

حوليات جامعة بشار

Annales de l'Université de Bechar

العدد 11, 2011, N° 11

ISSN : 1112-6604

الشرط المانع من التصرف في السكنات المستفيدة من إعانة الدولة

د/ جمال بوشنافة

جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة

boussafa_djamel@yahoo.fr

ملخص

إذا كان المشرع الجزائري لم ينظم الشرط المانع من التصرف في الأحكام العامة ، فإنه قد تناوله في نصوص خاصة تتعلق بالسكنات المستفيدة من إعانة الدولة بهدف التملك ، ويتمثل الأثران القانونيان اللذان يترتبان على وجود مثل هذا الشرط امتناع التنازل عن هذه السكنات لمدة 10 سنوات ، وامتناع الحجز عليها ، كل هذا مع مراعاة الاستثناءات الواردة عليهما. وإذا كان هدف المشرع من وضع هذا الشرط ، هو منع المستفيد من السكن من بيع مسكنه و المتاجرة فيه ، فإنه في نفس الوقت فرض عليه البقاء في نفس المسكن و لمدة 10 سنوات ، حتى و لو كانت الظروف و العوامل المحيطة بالمستفيد تدفعه للانتقال من مسكنه كتغيير مقر عمله أو سوء الجوار ، فهل الإعانة التي تقدمها الدولة والتي تقدر 4/1 من القيمة المالية للسكن تخول لها فرض مثل هذا الشرط بموجب نص قانوني تحول بموجبه هذا الشرط من قيد إرادي إلى قيد قانوني وبالتالي حرمان المستفيد من حقه في التصرف و هو ما يعتبر مساسا بحق الملكية الفردية التي ينص عليها الدستور ويحمايها ، وكان الأجدر بالمشرع أن يجد وسيلة أخرى غير هذه ، يمنع من خلالها المتاجرة في مثل هذه السكنات .

الكلمات المفتاحية

الشرط المانع من التصرف - السكنات المستفيدة من إعانة الدولة - امتناع التنازل والحجز على هذه السكنات - الهدف منع المستفيد من السكن من بيع مسكنه و المتاجرة فيه - تحول الشرط المانع من التصرف من قيد إرادي إلى قيد

قانوني - الدستور يضمن حماية حق الملكية الفردية - الشرط المانع من التصرف يعتبر مساسا بحق منصوص عليه دستوريا.

Résumé

Si le législateur algérien n'a pas défini les conditions imposant l'interdiction de disposer dans les textes généraux, il les a traités dans des textes particuliers applicables aux logements ayant bénéficiés de l'aide de l'État en vue de l'accession à la propriété. La première conséquence serait l'interdiction de désistement sauf en cas de décès du bénéficiaire et le transfert de la succession aux héritiers; Le logement resterait dans ce cas en copropriété jusqu'à la fin d'une période de 10 ans. La seconde conséquence consiste en l'insaisissabilité du logement malgré une dette exigible sauf vis-à-vis de banque qui a accordée un prêt au .bénéficiaire pour compléter le financement du logement ayant bénéficié de l'aide de l'État Si l'objectif du législateur est d'interdire au bénéficiaire de vendre son logement et de s'adonner au trafic, ce dernier est cependant obligé de rester dans le même logement et ce pour une période de 10 ans, même si les circonstances et les facteurs inhérentes au bénéficiaire devraient l'amener déménager tel le changement du lieu de travail ou un mauvais voisinage. La subvention accordée par l'Etat, estimée à un quart de la valeur financière du logement autorise à imposer une telle exigence en vertu d'un texte juridique qui permet de passer d'une adhésion volontaire à une restriction légale, et donc priver le bénéficiaire de son droit de disposition. Cette privation peut être considérée comme une atteinte à un droit constitutionnel garantissant la protection du droit à la propriété privée. Le Législateur aurait dû .trouver autre un moyen pour empêcher les trafics

Mots clés

Condition imposant l'interdiction de disposer - logements bénéficiaires de l'aide de l'État -Interdiction de se désister des logements - Insaisissabilité des logements - L'objectif est d'interdire au bénéficiaire de vendre son logement et de s'adonner au trafic - Passer d'une adhésion volontaire à une restriction légale - La constitution garantie la protection du droit à la propriété privée – La condition imposant l'interdiction de disposer est considérée comme une atteinte à un droit constitutionnel.

مقدمة

إنّ للسكن أهمية كبيرة في حياة الفرد باعتباره حاجة ضرورية لا يمكن الاستغناء عنه فهو يمثل الخطوة الأولى لتحقيق البناء الأسري ، و نظرا لتفاقم أزمة السكن في الجزائر فقد دفع ذلك بالدولة إلى السعي لإيجاد حلول لها و ذلك بللتدخل عن طريق منح إعانات للمواطنين تمكنهم من تملك مسكن و في المقابل فرضت عليهم شرطا بعدم التصرف في هذه السكنات لمدة 10 سنوات بموجب المادة 57 من القانون 07-12 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 والتي بناء عليها صدر المرسوم التنفيذي رقم 08-196 المؤرخ في 6 يوليو 2008 المحدد لشروط إعادة التنازل عن المساكن الاجتماعية الممولة من طرف الدولة و السكنات المستفيدة من إعانات الدولة لاكتساب الملكية ، و الإشكالية التي تطرح في هذا الصدد هي ما هي أنواع السكنات المستفيدة من إعانات الدولة التي يشملها هذا الشرط وأثره على التعامل فيها ؟ و هل وفق المشرع الجزائري في تجسيد هذا الشرط باعتبار هذا الأخير قييدا يرد على حق الملكية؟.

للإجابة على الإشكالية السابقة قمنا بتقسيم هذا الموضوع إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول مفهوم السكنات المستفيدة من إعانة الدولة و أثر الشرط المانع من التصرف عليها ، أما المبحث الثاني فتناولنا فيه تقييم الشرط المانع من التصرف في السكنات المستفيدة من إعارة الدولة.

المبحث الأول : مفهوم السكنات المستفيدة من إعانة الدولة و اثر الشرط المانع من التصرف عليها.

تتدخل الدولة من أجل حل أزمة السكن وذلك بوضع برامج للاستفادة من سكنات تقدم فيها إعانة مباشرة و تحصر الاستفادة منها على الفئة التي هي بحاجة إلى هذه السكنات و ليس في مقدورها اقتناء سكن ، إلا أنّ هذا التدخل كان بمجموعة من الضوابط ، مثل وضع شروط لا بد من توافرها في المستفيد إضافة إلى ذلك وضع شرط يمنع التصرف في هذه السكنات لمدة عشر سنوات مما ترتب عليه آثار خاصة تتعلق بهذا النوع من السكنات دون غيرها ، و عليه سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول مفهوم السكنات المستفيدة من إعانة الدولة وفي المطلب الثاني آثار الشرط المانع من التصرف على السكنات المستفيدة من إعانة الدولة .

المطلب الأول : مفهوم السكنات المستفيدة من إعانة الدولة.

رغم قيام الدولة الجزائرية بلعادة النظر في مجال الترقية العقارية سنة 1993 و ذلك بتشجيعها لإنجاز السكنات الترقية ، وفتح المجال أمام الخواص و تقديم التسهيلات التي تسمح لهم بذلك إلا أنّ هذه الصيغة من السكنات تبقى كحل لفئة ذات الدخل المرتفع فقط مع العلم أنّ جل المواطنين الجزائريين هم من الطبقة الضعيفة أو المتوسطة، لذا أوجدت الدولة برامج سكنية من أجل إنجاز سكنات تتناسب مع القدرة الشرائية للمواطنين ، و سنحاول في هذا المطلب التعريف

بهذه السكنات و معرفة أنواعها وذلك من خلال فرعين نخصص الفرع الأول للتعريف بالسكنات المستفيدة من إعانة الدولة و الفرع الثاني لأنواع السكنات المستفيدة من إعانات الدولة .

الفرع الأول : تعريف السكنات المستفيدة من إعانة الدولة

عرّفت المادة 5 من المرسوم التنفيذي 196-08^(lxxvi) السكنات المستفيدة من إعانات الدولة بلّغها كل محل ذي استعمال سكني استفاد من إعانة لاكتساب الملكية لاسيما المساكن الاجتماعية التساهمية و المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار و السكن الريفي المدعم ، و تتجسّد هذه الإعانات في عدّة صور كالإعانات العمومية المباشرة مثلما هو الحال في السكنات الاجتماعية إذ تبادر الدولة بإنجاز سكنات و تتنازل عنها لصالح الفئات المعوزة ، أو في شكل إعانات مالية مباشرة تقدر على أساس نسبة من مبلغ شراء المسكن و ما على الفرد إلّا إكمال ما تبقى من المبلغ للحصول على ملكية السكن أو عن طريق إعانات مالية غير مباشرة ، فهي ليست موجهة بصفة مباشرة لأجل حيازة السكن كالحالة الأولى بل هي موجهة للأفراد ذوي الدخل الضعيف من أجل رفع قدرتهم الشرائية كالإعفاء من الضرائب مثلا ، و للإشارة فإنّ المستفيدين من إعانات الصندوق الوطني للسكن أي إعانات مالية مباشرة بإمكانهم أيضا الاستفادة من إعانات مالية غير مباشرة حيث نصّت المادة 5 من المرسوم التنفيذي 308-94 على أنه لا يكون الدعم المالي للصندوق المالي للسكن مانعا لأشكال أخرى من المساعدات المالية لصالح المستفيدين أنفسهم ولا سيما تلك التي تمنحها : - الجماعات المحلية - صناديق الخدمات الاجتماعية - هيئات الضمان الاجتماعي^(lxxvii).

الفرع الثاني : أنواع السكنات المستفيدة من إعانات الدولة .

تتمثل السكنات المستفيدة من إعانة الدولة في السكنات الاجتماعية ، السكنات الاجتماعية التساهمية ، السكن الريفي المدعم ، السكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار، وهذا ما سنتناوله بالدراسة من خلال فقرات أربع على التوالي.

أولا - السكنات الاجتماعية : بالرجوع إلى المادة 02 من المرسوم التنفيذي 196-08 المذكور أعلاه فإنه يقصد بالسكنات الاجتماعية تلك المحلات ذات الاستعمال السكني الممولة من طرف الدولة والتي تم التنازل عنها لفائدة شاغليها الشرعيين في إطار المرسوم التنفيذي 269-03^(lxxviii) ، حيث نصت في هذا الصدد المادة 41 من القانون 06-2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 على ما يلي : " يمكن التنازل بالتراضي على أساس القيمة التجارية و وفقا للتشريع و التنظيم الساري المفعول و لفائدة شاغليها الشرعيين على الأملاك ذات الاستعمال السكني و المهني و التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و دواوين الترقية و التسيير العقاري " ^(lxxix) ، ثم صدر المرسوم التنفيذي 269-03

الذي جاء تطبيقاً لأحكام المادة 41 السابقة الذكر و الذي نصّ في المادة 02 منه على أنّ التنازل عن هذه السكنات يكون لفائدة شا عليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية على أساس قيمته التجارية إذ تحدد هذه القيمة بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالجماعات المحلية و وزير المالية و الوزير المكلف بالسكن (xxx).

ثانياً - السكنات الاجتماعية التساهمية : هي سكنات يتم إنجازها أو شراؤها عن طريق إعانة تمنحها الدولة و تسمى الإعانة للحصول على الملكية ، و يستهدف عرض السكن التساهمي ، أساسا طلبات السكن التي تتقدم بها الطبقات ذات الدخل المتوسط التي لا يمكنها الحصول على ملكية المسكن دون إعانة الدولة ، و يكتسي هذا السكن الطابع الترقوي و الاجتماعي في آن واحد فالطابع الترقوي يتجلى في كون أنّ المرقيين العقاريين بادروا به لحسابهم الخاص أو لحساب هيئات عمومية حيث أنّ عملية إنجاز السكنات الاجتماعية التساهمية تعد نشاطا عقاريا ، أما الطابع الاجتماعي فيتجسد في دعم الدولة في شكل إعانات مباشرة أو غير مباشرة ، والإعانة المباشرة تكون غير قابلة للتسديد تدعى إعانة للحصول على الملكية و ذلك طبقا لأحكام المرسوم 94-308 حيث يتدخل الصندوق الوطني للسكن في حدود موارده و حسب الأشكال الآتية :

- المساعدات المالية - التخفيض في نسب الفوائد - تمديد مدة تسديد القرض (xxxi)

حيث أنّ قيمة الإعانة كانت تحدد بموجب القرار الوزاري المشترك بين وزارتي السكن والعمران و المالية الصادر بتاريخ 15 نوفمبر 2000 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر على النحو الآتي:

الفئة	الدخل	حجم الإعانة
1	الدخل ≥ 2.5 مرة الحد الأدنى للأجور	500 000 دج
2	2.5 مرة الحد الأدنى للأجور \geq الدخل > 4 مرة الحد الأدنى للأجور	450 000 دج
3 و 4	مرة الحد الأدنى للأجور \geq الدخل > 5 مرة الحد الأدنى للأجور	400 000 دج

بالإضافة إلى هذه الإعانات يمكن للمستفيد الحصول على قرض عقاري من قبل البنوك لحياسة هذا السكن.

مع الإشارة إلى أن نسبة الإعانات المذكورة أعلاه قد تغيرت بموجب القرار الوزاري المشترك بين وزارتي السكن والعمران و المالية الصادر بتاريخ 13 سبتمبر 2008 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر ، حيث أصبح كل مواطن

دخله الصافي العائلي لا يتجاوز 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أي 72000 دج شهريا، يتم دعمه بـ 700000 دج .

ثالثا - السكن الريفي المدعم : أدت الأوضاع التي شهدتها الجزائر خلال العشرية السوداء إلى النزوح الريفي نحو المدن، مما دفع بالدولة إلى تبني إستراتيجية تشجع الاستقرار بالمناطق الريفية من أجل خدمة الاقتصاد و ذلك عن طريق تقديم إعانات مالية للأشخاص المقيمين بالريف الجزائري لمساعدتهم في إنجاز سكنات ، و على الرغم من إعادة النظر في هذا الدعم و ذلك بالرفع منه إلا أنّ المستفيد يجد أنّ قيمة هذه الإعانة لا تكفي كمساعدة لإتمام إنجاز مسكن خاصة مع ارتفاع أسعار مواد البناء و هذا ما خلف ظاهرة العديد من المنازل الريفية غير تامة الإنجاز .

رابعا - السكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار : يمثل هذا النوع من السكن صيغة جديدة للسكنات تم تأسيسها عن طريق المرسوم التنفيذي 105-01 المحدد لشروط و كيفية شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار ، و يستهدف هذا النوع من السكن الطبقات المتوسطة من المواطنين الذين لا يتعدى مدخولهم 5 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون و بالتالي يتعلق الأمر بالمواطنين الذين يمكنهم الحصول على سكن اجتماعي مخصص للمعوزين و لا على السكن الترقوي لارتفاع سعره ، و تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 105-01 على أنّ البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شراؤه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب (lxxxii).

المطلب الثاني : اثر الشرط المانع من التصرف على السكنات المستفيدة من إعانات الدولة.

إن للشرط المانع من التصرف أثران يتمثلان في عدم جواز التنازل على السكن الممنوع من التصرف فيه و المستفيد من دعم الدولة و عدم جواز الحجز على هذا السكن، لهذا قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين نتناول في الفرع الأول عدم جواز التنازل على السكن المستفيد من إعانة الدولة وفي الفرع الثاني عدم جواز الحجز على السكن المستفيد من إعانة الدولة

الفرع الأول: عدم جواز التنازل على السكن المستفيد من إعانة الدولة.

نصت المادة 57 من قانون 12-07 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 المذكور أعلاه على أنّ السكنات الاجتماعية الممولة من طرف الدولة و المتنازل عنها لشاغلها طبقا للتشريع الساري المفعول و كذا السكنات المستفيدة من الإعانات العمومية في إطار التدابير المتعلقة بالمساعدة المقدمة من طرف الدولة من أجل التمليك لا يمكن التنازل عنها

من طرف مالكيها خلال مدة يجب أن لا تقل عن 10 سنوات باستثناء حالة ووفاة المالك و ضرورة توزيع التركة (lxxxiii) ، كما نصّت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 08-196 المحدد لشروط إعادة التنازل عن المساكن الاجتماعية الممولة من طرف الدولة و السكنات المستفيدة من إعانات الدولة لاكتساب الملكية على ما يلي : " يجب أن تتضمن العقود التوثيقية التي تعد بعد تاريخ 31 ديسمبر 2007 م و التي تخص التنازل عن السكنات التي تدخل ضمن إحدى الفئات المنصوص عليها في المادة 05 أعلاه بندا بعدم إعادة التنازل لمدة 10 سنوات و مهما كان تاريخ التسديد الكلي أو الجزئي لسعر التنازل " .

من خلال المادتين السابقتين نلاحظ بُلغَ المشرع قد منع المستفيدين من السكنات الاجتماعية الممولة من طرف الدولة من التنازل عنها وذلك بنقل ملكيتها إلى شخص آخر ببيع و الهبة مثلا . إلا أنّ هناك استثناء على ذلك يتمثل في حالة وفاة المالك الأمر الذي يؤدي إلى توزيع التركة على الورثة و الموصى لهم إن وُجدوا ، و باعتبار أنّ السكن من تركة الميت فإنّه ينتقل إلى الورثة و الموصى لهم متقلا بالشرط المانع من التصرف و لا يمكن لهم التصرف فيه إلا بعد انقضاء مدة 10 سنوات.

الفرع الثاني: عدم جواز الحجر على السكن المستفيد من إعانة الدولة.

بالرغم من أنّ المادة 188 من القانون المدني الجزائري تنص على أنّ أموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه (lxxxiv) ، أي أنه في حالة عدم وفاء المدين بديونه يلجأ الدائن إلى التنفيذ الجبري على أمواله ؛ فإنّ هناك حالات لا يجوز فيها التنفيذ على أموال المدين حيث نصّت المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على ما يلي : " فضلا عن الأموال التي تنص القوانين الخاصة على عدم جواز الحجر عليها لا يجوز الحجر على الأموال الآتية :

1-

5 - الأموال التي يملكها المدين و التي لا يجوز التصرف فيها... " (lxxxv) و بما أنّ التصرف في السكنات المستفيدة من إعانات الدولة غير جائز و ذلك بموجب المادة 57 من القانون 07-12 فإنّ هذا يؤدي إلى عدم جواز توقيع الحجر عليها ، إذ أنّ الحجر عليها سيؤدي إلى نقل ملكيتها بطريقة غير مباشرة ، مع الإشارة إلى أنّ وجود مثل هذا الشرط قد يؤدي إلى إهدار حق الدائنين في استقاء ديونهم و ذلك في حالة عدم كفاية المنقولات المملوكة من قبل المدين المستفيد من هذا النوع من السكنات ، و هذا بالرغم من أنّ القانون كان يحرص دوما على منع الأشخاص من اقتضاء ديونهم بأنفسهم و في نفس الوقت يحرص على تمكينهم من اللجوء إلى السلطة المكلفة بتطبيق القانون و هي القضاء لكي يتمكن من الحصول

على حماية تأكيدية لحقه^(lxxxvi)، وعند عدم كفاية المبلغ المدّخر مقارنة مع الثمن الواجب دفعه من قبل المستفيد فإنّه يمكن لهذا الأخير اللجوء إلى طلب قرض عقاري من أحد البنوك نذكر منها على سبيل المثال: " الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، بنك التنمية المحلية، بنك البركة ، و كضمان قانوني لاستيفاء البنك لدينه يمكن رهن المسكن للحجز عليه عند عدم الوفاء بالدين و هذا يعتبر خروجاً عن قاعدة عدم جواز الحجر على المال الممنوع من التصرف ، و يلجأ البنك إلى التنفيذ على العقار رغم أنّ الحجز العقاري هو آخر وسيلة جبرية في يد الدائن - لكون هذا البنك من أصحاب التأمينات العينية بحيث يجوز لهم التنفيذ مباشرة على العقار بغض النظر عن كفاية منقولات مدينهم عملاً بأحكام المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية^(lxxxvii).

المبحث الثاني : تقييم الشرط المانع من التصرف في السكنات المستفيدة من إعانة الدولة.

بعد تناولنا لمفهوم السكنات المستفيدة من إعانات الدولة و أثر الشرط المانع من التصرف عليها ، سنحاول في هذا المبحث تقييم الشرط المانع من التصرف من خلال محاولة معرفة الهدف الذي أراده المشرع بفرضه مثل هذا الشرط هذا من جهة و من جهة أخرى سنناقش مدى مشروعية الشرط المانع من التصرف و بهذا سنقسّم هذا المبحث إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول أهداف الشرط المانع من التصرف في السكنات المستفيدة من إعانة الدولة وفي المطلب الثاني مدى مشروعية الشرط المانع من التصرف في السكنات المستفيدة من إعانة الدولة.

المطلب الأول : أهداف الشرط المانع من التصرف في السكنات المستفيدة من إعانة الدولة.

إن الحديث عن أهداف الشرط المانع من التصرف يعيدنا إلى فكرة الباعث المشروع أي السبب الذي فرض من أجله هذا الشرط و هو ما سنحاول توضيحه في هذا المطلب حيث سنسعى لمحاولة معرفة الهدف الذي أراد المشرع تحقيقه بفرضه مثل هذا الشرط.

لطالما أرادت الدولة حل أزمة السكن مستعملة في ذلك عدّة وسائل حيث عمدت إلى فرض مجموعة من الشروط

يجب أن تتوفر في طالب الحصول على سكن و من بين هذه الشروط نجد :

1 - أن لا يكون قد استفاد من تنازل عن مسكن تابع للملكية العقارية لدولة. 2- لم يتحصل على إعانة من الدولة

موجهة للسكن 3- لا يملك ملكية تامة بناية ذات استعمال سكني.

إضافة إلى هذه الشروط قد نصّ المشرع في نصّ المشرع في نص المادة 59 من المرسوم التنفيذي 08-142 على ضرورة إنشاء

لدى الوزير المكلف بالسكن بطاقة وطنية للسكن تدون فيها كل قرارات منح السكنات الاجتماعية التساهمية و السكنات التي

يتم اقتناءها في إطار البيع بالإيجار و السكنات ذات الطابع الاجتماعي و إعانات الدولة الممنوحة لشراء و بناء سكن (lxxxviii) ، كما نصّت المادة 60 من المرسوم المذكور أعلاه على إنشاء بطاقة معلوماتية على مستوى كل ولاية تدون فيها جميع قرارات منح السكنات المذكورة في الماد 59 (lxxxix).

من خلال ما سبق ذكره يتجلى لنا حرص الدولة على أن لا يستفيد من هذه السكنات إلا الأفراد الذين هم فعلا في حاجة لهذا السكن و لم تسمح لهم قدرتهم الشرائية بذلك ، لكن رغم كل هذه التدابير التي اتخذتها الدولة إلا أننا نجد بعض التلاعبات و التجاوزات من طرف أشخاص لا تتوافر فيهم الشروط السابقة الذكر و الذين تمكنوا من الحصول على أكثر من سكن بغرض المتاجرة فيها ، و هذا كله على حساب الفئة التي هي في حاجة ماسة للحصول على السكن ، و لهذا لجأ المشرع في قانون المالية لسنة 2008 م إلى وضع شرط يمنع التصرف في السكنات لمدة 10 سنوات لمنع المضاربة على هذه السكنات ، لأنّ مدة العشر سنوات في نظره - كفيلة بجعل الأشخاص الانتهازيين يصرفون النظر على فكرة محاولة الحصول على سكنات ممولة من قبل الدولة بغرض المتاجرة بها ، و باعتبار أن الإلزام من أهم خصائص القاعدة القانونية ، فحتى يلتزم الأفراد باحترامها لابد أن تقتزن بجزء و هذا الجزاء يوقع من قبل السلطة العامة على كل من يخالف القاعدة القانونية ، و ما يلاحظ في المادة 57 من قانون المالية لسنة 2008 و ما نظمه من مراسيم أنّ أشد جزاء يمكن أن يترتب على مخالفة الشرط المانع من التصرف هو جزاء مدني يتمثل في فسخ عقد الاستفادة من السكن فربما كان من الأحسن توقيع عقوبة جزائية على من يخالف هذا الشرط مثلا كتوقيع غرامة .

المطلب الثاني : مدى مشروعية الشرط المانع من التصرف في السكنات المستفيدة من إعانة الدولة.

يقصد بمبدأ المشروعية بمعناه الواسع سيادة القانون أي خضوع جميع الأشخاص بما فيها السلطة العامة هيأتها و أجهزتها للقواعد القانونية السارية المفعول في الدولة .انطلاقا من هذا سنحاول مناقشة مدى مشروعية الشرط المانع من التصرف كون هذا الأخير يعد كقيد على حق الملكية الذي هو حق محمي دستوريا من جهة ، و سنتناول أيضا التغيير الذي استحدثه المشرع في تكييف الشرط المانع من التصرف و هذا من خلال فرعين نتناول في الفرع الأول التغيير في تكييف الشرط المانع من التصرف وفي الثاني الشرط المانع من التصرف اعتداء على حق محمي دستوريا.

الفرع الأول: التغيير في تكييف الشرط المانع من التصرف.

لقد استعصى على الفكر القانوني في بادئ الأمر تقرير صحة الشرط المانع من التصرف ، إذ هاجم الفقه في فرنسا هذا الشرط عندما ظهر في الحياة العملية غير أنّ الواقع العملي كان أقوى ، ممّا دفع إلى الاعتراف بهذا الشرط لكن مع

ضرورة توفره على مجموعة من الشروط من بينها أن يرد في عقد ، أي يكون خاضعا لإرادة الطرفين ، فلا يوجد مثل هذا الشرط إلا باتفاق الطرفين عليه ، لكن ما يلاحظ في الشرط المانع من التصرف في السكنات المستفيدة من إعانات الدولة أنّ المشرع قد جعل هذا القيد قانونيا مفروض بقوة القانون و هذا بنصه عليه في قانون المالية لسنة 2008 م و المرسوم التنفيذي 08-196 الذي أكد على ضرورة وجود هذا الشرط عند إبرام العقود التوثيقية ، و بالرغم من أنّ هذا الشرط يرد في العقود التي تتضمن التنازل على السكنات فإنّ وجوده يفترض أن يكون ناتجا عن اتفاق الطرفين غير أن الحاجة الملحة للسكن تدفع بالمواطن بقبول أي شرط يفرض عليه مقابل الحصول على سكن ، و السؤال الذي يمكن إثارته في هذا الصدد هو كالاتي: هل الإعانة التي تمنحها الدولة للمستفيد ستحول لها فرض مثل هذا الشرط ؟ وهل الأهداف المرجوة من هذا الشرط ترقى إلى درجة قيام المشرع بتحويل هذا الشرط من قيد اتفاقي إلى قيد قانوني ؟.

الفرع الثاني: الشرط المانع من التصرف في السكنات المستفيدة من إعانة الدولة اعتداء على حق محمي دستوريا.

لقد شكل دستور 1989 نقطة تحول في الجزائر ، حيث تبني هذا الدستور النظام الرأسمالي بعدما كانت الجزائر دولة اشتراكية و ترتب على هذا التغيير في النظام فك الخناق على الملكية الخاصة و تمّ التأكيد على ذلك في دستور 1996 م الذي جاء بعد دستور 1989 م حيث نصّ على حق الملكية في المادة 52 التي جاء فيها ما يلي " الملكية الخاصة مضمونة " (xc) ، و كما أوضحنا سابقا أنّ حق الملكية هو حق التمتع و التصرف في الأشياء، أي أنّ حق الملكية لا يثبت لشخص ما إلا إذا اجتمعت السلطات الثلاث في يده و المتمثلة في الاستعمال و الاستغلال و التصرف ، من هنا يتضح أنّ حق الملكية هو من الحقوق الواجب احترامها من طرف الدولة و مختلف هيئاتها و ذلك كون أنّ الدستور قد نصّ على ضرورة حمايتها فهو يعتبر الضمان الأول للحقوق والحريات و كل القواعد القانونية في النظام القانوني لدولة ما يجب أن تكون موافقة لما نصّ عليه الدستور وهذا مراعاة لمبدأ التدرج في القواعد القانونية ، إلا أنّ المشرع الجزائري في المادة 57 من القانون 07-12 المتضمن قانون المالية لسنة 2008. قد اعتدى على سلطة من سلطات حق الملكية والتي تتمثل في سلطة التصرف التي تعتبر جوهر حق الملكية ، بحيث غيابها يؤدي إلى الانتقاص من قيمة حق الملكية ممّا يجعل المالك في موضع يتساوى فيه مع المنتفع.

خاتمة

بعد دراستنا لموضوع الشرط المانع من التصرف في إطار السكنات المستفيدة من إعانات الدولة توصلنا إلى أن المشرع الجزائري لم ينظم الشرط المانع من التصرف في الأحكام العامة لكنّه تناوله في نصوص خاصة تتعلق بالسكنات

المستفيدة من إعانة الدولة بهدف التمليك ، تلك الإعانة التي جعلتها في موضع قوة تتحول لها فرض مثل هذا الشرط على المستفيدين .

و يتمثل الأثر القانوني الأول الذي يترتب على وجود هذا الشرط هو امتناع التنازل عن هذه السكنات إلا في حالة وفاة المستفيد و بالتالي انتقال التركة إلى الورثة و يبقى السكن الممنوع من التصرف مملوكا على الشيوخ إلى غاية انتهاء مدة 10 سنوات ، لأن قسمته بين الورثة من شأنها أن تؤدي إلى نقل ملكيته ، أما الأثر الثاني للشرط المانع من التصرف في السكنات المستفيدة من إعانات الدولة فهو امتناع الحجز عليها رغم وجود دين مستحق الأداء ، غير أن هناك استثناء يمكن فيه الحجز على هذه السكنات و يكون ذلك من قبل البنك الذي منح قرضا للمستفيد - لتكملة ثمن السكن الممول من طرف الدولة - في حالة عدم تسديده لهذا القرض .

من خلال هذه الآثار المترتبة عن الشرط المانع من التصرف يتجلى لنا الهدف الذي أراده المشرع من وضع هذا الشرط ، وهو منع المستفيد من السكن من بيع مسكنه و المتاجرة فيه من أجل تحقيق الربح ، لكنه في نفس الوقت فرض عليه البقاء في نفس المسكن و لمدة 10 سنوات ، حتى و لو كانت الظروف و العوامل المحيطة بالمستفيد تدفعه للانتقال من مسكنه كتغيير مقر عمله أو سوء الجوار ، فهل الإعانة التي تقدمها الدولة والتي تقدر 4/1 من القيمة المالية للسكن تخول لها فرض مثل هذا الشرط بموجب نص قانوني مما أدى إلى تحويله من قيد إرادي إلى قيد قانوني و بالتالي حرمان المستفيد من حقه في التصرف و هو ما يعتبر مساسا بحق منصوص عليه دستوريا باعتبار أن الدستور يضمن حماية حق الملكية الفردية ، و كان الأجدر بالمشرع أن يجد وسيلة أخرى غير هذه ، يمنع من خلالها التلاعبات و المتاجرة في السكنات المستفيدة من إعانات الدولة وذلك من خلال إنشاء لجان لمراقبة هوية شاغلي هذه المساكن ، وعند التصرف في هذه السكنات تتدخل تلك اللجان من خلال القرار الوزاري المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر .

قائمة المراجع

أولا: المؤلفات

01 - الدكتور محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية، الكتاب الأول، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، الطبعة الثانية، 1997.

02 - الدكتور أحمد خليل، أصول التنفيذ الجبري، بدون رقم طبعة، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، 2000.

03 - الدكتور عبد الرحمن بريارة ، طرق التنفيذ ، الطبعة الأولى ، منشورات بغدادية ، الجزائر ، 2009.

ثالثا : النصوص القانونية

أ . القوانين والأوامر

- 01 - د دستور 28 نوفمبر 1996 المعدل و المتمم
- 02 - الأمر رقم 58.75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30، المعدل و المتمم.
- 03 - القانون 06-2000 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001، الجريدة الرسمية العدد 80 المؤرخة في 24 ديسمبر 2000.
- 04 - القانون 12-07 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008، الجريدة الرسمية العدد 82 المؤرخة في 31 ديسمبر 2007.
- 05 - القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 23 أبريل 2008 .

ب . المراسيم والقرارات الوزارية

- 01 - المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية العدد 66 المؤرخة في 16 أكتوبر 1994.
- 02 - المرسوم الرئاسي 96-438 المؤرخ في 7 ديسمبر 1996 المتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، الجريدة الرسمية العدد 76 المؤرخة في 8 ديسمبر 1996.
- 03 - المرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية العدد 25 المؤرخة في 29 أبريل 2001.
- 04 - المرسوم التنفيذي 03-269 المؤرخ في 7 أوت 2003 المحدد لشروط و كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 يناير 2004 ، الجريدة الرسمية العدد 48 المؤرخة في 13 أوت 2003 .

05 - المرسوم التنفيذي 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري ، الجريدة الرسمية العدد 24 المؤرخة في 11 مايو 2008.

06 - المرسوم التنفيذي رقم 08 - 196 المؤرخ في 6 يوليو 2008 يحدد شروط إعادة التنازل عن المساكن الاجتماعية الممولة من طرف الدولة و السكنات المستفيدة من إعانات الدولة لاكتساب الملكية ، الجريدة الرسمية ، العدد 38 المؤرخة في 9 يوليو 2008.

07 - القرار الوزاري المشترك بين وزارتي السكن والعمران و المالية الصادر بتاريخ 15 نوفمبر 2000

08 - القرار الوزاري المشترك بين وزارتي السكن والعمران و المالية الصادر بتاريخ 13 سبتمبر 2008 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.