة	**60**
قائمة المصادر والمراجع	**62**
فهرس المحتويات	**67**
ملخص المذكرة	

ملخص:

من خلال دراستنا لموضوع المذكرة تبين لنا بأن المشرع الجزائري عمل جاهدا لتحسين الظروف المحيطة بالموظف لتحسين الأداء الوظيفي خصوصا فيما يتعلق بالسكن الوظيفي أين صدرت عدة نصوص تشريعية متعلقة بموضوع السكنات الوظيفي، سيما القانون 01/81 والمرسوم التنفيذي 10/89 اللذان يعدان من أهم النصوص القانونية المعتمد عليها في عملة التنازل وكذلك في تحديد شروط وكيفية التنازل عن السكنات الوظيفية والتي تخضع لإجراءات خاصة وتشرف عليها لجان وجهات مختصة. وهو ما يؤدي غالبا إلى قيام عدة إشكاليات أمام الجهات الإدارية وكذلك قيام منازعات أمام الجهات القضائية والتي يعد القضاء الإداري الجهة القضائية المختصة في الدعاوى المرفوعة بناء على المعيار العضوي الذي اعتمد عليه المشرع في تحديد جهة الاختصاص بشكل أساسي رغم تعدد أنواعها القضايا نظرا لطبيعة المنازعة والحق المطالب به أمام الجهة القضائية المختصة.

الكلمات المفتاحية: السكن الوظيفي، المشرع الجزائري، الموظف، المنازعات، الجهة القضائية.

Abstract

Through our study of the subject matter of the memorandum, it is clear to us that the penal legislator has worked hard to improve the conditions surrounding the employee to improve the job performance, especially with regard to occupational housing, where several legislative texts have been promulgated on the subject of occupational housing. In particular, Act N° 81/01 and Executive Decree N° 89/10, which are two of the most important legal texts relied upon in the currency of the waiver, as well as in determining the conditions and manner of the waiver of occupational housing, which are subject to special procedures and are supervised by committees and competent bodies. This often leads to a number of problems before the administrative authorities, as well as disputes before the judicial authorities. The administrative judiciary is the competent judicial authority in proceedings brought on the basis of the organic criterion on which the legislator relied in determining the jurisdiction essentially despite the variety of cases due to the nature of the dispute and the right claimed before the competent judicial authority.

Keywords: job housing, Algerian legislator, employee, disputes, judicial authority.