

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة الجيلالي ليايس بسيدي بلعباس
كلية الحقوق و العلوم السياسية (19 مارس 1962)

الحق في السكن اللائق في ضوء القانون
الدولي لحقوق الإنسان والتشريع الجزائري

أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم
تخصص : علوم قانونية فرع: القانون الدولي لحقوق الإنسان

تحت إشراف الأستاذ الدكتور:

محمد بودالي

إعداد الطالب :

أحمد عبادة

لجنة المناقشة

د/عبد القادر يوبي	أستاذ محاضر "أ"	جامعة سيدي بلعباس	رئيسا
أ.د/محمد بودالي	أستاذ التعليم العالي	جامعة سيدي بلعباس	مشرفا و مقرا
د/ميسوم بوصوار	أستاذ محاضر "أ"	جامعة المدية	عضوا مناقشا
د/ سمير رحال	أستاذ محاضر "أ"	جامعة خميس مليانة	عضوا مناقشا

السنة الجامعية 2018/2019م/1439/1440هـ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

❖ وَلَقَدْ كَرَّمْنَا بَنِي آدَمَ وَحَمَلْنَاهُمْ فِي الْبَرِّ وَالْبَحْرِ
وَرَزَقْنَاهُمْ مِّنَ الطَّيِّبَاتِ وَفَضَّلْنَاهُمْ عَلَى كَثِيرٍ مِّمَّنْ
خَلَقْنَا تَفْضِيلًا ﴿٧٠﴾

إهداء

إلى من بَلَغَ الرسالة وأدى الأمانة ونصح الأمة... محمد ﷺ

إلى التي ومنذ أن رحلت وفي القلب وجع ... أمي رحمة الله عليها
إلى الذي له يأتي مثله أحد ... أبي رحمة الله عليه

إلى التي له تفيها الكلمات حقها ... أم إسلام

إلى أم أبيها ... هاجر

إلى أول فرحة ... إسلام

إلى أحمد الثاني ... شمس الدين

إلى آخر العنقود ... عبده

أهدي هذا الجهد

أحمد

كلمة شكر وتقدير

كل الشكر والتقدير والامتنان للفاضل الأستاذ الدكتور "محمد بودالي" الذي لولا رعايته العلمية وتوجيهاته الكريمة لما رأى هذا الجهد النور ، وأتمنى مع الله عزوجل أن يرفع مقامه ويديم عطاءه ويسبغ عليه وافر الصحة والعافية .

والشكر كل الشكر للسادة أعضاء لجنة المناقشة : الدكتور "عبدالقادر يوبي" والدكتور "ميسوم بوصوار" والدكتور "سمير رحال" لقبولهم مناقشة هذه الأطروحة ، وتخصيص جزء مع وقتهم للإطلاع عليها وتصويبها .

والشكر موصول لكل طاقم كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الجبيلي لياست بسيدي بلعاس ، وأخص بالذكر "محمد الوزاني" ، على ما يقدمونه مع خدمة راقية لطلبة الدكتوراه .

أحمد

قائمة المختصرات

ق م ج : القانون المدني الجزائري

ق إ م إ : قانون الإجراءات المدنية والإدارية

ج ر : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

UNDoc : وثيقة الأمم المتحدة

المقرر الخاص المعني بالسكن اللائق : مقرر الأمم المتحدة الخاص المعني بالسكن اللائق

كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب

والحق في عدم التمييز في هذا السياق

ج : الجزء

ط : الطبعة

د س ن : دون سنة نشر

مقدمة

مقدمة :

يُعرف القانون الدولي لحقوق الإنسان بأنه " جملة القواعد الدولية الاتفاقية والعرفية ، التي بوسع الأفراد والشعوب والجماعات استناداً إليها ، أن يتوقعوا سلوكاً معيناً من جانب حكوماتهم ، أو يدّعوا لأنفسهم الحق في مكاسب معينة من تلك الحكومات ، في حالات السلم والحرب "¹.

ويضم هذا المصطلح فئتين أساسيتين من الحقوق هي فئة الحقوق المدنية والسياسية من جهة وفئة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية من جهة أخرى ، والمنصوص عليها في الإعلان العالمي لحقوق الإنسان والعهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية والعهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وفي الاتفاقيات الدولية الأخرى في هذا المجال.

ويرتكز التمييز بين فئتي الحقوق ، الذي لم يكن واضحاً في الإعلان العالمي والذي تم انتهاجه بصورة حاسمة مع العهدين الدوليين، على طبيعة الحقوق المختلفة التي ينتج عنها تباين في التعريف والتطبيق ، فغالبية الحقوق المدنية والسياسية تفترض سلفاً وجود التزام بعدم التدخل ، وهو التزام يمكن تحديده بسهولة وبدقة كافية كما يمكن تحقيقه فوراً ، بينما تتطلب الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية على العكس من ذلك تدخلاً صريحاً ونشاطاً من جانب الدولة أي التزاماً بالعمل ، وهو أمر يقتضي تمويلاً مالياً يرتبط بالضرورة بالقدرات الاقتصادية للدولة ، كما أن تطبيقها لا يمكن أن يكون فورياً ولكنه يتطلب وبصورة ضرورية تدرجاً يعتمد على الوضع الاقتصادي وبعض العوامل الأخرى التي تخص كل دولة على حدة . هذا الاختلاف ينعكس بصورة ضرورية على تعريف الحقوق ذاتها وعلى طبيعة الالتزامات التي تتعهد بها الدول².

وبالرغم من الاعتراف القانوني الواسع النطاق بهذه الفئة من الحقوق ، إلا أن الفهم الخاطئ لخصوصية الالتزامات الملقاة على عاتق الدول جعل من مستويات التمتع والوفاء بها منخفضاً بالمقارنة مع غيرها من حقوق الإنسان . وكثيراً ما تحاول الدول المتقاعسة الدفاع عن نفسها ضد أي ادعاءات تطالها بخصوص انتهاك التزام ايجابي معين بأنه لم يكن ملزماً لها بسبب عدم توافر الموارد

¹ - عمر سعد الله ، مدخل في القانون الدولي لحقوق الإنسان ، ديوان المطبوعات الجامعية ، 2009 ، ص 9 و 11.

² - كلوديو زانغي ، الحماية الدولية لحقوق الإنسان ، ترجمة فوزي عيسى ، مكتبة لبنان ناشرون ، بيروت ، ط 1 ، 2006 ، ص 56.

اللزامة للقيام بذلك ، فمن البديهي أنه لا يمكن إرغام أحد على أداء شيء يفوق طاقته . ورغم شيوع مثل هذه التبريرات إلا أنها تبقى ادعاءات خاطئة لأنها تجعل من الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية مجرد طموحات وآمال ، ولذلك فإن الفهم الصحيح لطبيعة التزام الدول في هذا المجال يعد أمراً حاسماً في تنفيذ مثل هاته الآراء.

ويُعتبر حق الإنسان في السكن اللائق أصدق مثال يُمكن أن يسوقه الباحث في هذا المجال للتدليل على صحة التحليل الوارد في الفقرة أعلاه ، ذلك أنه وبالرغم من أن هذا الحق يحتل مكانة مركزية ضمن فئة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية إلا أن تجسيده على أرض الواقع مازال أملاً بعيد المنال للعديد من سكان العالم ، ولاشك أن ذلك يرتبط بالموارد المالية الضخمة التي يتطلبها ، والتي تفوق ربما ما يُمكن أن تخصصه أي دولة لأي حق آخر .

وقد اعتُرف بالحق في السكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب في الإعلان العالمي لحقوق الإنسان لعام 1948 ، وفي العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية لعام 1966 . ومنذ ذلك الحين ، اعترفت معاهدات أخرى من معاهدات حقوق الإنسان أو أشارت إلى الحق في السكن اللائق أو بعض عناصره.

وما يزال الاهتمام بالحق في السكن اللائق يتزايد من قِبل جهات دولية عديدة كهيئات معاهدات حقوق الإنسان ، والآليات الإقليمية لحقوق الإنسان، ولجنة حقوق الإنسان - التي حل محلها مجلس حقوق الإنسان - التي أنشأت في عام 2000 ولاية المقرر الخاص المعني بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب ، وقد ساهمت هذه المبادرات في توضيح نطاق هذا الحق ومضمونه والالتزامات المترتبة على عاتق الدول لإعماله .

وينطبق احترام الحق في السكن اللائق على جميع الدول ، لأنها صدّقت كلها على واحدة على الأقل من المعاهدات التي تشير إلى الحق في السكن اللائق، والتزمت بحماية هذا الحق من خلال إعلانات أو خطط عمل أو وثائق ختامية لمؤتمرات دولية ، وتحمي عدة دساتير الحق في السكن اللائق أو تبين المسؤولية العامة للدولة في كفالة إسكان ومستوى معيشي لائق للجميع. وأصدرت أيضاً محاكم من نظم قانونية شتى أحكاماً في قضايا تتصل بالتمتع بالحق في السكن اللائق، وتشمل على سبيل المثال عمليات الإخلاء القسري ، أو حماية المستأجر، أو التمييز في مجال السكن ، أو الحصول على الخدمات الأساسية المتصلة بالسكن.

وإيماناً من الجزائر بضرورة الوفاء بالتزاماتها الدولية وبتعهداتها إزاء مواطنيها حظي قطاع السكن بالجزائر باهتمام بالغ منذ الاستقلال ، غير أنه سجل دفعا حاسماً ابتداءً من سنة 1999 حيث تشير الأرقام بأن الدولة صرفت ما يقارب 70 مليار دولار للتخلص من أزمة السكن ، وهو رقم ضخم، سمح بانجاز ما يقارب 4 ملايين وحدة سكنية حتى أواخر شهر سبتمبر من سنة 2017 ، وبذلك قفزت الحظيرة السكنية إلى حوالي 9,5 مليون وحدة بعد أن كانت 5,5 مليون وحدة في أواخر 1998 ، وانخفض معدل شغل المساكن من 6,8 في العام 1999 إلى 4,3 العام 2017¹.

وبالرغم من المجهودات الواضحة التي تبذلها الحكومة في هذا القطاع والنتائج المحققة ، إلا أنه يبدو أن معضلة السكن في الجزائر لم تترى النهاية بعد ، فلا تزال ندرة السكن وضعف الخدمات الأساسية الملحقة به تثير القلق الكبير، ومدعاة لخروج العشرات يومياً للشارع عبر شتى المناطق للاحتجاج ، وباتت بالتالي من بين الأسباب الرئيسية التي تهدد النظام العام ، حيث شهدت سنة 2017 لوحدها 3161 احتجاج له صلة بالسكن أدى لتدخل قوات الأمن بغية استعادة النظام².

وفي الوقت التي تتخبط فيه الجزائر انخراطاً كلياً في إدارة شؤون الإسكان العام بسبب الطابع الاجتماعي للدولة ، نتيجة عوامل تاريخية ، تقلص هذا الدور في غالبية دول العالم الأخرى لتتحول عملية توفير المساكن إلى القطاع الخاص وحده . وغدت السوق المؤسسة المنظّمة التي تحدد معايير أسعار المساكن والأراضي ومواقعها وتوفرها، إلى جانب أسعار الإيجارات . وأدى هذا التحول إلى النظر إلى السكن على أنه مجرد سلعة استهلاكية تباع وتشترى وأصلاً من الأصول المالية ، ونتيجة لذلك أهملت تماماً أبعاد أخرى للحق في السكن اللائق .

أدى تنازل الدول عن دورها للقطاع الخاص إلى عواقب ملموسة على تمتع الجميع بحقوق الإنسان ، فأصبح السكن يفوق إمكانيات فئات السكان ذات الدخل المنخفض ، وكذا إمكانيات عدد متزايد من السكان متوسطي الدخل ، وتكدس ما يزيد عن مليار شخص في ما يعرف بـ"أحياء الفقراء"

¹ - تصريح الوزير الأول الجزائري بمناسبة عرض مخطط عمل الحكومة أمام المجلس الشعبي الوطني ، محضر الجلسة العلنية المنعقدة يوم 17/09/2017 ، الجريدة الرسمية لمناقشات المجلس الشعبي الوطني ، الفترة التشريعية الثامنة ، الدورة العادية (2017-2018) ، السنة الأولى ، عدد 12 ، ص16

² - تصريح مدير الأمن العمومي بالمديرية العامة للأمن الوطني بمناسبة عرضه لحصيلة مصالحه خلال سنة 2017 ، موقع جريدة الخبر الجزائرية ، تاريخ الولوج 20/04/2018 .

<http://www.elkhabar.com/press/article/133936/2017>

أو في مستوطنات عشوائية ، وغدا واحد من كل ثلاثة من سكان المدن يعيش في مسكن غير ملائم لا تتوفر فيه المرافق الأساسية أو لا يتوفر سوى أقل القليل منها فيما يجري سنوياً إخلاء ملايين آخرين قسراً أو يتهدهم الإخلاء القسري من منازلهم¹ .

أهمية الموضوع : على الرغم من أن حقوق الإنسان أصبحت ملمحاً هاماً في الخطاب العالمي في السنوات الأخيرة، فما زال الحديث بلغة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية كالحق في السكن اللائق وما شابه ذلك من الأمور يواجه إنكاراً أو يسبب خطأ ، والسؤال الواضح الذي يسأله الجميع حتى من يؤيدون فكرة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، هو ماذا تعني؟ ماذا يعني الحق في السكن ؟ هل يعني أن كل شخص يجب أن يكون له مسكن وأن الدولة مسؤولة عن توفير ذلك له؟

وقد ترجع نشأة الشكوك والتساؤلات بخصوص الحق في السكن اللائق إلى نقص المعلومات وقلة الفهم كما قد تكون وراءها دوافع أيديولوجية، ولكن مهما كان مصدرها فلا يمكن تجاهلها فلو كان المتسائلون يفتقرون إلى المعلومات وحسب، فعندئذ تصبح الإجابة على تساؤلاتهم جزءاً لا يتجزأ من عملية التوعية ونشر المعرفة بالحقوق التي يجب أن يتمتع بها جميع بني البشر . أما لو كانت هناك دوافع أيديولوجية وراء التساؤلات فإن الإجابة عليها تصبح جزءاً من عملية ضرورية للتأكيد على هذا الحق، فالتأكيد على أهمية الحق وضرورة إعماله حتى لمن قد يعارضونه أو يتشككون فيه يُعد أداة هامة لدعم تحليلنا له وفهمنا له وتعبيرنا عنه.

أهداف البحث : تهدف الدراسة للإجابة على كل التساؤلات التي تُطرح اليوم بشأن " الحق في السكن اللائق " بغرض الإسهام في عملية التوعية والتشجيع على تفعيل الجهود التي ترمي إلى إعمال كل الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، وذلك بتهيئة إطار أكاديمي يحيط بجميع جوانب هذا الحق من خلال:

- التعرض للمعايير الدولية والإقليمية والمحلية المتعلقة بالحق في السكن اللائق .

¹ - مكتب المفوض السامي لحقوق الإنسان ، الحق في السكن اللائق ، صحيفة الوقائع رقم 21 التنقيح 1 ، جنيف ، الأمم المتحدة ، 2010 ، ص 1.

- التعرض للضمانات الواردة في المادة 11 من العهد الدولي للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية على نحو ما ورد في التعليقين 4 و 7 للجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية.

- النظر في استراتيجيات العمل على ضمان التمتع بالحق في السكن الملائم .

- توضيح التزامات الدولة في هذا الصدد .

- تقييم الجهود التشريعية والعملية التي تبذلها الدولة الجزائرية في سبيل توفير المسكن الملائم لمواطنيها.

صعوبات البحث : واجه الباحث بعض الصعوبات أثناء قيامه بإنجاز هذا البحث يمكن تلخيصها في النقاط التالية :

-عدم وجود مراجع ودراسات وأعمال علمية تناولت هذا الموضوع بالبحث من الزاوية التي يرغب الباحث في دراستها ، ومن شأنها دعم وتوجيه الباحث .

- تداخل الجوانب القانونية للموضوع مع الجوانب الاقتصادية والاجتماعية ، هذه الجوانب التي كثيراً ماتطغى على الدراسات القليلة التي أمكن للباحث الإطلاع عليها .

أسباب اختيار الموضوع : انطلاقاً من أهمية هذا الموضوع نعتقد أنه جدير بالبحث وأن اختيارنا له ينبع من دوافع ذاتية وأخرى موضوعية نلخصها كالاتي :

- **الدوافع الذاتية :** تتلخص في التالي:

- الرغبة في البحث في موضوع له صلة وثيقة بمشكلات واهتمامات المحيط الاجتماعي الذي أعيش فيه ولاشك أن أزمة السكن تمثل هاجساً حقيقياً لفئة واسعة من المجتمع الجزائري.

- الرغبة في توسيع وتحيين معارفي العلمية في مجال القانون الدولي لحقوق الإنسان والإطلاع على البحوث والدراسات الأكاديمية والتقارير والوثائق التي تصدرها الهيئات الدولية والإقليمية .

- المساهمة في إعداد دراسة علمية في مجال القانون الدولي تُكرس لإبراز مفهوم السكن باعتباره حقاً من حقوق الإنسان وتكون بالتالي متميزة ومختلفة عن غيرها من الدراسات المنجزة في السابق والتي يُصنف جُلها في مجال العلوم الاقتصادية أو دراسات علم الاجتماع .

- الدوافع الموضوعية : تتلخص في الآتي:

- تتبع ومسايرة المفاهيم والمبادئ التي تعزز بها القانون الدولي لحقوق الإنسان في إطار ما يُعرف بالتفسير النشط للاتفاقيات الدولية المعنية بحقوق الإنسان .

- استطلاع مدى مساهمة الأمم المتحدة وغيرها من المنظمات الدولية في تطوير مبادئ حقوق الإنسان لاسيما في ميدان ما يُعرف بحقوق الجيل الثاني .

- إثراء حقل الدراسات والبحوث الأكاديمية التي تُعنى بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والتي أعتقد أنها جد قليلة بالمقارنة بذلك الكم الهائل من الدراسات التي تتناول الحقوق المدنية والسياسية.

الدراسات السابقة : استناداً لعملية المسح الببليوغرافي التي قام بها الباحث طيلة المدة التي استغرقها جمع المادة العلمية و إنجاز البحث ،لم يعثر على دراسة أكاديمية مشابهة تناولت هذا الموضوع ، اللهم إلا بعض المقالات ومذكرات الماجستير ورسائل الدكتوراه التي تطرقت بشكل جزئي لبعض جوانب البحث حيث كان تركيز جل هذه البحوث على السكن باعتباره سلعة ومن ثمة دراسة السياسات السكنية من خلال التمويل والقروض ومحاولة تقديم حلول اقتصادية لأزمة السكن ، أو معالجة السكن من حيث هو حاجة اجتماعية ونفسية وبالتالي البحث في الآثار النفسية والاجتماعية الناتجة عن عدم وجود المأوى الآمن . وحتى في مجال الدراسات القانونية يكون التركيز على فكرة انتقال الملكية أو حيازة العقار أو الإيجار أو الحماية القضائية للعقار .

إشكالية البحث : إلى أي مدى نجح القانون الدولي لحقوق الإنسان في ترسيخ الاعتراف الدولي بالسكن اللائق بوصفه حقاً من حقوق الإنسان وليس مجرد سلعة أو أصل من الأصول المالية ؟. وإذا كان الاعتراف بحق إنساني يقتضي التحديد الدقيق لجملة الالتزامات التي يتوجب على كل دولة القيام بها لكفالة تمتع رعاياها فعلياً بهذا الحق ، فما هو النهج الذي سلكه القانون الدولي لتحديد مضمون هذه الالتزامات أخذاً بالاعتبار أن السكن اللائق ، شأنه في ذلك شأن الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية الأخرى ، يتطلب إمكانيات اقتصادية وموارد مالية تتفاوت من دولة لأخرى ، بل قد تنعدم في دول فقيرة عديدة ؟ . و ما مدى وفاء الجزائر بالتزاماتها في هذا المجال؟

تنفرع إشكالية البحث إلى عدد من التساؤلات نحصرها كما يلي :

- ألا يتطلب تحديد ما يُشكل "سكناً ملائماً" تعريفاً من جانب كل دولة على حدة ذلك أن الملاءمة شديدة الارتباط بالعوامل الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والمناخية لكل مجتمع ، وبالتالي لا يمكن أن يطرح الحق بنفس الطريقة في كافة الظروف والمواضع ؟

- هل تعني الالتزامات أن على الدولة أن تبني مساكن لكافة السكان؛ وأن عليها توفير السكن مجاناً لكل من يطلبه ؛ وأنه يجب عليها ، بالضرورة ، أن تفي بكافة جوانب هذا الحق فور الشروع في ذلك

- ماذا تعني عبارة " الموارد المتاحة " في الواقع العملي وكيف يكون البت فيما إذا كانت الدولة قد استخدمت أقصى الموارد المتاحة أم لا ؟ . وحتى لو أثبتت الدولة أن الموارد المتاحة غير كافية فعلاً فهل يعني هذا أن الدولة ليست ملزمة بالسعي لضمان التمتع بالحق وجلب الموارد الكافية ؟ وإذا لم تتمكن الدولة من إعمال الحق لمواطنيها لضعف مواردها وتخلف اقتصادها ، فهل يغدو تمكين الدولة من ممارسة هذا الحق واجباً على المجتمع الدولي، و كيف يُمكنُ المجتمع الدولي هذه الدول ، أي ما هي طبيعة الواجبات المفروضة أو التي يجب أن يتخذها المجتمع الدولي في هذا المجال اتجاه الدول ذات الموارد المحدودة أو غير الكافية ؟

- هل يجب وضع معايير محددة تسري في جميع الظروف والأحوال بشأن تحديد الحد الأدنى الأساسي لحق السكن اللائق ، ويستتبع النزول دونه القول بأن دولة ما لم تعمل بموجب التزاماتها ؟ وإذا كان كذلك ألا يمكن أن يؤثر ذلك على الالتزام الواجب على الدولة في تحقيق أعلى مستوى معين ممكن لأفرادها ؟ ألا يمكن أن يؤدي ذلك إلى تجاهل انتهاك الحق من الدول الغنية ، حيث لا تكون القضية عادة في التقاعس عن تلبية الحد الأدنى من الالتزامات ، بل يكون التقاعس في إعمال الحق إلى الحد الأقصى لما تسمح به الموارد المتاحة ؟

- وإذا كانت الالتزامات بإعمال الحق تتطلب خطوات تدريجية وضمن الموارد المتاحة ، فهل تتطلب التدابير التشريعية ذات الصلة - مثل النص على عدم التمييز أو كفالة الحياة الآمنة للحق- التدرج والتسويق ؟

المنهج المستخدم في البحث : بالنظر لطبيعة موضوع هذا البحث ، فإننا بحاجة إلى استخدام أكثر من منهج بحث ، لمحاولة الإحاطة بمختلف جوانبه وبلوغ أهدافه ولهذا الغرض سنجمع بين منهجين أساسيين هما المنهج التحليلي والمنهج المقارن .

فاعتمادنا على المنهج التحليلي يكون أساساً عندما نتناول بالدراسة نصوص الصكوك الدولية المتعلقة بالاعتراف بالحق في السكن اللائق أو للالتزامات المرتبطة به ،ذلك أن معظم هذه النصوص ليست بالوضوح الكافي التي تغني الباحث عن استجلاء المبهم فيها وتفسير المراد منها . فمن نافلة القول الإشارة إلى أن النصوص الدولية ونظراً لسعيها لتحقيق أكبر قدر من المُصدّقين عليها أو المنضمين لها تضع نصوصاً يُمكن أن تكون لها عدة قراءات. وتأتي بعد ذلك ممارسة الدول ، آراء كبار الفقهاء وأحكام المحاكم لتحاول تفسيرها.

واعتمادنا على المنهج المقارن تتطلبه دراسة النصوص القانونية الوطنية لاسيما الدستورية منها ، وذلك عندما نقارن مثلاً بين اعتراف الدستور الجزائري بالحق في السكن واعتراف غيره من دساتير الدول ، وكذلك عندما نقارن بين مختلف الوسائل القانونية التي أقرها المشرع الجزائري بهدف ضمان الحياة الآمنة للمسكن وتلك الوسائل المعتمدة في نصوص قانونية أجنبية .

خطة البحث : للإجابة على الإشكالية المطروحة ،وبغية الإحاطة بالموضوع قسمنا الرسالة إلى بابين. تطرقنا في الباب الأول لـ "الاعتراف بحق الإنسان في السكن اللائق " وهذا من خلال فصلين تناولنا في الفصل الأول ماهية هذا الحق ثم تطرقنا في الفصل الثاني لعلاقة الحق موضوع الدراسة بغيره من حقوق الإنسان.

أما الباب الثاني والذي حمل عنوان "إعمال الحق في السكن اللائق في الجزائر " فقد تعرضنا فيه لجهود الجزائر لتوفير السكن اللائق في فصلٍ أول ، ثم عرجنا في فصلٍ ثانٍ للحديث عن الشغل القانوني للمسكن في الجزائر .

الباب الأول:

الاعتراف بحق الإنسان في السكن اللائق

الباب الأول:

الاعتراف بحق الإنسان في السكن اللائق

أضحى الاعتراف بالسكن اللائق باعتباره حقاً من حقوق الإنسان حقيقة أكيدة على كل المستويات القانونية والسياسية وغيرها ، ولأدل على ذلك تلك المكانة التي بات يشغلها على كل الأصعدة الدولية منها والوطنية . فأصبح هذا الحق شأنًا دولياً ، تم تقنينه وتجسيده في أهم الوثائق الدولية ابتداءً من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان ومروراً بالوثائق الاتفاقية الأخرى .

ولم تتوقف الأمور عند هذا الحد بل تجاوزته إلى إنشاء آليات اتفاقية وغير اتفاقية عهد إليها مراقبة تطبيق وتنفيذ ما تم تقنينه من قواعد ذات صلة ، ورصد انتهاكات هذا الحق .

كما تزايد الاهتمام الوطني بهذا الحق حيث خُصّصت له حقيبة وزارية في العديد من دول العالم ، وأنشئت له جمعيات تحمل على عاتقها إعلاء رايته في كل المحافل الوطنية، وقبل ذلك كله تم تكريسه بموجب قوانين داخلية وعلى رأسها الدستور باعتباره القانون الأسمى .

وقد ساهمت الجهود الدولية والوطنية في إرساء تصور دقيق لماهية هذا الحق من حيث مضمونه ونطاقه والالتزامات المترتبة عنه (الفصل الأول) .

هذا ولابد من الإشارة إلى وجوب النظر إلى جميع حقوق الإنسان ، سواءً الاقتصادية والاجتماعية والثقافية أو المدنية والسياسية ، باعتبارها منظومة متكاملة وغير قابلة للتجزئة ومتراصة ومتآزرة بحيث أنه لا يمكن إعمال أي حق إعمالاً كاملاً بدون إعمال الحقوق الأخرى ، ولاشك أنه من شأن تحسين أحد الحقوق أن ييسر الارتقاء بالحقوق الأخرى ، وبالمثل فإن الحرمان من أحد الحقوق يؤثر بشكل سلبي على بقية الحقوق .

ولأجل ذلك يجب أن لانهصر مسألة الاعتراف بالحق في السكن اللائق فيما هو وارد صراحة في النصوص القانونية ذات الصلة ، ذلك أن السكن اللائق يُشكل أحد العوامل الرئيسية التي لا يتصور أن يتم التمتع بحقوق إنسانية عديدة أخرى بدونه ، وهو بذلك يتداخل مع العديد من حقوق الإنسان ويرتبط بعلائق متشابكة معها وهو ما أكدته العديد من تعليقات وأحكام الهيئات الدولية العاملة في هذا المجال (الفصل الثاني) .

الفصل الأول:

ماهية الحق في السكن اللائق

الفصل الأول:

ماهية الحق في السكن اللائق

يشير مصطلح " المصدر " بالنسبة لظاهرة القانون ، على وجه الخصوص للسبب المنشئ أو الخالق أو أصل القاعدة القانونية، وبذلك يرتبط هذا المصطلح بمبدأ السببية، الذي يقوم على فكرة منطقية مؤداها أنه ما من شيء يوجد بغير مصدر أو أصل¹.

ولا شك أن البحث في المصادر المنشئة للحق في السكن اللائق قد فقد جانباً كبيراً من قيمته ومدلوله الفعلي منذ أن نجح المجتمع الدولي في تقديم دلالة وضعية عن هذا الأصل ، وبعبارة أخرى عندما نجد اليوم أنفسنا أمام وثائق دولية ومحلية عديدة موضوعها هذا الحق وفي نصوص مكتوبة أخرى لحقوق أخرى تتقاطع معه ، فإن البحث في أصل هذا الحق يفقد جانباً كبيراً من المدلول القانوني أمام واقعية القانون الوضعي المكتوب .

وعليه فسننتظر في هذا الفصل لمفهوم الحق في السكن اللائق كما هو مكرس في النصوص والمبادئ التي تضمنتها جملة المصادر التي لها صلة بحقوق الإنسان(المبحث الأول) .

وسنتعرض أيضاً للالتزامات الدول بخصوص هذا الحق ، ذلك أننا نعتقد أن التحديد الدقيق لماهية أي حق يستوجب بالضرورة إيضاح الواجبات المترتبة عن الاعتراف به (المبحث الثاني) .

ونقصد بمصطلح " الالتزامات " ذلك الأمر المطلوب من الدول لأجل الامتثال إلى الحق في السكن اللائق . وتشير الأفكار المتعارف عليها دولياً لمختلف الالتزامات التي تفرضها قواعد القانون الدولي العام فيما يتعلق بحقوق الإنسان إلى أن هذه الحقوق تُرتب ما لا يقل عن ثلاث أنواع أو مستويات من الالتزامات العامة على عاتق الدولة وهي الاحترام والحماية والإنفاذ .

ويقتضي الالتزام باحترام الحق نشوء واجبٍ سلبي على الدولة يفرض عليها الإحجام والكف عن ارتكاب بعض الأفعال مثل ارتكاب الإخلاء القسري مثلاً . ويعني الالتزام بحماية الحق نشوء واجبات إيجابية على الدولة تفرض عليها أداء أفعال تضمن من خلالها منع الأطراف الأخرى من المساس

¹ - سليمان عبد المجيد ، النظرية العامة للقواعد الآمرة في النظام القانوني الدولي ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، د س ن ، ص 276 .

بهذا الحق . ويقتضي الالتزام بالإنفاذ أن تضمن الدولة الأعمال الكامل لهذا الحق. وجميع هذه الالتزامات يُعزز بعضها بعضاً وتخلق معاً دائرة فاضلة للممارسة الجيدة .

المبحث الأول:

مفهوم الحق في السكن اللائق

سوف نتناول هذا المبحث من خلال ثلاث مطالب ، نتطرق في المطلب الأول إلى تعريف السكن اللائق ، ثم نخصص المطلب الثاني لإبراز الاعتراف الدولي والوطني بالسكن باعتباره حقاً من حقوق الإنسان حيث سنتتبع مراحل نشأة وتطور هذا الحق عبر الإشارات والصياغات القانونية التي وردت في مختلف الصكوك الدولية بدءاً من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان والعهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، ومروراً بغيرها من الأعمال الدولية ، ولن نغفل مساهمة القوانين الوطنية لاسيما الدساتير في ترسيخ الاعتراف بهذا الحق . وفي الأخير نشير إلى معايير الملائمة فيما يتعلق بالحق في السكن كما وردت من خلال الآليات الدولية المعنية بتعزيز وإعمال هذا الحق وذلك في المطلب الثالث .

المطلب الأول:

تعريف السكن اللائق

نتعرض في هذا المطلب لتعريف السكن (الفرع الأول) ، ثم نحاول أن نستوضح معاني الأوصاف التي تضاف عادة للسكن من قبيل الملائم والكافي والمناسب واللائق (الفرع الثاني) .

الفرع الأول : تعريف السكن :

نتطرق أولاً لتعريف السكن لغة ثم نفصل في معناه القانوني

أولاً : معنى السَّكَن لغة : السَّكَن لغة المنزل والبيت ، ويُقال أيضاً المَسْكَن والمَسْكِن (بكسر الكاف) والسكنى¹ وأصل كل ذلك مادة سَكَنَ ، وسَكَنَ الشيء سكُوناً إذا ما هداً وذهبت حركته كالريح مثلاً ، ومنه قوله تعالى (وَلَهُ مَا سَكَنَ فِي اللَّيْلِ وَالنَّهَارِ وَهُوَ السَّمِيعُ الْعَلِيمُ)². فالسكون ضد الحركة وقد سميت المَدِينَة سكِيناً لأنها تُسَكِن الذبيحة بالموت. والسكَنُ كذلك كل ما

¹ - محي الدين الفيروزآبادي ، القاموس المحيط ، دار الحديث ، القاهرة ، 2008 ، ص 787 .

² - الآية 13 من سورة الانعام .

سكنت إليه واطمأننت به من أهل وغيره¹، فالزوجة سكن لقوله تعالى: (وَمِنْ ءَايَاتِهِ أَنْ خَلَقَ لَكُمْ مِنْ أَنْفُسِكُمْ أَزْوَاجًا لِتَسْكُنُوا إِلَيْهَا وَجَعَلَ بَيْنَكُمْ مَوَدَّةً وَرَحْمَةً إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَاتٍ لِقَوْمٍ يَتَفَكَّرُونَ)² ، والليل سكن أيضاً لقوله تعالى: (فَالِقُ الْإِصْبَاحِ وَجَعَلَ اللَّيْلَ سَكَنًا وَالشَّمْسَ وَالْقَمَرَ حُسْبَانًا ذَلِكَ تَقْدِيرُ الْعَزِيزِ الْعَلِيمِ)³ .

وتتعدد الألفاظ التي تطلق على المكان الذي يسكن فيه على وجه الاستقرار، فيطلق عليه السكن أو المسكن والبيت والمنزل والدار والشقة والمأوى ، ومما لا شك فيه أن هذه المفردات من حيث اللغة مترادفات لمعنى واحد ، غير أن الألفاظ اختلفت تبعاً لاختلاف الأفعال المتعلقة به ، فالمسكن مشتق من السكون والطمأنينة ، و البيت من المبيت فيه ، و المنزل من النزول به ، و الشقة من شقه جزأين ، والدار من إحاطته بسياج خاص به ، والمأوى من الإيواء إليه⁴ .

ويشيع استعمال لفظ السَّكْن في مختلف الوثائق الدولية والوطنية المتعلقة بحقوق الإنسان كترجمة لمفردة housing بالانجليزية ومفردة logement بالفرنسية ، وربما يعود ذلك إلى ارتباط هذا المفردة بالوظيفة الأساسية التي يتوجب أن يُحققها المسكن والتي تتجاوز مجرد الحاجات المادية إلى ضرورة توفير السكون والطمأنينة للإنسان .

ثانياً : معنى السَّكْن اصطلاحاً : تطرق المشرع الجزائري إلى تعريف المسكن وحدّد صورته في نص المادة 355 من قانون العقوبات⁵ التي جاء فيها أنه : "يُعد منزلاً مسكوناً كل مبنى أو دار أو غرفة أو خيمة أو كشك ولو متنقل متى كان معداً للسكن وإن لم يكن مسكوناً وقتذاك وكافة

¹ - ابن منظور ، لسان العرب ، الجزء السابع عشر، دار النوادر ، الكويت ، 2010، ص 73 و 76.

² - الآية 21 من سورة الروم .

³ - الآية 96 من سورة الأنعام .

⁴ - طه صالح الجبوري ، حق الزوجة في السكنى :دراسة مقارنة ، المكتب الجامعي الحديث ، الاسكندرية ، ط1 ، 2012 ، ص 18- 19 .

⁵ - الأمر رقم 66- 156 المؤرخ في 8/06/1966 المتضمن قانون العقوبات ، ج ر عدد 49 لسنة 1966 .

توابعه مثل الأحواش وحظائر الدواجن ومخازن الغلال والإسطبلات والمباني التي توجد بداخلها مهما كان استعمالها حتى ولو كانت محاطة بسيياج خاص داخل السياج أو السور العمومي".

ويتماشى هذا التعريف مع ذلك الذي أورده المحكمة العليا في قرار لها بقولها: " يتعين تحديد مفهوم المنزل الذي أشارت إليه المادة 295 من قانون العقوبات¹ بمعناه الواسع ، وهو كل لواحقه التي ليست في متناول العامة كالسطح والفناء والحديقة وغير ذلك"² ، وفي قرار آخر أشارت المحكمة العليا أنه : " لا يشترط أن يكون المنزل مسكوناً ، بل يكفي أن يكون العقار معداً للسكن وتحوزه المجني عليها بأي طريقة من الطرق المشروعة"³ .

وقد أكدت محكمة النقض المصرية على فكرة الإقامة والحيازة وعلى الخصوصية المرتبطة بالمسكن ، فقد قضت بأنه " يقصد بلفظ منزل في قانون الإجراءات الجنائية كل مكان يتخذه الشخص سكناً له على وجه التوقيف أو الدوام بحيث يكون حرماً آمناً لا يباح لغيره دخوله إلا بإذنه" . كما قضت كذلك " بأن المسكن هو كل مكان خاص يقيم فيه الشخص بصفة دائمة أو مؤقتة ، وعلى ذلك فإن عدم اكتمال بناء المسكن أو عدم تركيب أبواب أو نوافذ له لا يقدح في أنه مكان خاص مادام أنه في حيازة صاحبه ويقيم فيه ولو بعض الوقت ، ويرتبط به ويجعله مستودعاً لسره ويستطيع أن يمنع الغير من الدخول إليه إلا بإذنه فلا يعد مكاناً متروكاً يباح للغير دخوله دون إذنه ولا يجوز لرجال السلطة العامة دخوله عدا في الأحوال المبينة في القانون"⁴.

¹ - عدلت المادة 295 من الأمر رقم 66- 156 المتضمن قانون العقوبات بالقانون رقم 82-04 المؤرخ في 13/02/ 1982 (ج ر عدد 7 لسنة 1982) كما يلي : " كل من يدخل فجأة أو خدعة أو يفتحم منزل مواطن يُعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات و بغرامة من 1000 إلى 10000 دج و إذا ارتكبت الجنحة بالتهديد أو بالعنف تكون العقوبة بالحبس من خمس سنوات على الأقل إلى عشر سنوات على الأكثر وبغرامة من 5000 إلى 20000 دج . " وقد قُدرت في ظل الأمر رقم 66- 156 كما يلي : " كل من يفتحم بالتهديد أو بالعنف منزل مواطن يُعاقب بالحبس من ستة أيام إلى ثلاثة أشهر وبالعرامة من 500 إلى 1800 دج " .

² - مشار إليه في : أحسن بوسقيعة ، قانون العقوبات في ضوء الممارسات القضائية ، ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، 2000 ، ط1 ، ص 104

³ - المحكمة العليا ، ملف رقم 78566 مؤرخ في 26/01/1991 ، المجلة القضائية ، عدد 1 لسنة 1996 ، ص 205 .

⁴ - مشار إليه في : هبة أحمد علي حسانين ، الحماية الجنائية لحرمة الحياة الخاصة : دراسة مقارنة ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة عين شمس ، 2007 ، ص 180- 181 .

ويتبنى جانب من الفقه التعريفات السابقة للسكن مع اختلافات بسيطة من حيث الصياغة فقد عرفه الفقيه Francisque Goyet بأنه: "المكان المُعد للسكنى ، والإقامة فيه يمكن أن تكون بصفة دائمة أو مؤقتة ، ومفهوم المسكن يمتد ليشمل ملحقات المسكن"¹ . أما المحامي محمد أبو سعد فعرفه على أنه : " كل مكان يتخذه الشخص لنفسه على وجه التوقيت أو الدوام بحيث يكون حرماً آمناً لا يُباح لغيره دخوله إلا بإذن منه"².

ويشدد جانب آخر من الفقه على أن مدلول المسكن يتحدد في ضوء ارتباط المسكن بحياة صاحبه الخاصة ، وعليه فإنه : " كل مكان خصصه حائزه سواء بصفة دائمة أو مؤقتة لسائر مظاهر حياته الخاصة ، ففيه يحيا ويتناول طعامه وينام ، وفيه يخلو إلى نفسه فيعيش في مناجاة مع ذاته بعيداً عن أعين وأسماع الرقباء فيودع فيه خصوصياته وأسراره ، وينفرد بذاته وبأسرته وبالمقربين إليه"³.

وتوسع فقهاء آخرون في مدلول المسكن ليمتد حتى إلى تلك الأمكنة الخاصة المغلقة والذي يباشر فيها الشخص نشاطاً معيناً، والتي قد لا يقيم فيها إلا لفترة محدودة من اليوم والتي يمتنع فيها على المواطنين عادة بدون تمييز ارتيادها دون إذن من حائزها . وبالتالي فإن مفهوم المسكن يشمل حسب رأيهم ، بالإضافة للمكان الخاص بالإقامة أو السكنى ، كل مكان يزاول فيه الشخص نشاطه الصناعي أو التجاري أو العملي مثل مكاتب الأطباء والمحامين وغيرها⁴.

ويتوافق هذا الرأي مع المدلول الواسع للمسكن الذي تبناه القانون الجنائي الفرنسي، فهو يشمل كل مكان يستخدمه الفرد مقراً له⁵، كما عرفته محكمة النقض الفرنسية بأنه " المكان الذي يحق للشخص قانوناً أن يشغله"⁶ ، والهدف من وراء ذلك هو توسيع استفادة الشخص الحائز للمكان من الحماية

¹ - نفس المرجع السابق ، ص 18.

² - مشار إليه في : الهيئة الفلسطينية المستقلة لحقوق المواطن، السكن المشترك : مشاكل وحلول مقترحة ، سلسلة تقارير خاصة ، عدد 2 ، 2002 ، ص1 .

³ - محمود نجيب حسني ، شرح قانون الإجراءات الجنائية ، دار النهضة العربية ، ط2 ، 1988 ، ص 588 .

⁴ - آمال عبد الرحيم عثمان ، شرح قانون الإجراءات الجنائية ، الهيئة العامة للكتاب ، 1991 ، ص 356.

⁵ - علي احمد عبد الزعي ، حق الخصوصية في القانون الجنائي :دراسة مقارنة ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، طرابلس ، لبنان ، ط1 ، 2006 ، ص 172 .

⁶ - مشار إليه في : هبة أحمد علي حسانين ، المرجع السابق ، ص180.

التي يقرها القانون الجنائي لحياته الخاصة في أحد عناصرها المتمثلة في حرمة المسكن . وهذه الحماية تتبع الشخص بصرف النظر عما إذا كان مالكاً أو مستأجراً أو زائراً أو موجوداً بصفة عرضية ، ولذلك فإن الحماية تتوافر للنزيل في فندق حتى ولو كانت إقامته في الغرفة لمدة ليلة واحدة¹ .

والحقيقة التي نراها أن فكرة المكان الخاص أعم وأشمل من فكرة المسكن ، إذ أن كل مسكن هو مكان خاص لكن كل مكان خاص ليس بالضرورة مسكناً ، فضلاً عن أن المسكن ، في مفهوم هذه الرسالة على الأقل ، ينطوي على مفهوم واقعي للسكنى والإقامة وممارسة متطلبات الحياة الخاصة ، في حين يشمل المكان الخاص كل مكان يقيم فيه الإنسان بصفة مؤقتة أو دائمة ويشمل مظاهر الأنشطة الفردية² .

وقد يتطابق مفهوم المسكن في القانون المدني مع مفهوم الموطن ، فتتص المادة 40 من القانون المدني المصري على أن " الموطن هو المكان الذي يقيم فيه الشخص عادة ، ويجوز أن يكون للشخص في وقت واحد أكثر من موطن كما يجوز إلا يكون له موطن " . وأورد المشرع المدني الفرنسي في المادة 122 تعريفاً للموطن باعتباره " المكان الأساسي لإقامة الشخص " . كما يُعرف بموجب القانون العام الأمريكي بأنه: " المكان الذي يأوي إليه الشخص عادة ويختاره لمعيشته " . والملاحظ أن التعريف هنا أضيق بكثير عن القانون الجنائي إذ أن هدف تعريف المسكن هنا هو مجرد إنشاء رابطة قانونية تقوم بين الشخص الحائز والمكان لإثبات علاقة إقليمية ذات نتائج قانونية خاصة بحالة الشخص³ .

ومظهر السكنى هو أن يأوي الإنسان إلى مكان ما ويتخذ منه مقر يقيم فيه لا عبثاً في هذا الشأن بالمادة التي صنع منها هذا المأوى ، ولا بالهيئة التي يكون عليها، فقد يكون مصنوعاً من الطوب أو الخشب أو الحطب ، وقد يكون شقة أو كوخ أو مسكن صغير مخصص للنزهة ، بل قد يكون عربة أو خيمة كما هو الحال مع أصحاب الملاهي الجواله ، والشرط هو أن يكون ذلك المكان مسكوناً باتخاذ مأوى يعتكف فيه الإنسان للراحة والنوم .

¹ - نفس المرجع السابق، ص 177 .

² - علي احمد عبد الزعبي ، المرجع السابق ، ص 175.

³ - نفس المرجع السابق ، ص 172 .

وفكرة المسكن مستقلة عن أي طبيعة قانونية تربط الشخص بالمكان الذي يسكن فيه فلا أهمية لسند الحيازة فقد تكون إقامته بالمكان مستندة إلى حق الملكية أو الإيجار أو مجرد التسامح بل يصح أن تكون هذه الحيازة غير مشروعة، ولا اعتداد بطول مدة الإقامة ، فالغرفة في فندق مثلاً تعد مسكناً لشخص من يقيم فيها ولو كانت الإقامة ليوم أو ليلة ¹ .

الفرع الثاني: الأوصاف المختلفة المضافة للسكن :

غالباً ما تترافق كلمة السكن في مجال القانون الدولي لحقوق الإنسان مع صفة معينة ، وذلك بغية تحديد العناصر أو الصفات الجوهرية التي يجب أن يكون عليها المسكن ، وإن كانت الصكوك الواردة باللغة الانجليزية لا تطرح إلا عبارة "adequate housing" فإن الوثائق الفرنسية تستخدم عبارات من قبيل "logement suffisant" و "logement minimal" و "logement convenable" و "logement adéquat" و "logement abordable" و "logement décent" ، بينما تستعمل الوثائق العربية أربعة ترجمات هي "السكن الكافي" و "السكن المناسب" و "السكن الملائم" و "السكن اللائق" .

يستعمل العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية عبارة "السكن الكافي" ² ، بينما تستخدم لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية عبارة "السكن الملائم أو المناسب" ³ ، فيما تتبنى نصوص دولية أخرى مصطلح "السكن الملائم" ، وتستعمل اللجنة الفرعية لمنع التمييز

¹ - عبد المهيم بكر، إجراءات الأدلة الجنائية : التفتيش ، جمعية البحوث الجنائية و الاجتماعية ، ط1، 1994 ، ص268 .

² - المادة 11 الفقرة 1 من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية لعام 1966 .

³ - أنظر : لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، التعليق العام رقم 4(1991) بشأن الحق في السكن الملائم (المادة 11(1) من العهد)، في: الصكوك الدولية لحقوق الإنسان ، المجلد الأول ، تجميع للتعليقات العامة والتوصيات العامة التي اعتمدها هيئات معاهدات حقوق الإنسان ، (UNDoc: HRI/GEN/1/Rev.9 (Vol.I) ، الموثقة في 27/05/2008 .

- لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، التعليق العام رقم 7(1997) بشأن الحق في السكن الملائم (المادة 11(1) من العهد): حالات إخلاء المساكن بالإكراه ، في: الصكوك الدولية لحقوق الإنسان ، المجلد الأول ، تجميع للتعليقات العامة والتوصيات العامة التي اعتمدها هيئات معاهدات حقوق الإنسان ، المرجع السابق .

وحماية الأقليات بدءاً من سنة 1994 ، ومجلس حقوق الإنسان ، والجمعية العامة في الغالب عبارة الحق في "السكن اللائق"¹، غير أنه في مرات عديدة قد تجمع وثيقة واحدة مختلف المصطلحات السابقة². فهل تنوع المفردات المستعملة يعني تنوعاً واختلافاً في مفهوم كل مفردة أم أنها تحمل نفس المعنى؟

يعتقد كثير من الحقوقيين أن عبارة "السكن الكافي" تنطوي على مفهوم المواصفات والمعايير الأساسية الدنيا التي يجب أن تتوفر في كل مسكن، والتي في حالة عدم تحققها سيشكل وجود الشخص في هذا المكان إهانة بالغة له ومساساً خطيراً بكرامته وأدميته. فالسكن الكافي بهذا المفهوم يُمثل مستوى من الحماية غير قابل للتقييد وواجب التطبيق سريعاً وفي كل الدول مهما كان مستوى تقدمها الاجتماعي أو الاقتصادي³.

في المقابل تحوي عبارة "السكن الملائم" فكرة أن المسكن مُكيف مع حاجيات شاغله المتعددة والمتطورة ، وبذلك فإنه وإن كان المسكن الكافي يسمح بمجرد العيش فإن السكن الملائم يتطلب مواصفات ومعايير تُحقق مستوى أعلى وأوسع من الرفاهية ، ولذلك فإن السكن الملائم يُمكن أن يكون هدفاً مستقبلياً للمجتمع خاصة فيما يتعلق بالمعايير المادية عكس السكن الكافي الذي يجب أن يُعمل دون تأخير⁴.

وتحمل عبارة "السكن المناسب" نفس معنى السكن الملائم وكثيراً ما ترد إحداها مكان الأخرى ، وترتبط أيضاً بالحاجات الضرورية لشاغل المسكن ، غير أن مصطلح الملائمة شائع الاستعمال عند

¹ - أنظر كلاً من : - قرار مجلس حقوق الإنسان 09/31 المعنون "السكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب والحق في عدم التمييز في هذا السياق" ، A/HRC/RES/31/09 : UNDoc ، الموثقة في 2016 /04/19 .

- قرار الجمعية العامة 146/41 المعنون "إعمال الحق في السكن الملائم" ، المعتمد في 1986/12/4 ، UNDoc : A/RES/41/146 .

² - انظر : تقرير اللجنة الفرعية لمنع التمييز وحماية الأقليات بشأن الحق في السكن الملائم ، E/CN.4/Sub.2/1996/10 : UNDoc ، الموثقة في 10 /07/ 1996 .

³ - Natalie Boccadoro ، le droit au logement ، thèse pour le doctorat en droit ، U.F.R de sciences juridiques ، administratives et politiques ، université Paris X- NANTERRE ، 2007 ، p 393

⁴ - Ibid ، p 392

الحديث عن إتاحة وصول الفئات الضعيفة كالأشخاص ذوي الإعاقة والمسنين إلى المسكن بينما تختص مفردة مناسب عند مقارنة تكلفة المسكن بدخل شاغله ¹ .

وتتجه معظم الصكوك الدولية في السنوات الأخيرة إلى تغليب استعمال مصطلح "السكن اللائق" على غيره من المصطلحات باعتبار أن السكن اللائق يعني لائقاً بكرامة الإنسان . وعبرة السكن اللائق هي الترجمة العربية لمصطلح *logement décent* باللغة الفرنسية ² .

وقد ظهر هذا المصطلح كوصف للسكن أول ما ظهر في قرار للمجلس الدستوري الفرنسي سنة 1995 في مقابل السكن ذو النوعية السيئة ، وقد استُعملت العبارة مباشرة بعد فقرة أكد فيها المجلس أن : " حماية كرامة الإنسان من كل أشكال الاهانة هو مبدأ ذو قيمة دستورية " ، وهو يريد أن يُقرر أن المسكن يجب أن لا يمس بكرامة الإنسان ، مما يوحي أن اختيار المجلس لعبارة السكن اللائق - دون غيرها من المرادفات - مباشرة في الفقرة اللاحقة يعني أن السكن بهذا الوصف شديد الارتباط بهذه الكرامة ³ .

ويشيع استعمال هذا المصطلح داخل الإتحاد الأوروبي منذ سنة 2000 حيث تتبنى مختلف تقاريره ووثائقه الصادرة باللغة الفرنسية عبارة "*logement décent*"، وحتى تلك الصادرة بالانجليزية استعملت مصطلح "*decent housing* " عوض مصطلح "*adequate housing* " الذي كانت تستعمل لغاية ذلك التاريخ ⁴ .

¹ -Ibid , p 392

² - حسين فرغلي ، قاموس الضياء ، دار الضياء للنشر والتوزيع ، ط1 ، 2013 ، ص 146 .

³ - لقد ورد في قرار المجلس الدستوري الفرنسي الصادر بتاريخ 19 جانفي 1995 ما نصه :

" Considérant qu'il ressort également du Préambule de la Constitution de 1946 que la sauvegarde de la dignité de la personne humaine contre toute forme de dégradation est un principe à valeur constitutionnelle .

Considérant qu'il résulte de ces principes que la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent est un objectif de valeur constitutionnelle "

- Décision n° 94-359 DC du 19 janv 1995 ; loi relative à la diversité de l'habitat , JO ,21 jan 1995 , p 1166

⁴ - Natalie Boccadoro , Op.cit , p 394-395

المطلب الثاني :

الصياغة القانونية للحق في السكن اللائق

استقر الفقه القانوني على تعريف الحق في المفهوم العام بأنه:" سلطة شخص على شيء معين ، مادي أو أدبي، يقرها القانون ويحميها" . ولا تتفق حقوق الإنسان، ومن ضمنها الحق في السكن اللائق ، مع هذا المعنى الاصطلاحي ، ذلك بأنها حقوق مشتركة لكل الناس لا يستأثر بها أحد على سبيل الاستثناء والإفراد ، بالرغم من أنها في نفس الوقت تعطي للأفراد سلطات معينة يسبغ عليها القانون الحماية من أي اعتداء يقع عليها ، ولذلك أطلق عليها كثير من الفقهاء اسم "حقوق"¹.

هذا وقد سجل الحق في السكن أولى ملامحه في ظل النظم القانونية الداخلية لبعض الدول (الفرع الأول) ، ثم اعترِف به كحق من حقوق الإنسان في العديد من الصكوك الدولية (الفرع الثاني) ، هذه الصكوك التي أثرت بدورها في عدد كبير من الدول - على غرار الجزائر - ودفعتها لتقنين الحق في السكن وذلك بسن تشريعات تتصل بشكل أو بآخر بهذا الحق (الفرع الثالث) .

الفرع الأول :السياق التاريخي لنشأة الحق في السكن:

سجلت العديد من مبادئ حقوق الإنسان بمفهومها المعاصر أولى ملامح وجودها في ظل النظم القانونية الداخلية للدول كما هو الأمر بالنسبة للحق في السكن ، حيث تبلورت بداياته الحقيقية في النصف الثاني من القرن 19 بالعديد من الدول الأوروبية ، والتي كانت تعاني بؤس وفداحة الأوضاع المعيشية التي تكادها طبقة العمال ، حيث تشير العديد من الشواهد المتاحة في هذا السياق إلى أن التقلبات الاقتصادية التي نشبت إبان هذه الفترة أدت إلى نشوء اضطرابات شديدة عكسها نقشي حالات الفوضى وشغب العمال ، مما دفع بالعلماء الانجليز إلى المناداة بإصلاح حالة العمال اجتماعياً واقتصادياً وذلك عبر توفير المنازل الجيدة للعمال ، كما انتقدوا الأحياء الفقيرة وما تعانيه من ظروف بيئية بالغة السوء والانحطاط المادي والإنساني، وطالبوا بإحياء كرامة الفرد والأسرة وتهيئة المناخ الصحي بالمدن ،وهي المطالب التي سرعان ما تُرجمت في عدد هائل من التجارب التي جرى إطلاقها في تلك الأثناء والتي استهدفت انجاز ما سمي لاحقاً بمدن العمال ، والتي بادر بها طائفة من

¹ - اسماعيل عبد الفتاح ، زكريا القاضي ،معجم مصطلحات حقوق الإنسان ، مركز الإسكندرية للكتاب ، 2006 ، ص 148 و 158 .

رواد تلك المرحلة كروبرت أوين وتشارلز بوث وآخرون غيرهم ، والتي كانت دافعاً قوياً لإصدار قانون الإسكان لسنة 1851 والذي استهدفت به انجلترا أعداد أعلى مستوى للإسكان لطبقها العاملة وبذلت في سبيل تحقيق ذلك أكثر مما فعلته أي دولة أخرى في العالم¹.

وتكرر نفس المشهد أيضاً في هولندا خلال نفس الفترة تقريباً، ذلك أن تدخل الحكومة الهولندية في مجال السكن الاجتماعي الذي تم في تلك الأثناء ، لم يكن إلا في أعقاب تفشي أوبئة متعددة، عندئذ تنامت حركة المطالب المنادية بتحسين بيئة العمل والظروف المعيشة للطبقات الشغيلة من خلال اتخاذ تدابير جماعية في هذا الشأن ، كما سعى أرباب العمل لتحسين ظروف المعيشة بتوفير قروض رخيصة الفائدة لبناء وحدات سكن بسيطة ولائقة ، كما تعالت الأصوات داخل الحكومات تطالب بدعم حركة البناء عن طريق الجمعيات السكنية ، والتي أنشأت في منتصف القرن 19، وتمكينها من الحصول على الدعم المناسب لذلك . وهي الجهود التي كللت في النهاية باعتماد قانون الإسكان 1901، والذي بات السكن الاجتماعي بموجبه عنصراً معترفاً به في السياسة الحكومية . مشكلاً بذلك أساساً لمسؤولية متواصلة تقع على عاتق الحكومة والبلديات لتوفير مساكن كافية ومعقولة التكلفة². وتوالت التشريعات بعد ذلك وتوسع نطاقها إلى كل الدول التي طالتها آثار الثورة الصناعية في صورة فرنسا سنة 1894 وألمانيا سنة 1895³.

ومع بداية القرن العشرين، بدأت الفكرة تنتقل تدريجياً نحو أفق أوسع ألا وهو النظام القانوني الدولي، وهو الأمر الذي لم يكن هيناً في بداياته نظراً لرسوخ مبدأ السيادة في العلاقات الدولية، ولكن ويلات الحرب العالمية الثانية وحجم الدمار والخراب الذي أصاب كل جوانب الحياة الإنسانية كان حافزاً قوياً لتدويل حقوق الإنسان من طرف المجتمع الدولي ، لا سيما بعد ميلاد منظمة الأمم المتحدة.

¹ - شوقي قاسمي، التشريع للحق في السكن بين المنظور الدولي وواقع الالتزام المحلي، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية ، جامعة ورقلة ، العدد 19، جوان 2015 ، ص 53

² - جبرار ميلور ، السياسة الهولندية للإسكان الاجتماعي من منظورها التاريخي : في: إعادة إعمار فلسطين، تص. زحان أنطوان ، بيروت: مركز دراسات الوحدة العربية، 1997، ص 486.

³ - السيد عبد العاطي السيد، علم اجتماع الحضري ، دار المعرفة ، الإسكندرية ، 2000، ص 231.

الفرع الثاني : السكن اللائق في الصكوك الدولية لحقوق الإنسان :

شهد القرن العشرين اعتماد الكثير من الوثائق الدولية حول حقوق الإنسان ، وأدرج ضمن نصوصها السكن اللائق سواء باعتباره أحد العناصر المشكلة للحق في مستوى معيشة كافٍ (أولاً) أو باعتباره حقاً متميزاً ومستقلاً بذاته (ثانياً) ، ولم تكن تلك النصوص إلا انعكاساً لواقع الزمن الذي صممت من أجله لكنها أدت فيما بعد لظهور قواعد ومبادئ قانونية جديدة ، وتطوير كثير من المبادئ القديمة وجعلها تتماشى مع أفكار ومصالح المجتمع الدولي .

وقد تضمن الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الصادر عن الجمعية العامة للأمم المتحدة في العاشر من ديسمبر عام 1948¹ أولى الإشارات للحق في السكن ، ثم ازدادت عملية التدوين كمالاً وإحكاماً بعد ذلك بتحول المبادئ التي جاء بها الإعلان إلى قواعد قانونية ملزمة فرضتها جملة من الاتفاقيات الدولية ذات الصلة بحقوق الإنسان ، فضلاً عن العديد من اللوائح التي اعتُمدت في إطار عمل المنظمات والآليات والمؤتمرات الدولية المعنية بالحق في السكن اللائق .

أولاً : الاعتراف بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى

معيشي كافٍ :

يُعتبر الإعلان العالمي لحقوق الإنسان أول وثيقة في تاريخ العلاقات الدولية تحتوي بشكل محدد كشفاً بحقوق وحرّيات الأفراد على مختلف مشاربهم وأهوائهم ، وقد قامت بتحضيره لجنة الأمم المتحدة لحقوق الإنسان التي وقع على عاتقها مهمة التدوين والتقنين والتطوير التدريجي لقواعد ومبادئ حقوق الإنسان التي ظهرت بواورها في ميثاق الأمم المتحدة².

وتضمن الإعلان إشارة وحيدة للسكن ، حيث نصت المادة 25 منه على أنه : " لكل شخص الحق في مستوى معيشة يكفي لضمان الصحة والرفاهة له ولأسرته ، وخاصة على صعيد المأكل والملبس والسكن ... " . مما جعل طبيعة هذا الحق وعناصره غير واضحة بالقدر الكافي.

¹ - اعتمد بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة رقم 217 ألف (د-3) ، المؤرخ في 10/12/1948

² - عمر سعد الله ، حقوق الإنسان وحقوق الشعوب ، ديوان المطبوعات الجامعية ، ط 3 ، 2005 ، ص 95 .

وقد يقال أن الحق في السكن اللائق ، لم يبرز في مجهود اللجنة كأحد الموضوعات الأساسية ، ولم تسارع إلى تطويره كما طورت حقوق الإنسان الأخرى ، ويمكن القول بأن اللجنة لم تستطع أن تتبنى في الإعلان العالمي لحقوق الإنسان وجهات نظر غير موحدة تجاه الحق في السكن ، كما أن القضية الحقيقية ضمن اللجنة تكمن في فرض أحد التيارات لوجهة نظره ، الأمر الذي حال دون إغناء مضمون هذا الحق والاكتفاء باعتباره أحد العناصر المشكلة للحق في مستوى معيشة كافٍ إلى جانب كل من المأكل والملبس¹ .

ومع ذلك فقد مثّل نص المادة 25 من الإعلان العالمي أحد المصادر الأساسية التي ارتكزت عليها عمليات تدوين وصياغة الحق في السكن اللائق فيما بعد ، ذلك أن الإعلان العالمي لحقوق الإنسان وإن لم يكن عند صدوره سوى نص ذو بعد فلسفي وأخلاقي يفتقد للقوة الإلزامية التي تتمتع بها الاتفاقيات الدولية إلا أنه أصبح يُشكل مصدراً من مصادر القانون الدولي لحقوق الإنسان بمقتضى العرف الدولي ، ويرجع ذلك لأسباب عدة لعل من أهمها :

- اعتماده من قبل الأغلبية الكبرى من الدول دون معارضة مباشرة² .
- الإشارة إليه في العديد من أحكام وقرارات المحاكم الدولية والوطنية ، التي تبين بوضوح ممارسات الدول .
- له الأثر الملحوظ على الاتفاقيات الدولية وعلى القوانين الوطنية حيث يُشكل أساساً لحوالي 72 معاهدة متعلقة بحقوق الإنسان³ .

بعد صدور الإعلان العالمي لحقوق الإنسان عام 1948 ، اتجهت الأمم المتحدة إلى مهمة أخرى هي تحويل المبادئ التي جاء بها الإعلان إلى أحكام معاهدات تفرض التزامات محددة على الدول.

¹ - تقرير المقرر الخاص المعني بالسكن اللائق ، 15/1993/2. Sub. 4/CN. 4 : UNDoc ، مرجع سابق ، الفقرة 34 .

2 - وحصل الإعلان العالمي لحقوق الإنسان على 48 صوت وامتناع ثمان دول عن التصويت وهي الدول الاشتراكية والمملكة العربية السعودية وجنوب إفريقيا .

³ - عروبة جبار الخرجي ، القانون الدولي لحقوق الإنسان ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ، ط1 ، 2010 ، ص 61

ومعاهدات حقوق الإنسان هي تلك الاتفاقيات الدولية¹ التي تتضمن أحكاماً لتعزيز أو حماية واحد أو أكثر من حقوق الإنسان أو الحريات الأساسية ، وعادة ما تقوم بإعدادها هيئة داخل منظمة الأمم المتحدة أو مؤتمر خاص للمفوضين يجتمع لهذا الغرض وتقوم بعرض المعاهدات للتوقيع والتصديق والانضمام².

وتمثل المعاهدات الوسيلة الأكثر ضماناً وفعالية من أجل حمل الدول على قبول التقيد بالتزامات قانونية جديدة في مجال حقوق الإنسان ، ذلك أن الاتفاقيات الدولية إجمالاً تتميز بكونها تتمتع بقوة إلزامية تفوق قوة المصادر الأخرى للقانون الدولي³.

فبعد سنوات من إصدار الإعلان العالمي لحقوق الإنسان تم التوصل عام 1951 من قبل لجنة الأمم المتحدة لحقوق الإنسان إلى صيغة معاهدة تتناول الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية فضلاً عن الحقوق المدنية والسياسية ، إلا أنه وبسبب معارضة بعض الدول لفكرة إصدار وثيقة واحدة تشمل كل هذه الحقوق فقد تم الاتفاق على إصدار وثيقتين منفصلتين سميتا بالعهدين ، تعالج كل منهما جزءاً من الحقوق المشار إليهما ، إلا أن الأمم المتحدة لم تستطع اعتمادهما إلا في عام 1966⁴ . وقد سُميتا بالعهدين (Covenant - pacte) للتأكيد على أهميتهما الشاملة⁵ على الرغم من أن ذلك لا يغير من حقيقة كونهما اتفاقيتين دوليتين ، ووصفا بالدوليين (International)

¹ - انظر المادة 3 من اتفاقية فيينا لقانون المعاهدات لعام 1969 .

² - أعمال الأمم المتحدة في ميدان حقوق الإنسان ، منشورات الأمم المتحدة ، نيويورك 1983، ص 431 .

³ - عمر سعد الله ، حقوق الإنسان وحقوق الشعوب ، المرجع السابق ، ص 104 .

⁴ - العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية اعتمد في 16/12/1966 وبدء نفاذه في 3/01/1976 وفقاً للمادة 27 ، عدد الدول الأطراف 168 لغاية 19/06/2018 .

https://treaties.un.org/Pages/ViewDetails.aspx?src=TREATY&mtdsg_no=IV-2&chapter=4&clang=_fr

والعهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية اعتمد في 16/12/1966 وبدء نفاذه في 23/03/1976 وفقاً للمادة 49 ، عدد الدول الأطراف 171 لغاية 19/06/2018 .

https://treaties.un.org/Pages/ViewDetails.aspx?src=TREATY&mtdsg_no=IV-4&chapter=4&clang=_fr

⁵ - أعمال الأمم المتحدة في ميدان حقوق الإنسان ، المرجع السابق ، ص 431 .

وليس العالميين (Universal) ، أسوة بالإعلان العالمي، لكونهما موجّهين للدول بضرورة الالتزام بهما¹ .

هذا وقد ساهم اعتماد العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية في الاعتراف الصريح بكثيرٍ من حقوق الجيل الثاني ، إلا أن الإقرار بحق الإنسان في المسكن اللائق لم يتجاوز الصياغة التي وردت في المادة 25 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان حيث تبنت الفقرة الأولى من المادة 11 من العهد أقل ما يُمكن إيرادَه في هذا المجال ، وذلك من خلال نصّها على أن الدول الأطراف في العهد تقر بـ : "... حق كل شخص في مستوى معيشي كاف له ولأسرته، يوفر ما يفي بحاجتهم من الغذاء والكساء والمأوى، وبحقه في تحسين متواصل لظروفه المعيشية. وتتعهد الدول الأطراف باتخاذ التدابير اللازمة لإنفاذ هذا الحق ، معترفة في هذا الصدد بالأهمية الأساسية للتعاون الدولي القائم على الارتضاء الحر."

ولم يكن العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية المعاهدة الوحيدة التي تبنت ما جاء في الإعلان العالمي لحقوق الإنسان بكون المسكن عنصراً من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب ، بل ذهبت لذلك أيضاً العديد من الصكوك الدولية اللاحقة كالاتفاقية الخاصة بوضع اللاجئين لعام 1951 في المادة 21 ، واتفاقية منظمة العمل الدولية رقم 117 لعام 1962 بشأن الأهداف والمعايير الأساسية للسياسة الاجتماعية في الفقرة الثانية من المادة 5 ، والاتفاقية الدولية للقضاء على جميع أشكال التمييز العنصري لعام 1965 في الفقرة الثالثة "هـ" من المادة 5 ، واتفاقية القضاء على جميع أشكال التمييز ضد المرأة لعام 1979 في المادة 14(2) (ح) والمادة 15(4) ، واتفاقية حقوق الطفل لعام 1989 في المادة 16(1) والمادة 27(1 و3) ، واتفاقية منظمة العمل الدولية رقم 169 لعام 1989 بشأن الشعوب الأصلية والقبلية في البلدان المستقلة في المواد 14 و 16 و 17 ، والاتفاقية الدولية لحماية حقوق جميع المهاجرين وأفراد أسرهم لعام 1990 في المادة 43(1) (د)، واتفاقية الأشخاص ذوي الإعاقة لعام 2006 في المادة 9 والمادة 27(1) ، والميثاق العربي لحقوق الإنسان لعام 2004 في المادة 38 منه .

¹ - عروبة جبار الخزرجي ، المرجع السابق ، ص 65

ونشير أنه في العام 1993 عقد المؤتمر العالمي لحقوق الإنسان في فيينا و صدر عنه "إعلان وبرنامج عمل فيينا" ، والذي أعاد تعزيز مسألة وحدة وترابط حقوق الإنسان المدنية والسياسية فضلاً عن الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، بما فيها الحق في مستوى معيشي كافٍ و الذي من ضمنه الحق في السكن الملائم ، حيث طالب المؤتمر صراحة من الدول : "...الامتناع عن اتخاذ أي تدبير من جانب واحد لا يتفق مع القانون الدولي ولا مع ميثاق الأمم المتحدة ومن شأنه أن يخلق عقبات أمام العلاقات التجارية فيما بين الدول ويعرقل الأعمال التام لحقوق الإنسان المنصوص عليها في الإعلان العالمي لحقوق الإنسان وصكوك حقوق الإنسان الدولية ، ولا سيما حق كل شخص في مستوى معيشي ملائم لصحته ورفاهيته ، بما في ذلك الغذاء والرعاية الطبية والسكن وما يلزم من الخدمات الاجتماعية..."¹ .

ثانياً: السكن اللائق بوصفه حقاً متميزاً ومستقلاً من حقوق الإنسان :

تعتبر الاتفاقية الدولية للقضاء على جميع أشكال التمييز العنصري لسنة 1965² أول اتفاقية دولية تستخدم بوضوح وجلاء مصطلح " الحق في السكن " جنباً إلى جنب مع عديد الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية كالحق في العمل والتعليم والصحة والثقافة والضمان الاجتماعي³ . ولا بد أن نوضح أن هدف هذه المعاهدة ليس إنشاء حقوق جديدة وإنما ضمان تمتع الجميع بكل الحقوق القائمة من قبل ، دون أي تفضيل يقوم على أساس العرق أو اللون أو النسب أو الأصل⁴ . ولذلك فالمعاهدة مثيرة للاهتمام ليس بسبب الكلمات المستخدمة فيها فحسب بل أيضاً لتأكيداتها على أن الحق في السكن هو جزء من الحقوق القائمة والراسخة والمقبولة من نحو 179 دولة طرف⁵ .

¹ - إعلان وبرنامج عمل فيينا لعام 1993 الصادر عن المؤتمر العالمي لحقوق الإنسان المنعقد في فيينا خلال الفترة من 14 إلى 25 جوان 1993 ، القرة 19 ، الجزء الثاني .

² - اعتمدت بقرار الجمعية العامة 2106 ألف (د-20) المؤرخ في 21 ديسمبر 1965 ، دخلت حيز النفاذ في 04 جانفي 1969 وفقاً للمادة 19 .

³ - انظر المادة 5 (هـ) من الاتفاقية الدولية للقضاء على جميع أشكال التمييز العنصري .

⁴ - ZITOUNI Françoise ,le droit au logement ,thèse en droit ,Aix-Marseille 2 , 1991, p 459

⁵ - عدد الدول الأطراف فيها 179 دولة لغاية 2018/06/19 .

https://treaties.un.org/Pages/ViewDetails.aspx?src=TREATY&mtdsg_no=IV-2&chapter=4&clang=_fr

وهناك ، إلى جانب الاتفاقية الدولية للقضاء على جميع أشكال التمييز العنصري ، عدد كبير من المبادئ التوجيهية والمبادئ العامة الدولية أيضاً التي تضمنت أحكاماً محددة وواضحة بشأن الحق في السكن اللائق ، وبخاصة لفئات محددة مثل العمال واللاجئين والمشردين داخلياً والمسنين والشعوب الأصلية¹.

ولم تقف المنظمات والآليات والمؤتمرات الدولية المعنية بحقوق الإنسان عند حرفيات وصيغ نصوص المعاهدات التي اعتبرت السكن مجرد عنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي كافٍ أو مناسب، بل تجاوزت ذلك للتعامل مع المسكن اللائق باعتباره أحد حقوق الإنسان المتميزة . وهي بذلك تحاول دوماً تفسير الأفكار المنظمة للاتفاقيات الدولية لحقوق الإنسان وتحليلها في إطار تطور المجتمعات ، وعدم حصرها في المفهوم الذي أحاط بها لحظة نشوئها ، ذلك أن الاتفاقيات الدولية لحقوق الإنسان هي صكوك دائمة الحياة ، وهي تقبل بصورة دائمة ما يعرف بالتفسير النشط أو التطوري للحقوق الذي يجعل نطاق الحقوق في توسع مستمر² .

ففي العام 1976 عقد مؤتمر فانكوفر في كندا بشأن المستوطنات البشرية والذي دعمته الأمم المتحدة وحضرته 132 دولة . وقد اعترف إعلان " فانكوفر للمستوطنات البشرية " (الموئل الأول) الذي أصدره المؤتمر بالسكن كحق أساسي للإنسان³ ، كما حدد التزامات الدول القانونية بوضوح وصراحة وفصل في احترامها لهذا الحق وتعزيزه وعدم انتهاكه ، ورغم أن هذا الإعلان ليس ملزماً من

¹ - أنظر : مبادئ الأمم المتحدة المتعلقة بكبار السن 1991 ، والمبادئ المتعلقة برد المساكن والممتلكات إلى اللاجئين والمشردين 2005 ، والمبادئ التوجيهية بشأن التشريد الداخلي 1998 ، والمبادئ الأساسية والتوجيهية المتعلقة بعمليات الإخلاء والترحيل بدافع التنمية 2007 ، وتوصية منظمة العمل الدولية رقم 115 بشأن إسكان العمال 1961 المبدأ 2، وتوصية منظمة العمل الدولية رقم 62 بشأن العمال المسنين لسنة 1980 المادة 5(ز) ، وإعلان الأمم المتحدة بشأن حقوق الشعوب الأصلية 2007 .

² - محمد محمدي ، التصريحات التفسيرية وأثرها على الاتفاقيات الدولية لحقوق الإنسان ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2010/2011 ، ص 73 .

³ - إعلان فانكوفر للمستوطنات البشرية 1976 ، الفقرة 8 ، الجزء الثالث .

الناحية القانونية كونه لا يُشكل اتفاقاً تعاقدياً مما يزيد من صعوبة تحديده كمرجعية للنقاش والجدل القانونيين ، إلا أنه ورغم ذلك يشكل أساساً قوياً يدعم هذا الحق ¹ .

في سنة 1981 اعتمد المجلس الأوروبي الإسلامي "الإعلان الإسلامي العالمي" الذي اعترف بالحق في المسكن كأحد حقوق الإنسان الاجتماعية و جعله التزاماً لا يقع على عاتق الدولة فحسب بل على المجتمع كذلك ، حيث أشارت المادة 18 من هذا الإعلان على أساس أن : " لكل فرد الحق في المأكل والمسكن والملبس والتعليم والرعاية الطبية ...، ويمتد هذا الالتزام إلى المجتمع ليشمل بشكل خاص الأفراد الذين لا يستطيعون الاعتناء بأنفسهم نتيجة عجز مؤقت أو دائم ."، وكما هو الحال في أطر حقوق الإنسان البديلة تكمن المشكلة في أن الإعلان غير ملزم للدول ، وهو لا يقدم خيارات لمراقبة الأداء ولا يوفر آليات كافية للدفاع عن الحق المذكور ² .

في سنة 1982 وبهدف تدعيم وتقاسم جميع التجارب المكتسبة منذ انعقاد مؤتمر الموئل الأول ، وبغية توفير مجموعة كاملة من البدائل العملية لتحسين أحياء الفقراء والمحرومين وتوفير المأوى للمشردين أعلنت الجمعية العامة اعتماد سنة 1987 كسنة دولية لإيواء المشردين ³ ، و بمناسبة الاستعراض الدوري لمدى تقدم التحضيرات لذلك الموعد أصدر كل من المجلس الاقتصادي والاجتماعي والجمعية العامة مابين سنتي 1986 و1987 جملة من القرارات تحمل عنوان "إعمال الحق في السكن الملائم" تضمنت في مجملها الإعراب عن القلق لأن ملايين البشر لا يتمتعون بالحق في السكن الملائم ، كما طلبت من جميع الدول والمنظمات الدولية أن تولي اهتماماً خاصاً لمسألة إعمال هذا الحق عند اتخاذ تدابير لوضع استراتيجيات إيواء وطنية وبرامج لتحسين الاستيطان ⁴ .

¹ - المركز الفلسطيني لحقوق الإنسان ، الحق في السكن الملائم في المواثيق الدولية لحقوق الإنسان ، سلسلة التنقيف في ميدان الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية 2 ، د س ن ، ص 8

² - سراج سعيد وهيلاري ليم ، الأرض والقانون والإسلام : حقوق الملكية وحقوق الإنسان في العالم الإسلامي ، byzed Books LTD ، لندن 2006 ، ص 80

³ - أنظر قرار الجمعية العامة رقم 221/37 المعنون " السنة الدولية لإيواء المشردين " ، المعتمد في 1982 / 12 / 20 ، A/RES/37/221 ، UNDoc : ، الفقرة 3(ب)

⁴ - أنظر القرارات التالية :

- قرار المجلس الاقتصادي والاجتماعي رقم 1986 / 41 المعنون " إعمال الحق في السكن الملائم " ، المعتمد في 1986 / 05 / 23 ، UNDoc : E/RES/1986/41 .

في ديسمبر 1987 وتزامناً مع إحياءها لما تبقى من السنة الدولية لإيواء المشردين تبنت الجمعية العامة للأمم المتحدة قراراً بعنوان " الإستراتيجية العالمية للمأوى حتى عام 2000 " سلّمت من خلاله وبعبارات واضحة بأن "المأوى المناسب والمأمون هو حق أساسي من حقوق الإنسان وأمر حيوي لتحقيق التطلعات البشرية"¹.

وتنظر اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، وباعتبارها الآلية التعاھدية المكلفة برصد وتنفيذ أحكام العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية ، للسكن باعتباره حقاً أساسياً من حقوق الإنسان وهو ما يظهر جلياً من خلال اعتمادها التعليقين العامين رقم 4 و 27² اللذين يهدفان لإعمال الحكم المجسد في المادة 11 من العهد ، وما تؤكد أيضاً جملة الأسئلة والتوصيات الختامية الموجهة للدول الأطراف في العهد ذي الصلة بمناسبة دراسة التقارير الدورية للدول³.

- قرار الجمعية العامة 146/41 المعنون " إعمال الحق في السكن الملائم "،المعتمد في 1986/12/4 ،
UNDoc : A/RES/41/146 .

- قرار المجلس الاقتصادي و الاجتماعي رقم 1987/62 المعنون " إعمال الحق في السكن الملائم " ، المعتمد في
1987 /05/ 29 ، UNDoc : E/RES/1987/62 .

- قرار الجمعية العامة رقم 146/42 المعتمد في 7 /12/ 1987 المعنون " إعمال الحق في السكن الملائم " ،
UNDoc : A/RES/42/146 .

¹- قرار الجمعية العامة رقم 191/42 المعنون " الإستراتيجية العالمية للمأوى حتى عام 2000 " المعتمد في 11
12/ 1987 ، UNDoc: A/RES/42/191 ، الديباجة .

²- لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ،التعليق العام رقم 4(1991) بشأن الحق في السكن الملائم (المادة
11(1) من العهد)، مرجع سابق

- لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ،التعليق العام رقم 7(1997) بشأن الحق في السكن الملائم
(المادة 11(1) من العهد): حالات إخلاء المساكن بالإكراه ، المرجع السابق .

³- أنظر مثلاً :

- تقرير اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية عن دورتيها العاشرة والحادية عشرة ، وثيقة الأمم
المتحدة رقم E/1995/22 - E/C.12/1994/20 ، UNDoc : E/C.12/1994/20 ، الموثقة في 28 /02/ 1995 ، الفقرات 309-
335 .

واستجابة لطلب الجمعية العامة من المجلس الاقتصادي والاجتماعي ولجانته الفنية المعنية بحقوق الإنسان لإبقاء مسألة الحق في السكن الملائم قيد الاستعراض¹، اعتمدت اللجنة الفرعية لمنع التمييز وحماية الأقليات في دورتها الثالثة والأربعين في 29 أوت 1991 وبدون تصويت القرار 1991/26 الذي أناطت فيه بالسيد " راجندار ساشار " " Rajindar Sachar " تقديم ورقة عمل بشأن الحق في السكن الملائم بهدف تحديد أحسن الوسائل لتعزيز الاعتراف بهذا الحق وإنفاذه على حد سواء ، وقد قُدمت ورقة العمل بالفعل ونُوقشت بالتفصيل في الدورة الرابعة والأربعين للجنة الفرعية، وقد ركزت الورقة التي أعدها الخبير بصفة رئيسية على الأسباب الهيكلية لأزمة الإسكان العالمية وعلى مختلف القضايا القانونية ذات الصلة بإعمال الحق في السكن² .

- اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، الملاحظات الختامية بشأن التقرير الجامع للتقارير الدوريين الثالث والرابع للجزائر ، E/C.12/DZA/CO/4 : UNDoc ، الموثقة في 7 / 07 / 2010 ، الفقرة 18 و 19 .

- اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، الملاحظات الختامية بشأن التقرير الدوري الثاني لليونان ، E/C.12/GRC/CO/2 : UNDoc ، الموثقة في 27/10/2015 ، الفقرة 33 و 34 .

- اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، الملاحظات الختامية بشأن التقرير الدوري الرابع للعراق ، E/C.12/IRQ/CO/4 : UNDoc ، الموثقة في 27/10/2015 ، الفقرة 47 و 48 .

- اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، الملاحظات الختامية بشأن التقرير الدوري الخامس لإيطاليا ، E/C.12/ITA/CO/5 : UNDoc ، الموثقة في 28/10/2015 ، الفقرة 40 و 41 .

- اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، الملاحظات الختامية بشأن التقرير الجامع للتقارير الدورية من الثانية إلى الرابعة لغيانا ، E/C.12/GUY/CO/2-4 : UNDoc ، الموثقة في 28/10/2015 ، الفقرة 44 و 45 .

¹ - قرار المجلس الاقتصادي والاجتماعي رقم 1988/43 " إعمال الحق في السكن الملائم " المعتمد في 27/05/1988 ، E/RES/1988/43 : UNDoc .

² - التقرير المرحلي للمقرر الخاص للجنة الفرعية لمنع التمييز وحماية الأقليات بشأن الحق في السكن الملائم ، E/CN.4/Sub.2/1993/15 : UNDoc ، الموثقة في 22 / 06 / 1993 ، الفقرات 1-3 و 21- 57 .

وما لبثت اللجنة الفرعية أن عيّنت في 27 أوت 1992 السيد "راجندار ساشار" مقررًا خاصاً معنياً بإعمال السكن الملائم الأمر الذي أيدته لجنة حقوق الإنسان في قرارها 1993/103 ،ووافق عليه المجلس الاقتصادي والاجتماعي بدوره في قراره 1993/287 .

قدّم المقرر الأممي تقريرين مرحليين أحدهما في الدورة الخامسة والأربعين (1993) والآخر في الدورة السادسة والأربعين (1994) وتقريراً نهائياً في الدورة السابعة و الأربعين (1995) ، تضمن التقرير المرحلي الأول استعراضاً عاماً لفقه الحق في السكن وتحليلاً قانونياً مفصلاً للالتزامات القانونية للدول باحترام هذا الحق وحمايته وإعماله، كما تناول مسألة صلاحية حقوق السكن للنظر أمام القضاء، أما التقرير المرحلي الثاني فقد أوجز فيه المقرر الخاص بعض أوجه سوء الفهم وسوء تفسير الحق في السكن الملائم التي لا تزال تعوق إعمال هذا الحق على المستوى العالمي ، بينما ركز التقرير النهائي ، إلى جانب القضايا السابقة ، على التطورات المتعلقة بالحق في السكن من خلال وضع تصور جديد لمفهوم حقوق السكن وتحديد مجموعة من المؤشرات التي يُمكن على ضوءها قياس مدى التزام الدول باحترام حق الإنسان في الحصول على سكن ملائم ¹ .

طلبت اللجنة الفرعية إلى المقرر الخاص في الفقرة 5 من قرارها 1993 / 36 أن يدرس إمكانية قيام الأمم المتحدة باعتماد اتفاقية دولية بشأن الحق في السكن الملائم والتي يُمكنه إدراجها في تقريره المرحلي الثاني، وقد وضع المقرر مشروعاً لاتفاقية دولية بشأن الحقوق المتعلقة بالسكن قُدمت إلى اللجنة الفرعية بتاريخ 21 جوان 1994 ² ، وللأسف لم يلقَ المشروع الاهتمام والمتابعة اللازمين وذلك بحجة أن إبرام مثل هذه الاتفاقية لن يفي بأي غرض ما دامت مشاكل الإسكان تختلف باختلاف الدول ، كما أنه من الأصوب النظر في ذلك في مرحلة لاحقة من عملية شاملة تبتدئ أولاً بإعداد

¹ - التقرير النهائي للمقرر الخاص للجنة الفرعية لمنع التمييز وحماية الأقليات بشأن الحق في السكن الملائم ، UNDoc :E/CN.4/Sub.2/1995/12 ، الموثقة في 12 / 07 / 1995 ، الفقرات 1-16 و 44-61 .

² - التقرير المرحلي الثاني للمقرر الخاص للجنة الفرعية لمنع التمييز وحماية الأقليات بشأن الحق في السكن الملائم ، UNDoc :E/CN.4 /Sub.2/1994/20 ، الموثقة في 21 / 06 / 1994 ، ص 29-38 .

مبادئ وقواعد معيارية تتصدى للتنفيذ العملي للجوانب المختلفة لحق الإنسان في السكن اللائق على المستوى الوطني¹.

في حين يُمكن تفهم الحجة الثانية لاسيما وأن معظم الاتفاقيات الدولية المعنية بحقوق الإنسان كانت ثمرة لسلسلة طويلة من المبادئ والقواعد والإعلانات غير الملزمة ، فإن الحجة الثاني تبدو غير مقنعة ، ففي حين أنه قد يصح قول أن حجم الموارد المتاحة ومنح الأولويات لبعض الفئات الخاصة مثلاً يُمكن أن يختلف من دولة لأخرى ، فإن هذه المسائل تتعلق بالتفاصيل والاعتبار الهام هو إقناع المجتمع الدولي بمبدأ حماية وتعزيز حق الإنسان في سكن ملائم و بالتسليم بالطابع المُلح لهذا الحق وليس للنسبية وجود في هذه المسألة ، فهذا الحق كغيره من حقوق الإنسان الأخرى هو شامل وعالمي النطاق².

وبغية تعميق البحث في مختلف الجوانب التي طرحتها اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والمقرر الخاص ، ومن أجل التحضير كذلك لمؤتمر الأمم المتحدة الثاني للمستوطنات البشرية الذي كان سيعقد بين 3 و 14 جوان باسطنبول بتركيا والذي عُرف بالموئل الثاني ، عُقد في يومي 18 و 19 جانفي 1996 اجتماع لفريق من الخبراء بالاشتراك مع مركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل) ومركز الأمم المتحدة لحقوق الإنسان كُرس خصيصاً لموضوع ضمان الأعمال الكامل لحق الإنسان في سكن ملائم ، وقد أوضح الاجتماع كثيراً من الاهتمامات التي أثّرت في الماضي حول الموضوع كما ساهم كثيراً في تحقيق توافق في الآراء حول وجود حق الإنسان في السكن اللائق و الاعتراف الدولي به³ .

و لا شك أن إعلان اسطنبول و جدول أعمال الموئل ، اللذين تم اعتمادهما في الموئل الثاني ، يشكلان وثيقة هامة في مجال المبادئ و المعايير القاعدية لحقوق الإنسان والتي تعتبر أساساً للمزيد

¹ - توصيات اجتماع فريق الخبراء المعني بحق الإنسان في السكن اللائق المنعقد في جنيف يومي 18 و 19 جانفي 1996 ، الفقرة 11 .

² - التقرير المرحلي الثاني للمقرر الخاص للجنة الفرعية لمنع التمييز وحماية الأقليات بشأن الحق في السكن اللائق، المرجع السابق ، فقرة 116.

³ - تقرير اللجنة الفرعية لمنع التمييز وحماية الأقليات بشأن الحق في السكن اللائق ،
UNDoc : E/CN.4/Sub.2/1996/10 ، الموثقة في 10 /07/ 1996 ، الفقرة 4

من الإجراءات الوطنية والدولية نحو الإعمال الفعلي والتدريجي للحق في السكن الملائم . والواقع أن 33 فقرة من أصل 241 فقرة يضمنها جدول أعمال الموئل تتناول قضايا الحق في السكن بعبارة راسخة الجذور، وتسهب في شرح مختلف الجوانب والإجراءات اللازمة لإعماله . إن المناقشات التي دارت بمناسبة مؤتمر الموئل الثاني والنتائج التي توصل إليها المؤتمر فصلت بوضوح بين الحق في السكن الملائم والحق في مستوى معيشي مناسب الذي استند عليه حتى ذلك الحين ¹ .

كما شهد يوم 03 ماي سنة 1996 اعتماد مجلس أوروبا للتعديلات التي أدخلتها الدول الأعضاء على الميثاق الاجتماعي الأوروبي لسنة 1961 ، وذلك بعد أن قررت هذه الدول فتح نقاشات واسعة بخصوص المشاكل الاجتماعية الجديدة التي تواجهها . وقد جمع الميثاق الاجتماعي الأوروبي المنقح في وثيقة واحدة كل الحقوق المكفولة بميثاق 1961 والحقوق المكفولة ببروتوكول 1988 إلى جانب مجموعة من الحقوق الجديدة التي كان على رأسها الحق في السكن ² . والملاحظ أن الميثاق لم يكتف بالاعتراف بكل وضوح بالسكن كحق من حقوق الإنسان بل أورد مجموعة من الالتزامات تقع على عاتق الدول الأعضاء من أجل الإعمال الفعلي لهذا الحق ³ .

في سنة 2000 اعتمدت لجنة حقوق الإنسان في دورتها السادسة والخمسين القرار 9/2000 والتي أنشأت بموجبه ولاية المقرر الخاص المعني بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز في هذا السياق . وفي ديسمبر 2007، قام مجلس حقوق الإنسان، في قراره 27/6 باستعراض ولاية المقرر الخاص المعني بالسكن اللائق وقرر تمديدتها لمدة ثلاث سنوات ومنذ ذلك الحين تم تمديد الولاية مرتين من قبل المجلس: في عام 2010 من خلال القرار 8/15 وفي عام 2014 من خلال القرار 17/25 ⁴ .

¹ – Natalie Boccadoro , Op.Cit , p 206

² – Conseil de l'Europe , Charte sociale européenne (révisée) , Rapport explicatif – STE 163 –Strasbourg, 3.V, 1996, p 2 .

³ – أنظر المادة 31 من الميثاق الاجتماعي الأوروبي المنقح المتاح على الموقع :

<https://rm.coe.int/CoERMPublicCommonSearchServices/DisplayDCTMContent?documentId=090000168007cf94>

⁴ – تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق ، A/69/274 : UNDoc ، الموثقة في 2014 /08/7 .

وبالرغم من أن اللجنة ومن بعدها المجلس حددًا هذه الولاية في سياق الحق في التمتع بمستوى معيشي مناسب فقد تم بالفعل قطع أشواط كبيرة على صعيد تعزيز استقلالية الحق في السكن اللائق ، وهو ما يظهر بوضوح من خلال التقارير المواضيعية والبعثات القطرية وزيارات العمل والأدوات الإرشادية والنداءات العاجلة ورسائل الادعاءات التي ساهم بها كل المقرررين الذين تعاقبوا على هذا المنصب ، وهو الأمر الذي لم تُنكره لا الدول ولا الإجراءات الخاصة الأخرى ولاهيئات الأمم المتحدة ولاهيئات المعاهدات ولا آليات حقوق الإنسان الإقليمية .

وقد كان آخر تأكيد من الدول والبرلمانيين والمجتمع المدني والشعوب الأصلية والمجتمعات المحلية والقطاع الخاص والمهنيين والممارسين والأوساط العلمية والأكاديمية وسائر الجهات المعنية على ضرورة تعزيز وإعمال الحق في السكن اللائق بمناسبة اعتماد إعلان " كيتو " الذي تم التوصل إليه غداة انعقاد مؤتمر الأمم المتحدة المعني بالإسكان والتنمية الحضرية المستدامة (الموئل الثالث) في كيتو في الفترة من 17 إلى 20 أكتوبر 2016¹ .

الفرع الثالث: الاعتراف بالحق في السكن اللائق في القانون الجزائري والقوانين المقارنة :

تصدر مفهوم الحق في السكن واجهة الخطاب السياسي الجزائري منذ الوهلة الأولى لاسترداد السيادة الوطنية وذلك برغم طبيعة الظرف العام والمتسم بالتخبط السياسي حينها ، وكذا مأسوية الوضع الاقتصادي والاجتماعي جراء التراكمات التاريخية وحالة الدمار والعجز شبه الكلي الذي كانت تعانيه كل القطاعات.

هذا السعي لتكريس الحق في السكن والذي أبانت عنه مختلف المواثيق الوطنية يأتي استجابة لمعطين هامين وهما : الحماس الثوري الذي أعتري السلطات العمومية وعكس رغبتها في توفير حياة كريمة لكل الفئات الاجتماعية على تباين انتماءاتها الاجتماعية وتوزعهم الجغرافي ، فضلاً عن اعتبار قطاع البناء في وظيفته المنجزة للسكن، أحسن قطاع لتلقيين الايدولوجيا المعلنة للجماهير، باعتبار أنه يحيك مع عدد من القطاعات الأخرى (الصحة، التعليم...) مجموعة من العلاقات المتعددة ، والتي

¹ - إعلان كيتو بشأن المدن والمستوطنات البشرية المستدامة للجميع لعام 2016 ، الفقرات 105 - 111 .

تقضي بترقية الفرد وتلبية حاجياته المتزايدة كماً وكيفاً ، وتحسين نوعية المعيشة بصفة تدريجية ومستمرة¹.

لقد تجلّى هذا الاهتمام بشكل خاص في بيان مختلف المواثيق الوطنية التي انعقدت على مدار هذه المرحلة (ميثاق طرابلس 1962، ميثاق الجزائر 1964، الميثاق الوطني لسنة 1976، 1986)، وهي التي عدت بمثابة برنامج سياسي لحزب جبهة التحرير الوطني لكونها مثلت محصلة انشغال وتوافق لكل الأطياف الاجتماعية من منظمات جماهيرية و نقابات عمالية و نخب سياسية و ثقافية وعسكرية والمنضوية تحت لواء حزب جبهة التحرير الوطني، الأمر الذي جعله يحظى بنفوذ وتأثير كبير في المشهد السياسي الوطني ومرجعية يعتد بها في مجال إعداد وتجهيز مختلف الاستراتيجيات والبرامج القطاعية لكن من دون أن يرقى ذلك لأي أثر أو سلطة قانونية في الواقع الفعلي .

ورد في إحدى فقرات ميثاق طرابلس أنه : " يتعين على الحزب ، أن يتخذ التدابير عاجلة لإيواء السكان المتضررين من الحرب في ظروف لائقة ، مع الاحتياط للضروريات الفورية ، وإعادة البناء في إطار مخطط يحضر حسب إدماجهم في المحيط الاقتصادي وفي المدن ، ومن الضروري أن يتم بسرعة تنظيم أسعار الإيجار، وأن تشغل المساكن غير المشغولة أو التي تشغل بصفة غير كافية"² .

ليتم تجديد التأكيد والعزم على وجوب إقرار هذا الحق مرة أخرى في ميثاق 1976، والذي نصت أحد فقراته على أن: " توفير سكن محترم ومريح وفقاً للحد الأدنى من شروط السكن العصري يعتبر عاملاً أساسياً لتحسين المستوى المعيشي للجماهير...ولتسوية أزمة السكن ، وتحقيق شروط حياة أفضل ، ستعجز مجموعة من أعمال في ميدان السكن والعمران على أن التوصل الى تسوية نهائية لمشكل السكن ، على مستوى كامل البلاد يتطلب ضبط برنامج مكثف لتجديد المساكن وانجاز بناءات جديدة...سوف تشجع الدولة من جهة أخرى كل مواطن يرغب في بناء سكنه الخاص"³ .

¹ - شوقي قاسمي، مرجع سابق ، ص 58

² - نقلاً عن : جيلالي بنعمران، أزمة السكن وآفاق التنمية الاشتراكية في الجزائر، ترجمة عبد الغني بن منصور، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ، د س ن ، ص 280-281 .

³ - حزب جبهة التحرير الوطني، الميثاق الوطني ، الجزائر ، 1976 ، ص 86.

غير أنه سرعان ما تم التراجع الصريح عن هذه الالتزامات في ميثاق سنة 1986 حيث تم حصر دعم الدولة للفئات الأكثر حرماناً فقط إذ دعا إلى ضرورة أن: " تتخذ الدولة الإجراءات اللازمة لمواصلة الدعم ، للعمل لتمكين العمال وفئات المواطنين الأكثر حرماناً في المدن والقرى من الحصول على سكن في إطار برامج تعد لهذا الغرض"¹.

وبالرغم من التكريس السياسي الواضح للحق في السكن إذ لا تنكر الدولة كون مسألة السكن من مسؤولياتها الرئيسية تجاه مواطنيها، وبالرغم من أن مفهوم السكن اللائق مفهوم راسخ في المجتمع الجزائري إلا أن هذا الحق لم يرق في مقابل ذلك ليكون حقاً دستوريا بالمعنى الصريح للعبارة ، فالمتصفح لمجمل الدساتير الجزائرية المتعاقبة سيفاجئ بخلوها من أية صيغة واضحة وجليّة يُقر فيها المؤسس الدستوري الجزائري بهذا الحق واكتفاؤه بنصوص تُقر ضمناً وبإشارات بسيطة بهذا الحق .

والأكيد أن النص على أي حق من حقوق الإنسان في الدستور يُمثل أحد أهم الضمانات القانونية لحمايته إذ يحتل بذلك القدسية الخاصة و المرتبة السامية التي يحتلها الدستور نفسه ، ويكتسب قوة قانونية تلزم المشرع بعدم إصدار تشريعات تنتهكه أو تُنقص منه ، ومتى صدرت مثل هذه القوانين فإنها معرضة للإبطال من المجلس الدستوري الذي يمارس الرقابة الدستورية ، وعلى التشريعات العادية أن تكتفي فقط بتفسير الأحكام العامة لهذا الحق وذلك عن طريق سن أحكام تفصيلية وإجراءات قانونية كفيلة بضمان التمتع به².

لقد حوى دستور 1963³ نصين وثيقي الصلة بمسألة السكن إذ منحت الجمهورية من خلال المادة 11 موافقتها على الإعلان العالمي لحقوق الإنسان مما يعني أن كل نصوص الإعلان، بما في ذلك المادة 25 منه ، أضحت قواعد دستورية . كما اعترفت المادة 16 من هذا الدستور " بحق كل فرد في حياة لائقة " ومن البديهي أن ذلك لن يتحقق بدون توفر مسكن مناسب .

¹ - حزب جبهة التحرير الوطني، الميثاق الوطني، 1986، الجزائر، ص 93.

² - يحيوي نورة بن علي ، حماية حقوق الإنسان في القانون الدولي والقانون الداخلي ، دار هومة ، الجزائر ، ط 2 ، 2006، ص 46

³ - دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية المؤرخ في 08/11/1963 ، ج ر عدد 64 لسنة 1963 .

أما دستور 1976¹ فقد عدّد جملة من الالتزامات المترتبة على الدولة كان من ضمنها ما ورد في المادة 64 من أن الدولة ضامنة لظروف معيشة المواطنين الذين لم يبلغوا سن العمل، والذين لا يستطيعون القيام به ، والذين عجزوا عنه نهائياً ، غير أن المؤسس الدستوري لم يكتف بذلك بل وسّع الأمر ليشمل كل المواطنين حيث أكد في نص المادة 33 على أن الدولة : " مسؤولة عن ظروف حياة كل مواطن . فهي تكفل استقاء حاجياته المادية والمعنوية ، وبخاصة متطلباته المتعلقة بالكرامة والأمن " . ولا يناع أحد في أن المسكن اللائق يأتي على رأس حاجيات المواطن المادية والمعنوية عموماً .

ولأسف غاب هذا الالتزام عن دستوري سنة 1989 و 1996 نظراً للتحويلات السياسية والاقتصادية التي عرفت الجزائر منذ نهاية الثمانينات واكتفى كل دستور منهما بنص مماثل لنص المادة 64 السابقة الذكر² ، الأمر الذي يُعد تراجعاً صريحاً عن تكفل الدولة بالحاجيات الأساسية لكل المواطنين واكتفاءها بحصر الدعم للفئات الأكثر حرماناً فقط³.

وقد سلك المؤسس الدستوري المسلك ذاته في التعديلات الدستورية لسنة 2016 ، حيث وبالرغم من إضافة مادة جديدة تتعلق تحديداً بالسكن إلا أن هذه المادة صيغت بعبارات غاب عنها الاعتراف الصريح بالحق وذلك بنصها على أن : " تشجع الدولة على انجاز المساكن " وتعمل : " على تسهيل حصول الفئات المحرومة على سكن " ⁴ .

ولا يعدو أن يكون هذا التعديل التزاماً من الدولة باتخاذ جملة من الإجراءات وقيامها بعدد من الأعمال بغية التشجيع على بناء المساكن من جهة ، وتسهيل حصول المحرومين - دون غيرهم -

¹ - دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية المؤرخ في 11/22 / 1976 ، ج ر عدد 94 لسنة 1976

² - أنظر كلاً من : - المادة 56 من دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية المؤرخ في 02/23 / 1989 ، ج ر عدد 9 لسنة 1989 .

- المادة 59 من دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية المؤرخ في 11/28 / 1996 ، ج ر عدد 76 لسنة 1996 .

³ - محمد عمران ، سياسة السكن في الجزائر وتغيراتها الحديثة ، مذكرة ماجستير في العلوم السياسية ، كلية العلوم الإنسانية ، قسم العلوم السياسية ، جامعة الجزائر ، سبتمبر 2001 ، ص 14

⁴ - المادة 67 من دستور 1996 المعدل بالقانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016 المتضمن التعديل الدستوري ، ج ر عدد 14 لسنة 2016 .

على مسكن من جهة أخرى ، هذا كل ما تتعهد به الدولة حسب هذا النص¹ ، وهذا التزام لا يرقى أبداً إلى ما أشار إليه المجلس الدستوري ، بمناسبة إبداء رأيه المُعلّل بشأن تعديل المواد المتعلقة بالحقوق الاجتماعية من كون المادة المُضافة تعني تكفّل الدولة بانجاز السكن² .

ونعتقد أن المادة أعلاه لا توضح من المسؤول عن تلبية وإنفاذ الحق في المسكن هل هي الدولة أم أطراف أخرى؟ ، كما لا تلزم هذه المادة الدولة بتوفير السكن للمواطنين الذين لا يستطيعون تحمله تكلفته المالية ، ولا تحدد آليات أكثر وضوحاً لتنفيذ ما يسمى بـ"خطة وطنية للإسكان" ، كما أن هذه المادة لا تقدم تعريفاً محدداً وواضحاً لمفهوم المسكن اللائق ، ولا تربط تعريف المسكن اللائق في الدستور بالمعاهدات الدولية المنظمة لهذا المجال كمرجعية لتعريف معايير الحق في المسكن اللائق.

ويُثير عدم النص صراحة على الحق في السكن اللائق في الدستور الجزائري تساؤلات عديدة لاسيما وأنه تم التنصيص على عدد معتبر من الحقوق الاجتماعية الأخرى كالحق في التعليم والحق في الرعاية الصحية والحق في العمل بعبارات واضحة وصريحة³ .

ومهما كانت الأسباب التي تقف وراء ذلك فإنها تفقد مبرراتها متى علمنا أن الجزائر قد صدّقت على العديد من المعاهدات ذات الصلة بموضوع الحق في السكن لاسيما العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية علاوة على الاتفاقية الدولية للقضاء على جميع أشكال التمييز العنصري واتفاقية حقوق الطفل والاتفاقية الدولية لحماية حقوق جميع العمال المهاجرين وأفراد أسرهم واتفاقية حقوق الأشخاص ذوي الإعاقة واتفاقية القضاء على جميع أشكال التمييز ضد المرأة .

ومن المعلوم أن المعاهدات التي تُصدّق عليها الجزائر تُدرج ضمن النظام القانوني للدولة ، وتتمتع بقيمة قانونية أعلى من تلك الممنوحة للتشريعات العادية ، وهذا مبدأ دستوري تم تأكيده بكل وضوح من طرف المجلس الدستوري الذي نص حرفياً على أن: "أي اتفاقية تصبح بعد التصديق عليها

¹ - محمد عمران ، المرجع السابق ، ص 12

² - المجلس الدستوري ، رأي رقم 16/01 ر.ت.د / م د مؤرخ في 18 يناير 2016 يتعلق بمشروع القانون المتضمن التعديل الدستوري ، ج ر عدد 06 لسنة 2016 ، ص 10

³ - أنظر المواد 65 و 66 و 69 من دستور 1996 المعدل بالقانون 01-16 المؤرخ في 06/03/2016 ، ج ر عدد 14 لسنة 2016 .

وفور نشرها جزءاً من القانون الوطني وتكتسب وفقاً للمادة 123 (150) من الدستور سلطة أعلى من سلطة هذا القانون، بما يسمح لأي مواطن جزائري بالاحتجاج بها لدى الجهات القضائية¹، مما يعني أن هذا الحق قد بات مكرساً قانوناً وهو بذلك يكتسب حصانة في مواجهة كل من يُنكره أو ينتهكه ، وهو ما من شأنه أن يمنح لكل مواطن جزائري حق الاحتجاج بالعهد الدولي للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية أمام المحاكم الجزائرية، إلا أن ذلك يبقى لحد الآن مجرد نص فقط ولم يتعدى حدود هذا الإطار، حيث لم يسبق لحد الآن في تاريخ المحاكم الجزائرية ، أن سجلت أي حالة احتجاج بالمادة 11 من العهد الدولي ، ولا بأي قاعدة دولية أخرى ذات صلة².

وقد استطاعت العديد من دول العالم - بخلاف الجزائر - صياغة دساتير تكفل حماية حقوق الفئات الضعيفة و المهمشة في المسكن الملائم. ففي عام 1918 وقبل أن تكون الحقوق الاجتماعية والاقتصادية أمراً شائعاً في الدساتير نص دستور الأوروغواي في المادة (45) على الحق في السكن. كما تمت صياغة هذا الحق في دساتير دول مثل البرازيل (1988) وفنزويلا (1999) والرأس الأخضر (1992)، والشيشان (2003)، حيث تقوم هذه الدساتير بتعريف المسكن الملائم بناءً على معايير واضحة.

ولا تشترط العديد من الدساتير أن توفر الدولة المسكن الملائم بصورة مباشرة ولكنها تحدد بصورة واضحة آليات توفير هذا المسكن . فعلى سبيل المثال و من خلال المادة (123) لدستور المكسيك (1917) تلزم الدولة المؤسسات الزراعية والصناعية أو أي نوع آخر من المؤسسات الاقتصادية العامة والخاصة بتوفير مسكن صحي ومريح للعاملين بها من خلال مساهمات مالية مباشرة في صندوق وطني لإسكان العاملين بهذه المؤسسات ، كما تنص على إيجاد نظام تمويلي يوفر تمويل منخفض الفوائد يمكن العاملين من تغطية حصتهم المالية لمساعدتهم على تملك وحداتهم السكنية. وبناء على هذه المادة، ما زال الصندوق الوطني لإسكان العاملين يمارس دوره إلى يومنا هذا في بناء

¹ - قرار رقم 1 - ق ق - م د - مؤرخ في 20 أوت 1989 يتعلق بقانون الانتخابات ، ج ر عدد 36 لسنة 1989 ، ص 1049-1052 .

(المادة 123 من دستور 1989 تقابلها المادة 150 من دستور 1996 المعدل بالقانون رقم 16-01)

² - تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق بشأن زيارتها للجزائر في الفترة من 09 /07/ 2011 إلى 19/07/2011 ، A/HRC/19/53/Add.2 ، UNDoc ، الموثقة في 26/12/2011 ، الفقرة 10

مئات الآلاف من الوحدات السكنية سنوياً لصالح العاملين باستخدام مساهمات المؤسسات والقروض الميسرة للعاملين.

كما أقر دستور جمهورية الكونغو الديمقراطية (2005) لامركزية الإسكان وبناء الطرق ونقل تبعيتها من المستوى القومي (الوزارات) إلى مستوى المحافظات (المحليات) مما يتيح لكل محافظة تخصيص الموارد وتحديد أولويات الإسكان واحتياجات البنية الأساسية على المستوى المحلي.

كما تلزم المادة (65) في دستور البرتغال (1976) الدولة بضمان تحقيق القدرة على تحمل تكاليف السكن وتوفيره لكافة السكان، ويبين أهمية التعاون بين الدولة والسلطات والمجتمعات المحلية لتوفير الإسكان الاقتصادي والاجتماعي. كما أنه يعطي المواطنين الحق في المشاركة في أنشطة التخطيط العمراني¹.

ولم تظهر في أي من الدساتير المصرية الإشارة إلى الحق في المسكن الملائم سوى في فترة ما بعد ثورة 25 يناير 2011 فقد ظهر الحق في المسكن الملائم لأول مرة في دستور عام 2012 في المادة (68) والتي تنص على أن: "المسكن الملائم والماء النظيف والغذاء الصحي حقوق مكفولة. وتتبنى الدولة خطة وطنية للإسكان؛ تقوم على العدالة الاجتماعية، وتشجيع المبادرات الذاتية والتعاونيات الإسكانية، وتنظيم استخدام أراضي الدولة لأغراض العمران؛ بما يحقق الصالح العام، ويحافظ على حقوق الأجيال". ثم عُدلت هذه المادة في دستور 2014 من خلال إلزام الدولة صراحة بكفالة المسكن الملائم لجميع المواطنين وذلك من خلال المادة (59) والتي نصت على أن: " تكفل الدولة للمواطنين الحق في المسكن الملائم ، والماء النظيف ، والغذاء الصحي ، وتلتزم بتبني خطة وطنية للإسكان ، تقوم على العدالة الاجتماعية ، وتشجيع المبادرات الذاتية ، والتعاونية في مجال الإسكان ، وتنظيم استخدام أراضي الدولة لأغراض العمران ، بما يحقق الصالح العام، ويحافظ على حقوق الأجيال"².

وفي مقابل الدول التي تنص دساتيرها صراحة على إعمال هذا الحق أو تلك التي تشير إلى مسؤولية عامة للدولة في ضمان سكن لائق تعترف بعض الدول بهذا الحق اعترافاً قانونياً وليس

¹ - الحق في السكن الملائم في الدستور المصري ، في موقع تضامن : (تاريخ الولوج للموقع : 10 / 10 / 2016)

<http://www.tadamun.info>

² - نفس المرجع السابق .

دستورياً كما هو الأمر بالنسبة لكل من فلندا والسويد وهولندا، بينما تكتفي دول أخرى بجعله قابلاً للتقاضي الدستوري كحال فرنسا وإيطاليا ، وفي دول أخرى لم يتم الاعتراف به قانوناً ولكن تمت ترتيبات دقيقة تم اتخاذها في هذا الصدد كتمكين المشردين من الحق في السكن كما حصل في كل من إنجلترا وأيرلندا، ومحاربة الترحال في ألمانيا، أو القضاء على ظاهرة الفقر في الدانمارك¹ .

المطلب الثالث:

السّمات النوعية للسكن اللائق :

انطلاقاً من التوجيهات ذات الحجية الصادرة عن العديد من الآليات الدولية لحقوق الإنسان فإن على الدولة أن تراعي عند توفير السكن الجوانب النوعية المتصلة به والتي تجعل منه سكناً لائقاً أو ملائماً ، ذلك أن المفهوم الحقيقي للسكن يتجاوز ذلك المفهوم البسيط الذي يتحقق عادة بمجرد توفر جدران أربعة وسقف ، فالسكن اللائق هو ذلك الحيز المكاني الذي يعيش فيه الإنسان بكل راحة واستقرار ، والذي تتحقق من خلاله الخدمات المساعدة والتسهيلات التي تُقدمها الدولة للفرد باعتباره مواطناً يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة .

إن التحدي في مسألة السكن كان كامناً دوماً في تحديد مفهوم الملائمة ، ذلك أن طبيعة السكن اللائق تختلف من بيئة لأخرى لأنها تتحدد من خلال جملة من العوامل المناخية والاجتماعية والثقافية والدينية ، الأمر الذي يصعب معه توحيد هذه المعايير في نصوص دولية تخاطب دول مختلفة ، وبالرغم من ذلك شددت الآليات الدولية المعنية بالحق في السكن على وجوب الأخذ بالحسبان جملة من العناصر غير المرتبطة بالزمان والمكان عند تحديد مفهوم الملاءمة ، ومن جملة هذه العوامل : القدرة على تحمل التكلفة (الفرع الأول) ، والصلاحية للسكن وتوفير الخدمات (الفرع الثاني) ، والموقع الملائم (الفرع الثالث) ، والملائمة الثقافية (الفرع الرابع)² .

¹ - مكتب المفوض السامي لحقوق الإنسان ، الحق في السكن اللائق ، مرجع سابق ، ص15.

² - أنظر كلاً من : - لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، التعليق العام رقم 4(1991) بشأن الحق في السكن الملائم (المادة 11(1) من العهد) ، مرجع سابق ، الفقرة 8

- تقرير المقرر الخاص المعني بالسكن اللائق ، A/HRC/7/16 : UNDoc ، الموثقة في 02/13/

2008 ، الفقرة 5

- تقرير لجنة المستوطنات البشرية عن أعمال دورتها الحادية عشرة (الاستراتيجية العالمية للمأوى

حتى عام 2000) ، A/43/8/Add.1 : UNDoc ، الموثقة في 06/6/1988 ، الفقرة 5.

الفرع الأول: القدرة على تحمل التكلفة :

مما لاشك فيه أن تكلفة المسكن تؤثر بصورة كبيرة على مسألة الحصول على مسكن ملائم ، ولعل هذا هو السبب الذي دفع بلجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية إلى اشتراط أن تكون التكاليف المالية الشخصية أو الأسرية المتصلة بالسكن ذات مستوى يكفل عدم تهديد إحراز وتلبية الاحتياجات الأساسية الأخرى أو الانتقاص منها كالحق في الغذاء أو الصحة أو الملبس .

ويبدو أن اللجنة تتوقع من الدول الأطراف في العهد أن تقوم بتحديد حد لتكاليف السكن على أن تكون النسبة المئوية لهذه التكاليف متناسبة مع مستويات الدخل ، وينبغي عليها كذلك تقديم المعونات للأشخاص غير القادرين على الحصول على مساكن يمكنهم تحمل كلفتها. كما تلتزم الدول بالنسبة للأشخاص الذين لا يستطيعون تحمل تكاليف السكن ، بإنشاء وحدات سكنية لهم أو بتحديد أشكال ومستويات تمويل الإسكان الذي تعبر بشكل كافٍ على الاحتياجات للسكن¹ .

وأوضحت اللجنة كذلك في هذا المجال أن الدولة ملزمة بفرض رقابتها على مستويات الإيجار في القطاع الخاص ، وذلك من خلال إقرار عدد من الوسائل المناسبة ، وانتقدت اللجنة قيام بعض الدول الأطراف في العهد بإلغاء أو بتقييد الرقابة على مستويات الإيجار² .

الفرع الثاني : الصلاحية للسكن وتوفير الخدمات:

ترتبط الصلاحية للسكن بشكل وثيق بما يحققه من حماية ووقاية لصحة ساكنه ، وفقاً لآراء لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية الواردة في تعليقها العام رقم 4 يجب أن يحمي المسكن من " البرد والرطوبة والحر والرياح والمطر أو غير ذلك من العوامل التي تهدد الصحة"³ .

¹ - لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، التعليق العام رقم 4(1991) بشأن الحق في السكن الملائم (المادة 11(1) من العهد) ، مرجع سابق ، الفقرة 8/ج .

² - محمد يوسف علوان ، محمد خليل موسى ، القانون الدولي لحقوق الإنسان ، الحقوق المحمية ، الجزء الثاني ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ، ط1 ، 2007 ، ص 347

³ - لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، التعليق العام رقم 4(1991) بشأن الحق في السكن الملائم (المادة 11(1) من العهد) ، المرجع السابق ، الفقرة 8/د .

وتتطلب فكرة الصلاحية للسكن توفير بعض المرافق والخدمات الأساسية اللازمة للصحة والأمن والراحة والتغذية ، و " ينبغي أن تتاح لجميع المستفيدين من الحق في السكن إمكانية الحصول بشكل مستمر على الموارد الطبيعية والعامة ومياه الشرب النظيفة ، والطاقة لأغراض الطهي والتدفئة والإضاءة ، ومرافق الإصحاح والغسل ، ووسائل تخزين الأغذية ، والتخلص من النفايات ، وتصريف المياه ، وخدمات الطوارئ " ¹ .

وبالرغم من أن المذكرة الإيضاحية المصاحبة لتعديل الميثاق الأوروبي الاجتماعي سنة 1996² لم تُشر صراحة إلى العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية أو إلى التعليق العام رقم 4 إلا أنها تبنت نفس الأفكار المستخدمة فيهما وذلك حين نصّت على أن مسكناً ذو مستوى كافٍ أو ملائم يعني " مستوى كافٍ أو ملائم فيما يتعلق بالصحة " ³ .

وأوضحت اللجنة الأوروبية للحقوق الاجتماعية ، بمناسبة استنتاجاتها بخصوص التقرير الدوري المقدم إليها من فرنسا في 23 أبريل 2002 ، أن السكن يكون ملائماً من الناحية الصحية إذا ما كان " متوفراً على كل المرافق الأساسية من مياهٍ وتدفئةٍ وصرفٍ صحيٍّ ووسائلٍ طاقةٍ وإمكانيةٍ للتخلص من القمامة والنفايات ، وكذلك إذا ما كانت كل المواد الخطيرة مثل الرصاص والأميونت تحت السيطرة " ⁴ .

غير أن اللجنة الأوروبية للحقوق الاجتماعية لم تُبقِ مفهوم "الصلاحية للسكن" في حدود المسكن الصحي فقط ، وإنما طورت ذلك معتبرةً أن ذلك يعني " السكن الصحي مع هياكل سليمة وغير

¹ - لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، التعليق العام رقم 4(1991) بشأن الحق في السكن اللائق (المادة 11(1) من العهد) ، المرجع السابق ، الفقرة 8/ب .

² - تم تعديل الميثاق الأوروبي الاجتماعي بغرض مسايرة التطورات التي عرفتتها الحقوق الاجتماعية والاقتصادية في الصكوك الدولية وتشريعات الدول الأعضاء في مجلس أوروبا .

³ - Conseil de l'Europe , op.cit , p 58

⁴ - un logement est salubre s'il « dispose de tous les éléments de confort essentiels (eau , chauffage, évacuation des ordures ménagères , installations sanitaires ,etc) et si certains facteurs de risque , tels que le plomb ou l'amiante sont sous contrôle »

-Comité européen des droits sociaux,Charte sociale européenne (révisée), Conclusions 2003, tome 1, p 364.

مكتظة ..."¹. ومن الملاحظ أن تعريف اللجنة الأوروبية ابتكر للمرة الأولى مفهومي "عدم الاكتظاظ" و" سلامة الهياكل " كعنصرين من عناصر السكن اللائق².

ونشير أنه ليس مطلوب من الدولة توفير الخدمات والمرافق الأساسية في مدى قصير لأنها ترتبط بموارد الدول وإمكانياتها، فلا تملك دول عديدة الموارد الكافية لتوفير شطر يسير من هذه الخدمات والمرافق السكنية مما يجعلها بمثابة أهداف طويلة الأجل . ولكن هذا الواقع لا يجعل الدول غير ملزمة بتوفير بعضها بحسب إمكانياتها ومواردها ، فالدول مدعوة إلى ترتيب أولوياتها لتوفير هذه الخدمات والمرافق ، ويتعين أن تعتمد هذه الأولويات على الأوضاع والظروف السائدة داخل الدولة المعنية ، فأولويات الدولة ذات المناخ البارد لن تماثل أولويات الدولة الحارة والمعتدلة ، ففي الدول الأولى يكون توفير الكهرباء لغايات الحصول على الدفء والإضاءة من الأولويات الأساسية . وفي الأحوال جميعها ، لا بد من إيلاء العناية للحاجات الأساسية لمختلف السكان في أوقات معقولة ، وعدم التراخي والتباطؤ في توفيرها والاستجابة لها³ .

الفرع الثالث :الموقع الملائم :

اشتراطت لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية أن يكون المسكن " في موقع يتيح إمكانية الاستفادة من خيارات العمل وخدمات الرعاية الصحية والمدارس ومراكز رعاية الأطفال وغير ذلك من المرافق الاجتماعية...وبالمثل فإن المساكن ينبغي ألا تبنى في مواقع ملوثة أو في مواقع قريبة جداً من مصادر التلوث التي تهدد حق السكان في الصحة"⁴ .

وقد تعرضت اللجنة المذكورة في مناسبات مختلفة إلى مسألة الموقع عند نظرها في تقارير بعض الدول الأطراف في العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، ففي ملاحظاتها الختامية على تقرير بنما المقدم عام 1992 ، أشارت اللجنة إلى المشقة التي يتكبدها بعض

¹ - un logement suffisant est un « logement salubre, présentant des structures saines ,non surpeuplé ... »

- Ibid , p364 .

² - Olivier De Schutter et Natalie Boccadoro , le droit au logement dans l'Union européenne , Cridho,université catholique de Louvain , Belgique, working paper series 2/2005, p 9

³ - محمد يوسف علوان ، محمد خليل موسى ، المرجع السابق ، ص 350

⁴ - لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، التعليق العام رقم 4(1991) بشأن الحق في السكن الملائم (المادة 11(1) من العهد) ، المرجع السابق ، الفقرة 8/ و .

الأشخاص جراء بُعد المسافة بين أماكن عملهم ومساكنهم ، وإلى سوء وانحدار نوعية المساكن ، وانتهت اللجنة إلى اعتبار هذه الدولة مخالفة لأحكام العهد ومنتهكة لالتزاماتها الناشئة عنه ¹.

الفرع الرابع : الملاءمة الثقافية :

عدّت لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية " المقبولية " أو " الملاءمة الثقافية " من بين العناصر المكونة لمفهوم " السكن الملائم " فقد اشترطت أن تتيح الطريقة التي يتم بها بناء المساكن والمواد المستخدمة في البناء والسياسات الداعمة لها إمكانية التعبير على نحوٍ ما عن الهوية الثقافية والتنوع في المسكن " ².

يبدو أن المنطق الذي دفع اللجنة على إعطاء مفهوم السكن الملائم بعداً ثقافياً هو أن البناء التقليدي في أية دولة من الدول يعكس بنية وطبيعة المجتمع ذاته ، فالقيم الثقافية والدينية والحضارية والاجتماعية تحكم نمط السكن وأشكال المعمار في الدول لذلك فإن عدم أخذ هذا الأمر بالحسبان عند توفير المسكن قد يؤدي إلى إنكار النمط الثقافي للمجتمع و إلى توهين البنى التقليدية المؤسّسة لأي مجتمع من المجتمعات ³.

¹ - نقلاً عن : محمد يوسف علوان ، محمد خليل موسى ، المرجع السابق ، ص 351 .

² - لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، التعليق العام رقم 4 (1991) بشأن الحق في السكن الملائم (المادة 11(1) من العهد) ، المرجع السابق ، الفقرة 8/ ز .

³ - محمد يوسف علوان ، محمد خليل موسى ، المرجع السابق ، ص 351 .

المبحث الثاني :

التزامات الدول بخصوص الحق في السكن اللائق

يتضمن التعليق العام رقم 3 ، الذي اعتمدته لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية في عام 1990¹، إرشادات ذات حجية بشأن طبيعة التزامات الدول الأطراف في العهد الدولي ، وقد أضفى هذا التعليق قيمة إضافية على الأحكام الواردة في المادة 2 من العهد من خلال توضيح فحوى المواضيع التي تعالجها ومقصدها ومغزاها القانوني .

وتقدم وثائق دولية أخرى إرشادات إضافية بشأن طبيعة وفحوى التزامات الدول فيما يتعلق بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية . ففي عام 1987 وضع فريق من الخبراء الدوليين المرموقين في مجال القانون الدولي ، اجتمعوا في جامعة ليمبورغ في ماستريخت بهولندا، مجموعة من المبادئ بشأن الالتزامات المتعلقة بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية سميت بمبادئ ليمبورغ المتعلقة بتطبيق العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وتعرض هذه المبادئ الآراء المتعلقة بتفسير أحكام العهد الرئيسية ، وتوفر إطاراً شاملاً لفهم الطابع القانوني لما ورد فيه من معايير ، وتستخدم على نطاق واسع كوسيلة لتفسيرها وقد سبقت التعليق العام رقم 3 الصادر عن لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وكان لها تأثير بالغ لدى إعداد اللجنة لذلك التعليق العام².

وفي عام 1992 قام " دانيلو تورك " المقرر الخاص المعني بإعمال الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية التابع للجنة الفرعية لمنع التمييز وحماية الأقليات بوضع الضوابط الأساسية

¹ - لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، التعليق العام رقم 3(1990) بشأن طبيعة التزامات الدول الأطراف (الفقرة 1 من المادة 2 من العهد) ، في: الصكوك الدولية لحقوق الإنسان ، المجلد الأول ، تجميع للتعليقات العامة والتوصيات العامة التي اعتمدتها هيئات معاهدات حقوق الإنسان ، مرجع سابق ، ص 14-18.

² - الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية: دليل للمؤسسات الوطنية لحقوق الإنسان ، سلسلة التدريب المهني، العدد 12 ، منشورات الأمم المتحدة ، نيويورك وجنيف ، 2006 ، ص 8 .

لتوجيه أي نهج تتبعه الدول فيما يتعلق بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وتهتم المسلمات التي وضعها بصفة رئيسية بطبيعة التزامات الدول فيما يتعلق بتلك الحقوق¹.

وفي عام 1997 تم تكميل مبادئ ليمبورغ بمبادئ ماستريخت التوجيهية المتعلقة بانتهاكات الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، هذه المبادئ التي أُعدت في اجتماع لخبراء القانون الدولي عُقد في مدينة ماستريخت ، وتركز هذه المبادئ على أهمية هذه الحقوق وانتهاكاتها والمسؤولية عن الانتهاكات وأحقية الضحايا في الانتصاف الفعال².

هذا ووفقاً لرأي لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية ، فإن الالتزام الرئيسي الذي يقع على كاهل الدول ، ويتجلى في المادة 2-1 من العهد ، يوجب على الدول اتخاذ ما يلزم من الخطوات " لضمان التمتع الفعلي التدريجي بالحقوق المعترف بها" في العهد.

ويشكل مفهوم الأعمال التدريجي اعترافاً بأن الأعمال الكاملة للحق في السكن اللائق لن يتيسر تنفيذه على وجه العموم في فترة قصيرة من الزمن (المطلب الأول) ، ومن ناحية أخرى فإن العهد ينص على التزام صريح من جانب الدول بإعمال الحقوق قيد البحث إعمالاً تاماً، وبالتالي فإنه يفرض التزاماً بالتحرك بأقصى سرعة وفعالية ممكنتين نحو هذا الهدف المنشود . ومن المهم ، هنا ، ملاحظة عدم خضوع بعض الالتزامات المتعلقة بالحق محل الدراسة للإحقاق التدريجي (المطلب الثاني) .

وتؤدي سبل الانتصاف القضائية وشبه القضائية والإدارية أدواراً هامة على صعيد ضمان الحماية القانونية الفعلية عن طريق إنصاف الضحايا متى كان ذلك ملائماً فضلاً عن التشجيع على إيلاء احترام أكبر للحق في السكن اللائق (المطلب الثالث).

المطلب الأول :

الالتزام بالإحقاق التدريجي للحق في السكن اللائق :

مفهوم الإحقاق التدريجي هو وسيلة مبسطة لوصف جانب مركزي معين من التزامات الدول ، ويتعلق بحقوق اقتصادية واجتماعية وثقافية معينة وردت في ثلاث من تسع معاهدات أساسية دولية

¹ - المرجع نفسه ، ص 9 .

² - المرجع نفسه ، ص 127-134

لحقوق الإنسان هي:العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، واتفاقية حقوق الطفل، واتفاقية حقوق الأشخاص ذوي الإعاقة¹.

وكما يبين تاريخ صياغة كل من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية واتفاقية حقوق الطفل واتفاقية حقوق الأشخاص ذوي الإعاقة فقد كان الاعتراف بعدم إمكانية الإحقاق الكامل للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية في كثير من الدول - إلا على مدى فترة من الزمن بسبب قلة الموارد- أحد الأسس المنطقية الرئيسية التي قام عليها تعريف الالتزام بتلك الحقوق².

وقد وصفت لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية مفهوم الإحقاق التدريجي على أنه " أداة مرونة لازمة تعكس واقع العالم الفعلي والصعوبات التي يواجهها أي بلد لكفالة الإحقاق الكامل للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية " ³ . وبالمثل ، فإن لجنة حقوق الطفل التي ترصد الامتثال لاتفاقية حقوق الطفل لاحظت أن المفهوم " يعكس قبولاً واقعياً لحقيقة أن قلة الموارد - المالية وغيرها من الموارد - قد تحول دون التنفيذ الكامل للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية في بعض الدول " ⁴ . وقد فصل المقرر الخاص للجنة الفرعية هذه النقطة في تقريره النهائي وأوضح أن التزامات الدول " لا تعني أنه يجب عليها، بالضرورة ، أن تفي بكافة جوانب هذا الحق فور الشروع في ذلك " ⁵.

¹ - أنظر المادة 4 من اتفاقية حقوق الطفل والمادة 4 الفقرة 2 من اتفاقية حقوق الأشخاص ذوي الإعاقة .

² -تقرير مفوض الأمم المتحدة السامي لحقوق الإنسان بشأن مفهوم الإحقاق التدريجي للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية في القانون الدولي لحقوق الإنسان ، E/2007/82 : UNDoc ، الموثقة في 2007/06/25 ، الفقرة 5 ،

³ - لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، التعليق العام رقم 3 (1990) بشأن طبيعة التزامات الدول الأطراف (الفقرة 1 من المادة 2 من العهد) ، مرجع سابق ، الفقرة 9 .

⁴ - لجنة حقوق الطفل ، التعليق العام رقم 5 (2003) بشأن التدابير العامة لتنفيذ اتفاقية حقوق الطفل (المواد 4 ، 42 ، و 44 - الفقرة 6) ، في :الصكوك الدولية لحقوق الإنسان ، المجلد الثاني ، تجميع للتعليقات العامة والتوصيات العامة التي اعتمدها هيئات معاهدات حقوق الإنسان ، UNDoc : HRI/GEN/1/Rev.9 (Vol.II) ، الموثقة في 2008 /05/ 27 ، الفقرة 8 .

⁵ - التقرير النهائي للمقرر الخاص للجنة الفرعية لمنع التمييز وحماية الأقليات بشأن الحق في السكن الملائم ، مرجع سابق ، الفقرة 11.

ومع ذلك فقد حرصت لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية على إضافة أن " الأعمال التدريجي " للحقوق لا يعني أنه يمكن للدول تأجيل الجهود الرامية إلى أعمال هذه الحقوق إلى ما لا نهاية بحجة عدم توافر الموارد أو وجود قيود أخرى ¹.

وبينما توجد اختلافات طفيفة في صياغة عبارات المواد الواردة ، فإنه يمكن وصف جوهر مفهوم الإحقاق التدريجي على أنه التزامات الدول بالقيام بذلك بأقصى ما تتيحه الموارد المتاحة لديها (الفرع الأول). وبالمثل ، هذا المفهوم يعتبر متضمناً لافتراض عدم جواز اتخاذ إجراءات تراجعية عن عمد (الفرع الثاني) .

الفرع الأول : شرط الحد الأقصى من الموارد المتاحة :

تجدر الإشارة إلى أن مصطلح " الموارد المتاحة " لا يشير إلى القدرة المالية لدولة ما فحسب، وإنما أيضاً إلى أنواع أخرى من الموارد التي لها علاقة بإحقاق الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية من قبيل الموارد البشرية والتكنولوجية ².

ويسمح تحديد توافر الموارد بقدر من المرونة في تطبيق الالتزامات التعاهدية، حيث أن مستوى الموارد المتاحة للدولة يُعرّف جزئياً المقياس الذي يقاس على أساسه الامتثال. ولتوضيح هذه النقطة، فإنه بينما تلتزم الدولة ألف (الغنية بالموارد) والدولة الطرف باء (ذات الموارد الشحيحة) بالالتزامات التعاهدية ذاتها فإنه يتوقع من الدولة الطرف ألف القدرة على تأمين مستوى من إحقاق الحقوق يفوق ما تكفله الدولة الطرف باء ³.

ومن المهم ، على أية حال ، التشديد على أن درجة المرونة التي حددها شرط " الحد الأقصى من الموارد المتاحة " يتعلق بما للموارد من آثار على الوفاء بحق معين، ومن ثم، فإذا لم تكن هناك

¹ - لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، التعليق العام رقم 3 (1990) بشأن طبيعة التزامات الدول الأطراف (الفقرة 1 من المادة 2 من العهد) ، المرجع السابق ، الفقرة 9 .

² - تقرير مفوض الأمم المتحدة السامي لحقوق الإنسان بشأن مفهوم الإحقاق التدريجي للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية في القانون الدولي لحقوق الإنسان ، المرجع السابق ، الفقرة 7

³ - لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، التعليق العام رقم 3 (1990) بشأن طبيعة التزامات الدول الأطراف (الفقرة 1 من المادة 2 من العهد) ، المرجع السابق ، الفقرة 9 .

حاجة سوى لموارد قليلة للوفاء بحق ما فإن صلة الشرط بالموضوع قيد النظر تتضاءل ويتوقع عندئذ توافر مستوى مشابه من إحقاق الحقوق في البلد ألف والبلد باء. ولابد من التأكيد أنه حتى بالنسبة للأهداف المتعلقة بحقوق الإنسان التي لها آثار هامة من حيث التكاليف ، من قبيل الحق في السكن اللائق ، فإنه لا يمكن لقلة الموارد أن تبرر التراخي أو تأجيل إحراز التقدم نحو إحقاق الحق إلى أجل غير مسمى¹.

ونشير أن المقرر الخاص للجنة الفرعية لمنع التمييز وحماية الأقليات أكد على أن الحق في السكن ، وإن كان يحتاج إلى موارد وتكاليف باهضة ، فإن هذا لا يعني بالمرّة أن على الدولة التزاماً بتوجيه ما يُتاح لها من موارد لتبني مساكن لكافة السكان أو أن عليها أن توفر السكن مجاناً لكل من يطلبه ، أو أن على الدولة أن توكل إلى نفسها على سبيل الحصر مهمة ضمان هذا الحق للجميع².

ويتضمن مصطلح " الموارد المتاحة" للدولة ، فضلاً عن قدراتها الذاتية ، تلك الموارد المتاحة أمامها على المستوى الدولي كذلك فمن الأهمية بمكان إيلاء بعدي التضامن والإخاء في التعاون الدولي اهتماماً حقيقياً³.

وقد سلّم إعلان الألفية الذي اعتمدته الجمعية العامة بأن " التضامن " و " تقاسم المسؤولية " يشكلان قيمتين أساسيتين هامتين بالنسبة للعلاقات الدولية في القرن الحادي والعشرين ، كما حدد ذات الإعلان هدفاً للمجتمع الدولي يتمثل في " تحقيق تحسن كبير في حياة 100 مليون شخص على

¹ - تقرير مفوض الأمم المتحدة السامي لحقوق الإنسان بشأن مفهوم الإحقاق التدريجي للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية في القانون الدولي لحقوق الإنسان ، المرجع السابق ، الفقرات 8- 13 .

² - التقرير النهائي للمقرر الخاص للجنة الفرعية لمنع التمييز وحماية الأقليات بشأن الحق في السكن اللائق ، المرجع السابق ، الفقرة 11.

³ - تقرير المقرر الخاص المعني بالسكن اللائق ، UNDoc: E/CN.4/2001/51 ، الموثقة في 25 /01/ 2001 ، الفقرات 91-96.

الأقل من سكان الأحياء الفقيرة " بحلول عام 2020¹. ومن الأهمية بمكان، لدى محاولة تحقيق هذه الأهداف، الاعتراف بالتزامات الدول الناشئة عن الأحكام القانونية الدولية بشأن التعاون الدولي².

ولا بد من إيلاء اهتمام جدي لضرورة مساعدة الدول النامية في جهودها الرامية إلى تحسين سكن وظروف معيشة الفقراء وأولئك الذين يعيشون في مساكن غير ملائمة، وذلك من خلال " اتخاذ إجراءات مشتركة وفردية " كما تنص المادة 2-1 من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية بما فيها ضمان صياغة السياسات الدولية للدول أو السياسات العامة التي توضع في المحافل والمؤسسات المتعددة الأطراف، على نحو يحترم الأعمال الكامل للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية للجميع .

وقد أوضحت لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية البعد الدولي لالتزامات الدول الأطراف في تعليقها الرابع بإشارتها أنه : "من الناحية التقليدية فإن نسبة تقل عن 5 في المائة من جميع المساعدات الدولية قد وجهت نحو الإسكان أو المستوطنات البشرية وكثيراً ما تكون الطريقة التي يتم بها تقديم هذا التمويل قاصرة عن تقديم أية مساهمة ذات شأن في معالجة الاحتياجات السكنية للجماعات المحرومة . وينبغي للدول الأطراف ، المتلقية والمقدمة للمساعدة على السواء ، أن تكفل تخصيص نسبة كبيرة من التمويل لأغراض تهيئة الظروف المفضية إلى توفير السكن اللائق لعدد أكبر من الأشخاص. وينبغي للمؤسسات المالية الدولية التي تشجع تدابير التكيف الهيكلي ضمان ألا تؤدي هذه التدابير إلى الانتقاص من التمتع بالحق في السكن اللائق. وينبغي للدول الأطراف، عند التفكير في طلب التعاون المالي الدولي، أن تسعى إلى تحديد المجالات الوثيقة الصلة

¹ - قرار الجمعية العامة 2/55 المعنون " إعلان الأمم المتحدة بشأن الألفية " ، UNDoc :A/RES/55/2 ، الموثقة في 2000/09/13 ، الفقرة 6 و 19.

² - المادة 28 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان التي تُعلن أن " لكل فرد الحق في التمتع بنظام اجتماعي ودولي يمكن أن تتحقق في ظلّه الحقوق والحريات المنصوص عليها في الإعلان تحقّقاً تاماً " ، والمواد 1-2 ، و 11 ، و 15 ، و 22 ، و 23 من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، التي تقوم على أسس التعاون الدولي المشار إليها في المادتين 55 و 56 من ميثاق الأمم المتحدة، وعلى التزام الدول الأطراف بالتسليم بأهمية دور التعاون الدولي وإعادة تأكيد التزامها باتخاذ خطوات مشتركة وانفرادية.

انظر أيضاً: مبادئ ليمبورغ لتنفيذ العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية لعام 1986 ، الفقرتان 29-34.

بالحق في السكن اللائق والتي يكون فيها للتمويل الخارجي الأثر الأكبر. وينبغي لهذه الطلبات أن تأخذ في كامل الاعتبار احتياجات وآراء الجماعات المتأثرة " ¹.

ويؤدي بعدا التضامن والإخاء في إطار التعاون الدولي الذي تنص عليه الصكوك الدولية لحقوق الإنسان إلى ضرورة الامتناع عن اتخاذ أي إجراء أو اعتماد أية سياسات اجتماعية عالمية يمكن أن تعيق قدرة الدول على تنفيذ تعهداتها إزاء سكانها. كما أن هناك التزامات تقع على كاهل المجتمع الدولي، بما في ذلك المؤسسات الدولية والكيانات فوق الوطنية والأطراف في مختلف الاتفاقات الاقتصادية ، بإزالة مثل هذه القيود التي تعرقل تحمل الدول لالتزاماتها إزاء مواطنيها ².

إنه من الأساسي، في سياق السكن اللائق ، توجيه السياسات والبرامج في مجال التعاون الدولي نحو مساعدة الدول على وضع استراتيجيات لتحقيق العدالة الاجتماعية وتعميم الفرص والفوائد الناشئة عن التنمية على نحو منصف، من خلال الإنفاق الاجتماعي الموجّه فعلاً نحو الخدمات الأساسية مثل الحصول على مياه الشرب والكهرباء والتدفئة والصرف الصحي. أما في المناطق المحرومة من هذه الخدمات، فيتعين إقامة آليات تخطيط أكثر تجاوباً مع الاحتياجات كي تتناول وتجسّد احتياجات الفقراء على النحو المناسب في تخطيط المدن والمناطق وفي التشريعات والسياسات ذات الصلة ³.

¹ - تقرير المقرر الخاص المعني بالسكن اللائق ، E/CN.4/2002/59 : UNDoc ، الموثقة في 03/01/2002 ، الفقرة 32 و 33 .

² - انظر مبادئ ليمبورغ لتنفيذ العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية لعام 1986 ، الفقرتان 18 و 19 .

³ - تقرير المقرر الخاص المعني بالسكن اللائق ، E/CN.4/2002/59 : UNDoc ، المرجع السابق ، الفقرة 33 و 35.

الفرع الثاني: الالتزام بعدم اتخاذ تدابير تراجعية متعمدة :

إن الالتزام باتخاذ خطوات والتحرك نحو التحقيق الكامل للحق ينطوي على قرينة قاطعة بعدم جواز اتخاذ التدابير التراجعية المتعمدة ، وهي التدابير التي ينتج عنها تراجع المستوى الذي يتم به الوفاء بالحق في الوقت الحالي¹ .

ولتبرير مثل تلك التدابير التراجعية، فإنه يتعين على الدولة أن تدلل على أن هذه التدابير لم تعتمد سوى بعد " النظر في جميع البدائل بأقصى ما يمكن من العناية " ، ويمكن " تبريرها بالإشارة إلى إجمالي الحقوق المنصوص عليها في العهد وفي سياق الاستغلال الكامل للحد الأقصى من الموارد المتاحة " ².

المطلب الثاني:

الالتزامات ذات الأثر الفوري

اكتسب مفهوم الإحقاق التدريجي للحق في السكن اللائق معنىً محدداً في القانون الدولي لحقوق الإنسان يعني التزاماً فورياً من جانب الدول بأن تتخذ إجراءات تهدف إلى التحرك بأقصى ما يمكن من سرعة وفعالية نحو الإحقاق الكامل للحق (الفرع الأول) ، كما أنه يتضمن واجباً ينبغي أدائه على الفور باعتباره مسألة لها أولويتها للوفاء بالمستويات الدنيا الضرورية من أعمال الحق أو ما يعرف بالحد الأدنى من الالتزامات الأساسية (الفرع الثاني) .

وعلاوة على ذلك يفرض العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية واتفاقية حقوق الطفل واتفاقية حقوق الأشخاص ذوي الإعاقة جميعها التزاماً فورياً بضمان التمتع بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية دون تمييز . وعليه، فلا بد أن تهتدي التدابير الرامية إلى إحقاق

¹ - لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ،التعليق العام رقم 13 (1999) بشأن الحق في التعليم (المادة 13) ، في: الصكوك الدولية لحقوق الإنسان ، المجلد الأول ، تجميع للتعليقات العامة والتوصيات العامة التي اعتمدها هيئات معاهدات حقوق الإنسان ، مرجع سابق ، الفقرة 45 .

² - لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، التعليق العام رقم 3 (1990) بشأن طبيعة التزامات الدول الأطراف (الفقرة 1 من المادة 2 من العهد) ، المرجع السابق ، الفقرة 9 .

الحقوق بصورة تدريجية وفي جميع الأوقات بالشرط الأساسي المتمثل في عدم التمييز وأن تمتثل له (الفرع الثالث) .

الفرع الأول : التزام الدولة باتخاذ خطوات فورية لأعمال الحق في السكن اللائق :

يعتبر الالتزام باتخاذ تدابير إيجابية ترمي إلى إعمال الحق في السكن اللائق في صميم التزامات الدول فيما يتعلق بذلك الحق . ووفقاً للمادة 2-1 من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية " تتعهد كل دولة طرف في هذا العهد بأن تتخذ ، عن طريق المساعدة والتعاون الدوليين ، وبأقصى ما تسمح به مواردها المتاحة، ما يلزم من خطوات لضمان التمتع الفعلي التدريجي بالحقوق ، سالكة إلى ذلك جميع السبل المناسبة ، بما في ذلك على وجه الخصوص اعتماد تدابير تشريعية " .

وكما أكدت لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، فإن الفقرة 1 من المادة 2 من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية تلزم الدول الأطراف إلزاماً فورياً باتخاذ تدابير مدروسة وملموسة وذات أهداف محددة على نحو يكفل أقصى قدر من الكفاءة في الاستفادة من الموارد المتاحة للانتقال بأقصى سرعة وفعالية نحو الإحقاق الكامل للحقوق¹ .

ولم يلق التزام الدول باتخاذ ما يلزم من خطوات أو تدابير إيجابية من أجل إعمال الحق في السكن اللائق نفس القدر من الاهتمام الذي حظيت به الجوانب الأخرى من التزامات الدول عند وضع القواعد القانونية، فقد ركزت القواعد القانونية في أحيان أكثر على الإجراءات التي تتخذها الدول وتتعارض مع الحق في السكن اللائق. ونتيجة لذلك ، هناك المزيد من الوضوح على الصعيد الدولي بشأن المعايير القانونية المطبقة على عمليات الإخلاء القسري، في حين يقل هذا الوضوح نسبياً

¹ - لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، التعليق العام رقم 14 (2000) بشأن الحق في التمتع بأعلى مستوى من الصحة يمكن بلوغه (المادة 12) ، في: الصكوك الدولية لحقوق الإنسان ، المجلد الأول ، تجميع للتعليقات العامة والتوصيات العامة التي اعتمدها هيئات معاهدات حقوق الإنسان ، المرجع السابق ، الفقرة 13 .

فيما يتعلق بالالتزامات الإيجابية بالتصدي للتشرد أو تخصيص الموارد اللازمة لكفالة حصول الفئات المهمشة على السكن¹ .

ولا تقدّم معاهدات حقوق الإنسان أو الهيئات المنشأة بموجبها سوى بعض الإشارات العامة إلى نوعية التدابير التي ينبغي اتخاذها، وهذا يعني أنه يستحيل وضع قائمة موحدة للتدابير التي ينبغي اتخاذها لإعمال الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية بما فيها الحق في السكن اللائق . وكما أفادت لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية تختلف أنسب سبل إعمال الحقوق لا محالة من دولة إلى دولة حسب الظروف الخاصة بكل منها. وبالتالي ، يُترك للدول الأعضاء هامش متسع من التقدير لتحديد نهجها وتدابيرها ، إلا أن هامش التقدير ليس مطلقاً إذ توفرّ القواعد والمعايير الدولية في مجال حقوق الإنسان إطاراً عاماً لتحرك الدول² والتي من بينها :

أولاً : الالتزام بالاعتراف الدستوري والتشريعي والقضائي بالحق في السكن اللائق :

تنص الفقرة 1 من المادة 2 من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية على الالتزام باتخاذ الخطوات " بجميع الوسائل الملائمة ، بما فيها خاصة اتخاذ التدابير التشريعية " . بينما تنص المادة 4 من اتفاقية حقوق الطفل على الالتزام باتخاذ " كل التدابير التشريعية والإدارية وغيرها من التدابير الملائمة " لإعمال الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية.

ونظراً لأن المعاهدات الدولية توفرّ الأساس القانوني للتدابير الرامية إلى تعزيز الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية فإن التركيز على التدابير التشريعية يعتبر من الوسائل الملائمة. وبناء على ذلك، من الخطوات الأساسية الأولى التي يتعيّن على أي دولة طرف في معاهدة دولية لحقوق الإنسان

¹ - تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق ، A/69/274 : UNDoc ، مرجع سابق ، الفقرة 29

2 - لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، التعليق العام رقم 12 (1999) بشأن الحق في الغذاء الكافي (المادة 11) ، في: الصكوك الدولية لحقوق الإنسان ، المجلد الأول ، تجميع للتعليقات العامة والتوصيات العامة التي اعتمدها هيئات معاهدات حقوق الإنسان، المرجع السابق، الفقرة 21 .

اتخاذها كغالة توافق تشريعها المحلي توافقاً كاملاً وأحكام تلك المعاهدة .وعلاوة على ذلك، فإن اعتماد التدابير التشريعية يبدو عنصراً لا غنى عنه في إعمال العديد من جوانب الحقوق المعترف بها ¹.

ويتجلى الاعتراف المحلي بالحق في السكن في الأحكام الدستورية والتشريعات الوطنية والالتزامات القانونية التي تتحملها الدول طوعاً بموجب المعاهدات الدولية. وفي بعض الأنظمة القانونية يؤدي التصديق إلى إضفاء مكانة دستورية على أحكام المعاهدات، بما فيها تلك المتعلقة بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية. وفي بعض الأنظمة القانونية الأخرى، يستلزم المزيد من الإجراءات على المستوى المحلي لكفالة الاعتراف القانوني، على سبيل المثال، من خلال الإدماج في الدستور أو عن طريق التشريعات. وفي الحد الأدنى، تعتبر المعاهدات الدولية لحقوق الإنسان ملزمة لجميع الدول الأطراف، مما يتطلب منها أداء التزاماتها بحسن نية ².

كما أن الإدماج أو الاعتراف الدستوري بالحق في السكن اللائق هو وسيلة قوية ومشاركة بشكل متزايد لتعزيز هذا الحق في النظام القانوني المحلي . وهو ما يتطلب من القانون المحلي أن يحترم هذا الحق وأن يوفر بشكل عام سبل انتصاف قضائية .

وقد يحدث الاعتراف الدستوري بالحق على عدة مستويات، ويتسم اثنان منها بأهمية خاصة: الأول ، يمكن الاعتراف بالحق عن طريق نص صريح ضمن أحكام الدستور ، وهذا الشكل من الاعتراف يوفر غالباً حماية مباشرة مع إعمال هذا الحق في النظام القانوني. وبدلاً من ذلك، وفي بعض الحالات، يمكن الاعتراف بالحق في السكن عن طريق توسيع تفسير وتطبيق غيره من الحقوق المعترف بها دستورياً فقد استخدمت المحاكم العليا في العديد من الدول الحق في السكن اللائق كمعيار تفسيري للحق في الحياة أو الكرامة ³.

¹ - لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ،التعليق العام رقم 9 (1998) بشأن التطبيق المحلي للعهد ، في: الصكوك الدولية لحقوق الإنسان ، المجلد الأول ، تجميع للتعليقات العامة والتوصيات العامة التي اعتمدها هيئات معاهدات حقوق الإنسان ،المرجع السابق ،الفقرة 3 .

² - أنظر المادة 26 من اتفاقية فيينا لقانون المعاهدات لعام 1969 .

³ - تقرير مفوضة الأمم المتحدة السامية لحقوق الإنسان بشأن الحماية القانونية للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، UNDoc: E/2006/86 ، الموثقة في 2006/06/21 ، الفقرة 19

وتوفر التشريعات أيضاً وسيلة هامة للاعتراف بالحق في السكن على المستوى المحلي ، فالفقرة 1 من المادة 2 من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية تشترط على الدول اتخاذ خطوات لإعمال التزاماتها بموجب العهد " بكل الوسائل الممكنة، بما فيها، على الأخص اتخاذ تدابير تشريعية ". وأقرت لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية أن " في عديد من الحالات يفضل كثيراً وضع تشريع ، وفي بعض الحالات قد لا يمكن الاستغناء عن ذلك " ¹.

وتلعب التشريعات دوراً بارزاً في توضيح المضمون الأساسي الأدنى من الحقوق المرتبطة بالسكن وفي العمل على تحديد وتطوير الالتزامات المختلفة المرتبطة به ، كما يمكن للتشريعات أن تحدد إجراءات دقيقة لتخصيص الموارد التي تؤمن توفير السكن للفئات الأشد حرماناً ، وتوفير الشفافية والمساءلة في الترتيبات المالية ، وتتجنب الاعتماد المفرط على السلطة التقديرية لصانعي القرار، وتسمح بتحديد الأولوية عند وجود طلبات عديدة على موارد قليلة . ويمكن للتشريعات أن توفر وسائل للمساءلة والمعالجة من خلال وضع آليات للإشراف أو الرصد وتوفير سبل انتصاف إدارية أو شبه قضائية أو قضائية حيثما يكون ذلك مناسباً.

إن إقامة سبل انتصاف من خلال التشريعات يمكنه أن يزيل أية شكوك متعلقة بإمكانية الاحتكام القضائي بشأن الحق في السكن اللائق والحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية الأخرى وبالدور المناسب للهيئة القضائية وغيرها من الهيئات في حماية هذه الحقوق . ويتعين على التشريعات أن توفر ، على الأمد الطويل ، وسائل منع انتهاكات الحق في السكن الملائم من خلال توضيح التزامات مختلف الجهات وتوفير وسائل المعالجة في حال الإخلال بهذه الالتزامات ².

ويمكن أيضاً للقضاء أن يؤدي دوراً، ليس في توفير سبل الانتصاف فحسب ، بل أيضاً على صعيد الاعتراف بالحق فأحياناً يؤدي الافتقار إلى الحماية القانونية للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية بالمدعين إلى إدراج الدعاوى المتعلقة بهذه الحقوق في إطار الحقوق المدنية والسياسية من أجل إنصافهم بشكل من الأشكال من الانتهاكات. ونتيجة لذلك ، تعمل الهيئات القضائية على رفع

¹ - لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، التعليق العام رقم 3 (1990) بشأن طبيعة التزامات الدول الأطراف (الفقرة 1 من المادة 2 من العهد) ، مرجع سابق ، الفقرة 3.

² - تقرير مفوضة الأمم المتحدة السامية لحقوق الإنسان بشأن الحماية القانونية للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، المرجع السابق ، الفقرة 21

معاناة الضحايا عن طريق تأويل الحقوق المدنية والسياسية من قبيل المساواة أمام القانون والحق في الخصوصية والحق في عدم التعرض للتعذيب وغيرها من الحقوق .

وعلى سبيل المثال نظر مجلس اللوردات في المملكة المتحدة في حالة طالبي اللجوء فأشار إلى أنه ليس للدولة أن تتجاهل احتياجاتهم الاقتصادية والاجتماعية إلى حد قد يؤدي إلى معاملتهم معاملة غير إنسانية أو مهينة . وجاء في أحد الأحكام أن الحق في عدم التعرض للمعاملة غير الإنسانية والمهينة لا ينشئ التزاماً عاماً بإيواء المشردين أو إعالة المعوزين؛ غير أن عتبة " المعاملة غير الإنسانية والمهينة " يمكن تجاوزها حينما يكون الشخص معدماً ولا يتوفر له أي مصادر إعالة بديلة وحينما يكون، بفعل متعمد من الدولة، محروماً من المأوى والغذاء أو من أبسط ضروريات الحياة¹. وبرهنت أيضاً المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان على إمكانية حماية حقوق المدعين الاقتصادية والاجتماعية في إطار الحقوق المدنية والسياسية² شأنها في ذلك شأن اللجنة المعنية بحقوق الإنسان³ . غير أن من المهم التشديد على أن حماية الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية من منظور الحقوق المدنية والسياسية هي حماية جزئية الطابع ولا تعدو أن تكون حلاً مؤقتاً في ظل غياب الاعتراف القانوني الفعلي بكافة حقوق الإنسان .

ثانياً: الالتزام باعتماد سياسات واستراتيجيات وبرامج للإعمال التدريجي :

بينما يتعين على كل دولة أن تحدد التدابير التي ترى أنها الأنسب لظروفها الخاصة فإن المطلوب منها بموجب ما عليها من التزام فوري " باتخاذ الخطوات " أو " إجراء التدابير " كحد أدنى ، هو أن تقوم بصياغة استراتيجيات وطنية لإعمال الحق محل الدراسة ، وتحدد قواعد ومعايير حقوق الإنسان بعض المتطلبات العامة التي ينبغي مراعاتها عند صياغة وتنفيذ هذه الاستراتيجيات .

¹ - نفس المرجع السابق ، الفقرة 22 .

² - Council of Europe, "Execution of the European Court of Human Rights' judgments concerning social rights", Steering Committee for Human Rights, Working Group on Social Rights, March 2005, p 4 .

³ - Human Rights Committee, communication No. 182/1984, FH Zwaan-de Vries v. The Netherlands ,UN:DOC CCPR/C/29/D/182/1984, adopted on 9 /04/ 1987 .

وقد أكدت لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية أن ما ورد في الفقرة 1 من المادة 2 من العهد من التزام باتخاذ التدابير وبجميع الوسائل الملائمة ينطوي على التزام فوري باعتماد استراتيجيات للإعمال التدريجي لكل حق من الحقوق المعترف بها في العهد¹ .

وتفرض معايير حقوق الإنسان عدداً من المتطلبات فيما يخص أسلوب صياغة تلك الاستراتيجيات نجملها في النقاط التالية²:

1- من المتطلبات الأساسية لصياغة إستراتيجية ما وتحديد الملائم من أهداف السياسة العامة إجراء تقييم للحالة الفعلية بالنسبة لإحقاق الحق . وينطوي هذا التقييم بدوره على عدد من المتطلبات، من أهمها أن تُقيم الدول أنظمة تمكنها من جمع وتحليل البيانات ذات الصلة .

وعلاوة على ذلك ، يجب أن تكون البيانات التي تُجمع مصنفة بالشكل المناسب بحيث يمكن التعرف على مشاكل التمييز وعلى الفئات الضعيفة بشكل خاص في المجتمع والأقل حظاً من حيث التمتع بالحق . وبالتالي ، ينبغي أن تكون البيانات مصنفة إلى أقصى مدى ممكن حسب متغيرات كنوع الجنس والسن والحالة الاجتماعية والاقتصادية وما إذا كانت المنطقة حضرية أو ريفية.

2- يجب أن تُتخذ تقييمات حقوق الإنسان كأساس لصياغة استراتيجيات متماسكة وموجهة نحو أهداف بعينها للتصدي للتحديات التي تم التعرف عليها ولتعزيز الإحقاق الكامل للحق . وستتطلب هذه الاستراتيجيات في كثير من الأحيان إتباع نهج متعدد القطاعات يقوم على مشاركة عناصر من الحكومة من مجالات عمل ومستويات شتى.

وعلاوة على ذلك ينبغي أن يتم ربط استراتيجيات إحقاق الحق بخطط التنمية الوطنية ليتحقق لها القدر الملائم من الالتزام السياسي والمؤسسي ، إلى جانب توفر التمويل المخصص المستدام لتنفيذها. وبالمثل ، يجب أن تحدد الاستراتيجيات الوطنية وتتضمن المؤشرات والنقاط المرجعية المصممة لتقييم التقدم المحرز نحو إعمال الحق.

¹ - لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، التعليق العام رقم 1 (1989) بشأن تقديم الدول الأطراف تقاريرها ، في: الصكوك الدولية لحقوق الإنسان، لمجلد الأول ، تجميع للتعليقات العامة والتوصيات العامة التي اعتمدتها هيئات معاهدات حقوق الإنسان، مرجع سابق ، الفقرة 4

² - تقرير مفوض الأمم المتحدة السامي لحقوق الإنسان بشأن مفهوم الإحقاق التدريجي للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية في القانون الدولي لحقوق الإنسان ، مرجع سابق ، الفقرات 38-41 .

3- يتعين تنفيذ الاستراتيجيات الوطنية بعد صياغتها . ومن المطالب المهمة في هذا السياق كفاءة أن الاستراتيجيات تضع أهدافاً واقعية يمكن إنجازها وأن الأموال الكافية متاحة لتحقيقها، وعلى الحكومات عند القيام بذلك ألا تكتفي بالسعي لاستخدام الموارد العامة أكفاً استخدام بل أن تسعى أيضاً لتعبئة الموارد الخاصة وموارد المجتمع بغية تطبيق الحق.

وعلاوة على ذلك ، يتطلب تنفيذ الاستراتيجيات والسياسات التنسيق الفعال للجهود مع مختلف الفاعلين من أجل إحقاق حقوق الإنسان .

4- يلزم رصد تنفيذ الاستراتيجيات وتقييمها بصورة دورية ، وكما أشارت لجنة حقوق الطفل " ليس إعداد الإستراتيجية الوطنية مهمة لا تتكرر" ، بل ينبغي أن تشمل ترتيبات من أجل الرصد والاستعراض الدوري من خلال التقارير السنوية المقدمة إلى البرلمان والجمهور مثلاً ، وينبغي أن يكون هذا الرصد الدوري بمثابة أساس لاستعراض السياسات والاستراتيجيات مما يبادر بدورة جديدة لتقييمات حقوق الإنسان وتحديد الاستراتيجيات والتنفيذ والرصد¹.

هذا ويتعين أن تهتدي عملية وضع الاستراتيجيات الوطنية وتنفيذها ورصدها في جميع الأحوال بالمقاييس والمبادئ الدولية لحقوق الإنسان . وفيما يتعلق بتنفيذ الحق في السكن ، تتسم المبادئ التوجيهية التالية بأهمية خاصة :

1- ينبغي صياغة الاستراتيجيات وأولويات السياسات وتنفيذها ورصدها على أساس عملية تشاركية وشفافة ، وينبغي على وجه الخصوص تيسير إتاحة المعلومات بشأن الاستراتيجيات والسياسات للجمهور في أشكال ملائمة² .

2- يجب للاستراتيجيات والسياسات أن تعطي الأولوية لكفاءة عدم التمييز ضد استمتاع الفرد بحقه. وعلى سبيل المثال، أشارت لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية إلى إمكانية أن

¹ - لجنة حقوق الطفل ، التعليق العام رقم 5 (2003) بشأن التدابير العامة لتنفيذ اتفاقية حقوق الطفل (المواد 4، و 42، و 44- الفقرة 6) ، مرجع سابق ، الفقرة 33 .

² - لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، التعليق العام رقم 15 (2002) بشأن الحق في الماء (المادتان 11 و 12 من العهد) ، في : الصكوك الدولية لحقوق الإنسان ، المجلد الأول ، تجميع للتعليقات العامة والتوصيات العامة التي اعتمدها هيئات معاهدات حقوق الإنسان ، المرجع السابق ، الفقرة 37 .

يكون تخصيص الموارد بصورة غير ملائمة تمييزياً في أثره إذا فضل جماعة بعينها بصورة غير متكافئة¹.

وعلاوة على ذلك ، ربما يلزم للدول ، من أجل معالجة الظروف المسببة للتمييز أو المحافظة عليه أن تعتمد مقاييس خاصة مؤقتة بغية التعجيل بتحقيق المساواة الفعلية للنساء مع الرجال مثلاً².

3- على الاستراتيجيات أن تولي أهمية خاصة لحماية الأفراد المهمشين والمستضعفين في المجتمع . وفي مواجهة شح الموارد، من الأهمية بمكان أن تكفل الدول استخدام الموارد (البشرية والتكنولوجية والمالية،... إلخ) استخداماً هادفاً وفعالاً من حيث التكلفة بغية إحقاق الحق في السكن للمجموعات المهمشة والضعيفة³.

الفرع الثالث: الالتزامات الأساسية الدنيا:

لاحظت لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وعدداً من المقررين الخاصين بمجلس حقوق الإنسان أن على الدول الأطراف في العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية أن تلتزم التزاماً فورياً ، على سبيل الأولوية ، بالوفاء بالحد الأدنى للمستويات الأساسية لكل من الحقوق التي أقرها العهد والتي يشار إليها أيضاً " بالالتزامات الأساسية الدنيا " .

ويجب أن يكون لتلبية الالتزامات الأساسية الدنيا أولوية مطلقة في القرارات الخاصة بالسياسات والميزانية . وعلى الحكومات أن تبذل أقصى جهد لكفالة توجيه الموارد المحدودة ، على أقل تقدير، نحو تلبية تلك المستويات. وتعتبر لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية أن عدم القدرة على ضمان ذلك يشكل انتهاكاً بيّناً للعهد . وفي مثل تلك الحالات، يقع على كاهل الدولة الطرف عبء

¹ - لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، التعليق العام رقم 14 (2000) بشأن الحق في التمتع بأعلى مستوى من الصحة يمكن بلوغه (المادة 12) ، المرجع السابق ، الفقرة 19

² - اللجنة المعنية بحقوق الإنسان ، التعليق العام رقم 18(1989) بشأن عدم التمييز ، في : الصكوك الدولية لحقوق الإنسان ، المجلد الأول ، تجميع للتعليقات العامة والتوصيات العامة التي اعتمدتها هيئات معاهدات حقوق الإنسان، المرجع السابق .

³ - لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، التعليق العام رقم 3(1990) بشأن طبيعة التزامات الدول الأطراف (الفقرة 1 من المادة 2 من العهد) ، المرجع السابق ، الفقرة 12 .

الإثبات لتبرير أعمالها من خلال التدليل على أنها بذلت كل ما في وسعها لاستخدام الموارد المتاحة لديها من أجل الوفاء ، على سبيل الأولوية، بالالتزامات الأساسية الدنيا¹ .

وتجدر في هذا الصدد الإشارة إلى أن العهد لا يقدم سوى توجيهاً محدوداً فيما يتعلق بتعريف المستويات الدنيا لإحقاق الحقوق ، باستثناء ما ورد في المادة 11 من " حق كل إنسان في التحرر من الجوع "، وما نصت عليه المادة 13 من " جعل التعليم الابتدائي إلزامياً وإتاحته مجاناً للجميع " .

وقد سعت لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية في تعليقاتها العامة الصادرة منذ عام 2000، إلى تقديم التوجيه بشأن ما يمكنها أن تعتبره المستويات الدنيا الأساسية لإحقاق عدد من الحقوق . وتشمل الالتزامات الأساسية الدنيا التي تم تحديدها، بين جملة أمور، الالتزام بتوفير الوصول إلى المستويات الأساسية للمأوى والصرف الصحي والإمداد بالقدر الكافي من الماء المأمون والصالح للشرب² .

الفرع الرابع : الالتزام بعدم التمييز :

يعاني مختلف الأفراد والجماعات ، ولا سيما من هم أكثر تهميشاً والأكثر ضعفاً ، التمييز وعدم المساواة في السكن . ولا تزال الشعوب الأصلية والأشخاص ذوو الإعاقة وفئات معينة من النساء والمهاجرون والأقليات الإثنية والعرقية والكثير من الفئات المهمشة الأخرى تتأثر أكثر من غيرها بانعدام المأوى أو بالإقامة في سكن غير ملائم³ .

وبالرغم من تحقيق تقدم كبير على كل من الصعيدين الوطني والدولي فيما يتعلق بتفسير وفهم عدم التمييز والمساواة فإن العلاقة بين هذه المفاهيم وأهميتها لإعمال الحق في السكن اللائق لا تزال غير مفهومة جيداً .

¹ - نفس المرجع ، الفقرة 10

² - أنظر التعليقات العامة رقم 14 و15 و16 و17 و18 للجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، المرجع السابق .

³ - تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق ، UNDoc : A/69/274 ، مرجع سابق ، الفقرة 36

و يُعتبر مفهوم عدم التمييز أحد ركائز القانون الدولي لحقوق الإنسان . ومن المعترف به أن المساواة وعدم التمييز هي أمور شاملة لعدة قطاعات وتنطبق على جميع حقوق الإنسان ¹ . والالتزام بعدم التمييز هو أمر يجب تنفيذه فوراً ، والدول ملزمة بالامتناع عن القيام بالتمييز في القوانين والسياسات، وبتوفير سبل دستورية وتشريعية للحماية من التمييز بموجب القانون الوطني ² . ويلزم اتخاذ تدابير ملموسة ومقصودة وموجهة من أجل كفالة القضاء على ذلك ³ .

وقد ورد وصف لمعنى عدم التمييز والمساواة وتطبيقهما في سياق الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وذلك في مجموعة متنوعة من الوثائق الدولية لحقوق الإنسان ⁴ . وثمة أوجه تقدم كبيرة على صعيد فهم كيفية انطباق عدم التمييز والمساواة على الحق في السكن اللائق قد انبثقت من العمل الذي جرى الاضطلاع به فيما يتعلق بالمرأة والسكن ، كما أدت الجهود التي تم بذلها في مجال

¹ - المادة 2-1 من العهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية والمادة 2-2 من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية متطابقتان في هذا الصدد. وبالإضافة إلى ذلك، فإن المادة 26 من العهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية تضمن المساواة أمام القانون دون أي تمييز.

² - تقرير الفريق العامل المعني بمسألة التمييز ضد المرأة في القانون والممارسة ، UNDoc: A/HRC/23/50 ، الموثقة في 2013/04/19 ، الفقرة 78.

³ - لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، التعليق العام رقم 20 (2009) بشأن عدم التمييز في الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية (الفقرة 2 من المادة 2) ، UNDoc: E/C.12/GC/20 ، الموثقة في 2009 /07/2 ، الفقرة 36.

⁴ - انظر على سبيل المثال:

- لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، التعليق العام رقم 16 (2005) بشأن المساواة بين الرجل والمرأة في حق التمتع بجميع الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية (المادة 3) ، في : الصكوك الدولية لحقوق الإنسان ، المجلد الأول ، تجميع للتعليقات العامة والتوصيات العامة التي اعتمدها هيئات معاهدات حقوق الإنسان ، مرجع سابق .

- لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، التعليق العام رقم 20 (2009) بشأن عدم التمييز في الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية (الفقرة 2 من المادة 2) ، المرجع السابق .

- اللجنة المعنية بالقضاء على جميع أشكال التمييز ضد المرأة ، التوصية العامة رقم 25 (2004) بشأن التدابير الخاصة المؤقتة (الفقرة 1 من المادة 4) ، في : الصكوك الدولية لحقوق الإنسان ، المجلد الثاني ، تجميع للتعليقات العامة والتوصيات العامة التي اعتمدها هيئات معاهدات حقوق الإنسان ، مرجع سابق.

- تقرير الفريق العامل المعني بمسألة التمييز ضد المرأة في القانون والممارسة ، UNDoc: A/HRC/26/39 ، الموثقة في 2014 /04/01 .

المساواة وعدم التمييز فيما يتعلق بفئات أخرى ، من قبيل الأشخاص ذوي الإعاقة والمهاجرين ، إلى النهوض بفهم المجال الذي تتقاطع عنده المساواة وعدم التمييز مع الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، بما في ذلك الحق في السكن¹.

وثمة عدد من المبادئ الرئيسية لعدم التمييز والمساواة في سياق الحقوق الاجتماعية والاقتصادية يتسم بأهمية خاصة فيما يتعلق بالحق في السكن اللائق ، وهي:

أولاً: حظر التمييز سواء كان مباشراً (على سبيل المثال، بوجود قانون أو سياسة يتضمنان منعاً صريحاً لحصول المرأة على قروض من أجل شراء السكن)، أو غير مباشر (على سبيل المثال، أن يشترط المصرف كي يقدم الائتمان لعملية شراء السكن أن يكون لدى المقترض نوع من الضمانات الإضافية المتعلقة بالتوظيف، وهو ما يتعذر توفيره من جانب الكثير من النساء والمهاجرين، ولا سيما إذا كانوا مهاجرين دون حيازة وثائق الإقامة القانونية)؛

ثانياً: أن يكون التركيز عند تحليل التمييز منصباً على تأثير القانون أو السياسة، لا على النية منه؛

ثالثاً: أن التمييز وعدم المساواة يمكن أن يحدث في الإطارين الخاص والعام على حد سواء، وأن الدول عليها التزام بمنع التمييز وتوفير سبل الانتصاف منه، أينما يحدث².

ومن المقبول أيضاً على نطاق واسع أن المساواة وعدم التمييز يجب تحقيقهما بشكل جوهري ، لا بمجرد شكل صوري ، وهذا يعني الاعتراف بأن الفئات الضعيفة هي في وضع مختلف، وأن اختلافاتها يجب استيعابها في القوانين والسياسات والبرامج ، وأن الدول والجهات الفاعلة الأخرى عليها التزام إيجابي بالتعامل مع أنماط عدم المساواة المنهجية وتقديم سبل الانتصاف فيما يتعلق بها³.

وقد حدثت عدة تطورات تتعلق بأسس التمييز في إطار القانون الدولي لحقوق الإنسان. فعلى سبيل المثال، فإن الآثار الفريدة "للتمييز المتعدد" (من قبيل ما تشهده النساء اللاتي ينتمين إلى

¹ - تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق ، A/69/274 : UNDoc ، مرجع سابق ، الفقرة 40 و 41

² - نفس المرجع السابق ، الفقرة 42 .

³ - تقرير مفوضة الأمم المتحدة السامية لحقوق الإنسان بشأن الأهمية الفائقة التي تتسم بها مبادئ المساواة بين الرجل والمرأة وعدم التمييز ضد المرأة بالنسبة لتعزيز الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، UNDoc: E/2008/76 ، موثقة في 6 / 06 / 2008.

جماعات الأقليات العرقية أو الإثنية) يعترف بها حالياً باعتبارها تستلزم النظر فيها وتوفير سبل الانتصاف لها بشكل محدد. وبالإضافة إلى ذلك، فإن "الحالة الاقتصادية والاجتماعية"، بما في ذلك التشرد والفقر، يُنظر إليها حالياً على أنها سبب منفصل من أسباب التمييز. ومن المعترف به أن من يواجهون التمييز في الحصول على السكن بسبب الأصل الإثني أو نوع الجنس أو الإعاقة، على سبيل المثال، غالباً ما يكونون معرضين للمزيد من التمييز والتجريم بسبب حالتهم الاقتصادية والاجتماعية وحالتهم من حيث السكن ، من قبيل كونهم يسكنون في الشوارع أو في مستوطنات عشوائية أو في سكن دون المستوى¹.

ولا بد أن تطبق هذه المبادئ الأساسية للمساواة وعدم التمييز فيما يتعلق بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية بشكل صارم في مجال السكن. وغالباً ما تكون الأنماط السائدة لعدم المساواة والإقصاء في السكن مرتبطة بأشكال غير مباشرة وغير مقصودة من التمييز، وبعدم استيعاب احتياجات مختلف الفئات المهمشة، وبعدم كفاية الاهتمام المولى للالتزامات المرتبطة بالجودة .

وغالباً ما يتم تجاهل حقيقة أن الحقوق في عدم التمييز والمساواة في السكن قد تقتضي وجود التزامات موجبة بالتصدي للأنماط القائمة للحرمان وتحسين الأوضاع المتعلقة بها. ويمكن القيام بما هو أكثر بكثير لكفالة إدماج مبادئ عدم التمييز والمساواة بشكل كامل في السياسات والبرامج والتشريعات ومخصصات الميزانية المتعلقة بالإسكان .

واللتزامات المتعلقة بالمساواة الجوهرية فيما يتعلق بالإسكان غالباً ما تكون مرتبطة بالالتزام بالعمل بشكل مطّرد على أعمال الحق في السكن اللائق. ومن أجل التغلب على الأنماط المنهجية للتمييز وعدم المساواة فيما يتعلق بالأشخاص ذوي الإعاقة والأشخاص المشردين والنساء اللاتي لديهن أطفال والفئات الأخرى، ينبغي تنفيذ وتطوير البرامج والاستراتيجيات على مر الوقت².

¹ - تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق ، UNDoc : A/69/274 ، المرجع السابق ، الفقرة 42

² - نفس المرجع السابق ، الفقرات 47-49

المطلب الثالث:

الالتزام بتوفير سبل للانتصاف

شدت لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية بصفة خاصة على ضرورة إتاحة سبل الوصول إلى آليات الانتصاف والتظلم القانونية المناسبة في حالات انتهاك ما يتضمنه العهد من حقوق.

وتتاح في ظل ضمان الاعتراف القانوني طائفة من الآليات القضائية وشبه القضائية والإدارية الملائمة لتوفير سبل الانتصاف في حالات انتهاك الحق في السكن اللائق. ولكل آلية من الآليات مواطن قوتها وضعفها، فهي تتكامل معاً فيما بينها، وإن توفير سبل الانتصاف من خلال مزيج من الآليات يمثل شكلاً من أنجع أشكال الحماية القانونية .

الفرع الأول :الحماية القضائية للحق في السكن اللائق :

تعني الحماية القضائية بالتحديد حماية الحق في السكن اللائق عن طريق المحاكم . ذلك أن المحاكم في الأنظمة الديمقراطية الحديثة تؤدي دوراً حاسماً في حماية حقوق الإنسان، إذ أنها تضطلع بدور الحكم المحايد في المنازعات الدائرة بشأن الحقوق والالتزامات، وتصدر قرارات بناء على قواعد إجرائية وقواعد إثبات مستقرة، وتفرض سبل انتصاف قابلة للنفاذ. وإضافة إلى إنصاف الضحايا، مثلاً في شكل جبر الضرر اللاحق نتيجة لانتهاك حق من الحقوق الاقتصادية أو الاجتماعية أو الثقافية، يمكن للحماية القضائية أن تؤدي دوراً تصحيحياً. ولذلك ، يمكن أن ينشأ عن الحماية القضائية إصدار قرارات تفسيرية تعتبر سياسة ما أو تشريعات معينة متنافية والتزامات الدولة فيما يتعلق بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ؛ وأوامر تطلب إلى الدولة اتخاذ إجراءات معينة من أجل ضمان عدم تكرار الانتهاكات ؛ وأوامر رقابية ترصد الإجراءات التي تتخذها الدولة في المستقبل ¹ .

ورغم أن المحاكم درجت على التركيز أكثر على الحقوق المدنية والسياسية ، فالجدير بالملاحظة أن توفير الحماية القضائية للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ضد التمييز في الحقل الاجتماعي، ليس أمراً مستجداً. وفضلاً عن ذلك، تعمل المحاكم بشكل متزايد على تطوير فقه القضاء

¹ - Irish Human Rights Commission, Making economic, social and cultural rights effective , Discussion Document, December 2005, pp. 86-90.

في مجال الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية الأخرى، مثل الحق في التمتع بمستوى معيشة كريمة، والحق في الغذاء الكافي، والحق في السكن اللائق، والحق في التعليم، والحق في الحماية من التمييز في الميادين الاجتماعية. ويمكن سوق أمثلة من المحاكم في الأرجنتين والبرازيل والبرتغال وجنوب أفريقيا وفنلندا وكولومبيا ولايتيا والهند والولايات المتحدة الأمريكية ودول أخرى. والحجم المتزايد لأحكام القضاء المتعلقة بطائفة من الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية يدل بوضوح على أن هذه الحقوق تخضع للتمحيص القضائي وللايفاد¹.

ولقد أثارت الحماية القضائية للحق في السكن اللائق مسألة الدور المناسب للقضاء في نظر في الدعاوى التي قد تمس قضايا السياسات الاجتماعية ، والعدالة التوزيعية وتخصيص الموارد. ويثير هذا الأمر مسائل الفصل بين السلطات والدور المناسب للسلطة القضائية في ضوء الدور الأساسي للسلطتين التشريعية والتنفيذية في مجال صنع السياسات وتوزيع الموارد.

ومن المهم القول بأن كثيراً من جوانب عملية البت في القضايا المتعلقة بالحق في السكن الملائم لا تؤدي بالضرورة إلى تدخل السلطة القضائية في صنع السياسات أو في القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد ، كالحالات التي يُطلب فيها أن تؤمر الحكومة بعدم اتخاذ إجراءات معينة - مثل عمليات الطرد القسري ؛ والحالات التي يُطلب فيها إصدار أوامر للحكومة بحماية أفراد معينين من أعمال طرف ثالث ؛ والحالات المتعلقة بتنفيذ القوانين السارية فيما يختص بالحق في السكن الملائم².

وعلى الرغم من ذلك فقد يتعين على محكمة ما النظر في دعوى بأن سياسة معينة انتهجها البرلمان أو السلطة التنفيذية تشكل خرقاً للالتزامات ذات الصلة بالحق في السكن . وتتبع مختلف النظم القانونية نهجاً مختلفة فيما يتعلق بمبدأ الفصل بين السلطات. فبينما تؤكد بعض النظم القانونية أهمية السيادة البرلمانية ، تتوقع نظم أخرى من النظام القضائي الاضطلاع بدور أقوى في رصد أعمال البرلمان وقرارات الحكومة . ومن المهم التأكيد على أن كلا النموذجين يتوخيان تحقيق توازن

¹ - أنظر تقرير الفريق العامل المفتوح العضوية المعني بدراسة الخيارات المتعلقة بوضع بروتوكول اختياري للعهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية عن دورته الثالثة ، UNDoc: E/CN.4/2006/47 ، الموثقة في 16 /03/ 2006 .

² - تقرير مفوضة الأمم المتحدة السامية لحقوق الإنسان بشأن الحماية القانونية للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، مرجع سابق ، الفقرة 26 .

في القوى بين السلطات القضائية والتنفيذية والتشريعية، وأن الفروق هي فروق في الدرجة ولا توهي بأن السلطة القضائية تؤدي دوراً مختلفاً في جوهره ضمن النظام الدستوري. غير أن النموذج الأخير يعطي دوراً أقوى للمحاكم فيما يتعلق بدفع السلطة التنفيذية والبرلمان إلى اتخاذ إجراء مناسب¹.

الفرع الثاني : حماية المؤسسات الوطنية لحقوق الإنسان للحق في السكن اللائق :

تضطلع مؤسسات أمناء المظالم والمؤسسات الوطنية لحقوق الإنسان ، التي يتمتع الكثير منها باختصاصات شبه قضائية، بدور متزايد الأهمية على صعيد ضمان الحماية القانونية للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية .

وقد أقرت لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية في تعليقها العام رقم 10 بالدور الحاسم الذي يمكن أن تضطلع به المؤسسات الوطنية في تعزيز مبدأ عدم قابلية حقوق الإنسان جميعها للتجزئة وترابطه وضمان العمل به، ودأبت على توصية الدول الأطراف بإنشاء مؤسسات وطنية مستقلة وفقاً للمبادئ المتعلقة بحالة المؤسسات الوطنية لتعزيز وحماية حقوق الإنسان² ، ويُسند إليها اختصاص النظر في الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وغيرها من حقوق الإنسان³.

وبغض النظر عن الدور الذي يمكن للمؤسسات الوطنية أن تؤديه في مجال النهوض بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية عموماً والحق في السكن تحديداً ، تتوفر العديد من هذه المؤسسات على صلاحيات النظر في الشكاوى الفردية ، مما يتيح سبيلاً لتحقيق الإنصاف من الانتهاكات التي تطال تلك الحقوق أيسر من المحاكم ، والمبادرة من تلقاء نفسها بالتحقيق في قضايا معينة أو قضايا منهجية أوسع نطاقاً تتعلق بحرمان فئة معينة من فئات المجتمع من الحق في السكن .

¹ - نفس المرجع السابق ، الفقرة 37

² - انظر المبادئ المتعلقة بمركز المؤسسات الوطنية (مبادئ باريس) المرفقة بقرار الجمعية العامة 134/48 ، وثيقة الأمم المتحدة رقم A/RES/48/134 ، الموثقة في 1994 /03/4 .

³ - لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، التعليق العام رقم 10 (1998) بشأن دور مؤسسات حقوق الإنسان الوطنية في حماية الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، في: الصكوك الدولية لحقوق الإنسان ، المجلد الأول ، تجميع للتعليقات العامة والتوصيات العامة التي اعتمدتها هيئات معاهدات حقوق الإنسان ، مرجع سابق .

والمؤسسات الوطنية لحقوق الإنسان توجد في وضع ملائم لتمحيص القوانين الوطنية والإجراءات الإدارية للتحقق من تناسقها مع معايير حقوق الإنسان المعترف بها دولياً. وهي تضطلع أيضاً بدور هام في رصد الامتثال لمتطلبات حقوق محددة وتنفيذ الأحكام الصادرة عن المحاكم في مجال الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية¹.

الفرع الثالث : الحماية الإدارية للحق في السكن اللائق :

تتسنى أيضاً حماية الحق في السكن اللائق من خلال أشكال متنوعة من آليات الاستعراض الإداري التي تتيح للأفراد الطعن في قرارات إدارية من قبيل منح منافع الرعاية الاجتماعية وغيرها من الاستحقاقات وسحبها. ويمكن أن يشكل الاستعراض الإداري للقرارات أداة لتسوية المنازعات تتسم بالسرعة والفعالية وقلة التكلفة نسبياً.

وحتى تكون آليات الاستعراض هذه فعالة ، ينبغي أن تتيح إجراءات طعن مستقلة عن الإدارة المعنية. ومن شأن عدم توفير سبل الطعن من أجل إجراء استعراض مستقل أن يجعل من عملية الاستعراض عرضة لإجراءات من أجل اتخاذ قرارات تعسفية تؤيد فيها الدوائر الإدارية العليا التي لا تتوفر دوماً على الاستقلال اللازم من عملية اتخاذ القرار الأصلي أحكاماً صدرت خطأ في المرحلة الابتدائية².

الفرع الرابع : الآليات الدولية لحقوق الإنسان وحماية الحق في السكن

اللائق :

يتيح عدد من الآليات القضائية وشبه القضائية الدولية أيضاً حماية الحق في السكن اللائق . فعلى المستوى العالمي ، وبغض النظر عن عمليات الإبلاغ الإلزامي التي تعرض بواسطتها الدول دورياً حالة تنفيذ التزاماتها في مجال حقوق الإنسان على العين الناقدة للهيئات المنشأة بموجب معاهدات حقوق الإنسان قصد تمحيصها، قُبلت العديد من الدول العمل بإجراءات اختيارية متعلقة

¹ - الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، دليل للمؤسسات الوطنية لحقوق الإنسان ، مرجع سابق ، ص 18 .

² - تقرير مفوضة الأمم المتحدة السامية لحقوق الإنسان بشأن الحماية القانونية للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، المرجع السابق ، الفقرة 28 .

بالرسائل بموجب عدة معاهدات لحقوق الإنسان تسند إلى الهيئات المنشأة صلاحية النظر في الشكاوى الفردية المتعلقة بالانتهاكات المزعومة لحقوق الإنسان . وتعمل الآليات المتعلقة بالرسائل هذه باعتبارها آلية إضافية لضمان المساءلة تتيح للأفراد المطالبة على المستوى الدولي بما يتمتعون به من حقوق الإنسان حينما يستنفدون كافة سبل الانتصاف المتاحة في دولهم . ومن شأن اعتماد البروتوكول الاختياري للعهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية أن يتيح وسيلة شاملة لحماية هذه الحقوق . وعلى المستوى الإقليمي، تتيح كذلك آليات وضعت في إطار الصكوك الإقليمية لحقوق الإنسان للأفراد والجماعات تقديم رسائل تتعلق بانتهاكات مزعومة للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية¹ .

وتستند ادعاءات بأن الهيئات الدولية لا يحق لها النظر في الالتماسات الفردية المتعلقة بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية إلى مسائل شبيهة بتلك التي تتناول دور السلطة القضائية في النظام الديمقراطي . وقد ازدادت أهمية هذه المسألة في سياق المناقشات التي دارت بشأن وضع بروتوكول اختياري للعهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية . وعند النظر في إنشاء نظام محتمل لتلقي التماسات فردية في إطار البروتوكول الاختياري ، تسأل أعضاء الفريق العامل عن الكيفية التي يمكن بها لهيئة منشأة بموجب اتفاقية أن تُقيّم مدى امتثال دولة طرف للالتزامات المنصوص عليها في الفقرة 1 من المادة 2، لا سيما فيما يختص "بالاستخدام الأفضل للموارد المتاحة لها" لكفالة الأعمال التدريجي للحقوق المنصوص عليها في العهد² .

ومن المهم بهذا الخصوص استعراض النهج الذي انتهجته اللجنة في إطار نظام التقارير الدورية لمعرفة الكيفية التي تنظر بها اللجنة في الاستخدام المناسب " للحد الأقصى من الموارد المتاحة " وفقاً للفقرة 1 من المادة 2 من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية . وبينما لم تعتمد اللجنة بعد نهجاً صريحاً أو إطاراً لمعالجة هذه المسألة، فإن استعراض الملاحظات الختامية للجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية يدل على أن اللجنة تركز بصورة خاصة على عملية صنع القرار . وفي معرض قيامها بذلك تنظر اللجنة فيما يحيط بالعملية من عوامل مؤثرة تؤدي إلى

¹ - نفس المرجع السابق ، الفقرة 29

² - تقرير الفريق العامل المفتوح العضوية المعني بدراسة الخيارات المتعلقة بوضع بروتوكول اختياري للعهد الدولي عن دورته الثالثة ، مرجع سابق ، الفقرة 91

توزيع الموارد وفق مجموعة من المعايير، لمعرفة ما إذا كانت الدولة قد تصرفت وفقاً للعهد. وتشمل هذه المعايير ما يلي :

أولاً : مدى خطورة الانتهاك المزعوم - إذا كانت الدعوى تتعلق بانتهاك مزعوم للحد الأدنى من الالتزام الأساسي ، فإن المسؤولية تقع على عاتق الدولة الطرف لإثبات أنها بذلت غاية الجهد لاستخدام كافة الموارد المتاحة لها للوفاء بهذه الالتزامات الدنيا على وجه الأولوية ؛

ثانياً: مستوى تنمية الدولة : يتم النظر في الدعوى على أساس كل حالة على حدة، وتُمنح الدول الأقل نمواً سلطة تقديرية أوسع ؛

ثالثاً: العوامل الاقتصادية المؤثرة : قد تمر الدولة الأكثر تقدماً بفترة كساد يتعين أخذها بعين الاعتبار، كما قد يؤثر وقوع كارثة طبيعية على الموارد المتاحة وتوزيعها؛

رابعاً: عملية توزيع الموارد: هل كان التوزيع غير تمييزي، وموجهاً نحو درء أخطار كبيرة تهدد بالحيلولة دون التمتع بالحقوق، ويأخذ في اعتباره احتياجات المستضعفين والمحرومين والمهمشين من الناس على وجه الأولوية ؛

خامساً: التناسب: هل كانت الموارد المخصصة للنفقات الاجتماعية تتناسب بدرجة معقولة مع الموارد المخصصة لمجالات أخرى ¹ .

¹ - تقرير مفوضة الأمم المتحدة السامية لحقوق الإنسان بشأن الحماية القانونية للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، المرجع السابق ، الفقرة 42

الفصل الثاني:

علاقة الحق في السكن اللائق بحقوق الإنسان الأخرى

الفصل الثاني:

علاقة الحق في السكن اللائق بحقوق الإنسان الأخرى

يتسم الحق في السكن بأهمية حيوية ، وقد جرى تطبيقه بعدة طرق مختلفة باعتباره حقاً اقتصادياً وحقاً اجتماعياً وحقاً ثقافياً . فضلاً عن انطباق جميع هذه الصفات عليه ، فإنه يمثل أيضاً عاملاً أساسياً للإعمال التام للحقوق المدنية والسياسية كذلك ، وبالتالي فإن الحق في السكن يعبر عن عدم تجزئة حقوق الإنسان كما يعبر عن تكامل هذه الحقوق جميعها (المبحث الأول) .

والتكامل وعدم التجزئة يعنيان أنه ينبغي أن تُعالج الانتهاكات البليغة للحق في السكن اللائق، كالتشرد والإخلاء القسري، على سبيل الاستعجال والأولية ، فالتقاعس عن التدخل سيتسبب في توسيع دائرة الانتهاك لتتطال عدداً كبيراً من الحقوق كالحق في الحياة وحق الشخص في الأمان على نفسه والحق في الصحة والحق في الخصوصية والحق في عدم التعرض للمعاملة القاسية واللاإنسانية (المبحث الثاني).

ويراد بعدم التجزئة والتكامل في نطاق حقوق الإنسان أن هذه الحقوق مترابطة ومتداخلة ومتشابكة بعضها بعضاً ، بحيث أن وجود مجموعة من الحقوق يكون معتمداً على وجود الحقوق الأخرى . ويعني ذلك أيضاً أنه من الصعب الفصل بينها ، كما لا يمكن أن تتعارض حتى يُرجح بينها مما يعزز فكرة التنفيذ المترابط التي يقوم عليها مبدأ عدم التجزئة . فالتداخل والتشابك هو الذي يبرر انتهاك الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية عند انتهاك الحقوق المدنية والسياسية .

وينصرف معنى ذلك أيضاً إلى أن جميع حقوق الإنسان على مستوى واحد من الأهمية بالنسبة للفرد والمجتمع ، فلا يمكن اعتبار بعضها مهماً والبعض الآخر أقل أهمية ، وإن هذا الطابع المتساوي والمتجانس لأنواع الحقوق يرفض أي تسلسل هرمي بينها ، مما يعني أنه يجب أن تعامل كل الحقوق بنفس القدر من الاعتراف والحماية والاهتمام .

وتعلن العديد من القرارات والإعلانات الدولية عدم قابلية الحقوق للتجزئة ، وأكثرها شهرة ما جاء في إعلان وبرنامج عمل فيينا الذي اعتمدته المؤتمر العالمي لحقوق الإنسان في 25 جوان عام

1993 من أن " كل حقوق الإنسان عالمية وغير قابلة للتجزئة ومتشابكة " ، وقرار الجمعية العامة للأمم المتحدة رقم 130/32 ، بالإضافة لأجندة الجمعية العامة للأمم المتحدة في دورتها 41 والتي تشير إلى "عدم تجزئة والاعتماد المتبادل بين الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والحقوق المدنية والسياسية"¹ .

¹ - مشار إليهما في : جاك دونللي ، حقوق الإنسان العالمية بين النظرية والتطبيق ، ترجمة مبارك علي عثمان ، المكتبة الأكاديمية ، 1998 ، ص 59 .

المبحث الأول :

الترابط بين الحق في السكن اللائق وغيره من حقوق الإنسان

استُقر دائماً على إتباع نهج يشدد على مبدأ عدم قابلية حقوق الإنسان للتجزئة ، والذي بدونه يفقد الحق في السكن اللائق معناه ، فأوجه الترابط القائمة بين الحق في السكن اللائق وما يتصل بذلك من حقوق إنسانية أخرى كالحق في الحياة والكرامة والحق في الغذاء والماء والصحة والعمل والأرض والملكية والأمن الشخصي بالإضافة إلى الحماية من المعاملة اللاإنسانية والمهينة وعدم التمييز والمساواة بين الجنسين إنما تقع في صميم أعمال الحق في السكن اللائق .

ويُعرف السيد ميلون كوثري الحق في السكن اللائق باعتباره "حق كل امرأة ورجل وشاب وطفل في الحصول على بيت آمن يؤويه ومجتمع محلي ينتمي إليه ويعيش فيه في ظل السلم والكرامة" ¹ ، ويقوم هذا التعريف على تفسير واسع النطاق للحق في السكن وبما ينسجم الانسجام الكامل مع طبيعة حقوق الإنسان غير القابلة للتجزئة.

وقد سلكت الهيئات الدولية المعنية بحقوق الإنسان المسلك ذاته في التأكيد على ترابط هذا الحق مع غيره من الحقوق (المطلب الأول) لاسيما الحق في الحياة والكرامة (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

الترابط بين الحق في السكن اللائق وغيره من الحقوق في اجتهادات

الهيئات الدولية :

تجدر الإشارة أن الميثاق الاجتماعي الأوروبي المنقح هو الصك الإقليمي الوحيد من بين الاتفاقيات الإقليمية الأساسية المعنية بحقوق الإنسان الذي ينص بكل الوضوح على الحق في السكن ، فلا يعترف أي نص من النصوص الصادرة عن منظمة الدول الأمريكية صراحة بالحق في السكن بما في ذلك الاتفاقية الأمريكية لحقوق الإنسان (1969) والبرتوكول الإضافي للاتفاقية الأمريكية الخاصة بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، والشيء نفسه بالنسبة لأحكام كلاً من الاتفاقية

¹ - تقرير المقرر الخاص المعني بالسكن الملائم ، E/CN.4/2001/51 : UNDoc ، مرجع سابق ، ص 5 .

الأوروبية لحماية حقوق الإنسان والحريات الأساسية (1950) والميثاق الإفريقي لحقوق الإنسان والشعوب (1981) ، إلا أن حماية هذا الحق قد استُمدت من الاجتهاد القضائي أو شبه القضائي باعتباره مرتبطاً بحقوق الإنسان الأخرى¹.

الفرع الأول: الحق في السكن اللائق في اجتهادات اللجنة الإفريقية لحقوق الإنسان والشعوب :

يستحق الميثاق الإفريقي لحقوق الإنسان والشعوب الدراسة عن كثب حيث يُمثل نقطة التقاء للمعايير الدولية والخبرات والقيم الإفريقية المتميزة ، وفي واقع الأمر أن إضافة لفظ "الشعوب" لعنوان الميثاق يعكس إشارة للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، سواء كانت تلك الحقوق جماعية أو فردية والتي نشأت عن التنوع والتداخل الثقافي بالقارة الإفريقية .

وتشكل مشكلات السكن أهمية بالغة في معظم أنحاء إفريقيا ، وتُمثل كل من تركة الاستعمار وأثرها على أنماط حيازة الأرض وتآكل حقوق السكان الأصليين بالبلاد والتهجير بسبب الحروب الأهلية والنزاعات والتحول الحضري السريع والتحديات البيئية والصحية جزءاً من القضايا المتعلقة بالسكن والأرض ، وتوضح المادة 14 من الميثاق الإفريقي بشكل لا لبس فيه ضمان الحق في الملكية والذي لا يمكن تجاوزه إلا في حالة المنفعة العامة أو المصلحة العامة للمجتمع بما يتوافق مع أحكام القوانين المناسبة ، كما يؤكد الميثاق على الحق في التصرف الحر في الثروة ويتضمن حماية الممتلكات لمن صودرت ممتلكاتهم² ، إلا أنه لم يذكر بشكل خاص الحق في الحصول على مسكن ملائم .

وقد أشارت اللجنة الإفريقية لحقوق الإنسان والشعوب لذلك في قضية مركز العمل المعني بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية ضد نيجيريا بقولها أنه " بالرغم من أن الحق في السكن أو المأوى اللائق ليس منصوباً عليه صراحة في الميثاق الإفريقي فإن النتيجة المنطقية للجمع بين الأحكام

¹ - مكتب المفوض السامي لحقوق الإنسان ، الحق في السكن اللائق ، صحيفة وقائع 21 التفتيح 1 ، الأمم المتحدة ، نيويورك وجنيف ، 2010 ، ص 13 .

² - المادة 21 من الميثاق الإفريقي لحقوق الإنسان والشعوب لعام 1981 .

التي تحمي الحق في التمتع بالملكية والحماية الممنوحة للأسرة تمنع التدمير العشوائي للمأوى لأنه عند تدمير المسكن تتضرر الملكية والصحة والحياة الأسرية ، ولذلك يلاحظ أن جملة المواد 14 و 16 و 18(1) تشير إلى أن الميثاق ينطوي على الحق في السكن¹ .

الفرع الثاني: الحق في السكن اللائق في اجتهادات الهيئات الأوروبية لحقوق الإنسان :

على الرغم من أن الاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان والحريات الأساسية لسنة 1950 لا تتضمن أي نص يتعلق بالحق في السكن ، ولا أي نص صريح بشأن الحماية من إخلاء المسكن بالإكراه ، إلا أن ثمة العديد من القضايا التي نظرت فيها اللجنة والمحكمة اللتان ترصدان تنفيذ الاتفاقية قد تناولت هذه المسألة مباشرة .

لقد أعلنت اللجنة الأوروبية لحقوق الإنسان صراحة في قرارين من قراراتها أنه ليس على الدول التي صدقت على الاتفاقية أي التزام قانوني بتوفير المسكن للمواطنين ، مما يبين العوائق الناجمة عن الإخفاق في تقنين الحق في السكن الملائم . وهو حق لا يمكن في غيابه ممارسة كل الحماية القانونية المترتبة على هذه القاعدة ، وفي قرار صدر سنة 1975، ويتعلق بالحق في الخصوصية ، ذكرت اللجنة ، فيما يتعلق بمقبولية الدعوى مايلي:

" تذكر مقدمة الطلب في النهاية أن السلطة المحلية المسؤولة عن المنطقة التي تقيم فيها قد انتهكت المادة 8 من الاتفاقية لعدم ممارسة سلطتها التقديرية بشكل إلزامي لتمكينها من الحياة المطلقة لمسكنها ... صحيح أن المادة 8(1) تنص على وجوب أن تحترم الدولة حرمة مسكن الفرد وألا تتدخل في هذا الحق . ولكن اللجنة ترى أن المادة 8 لا تفرض بأي شكل من الأشكال على أي دولة التزاماً ايجابياً بتوفير المسكن² .

¹ - البلاغ رقم 96/155 مشار إليه في : المفوض السامي لحقوق الإنسان، الحق في السكن اللائق، صحيفة الوقائع رقم 21 ، المرجع السابق ، ص 13

² - التقرير المرحلي للمقرر الخاص للجنة الفرعية لمنع التمييز وحماية الأقليات بشأن الحق في السكن الملائم ، مرجع سابق ، الفقرة 114 .

وكررت اللجنة المذكورة التأكيد على هذا الرأي في قضية أخرى حين ذكرت أنه " من الصحيح أن الإشارة في المادة 8 الى "المسكن" - حسب ما ورد في طلب الحكومة - تتعلق بوضوح باحترام المسكن باعتباره كياناً موجوداً ولا يمكن أن تتطوي على الحق في الحصول على سكن " . وتظهر هنا آراء اللجنة واضحة بشكل لافت للنظر إذ أنها اعتبرت أن الاتفاقية لا تتضمن الحق في الحصول على سكن ¹ .

وتعلقت قضية (Mellacher and others v Austria) في عام 1989 ، التي حكمت فيها المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان والحريات الأساسية ، بتطبيق المادة 1 من البروتوكول الأول للاتفاقية بشأن " التمتع السلمي بالممتلكات " في إطار تدابير مراقبة الإجراءات . واحتج المدعي ، وهو المالك ، بأن حقوقه المنصوص عليها في البروتوكول الأول قد انتهكت بسبب فرض تدابير مراقبة الإجراءات على الحياة التي يملكها . بيد أن المحكمة نظرت إلى الأمور نظرة مختلفة وأوضحت النقاط الرئيسية التالية في حكمها ، وهي نقاط تعتبر مفيدة بوجه عام فيما يتعلق بحقوق السكن ، وبوجه خاص فيما يتعلق بحقوق المستأجرين ² :

- لم تعتبر التخفيضات المتنازع بشأنها في الإيجار نزاعاً للملكية ، لا رسمياً ولا بحكم الواقع ، وإنما اعتبرت ذلك رقابة على استخدام الملكية ،

- كانت للهيئة التشريعية سلطة تقديرية واسعة النطاق فيما يتعلق بتنفيذ السياسات الاجتماعية والاقتصادية ، ولاسيما في مجال الإسكان ،

- من الواضح أنه لا يمكن اعتبار التبريرات التي قدمتها الدولة بشأن القانون المذكور تبريرات غير معقولة ، فهي تحقق هدفاً مشروعاً من أجل الصالح العام ،

- وفي القوانين التي تعالج أوجه قصور اجتماعية ، ولاسيما في مجال مراقبة الإجراءات ، يجب أن تكون للهيئات القضائية حرية اتخاذ التدابير التي تؤثر على تنفيذ عقود سبق إبرامها قبل صدور القانون ،

¹ - نفس المرجع السابق ، الفقرة 115

² - نفس المرجع السابق ، الفقرة 116

- لم تخرج التدابير المعتمدة لمراقبة الإيجارات عن نطاق الهامش التقديري للدولة ، وعلى الرغم من أن التخفيضات في الإيجارات كانت لافتة للنظر فإن مبلغها لم يشكل عبئاً غير مناسب .

وتناولت قضية بين دولتين ، هي قضية قبرص ضد تركيا في عام 1976 مسألة إخلاء المساكن بالإكراه على أنها انتهاك للحق في "احترام حرمة المسكن"، ووفرت بذلك قدراً كبيراً من الحماية ضد هذا الانتهاك الصريح لحقوق السكن المعترف بها دولياً ، وكان رأي اللجنة الأوروبية كما يلي : " إن طرد القبارصة اليونانيين من المساكن ، بما فيها ديارهم المملوكة لهم ، الذي يُعزى إلى تركيا بموجب الاتفاقية ، يشكل تدخلاً في الحقوق المكفولة بموجب المادة 8(1) من الاتفاقية ، أي حق هؤلاء الأشخاص في أن تُحترم حرمة مساكنهم ، و/أو حقهم في أن تحترم حياتهم الخاصة ...وتخلص اللجنة ...إلى أن...تركيا قد ارتكبت أفعالاً لا تتماشى مع الحق في احترام حرمة المسكن المكفول في المادة 8 من الاتفاقية"¹.

وبذلك تتضمن هذه الآراء والأحكام الصادرة عن كل من اللجنة والمحكمة أبعاداً ايجابية وسلبية ، في آن واحد ، تتعلق بالحماية القانونية لجوهر حقوق السكن . فتوجد ، من ناحية آراء أعلنت أن الإخلاء الجماعي للمساكن بالإكراه انتهاك للاتفاقية ، وأن تدابير مراقبة الإيجارات تعتبر " هدفاً اجتماعياً مشروعاً " . ومن ناحية أخرى فسرت الاتفاقية على أنها لا تتضمن التزاماً بتوفير المسكن ، وأنها تبرر نقل الأشخاص من منازل يمتلكونها تحقيقاً لهدف اجتماعي مشروع ولمصلحة حماية حقوق الآخرين وحياتهم . وبهذا يكون الموقف غامضاً بشكل ما بالنظر إلى عدم وجود نصوص محددة في الاتفاقية تتعلق بحقوق السكن² .

الفرع الثالث:الحق في السكن اللائق في اجتهادات اللجنة المعنية بحقوق الإنسان :

عالجت اللجنة المعنية بالحقوق السياسية والمدنية الآثار الكارثية للحرمان من المأوى الناجم عن عمليات الإخلاء وهدم المسكن ، بموجب العهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية ، باعتبارها

¹ - نفس المرجع السابق ،الفقرة 117

² - نفس المرجع السابق ،الفقرة 118

انتهاكات لحقوق الإنسان ، ولكن لم يكن ذلك في سياق إدانة الظروف السكنية السيئة للغاية من أجل حماية الحق في الحياة .

ففي قضية "جيورجوبولوس وآخرين ضد اليونان " نظرت اللجنة المعنية بالحقوق السياسية والمدنية في قضية أسرة من غجر الروما تعيش في مستوطنة لا يحصلون فيها على الكهرباء أو خدمات الصرف الصحي ، ولا يوجد فيها سوى صنبورين اثنين يوفران مياهًا جارية للمستوطنة . ووصف مستشار رئيس الوزراء المعني بنوعية الحياة المستوطنة بأنها الأسوأ في اليونان، وأنها " إهانة لإنسانيتنا " ، وقد توقفت جميع المحاولات الرامية إلى تحسين الظروف المعيشية للمجتمع المحلي ، أو لنقل السكان إلى مستوطنة أفضل وذلك بسبب روح العداء الموجودة تجاه الغجر . وعندما غادرت أسرة جيورجوبولوس مأواها لفترة زمنية للسعي من أجل الحصول على عمل موسمي، قام مسؤولو البلدية بهدمه ومنعوا بناء مأوى بديل . ورأت اللجنة أن هدم مأوى أصحاب البلاغ ومنع إقامة مسكن جديد لهم يشكل انتهاكاً للمواد 17 (التدخل في السكن) و 23 (حماية الأسرة)، و 27 (حق المرء في التمتع بثقافته) ¹.

وفي سياق المادة 17 من العهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية ، التي تحظر التدخل التعسفي أو غير القانوني في خصوصيات أي شخص أو شؤون أسرته أو بيته أو مراسلاته، أقرت اللجنة بعض العناصر المكونة للحق في السكن اللائق بموجب العهد. وقضت بأن إنهاء حقوق الحيازة بسبب الغياب عن البلد إجراء تعسفي يتعارض، من ثم، والمادة 17 ، وأن السكن الذي يبني من دون إذن رسمي على أرض تابعة للبلدية ، ينبغي أن يُعترف به باعتباره "بيتاً" ، وأن توفر له الحماية من التدخل غير المشروع . وأقرت اللجنة أيضاً بما يتركه الإخلاء من آثار مدمرة على الأسر والمجتمعات المحلية، ونصت على عدم جواز السماح به إذا كان ذلك سيؤدي إلى الحرمان من المأوى ².

¹ - انظر - اللجنة المعنية بحقوق الإنسان، الآراء بشأن البلاغ رقم 2008/1799،
UNDoc: CCPR/C/99/D/1799/2008 ، الموثقة في 14/09/2014 ، الفقرة 1 و 2 .

² - اللجنة المعنية بحقوق الإنسان، الآراء بشأن البلاغ رقم 2011/2073 ، UNDoc: A /60/40 ، نيويورك 2013 ، الفقرة 4 و 5 .

وفي رأي مؤيد في قضية جيورجوبولوس، أشار "فابيان سالفولي"، عضو اللجنة المعنية بحقوق الإنسان ، إلى أن قرار اللجنة في تلك القضية يقر بمبدأ ترابط الحقوق وعدم قابليتها للتجزئة ، وأنه يتفق مع" النهج السائد في القانون الدولي لحقوق الإنسان المتمثل في الابتعاد عن التقسيم المفتعل والمصطنع للحقوق إلى فئات"¹.

ومع ذلك، فإن إطار الحقوق التي أوضحت فيه اللجنة المعنية بحقوق الإنسان التقارب بين الحقوق في العهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية والحق في السكن اللائق لا تزال تقصّر مسائلة الدولة على الحالات التي يكون فيها الحرمان من المأوى ناجماً عن إجراءات تتخذها الدولة ، كالترحيل أو الطرد من السكن. وهذا الإطار يسمح للدولة بأن تتجاهل التزاماتها ، بمعالجة الظروف المعيشية السيئة وغير اللائقة . مما يعني مثلاً أن الطفل الذي يحرم من المأوى بسبب الترحيل أو الطرد يُعتبر ضحية انتهاك للحقوق ، ومن حقه السعي من أجل الوصول إلى سبل انتصاف فعالة، ولكن الطفل الذي يولد في نفس ظروف الحرمان من المأوى ، لا يحق له ذلك. ومن الحيوي، إذن، أن لا تُقصر الانتهاكات على ظروف "التدخل" المباشر. فلا بد من أن يكون لأولئك الذين يحرمون من الحق في الحياة ، بفعل ظروف الحرمان الاجتماعي والاقتصادي ، الحق أيضاً في الحصول على سبل انتصاف فعالة.

المطلب الثاني :

علاقة الحق في السكن اللائق بكرامة الإنسان وحقه في الحياة :

توضّح التجارب المعيشة أن السكن اللائق والكرامة والحياة مترابطة ترابطاً وثيقاً، بحيث تصبح في الأساس متلاحمة لا تنفصم . فالحق في الحياة لا يمكن فصله عن الحق في التمتع بمكان آمن للعيش فيه، والحق في التمتع بمكان آمن للعيش لا يكون له معنى إلا في سياق الحق في العيش بكرامة وأمن.

¹ - انظر آراء اللجنة المعنية بحقوق الإنسان بشأن البلاغ رقم 2008/1799 ، المرجع السابق ، الفقرة 3.

الفرع الأول : الحق في السكن و كرامة الإنسان :

إن كل حقوق الإنسان على اختلاف تطبيقاتها لها جوهر ومضمون مشترك يمثل القاسم الذي يربط الحقوق مع بعضها ، ويتمثل هذا الجوهر المشترك للحقوق بالحفاظ على كرامة الإنسان وأدميته ذلك أن غاية كل الحقوق هو تحقيق العيش اللائق بكرامة الإنسان ¹ .

وردت الإشارة لكرامة الإنسان في ديباجة ميثاق الأمم المتحدة وفي ديباجة الإعلان العالمي لحقوق الإنسان التي تنص المادة الأولى منه على أن " جميع الناس يولدون أحراراً متساوين في الكرامة والحقوق "، وتستمد حقوق الإنسان أساسها من هذا المبدأ إذ جاء في ديباجتي العهدين الدوليين لعام 1966 أن حقوق الإنسان " تنبثق من كرامة الإنسان الأصيلة فيه "، ولقد أكد المؤتمر العالمي لحقوق الإنسان سنة 1993 على أن "جميع حقوق الإنسان نابعة من كرامة الإنسان وقدره المتأصلة فيه" .

ولاشك أن أي انتهاك للحق في السكن اللائق يشكل انتهاكاً لحقوق الإنسان وحياته الأساسية وبالتالي إهانة وتحطيماً لكرامة الإنسان . وقد رفضت اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية في تعليقها العام رقم 4 بشأن الحق في السكن اللائق تعاريف السكن اللائق التي تركز على المأوى المادي ، واعتمدت بدلاً من ذلك تعريفاً يرتبط ارتباطاً مباشراً بالحق في الكرامة حيث أشارت إلى أنه ينبغي " ألا يفسر الحق في السكن تفسيراً ضيقاً أو تقييداً يجعله مساوياً ، على سبيل المثال ، للمأوى الموفر للمرء بمجرد وجود سقف فوق رأسه ، أو يعتبر المأوى على وجه الحصر سلعة . وينبغي بالأحرى النظر إلى هذا الحق باعتباره حق المرء في أن يعيش في مكان ما في أمن وسلام وكرامة" ² .

ورغم أن مبدأ الكرامة تعبير جامع لكل عناصر حقوق الإنسان إلا أنه ينصرف تحديداً للحق في السلامة الجسدية والعقلية والذي تلعب فيه ظروف المأوى دوراً أساسياً ، ولذلك ما فتئت المحاكم

¹ - علاء حسين علي ، القيمة القانونية لحقوق الإنسان بين التدرج وعدم التجزئة ، مجلة الجنان لحقوق الإنسان ، قسم حقوق الإنسان ، جامعة الجنان ، لبنان ، عدد 7 ، 2014 ، ص 62 .

² - لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، التعليق العام رقم 4 (1991) بشأن الحق في السكن الملائم (المادة 11(1) من العهد)، مرجع سابق ، الفقرة 7.

واللجان الدولية المعنية بحقوق الإنسان ، عند تصديها لقضايا انتهاك مبدأ الكرامة ، تقرر ذلك بانتهاك الحق في السلامة الجسدية والعقلية¹.

ويبدو من الآراء السابقة أن حق الإنسان في السكن اللائق ينتمي إلى طائفة الحقوق الضامنة Droits de sauvegarde التي تشكل ضماناً لتمتع الإنسان بمجموعة أخرى من الحقوق ، تعرف بالحقوق المؤسسة للحرية (droits fondateurs de liberté) ، وبالتالي ينحصر دوره في تحقيق الفاعلية لكرامة الإنسان وسلامته الجسدية والعقلية².

الفرع الثاني: الحق في السكن اللائق و الحق في الحياة :

يعتبر الحق في الحياة الحق الإنساني الأسمى ، وهو حق مطلوب حمايته من أجل أعمال جميع حقوق الإنسان الأخرى . ومن أجل هذه المكانة المركزية ، وكون الملايين من الأفراد والجماعات المهمشة يعيشون ظروفاً سكنية مزرية تهدد حقهم في الحياة ، يلقي انطباق الحق في الحياة على الحق في السكن اللائق الكثير من الاهتمام المتزايد من جانب الأوساط الدولية المعنية بحقوق الإنسان³.

إن ما يترتب على الحرمان من المأوى وعلى السكن الذي لا يستوفي المعايير من آثار هائلة على الحق في الحياة ، لاسيما بالنسبة إلى أشد فئات السكان ضعفاً ، أمر لا يمكن إنكاره . إذ تشير التقديرات إلى أن ثلث الوفيات في جميع أنحاء العالم يتصل بالفقر والسكن غير اللائق ، ويزيد معدل الوفيات لدى الأشخاص المحرومين من المأوى بنسبة تتراوح بين ضعفين وعشرة أضعاف عنه لدى أولئك الذين لهم مأوى يضمهم . ففي ثماني ولايات في الهند، توفي، في الفترة بين عامي 2010 و 2016 حوالي 24000 شخص ممن لا مأوى لهم نتيجة لظروف معيشتهم .

¹ - منظمة العفو الدولية ، مكافحة التعذيب : دليل التحركات ، مطبوعات منظمة العفو الدولية ، 2002 ، ص 83

² - مصطفى عبد الغفار ، ضمانات حقوق الإنسان على المستوى الإقليمي ، مركز القاهرة لدراسات حقوق الإنسان ، القاهرة ، ب س ن ، ص 30 .

³ - اللجنة المعنية بحقوق الإنسان ، التعليق العام رقم 6 (1982) بشأن الحق في الحياة (المادة 6) ، في: الصكوك الدولية لحقوق الإنسان ، المجلد الأول ، تجميع للتعليقات العامة والتوصيات العامة التي اعتمدها هيئات معاهدات حقوق الإنسان ، مرجع سابق ، الفقرة 1 .

وقد بينت النتائج الأولية لدراسة أجريت في المملكة المتحدة ، على سبيل المثال، أن النساء اللاتي يعشن بلا مأوى يمكن أن يتوقعن أن يعشن 43 سنة فقط ، مقابل 80 سنة للنساء اللاتي من عامة السكان . وفي الولايات المتحدة ، زادت عدد حالات الانتحار إلى الضعف بين عامي 2005 و 2010 بسبب الضغوط الشديدة المتصلة بالإسكان وبعمليات الإخلاء وأزمة القروض العقارية لعام 2007 . وقد شهدت أوروبا أيضاً زيادة في حالات الانتحار بنسبة 6.5 في المائة في الفترة نفسها تقريباً . وفي الدول التي أتيحت فيها برامج اجتماعية للمتأثرين بهذا الأمر، لم يلاحظ حدوث زيادات حادة مماثلة في معدلات الانتحار¹ .

بالنسبة إلى النساء والأطفال ضحايا العنف المنزلي ، لا يعود البيت ذلك الملاذ الآمن الذي يراد له أن يَكُونَهُ ، بل يصبح أخطر مكان حيث يقودهم في بعض الحالات إلى حتفهم . وهناك عوامل من قبيل اكتظاظ المساكن وتدني صلاحيتها للسكن وانعدام الخدمات الميسرة (المياه والكهرباء والصرف الصحي) تؤدي إلى زيادة حوادث العنف المنزلي. وكثير من النساء في هذه الحالات لا تتوفر لهن القدرة على إبعاد الجاني من المنزل بسبب عدم حصولهن على دعم الأسرة أو المجتمع المحلي أو الدولة . وعلاوة على ذلك ، يحول عدم توفر المسكن البديل والدعم المالي دون ابتعاد المرأة عن أوضاع يسودها العنف ، والعديد من النساء اللاتي ينجحن في مغادرة المسكن يصبحن عرضة للتشرد وقد يتعرضن، من ثمة ، إلى المزيد من العنف² .

ويتأكد عدم قابلية الحق في الحياة والحق في السكن للتجزئة أيضاً في حالات النزاع ، وخاصة عندما تُستهدف المنازل والمناطق السكنية . وكثيراً ما يستخدم هدم المنازل ، والقصف بالقذائف والقنابل في المناطق السكنية ، وتدمير الهياكل الأساسية كشبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء كأعمال عدوانية في حالات النزاع ، وهو ما يجعل مناطق بكاملها غير مناسبة وغير لائقة للحياة .

¹ - تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق ، UNDoc: A/71/310 ، الموثقة في 08 / 08 / 2016 ، الفقرات 11 و 12 و 23 .

² - نفس المرجع السابق ، الفقرة 24 .

على سبيل المثال ، في عملية التوغل التي حدثت في قطاع غزة ، في العام 2014، دُمّرت 160 000 وحدة سكنية أو تعرضت لأضرار كبيرة أو طفيفة . وحتى بعد مرور ثمانية عشر شهراً من انتهاء الحرب ، لم تكن عملية إعادة إعمار منازل 74 في المائة من الأسر الفلسطينية التي شردت قد بدأت بعد وهو ما ترك حوالي 90 000 شخص مشردين أو من دون مأوى¹.

أولاً : لجنّا رصد العهدين الدوليين والترابط بين الحق في الحياة والحق في السكن :

لابد من إعادة التفكير في أثر تقسيم الحقوق الموحدة في الإعلان العالمي لحقوق الإنسان إلى فئتين ، وكذلك في اختيار وضع الحق في الحياة في العهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية فقط . فالحق في الحياة لا ينتمي في واقع الأمر إلى فئة أو أخرى من فئتي حقوق الإنسان المدنية والسياسية أو الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، فهو يتضمن أبعاداً من كليهما. ويمكن أن يحرم إنسان من الحياة جراء أفعال تقوم بها الدول ، من قبيل عمليات القتل خارج نطاق القضاء، ولكن يمكنه بنفس القدر أن يهلك جراء حرمانه من الحصول على الغذاء والماء ومكان للعيش الآمن .

وقد كان من شأن القرار الذي اتخذ قبل 52 عاماً بإدراج هذا الحق الشامل والأساسي في عهد واحد فقط من العهدين أن أوجد معضلة ، وهي: هل يُفصل الحق في الحياة المنصوص عليه في المادة 6 من العهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية عن أبعاده الحيوية في الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ؟ هل ينبغي أن تقتصر انتهاكات الحق في الحياة على حالات التسبب المتعمد ، أو الذي يمكن منع حدوثه للوفاة ، كعقوبة الإعدام ، أو القتل، أو هل يمكن أن تُعطى الانتهاكات الناجمة عن إهمال الدولة نفس القدر من الأهمية ، على سبيل المثال، الانتهاكات الناجمة عن عدم اتخاذ تدابير معقولة لكفالة الحصول على الغذاء والسكن والماء وضرورات الحياة الأخرى ؟ . وللإجابة على هذه الأسئلة أثارَ تتجاوز كثيراً تفسير الحقوق في

1 - مكتب تنسيق الشؤون الإنسانية، النشرة الإنسانية: الأرض الفلسطينية المحتلة ، يناير 2016، متاح على الموقع: http://reliefweb.int/sites/reliefweb.int/files/resources/ocha_opt_the_humanitarian_monitor_2016_01_05_english_0.pdf

العهديين. فلها عواقب كبيرة بالنسبة إلى الأشخاص الذين يُهدّد حقهم في الحياة بفعل الحرمان من المأوى أو بفعل السكن غير اللائق¹.

وعلى الرغم من التقارب الواضح بين الحق في الحياة والحق في السكن اللائق، فإن الفصل بين هاتين الفئتين من حقوق الإنسان في العهديين يجنح إلى إضعاف فهم الترابط القائم بينهما. وبغية الامتثال للمفاهيم التقليدية لأهلية الحقوق المدنية والسياسية لأن ينظر فيها القضاء، عولجت انتهاكات الحق في الحياة في المقام الأول في الحالات التي أدت الإجراءات المباشرة التي اتخذتها الدول، أو إغفالاتها المتعمدة، إلى حرمان أفراد من الحياة أو إلى التهديد بحرمانهم منها.

فاللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، مثلاً، مسؤولة عن تفسير الحق في السكن اللائق والحقوق الأخرى في العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وتطبيقها باعتبارها مترابطة هي والحق في الحياة ولا يمكن فصلها عنه. وقد شددت اللجنة المذكورة على أن الحكومات والمحاكم، في الحالات التي يحصل فيها الحق في السكن اللائق على حماية دستورية صريحة، وإن كان الحق في الحياة يحصل عليها، ملزمة بتفسير الحق في الحياة من أجل كفالة الوصول إلى سبل انتصاف فعالة في ما يتعلق بالحقوق المنصوص عليها في العهد².

وفي تعليقها العام رقم 7 بشأن عمليات الإخلاء القسري لاحظت اللجنة أن عمليات الإخلاء قد تشكل انتهاكاً للحق في الحياة، وفي الاستعراضات الدورية قُدمت إسهامات هامة لفهم التفاعل بين الحق في السكن اللائق والحق في الحياة³.

وتقوم اللجنة المعنية بحقوق الإنسان فيما يتعلق بالعهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية بدور بارز يتطلب اهتماماً خاصاً، باعتبار أن اللجنة اعتمدت تعليقاً عاماً فسّرت من خلاله معنى

¹ - تقرير المقرر الخاص المعني بالسكن اللائق، A/71/310 : UNDoc، المرجع السابق، الفقرة 4.

² - اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، الملاحظات الختامية بشأن التقرير الدوري السادس لكندا، UNDoc: E/C.12/CAN/CO/6، الموثقة في 23/03/2016، الفقرتان 5 و 6.

³ - لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، التعليق العام رقم 7 (1997) بشأن الحق في السكن الملائم (المادة 11(1) من العهد): حالات إخلاء المساكن بالإكراه، المرجع السابق، الفقرة 4.

الحق في الحياة تفسيراً شاملاً ، كما أن جميع الاجتهادات القضائية الموضوعية المتعلقة بالحق في الحياة على الصعيد الدولي إنما نشأت عن قضايا في إطار البروتوكول الاختياري الملحق بالعهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية وفي ضوء اجتهاد اللجنة القضائي .

لقد أكدت اللجنة المعنية بحقوق الإنسان في تعليقها العام رقم 6 أن الحق في الحياة هو " الحق الأسمى " الذي " ينبغي ألا يفسر تفسيراً ضيقاً " والذي " لا يمكن فهمه فهماً صحيحاً بطريقة تقييدية ، وتتطلب حماية هذا الحق اعتماد الدول تدابير إيجابية " ¹ ، وفي الاستعراضات الدورية لاحظت اللجنة الآثار الموثقة للعيش بلا مأوى على الصحة وعلى الحياة ، وأشارت إلى أن الحق في الحياة يتطلب اتخاذ تدابير إيجابية لمعالجة حالة العيش بلا مأوى ².

ونظرت اللجنة ، في حالات عديدة ، في الطريقة التي يولد بها الحرمان من المأوى أخطاراً تهدد الحياة والصحة والسلامة الشخصية للأفراد في الظروف الصعبة . ومما يثير الدهشة أن اللجنة لم تبد رغبة في معالجة مسألة الحرمان من المأوى من حيث كونها انتهاكاً للحق في الحياة . وبدلاً من ذلك، رأت اللجنة أن إجراءات الدولة التي تؤدي إلى فقدان المأوى قد تشكل معاملة قاسية ولا إنسانية ، مخالفةً بذلك المادة 7 من العهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية ، أو تدخلاً غير قانوني في البيت بما يتعارض والمادة 17. وعلى الرغم من اعتراف اللجنة بالترابط القائم بين الحقوق المدنية والسياسية والحق في السكن اللائق، فقد قصرت هذا الاعتراف على إطار سلبي تقليدي للحقوق بشأن المعاملة أو العقوبة أو التدخل ، ولم تتطرق للالتزامات الموضوعية بمعالجة مسألتها الحرمان من المأوى ، والسكن غير اللائق، باعتبارهما انتهاكين للحق في الحياة .

ففي قضية "أ.ه.ج. ضد كندا" نظرت اللجنة في أثر ترحيل أ.ه.ج. إلى جامايكا ، والذي كشف تشخيصه أنه يعاني من مرض نفسي خطير، حيث سيتعرض " لخطر كبير بتدهور حالته الصحية و الاستبعاد الاجتماعي و العزلة و التشرد ". وقد زعم أ.ه.ج. أن ترحيله يشكل انتهاكاً للحق في الحياة .

¹ - اللجنة المعنية بحقوق الإنسان ، التعليق العام رقم 6 (1982) بشأن الحق في الحياة (المادة 6) ، المرجع السابق ، الفقرتان 1 و 5 .

² - Human rights committee , concluding observations of the human rights committee for the fourth periodic report of Canada , UN DOC : CCPR/C/79/Add.105 , 7 /04/1999 , para 5-7

وتلقت اللجنة أدلة على عدم وجود السكن اللائق وخدمات الدعم الكافية في جامايكا للأشخاص الذين يعانون من إعاقة نفسية اجتماعية . والأمر المأساوي في هذه القضية هو أن صاحب البلاغ ، بعد ترحيله ، أصبح في الواقع بلا مأوى يعيش في " مدفن قمامة مفتوح " ، غير أن اللجنة رأت أن الادعاء بوقوع انتهاك للحق في الحياة " غير مشفوع بما يكفي من الأدلة لإثباته" ، ومن ثمة ، فهو غير مقبول . ويبدو أن اللجنة طبقت ، في سياق بلاغ فردي ، النهج الضيق في تناول الحق في الحياة ، وهو النهج الذي كانت قد حذرت منه في تعليقها العام رقم 6 ، باشتراطها تقديم أدلة بوجود تهديد مباشر ومتعمد لحياة المدعي ، غير أن اللجنة خلصت إلى وجود انتهاك فيما يتعلق بالحق في عدم التعرض لأي ضرب من ضروب المعاملة أو العقوبة القاسية أو اللاإنسانية أو المهينة ، مؤكدة أن الهدف من المادة 7 هو صون كرامة الفرد وسلامته البدنية والعقلية معاً ، وهو هدف كان يمكن أيضاً أن يعزى إلى الحق في الحياة¹.

نظرت اللجنة المعنية بحقوق الإنسان كذلك في قضية "جاسين ضد الدانمرك" في أثر الحرمان من المأوى في سياق حياة أمّ وحيدة واجهت الترحيل إلى إيطاليا . وكانت "عُسمان جاسين" قد فرت خوفاً على حياتها من زوج عنيف في الصومال ، وقد أنقذها خفر السواحل الإيطالي أثناء عبورها البحر الأبيض المتوسط . وفي إيطاليا ، حاولت دون جدوى الحصول على سكن ، وعاشت في الشوارع ومعها ابنتها البالغة من العمر سنة واحدة ، حيث كانت تنام في محطات السكك الحديدية والأسواق . ثم غادرت السيدة "جاسين" وابنتها إيطاليا لطلب اللجوء في هولندا ، ولكنهما أعيدتا إلى إيطاليا ، حيث عاشت مرة أخرى في الشوارع مع ابنتها البالغة من العمر سنتين ، وكانت تنام في محطات السكك الحديدية وهي حامل . وقد حرمت من المساعدة الطبية أثناء ولادة مولودها الثاني لعدم وجود عنوان لديها . وعندما عجزت عن دفع رسوم تجديد ترخيص إقامتها الإيطالية، سافرت إلى الدانمرك . ورأت اللجنة أن إعادتها وطفليها إلى إيطاليا يشكل معاملة قاسية ولا إنسانية ، لاحتمال أن يصبحوا بلا مأوى مرة أخرى². وجدير بالملاحظة أن اعتراف اللجنة في

¹ - اللجنة المعنية بحقوق الإنسان، الآراء بشأن البلاغ رقم 2091/2011 ،

UNDoc:CCPR/C/113/D/2091/2011 ، الموثقة في 5 /06/ 2015 ، الفقرات 2 - 8

² - انظر اللجنة المعنية بحقوق الإنسان، الآراء بشأن البلاغ رقم 2360/2014 ،

UNDoc: CCPR/C/114/D/2360/2014 ، الموثقة في 25 /09/ 2015 .

هذه الحالات بأن الترحيل إلى حالة الحرمان من المأوى يمكن أن يشكل معاملة أو عقوبة قاسية ولا إنسانية ، وأن لضحايا الحرمان من المأوى في هذا السياق الحق في الانتصاف ، أمر يكتسي أهمية كبيرة .

وتعتزم اللجنة المعنية بحقوق الإنسان بصياغة تعليق عام جديد رقم 36 بشأن الحق في الحياة يتيح فرصة هامة لإعادة تأكيد الالتزام بالتوصل إلى فهم أشمل للحق في الحياة . وقد تلقت اللجنة تقارير من عدد كبير من منظمات المجتمع المدني وكذلك من المقررين الخاصين السابقين تؤكد على عدم قابلية الحق في الحياة والحق في السكن اللائق والغذاء والصحة وغيرهما من الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية للتجزئة ، وتؤكد الحاجة إلى تدابير إيجابية لمعالجة الانتهاكات المنهجية ¹.

ويشمل مشروع التعليق العام رقم 36 للجنة ، الصادر في جويلية 2017 ، مكونات يمكن أن تشكل الأساس لتجديد الالتزام بالنهج الأوسع نطاقاً ، والاعتراف بالالتزامات الإيجابية الذي جرى تأكيده في تعليق اللجنة العام رقم 6 بشأن الحق في الحياة . ومن ذلك مثلاً ، أن مشروع التعليق يؤكد مجدداً أن المادة 6 تفرض التزاماتٍ باعتماد استراتيجيات وبرامج طويلة الأجل للتصدي للفقير المدقع والحرمان من المأوى وغير ذلك من أنواع الحرمان المنهجي من الحق في الحياة . وهو يقر بأن الحق في الحياة يشمل " الحق في حياة كريمة " ، والمشروع يوجه الدول إلى أن " تهدف إلى تيسير الظروف الملائمة لحياة كريمة لجميع الأفراد وتعزيزها " ².

¹ - مجمل التقارير متاحة على موقع مكتب المفوض السامي لحقوق الإنسان :

- <https://www.ohchr.org/EN/HRBodies/CCPR/Pages/GC36-Article6Righttolife.aspx>

² - Comité des droits de l'homme , observation générale n° : 36 sur l'article 6 du Pacte international relatif aux droits civils et politiques , concernant le droit à la vie (Projet révisé préparé par le Rapporteur tel qu' adopté en première lecture à la 120^e session « 3-28 juillet 2017 » , para 3 et 30 . in :

https://www.ohchr.org/Documents/HRBodies/CCPR/GCArticle6/GCArticle6_FR.pdf

ثانياً: الهيئات المنشأة بموجب المعاهدات والترابط بين الحق في الحياة والحق في السكن اللائق:

تتناول معاهدات حقوق الإنسان الرئيسية الحق في الحياة من حيث انطباقه على فئات معينة ، ولا سيما الأطفال والمهاجرين والأشخاص ذوي الإعاقة . ومما لا شك فيه أن تفسير هذه الأحكام من جانب الهيئات المنشأة بهذه المعاهدات يعزز فهم الحق في الحياة بطريقة تستثير بالتجارب المعيشة لهذه الفئات المختلفة .

تقر الدول الأطراف في اتفاقية حقوق الطفل ، بموجب المادة 6 من الاتفاقية ، بأن لكل طفل حقاً متأسلاً في الحياة ، وبالتزام الدول بأن تكفل إلى أقصى حد ممكن بقاء الطفل ونموه . وقد شرح رئيس لجنة الصياغة المتعلقة بالاتفاقية هذا الحكم الفريد بأن أشار إلى أنه إذا كان النهج المتبع إزاء الحق في الحياة في الاتفاقيات الأخرى أكثر سلبية فينبغي أن يكون نهج اللجنة إيجابياً وأن يأخذ في الاعتبار الظروف الاقتصادية والاجتماعية والثقافية¹ .

وقد ذهبت لجنة حقوق الطفل ، في استعراضاتها الدورية ، إلى ربط الحق في الحياة والبقاء والنماء بالحق في السكن اللائق وبحماية الأطفال من عمليات الإخلاء لا سيما إذا كانت ستؤدي إلى الحرمان من المأوى² . كما تناولت اللجنة أيضاً مسألة التعرض بصفة خاصة لانتهاكات الحق في الحياة وارتفاع معدلات الانتحار لدى الأطفال الذين يعيشون في الشوارع³ .

وتستثير اتفاقية حقوق الأشخاص ذوي الإعاقة بالحق في الحياة وبالحق في الكرامة باعتبارهما قيمتين أساسيتين . فتشير المادة 3 إلى أن الغرض من هذه الاتفاقية هو تعزيز احترام الكرامة الأصلية للأشخاص ذوي الإعاقة . وتتضمن المادة 10 إشارة محددة إلى الالتزامات الإيجابية في

¹ - Sharon Detrick, A Commentary on the United Nations Convention on the Rights of the Child ,The Hague, the Netherlands, Martinus Nijhoff Publishers, 1999.

² - لجنة حقوق الطفل ، الملاحظات الختامية بشأن التقرير الجامع للتقارير الدوريين الثالث والرابع لأندونيسيا ، وثيقة الأمم المتحدة رقم 4-3/CRC/C/IDN/CO/3 : UNDoc ، الموثقة في 10 / 11 / 2014 ، الفقرات 6-9 .

³ - لجنة حقوق الطفل ، الملاحظات الختامية المتعلقة بالتقرير الجامع للتقارير الدورية من الثاني إلى الرابع لفيجي ، UNDoc:CRC/C/FJI/CO/2-4 ، الموثقة في 13 / 10 / 2014 ، الفقرات 11 و12 .

ما يتعلق بالحق في الحياة ، وهي تنص على أن " تؤكد الدول الأطراف من جديد أن لكل إنسان حقاً أصيلاً في الحياة ، وأن تتخذ جميع التدابير الضرورية لضمان تمتع الأشخاص ذوي الإعاقة فعلياً بهذا الحق على قدم المساواة مع الآخرين ."

ويجب أن تفسر جميع المواد الواردة في الاتفاقية بطريقة تتفق وتلك القيم الأساسية، بما في ذلك المادة 9 (إمكانية الوصول)، والمادة 11 (حالات الخطر والطوارئ الإنسانية)، والمادة 19 (العيش المستقل والإدماج في المجتمع)، والمادة 28 (توفير مستوى معيشي وحماية اجتماعية ملائمين).

وتؤكد المادة 9 من الاتفاقية الدولية لحماية حقوق جميع العمال المهاجرين وأفراد أسرهم وجوب توفير الحماية القانونية للحق في الحياة للعمال المهاجرين وأفراد أسرهم . ووجهت اللجنة المعنية بحقوق العمال المهاجرين الانتباه إلى انتهاكات الحق في الحياة في سياق عمليات الطرد القسري للمهاجرين من حديقة عامة في بوينس آيرس حيث أسفر ذلك عن وفاة شخصين¹.

وأتيحت للجنة المعنية بالقضاء على جميع أشكال التمييز ضد المرأة فرصة لأن تنظر، في إطار سوابقها القضائية ، في التزام الدول الأطراف بالتصدي للتهديدات التي تواجه المرأة والمرتبطة بعدم توفر المسكن . ففي قضية السيدة "أ.ت. ف." ضد هنغاريا ، نظرت اللجنة في ظروف امرأة لديها طفلان تعرضت للضرب المبرح من جانب زوجها وكانت خائفة على حياتها ، ولم تتمكن من الانتقال إلى مأوى لعدم وجود أماكن متاحة لإيواء طفلها الذي كان يعاني من إعاقة . ورفضت المحاكم المحلية أن تمنح "أ.ت. ف." حق حيازة منزلها مراعاةً لحقوق زوجها في الملكية . وقد رأت اللجنة أن حقوق الإنسان للمرأة في الحياة والسلامة الجسدية والعقلية لا يمكن أن يضحى بها لصالح حقوق أخرى ، بما في ذلك الحق في الملكية والحق في الخصوصية . وأوصت اللجنة بأن تتخذ هنغاريا تدابير إيجابية لتصحيح حالة السيدة "أ. ت. ف." من أجل توفير حماية أفضل للنساء بوجه أعم ،

¹ - اللجنة المعنية بحماية حقوق جميع العمال المهاجرين وأفراد أسرهم ، الملاحظات الختامية بشأن التقرير الأولي للأرجنتين ، CMW/C/ARG/CO/1 : UNDoc ، الموثقة في 2011 / 11/2 ، الفقرة 19

ولكفالة توفير بيت آمن للسيدة لتعيش فيه مع أولادها، فضلاً عن تأمين نفقة للطفلين وتقديم مساعدة قانونية وتعويضات عما وقع من انتهاكات لحقوقها¹.

وبفضل اجتهاداتها القضائية على مدى العقدين الماضيين ، وضعت المحكمة الأمريكية لحقوق الإنسان مفهوم الحق في حياة كريمة (vida digna) في سياق المادة 4 (الحق في الحياة) من الاتفاقية الأمريكية لحقوق الإنسان . وقد جرت الإشارة إلى هذا المفهوم لأول مرة في قرار المحكمة التاريخي في قضية " أطفال الشوارع " (فياگران موراليس وآخرون) ضد غواتيمالا ، وربما لم يعبر عنه بمثل هذه الجودة في أي مكان آخر حيث جاء في القرار أن: "الحق في الحياة هو حق أساسي من حقوق الإنسان ، وممارسة هذا الحق أساسية لممارسة جميع حقوق الإنسان الأخرى . وإذا لم يحترم هذا الحق فجميع الحقوق تصبح بلا معنى . وبالنظر إلى الطبيعة الجوهرية للحق في الحياة ، فإن النُهج التقييدية تصبح غير مقبولة. ومن حيث الجوهر، فإن الحق الأساسي في الحياة لا يشمل فحسب حق كل إنسان في ألا يحرم من حياته تعسفاً ، بل وحقه في ألا يمنع من إمكانيات الوصول إلى الظروف التي تكفل له حياة كريمة . والدول ملزمة بضمان تهيئة الظروف المطلوبة لمنع حدوث انتهاكات لهذا الحق الأساسي"².

وقد طبقت المحكمة مبدأ الحق في حياة كريمة (vida digna) في عدد من السياقات الأخرى ، بما في ذلك مطالبات الشعوب الأصلية بأراضي أجدادها. ففي قضية "ساوهوياماكسا ضد باراغواي" ، على سبيل المثال ، شُرد أحد مجتمعات الشعوب الأصلية من أراضيهم ، وتُركوا ليعيشوا على جانب الطريق وبدون الحصول على السكن اللائق والخدمات الأساسية ، بما في ذلك مياه الشرب والصرف الصحي والرعاية الصحية ، ومات الكثير منهم جراء أمراض مرتبطة بالتشرد والعيش بلا مأوى . وخلصت المحكمة إلى حدوث انتهاك للحق في الحياة في ضوء الظروف

¹ - اللجنة المعنية بالقضاء على التمييز ضد المرأة ، الآراء بشأن البلاغ رقم 2003/2، UNDoc:A/60/38 (المرفق الثالث) ، الأمم المتحدة ، نيويورك ، 2005 .

² - Cour interaméricaine des droits de l'homme, affaire « Enfants de la rue » (Villagrán-Morales et consorts) c. Guatemala, arrêt du 19 /11/ 1999 , para 144.

المادية التي كان يعيش فيها أفراد مجتمع " الساوهوياماكسا" وظلوا يعيشون فيها فضلاً عن وفاة عدة أشخاص بسبب تلك الظروف¹.

واعتمدت نُهج مماثلة في النظام الأفريقي . ففي إعلان بريتوريا بشأن الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية اتفقت الدول الأطراف في الميثاق الأفريقي لحقوق الإنسان والشعوب على أن الحقوق الاجتماعية والاقتصادية والثقافية ، بما في ذلك الحق في السكن ، يجب أن تُقرأ في الميثاق في ضوء الإشارات إلى الحق في الحياة بأن ذكرت أن : " الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية المنصوص عليها صراحة بموجب الميثاق الأفريقي حين تُقرأ بالاقتران مع الحقوق الأخرى في الميثاق ، كالحق في الحياة واحترام الكرامة الإنسانية المتأصلة، تعني الاعتراف بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية الأخرى بما في ذلك الحق في المأوى والحق في التغذية الأساسية والحق في الضمان الاجتماعي"².

واستند إعلان بريتوريا إلى قرار اللجنة الأفريقية لحقوق الإنسان والشعوب في قضية مركز العمل من أجل الحقوق الاجتماعية والاقتصادية ومركز الحقوق الاقتصادية والاجتماعية ضد نيجيريا. وخلصت اللجنة إلى أن التدهور البيئي "جعل العيش في أوغونيلاند كابوساً" ، وأن تدمير الأراضي والمزارع " أثر على حياة مجتمع أوغوني بكامله". وخلصت اللجنة إلى أن " أهم حقوق الإنسان جميعها، وهو الحق في الحياة، قد انتهك "³.

وتؤكد اللجنة الأوروبية للحقوق الاجتماعية باستمرار على أن " الحق في المأوى يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالحق في الحياة وبالحق في احترام الكرامة الإنسانية لكل شخص"⁴. وفي هذا السياق، فإن اللجنة لم تتناول انتهاكات الحقوق المرتبطة بعمل الدولة فحسب، كالإخلاء، مثلاً، بل أصدرت

¹– Cour interaméricaine des droits de l'homme, affaire Sawhoyamaya Indigenous Community c. Paraguay, arrêt du 29 /03/ 2006.

²– Commission africaine des droits de l'homme et des peuples, Déclaration de Pretoria sur les droits économiques, sociaux et culturels en Afrique (2004), para. 10.

³ – Commission africaine des droits de l'homme et des peuples, affaire Social and Economic Rights Action Center and Center for Economic and Social Rights c. Nigeria, 27 /10/ 2001, para 67.

⁴–Comité européen des droits sociaux, Forum européen des Roms et des gens du voyage c. France, réclamation no 64/2011, décision sur le bien-fondé, 24 janvier 2012, para 126 .

قرارات بعيدة الأثر بشأن الانتهاكات المنهجية ، وأكدت وجود التزامات بوضع وتنفيذ استراتيجيات وتشريعات وطنية لمعالجة الحرمان من السكن والسكن غير اللائق تحديداً¹.

واعتمدت المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان نهجاً أكثر تقييداً إلى حد ما في تناول الحق في الحياة . وقد يعزى ذلك إلى كونها ملزمة بصياغة المادة 2 من الاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان التي تشير إلى أشكال الحرمان من الحق في الحياة ، التي هي أشكال متعمدة ، وترى أن الحكم يتناول أساساً استخدام القوة من جانب الدولة . غير أن المحكمة ، حتى ضمن هذه الحدود، تؤكد أن المادة 2 تُعتبر أحد أهم الأحكام الأساسية في الاتفاقية ، و" تلزم الدولة لا بالامتناع عن إزهاق الأرواح المتعمد وغير المشروع فحسب ، بل وباتخاذ الخطوات المناسبة لضمان حياة أولئك الخاضعين لولايتها"². ورأت المحكمة في قضية " أونيريلديز ضد تركيا " أن عدم قيام السلطات بكل ما في وسعها لحماية سكان مستوطنة عشوائية تقع بالقرب من منطقة جمع القمامة من المخاطر الفورية والمعروفة لحدوث انفجار لغاز الميثان، أدى إلى حدوث انتهاك للحق في الحياة³.

ثالثاً: الاجتهاد القضائي الوطني والترابط بين الحق في الحياة والحق في

السكن اللائق:

توحي التجارب على المستوى المحلي بأن المطالبة بالحق في السكن اللائق والبت فيها يحققان أكبر قدر من الفعالية عندما يكون هذا الحق مرتبطاً بالحق في الحياة ومبادئ حقوق الإنسان الأساسية الأخرى .

¹ – Comité européen des droits sociaux, Fédération européenne des associations nationales travaillant avec les sans-abri (FEANTSA) c. France, réclamation no 39/2006, décision sur l'admissibilité, 19 /03/ 2007, et Centre européen pour les droits des Roms c. Bulgarie, réclamation no 31/2005, décision sur le bien-fondé, 18/10/2006 .

² – Cour européenne des droits de l'homme, affaire L.C.B. c. Royaume-Uni (14/1997/798/1001), arrêt du 9 juin 1998, para 36.

³ – Cour européenne des droits de l'homme, affaire Önerildiz c. Turquie, requête no 48939/99, arrêt du 30/11/ 2004 .

وحتى في الولايات القضائية التي يُسَلَّم فيها بالحق في السكن اللائق باعتباره حقاً قائماً بذاته فإن تحقيق الفعالية في المطالبة بهذا الحق والتقاضي بشأنه عادة ما يعتمد على الاعتراف بصلته المتأصلة بالكرامة وبالحق في الحياة

فالمحكمة الدستورية في جنوب أفريقيا ، على سبيل المثال ، تخلت عن اعتماد نهج متروّ في البت في القضايا ، والتزمت بتقييم مدى معقولية التدابير الإيجابية التي تتخذها الحكومات، وذلك عندما واجهت "ظروفاً لا تطاق" كانت تعيش فيها " آيرين غروتبوم" ومجتمعها المحلي تحت مشمعات لدائنية في ميدان للألعاب الرياضية يفتقر إلى المياه وخدمات الصرف الصحي ، وهو ما يتناقض تناقضاً صارخاً والقيم الدستورية للكرامة والمساواة والحرية¹.

وعلى الرغم من أن دستور الهند يفصل الحق في الحياة باعتباره حقاً يمكن التقاضي بشأنه عن الحق في السكن الذي يرتبط بالتوجيهات في مجال السياسة العامة ، إلا أن المحكمة العليا للهند أقرت باستحالة الفصل بين هذين النوعين من الحقوق منذ عام 1981 قائلة أن : " الحق في الحياة يشمل الحق في العيش بكرامة الإنسان وكل ما يرافقه ، أي ضروريات الحياة الأساسية كتوافر القدر الكافي من الغذاء والملبس والمأوى ومرافق القراءة والكتابة والتعبير عن النفس بأشكال متنوعة وحرية التنقل والاختلاط ببني البشر ومعاشرتهم " . وأعقب هذه القضية عدد من القرارات الحاسمة، بما في ذلك القرارات التي اتخذت في قضية "أولغا تيلليس" التي أقر صراحة فيها بأن الحق في سبل العيش جزء لا يتجزأ من الحق في الحياة ؛ وقضية مجتمع بنائي شانتستار (Shantistar Builders Society) التي ذهبت المحكمة فيها إلى أن الحق في الحياة " يأخذ معه في مسيرته...سكناً معقولاً للعيش فيه " ².

ويشمل دستور كينيا الجديد (2010) كلا من الحق في الحياة والحق في السكن اللائق باعتبارهما من الحقوق التي يمكن المقاضاة بشأنها. وقد أكدت المحاكم الكينية فهماً متكاملًا للعلاقة بين هذين النوعين من الحقوق بموجب الدستور . ففي قضية غاريسا ، على سبيل المثال، قُدمت شكوى بالإنبابة عن 1221 شخصاً تعرضوا للطرد بوحشية من أراضي كانوا يقيمون عليها منذ

¹ - تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق، A/71/310 : UNDoc ، المرجع السابق ، الفقرة 62

² - نفس المرجع السابق ، الفقرة 63 و 64

أربعينيات القرن الماضي . ولاحظت المحكمة العليا أن دستور كينيا يعترف بجميع حقوق الإنسان باعتبارها حقوقاً يمكن التقاضي بشأنها، مشيرةً إلى أن الناس الذين يعيشون من دون "ضرورات الحياة الأساسية محرومون من الكرامة الإنسانية ، والحرية، والمساواة ". وخلصت المحكمة إلى أن عمليات الطرد انتهكت الحق في الحياة وفي السكن اللائق ، وأصدرت أمراً زجرياً يجبر الدولة على إعادة المطالبين إلى أراضيهم وإعادة بناء منازلهم أو توفير سكن بديل ومرافق أخرى لهم ¹ .

¹ - نفس المرجع السابق، الفقرة 65

المبحث الثاني :

الانتهاكات البليغة للحق في السكن اللائق

التشرد انتهاك بليغ للحق في السكن اللائق ، غير أن ظاهرة التشرد لم تعالج على سبيل الاستعجال والأولوية للذين كان ينبغي أن يحظى بهما انتهاك على هذا النطاق الواسع وبهذه الشدة لحق من حقوق الإنسان ، فلم يُذكر في الأهداف الإنمائية للألفية ، كما لم يأت ذكره في أهداف التنمية المستدامة ، ونادراً ما ورد ذكره في الأعمال التحضيرية لمؤتمر الأمم المتحدة المعني بالإسكان والتنمية الحضرية المستدامة (الموئل الثالث) . ونادراً ما تعالج الهيئات الدولية المعنية بحقوق الإنسان انتهاكات الحق في الحياة الناجمة عن التشرد بوصفها انتهاكات (المطلب الأول).

وتُعتبر عمليات الإخلاء القسري ، على عكس التشرد ، شاغلاً رئيسياً لدى منظومة الأمم المتحدة . حيث قامت مجموعة من الأطراف الفاعلة بمبادرات على مختلف المستويات في هذا المضمار ، كما دأبت اللجنة الفرعية لتعزيز وحماية حقوق الإنسان على مدى السنين على معالجة قضية الإخلاء القسري . حيث أكد القرار رقم 77/1993 أن هذه الممارسة تشكل انتهاكاً جسيماً لحقوق الإنسان ولا سيما الحق في السكن اللائق . وتضمن القرار 12/1991 توجيهات بشأن تحديد المسؤوليات القانونية الواقعة على أولئك الذين يقومون بعمليات الإخلاء . وقد ورد أوسع تفسير لنطاق الحماية من عمليات الإخلاء القسري في التعليق العام رقم 7 للجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية الذي اعتمد في عام 1997 (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

التشرد

يُمثل التشرد أزمة عالمية تعصف بحقوق الإنسان وتقتضي معالجة فاعلة على النطاق العالمي. وتحدث هذه الظاهرة في جميع السياقات الاجتماعية والاقتصادية ، في الاقتصادات المتقدمة كما في الاقتصادات الناشئة والنامية ، في حالات الازدهار كما في حالات التقشف . وهذه ظاهرة متنوعة تطال مجموعات مختلفة من الناس بأشكال مختلفة لكنها ذات خصائص مشتركة . وهي من أعراض إخفاق الحكومات في التصدي لأوجه عدم المساواة المتعاضمة في

مستوى الدخل والثروة والحصول على الأراضي والأماكن ، وفي التصدي بشكل فعال للتحديات التي تطرحها الهجرة وتوسع العمران الحضري . وتحدث ظاهرة التشرد عندما يعامل السكن معاملة السلعة عوض أن يعامل معاملة حق من حقوق الإنسان .

وفي الوقت نفسه يشكل التشرد تجارب فردية يعيشها بعض من أضعف أفراد المجتمع حالاً، ويميزها تخلي الآخرين عنهم وشعورهم باليأس وتضاؤل اعتزازهم بأنفسهم وإنكار حقهم في الكرامة ولذلك عواقب شديدة على صحتهم قد تصل لفقدانهم الحياة .

ولا يقتصر معنى كلمة "مشرّد" على عدم توفر المسكن فحسب وإنما يعرف كمجموعة اجتماعية. وإنّ الصلة الوثيقة بين إنكار الحقوق والهوية الاجتماعية تميّز التشرد عن أشكال الحرمان من حقوق اجتماعية واقتصادية أخرى. فالناس الذين يُحرّمون من الماء أو الغذاء نادراً ما يعاملون كفئة اجتماعية على نحو ما يعامل به الأشخاص المشردون . فالمشردون يتعرضون للوصم والإقصاء الاجتماعي والتجريم.

وسوف نتناول موضوع التشرد من خلال تعريفه من منظور حقوق الإنسان (الفرع الأول) ، ونحلل أسبابه (الفرع الثاني) ، ثم نعرض للتشرد والإقصاء الاجتماعي (الفرع الثالث)، ثم نتطرق لمعالجة التشرد في إطار حقوق الإنسان (الفرع الرابع) .

الفرع الأول : تعريف التشرد من منظور حقوق الإنسان :

تعني لفظة "Homelessness" باللغة الإنكليزية " فقدان المسكن المادي وفقدان الإحساس بالانتماء الاجتماعي معاً في آن واحد ". ولا توجد لهذه الكلمة مقابل باللغة الفرنسية. ولعل أقرب كلمة لعبارة "Homelessness" هي "Rooflessness" بلا سقف أي فقدان المأوى، أو حالة الترحال والتي يُمكن أن تقابلها باللغة الفرنسية كلمة "sans domicile fixe" أي دون مسكن محدد أو "sans-abrisme" بلا مأوى¹.

¹ - تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق ، UNDoc: A/HRC/31/5 ، الموثقة في 30 /12/ 2015 ، الفقرة

وتختلف تعاريف التشرد التي اعتمدها وكالات دولية أو حكومات أو باحثون أو منظمات من المجتمع المدني أيما اختلاف بحسب اللغة والظروف الاقتصادية والاجتماعية والقواعد الثقافية والمجموعات المتضررة من التشرد والغرض المراد تحقيقه بتعريف التشرد . بيد أن ثمة على العموم اتفاق على أنه من الضروري أن يضاف إلى بُعد الحرمان من المأوى المادي أبعاداً أخرى.

وكثيراً ما يستند تعريف التشرد إلى المكان الذي يعيش أو ينام فيه الفرد ، كمن ينام " في الشوارع " ، أو في مأوى خاصة للطوارئ أو داخل مؤسسات من قبيل مؤسسات الطب النفسي . ومع أنه قد يكون للتعاريف التي تقوم على نوعية المكان مزية أنها أقل غموضاً، فإنها قد تعطي تصوراً خاطئاً عن مَنْ المشرد . فالعازبون من الرجال يعيشون في الشوارع أو في المأوى ، مثلاً، بينما النساء والأطفال سيبحثون عن خيارات أخرى ، كأن يعيشوا مع عائلاتهم أو أصدقائهم، تجنباً للعواقب الخطيرة المرتبطة بالعيش في الشوارع ، ومنها العنف وتعرض الأطفال للاحتجاز.

وعُرف التشرد أيضاً عن طريق الإشارة إلى ما هو مفقود . فقد عرفت الشعبة الإحصائية التابعة لإدارة الشؤون الاقتصادية والاجتماعية في الأمم المتحدة "التشرد الأولي" بأنه عندما يعيش أشخاص بلا مأوى أو بلا مكان للعيش، و"التشرد الثانوي" بأنه يسري على أشخاص لا يملكون مكان إقامة معتاد . وفي بعض السياقات ، يُفهم التشرد على أنه انعدام الفرص في الحصول على الأراضي وعلى المأوى في الوقت نفسه. ففي أرياف بنغلاديش، مثلاً ، يُقيم التشرد على أساس ما إذا كانت الأسرة تملك قطعة أرض بصورة نظامية ولديها سقفٌ تعيش تحته ، بينما تركز تعاريف أخرى على حالة الحرمان من حدٍ أدنى من جودة السكن . وقد اقترح معهد التشرد على الصعيد العالمي تعريفاً عالمياً مؤداه " عدم الحصول على حد أدنى من السكن اللائق " ¹.

ويُحرّم العديد من الناس ، الذين يعيشون في أحياء عشوائية ويفتقرون إلى الخدمات الأساسية ، بكل تأكيد من الحد الأدنى من السكن اللائق مع أنهم يقومون ويكدحون من أجل إنشاء بيوتهم وبنائهم ، والمهم في الأمر أنهم لن يُعرفوا أنفسهم بأنهم مشردون. لذلك يكون من غير المناسب تعريف من يقدّر عددهم بأكثر من مليار شخص في العالم ويعيشون في أحياء عشوائية على أنهم

¹ – G. Tipple and S. Speak, "Definitions of homelessness in developing countries", Habitat International, 29 (2005), p. 342.

مشردون ، حتى لو أن احتياجاتهم ملحة ، ومن الواجب أيضاً تلبيةها على سبيل الأولوية . ومع ذلك ، هناك في داخل الأحياء العشوائية سكّان أنشؤوا مساكن مؤقتة لأنه لم يبق لهم أي خيار آخر ويعيشون أوضاعاً هشة للغاية- حالات الاكتظاظ المفرط وعدم الأمان ، وأحياناً يستأجرون مساكناً بصورة غير رسمية ويتعرضون للإخلاء في أي لحظة دون إشعار مسبق، أو يعيشون في مأوى غير لائقة إلى حد مريع لا تصلح معه للسكن الآدمي. ومن المعقول اعتبار هذه الأسر المعيشية مشردة وقد تعرّف نفسها بأنها كذلك ¹.

وقد ينشأ عن اختلاف التعاريف اختلاف التصورات والأولويات . ففي اليابان ، حيث يُعرّف التشرد بأنه " وضعية من يعيش في الشوارع " ، تشير البيانات إلى تراجع أعداد هؤلاء نتيجة تطبيق برامج الإيواء . ومع ذلك ، تُظهر البيانات ارتفاعاً في أعداد المشردين عندما يُعرّف التشرد بأنه "عدم الحصول على الحد الأدنى من السكن اللائق" ².

والتعاريف التي تتعلق فقط بالافتقار إلى مأوى مادي لا تأخذ بعين الاعتبار فقدان الرابط الاجتماعي والإحساس الذي يعيشه الأشخاص المشردون "بعدم الانتماء إلى أي مكان". وقد حاولت عدة دول التصدي لهذا الشاغل عن طريق الإشارة في التعاريف التي تضعها للتشرد إلى تشرد الأسرة أو تفكك العرى الاجتماعية ³.

ومن منظور حقوق الإنسان ، دافعت مقرة الأمم المتحدة الخاصة بالتشرد عن إتباع نهج مرّن يأخذ السياق بعين الاعتبار عند وضع تعريف للتشرد يُقرّ بمعيشة التشرد وسبل فهمه من قبل مختلف المجموعات وفي شتى الظروف . وينبغي أن يركّز تعريف التشرد القائم على حقوق الإنسان على أشد الحالات يأساً مع ضمان أن يُحدّد الأشخاص المشردون أنفسهم تلك الظروف، وأن يبيّنوا احتياجاتهم ، وأن يُعترف بهم كفاعلين في إحداث التغيير من أجل أعمال حقهم في السكن اللائق إعمالاً تاماً. وإن الأبعاد الاجتماعية للتشرد محورية بالنسبة لتعريف قائم على حقوق

¹ - تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق ، UNDoc : A/HRC/31/54 ، المرجع السابق ، الفقرة 11

² - Rayna Rushenko, "Homelessness and related policy in Japan and Malaysia", 2 /06/2015,in : http://media.wix.com/ugd/d41ae6_167a5007c11a4cc49fe75499fd60325b.pdf.

³ - تقرير لجنة المستوطنات البشرية عن أعمال دورتها الحادية عشرة (الاستراتيجية العالمية للمأوى حتى عام 2000)، مرجع سابق .

الإنسان. وفي ضوء هذه الاعتبارات ، اقترحت المقررة الخاصة إتباع نهج ثلاثي الأبعاد قائم على حقوق الإنسان يتمثل في الأبعاد التالية¹:

(أ) يُعالج البُعد الأول عدم وجود بيت : أي عدم وجود كل من الجانب المادي للحد الأدنى من السكن اللائق والجانب الاجتماعي المتمثل في أن يكون للمرء مكان آمن لإنشاء أسرة أو علاقات اجتماعية وللمشاركة في حياة المجتمع المحلي؛

(ب) يعتبر البُعد الثاني التشرد شكلاً من أشكال التمييز والإقصاء الاجتماعي حيث يُقر بأن حرمان شخص من أن يكون له بيت يُنشئ هوية اجتماعية يؤلف من خلالها "المشردون" فئة اجتماعية تخضع للتمييز والوصم؛

(ج) ويُقر البُعد الثالث بأن المشردين أصحاب حقوق يُبدون صلابة في الكفاح من أجل الكرامة والبقاء على قيد الحياة. ولأن الأشخاص المشردين يفهمون أكثر من غيرهم النظم التي حرمتهم من حقوقهم، وجب الاعتراف بدورهم كفاعلين محوريين في التحول الاجتماعي الذي لا بد منه لإعمال الحق في السكن اللائق.

وأي تعريف للتشرد يكون قائماً على حقوق الإنسان يقوّض التبريرات "الأخلاقية" للتشرد التي تصفه بأنه حالة فشل شخصية تعالج بواسطة الأعمال الخيرية، بل إنه يكشف عن أنماط من الجور وعدم المساواة تُتكرر على مَن هم مشردين حقوقهم في أن يكونوا أفراداً من المجتمع متساوون مع غيرهم.

هذا وتُعرف المادة 196 من قانون العقوبات الجزائري المتشرد باعتباره ذلك " الشخص الذي ليس له محل إقامة ثابت ، ولا وسائل تَعِيش ، ولا يمارس عادة حرفة أو مهنة رغم قدرته على العمل ويكون قد عجز عن إثبات أنه قدم طلباً للعمل أو يكون قد رفض عملاً بأجر عرض عليه ". ومن الواضح أن هذا التعريف ينسجم مع تعريف الشعبة الإحصائية التابعة لإدارة الشؤون الاقتصادية والاجتماعية في الأمم المتحدة لما سمته بـ "التشرد الثانوي". غير أن المشرع ربط التشرد بفكرة أنه حالة فشل شخصي لفرد غير راغب بإرادته في كسب وسائل يتعيش منها .

¹ - تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق ، A/HRC/31/54 : UNDoc ، المرجع السابق ، الفقرة 17 و 18

الفرع الثاني: أسباب التشرد

يتسبب في التشرد التداخل بين ظروف فردية وعوامل أوسع نطاقاً. والتصدي للتشرد بطريقة قائمة على حقوق الإنسان يعالج كلاً من الظروف الفردية والعوامل . فهو دليل على إدراك أن التشرد يمكن أن يكون مرتبطاً بقضايا فردية ، كالإعاقات النفسية والاجتماعية ، وفقدان العمل على نحو غير متوقع ، أو حالات الإدمان أو الاختيارات المعقدة التي تؤدي إلى أن يصبح شخص من الأشخاص مرتبطاً بالعيش في الشارع . كما يقوم على إدراك أن أحد الأسباب الرئيسية في التشرد هو إخفاق الحكومات في معالجة ظروف فردية خاصة بشخص من الأشخاص بطريقة فيها رحمة واحترام لكرامة الفرد.

ومع ذلك، يجب أن يعالج النهج القائم على حقوق الإنسان أيضاً الأسباب الهيكلية والمؤسسية الشاملة التي تكمن وراء التشرد كالأثر التراكمي للسياسات والبرامج والتشريعات الداخلية ، إلى جانب الاتفاقات المالية والإنمائية الدولية التي تسهم في التشرد وتولده . ومن الواضح أن عدم المساواة والظروف المنشئة له هي من أسباب التشرد التي يتم الوقوف عليها أكثر من غيرها¹.

وقد نتج عن سرعة التوسع العمراني الحضري في العالم تراكم مدهش للثروات لدى البعض يرافقه اشتداد فقر العديد من الناس. فالاعتماد على السوق الخاصة لتوفير العرض من المساكن من أجل الاستجابة لاحتياجات التوسع العمراني أدى إلى تركيز المعروض من المساكن الجديدة في أغلب الأحيان على الفئة الغنية ، الأمر الذي أدى إلى تضخم قيمة العقارات والمضاربة فيها وحدثت حالات نقص شديد في المساكن ذات الكلفة اليسيرة . فالناس الذين ينتقلون للعيش في المدن كثيراً ما لا يُترك لهم من خيار سوى العيش في أحياء عشوائية حيث يُعاني الملايين، بدرجات متفاوتة ، من رداءة الأبنية وقلة إمكانية الحصول على الماء النظيف والاكتظاظ المفرط . فعوض ضمان حصول الناس المحتاجين للسكن على المساكن، جعلت أنظمة استخدام الأراضي والتخطيط وتقسيم المناطق الحضرية من المستوطنات العشوائية مساكن "غير قانونية" فشجعت

¹ - نفس المرجع السابق ، الفقرة 28

النتمية التجارية على حساب توفير السكن ولم تحترم الوظيفة الاجتماعية للأرض بوصفها سلعة عامة. وقد رسّخت تركة الاستعمار في بعض الدول عدم المساواة في الأرض والأملاك العقارية¹.

ولا تزال هشاشة العشوائيات وانتشار تنفيذ عمليات الإخلاء بسبب التوسع العمراني من أهم أسباب التشرد . فالأحياء العشوائية تُمسح من على وجه الأرض وتُستبدل بمرافق راقية لاجتذاب السياح أو بالمراكز التجارية أو بمرافق للتسلية والترفيه. ومما يفاقم هذه الآثار تلوث الأرض وسوء إدارتها. ومثلما هو شائع ، تؤدي دائماً إلى التشرد عمليات الإخلاء غير المصحوبة بإعادة التوطين اللائق .

وعلى نطاق العالم بأسره ، هناك ما يثبت وجود نسق ثابت: فالحكومات قد تخلّت عن دورها الحاسم في ضمان الحماية الاجتماعية ، ومن أوجها توفير السكن بكلفة يسيرة ، وتوقفت عن توفير المزايا الاجتماعية أو قامت بخصخصتها وأوكلت أمرها إلى سوق القطاع الخاص ، فأتاحت لذوي المال والنفوذ من الفاعلين والنخب من القطاع الخاص السيطرة على مفاصل صنع القرار . وحتى في الحالات التي يتم فيها الاستثمار على نطاق واسع في توفير السكن بكلفة يسيرة ، فإن مصالح رأس المال هي التي هيمنت على الوضع . وانبثق عن تخلي الحكومات عن دورها المركزي ظواهر من قبيل تحرير سوق العمل وخفض معدلات الضرائب على أغنى الأغنياء من أفراد وشركات ، والنزوح بسبب الصناعات الاستخراجية ، وتشديد السدود وغيره من عمليات التشييد، وخصخصة الهياكل الأساسية و الخدمات، والإقراض المجحف، وغير ذلك من الظواهر الكثيرة².

وقد غير تكاثر اتفاقيات التجارة والاستثمار بشكل حاد مساءلة الدولة حيث أُعطيت الأولوية لمصالح كبار المستثمرين من الشركات على حساب الالتزامات بحماية حقوق الإنسان و ضمان استدامة مؤسسات الأعمال والمجتمعات المحلية . وأدت الأزمات المالية التي شهدتها العالم إلى زيادات كبيرة في ظاهرة التشرد ونشأت عنها فئة جديدة من المشردين - وهم أشخاص ذوو تعليم عالٍ كانوا يتمتعون بمستوى معيشي جيد ولكنهم ، بسبب الأزمات الاقتصادية، تعرضوا للبطالة ثم التشرد في نهاية المطاف . فأزمة عام 2008 على سبيل المثال ، وما صاحبها من تدابير تقشف،

¹ - نفس المرجع السابق ، الفقرة 29

² - نفس المرجع السابق ، الفقرة 32 و 33

تسببت في استئراء ظاهرة التشرد في عدة بلدان أوروبية ومع ذلك ، هناك ما يدل على أن التشرد لم يستشر في أعقاب الأزمة الاقتصادية العالمية في الدول التي عملت حكوماتها على اتخاذ تدابير لمعالجة الأزمة لا تقوّض الحماية الاجتماعية¹ .

وتتنوع أسباب التشرد من مجموعة لأخرى . فالأطفال المرتبطون بالعيش في الشوارع هم من أسر عاشت جُملة من الأوضاع المعيشية، منها على سبيل المثال الوفاة والتفكك والمرض والعزلة والفقر والمرض العقلي والعنف المنزلي وسوء معاملة الأطفال وتعاطي المخدرات. وتُحمل النساء على التشرد بسبب العنف وعدم المساواة في الحصول على الأرض والأماكن العقارية وبسبب عدم المساواة في الأجور وأشكال أخرى من التمييز. بينما يتشرد الأشخاص ذوو الإعاقة بسبب قلة فرص العمل وسبل كسب العيش والمساكن ذات الكلفة اليسيرة . وكثيراً ما تُؤدي النزاعات إلى التشريد والهجرة على نطاق هائل ، ولا أدلّ على ذلك من موجات المهاجرين الفارين من دول كأفغانستان والعراق والصومال وسوريا هرباً من النزاع واستئراء العنف وانعدام الأمن² .

وما فتئ التشرد في الأرياف ينتج عن تراجع الأمن الغذائي الذي كان يحققه إنتاج الأسر المعيشية ، وعن تغير المناخ ، واستيلاء الشركات على قطاع الزراعة ، وفقدان الأراضي بسبب إعادة تقسيمها عند توزيع الميراث ، وتراجع الأمن الأهلي في الأرياف ، والفقر المدقع ، واستخدام الموارد بشكل غير منظم ، والكوارث الطبيعية . ويدفع التشرد في الأرياف عادة الأشخاص إلى الهجرة إلى المناطق الحضرية بحثاً عن عمل وسكن.

وتساهم في التشرد الكثير من التغيرات المجتمعية التي لا تُصاحبها ردود مناسبة من الدولة لمعالجتها. فعلى سبيل المثال ، من أكثر أسباب التشرد انتشاراً انفرط عقد الهياكل الأسرية التقليدية. فالرجال الذين ينتقلون إلى المدن لأسباب اقتصادية كثيراً ما يتخلون عن المأوى من أجل توفير المال ليرسلوه إلى أسرهم في الأرياف . وفي العديد من الدول ، تلاشت تقاليد عريقة توجب مساعدة الأسرة الممتدة ، وتحمل المسؤولية تجاه الأقرباء على صعيد المجتمعات المحلية .

¹ - Nicole Foneille and Terry Ward , Homelessness during the crisis ,Research note 8/2011 , European Commission, november 2011 , p16.

² - Committee on the Elimination of Discrimination against women , Report of the inquiry concerning Canada , UN doc : CEDAW/C/OP.8/CAN/1, 30 /03/ 2015 , para 112 à 118.

ومن أسباب التشرد أيضاً الكوارث الطبيعية ، من قبيل التسونامي الذي ضرب في عام 2004 منطقة جنوب شرق آسيا والزلازل الذي ضرب إقليم سيشوان في الصين في عام 2008، لأنها تدمر المساكن والهياكل الأساسية وسبل كسب العيش وتؤدي إلى انتكاس استراتيجيات الإسكان. فالزلازل الذي ضرب نيبال في عام 2015 خلف مباشرةً بعد وقوعه آلاف المشردين من بينهم 320 000 طفل ينامون في الشوارع . وكثيراً ما توجد الأحياء العشوائية في المناطق المعرضة لمخاطر الكوارث . وتتزع أشكال التصدي الدولي للكوارث الطبيعية إلى التركيز على الاحتياجات العاجلة الفورية من الرعاية الصحية والمأوى، ويُشترط في الحصول على تلك المساعدة أحياناً تقديم ما يثبت الإقامة أو الحيازة في وقت سابق من أجل الحصول على الخدمات ، وهي أمور لا تكون متوفرة لدى الأشخاص المشردين¹.

الفرع الثالث:المشردون والإقصاء الإجتماعي

تُصوّر القوانين والسياسات والممارسات والقصص الإعلامية الأشخاص المشردين وتعاملهم على أنهم أدنى درجة ولا يستحقون المساعدة ، ويُنظر على صعيد العالم بأسره إلى المشردين باعتبارهم مجموعة اجتماعية جنت الويل على نفسها ، ويُلقى باللائمة عليها في ظهور المشاكل الاجتماعية التي باتت تُجسدها. وحالما يوصم المشردون بذلك تلقى احتياجاتهم مزيداً من الإهمال ويتكرس أكثر فأكثر التمييز وعدم المساواة في مواجهتهم (أولاً) ، وكثيراً ما تجعل القوانين الوطنية والمحلية من الأشخاص المشردين مخالفين للقانون عوضاً أن تحمي حقوقهم (ثانياً) .

أولاً: المشردون و التمييز :

التمييز سبب من أسباب التشرد وأحد نتائجه . فمن يتعرض للتمييز بسبب العرق أو الإثنية أو المنشأ ، أو المركز الاجتماعي والاقتصادي ، أو المركز الأسري أو نوع الجنس، أو الإعاقة العقلية أو البدنية ، أو الحالة الصحية ، أو السن يزداد احتمال تعرضه للتشرد أكثر من غيره ، وحالما يصبح متشرداً يتعرض لتمييز إضافي .

¹ -Save the Children, 320,000 Children Homeless in Nepal (1 /05/ 2015) , in : www.savethechildren.org

ويتعرض الأشخاص المشردون على الدوام للتخويف والمضايقة على يد السلطات وعامة الناس؛ فيُمنعون من الحصول على الخدمات الأساسية أو من دخول أماكن الاستحمام أو المرافق لقضاء حاجتهم الطبيعية، وهم يُجمعون ثم يُكرهون على مغادرة المدن ويُعاد توطينهم في أماكن غير صالحة للسكن؛ ويداسون بالأقدام ويمر المارة بمحاذاتهم دون إعارتهم أي اهتمام؛ ويتعرضون لأشكال بليغة من العنف، ومن جملتها جرائم الكراهية والعنف الجنسي؛ وكثيراً ما يُنعتون بأوصاف ذميمة¹.

وتتنوع التداخلات بين أسباب التمييز المختلفة وبين التشرد . ففي بعض الدول، يتداخل عدم المساواة بين الأعراق بشكل قوي مع التشرد. ففي البرازيل مثلاً، يشكل البرازيليون الأفريقيون نسبة لا تتعدى 7 في المائة من سكان المناطق الثرية ولكنهم يشكلون غالبية سكان الأحياء العشوائية². وفي الولايات المتحدة الأمريكية يكون احتمال تعرّض الأسر الزنجية للتشرد أكبر سبع مرات من احتمال تعرّض الأسر من العرق الأبيض له³.

وإن استمرار سريان تركة من القوانين العرفية والبرلمانية التمييزية التي تنظم الطلاق والميراث وأمالك الزوجين - إلى جانب ممارسات اجتماعيات تجعل السكن ملكاً لرب الأسرة الذكر وما ينجم عن ذلك من فقر - أمور تحرم النساء من أمن الحياة وتجعلن عرضة للتشرد . فعندما تتربل امرأة أو تتفصل عن زوجها أو تطلق منه ، وعندما تضطر إلى ترك بيت وأسرة يسودهما العنف، أو تفر من أوضاع نزاع مسلح أو كارثة طبيعية ، أو تُخلي بيتها، فإن مخاطر تحولها إلى مشردة تكون كبيرة . وتفيد تقارير بأن النساء المطلقات والأرامل في بنغلاديش ولبنان، مثلاً، يعشن في أكواخ خربة داخل أحياء عشوائية خطيرة والنساء اللواتي يهرين من العنف في فيرغيزستان وغينيا الجديدة لا يتبقى لهن سوى خيارات سكن قليلة⁴.

¹ - تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق ، A/HRC/31/54 : UNDoc ، المرجع السابق ، الفقرة 21

² - The Economist , Race in Brazil , 28/01/2012, in : www.economist.com

³ - National Coalition for the Homeless, Who is homeless?, 2009 ,in : www.nationalhomeless.org

⁴ - تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق ، A/HRC/31/54 : UNDoc ، المرجع السابق ، الفقرة 42.

وقد كان للأزمة الاقتصادية العالمية أثر جلي على تشرد النساء. ففي إسبانيا، على سبيل المثال، كانت العديد من الأمهات الحاضنات غارقات في الديون بسبب شراء المنازل. وفي العديد من الحالات، يرفض شركاء هؤلاء النساء أو أزواجهن السابقون التفاوض مع المصارف من أجل إعادة جدولة الدين أو التخفيف من عبئه أو إلغائه. وعندما تسترد المصارف منازلهن، فإنها تتركهن يرزحن تحت وطأة دين كبير ويعشن في مساكن غير آمنة في كثير من الأحيان ، ويصبحن عرضة لمخاطر تشرد شديدة . وحالما تنتشر المرأة تعيش أحداثاً خطيرة . فاحتمال تعرضها للعنف، بما فيه الاغتصاب، مرتفع . وفي تحقيق أجرته اللجنة المعنية بالقضاء على التمييز ضد المرأة في حالة النساء من الشعوب الأصلية في كندا اللواتي يتعرضن للإخفاء والقتل، أقرت اللجنة بوجود صلة بين فقر النساء من الشعوب الأصلية وتشردهن من جهة وبين اختفائهن وقتلهن من جهة أخرى¹ .

ويبلغ التشرد في صفوف الأطفال والشباب نسباً حرجية. فالعوامل التي تدفع الأطفال إلى ترك بيوتهم تشمل بطالة الوالدين وفقرهما؛ وتفكك الأسرة وسوء معاملة الوالدين؛ وإدماهما على المخدرات والكحول؛ واليتم الناجم عن إصابة الوالدين بأمراض فتاكة أو النزاع المسلح أو الكوارث الطبيعية . وتتخلى بعض الأسر، العاجزة عن أطفالها أو ترسلهم إلى المناطق الحضرية للعمل . وكثيراً ما يجد الأطفال الذين ينشؤون في مؤسسات إقامة أنفسهم مشردين عندما يبلغون السن التي ينتهي عندها الحصول على رعاية المؤسسة . ويزداد خطر تعرض الأسر ذات الأطفال للتشرد عندما يُحرّم الوالدان من الدخل اللازم لدفع أجرة السكن ، وعندما يُستنفد المعروض من السكن بكلفة سيرة² .

ويواجه المهاجرون عبر الحدود الدولية واللاجئون والمشردون داخلياً، يواجهون خطراً كبيراً في أن يصبحوا مشردين. فتلك المجموعات تعاني من التمييز المتعدد وتعرضها عقبات عديدة في تأمين سكن مؤقتاً كان أم دائماً. ففي العديد من الدول، لا تستقبل المآوي العامة المهاجرين لإيوائهم

¹ - Committee on the Elimination of Discrimination against women , Report of the inquiry concerning Canada , op.cit , para 112 à 118.

² - تقرير مفوضة الأمم المتحدة السامية لحقوق الإنسان بشأن حماية وتعزيز حقوق الأطفال الذين يعملون و/أو يعيشون في الشوارع ، A/HRC/19/35 : UNDoc ، الموثقة في 11/01/2012 ، الفقرة 19.

أو لا تؤويهم إلا لفترات محدودة . ونتيجة لذلك ، يضطر المهاجرون إلى الاستقرار في أحياء فقيرة أو في أكواخ أو في مباني مهجورة أو غير تامة البناء؛ وتفيد تقارير بأن عمال المنازل المهاجرين يُكرهون على النوم في المداخل أو في أماكن عيش غير مستورة أو داخل خزانات في البيوت التي يعملون فيها¹.

ثانياً : تجريم التشرد

تؤدي القوانين في العديد من دول العالم إلى إخفاء الأشخاص المشردين عن الأنظار أو إلى نقلهم من الأرض أو السكن وإلى تدمير مأويهم العشوائية .

وفي كثير من الأماكن ، تُفرض إجراءات عقابية ، كالتغريم أو الحبس، للمعاقبة على أنشطة للبقاء على قيد الحياة الذي هو حاجة أساسية، ومن جعلتها بناء أي نوع من المأوى بالواح الكرتون² .

وكثيراً ما تُقدم هذه القوانين مقنعةً بقناع الحفاظ على الصحة والسلامة العامتين ، ولكن الغرض منها في الواقع هو "تزيين" منطقة من المناطق لأغراض الترويج للسياحة والأعمال التجارية أو رفع قيمة العقارات. والأمثلة على ذلك لا تُعد ولا تُحصى. ففي زمبابوي، نُفذت عملية " كنس القمامة إلى الخارج " عن طريق هدم مُدن الصفيح في عام 2005 وهي عملية أدت إلى تشريد عدد من الناس بلغ 1.5 مليون شخص في عز الشتاء³ .

وفي جويلية من عام 2014 ، استحدثت عمدة "هونولولو" تدابير جديدة للقضاء على التشرد لأن السياح يريدون رؤية " جنّتهم " ، لا رؤية المشردين وهم نيام . وفي "ميديلين"، بكولومبيا، أثناء

¹ - منظمة رصد حقوق الإنسان، تقرير معنون "ظلم في الدار - فشل التشريعات والمسؤولين وأرباب العمل ومكاتب الاستقدام في الأردن في حماية حقوق عاملات المنازل الوافدات المظلومات" ، متاح على الموقع التالي :

www.hrw.org/report/2011/09/27/domestic-plight/how-jordanian-laws-officials-employers-and-recruiters-fail-abused

² - National Coalition for the Homeless, Share No More: The Criminalization of Efforts to Feed People in Need , October 2014 , in : <http://nationalhomeless.org>

³- Owen Dyer , Zimbabwean clearance policy leaves 1.5 million people homeless , British Medical Journal, vol. 331, No. 7509, 2005 , p 130 .

انعقاد المنتدى الحضري العالمي ، نُقِلَ المشردون من السكان إلى خارج المدينة ¹ . وفي أستراليا، تسمح القوانين المسماة " اذهب من هنا " للسلطات بـ " تشتيت " المشردين " عندما يسبب مجرد وجود شخص ما جزءاً لشخص آخر أو عندما يُفسد على شخص آخر " متعته المعقولة " بالمكان المتاح " ² .

ومن الغريب أن استراتيجيات مكافحة التشرد كثيراً ما يشوبها التحامل والوصم. فعلى سبيل المثال، استحدث مكتب عمدة نيويورك، في أوت 2015، تطبيقاً للهاتف النقال يسمى خريطة المشردين "the Homeless Map" ويتيح هذا التطبيق لمستخدميه أخذ صور للأشخاص المشردين وإبلاغ الشرطة عنهم . ومن الكلمات المفتاحية المستخدمة في وسائل التواصل الاجتماعي " التسول بطريقة عدوانية وعنيفة " ³ .

ويُعد التشرد وفق المادة 196 من قانون العقوبات الجزائري جنحة عقوبتها الحبس من شهر إلى ستة أشهر متى صدر هذا الفعل من شخص راشد ومسؤول جنائياً .

الفرع الرابع: معالجة التشرد في إطار حقوق الإنسان :

يقع التشرد على الطرف الآخر من طيف انتهاكات الحق في السكن اللائق. وعليه، ينبغي للدول أن تعامل التشرد باعتباره يستحق أعلى درجة من درجات الاستعجال. فقبل أكثر من 25 عاماً، قالت لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية إن أي دولة طرف في العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية يوجد عدد كبير من الأفراد فيها في حالة حرمان من الحد الأدنى من المأوى والسكن تكون قد قصرت، مبدئياً، في الوفاء بالتزاماتها الناشئة عن العهد. فالمطلوب من الدول أن تبرهن على أنها لم تأل جهداً في استخدام جميع الموارد المتاحة لها في سبيل الوفاء بتلك الالتزامات باعتبارها حداً أدنى وعلى سبيل الأولوية ⁴ .

¹ - Greg Scruggs, Medellin Opens Its Changing Streets to the World Urban Forum, in : <http://nextcity.org>

² - تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق ، UNDoc : A/HRC/31/54 ، المرجع السابق ، الفقرة 24 .

³ - <https://play.google.com/store/apps/details?id=com.dfox.nycmapthhomeless&hl=en>.

⁴ - لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، التعليق العام رقم 3 (1990) بشأن طبيعة التزامات الدول الأطراف (الفقرة 1 من المادة 2 من العهد) ، مرجع سابق ، الفقرة 10 .

والتزامات الدولة فيما يتعلق بالتشرد مبينة بوضوح ويمكن إيجازها كما يلي:

1- يقع على الدول التزام فوري باعتماد وتنفيذ استراتيجيات للقضاء على التشرد. ويجب أن تتضمن هذه الاستراتيجيات أهدافاً وأجلاً واضحة وأن تبين مسؤوليات كل جهة على كل مستوى من مستويات الحكومة وجميع الجهات الفاعلة الأخرى من أجل تنفيذ تدابير محددة ومقيدة بأجل زمني، بالتشاور مع المشردين وبمشاركتهم¹؛

2- يجب على الدول أن تكافح التمييز والوصم والتمييط السلبي للأشخاص المشردين بوصف ذلك مسألة عاجلة وأن توفر الحماية القانونية من التمييز بسبب الوضع الاجتماعي والاقتصادي بما فيه حالة التشرد²؛

3- ينبغي ألا تؤدي عمليات الإخلاء إلى تشريد الأفراد. فحظر عمليات الإخلاء التي تؤدي إلى التشرد حظر فوري ومطلق ولا يتطلب تنفيذه توفر الموارد³؛

4- يقع على عاتق الدول التزام فوري بضمان أن يتسق كل قرار أو سياسة مع هدف القضاء على التشرد. وأي قرار يتسبب في التشرد يجب أن يُعتبر غير مقبول ومنافياً لحقوق الإنسان. ويجب أن يُستخدم في وضع السياسات والتخطيط جميع الموارد المتاحة، بما فيها الأراضي والوحدات السكنية غير المستخدمة أو الخالية بغرض ضمان إتاحة الحصول على الأرض والسكن للمجموعات المهمشة؛

5- يقع على عاتق الدول التزام قانوني ثابت بتنظيم وإشراك الجهات الفاعلة غير التابعة للدولة بغية ضمان أن تكون جميع أفعالها وسياساتها متسقة مع منع التشرد أو تخفيض معدلاته. وينبغي

¹ - أنظر لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، الملاحظات الختامية بشأن التقريرين الدوريين الرابع والخامس لكندا، E/C.12/CAN/CO/4 - E/C.12/CAN/CO/5، UNDoc: E/C.12/CAN/CO/5، الموثقة في 2006/05/22، الفقرة 57،

² - لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، التعليق العام رقم 20 (2009) بشأن عدم التمييز في الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية (الفقرة 2 من المادة 2)، مرجع سابق، الفقرة 35.

³ - لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، التعليق العام رقم 7 (1997) بشأن الحق في السكن الملائم (المادة 11(1) من العهد): حالات إخلاء المساكن بالإكراه، مرجع لسابق.

أن يشمل تنظيم الجهات الفاعلة من القطاع الخاص فرضَ شروط على أصحاب المشاريع العمرانية والمستثمرين ليعالجوا مسألة التشرد وليعملوا في شراكة من أجل توفير السكن بكلفة يسيرة للجميع وفي جميع المشاريع العمرانية التي ينفذونها¹ ؛

6- الحصول على وسائل الانتصاف الفعالة في حالات التشرد يجب أن يكون مضموناً بوسائل منها تنفيذ الالتزامات المرتبطة بالإعمال التدريجي للحق في السكن والقضاء على التشرد² .

وقد وضعت الهيئات المعنية برصد تنفيذ معاهدات حقوق الإنسان معايير قانونية فيما يتعلق بسبل الانتصاف في سياق التشرد . ففي قضية " إي.تي. ضد هنغاريا" ، تناولت اللجنة المعنية بالقضاء على التمييز ضد المرأة الرابط بين العنف الذي يمارس على النساء وبين التشرد، وأوصت، كجزء من أي سبيل فعال من سبل الانتصاف، بأن "تضمن توفير بيت آمن لإي.تي تعيش فيه مع أولادها"³ .

وفي الملاحظات الختامية المتعلقة بالولايات المتحدة التي أصدرتها اللجنة المعنية بحقوق الإنسان في عام 2014، لاحظت اللجنة أن تجريم المشردين يثير شواغل تتعلق بالتمييز وبالمعاملة القاسية أو اللاإنسانية أو المهينة. وأوصت بأن تتخبط الحكومة الفيدرالية مع حكومات الولايات والسلطات المحلية من أجل إلغاء القوانين والسياسات التمييزية التي تجرم التشرد؛ كما أوصتها بتكثيف الجهود من أجل إيجاد حلول للأشخاص المشردين، وتقديم حوافز للسلطات المحلية كي تزيل صفة الجرم عن تلك الظاهرة. وقد أعلنت الحكومة الفيدرالية بعد ذلك أنها بصدد

¹ - لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ،التعليق العام رقم 3(1990) بشأن طبيعة التزامات الدول الأطراف (الفقرة 1 من المادة 2 من العهد) ، المرجع السابق .

² - أنظر الملاحظات الختامية الصادرة عن لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية بشأن التقريرين الدوريين الرابع والخامس لكندا ، المرجع السابق ، الفقرة 57 .

³ - انظر اللجنة المعنية بالقضاء على التمييز ضد المرأة، البلاغ رقم 2003/2، مرجع سابق، الفقرة 9.

تنفيذ التوصيات بوسائل منها ربط الحصول على منح الإسكان الفيدرالية بإلغاء القوانين المحلية التي تجرم التشرد¹.

وأقرّت اللجنة المعنية بحقوق الإنسان أيضاً بأن استثناء ظاهرة التشرد له عواقب وخيمة على الصحة ويؤدي إلى الموت ، وقالت إن المطلوب هو اتخاذ تدابير إيجابية بموجب المادة 6 من العهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية المتعلقة بالحق في الحياة ، من أجل التصدي لظاهرة التشرد² . وتناولت اللجنة ظاهرة التشرد في سياق عمليات الإخلاء القسري فوجدت أن عدم مراعاة إمكانية أن يؤدي الإخلاء إلى التشرد يشكل تدخلاً تعسفياً في شؤون البيت والأسرة³ .

واقترحت أنظمة إقليمية لحقوق الإنسان أيضاً، بدرجات متفاوتة، وسائل لتوفير سبل انتصاف فعالة لمن هم مشردون. فالميثاق الاجتماعي الأوروبي بصيغته المنقحة ينص في المادة 31 منه على وجوب "منع التشرد والحد منه بغرض القضاء عليه تدريجياً". وفي قضية الفيدرالية الأوروبية للمنظمات الوطنية العاملة مع المشردين ضد فرنسا ، رأت اللجنة الأوروبية للحقوق الاجتماعية أن "التدابير القائمة حالياً للحد من عدد المشردين غير كافية لا كماً ولا نوعاً" وتشكل انتهاكاً للمادة 31-2 من الميثاق⁴.

وقد تراكم لدى لجنة الدول الأمريكية لحقوق الإنسان ومحكمة الدول الأمريكية لحقوق الإنسان كمّ هام من السوابق القضائية التي تقر بالتزام الدولة بحماية العلاقة الخاصة بين الشعوب الأصلية والأرض عندما تكون بصدد معالجة انتهاكات يكون فيها، على سبيل المثال، أفراد من جماعات

¹ - انظر اللجنة المعنية بحقوق الإنسان ، الملاحظات الختامية بشأن التقرير الدوري الرابع للولايات المتحدة الأمريكية ، UNDoc : CCPR/C/USA/CO/4 ، الموثقة في 23 /04/ 2014 ، الفقرة 19 .

² - Human rights committee , concluding observations of the human rights committee for the fourth periodic report of Canada , op.cit , para 12.

³ -انظر آراء اللجنة المعنية بحقوق الإنسان بشأن البلاغ رقم 2011/2073، مرجع سابق ، الفقرة 14-7.

⁴ -Comité européen des droits sociaux, Fédération européenne des associations nationales travaillant avec les sans-abri(FEANTSA) c. France, réclamation no 39/2006, décision sur le bien-fondé, 5/12/ 2007 , para 85-89 .

السكان الأصليين قد " أُجبروا عنوةً على إخلاء منازلهم وأراضيهم التقليدية فأصبحوا يعيشون حالة من التشرد المستمر" ¹ .

هذا ويقع على عاتق الدول ، حسب لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، التزام بقياس نطاق ظاهرة التشرد مستخدمة في ذلك مؤشرات وبيانات مفصلة حسب نوع الجنس والعرق وغيرهما من الخصائص ذات الصلة، وعليها أيضاً التزام بإيجاد وسائل فعالة لرصد التقدم . ويساعد قياس نطاق ظاهرة التشرد الدول في تحديد الأولويات وضمان وضع وتنفيذ إجابات سياسية فعالة عليها ومعرفة ما إذا كانت تفي بالتزاماتها في مجال حقوق الإنسان ² .

وبالإضافة إلى التدابير الوطنية لمكافحة التشرد ، هناك أيضاً حاجة إلى مؤشرات دولية. إذ ينبغي أن يكون التصدي لظاهرة التشرد من محاور الأهداف الإنمائية العالمية. وفي حين لا نجد أية إشارة صريحة للتشرد ضمن أهداف التنمية المستدامة ، تلزم الغاية 11-1 من الأهداف الدول بضمان حصول جميع الناس على السكن اللائق والأمن بكلفة يسيرة وعلى الخدمات الأساسية، كما تلزمها بتحسين جودة الأحياء الفقيرة بحلول عام 2030. مما يعني أن قياس ظاهرة التشرد والالتزام بالحد منها والقضاء عليها، وفق معايير واضحة وضمن آجال زمنية محددة، سيكون حاسماً في بلوغ هذه الغاية.

بيد أن هناك تحديات كبرى تعترض قياس التشرد داخل الدول وعلى الصعيد العالمي معاً لا بد من التصدي لها. فقد تبين أنه من الصعب ضمان الحصول على بيانات دقيقة وقابلة للمقارنة من جميع الدول يُستند إليها في وضع بيانات عالمية موثوق بها. فالشعبة الإحصائية التابعة لإدارة الشؤون الاقتصادية والاجتماعية للأمم المتحدة لاحظت ندرة البيانات المتعلقة بعدد الأسر المشردة في جميع الدول. وانبثقت من المجتمعات المحلية بشكل عضوي في كثير من الأحيان مبادرات لإحصاء عدد الأشخاص المشردين تتناول الظروف والتحديات المحلية المتفاوتة بطرق مختلفة. ويمكن للحكومات المحلية ومقدمي الخدمات وأمانات المظالم ومؤسسات حقوق الإنسان أن تؤدي

¹ – Cour interaméricaine des droits de l'homme, Communauté Moiwana c. Suriname, arrêt du 15 /06/ 2015, para 186.

² – انظر لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، التعليق العام رقم 4(1991) بشأن الحق في السكن الملائم (المادة 11(1) من العهد)، في: الصكوك الدولية لحقوق الإنسان ، مرجع سابق .

أدواراً هامة في ضمان أن تكون تلك البيانات دقيقة وجامعة. غير أن هذا يجعل من الصعب استحداث تدابير مشتركة تتفّذ في جميع المدن وعلى الصعيد الدولي¹ .

وتبدي العديد من الدول تلوّكاً في جمع وتوفير بيانات موثوق بها ، حيث تعتبر أن ذلك لا يصب في مصلحتها، خاصة عندما تكون هذه الدول تسعى إلى اجتذاب التنمية أو السياحة أو إلى استضافة أحداث كبرى².

ومن المهم أيضاً استكمال البيانات المتعلقة بالخدمات التي يستفيد منها الأشخاص المشردون مع تقديرات لعدد المشردين الذين لا يحصلون على الخدمات. وعندما تقاس ظاهرة التشرد بإحصاء الأشخاص الذين يعيشون في المآوي أو يستفيدون من الخدمات، قد يبدو أن تحسين تلك الخدمات يزيد من عدد المشردين بينما لا تعبّر أعداد أقل في واقع الأمر إلاّ عن بعض الارتفاع في معدل الاستجابة للاحتياجات الطارئة. ومن ناحية أخرى، حرمت بعض المدن المشردين من الخدمات كوسيلة عقابية في محاولة لخفض أعداد المشردين الموجودين داخل حدود ولايتها. وفي تلك الحالات، يكون انخفاض عدد الأشخاص الذين يلجؤون إلى المآوي المخصصة للمشردين دليلاً على وجود انتهاك خطير لحقوق الإنسان. ولهذا السبب تحديداً، من المهم دائماً النظر أبعد من الأرقام. فالسياسات وتدابير المساءلة التي تستند إلى الأرقام الأولية دون غيرها لا تكون ملائمة أو كاملة من منظور حقوق الإنسان. وقد تُدِيم الأرقام الأولية الإقصاء والإخفاء ولا تبيّن التغييرات التي تطرأ على طبيعة ظاهرة التشرد أو في معيشة المشردين³.

ويتعيّن أن تندرج ضمن النهج القائم على حقوق الإنسان في القياس الفعال لظاهرة التشرد، المشاورة الصادقة مع الجهات صاحبة المصلحة . فبالنسبة لبعض المجموعات، يُعاش الإخفاء الإحصائي أو الاستبعاد من عمليات تعداد السكان على أنه نوع من أنواع التهميش ويُرجّح أن يؤدي إلى إهمال الاحتياجات فيما يوضع من برامج وتشريعات. أما بالنسبة لمجموعات أخرى،

¹ -United Nations ,Department of Economic and Social Affairs Statistics Division , Demographic and Social Statistics Branch , UN DOC : ESA/STAT/2004/6 , 14April 2004 , para 68.

² - تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق ، A/HRC/31/54 : UNDoc ، المرجع السابق ، الفقرة 68

³ - نفس المرجع السابق ، الفقرة 70

كالشباب المرتبطين بالعيش في الشوارع أو المهاجرين غير النظاميين، فقد يكون في تعرف السلطات الحكومية عليهم تهديداً لهم .

وقد ركزت لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية على ضرورة وضع الدول لاستراتيجيات إسكان شاملة من أجل التصدي لظاهرة التشرد ، وتتمحور هذه الاستراتيجيات حول الحق في السكن وضمان الرصد والمساءلة فيما يتعلق بالأهداف والآجال الزمنية وإجراءات الشكاوى . وبالمثل، يدافع مفوض الأمم المتحدة السامي لحقوق الإنسان ، في حالة أطفال الشوارع، عن اتباع نهج يُسَلَّم بأن الحقوق مترابطة ويعتمد أعمال بعضها على أعمال الحقوق الأخرى، وذلك من خلال إتباع الإدارات الحكومية نهجاً منسقاً مع إشراك الأسر والمجتمعات المحلية ¹ .

وقد برزت مبادرة الإسكان أولاً (Housing First) كنموذج سائد من نماذج التصدي للتشرد في بلدان كبلجيكا والدانمرك وهنغاريا وهولندا والبرتغال والمملكة المتحدة . فهي نموذج واضح المعالم يُقدِّم للأشخاص المشردين على الدوام ، من قبيل أولئك الذين يعانون من إعاقات نفسية واجتماعية، السكن والدعم حسب احتياجاتهم. وهناك منافع بديهية من إبقاء الأشخاص داخل مجتمعاتهم بالمقارنة مع تقديم خدمات العلاج دون السكن، ويحقق هذا النموذج نتائج يسهل قياسها. وأثيرت، في الوقت نفسه، شواغل من أنه لا يمكن تعميم مبادرة "الإسكان أولاً" كنموذج لأنها تميل إلى التركيز على أشكال ظاهرة من التشرد ولا تتصدى لأسبابه ولا تكفل إعادة التأهيل وإنشاء مساكن يسيرة الكلفة ² .

وقد اعتمدت الاستراتيجيات الوطنية لمكافحة ظاهرة التشرد على التشريعات لتوضيح التزامات الحكومة. فقد سنّت اسكتلندا قانون التشرد في عام 2003، الذي ضمن الالتزام بجعل السكن حقاً قانونياً عام 2012. وتماشياً مع هذا، أقرّ البرلمان الاسكتلندي أمراً في عام 2012 يضمن الحق في سكن مستقر لجميع الأفراد الذين يُقدَّر أنهم مشردون رغماً عنهم ³ .

1- نفس المرجع السابق ، الفقرة 30

² - le bulletin de la FEANTSA , logement tout d'abord : aux Etas-Unis une nouvelle approche , printemps , 2004, p 25 .

³ - Tom Roberts , l' Ecosse oriente ses démarches vers le droit au logement , le bulletin de la FEANTSA , automne 2003 , p 15

واستحدث المجلس النرويجي للاجئين عدداً من بدائل السكن لفائدة المشردين داخلياً بقصد الحيلولة دون التشرد والتصدي له. ومن الخيارات المتاحة السكن التصاعدي - أي توفير الأرض أو بيت بسيط للمستفيد لكي يقوم بتحسينه بمرور الوقت؛ وإصدار شهادات شراء المسكن؛ والسكن الاجتماعي؛ ونقل مبانٍ عامة إلى الملكية الخاصة؛ وتوفير الدعم المالي لدفع الإيجار؛ والحيازة التصاعدية - التي تبدأ بالاعتراف الإداري ثم الاعتراف القانوني، والاعتراف بمرحلة إنشاء أحياء سكنية انتقاليّاً إلى إنشاء مدن أو مقاطعات؛ وعمليات تحسين الأحياء؛ وتقديم الدعم للبلديات¹.

وهناك نماذج شتى لضمان مشاركة أصحاب المصلحة في استراتيجيات التصدي لظاهرة التشرد. فبالبرازيل، على سبيل المثال، استحدثت نموذجاً قائماً على المشاركة في وضع سياسة اجتماعية تعتمد على مجالس السياسات التي يشارك فيها أصحاب المصلحة. وفي ميونخ، بألمانيا، قدمت وحدات خاصة تعمل على منع التشرد الدعم في منع تنفيذ عمليات إخلاء أو نزح ملكية. وفي أوروبا، نظّمت منظمة فيانتسا (FEANTSA) مطالبات حقوقية ودافعت عنها باسم أشخاص مشردين في مجموعة واسعة من المنتديات القانونية والسياسية².

وفيما يخص ظاهرة التشرد، لا توجد سياسة عامة ولا حل تشريعي صالح لكل زمان ومكان. إذ تجب معالجة هذه الظاهرة بشتى السبل عن طريق معالجة أسباب التشرد الهيكلية في ظروف بعينها. ويتعين أن تعالج أي سياسة يتم اختيارها المشاكل التي تواجهها مجموعات مختلفة وأن تدعم الأفراد كل في كفاحه الخاص. وتمّ الخلو، من استقصاء عن الاستراتيجيات أجرته منظمة فيانتسا، إلى وجوب أن تكون الاستراتيجيات الفعالة مستندة إلى الأدلة وشاملة ومتعددة الأبعاد وقائمة على الحقوق وعلى المشاركة ومرتكزة على القوانين البرلمانية أو التشريعات، ومستدامة، ومستجيبة للاحتياجات، ومنطلقة من القاعدة إلى القمة.

وينبغي للحكومة بجميع مستوياتها أن تضع السياسات والقوانين والاستراتيجيات وتنفذها من أجل منع التشرد ومعالجته. فهي إن لم تفعل ذلك تعطي الانطباع بأن التشرد إما ظاهرة لم يتم

¹ - Norwegian Refugee Council et al., "Home sweet home: housing practices and tools that support durable solutions for urban IDPs", Geneva, Internal Displacement Monitoring Centre, March 2015, pp. 25-51.

² - Nicole Foneille and Terry Ward, op.cit, p. 16.

الاعتراف بها ولا معالجتها بوصفها نوعاً من انتهاكات حقوق الإنسان. وهناك حاجة على جميع المستويات إلى التزام مشترك بضمان التمتع بالحق في السكن اللائق - والحقوق المرتبطة به كالحق في الحياة والصحة. ومثلما قالت منظمة الدفاع عن أطفال الشوارع، فإن "التحدي الأكبر الذي يواجهها الأطفال المرتبطون بالعيش في الشوارع يتمثل في تعريفهم ومعاملتهم بصفتهم أصحاب حقوق"¹.

المطلب الثاني :

الإخلاء القسري

سوف نتطرق في هذا المطلب لتعريف الإخلاء القسري (الفرع الأول) ، وأسبابه (الفرع الثاني) ، ثم نعرض في الأخير للحديث عن الأساس القانوني للحماية من عمليات الإخلاء القسري (الفرع الثالث).

الفرع الأول : تعريف الإخلاء القسري :

عرّفت لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية في تعليقها العام رقم 7 لسنة 1997 الإخلاء القسري " بوصفه طرداً دائماً أو مؤقتاً لأفراد أو أسر و/ أو مجتمعات محلية ضد إرادتهم من المنازل و/أو من الأراضي التي يشغلونها دون أن توفر لهم أشكال مناسبة من الحماية القانونية أو غيرها من أشكال الحماية و تُيسر لهم سبل الحصول عليها " .

وعليه فإنه يدخل ضمن تعريف الإخلاء القسري عناصر شتى ، منفردة أو مجتمعة وهي:

- الطرد من المنزل أو من الأرض أو كليهما بصورة دائمة أو مؤقتة ،
- تنفيذ الطرد ضد إرادة الساكنين ، سواء باستخدام القوة أو بدونه ،
- يمكن تنفيذ الطرد دون توفير سكن بديل ملائم ، ونقل الأشخاص المعنيين دون تعويضهم بدرجة كافية و /أو نقلهم إلى أرض منتجة حسب الاقتضاء ،

¹ - Ibid, pp 18-21

- تنفيذ الطرد دون إمكانية الطعن في قرار الإخلاء أو عمليته ، ودون مراعاة الأصول ، وعلى نحو يتجاهل التزامات الدول الوطنية والدولية¹.

وعليه فلا يُمكن اعتبار جميع حالات الإخلاء محظورة بموجب القانون الدولي لحقوق الإنسان ، إذ لا ينطبق ذلك على الحالات التي تُنفذ وفقاً لأحكام القانون الوطني. فعلى سبيل المثال ، قد تكون ثمة ضرورة لإبعاد الأشخاص عن الأراضي المعرضة للخطر حماية لحياتهم ، لكن حتى تلك الحالات ينبغي أن تتماشى وأحكام المعايير الدولية ذات الصلة . فحتى لو اتخذت محكمة وطنية ما قراراً مؤيداً للإخلاء أو في حال تم الإخلاء وفقاً للتشريع الوطني ، فهذا لا يؤدي وحده بالضرورة إلى حالة إخلاء قانونية أو مبررة فقد تظل الحالة تشكل إخلاء قسرياً إن هي لم تمتثل للمعايير الدولية لحقوق الإنسان .

ولا تنطوي حالات الإخلاء القسري بالضرورة على استخدام القوة البدنية ، فقد يُرغم الأشخاص على الخروج من منازلهم أو من أرضهم بسبب المضايقة أو التهديد أو بسبب أي نوع من أنواع التهريب ، فقد يُشكل قطع إمدادات المياه والكهرباء ، أو أي محاولة أخرى من محاولات التضييق على شخص من الأشخاص بما يجعل بقاءه في المنزل أمراً لا يُطاق حالة من حالات الإخلاء القسري . وفي حال غادر ساكن منزله لفترة من الزمن ، سواء طوعية أو نتيجة لكارثة طبيعية أو نزاع على سبيل المثال على نحو يمنعه من العودة ، فقد تصبح الحالة أيضاً بمثابة إخلاء قسري².

وتجب الإشارة أيضاً أن الحماية من الإخلاء القسري لا ترتبط بحق الملكية إذ بصرف النظر عن نوع الحيازة ، سواء أكانت ملكية أو إيجاراً أو سكناً تعاونياً أو سكناً طارئاً أو استيطاناً غير نظامي ، فيحق لكل فرد الحصول على الحماية من الإخلاء القسري . وكثيراً ما يتم التذرع بعدم وجود صك ملكية أو الإقامة في مستوطنات غير نظامية لتبرير حالات الإخلاء القسري ، بيد أن احترام حقوق الإنسان ليس مرهون بحالة معينة ، ففي حال عجزت الدولة عن إعمال الحق في السكن اللائق للجميع ، ينبغي لها النظر على الأقل في حلول تسمح للأشخاص بتأمين مستوى معين من السكن

¹ - مكتب المفوض السامي لحقوق الإنسان ، الإخلاء القسري ، صحيفة الوقائع رقم 25 التفتيح 1 ، الأمم المتحدة ، نيويورك وجنيف ، 2014 ، ص3

² - نفس المرجع السابق ، ص6 .

لأنفسهم ، حتى ولو تم ذلك عن طريق إنشاء مستوطنات غير نظامية ، وقد تم تأكيد هذا الالتزام في العديد من المحافل الحكومية الدولية وفي نتائج مؤتمرات عديدة¹.

الفرع الثاني : أسباب الإخلاء القسري

تجري عمليات الإخلاء القسري من المساكن والأراضي في العديد من الحالات في المناطق الحضرية والريفية وفي الدول النامية والمتطورة على السواء ، ويتراوح نطاق الإخلاء بين فرد واحد أو أسرة أو مجموعة أو جماعة واحدة أو عمليات ترحيل واسعة النطاق تشمل عشرات الآلاف من السكان. وفيما يلي الأسباب التي يُمكن أن تؤدي إلى الإخلاء وهي :

أولاً : الترحيل بدافع التنمية :

يمكن تعريف الترحيل بدافع التنمية، الذي يحدث مراراً وتكراراً، على أنه نقل مجموعات معينة من الناس، كثيراً ما تكون من السكان الأصليين أو المهمشين، من المناطق الجغرافية التي تربطهم بها روابط ثقافية وتاريخية، وذلك لأغراض التحديث والتصنيع. وتعني عملية الترحيل بدافع التنمية، في جوهرها، فقدان الأرض والمسكن، إذ تضطر المجتمعات المشردة إلى الرحيل عندما يستولي مشروع ما على مكان سكنها².

وتشمل حالات الترحيل بدافع التنمية ما يتم بسبب :

- رفع السلطات لمستوى مياه السدود، مما يسبب الفيضانات ويهدد المجتمعات المحلية بخطر غرق أماكن سكنها.
- هدم المنازل لتنفيذ مشاريع الصرف الصحي والمرافق الإصحاحية دون توفير المستوطنات البديلة اللازمة .
- مشاريع التنمية الحضرية والريفية من قبيل السدود أو الطرق ،

¹ - لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، التعليق العام رقم 4(1991) بشأن الحق في السكن الملائم (المادة 11(1) من العهد) ، مرجع سابق .

² - تقرير المقرر الخاص المعني بالسكن اللائق ، 48/2004/4. E/CN.4/Doc : UNDoc ، الموثقة في 8 /03/ 2004 ، الفقرة 27 .

- التعدين وأنشطة الصناعات الاستخراجية وغيرها من الصناعات ،
- تجميل المدن والتجديد والتحويل الحضري بما في ذلك لمنع الكوارث ،
- إزالة أحياء الصفيح وتجريم الفقر ،
- تخطيط المناطق والتخطيط الحضري ¹.

ثانياً: العولمة وتحرير السوق :

ازدادت عمليات الإخلاء القسري أكثر في السنوات الأخيرة نتيجة لعمليات العولمة الاقتصادية وتحول العديد من دول العالم إلى اقتصاد السوق . والواقع أن سياسات التحرير الاقتصادي وبرامج التكيف الهيكلي ، بما فيها السياسات التجارية والاستثمارية والمالية وسياسات الديون والخصخصة ، أدت إلى تغييرات عديدة مست كل ما يتعلق بالسكن والأراضي ، حيث ساهمت في تزايد المضاربة على الأراضي والمساكن وخصخصة خدمات الإسكان مما أدى إلى التوسع المذهل في عمليات حيازة الأراضي والمساكن وتأجيرها على نطاق واسع ، وقد صاحب ذلك كله تنامي مظاهر الفساد والغش والمضايقات في الصفقات العقارية . وكان من نتائج ذلك أن حُرِم الفقراء والمهمشون من حقهم الإنساني في المأوى بسبب عزهم وتخلفهم عن سداد الإيجار أو أقساط القروض السكنية ².

ثالثاً: عمليات الإخلاء القسري في حالات النزاعات :

من الأسباب الشائعة للإخلاء القسري حالة النزاعات حيث تعتبر مثلاً لإساءة استغلال المجموعات المسلحة والمليشيات انعدام الأمن وانعدام سيادة القانون من أجل وضع اليد على المساكن والأراضي .

¹ - مكتب المفوض السامي لحقوق الإنسان ، الإخلاء القسري ، صحيفة الوقائع رقم 25 التنقيح 1 ، المرجع السابق ، ص 4 و 5 .

² - تقرير المقرر الخاص المعني بالسكن اللائق ، 48/2004/4 ، E/CN.4/Doc ، المرجع السابق ، الفقرتان 30 و 34 .

فكثيراً ما أسفرت حالات الصراعات السياسية عن عمليات نقل للسكان وهدم لبيوتهم لتوطيد دعائم السلطة السياسية ، ولكسب النفوذ السياسي¹. كما يتم اللجوء في الصراعات الإثنية إلى عمليات الإخلاء وهدم المنازل والترحيل بوصفها سلاحاً من أسلحة التطهير العرقي ونقل المجموعات السكانية. أما في الصراعات المسلحة الدولية وغير الدولية فتستهدف منازل المدنيين لأغراض العقاب الجماعي وإرساء الاحتلال².

الفرع الثالث : الأساس القانوني للحماية من عمليات الإخلاء القسري:

سنتعرض في هذا الفرع لمختلف الأعمال والمبادرات والنصوص القانونية الدولية التي ساهمت في حظر عمليات الإخلاء القسري سواء ما تعلق منها بالقانون الدولي لحقوق الإنسان (أولاً) أو تلك المتعلقة بالقانون الدولي الجنائي أو القانون الدولي الإنساني (ثانياً) .

أولاً: حظر الإخلاء القسري بموجب أحكام القانون الدولي لحقوق الإنسان :

دأبت اللجنة الفرعية لتعزيز وحماية حقوق الإنسان، على مدى السنين ، على معالجة قضية الإخلاء القسري . حيث أكد القرار رقم 77/1993 أن هذه الممارسة تشكل انتهاكاً جسيماً لحقوق الإنسان ، ولا سيما الحق في السكن اللائق. وتضمن القرار 12/1991 توجيهات بشأن تحديد المسؤوليات القانونية الواقعة على أولئك الذين يقومون بعمليات الإخلاء ، وورد فيه أنه يمكن تنفيذ عمليات الإخلاء القسري أو إجازتها أو طلبها أو اقتراحها أو المبادرة بها أو التسامح إزاءها من جانب عدد من الجهات ، بما في ذلك جهات من بينها قوات الاحتلال، والحكومات الوطنية، والحكومات المحلية، ومتعهدو البناء، والمخططون، وملوك الأراضي، والمضاربون العقاريون، والمؤسسات المالية الثنائية والدولية ووكالات المعونة. وفي عام 2003 اعتمدت اللجنة الفرعية مشروع

¹ - أنظر تقرير المقرر الخاص المعني بالسكن اللائق عن بعثته إلى أفغانستان ،

UNDoc: E/CN.4/2004/48/Add.2 ، الموثقة في 4 /03/ 2004 ، الفقرة 62-73

² - تقرير المقرر الخاص المعني بالسكن اللائق ، UNDoc : E/CN .4/2004/48 ، المرجع السابق ، الفقرة 36

قرار بشأن حظر عمليات الإخلاء القسري كي تتخذ لجنة حقوق الإنسان إجراءات بشأنه في دورتها الستين¹ .

وقد ورد أوسع تفسير لنطاق الحماية من عمليات الإخلاء القسري في التعليق العام رقم 7 للجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية الذي اعتمد في عام 1997. وكان قد سبق للجنة اعتماد التعليق العام رقم 4 بشأن الحق في السكن الملائم عام 1991، حيث حددت الضمان القانوني لشغل المسكن، بما في ذلك الحماية القانونية من الإخلاء القسري، بوصفها عنصراً أساسياً لضمان "السكن الملائم". وذكرت اللجنة أنه "بصرف النظر عن نوع شغل المسكن، ينبغي أن يتمتع كل شخص بدرجة من الأمن في شغل المسكن تكفل له الحماية القانونية من الإخلاء بالإكراه، ومن المضايقة، وغير ذلك من التهديدات"، بما في ذلك الأشخاص الذين يعيشون في مساكن طارئة أو مستوطنات غير رسمية. كما تقول اللجنة أيضاً إنه "ينبغي للدول الأطراف أن تتخذ تدابير فورية ترمي إلى توفير الضمان القانوني لشغل المسكن بالنسبة إلى الأشخاص والأسر الذين يفتقرون حالياً إلى هذه الحماية، وذلك من خلال تشاور حقيقي مع الأشخاص والجماعات المتأثرة"² .

وتؤكد الفقرة 9 من التعليق العام رقم 7 على أنه يتعين على الدول الأطراف استخدام جميع الوسائل المناسبة لحماية الحقوق المعترف بها في العهد وأن "سنّ تشريعات تحظر عمليات إخلاء المساكن بالإكراه هو أساس جوهري يجب أن يقوم عليه أي نظام حماية فعال". وتؤكد من جديد أن عمليات الإخلاء القسري تشكل انتهاكات بديهية للحق في السكن الملائم. كما تقر بأن النساء والأطفال والشباب والمسنين والسكان الأصليين والأقليات الإثنية وغيرها من الأقليات، علاوة على الأشخاص والمجموعات الضعيفة الأخرى، يعانون جميعاً على نحو غير متناسب من ممارسة الإخلاء القسري. وتقول اللجنة إنه ينبغي أن يحظر بصورة صارمة في كافة الأحوال على الدول القيام، عن قصد، بتشريد أي شخص أو أسرة أو مجموعة بسبب الإخلاء، سواء كان قسرياً أم قانونياً. وتفرض

¹ - تقرير اللجنة الفرعية لتعزيز وحماية حقوق الإنسان عن دورتها الخامسة والخمسين ، وثيقة الأمم المتحدة رقم E/CN.4/Sub.2/2003/43 ، الموثقة في 20 أكتوبر 2003 ، الفقرة 52

² - لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، التعليق العام رقم 4(1991) بشأن الحق في السكن الملائم (المادة 11(1) من العهد)، في: الصكوك الدولية لحقوق الإنسان ، الفقرة 8/أ .

أحكام عدم التمييز الواردة في العهد التزاماً إضافياً على الحكومات بضمان عدم ممارسة أي شكل من أشكال التمييز في ذلك .

وتفصّل الفقرة 15 من التعليق العام رقم 7 أيضاً الحماية الإجرائية المناسبة وقواعد الإجراءات القانونية اللازم وضعها لضمان عدم انتهاك حقوق الإنسان فيما يتصل بعمليات الإخلاء القسري، بما في ذلك:

- 1- إتاحة فرصة للتشاور الحقيقي مع المتضررين؛
 - 2- إشعار المتضررين كافة بشكل وافٍ ومناسب قبل الموعد المقرر للإخلاء؛
 - 3- الإحاطة علماً بعملية الإخلاء المقترحة، وعند الاقتضاء، بالغرض البديل المقرر استخدام الأرض أو المسكن من أجله، على أن تتاح هذه المعلومات لجميع المتضررين في الوقت المناسب؛
 - 4- حضور موظفين حكوميين أو ممثلين عنهم أثناء الإخلاء، وخاصة عندما يتعلق الأمر بجماعات من الناس؛
 - 5- التعيين الصحيح لهوية جميع الأشخاص الذين يتولون القيام بعملية الإخلاء؛
 - 6- توفير سبل الانتصاف القانونية؛
 - 7- توفير المعونة القانونية، عند الإمكان، لمن يكونون بحاجة إليها من أجل التظلم لدى المحاكم.
- وتم في عام 1997 وضع واعتماد المبادئ التوجيهية الشاملة في مجال حقوق الإنسان بشأن مسألة الترحيل بدافع التنمية إبان الحلقة الدراسية للخبراء بشأن ممارسة الإخلاء القسري¹. وهي تنص، في جملة أمور، على أنه ينبغي للدول:
- 1- أن تؤمن، بجميع الوسائل الملائمة، بما في ذلك ضمان ملكية الأرض، أقصى درجة من الحماية الفعالة ضد ممارسة عمليات الإخلاء القسري لجميع الأشخاص الذين يخضعون لولايتها؛

¹ - تقرير بشأن الحلقة الدراسية للخبراء بشأن ممارسة الإخلاء القسري، E/CN.4/Sub.2/1997/7، UNDoc ، الموثقة في 2 / 07 / 1997 ، المرفق .

- 2- أن تضمن إتاحة سبل الانتصاف القانونية أو السبل الأخرى الملائمة والفعالة لأي شخص يدعي انتهاكاً لحقه في الحماية ضد الإخلاء القسري أو تهديداً بانتهاك هذا الحق؛
- 3- أن تضمن ألا يصبح أي أشخاص أو مجموعات أو مجتمعات بلا مأوى أو أن يتعرضوا لانتهاك أي من حقوق الإنسان الأخرى كنتيجة للإخلاء القسري؛
- 4- أن تعتمد تشريعات وسياسات لضمان حماية الأفراد والمجموعات والمجتمعات من الإخلاء القسري، مع إيلاء الاعتبار الواجب لأفضل مصالحهم؛
- 5- أن تمتنع إلى أقصى حد ممكن عن حيازة المساكن أو الأراضي على نحو جبري، ما لم تكن هذه التصرفات مشروعة وضرورية وتهدف إلى تسهيل التمتع بحقوق الإنسان من خلال تدابير لإصلاح الأراضي أو لإعادة توزيعها؛
- 6- أن تعتمد تدابير تشريعية تحظر أي عمليات إخلاء قسري بدون أمر من محكمة .

وقامت هيئات رصد المعاهدات ، على مر السنين ، لدى استعراضها للتقارير التي تقدمها الدول الأطراف في الصكوك الرئيسية المتعلقة بحقوق الإنسان ، ببحث قضايا الحق في السكن وفي الأرض وفي الملكية، وكانت لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية الهيئة الرئيسية التي تسجل رسمياً آراءها وشواغلها وتوصياتها فيما يتعلق بالسكن اللائق والإخلاء القسري.

وقد أعربت لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية عن قلقها إزاء تنفيذ عمليات الإخلاء القسري دون توفير مأوى بديل أو تعويض مناسب ، ودون الحق في الاستئناف أو الطعن ، وإزاء احتمال تعرض مجموعات معينة بشكل أكبر للإخلاء، كالغجر في العديد من الدول، أو الرُّحل في آيرلندا، أو الأقليات الإثنية ، والسكان الأصليين والسكان المشردين بدافع المشاريع الإنمائية ، دون اتخاذ أية تدابير مناسبة لإعادة توطينهم أو دفع التعويض الكافي لهم ¹.

وتتعلق أشمل الملاحظات الختامية التي وضعتها اللجنة بشأن عمليات الإخلاء القسري بالجمهورية الدومينيكية ورداً على ما يُزعم من حدوث عمليات الإخلاء القسري الواسعة النطاق، أعادت اللجنة التأكيد على موقفها القديم العهد بأن عمليات الإخلاء القسري تتناقض بصورة بديهية مع

¹ - تقرير المقرر الخاص المعني بالسكن اللائق ، E/CN.4/2004/48 : UNDoc ، المرجع السابق ، الفقرة 75

متطلبات وشروط العهد ولا يمكن تبريرها إلا في حالات استثنائية جداً. وقالت اللجنة في ملاحظاتها الختامية إنها: "تعرب عن بالغ قلقها إزاء طبيعة وحجم المشكلات المتعلقة بعمليات الإخلاء القسري وتناشد حكومة الجمهورية الدومينيكية اتخاذ تدابير عاجلة لتعزيز الاحترام التام للحق في السكن اللائق. وتشير اللجنة في هذا الصدد إلى أنه حيثما يتم هدم مسكن مأهول أو إخلاء سكانه، فإن الحكومة تتحمل التزام ضمان السكن البديل اللائق لهم. وتعني كلمة "اللائق" في هذا الإطار إعادة إسكان هؤلاء على مسافة معقولة من الموقع الأصلي، وفي أوضاع تتيح لهم سبل الوصول إلى الخدمات الأساسية كالمياه والكهرباء والصرف الصحي وتصريف النفايات". وكانت من بين أوجه قلق اللجنة الأخرى النسبة المئوية من المساكن التي تبنيها الحكومة والتي تُخصّص لأشد قطاعات المجتمع فقراً، والحالات التي يتم فيها إعادة إسكان الأشخاص الذين تم إخلاؤهم في مناطق شديدة التلوث ومحرومة من أية خدمات مدنية¹.

وأعربت اللجنة عن قلقها في ملاحظات ختامية أخرى من عمليات الإخلاء القسري التي تحدث في أوساط الجماعات الفقيرة² دون توفير المسكن البديل أو دفع التعويضات لها، وعدم كفاية مستوى الحماية التي تؤمن ، على سبيل المثال، للرحل والأقليات الإثنية³، والمضايقات وعمليات الإخلاء غير الشرعي التي يتعرض لها الأسر الوحيدة الوالد والأشخاص ذو الدخل المتدني، وعمليات الإخلاء غير الشرعي التي تتعرض لها الأسر الوحيدة الوالد والأشخاص ذو الدخل المتدني، وعمليات الإخلاء القسري لصالح مشاريع البناء الخاصة، وقضية عمليات الإخلاء الجماعية التي تتم بغية تنظيم المناسبات والأحداث الكبرى⁴.

¹ - Observation finales du comité des droits économique ,sociaux et culturels , République DOMINICAINE , UNDoc: E/C.12/1994/15, 19/12/ 1994, para 11.

² - لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، الملاحظات الختامية بشأن التقرير الأولي لمصر ، وثيقة الأمم المتحدة رقم E/C.12/1/Add.44 ، الموثقة في 23 /05/ 2003 ، الفقرة 22

³ - Observation finales du comité des droits économique ,sociaux et culturels, Royaume-Uni de Grande -Bretagne et d' Irlande, UN DOC : E/C.12/1/Add.19,12/12/1997, para 17.

⁴ - لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، الملاحظات الختامية بشأن التقرير الأولي لجمهورية كوريا ، UNDoc :E/C.12/1995/3 ، الموثقة في 07 /06/ 1995 ، الفقرة 14 .

وتناولت اتفاقية القضاء على جميع أشكال التمييز ضد المرأة موضوع السكن اللائق للمرأة بصورة عامة، وإعطاء المرأة حقاً مساوياً لحق الرجل في ملكية ووراثة الأرض، ووضع النساء الريفيات في هذا المجال. واعتبرت أن انعدام تساوي الحق في ملكية الأرض أحد الأسباب التي تعرض النساء ، ولا سيما الأسر المعيشية التي ترأسها الإناث ، بصورة خاصة لخطر الإخلاء القسري¹.

وكثيراً ما سلّطت لجنة القضاء على التمييز العنصري الأضواء على قضية الإخلاء القسري للسكن باعتبارها مجاًلاً من مجالات أعمال التمييز. ففي أمريكا اللاتينية وأستراليا و نيوزيلندا، أجرت دراسات لقضية حقوق السكان الأصليين في ملكية الأرض مراراً وتكراراً على مدى سنوات، بما في ذلك مشكلة استخدام العنف في بعض النزاعات على ملكية الأرض والتهديدات التي يطلقها كبار أصحاب الأراضي حتى عندما تقطن الجماعات الأصلية الأرض بصورة قانونية. وأعربت اللجنة أيضاً عن قلقها بشأن التمييز ضد مجموعات وأقليات إثنية أو عرقية محددة وعن اهتمامها الصريح بحالات النقل القسري أو الإخلاء القسري لمجموعات كذلك الموجودة في السودان والفلبين، وخصوصاً فيما يتعلق بالسكان الأصليين في مناطق التنمية².

وثمة قضية فردية بحثتها لجنة مناهضة التعذيب تتعلق بطرد السكان وهدم البيوت في مستوطنة للعجر في الجبل الأسود ، وكان عدد الذين رفعوا هذه الشكوى 65 شخصاً، كلهم من أصل عجري وكانوا عندئذ من مواطني جمهورية يوغوسلافيا الاتحادية، حيث يدعون أنه تم انتهاك الفقرة 1 من المادة 2، والمواد 1 و 12 و 13 و 14، والفقرة 1 من المادة 16 من اتفاقية مناهضة التعذيب وغيره من أشكال المعاملة أو العقوبة اللاإنسانية أو المهينة.

وتم تدمير مستوطنة العجر هذه على يد عدد كبير من الناس يضم عدة مئات من غير العجر ، قاموا برشق الحجارة وغيرها من الأشياء ، حيث حطموا في البداية نوافذ السيارات والبيوت الخاصة بالعجر ثم أضرموا النار فيها . وأتلف الجمهور أيضاً أكوام التبن وأضرمت النار فيها وفي الآليات الزراعية وغيرها من الآليات وفي أكواخ علف الحيوانات، والإسطبلات، علاوة على أشياء وأمتعة أخرى تخص العجر ، واستخدموا في ذلك المتفجرات أيضاً.

¹ - تقرير المقرر الخاص المعني بالسكن اللائق ، UNDoc E/CN.4/2004/48، المرجع السابق ، الفقرة 78

² - نفس المرجع السابق ، الفقرة 79

ويُدعى بأن رجال الشرطة كانوا حاضرين في ذلك الموقع لكنهم لم يتدخلوا أو يقوموا بواجباتهم القانونية. وتوصلت اللجنة إلى استنتاج مفاده أن هذه الحادثة تشكل انتهاكاً من جانب الدولة للمادة 16 من اتفاقية مناهضة التعذيب ، أي أنها اعتبرت هذه الحوادث معاملة قاسية أو لا إنسانية أو مهينة¹.

ومما يجدر بالذكر أنه صدر رأي شخصي عن اثنين من أعضاء اللجنة، يفيدان بأن " الأحداث غير القانونية التي تُعتبر الدولة اليوغوسلافية مسؤولة عنها تشكل "تعذيباً" حسب الفقرة 1 من المادة 1 من الاتفاقية ، وليست مجرد "معاملة قاسية أو لا إنسانية أو مهينة" تشملها المادة 16، وأن عدم قيام سلطات الدولة بالتصدي لعمليات الإخلاء القسري والتشريد القسري وتدمير المنازل والممتلكات على يد أفراد يشكل سكوتاً غير قانوني، يعتبر انتهاكاً للفقرة 1 من المادة 1، ولا سيما عندما تُقرأ بالاقتران مع الفقرة 1 من المادة 2 من الاتفاقية.

وعند بحث هذه القضية أكد العضوان على أن المعاناة التي تعرضت لها الضحايا كانت "شديدة بما فيه الكفاية لأن تعتبر "تعذيباً"، لا سيما أن الأهالي أُجبروا على هجر بيوتهم على وجه السرعة بالنظر إلى خطر الضرر الشخصي والمادي الشديد الذي يتهددهم وبالنظر إلى عدم دفع أية تعويضات للضحايا. وتوصل العضوان للذان أبدأ تحفظات إلى استنتاج مفاده أن "ماورد أعلاه يشكل فرضية بوجود "معاناة شديدة"، هي بالتأكيد معاناة "نفسية" ولكنها مما لا شك فيه ذات صبغة "بدنية" بطبيعتها حتى وإن لم يخضع الضحايا للاعتداء البدني المباشر وبالتالي، فإنه يتعين تعريفها على أنها عملية تعذيب².

وكثيراً ما تربط لجنة مناهضة التعذيب بين عمليات الإخلاء القسرية التي تقوم بها إسرائيل وانتهاكات اتفاقية مناهضة التعذيب . فبينما تعترف بأن من حق الدولة أن تهدم المباني التي قد تُعد أهدافاً عسكرية مشروعة وفقاً للقانون الإنساني الدولي ، فإنها ترى أن السياسات المتمثلة في هدم منازل الجناة أو الجناة المزعومين في القدس الشرقية وقطاع غزة لمعاقبتهم على القيام بهجمات ضد

¹ – Décision du comité contre la torture concernant la Requête n° 161/2000,

UN DOC : CAT/C/29/D/161/2000, 2 /12/ 2002 , para 9/2

² – Ibid, annexe

الإسرائيليون تُعتبر انتهاكاً للمادة 16 من الاتفاقية ،وتُشكل عقوبة قاسية أو لا إنسانية أو مهينة ، ولذلك فهي تدعو إسرائيل في كل مرة لاتخاذ جميع التدابير اللازمة لإنهاء سياسة الهدم¹.

هذا ولم يتم النص على الحماية من الإخلاء القسري على المستوى الإقليمي بنفس الوضوح الذي يتبدى من الالتزامات بموجب الصكوك الدولية ، ومع ذلك توفر الصكوك الإقليمية إطاراً للحماية. كما تم أيضاً تأكيد حظر عمليات الإخلاء القسري في الاجتهادات القضائية، وعن طريق آليات تسوية المنازعات وغيرها من عمليات تحديد المعايير على المستوى الإقليمي.

ففي حين أن الميثاق الأفريقي لحقوق الإنسان والشعوب ، مثلاً ، لا يتناول عمليات الإخلاء القسري ، فإن الاجتهادات القانونية للجنة الأفريقية المعنية بحقوق الإنسان والشعوب تشير إلى أن الحقوق المتصلة بالسكن مشمولة في الميثاق . وفي قضية رفعت إلى اللجنة ضد نيجيريا في أكتوبر 2001، وتعلق باستخدام العنف ضد قادة الشعب "الأوغوني" وإعدامهم بسبب احتجاجهم على عمليات شركة النفط الوطنية التي أسفرت عن تدهور البيئة ومشاكل صحية لشعب "الأوغوني"، توصلت اللجنة إلى استنتاج مفاده أن الأثر المجلل للمواد 14 و 16 و 18(1) من الميثاق ينطوي على حق في المأوى أو السكن انتهكته حكومة نيجيريا بذلك. وأشارت اللجنة في قرارها صراحة إلى التعليقين العامين رقم 4 و 7 الصادرين عن لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، واللذين ينصان على أنه ينبغي "أن يتمتع كل شخص بدرجة من الأمن في شغل المسكن تكفل له الحماية القانونية من الإخلاء بالإكراه ومن المضايقة وغير ذلك من التهديدات"، وتوصلت إلى استنتاج مفاده أن الحق الجماعي لشعب الأوغوني في هذا الصدد تعرض للانتهاك².

¹ - أنظر كلاً من : - لجنة مناهضة التعذيب، الملاحظات الختامية بشأن التقرير الدوري الرابع لإسرائيل ، UNDoc: CAT/C/ISR/CO/4 ، الموثقة في 23 /06/ 2009 ، فقرة 33 .

- لجنة مناهضة التعذيب ، الملاحظات الختامية بشأن التقرير الدوري الخامس لإسرائيل ، UNDoc:CAT/C/ISR/CO/5 ، الموثقة في 23/06/2009 . ، فقرة 40 و 41.

² - تقرير المقرر الخاص المعني بالسكن اللائق ، UNDoc : E/CN . 4/2004/48 ، المرجع السابق ، الفقرتان 19 و 21 .

ثانياً: حظر الإخلاء القسري بموجب القانون الدولي الإنساني والقانون الدولي الجنائي:

إن عمليات نقل السكان والطرْد الجماعي والتطهير العرقي أو أي ممارسات مماثلة تغير تركيبة السكان الإثنية أو العرقية ، والعقاب الجماعي وسواه من الممارسات التي تنطوي على تشريد الأشخاص من منازلهم أو أراضيهم ومجتمعاتهم المحلية على نحو قسري وغير طوعي تشكل هي الأخرى عمليات إخلاء قسري¹ .

وتحظر اتفاقيات جنيف لعام 1949 وبروتوكولها الإضافيين لعام 1977 تهجير السكان المدنيين قسراً وتدمير ومصادرة الملكية على نطاق واسع لا تبرره الضرورة العسكرية في سياق النزاع المسلح الدولي وغير الدولي والذي قد يُشكل عمليات إخلاء قسري² .

ويُجرّم النظام الأساسي للمحكمة الجنائية الدولية ، في إطار جرائم الحرب ، تدمير الممتلكات ومصادرتها على نطاق واسع عندما لا تبرره الضرورة العسكرية ويُنفذ بشكل غير قانوني وغاشم في سياق الصراعات الدولية وغير الدولية ، ونقل السلطة القائمة بالاحتلال على نحو مباشر أو غير مباشر لشرائح من سكانها المدنيين إلى المناطق التي تحتلها ، وترحيل أو نقل جميع سكان الإقليم المحتل أو شرائح منهم إلى داخل ذلك الإقليم أو خارجه . بينما يُشكل ترحيل السكان المدنيين أو نقلهم قسراً جريمة ضد الإنسانية متى ارتُكب في إطار هجوم واسع أو منظم³ .

¹ - المبادئ الأساسية والخطوط التوجيهية المتعلقة بعمليات الإخلاء القسري والترحيل بدافع التنمية لعام 2007 .

² - المادة 53 من اتفاقية جنيف بشأن حماية الأشخاص المدنيين في وقت الحرب لسنة 1949 . والمادة 54 من البروتوكول الإضافي الأول الملحق باتفاقيات جنيف والمتعلق بحماية ضحايا المنازعات المسلحة الدولية لسنة 1977 . والمادة 14 من البروتوكول الإضافي الثاني الملحق باتفاقيات جنيف والمتعلق بحماية ضحايا المنازعات المسلحة غير الدولية لسنة 1977 .

³ - أنظر المادة 7 و 8 من نظام روما الأساسي للمحكمة الجنائية الدولية لسنة 1998 .

الباب الثاني:

إعمال الحق في السكن اللائق في الجزائر

الباب الثاني:

إعمال الحق في السكن اللائق في الجزائر

تسعى الجزائر لرفع التحدي وتجاوز مرحلة الاعتراف بالحق في السكن اللائق ، للتقدم نحو الإعمال الكامل لهذا الحق عبر تبني المزيد من السياسات والجهود الحكومية ، مع إيلاء الاهتمام بصفة خاصة للمواطنين الذين لا يستطيعون الحصول على مساكن لمحدودية مواردهم (الفصل الأول) .

ولا يعتبر توفير السكن اللائق التحدي الوحيد أمام إعمال هذا الحق ، وإنما يبقى تحدٍ آخر هو مواجهة انعدام أمن الحيازة ، هذا الأخير الذي يلغي جميع جوانب السكن اللائق الأخرى . فما الفائدة من أن يكون للمرء سكن مستقل تماماً، وميسور التكلفة، ومناسب من الناحية الثقافية - وهذه أمثلة على بعض خصائص السكن اللائق - إن كان مهدداً بالإخلاء يومياً ؟.

هذا وتتعترف الجزائر بتنوع نظم شغل المسكن ، كما تعترف بأصحاب الحق المشروع في شغل المسكن وبحقوقهم ، ذلك أن هذا الاعتراف هو الذي يمنح الشاغل الأمن و الثقة فيما يمكن أن يفعله بمسكنه؛ ويوفر له الحماية من الإخلاء القسري . وغالباً ما يكفل له تلقي الخدمات والاستحقاقات العمومية (الفصل الثاني).

الفصل الأول:

جهود الجزائر في توفير السكن اللائق

الفصل الأول:

جهود الجزائر في توفير السكن اللائق

ورثت الجزائر عن الحقبة الاستعمارية عجزاً كبيراً في مجال السكن إذ تشير البيانات إلى أن الحظيرة السكنية عند خروج المستعمر كانت بحدود 1.948.000 مسكن فقط من بينها 850.000 مسكن يعود لما قبل سنة 1945¹. ولمعالجة هذا الوضع بذلت الدولة ومازالت جهوداً جبارة تدخل في إطار الخصائص الاجتماعية للدولة .

لقد أحرزت الدولة الجزائرية تطورات هامة ، منذ عام 1962، في سبيل إعمال الحق في السكن اللائق. ففي الفترة الممتدة بين عام 1962 وعام 1981، اعتمدت الحكومة سياسة اشتراكية تمثلت في تأميم الرصيد السكني والعقاري الذي تركته السلطة الاستعمارية السابقة، وأممت قطاع البناء بحيث أصبحت هي الجهة الوحيدة تقريباً التي تتولى المسؤولية في مجال بناء المساكن وتوزيعها وإدارتها. وخلال هذه الفترة لم تتبع الدولة سياسة السكن الاجتماعي بالمعنى الضيق لأنها شيدت نموذجاً سكنياً واحداً للجميع ، ووزعت المساكن على السكان بناءً على حصص محددة وفقاً لمعايير إدارية . ورغم جهود الحكومة استمر تزايد الاحتياجات في مجال السكن ونقص عدد المساكن بسبب تراكم إشكاليات عديدة .

ومنذ النصف الثاني من الثمانينات، اضطرت الدولة إلى فرض تعديل اقتصادي للتعويض عن انخفاض أسعار النفط وارتفاع الدين الخارجي فلم يتبق لديها سوى موارد محدودة لتمويل سياساتها في مجال السكن. وعلاوة على ذلك، بدأت تُثار منذ عام 1981 تساؤلات بشأن نظام الاقتصاد الموجه والمركزي المتبع فيما يتعلق بالسكن بسبب العجز عن إنتاج العدد اللازم من الوحدات السكنية . وفضلاً عن ذلك، لم يكن هذا النظام قابلاً للاستمرار. فتسارع وتيرة ظاهرة الهجرة نحو المدن الكبرى بسبب تدهور ظروف العيش والعمل وتدهور دخل السكان بالاقتران مع عجز الدولة عن تمويل سياسات متسقة في مجال السكن، كلها عوامل أفضت إلى تدهور حالة السكن وظهور السكن العشوائي والأحياء القصديرية وأحياء فقيرة جديدة .

¹ - commentaires de l'Etat Algérien sur le rapport de la Rapporteuse special sur le logement convenable "Mission en Algérie " , UNDoc : A/HRC/19/53/Add.3 , 24/02/ 2012 , para 27-31

وتمخضت عن عملية إعادة النظر في النظام إجراء تعديلات اقتصادية في الفترة ما بين عامي 1990 و 1991، حيث شهدت إصلاحات هيكلية كان الهدف منها تحرير سوق العقار والسكن. واعتمدت هذه الإصلاحات في فترة كانت الجزائر تشهد فيها أزمة أدت إلى تخليها عن تعهداتها في مجال السكن ، وإلى نزوح سكان الأرياف على نطاق واسع نحو المدن هرباً من العنف ، ونتج عن ذلك توسع حضري "فوضوي". وأضحى السكن غير الرسمي أكثر انتشاراً في المدن الكبرى .

بعد أن استعادت الحكومة استقراراً سياسياً ومؤسسياً وحصلت على موارد مالية هامة بفضل ارتفاع أسعار النفط، منذ عام 1999، اضطلعت من جديد بدورها في مجال السكن. وأعطت الأولوية في عملها لمعالجة نقص عدد المساكن ، وتمكنت من بناء رصيد سكني كبير لفائدة الأسر المنخفضة والمتوسطة الدخل ، وحققت بذلك تطوراً إيجابياً للغاية يستحق الثناء (المبحث الأول) .

وبهدف وضع حد لحالات البناءات غير المشروعة أولى المشرع في السنوات الأخيرة أهمية بالغة للنصوص التشريعية المنظمة لهذا الأمر ، ويأتي في مقدمتها القانون 08- 15 المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها¹ والمراسيم التنفيذية له ، وهي نصوص تلعب دوراً جوهرياً في الموازنة بين المصلحة العامة العمرانية التي تقتضي الحفاظ على الأمن والبيئة وإيلاء الاهتمام بالمظهر الجمالي للعمران ، وبين مصلحة المواطن في التسوية القانونية لمسكنه (المبحث الثاني) .

¹ - القانون رقم 08- 15 المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها ، ج ر عدد 44 لسنة 2008.

المبحث الأول :

الصيغ السكنية الخاصة بذوي الدخل المنخفض والمتوسط في الجزائر

بذلت الدولة الجزائرية جهوداً كبيرة، لاسيما خلال السنوات العشرين الأخيرة ، لبناء مساكن وبخاصة المساكن الاجتماعية ، باستثمارات ضخمة في هذا المجال ؛ فقد خُصص أكثر من 3 700 مليار دينار، أي ما يعادل 50 مليار دولار، لقطاع السكن خلال فترة السنوات الخمس 2010-2014، وهو مبلغ شكل 17.4 في المائة من الميزانية الوطنية آنذاك¹ . وهو ما جعل نسبة كبيرة من السكان تؤهل للاستفادة من هذه البرامج، ولا سيما للحصول على السكن العمومي الإيجاري ، الموجه للأسر ذات الدخل المنخفض (المطلب الأول) ، أو للحصول على مسكن بصيغة البيع بالإيجار الموجه للطبقة المتوسطة (المطلب الثاني).

المطلب الأول :

السكن العمومي الإيجاري :

واجهت الدولة إشكالية العدالة الاجتماعية الناتجة عن ظهور تفاوت وعدم مساواة في الحصول على مسكن أو قطعة أرض للبناء، الناتجة عن المعالجة الموحدة لطلبات السكن دون تفريق بين المداخل المختلفة لشرائح المجتمع، إلى جانب المضاربة . مما أدى إلى شعور شرائح المجتمع المعوزة بالإقصاء المتعمد، وبناء عليه وفي ظل السياسة الجديدة المنتهجة فقد سعى المشرع إلى سن قوانين تهدف إلى التفريق في معالجة طلبات مختلف الشرائح² . ومن أجل ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 1998/02/01 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك³ ، والذي عدل مرتين: المرة الأولى بموجب المرسوم

¹ - وزارة السكن والعمران، مجلة السكن ، العدد 6 ، جانفي 2011 ، ص 8.

² - تقرير جامعة الدول العربية ، مشروع تطوير الشراكة بين القطاعين العام والخاص لتوفير سكن اجتماعي منخفض التكاليف ، جوان 2008، ص 14- 15

³ - المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 1998/02/01 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك ، ج رعد 5 لسنة 1998 .

التنفيذي رقم 76-2000 المؤرخ في 2000/04/02¹ والمرة الثانية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 334-04 المؤرخ في 2004/10/24² . وفي الأخير أُلغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 2008/05/11 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري³ الساري المفعول حالياً وقد جاء بأحكام أكثر دقة من المرسوم التنفيذي السابق. حيث تنص المادة الأولى منه على: "يهدف هذا المرسوم إلى تحديد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري".

وقد تداولت على هذه الصيغة عدة تسميات، منها السكن الحضري المخطط، ثم السكن الاجتماعي منذ سنة 1973، ثم الاجتماعي التابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري خلال العشرينات والثمانينات، ليصير المسكن الاجتماعي الإيجاري الحضري وهذا منذ سنة 1997⁴.

كما ورثت الجزائر عند الاستقلال برامج من السكن الاجتماعي تركت غير كاملة الإنجاز من طرف الفرنسيين بعد مغادرتهم، حيث سُمّيت هذه البرامج بعملية الهياكل (Opération carcasses) ، أي هياكل المباني المتروكة⁵. ويعتبر البرنامج التابع لدواوين السكن 'Fonds de dotation de l'habitat والكراء المعتدل (Habitation à loyer modéré)، البرنامج الأول المسطر لبناء المساكن الاجتماعية، والذي تمّ تقريره من طرف الدولة في إطار المخطط الثلاثي الأول، حيث هدف إلى إنجاز 9099 مسكن⁶. ويُعدّ هذا البرنامج من أولى الخطوات الأساسية لبناء المساكن الاجتماعية

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 76-2000 المؤرخ في 2000/04/02 يتم المرسوم التنفيذي المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 1998/02/01 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك ، ج ر عدد 19 لسنة 2000.

² - المرسوم التنفيذي رقم 334-04 المؤرخ في 2004/10/24 يعدل المرسوم التنفيذي المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 1998/02/01 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك ، ج ر عدد 67 لسنة 2004 .

³ - المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 2008/05/11 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ج ر عدد 24 لسنة 2008 .

4 - وزارة السكن والعمران، التعليمية رقم 278 المؤرخة في أوت 1999 المتعلّقة بتطوير المساكن الترقية ذات الطابع الاجتماعي الموجّه للبيع والتملك، ص 2.

5- Rachid Hamidou, Le logement un défi, ENAP, Alger, 1989, p. 70.

6 - Ibid, p71.

بالجزائر والذي تمّ تكثيفه مع مخططات التنمية الاقتصادية المرافقة للمخططين الرباعيين: (1970-1973) و (1974-1977)، ثم المخططين الخماسيين: (1980-1984) و (1985-1989)¹.

أما البرنامج السريع الأكثر أهمية والمُقرّر من طرف الحكومة الجزائرية، فقد كُرس لإعادة بناء منطقة الشلف المتضرّرة من زلزال أكتوبر 1980، والذي سجّل من أجله 19739 مسكن حضري.

وبما أن برنامج السكن الاجتماعي يُعتبر أكثر أهمية من حيث مكوّناته المادية، فإن هذا الصنف من البرنامج كان دائماً المكوّن الأهم حجماً بالنسبة لتسليم المساكن؛ حيث سجّل نسبة 100% من التسليمات الكلية إلى غاية 1980. وتبقى هذه النسبة الأكثر ارتفاعاً رغم ظهور أشكال السكن الأخرى، كالسكن الريفي، ومساكن المؤسسة العمومية للسكن العائلي (E.P.L.F)، وغيرها، اعتباراً من بداية الثمانينات.

وتجدر الإشارة إلى أن هناك برنامج خاص سُمّي بـ "البناء الجاهز"، تمّ إنجازه ما بين سنتي 1982 و 1987، تحت رعاية الديوان الوطني للترقية والبناء الجاهز (O. N. E. P)²، يضمّ 21707 مسكن، وقد أشرفت على تنفيذه مؤسسات أجنبية.

ونعرف فيما يلي السكن العمومي الإيجاري (الفرع الأول)، ثم نعدد شروط الاستفادة منه (الفرع الثاني)، وكيفية معالجة الطلبات (الفرع الثالث).

الفرع الأول : تعريف السكن العمومي الإيجاري:

يُعرف السكن الاجتماعي الإيجاري بأنه السكن الذي يوجه إلى فئة الأشخاص الذين لا تسمح لهم مواردهم بالحصول على سكن سواء عن طريق الإيجار أو التملك. فالسكن العمومي الإيجاري موجه إلى فئات المجتمع المعوزة أي الأسر بدون موارد والأكثر حرماناً، ويمول هذا النوع من السكن كلياً من ميزانية الدولة، وينجز على أراضي عمومية تخصص لصالح مديريات السكن والتجهيزات العمومية، وتُسند إدارة المشاريع لدواوين الترقية والتسيير العقاري. وهو ينجز بوصفات تقنية واقتصادية تميزه عن غيره من السكنات المنجزة بمبادرات خاصة. كما تعتمد الدولة إلى وضع شروط

1- وزارة السكن والعمران، التعليم رقم 278، المرجع السابق، ص 2.

2 - نفس المرجع، ص 3.

مقبولة لتوزيع السكنات العمومية الإيجارية في ظل مبدأ العدالة الاجتماعية¹. ويمكن القول أن السكن العمومي الإيجاري يتم تمييزه من خلال ثلاثة معايير هامة تتمثل أساساً في فئة المستفيدين منه، ثم طريقة التمويل، وبدرجة أقل المواصفات التقنية والاقتصادية.

ويقصد بالسكن العمومي الإيجاري في مفهوم المرسوم التنفيذي رقم 08-142 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري ذلك السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة، والتي لا تملك سكناً أو تقطن في سكنات غير لائقة، و/أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة. واستثناءً يمكن استعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة مؤكدة².

الفرع الثاني : شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري :

يشترط القانون للاستفادة من سكن عمومي إيجاري أن تتوفر في الشخص الشروط التالية:

- أن يكون مقيماً منذ خمسة (05) سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية.
- ألا يتجاوز دخله العائلي (دخله هو وزوجه) الشهري أربعة وعشرون ألف دينار جزائري (24000دج)

- أن يكون سنه 21 سنة على الأقل عند إيداع طلبه³.

غير أنه لا يمكن للشخص طلب الحصول على سكن عمومي إيجاري إذا كان:

- يملك عقاراً ذا استعمال سكني ملكية تامة.
- أو يملك قطعة أرض صالحة للبناء.
- أو يكون قد استفاد من سكن عمومي إيجاري، أو سكن اجتماعي تساهمي، أو سكن ريفي، أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار.

¹ - تقرير جامعة الدول العربية، مشروع دعم تطوير الشراكة بين القطاعين العام والخاص لتوفير سكن اجتماعي منخفض التكاليف، جوان 2008 ، ص 17 .

² - أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري ، المرجع السابق .

³ -أنظر المادتين 4 و 5 من نفس المرجع .

-أو يكون قد استفاد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي.
وتطبق أسباب عدم الاستفادة على طالب السكن وزوجه¹ بعدما كان المرسوم السابق يحدد شروط تنطبق على الطالب فقط دون الإشارة إلى وزجه²، وهو ما يفيد أن القانون الحالي أكثر صرامة ودقة بهدف منع التحايل من الأشخاص الذين يريدون الحصول على سكن دون أن تتوفر فيهم الشروط القانونية .

وإذا ما تطلبت الحاجة المحلية لأغراض المنفعة العامة أو نتيجة حالة استثنائية (مثل كارثة طبيعية) تقديم المساعدة ، أو في حالة القضاء على المساكن الهشة ، يمكن أن تسمح الحكومة بتخصيص المساكن العمومية للإيجارية بناءً على طلب يقدمه الوالي أو السلطة المركزية³. وإذا سمحت الحكومة بتخصيص المساكن المطلوبة فإن هذه المساكن توزع دون الالتزام بالشروط والإجراءات المعتادة، مما يعني أنها لا توزع بناءً على المعايير المحددة سلفاً، مما يعني مثلاً أن ضحايا الكوارث أو الأشخاص الذين يسكنون الأحياء القصديرية يمكنهم الاستفادة من تلك المساكن حتى عندما يكون لديهم دخل يتجاوز 24 000 دينار وهو المعيار الأساسي للحصول على السكن العمومي الإيجاري في الحالات العادية.

ولا بد من الإشارة إلى أن سياسات "القضاء على الأحياء القصديرية" التي شرعت فيها الحكومة ، والتي تنطوي في الواقع على نقل الأسر التي تعيش هذه الوضعيات إلى مساكن عمومية إيجارية جديدة ، قد زادت الضغط الشديد الواقع بالفعل على نظام المساكن الاجتماعية الإيجارية ، وأدت إلى توتر شديد بين المؤهلين للاستفادة من البرنامجين ، فضلاً عن تنامي الاحتيايل رغبة في الحصول على مسكن .

في ولاية الجزائر وحدها، على سبيل المثال، بُني حوالي 24 300 كوخ قصديري في الفترة الممتدة من عام 1998 إلى عام 2008، مما رفع نسبة المساكن الهشة مقارنة بمجموع الرصيد السكني من

¹ -أنظر المادة 3 من نفس المرجع .

² - أنظر نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 98-42 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع لاجتماعي وكيفيات ذلك ، المرجع السابق .

³ - المادة 9 من المرسوم التنفيذي 08-142 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع لاجتماعي وكيفيات ذلك، المرجع السابق .

5.9 في المائة في عام 1998 إلى 9.1 في المائة في عام 2008¹ . كما أن برنامج السكن الإيجاري العمومي الذي تم تحديده للفترة 2010 - 2014 ، والذي اشتمل على 1000000 وحدة سكنية تم تخصيص 40% منها لبرنامج القضاء على المساكن الهشة و الأحياء القصديرية في مقابل 60% لإرضاء الطلبات الأخرى² .

الفرع الثالث : معالجة طلبات الاستفادة من السكنات العمومية الإيجارية :

قبل سنة 2004 كانت طلبات السكنات العمومية الإيجارية تودع لدى البلدية المعنية وتتم دراستها وفحصها من قبل اللجنة البلدية ، كما أن التحقيق الميداني في صحة المعلومات الواردة في الطلبات تقوم به فرقة تحقيق يشكلها رئيس المجلس الشعبي البلدي³ ، وفي حالة عدم قيام اللجنة البلدية بمهام المحددة قانوناً فإن الوالي المختص إقليمياً ينصب لجنة للدائرة خلال الآجال المحددة لتتولى مهام اللجنة البلدية ، هذه الأخيرة التي تلتزم بوضع مجمل ملفات طلبات السكنات تحت تصرف لجنة الدائرة⁴.

أما بعد سنة 2004 وبإصدار المرسوم التنفيذي رقم 04 - 334 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 98 - 42 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك ، فقد أصبحت الملفات تودع لدى الدائرة المختصة وتتم دراستها وفحصها من قبل لجنة الدائرة ، وتجري التحقيقات الميدانية فرقة للتحقيق يشكلها رئيس الدائرة بدلاً من رئيس البلدية⁵ ، وذلك نتيجة للتحايلات التي وقعت بشأن منح السكنات العمومية الإيجارية على مستوى البلديات، فمنح المشرع صلاحيات دراسة الملفات لجهة أخرى أملاً في ضمان مصداقية أكبر.

¹ - ولاية الجزائر، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، جوان 2010، ص4.

² - commentaires de l'Etat Algérien sur le rapport de la Rapporteuse spécial sur le logement convenable , op.cit , para 41

³ - أنظر المواد 5 و 6 و 9 من المرسوم التنفيذي التنفيذي 98-42 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك، المرجع السابق .

⁴ - أنظر المواد 13 مكرر و 13 مكرر 1 و 13 مكرر 2 من نفس المرجع .

⁵ - أنظر نصوص المواد 5 و 6 و 9 من المرسوم التنفيذي 98-42 المعدلة بموجب المواد 2 و 3 و 5 من المرسوم التنفيذي رقم 04-334 على الترتيب، المرجع السابق .

وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 08 - 142 ألغيت كلية أحكام المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المعدل والمتمم ونُظمت مسألة دراسة الملفات على مستوى الدوائر بشكل أدق بعدما كانت تدرس بنفس الطريقة التي تدرس بها على مستوى البلديات .

وتحدد القائمة الاسمية لأعضاء لجنة الدائرة المعنية بمنح السكنات بقرار من الوالي لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد¹. وتضم في عضويتها كلاً من رئيس الدائرة رئيساً ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية وممثل عن المدير الولائي المكلف بالسكن وممثل عن المدير الولائي المكلف بالشؤون الاجتماعية وممثل عن ديوان الترقية والتسيير العقاري وممثل عن الصندوق الوطني للسكن وممثل عن المنظمة الوطنية للمجاهدين ، كما يمكن أن تستعين اللجنة بأي شخص أو سلطة أو هيئة من شأنها أن تساعد في مهامها² .

وتتداول لجنة الدائرة بمقر الدائرة ، ولاتصح اجتماعاتها إلا بحضور كل أعضائها ، وإذا لم يكتمل النصاب يؤجل الاجتماع لتاريخ لاحق يحدده رئيسها على أن لا يتعدى أجل ثمانية (8) أيام ، وفي هذه الحالة يصح اجتماع اللجنة ومداولاتها مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين . وتتخذ قرارات اللجنة بالأغلبية البسيطة للأصوات³ .

ومنح المرسوم التنفيذي 08-142 للجنة الدائرة مهاماً أوسع من ذي قبل حيث كُلفت بالمهام التالية:

-البت في كل طلب.

-التأكد من تطابق كل طلب مع الشروط المنصوص عليها في القانون.

- الفصل في صحة الطابع الاجتماعي للطلبات على أساس نتائج التحقيقات التي قامت بها فرق التحقيق.

¹ - أنظر المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07 / 02 / 2009 الذي يحدد كفايات عمل لجنة منح السكن العمومي الإيجاري ولجنة الطعن ، ج ر عدد 21 لسنة 2009 .

² - أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08 - 142 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري ، المرجع السابق .

³ - أنظر المواد 5 و6 و7 من القرار الوزاري المشترك الذي يحدد كفايات عمل لجنة منح السكن العمومي الإيجاري ولجنة الطعن ، المرجع السابق .

- الترتيب التنازلي لطالبي السكن بحسب مجموع النقاط المحصل عليها ، ويتم هذا الترتيب في قائمتين منفصلتين تخص إحداهما طالبي السكنات الذين يبلغون خمساً وثلاثين (35) سنة فأكثر ، وتخص الأخرى طالبي السكنات الذين تقل أعمارهم عن خمس وثلاثين (35) سنة . ذلك أن المرسوم التنفيذي رقم 08 - 142 قضى بأن تخصص في برامج السكنات العمومية المقرر توزيعها نسبة أربعين بالمائة (40 %) منها لطالبيها الذين تقل أعمارهم عن خمسة وثلاثين (35) سنة¹.

ويبدو معيار تخصيص 40 في المائة من المساكن التي تُمنح في جميع برامج السكن العمومي الإجباري لطالبي السكن الذين تقل أعمارهم عن 35 عاماً مثيراً للجدل بشأن مدى وجاهته فريما كان من الأولى أن يُمنح هذا الامتياز للأشخاص الذين تتراوح أعمارهم بين 35 عاماً و 50 عاماً باعتبارهم يشكلون الفئة العمرية الأكثر حاجة إلى المساعدة السكنية. لاسيما وأنه وفقاً لتحليل للطلبات المقدمة في الجزائر العاصمة سنة 2011 مثّل طالبو السكن الذين تقل أعمارهم عن 35 عاماً 9.07 في المائة من مجموع الطلبات المسجلة ، بينما شكّل طالبو السكن الذين تتراوح أعمارهم بين 35 عاماً و 50 عاماً 46.14 في المائة من مجموع الطلبات المسجلة².

وبغية السهر على التوزيع الشفاف والعادل للسكنات تتولى لجنة الدائرة توزيع المساكن العمومية الإجبارية استناداً إلى تحقيق اجتماعي يُعتمد فيه على فرق تحقيق يعينها رئيس اللجنة³ وإلى سُلّم للتنقيط يأخذ في الاعتبار معايير موحدة ومترابطة على الصعيد الوطني هي: دخل كل من طالب السكن وزوجه ، وظروف السكن ، والحالة العائلية والشخصية ، وأقدمية طلب السكن⁴.

¹ - أنظر المواد 11 و 15 و 1/27 من المرسوم التنفيذي رقم 08 - 142 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإجباري ، المرجع السابق .

² - تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق بشأن زيارتها للجزائر ، مرجع سابق ، الفقرة 31 .

³ - أنظر المواد 19 و 20 و 21 من المرسوم التنفيذي رقم 08 - 142 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإجباري، المرجع السابق .

⁴ - أنظر المادة 34 من نفس المرجع .

وفي هذا الخصوص فإنه وفيما يتعلق بالدخل الشهري لطالب السكن وزوجه تحسب 30 نقطة عندما لا يتجاوز الدخل الشهري 12 ألف دينار و 25 نقطة بالنسبة للذي يتراوح بين 12 و 18 ألف دينار و 15 نقطة إذا تراوح الأجر بين 18 و 24 ألف دينار¹.

أما عن المعايير المرتبطة بظروف السكن فتُقيم بـ 50 نقطة لكل مقيم في محل غير مخصص للسكن كالقبو والمرآب ومركز العبور ، ويمنح للمقيم في سكن مهدد بالانهيار وصنفته المصالح التقنية المؤهلة على كونه يمثل خطراً على الأمن العمومي 50 نقطة إذا كان المسكن ملكاً جماعياً و 30 نقطة إذا كان ملكاً فردياً ، كما تحسب 25 نقطة لمن يقيم عند أقربائه أو عند الغير أو يقطن في سكن مؤجر عند أحد الخواص و 15 نقطة لمن يقيم في سكن وظيفي².

وفيما يتعلق بالحالة العائلية والشخصية لطالب السكن فيمنح المتزوج أو المتزوجة أو الأرملة أو الأرملة أو المطلق أو المطلقة 10 نقاط ويمنح العازب أو العازبة 8 نقاط . وتضاف نقطتان عن كل شخص معترف به قانوناً أنه متكفل به ويقيم مع طالب السكن تحت سقف واحد على أن لا يزيد العدد عن 4 أشخاص . هذا وتحسب 30 نقطة لكل من الشخص المعاق وللمجاهد ولذوي الحقوق³.

وتقيم أقدمية الطلب المسجل قانوناً بـ 30 نقطة إذا تراوحت مدة الأقدمية بين خمس وثمانى سنوات وبـ 35 نقطة إذا كانت بين ثمانى سنوات وعشر سنوات أو تساويها وبـ 40 نقطة متى تجاوزت أكثر من عشر سنوات دون أن تجاوز خمس عشرة سنة و بـ 50 نقطة لأكثر من خمس عشرة⁴.

هذا وتجتمع لجنة الدائرة في نهاية عمليات التنقيط بحضور جميع أعضائها من أجل التداول حول ترتيب طالبي السكنات وفق نظام تنازلي حسب عدد النقاط المحصل عليها ويتم الترتيب حسب الأولوية . وتحدد لجنة الدائرة القائمة المؤقتة للمستفيدين وتشتمل على البيانات المتعلقة بهويتهم

¹ - المادة 35 من نفس المرجع .

² - المادة 36 من نفس المرجع .

³ - المادة 37 من نفس المرجع .

- حول مفهوم المجاهد وذوي الحقوق أنظر القانون رقم 07 - 99 المؤرخ في 04/5/1999 يتعلق بالمجاهد والشهيد ، ج ر عدد 25 لسنة 1999 .

⁴ - أنظر المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 08 - 142 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإجاري، المرجع السابق .

لأسيما أسماؤهم وألقابهم ونسبهم (اسم الأب والأم) وتاريخ الازدياد ومكانه وعنوان محل إقامتهم . وتعلق القائمة في الثماني والأربعين (48) ساعة التي تلي مداولات لجنة الدائرة بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني وعند الضرورة في أماكن عمومية أخرى خلال مدة ثمانية (8) أيام¹ .

هذا ويمكن لكل طالب سكن يرى أنه أجحف في حقه ، وفي أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام من تاريخ نشر القوائم المؤقتة ، أن يقدم طعناً كتابياً مبرراً بمعلومات ووثائق يراها ضرورية لدى لجنة طعن منشأة لهذا الغرض على مستوى الولاية يترأسها الوالي وتتكون من رئيس المجلس الشعبي الولائي ورئيس دائرة مقر وجود المساكن المقرر منحها والمدير الولائي المكلف بالسكن والمدير الولائي المكلف بالشؤون الاجتماعية والمدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري وممثل الصندوق الوطني للسكن² .

ويعين أعضاء لجنة الطعن بقرار من الوالي لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد . وتتداول بمقر الولاية المعنية ، ولاتصح اجتماعاتها إلا بحضور كل أعضائها ، وإذالم يكتمل النصاب يؤجل الاجتماع لتاريخ لاحق يحدده رئيسها على أن لايتعدى أجل ثمانية (8) أيام وفي هذه الحالة يصح اجتماع اللجنة ومداولاتها مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين . وتتخذ قرارات اللجنة بالأغلبية البسيطة للأصوات³ .

وتباشر لجنة الطعن كل التحقيقات التي تراها ضرورية لاتخاذ القرارات النهائية التي تؤيد أو تعدل قرارات لجنة الدائرة مستعينة في ذلك بكل شخص أوسلطة أو هيئة تقرر أنها بإمكانها مساعدتها في أشغالها. ويجب أن تفصل لجنة الطعن في كل الطعون في أجل أقصاه ثلاثين (30) يوماً، ثم ترسل القرارات التي اتخذتها إلى لجنة الدائرة التي تحدد بناء على ذلك القائمة النهائية للمستفيدين وتبلغها مرفقة بمحضر أشغالها إلى الوالي الذي يرسلها بدوره إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد نشرها خلال ثمان وأربعين (48) ساعة بمقر البلدية وكذا إلى الهيئة المؤجرة للتنفيذ⁴ .

¹ - أنظر المادتين 27 و 30 من نفس المرجع .

² - أنظر المادتين 38 و 40 من نفس المرجع .

³ - أنظر المواد 10 و 13 و 14 و 15 من القرار الوزاري المشترك الذي يحدد كفايات عمل لجنة منح السكن العمومي الإجباري ولجنة الطعن، المرجع السابق .

⁴ - المادتان 41 و 42 من المرسوم التنفيذي رقم 08 - 142 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإجباري، المرجع السابق .

وتقوم الهيئة المؤجرة بتحديد موقع المستفيدين من السكنات على أساس قرعة تكون علنية على أن تراعي في تخصيص السكنات من حيث عدد الغرف الوضعية العائلية وكذا عدد الأشخاص المتكفل بهم ، كما تعطي الأولوية في تخصيص السكنات التي تقع في الطابق الأرضي للأشخاص المعوقين عندما يطلبون ذلك¹.

ويتألف المسكن العمومي الإيجاري إما من ثلاث غرف بمساحة 65 م² أو من أربع غرف بمساحة 75 م². وقد كانت هذه المساكن تتألف أحياناً من غرفة واحدة أو غرفتين مما أسهم في حالات اكتظاظ غير أن الحكومة قررت عام 2002 إلغاء المساكن الأحادية الغرفة كما ألغت أيضاً المساكن التي تتألف من غرفتين سنة 2006 .

ويخضع السكن العمومي الإيجاري لعقد إيجار مقيد بدفتر شروط يتم إبرامه بين الهيئة المؤجرة والمستفيد لمدة ثلاثة (03) سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية ، غير أن المستأجرين الذين يخالفون القواعد المحددة وشروط عقد الإيجار ودفتر الشروط المتعلق به لا يمكنهم المطالبة بتجديد عقد الإيجار، كما أن عدم الشغل الفعلي للمسكن الإيجاري المثبت قانوناً وغير المبرر لمدة ستة (06) أشهر دون انقطاع يؤدي إلى فسخ عقد الإيجار ومنح السكن من جديد إلى مستفيدين آخرين².

ويلتزم الشخص الحاصل على سكن عمومي إيجاري، بصفته مستأجراً، بدفع إيجار لا يجاوز تسع الدخل الوطني الأدنى المضمون ويحسب على أساس المساحة القابلة للسكن والقيمة الإيجارية المرجعية المتوازنة للمتر المربع على الصعيد الوطني التي تطبق في حساب الإيجار. وتحدد هذه القيمة سنوياً بناءً على قرار من الوزير المكلف بالسكن³. ويتحمل المستأجر أيضاً الأعباء الإيجارية للصيانة العادية للأجزاء المشتركة ويدفع كفالة . وينبغي أن تكون قيمة الإيجار والكفالة أيضاً في حد أدنى بحيث لا يواجه المستفيد من هذا السكن عبئاً في دفعها مبدئياً⁴.

¹ - المادة 31 من نفس المرجع .

² - أنظر المواد 1/44 و 45 و 47 من نفس المرجع.

³ - أنظر نص المادة 54 من نفس المرجع .

⁴ - تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق بشأن زيارتها للجزائر ، المرجع السابق ، الفقرة 39.

وفي هذا المجال ، وحرصاً من الدولة الجزائرية على دعم الفئات ذات الدخل المحدود ، ظلت أسعار إيجار المساكن العمومية الإيجارية مستقرة منذ عام 1998 وأقل بكثير من تلك المعتمدة في القطاع الخاص التي بلغت أسعاره مستويات تتجاوز قدرة الغالبية العظمى من الجزائريين . وقد حُدد بدل إيجار مسكن متكون من ثلاث غرف، على سبيل المثال، على النحو التالي :

- من 318,17 دج إلى 609 دج للمساكن الموضوعة للاستغلال قبل سنة 1981 والتي تمثل نسبة 10% من مجموع سكنات هذه الصيغة .
- من 371,7 دج إلى 712,4 دج للمساكن الموضوعة للاستغلال ما بين سنتي 1981 و1997 والتي تمثل نسبة 41 % من مجموع سكنات هذه الصيغة .
- من 963 دج إلى 1845 دج للمساكن الموضوعة للاستغلال بداية من سنة 1998 والتي تمثل نسبة 49 % من مجموع سكنات هذه الصيغة ¹.

هذا وبالرغم من أن بدل الإيجار عبارة عن مبلغ رمزي يدفعه المستفيد، نظراً لكون هذه الصيغة من السكن مدعمة وتمس فئة المواطنين محدودي الدخل إلا أن حوالي 70% من المستفيدين لا يدفعون مستحقات الإيجار التي تراكمت لتتحول إلى ديون بلغت قيمتها الإجمالية ما يقارب 31 مليار دينار جزائري ².

وقد أمرت وزارة السكن والعمران والمدينة من خلال تعليمية موجهة إلى مديري دواوين الترقية والتسيير العقاري بالتعامل بصرامة مع المواطنين الممتنعين أو المتأخرين عن دفع مستحقات إيجار السكنات العمومية الإيجارية ، وطالبت التعليمية الصادرة عن وزارة السكن والعمران من مديريها ضرورة اتخاذ إجراءات أكثر صرامة من أجل إجبار المواطنين المتأخرين على دفع الإيجار المترتب عليهم، وبصفة "مستعجلة"، مؤكدة أن الأموال المحصلة تستعمل لدفع نفقات الاستغلال من الأجور والصيانة الآتية للحظيرة السكنية وغيرها من العمليات التي تستلزم ميزانية . وطالبت الوزارة باتخاذ إجراءات

¹ - commentaires de l'Etat Algérien sur le rapport de la Rapporteuse spécial sur le logement convenable , op.cit , para 42.

² - تصريح وزير السكن والمدينة والعمران خلال اجتماع ضم مدراء دواوين الترقية والتسيير العقاري على المستوى الوطني بتاريخ 2016/12/29 ، موقع الإذاعة الجزائرية ، تاريخ الولوج 2017/12/24 :

<http://www.radioalgerie.dz/news/ar/article/20161229/98695.html>

تصل إلى الطرد من المساكن المشغولة بالنسبة للمواطنين الذين يرفضون دفع مستحقاتهم ، على أن يكون ذلك بعد استشارة السلطات المحلية¹ .

الفرع الرابع: دواوين الترقية والتسيير العقاري

باعتبار أن دواوين الترقية والتسيير العقاري هي المختصة بإنجاز وتسيير السكنات العمومية الإيجارية فإنه يتعين علينا التطرق إلى نشأة دواوين الترقية والتسيير العقاري (أولاً) ثم نحدد طبيعتها القانونية (ثانياً) ومهامها (ثالثاً) .

أولاً: نشأة دواوين الترقية والتسيير العقاري

عرف تسيير السكن الاجتماعي فترات متميزة اختلفت باختلاف الجهة المسيرة ووضعها القانوني زيادة على الوضع القانوني لهذه الأملاك ثم كملت باحتفاظ دواوين الترقية والتسيير العقاري بتسييرها، فبعد خروج المستعمر الفرنسي من البلاد بقيت المحلات السكنية المملوكة للمعمرين شاغرة فتم اتخاذ إجراءات تضمن تسيير هذا الكم الهائل من الثروة العقارية ، ومن أهم الإجراءات التي اتخذتها الدولة آنذاك هو صدور الأمر رقم 66-102² الذي بموجبه أصبحت تلك الأملاك ضمن أملاك الدولة . وقد تم تسيير هذه المحلات بادئ الأمر من قبل مصلحة إدارة الأملاك الشاغرة ، ليتم نقل التسيير فيما بعد لمصلحة أملاك الدولة . وأول نص ضبط العلاقة بين الجهة المسيرة والشاغلين لهذه المحلات هو المرسوم 68-88 المؤرخ في 23/04/1968 المتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل

¹ - مصطفى بسطامي ، الطرد لمن يرفض دفع مستحققات السكنات الاجتماعية ، جريدة الخبر الجزائرية ، ليوم 2017 /08/8 ، www.elkhabar.com ، تاريخ الولوج 2017/12/26 .

² - الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 6 ماي 1966 يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة ، ج رعد 36 لسنة 1966.

العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية¹، ونص المرسوم أن شغلها لا يتم إلا بموجب ترخيص من عامل العمالة (الوالي) أو نائبه وهو رئيس الدائرة².

وأما فيما يتعلق بالمحلات السكنية ذات الطابع الاجتماعي وإيجارها والمبينة بعد الاستقلال فقد تم إسناد تسييرها وإيجارها للمكاتب العمومية الجهوية للسكن معتدل الكراء التي كانت قائمة قبل الاستقلال وقد تم توسيع عددها بعد الاستقلال لتغطي العديد من جهات الوطن .

في مرحلة لاحقة تم إنشاء مكاتب الترقية العقارية والتسيير العقاري بموجب الأمر 63 - 74 المؤرخ في 10/06/1974 المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب³ الترقية والتسيير العقاري⁴ ثم بموجب الأمر 76- 93 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب⁵ الترقية والتسيير العقاري للولاية⁶ ، هذا الأمر الذي صدر في سياقه المرسوم 76- 143 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن إنشاء مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية⁷ والرسوم 76- 147 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد

¹ - المرسوم 68-88 المؤرخ في 23/04/1968 المتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية والتي انتقلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر 66-102 المؤرخ في 06/05/1966 ، ج ر عدد 38 لسنة 1968 .

² - أنظر المادة 5/5 من نفس المرجع .

³ - يلاحظ أنه في النص العربي استعمل المشرع عبارة " مكاتب "أما في النص الفرنسي فقد استخدم عبارة " دواوين " "Offices" .

⁴ - الأمر 74 - 63 المؤرخ في 10/06/1974 المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري ، ج ر عدد 49 لسنة 1974 .

⁵ - يلاحظ أنه هنا كذلك استعمل المشرع في النص العربي عبارة " مكاتب " بينما استعمل في النص الفرنسي عبارة " دواوين " "Offices" .

⁶ - الأمر 76- 93 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية ، ج ر عدد 12 لسنة 1977 .

⁷ - المرسوم 76-143 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن إنشاء مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية ، ج ر عدد 12 لسنة 1977 .

للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري¹ والمرسوم 76- 144 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن حل المكاتب العمومية للسكن المعتدل الكراء² .

هذا وقد كلفت المكاتب بإنجاز وتسيير البرامج العمومية للسكن الجماعي أو الفردي المخصص للإيجار³ بالإضافة إلى تسيير مجموع أموال وحقوق والتزامات المكاتب العمومية للسكن معتدل الكراء الكراء بعد أن تم حلها⁴ .

وبقيت المحلات السكنية المؤجرة والتي آلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر رقم 66- 102 خاضعة للتشريع المعمول به إلى أن جاء المرسوم التنفيذي رقم 91- 454 المؤرخ في 23/11/1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها⁵ الذي أسند مهمة تسييرها لدواوين الترقية والتسيير العقاري ، حيث أخضع منح وشغل هذه المحلات السكنية لأحكام المرسوم 76-147 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري⁶ .

ثانياً: الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري

اختلفت الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري باختلاف القوانين التي نظمتها، ففي ظل الأمر رقم 74 - 63 المؤرخ في 10/06/1974 المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي

¹ - المرسوم 76-147 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري ، ج ر عدد 12 لسنة 1977 .

² - المرسوم 76-144 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن حل المكاتب العمومية للسكن المعتدل الكراء ، ج ر عدد 12 لسنة 1977 .

³ - أنظر المادة 3 من الأمر 76-93 المتضمن شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية ، المرجع السابق .

⁴ - أنظر المادة 3 من المرسوم 76-144 المتضمن حل المكاتب العمومية للسكن المعتدل الكراء ، المرجع السابق

⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ، ج ر عدد 60 لسنة 1991 .

⁶ - أنظر المادة 25 من نفس المرجع .

لمكاتب الترقية والتسيير العقاري اعتبر المشرع دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري لها شخصية معنوية واستقلال مالي¹ وتمارس نشاطاتها تحت وصاية الوالي² ، غير أنه سرعان ما ألغي الأمر رقم 74-63 بموجب الأمر رقم 76-93 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية ، هذا الأخير الذي اعتبر دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية القانونية وبلاستقلال المالي³ ، بعدها صدر المرسوم رقم 85-270 المؤرخ في 05/11/1985 الذي يغير تنظيم دواوين الترقية وتسييرها في الولاية وعملها⁴ وقد اعتبر المشرع دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي⁵، أما النص القانوني الساري المفعول حالياً فهو المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها⁶ المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-08 المؤرخ في 02-01-1993⁷.

ودواوين الترقية والتسيير العقاري هي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري بحسب المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية

¹ - أنظر نص المادة 2/1 من الأمر 63-74 المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري ، المرجع السابق .

² - أنظر نص المادة 8 من نفس المرجع .

³ - أنظر المادتين 1 و 2 من الأمر رقم 76-93 المتضمن شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، المرجع السابق .

⁴ - المرسوم رقم 85-270 المؤرخ في 05/11/1985 الذي يغير تنظيم دواوين الترقية وتسييرها في الولاية وعملها ، ج ر عدد 46 لسنة 1985 .

⁵ - أنظر المادة 2 من نفس المرجع .

⁶ - المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها ، ج ر عدد 25 لسنة 1991.

⁷ - المرسوم التنفيذي رقم 93-08 المؤرخ في 02/01/1993 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-147 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها ، ج ر عدد 2 لسنة 1993 .

للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي¹، وهي تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة ، بينما تُعد تاجرة في علاقاتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري² .

ثالثاً: مهام دواوين الترقية والتسيير العقاري

تتولى دواوين الترقية والتسيير العقاري في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرماناً ، وتكف فضلاً على ذلك على سبيل التبعية بما يلي:

1- مهمة الترقية:

فيما يتعلق بمهمة الترقية فإن دواوين الترقية والتسيير العقاري في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة تتولى ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرماناً وتكف على سبيل التبعية بما يلي:

- ترقية البناءات.

- الإنابة عن أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليها.
- الترقية العقارية.

- عمليات تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك العقارية وإعادة الاعتبار إليها وصيانتها.
- كل عمليه تتوخى تحقيق مهامها³ .

¹ - أنظر المواد 1 و 2 و 3 من المرسوم التنفيذي 91-147 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، المرجع السابق .

² - أنظر المادة 45 من القانون رقم 88-01 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج رعد 2 لسنة 1988 .

- جاء في قرار المحكمة العليا رقم 12200 المؤرخ في 21/11/1995 (غير منشور) مانصه: "... والحال أن ديوان الترقية والتسيير العقاري ليست إدارة بمعنى القانون بل هي مؤسسة ذات طابع تجاري وصناعي ومن ثم فإن أعماله بما فيها مقرراته لا تكتسي الطابع الإداري ومراقبتها من اختصاص القاضي المدني" .

³ - أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، المرجع السابق .

2 - مهمة التسيير:

- تكلف دواوين الترقية والتسيير العقاري في إطار مهمة التسيير بما يلي:
- تأجير المساكن والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي أو التنازل عنها.
- تحصيل مبالغ الإيجار والأعباء المرتبطة بالإيجار وكذا ريوع التنازل عن الأملاك العقارية التي تسييرها.
- المحافظة على العمارات وملحقاتها قصد الإبقاء عليها باستمرار في حالة صالحة للسكن.
- إعداد جرد للعمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسييرها وضبطه ومراقبة وضعية النظام القانوني لشاغلي الشقق والمحلات الكائنة بهذه العمارات.
- تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الأمثل للمجمعات العقارية التي تسييرها وتنسيق ذلك.
- ضمان تسيير جميع الأملاك التي ألحقت بها أو التي سوف تلحق بها ،حسب شروط خاصة، في إطار وحدود قواعد تسيير الممتلكات العقارية.
- كل العمليات الأخرى التي تندرج في إطار التسيير العقاري ¹ .

المطلب الثاني :

صيغة البيع بالإيجار

استحدث المشرع الجزائري صيغة البيع بالإيجار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ² الذي عدل وتم ثلاث مرات في فترات وجيزة جداً : المرة الأولى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 2003/01/13 ³ ، والمرة الثانية بموجب المرسوم التنفيذي رقم

¹ -أنظر نص المادة 6 من نفس المرجع .

² - المرسوم التنفيذي رقم 01- 105 المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، ج ر عدد 25 لسنة 2001 .

³ - المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 2003/01/13 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 01- 105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، ج ر عدد 04 لسنة 2003

04-137 المؤرخ في 2004/04/21¹، أما المرة الثالثة فكانت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 04-340 المؤرخ في 2004/11/02². وقد صدرت العديد من القرارات الوزارية تنفيذاً للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المعدل والمتمم .

وتهدف هذه الصيغة بالأساس لتوفير سكنات من نوع ثلاث غرف بمساحة قدرها 70 م² وأربع غرف بمساحة قدرها 70م²، وذات نوعية تلبي المتطلبات المحلية وتشمل عناصر الراحة. ويجب أن تسمح المواصفات التقنية لهذه السكنات بما يأتي :

- توفير إطار مبني متناسق ومنسجم ومندمج تماماً مع موقع البناء .
- تحسين النوعية المعمارية والعمرانية .
- اندماج مفهوم الفعالية الطاقوية باعتبار مبدأ تصميم بيومناخي لضمان توفير اقتصاد الطاقة .
- إدخال تكنولوجيات البناء الحديث وأنظمة البناء بشكل يسمح بالتقليل من آجال وسعر الإنجاز.
- توجيه المحلات التجارية والخدمات وكذا المرافق الجوية المدمجة عند الاقتضاء³.

وستتناول تقنية البيع بالإيجار وفقاً للتقسيم التالي : مفهوم صيغة البيع بالإيجار (الفرع الأول) ثم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (الفرع الثاني) وشروط البيع بالإيجار (الفرع الثالث) .

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 04-137 المؤرخ في 2004/04/21 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار ، ج ر عدد 27 لسنة 2004 .

² - المرسوم التنفيذي رقم 04-340 المؤرخ في 2004/11/02 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار ، ج ر عدد 69 لسنة 2004 .

³ - أنظر المادتين 04 و 31 من دفتر شروط تحديد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2012/12/31 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن الموجهة للبيع بالإيجار، ج ر عدد 06 لسنة 2013 .

الفرع الأول : مفهوم صيغة البيع بالإيجار:

تنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك على أن : " البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد إنقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب " .

ويلاحظ أن نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 لا يُعرف البيع بالإيجار كتصرف قانوني (عقد) منتجاً لآثار قانونية معينة بل يُعرفه كصيغة قانونية من صيغ شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية ، بخلاف التعريف الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14/01/1997 الذي يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992¹ الذي جاء تطبيقاً للمادتين 169 و 170 من قانون المالية لسنة 1996² حيث تنص المادة 07 منه على أن : " البيع بالإيجار المنصوص عليه أعلاه هو العقد

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14/01/1997، الذي يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992 ، ج ر عدد 04 لسنة 1997

² - تنص المادة 169 من الأمر رقم 95-27 المؤرخ في 30/12/1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 ، ج ر عدد 82 لسنة 1995 ، على : " لاتخضع لأحكام القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07-02-1981 المعدل والمتمم والنصوص اللاحقة به الممتلكات ذات الاستعمال السكني والتجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة أو بتمويل مضمون من الخزينة والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992 . وتبقى الممتلكات ذات الاستعمال السكني والتجاري والمهني وغيره التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري التي سلمت قبل شهر أكتوبر سنة 1992 خاضعة لأحكام القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07-01-1981 المعدل والمتمم والنصوص اللاحقة به . "

أما المادة 170 من نفس الأمر فتتص على : " تحدد عن طريق التنظيم شروط إيجار البيع للسكنات المذكورة في الفقرة الأولى من المادة 169 السابقة أو بيعها أو إيجارها من أجل البيع وكيفيات ذلك ، المرفقة بالإعانات الفردية التي يمكن أن تقدمها الدولة من أجل دفع إيجار هذه السكنات أو شرائها " .

الذي يلزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر أن يحول ملكاً عقارياً ذا استعمال سكني لأي مشتري إثر فترة تتحدد باتفاق مشترك وحسب شروط هذا المرسوم .

ويختلف عقد البيع بالإيجار المبرم في إطار المرسوم التنفيذي رقم 01-105 عن ذلك المبرم في إطار المرسوم التنفيذي رقم 97-35 في الجوانب التالية¹:

1- البيع بالإيجار المبرم وفقاً للمرسوم التنفيذي 01-105 لا يكون مسبقاً بعقد إيجار بل يُحرر عقد بيع بالإيجار مباشرة ، لأن تلك المساكن منجزة أساساً في إطار البيع بالإيجار .

2- فمن حيث الأطراف يتمثل أطراف عقد البيع بالإيجار المبرم في إطار المرسوم التنفيذي رقم 97-35 في البائع وهو دائماً ديوان الترقية والتسيير العقاري بصفته متعاملاً في الترقية العقارية والطرف الثاني هو المستأجر أو المشتري المستأجر ، إذ أن عقد البيع بالإيجار يجب أن يسبقه عقد إيجار يبرم بين ديوان الترقية والتسيير العقاري و المستفيد² وبعدها يحرر عقد البيع بالإيجار . ويشترط في الشخص المستفيد من عقد البيع بالإيجار الشروط الواجب توافرها في المستفيد من عقد الإيجار .

أما أطراف عقد البيع بالإيجار المبرم وفقاً للمرسوم التنفيذي 01-105 فيتميز بين حالتين :

1- قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 03-35 الذي يعدل ويتمم المرسوم

التنفيذي رقم 01-105: تتمثل أطراف عقد البيع بالإيجار في البائع وهو الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL) والمستفيد الذي لا يشترط أن يكون مستأجراً بل يشترط فيه بعض الشروط المحددة في نفس المرسوم.

¹ - إيمان بويستة ، النظام القانوني للترقية العقارية :دراسة تحليلية ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، 2011 ، ص129

² - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 97-35 الذي يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992 ، المرجع السابق .

وللإشارة فإن المرسوم التنفيذي رقم 01-105 لم يذكر صراحة أن البائع دائماً هو الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره. غير أن نصوصه تحيل تحديد كفيات تطبيقه إلى الوزير المكلف بالسكن ، وبناءً عليه صدر القرار المؤرخ في 23/07/2001 يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكفيات ذلك¹ ، وفي نفس التاريخ أيضاً صدر قرار يتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار² حيث ظهر بشكل واضح أن عقد البيع بالإيجار وفقاً للمرسوم التنفيذي 01-105 هو تقنية قانونية مقتصرة على الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره خاصة وأن نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار يتضمن العبارة التالية : " من جهة :

1- الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره المسماة في صلب النص " المتعهد بالترقية " ممثلة من طرف ي مديرها العام .

من جهة أخرى :

2- و السيد(ة) (الأنسة):....

المسمى (ة) في صلب النص " المستأجر المستفيد".

والملاحظ من خلال المرسومين التنفيذيين رقم 97-35 و 01-105 قبل تعديله بالمرسوم التنفيذي رقم 03-35 هو أن تقنية البيع بالإيجار في الترقية العقارية مقتصرة على دواوين الترقية والتسيير العقاري والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره وهو من المتعاملين في الترقية العقارية العمومية واعتقد أن سبب ذلك هو أن صيغة البيع بالإيجار لا تستقطب الكثير من المتعاملين الخواص نظراً للطابع الاجتماعي الذي يغلب على هذا النوع من التصرفات .

2- بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 03-35 الذي يعدل ويتمم المرسوم

التنفيذي رقم 01-105 : حيث تم تغيير اسم المرسوم التنفيذي ليصبح كما يلي : " المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23/04/2001 يحدد شروط وكفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار " ، وبناءً عليه صدر

¹ - القرار المؤرخ في 23/07/2001 يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك ، ج ر عدد 52 لسنة 2001 .

² - القرار المؤرخ في 23/07/2001 يتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار ، ج ر عدد 52 لسنة 2001 .

القرار المؤرخ في 2004/05/04 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار¹ حيث أصبح الطرف الأول في عقد البيع بالإيجار هو متعهد في الترقية العقارية كما ورد في النموذج الملحق بالقرار السابق أي متعامل في الترقية العقارية ولم يعد النموذج مقتصرًا على الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره والطرف الثاني هو المستفيد وبنفس الشروط السابقة في المرسوم 01-105.

والملاحظ أن العنوان ، بعدما تم تعديله بموجب المرسوم التنفيذي 03-35، قد وسع من دائرة المساكن التي يتم اكتسابها في إطار البيع بالإيجار ، فبعدما كانت مقتصرة على تلك المنجزة بأموال عمومية أصبحت تشمل أيضاً تلك المنجزة من مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى ، وبالنظر إلى هذا العنوان المعدل يتبادر للذهن أن المشرع فتح المجال أمام المتعاملين الخواص في الترقية العقارية غير أن المتصفح للنصوص التي تم تعديلها والتي تم إبقاؤها يتضح له عكس ذلك ، فضلاً أن الواقع العملي أثبت عدم إقدام المتعاملين الخواص على مثل هذه العمليات . ولعل قصد المشرع من ذلك التعديل هو تخفيف العبء على ميزانية الدولة بتوفير مصادر تمويل أخرى للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره².

الفرع الثاني: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL :

سنتناول في هذا الفرع تحديد طبيعة الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (أولاً) ثم نشير إلى مهامها (ثانياً)

أولاً: التعريف بالوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره:

أنشئت الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره في سنة 1991 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12-05-1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره³. حيث تنص المادة الأولى منه على أنه : " تنشأ في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي

¹ - القرار المؤرخ في 2004/05/04 يعدل القرار المؤرخ 2001/07/23 في المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار ، ج ر عدد 43 لسنة 2004 .

² - إيمان بوسنة ، المرجع السابق ، ص 129-132

³ - المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره ، ج ر عدد 25 لسنة 1991 .

وتجاري وفقاً للتشريع المعمول به، وكالة لتحسين السكن وتطويره وتدعى في صلب النص "الوكالة"، تقوم الوكالة بمهمة المرفق العمومي وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي¹.

ومن نص المادة يتضح أن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي. ويوجد مقر الوكالة في مدينة الجزائر، وتمارس مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن، وتعد "الوكالة" تاجرة في علاقاتها مع الغير، وتحدد اتفاقية شروط التدخل وكيفياته وأجرة الوكالة فيما يخص الخدمات التي تقدمها لفائدة الدولة والجماعات المحلية كلما استدعت الضرورة ذلك. وقد بدأت الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره في العمل في شهر جويلية من سنة 1992¹.

ثانياً: مهام الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المذكور أعلاه على أنه: "يتمثل هدف الوكالة، على مجموع التراب الوطني فيما يأتي:

- ترويج السوق العقارية وتطويرها.
- تأطير الأعمال الآتية و تنشيطها:
- القضاء على السكن غير الصحي.
- تحديث الأنسجة القديمة وإصلاحها.
- تغيير البنية الحضرية.
- إنشاء مدن جديدة.
- إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برنامج عملها وتعميمها قصد تطويرها.
- تصور الإعلام ونشره على نطاق واسع باتجاه العاملين في الأسواق العقارية (المقاولين، المواطنين، المؤسسات المالية، السلطات العمومية المحلية، منتجي مواد البناء مكاتب الدراسات، مؤسسات الإنجاز، مسيري العمارات والجمعيات...)" .

واضح إذ أن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره متخصصة في ترقية كلاً من العقار غير المبني و العقار المبني وذلك هو أهم مهامها . وبالنسبة للعقار غير المبني فإن ذلك يكون بتهيئة

¹ - أنظر المواد 03 و 04 و 05 من نفس المرجع .

الأراضي الموجهة للبناء وتكون هذه الأراضي موجهة للبيع لكل الأشخاص والهيئات التي تريد إنجاز السكنات ، أي أنها موجهة للمواطنين والمتعاملين في الترقية العقارية العموميين (مثل دواوين الترقية والتسيير العقاري ، والمقاولات العمومية المختلفة...) وكذا المتعاملين الخواص في الترقية العقارية . أما بالنسبة لترقية العقار المبني فإن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره إما أن تقوم بعمليات في مجال العقار المبني من خلال مشاركتها مع أطراف أخرى وإنشاء شركة في هذا المجال ، وإما أن تقوم بتلك العمليات بنفسها أو بالتنسيق مع أشخاص عمومية أخرى كالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وفي هذا الإطار يدخل ما يسمى بالبيع بالإيجار¹ .

الفرع الثالث : شروط البيع بالإيجار :

باعتبار السكنات المنجزة في إطار البيع بالإيجار موجهة أساساً للطبقة المتوسطة فقد اشترط المشرع بعض الشروط في الشخص حتى يمكنه الاستفادة من هذه السكنات، و قد نص على تلك الشروط في نصوص المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم، وتتمثل هذه الشروط فيما يلي²:

- ألا يكون طالب الاستفادة وزوجه يملكان أو لم يسبق لهما أن امتلکا ملكية كاملة لقطعة أرض صالحة للبناء أو عقار ذا استعمال سكني ، ولم يستند كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه.

- أن تتجاوز مداخل طالب الاستفادة مبلغ أربعة وعشرين (24) ألف دينار وتساوي ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون (108 ألف دينار) كحد أقصى .

- ألا يكون قد سبق له الاستفادة من المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار، لأنه لايتاح لنفس الشخص الاستفادة أكثر من مرة من تلك المساكن³. ومع ذلك أجاز المشرع الاستفادة من

¹ -ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر ، رسالة دكتوراه ، قسم القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة عنابة ، 2005/2004 ، ص346 و365 و366 .

² - أنظر: موقع وزارة السكن والعمران والمدينة

<http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=38>

³ - أنظر الفقرة الثانية من المادة 02 من المرسوم التنفيذي 01-105 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار ، المرجع السابق .

المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار للشخص المستفيد من مسكن إيجاري عمومي مع اشتراط أن يلتزم بإعادة المسكن المؤجر إلى الهيئة المؤجرة بمجرد استلامه للمسكن محل البيع بالإيجار¹. إضافة إلى تقديم شهادة إخلاء للأماكن المؤجرة يتحصل عليها من قبل الهيئة المؤجرة في مدة لا تتجاوز 10 أيام من تاريخ تسليم مفاتيح السكن².

- يجب على طالب الاستفادة من عقد بيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن ، حيث تنص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المعدلة والمتممة بموجب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 04 - 137 ، على أنه : " يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن.

غير أن تسديد الدفعة الأولى يمكن أن يتم حسب الكيفيات الآتية:

- 10% من ثمن المسكن عند الإقرار الثابت بالشراء .
- 05% من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن.
- 05% من ثمن المسكن أثناء السنة الأولى من شغل المسكن.
- 05% من ثمن المسكن أثناء السنة الثانية من شغل المسكن. "

فالأصل هو دفع نسبة الـ 25% من ثمن المسكن كاملة أما الاستثناء فهو تسديد تلك النسبة بالكيفية المحددة في نص المادة 07 أعلاه ، غير أن المشرع لم يحدد ضوابط وحدود إعمال الاستثناء³ ، كما أنه ليس هناك ما يمنع المستفيد من تسديد عدة أقساط قبل حلول موعد استحقاقها في هذه الحالة يجب على المتعامل في الترقية العقارية تعديل رزمة استحقاق الأقساط التي سبق تحديدها⁴ .

¹ - أنظر المادة 14 من نفس المرجع .

² - حمزة خليل، النظام القانوني للسكنات المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار ،مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، 2007 ، ص 72 .

³ - نفس المرجع ، ص 75 و 76 .

⁴ - أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، المرجع السابق .

ويتم تسديد المبلغ المتبقي وفق أقساط تدفع شهرياً موزعة على المدة المتفق عليها. ويجب أن يسدد المستفيد مبلغ ثمن المسكن على مدى مدة لا تتجاوز خمسة وعشرين (25) سنة وفي كل الحالات قبل أن يتجاوز عمره سبعين (70).

ويترتب على تسديد المستفيد الدفعة الأولى ، والتزامه بشروط تسديد ثمن المسكن كما هي محددة في رزمة استحقاق الأقساط المنصوص عليها، إعداد عقد للبيع بالإيجار بين الهيئة المتعهد بالترقية العقارية وبين المستفيد .

ويترتب على عدم تسديد المستفيد ثلاثة (3) أقساط متتالية تطبيق زيادة 5 بالمائة في مبلغ القسط الشهري . وفي حالة التأخر عن دفع ستة (6) أقساط شهرية يفسخ عقد البيع بالإيجار عل حساب المستفيد ويحتفظ المتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة بحق رفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة لطرد المقيم من المسكن المعني¹.

¹ - أنظر المواد من 8 إلى 12 من نفس المرجع .

المبحث الثاني:

تسوية البناءات غير المشروعة في إطار القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها:

حاول المشرع الجزائري معالجة المسائل المتعلقة بالبناء غير المشروع من خلال وضع إطار قانوني ملائم يضبط عملية البناء ، وقد جاء الأمر 75-67 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة¹ كأول نص تشريعي يصدر في هذا المجال ، لتعقبه فيما بعد مجموعة من النصوص القانونية التي تؤكد هذا المسعى من خلال إصدار تعليمية وزارية لمعالجة البناء غير المشروع سنة 1985² والمرسوم التنفيذي 85-212 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلاً أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها³ ، ثم جاء قانون التوجيه العقاري 90-25⁴ الذي عني بتصنيف الأراضي وخص الأراضي العامرة والقابلة للتعمير، ثم أخيراً صدر القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁵ لينظم بشكل تام وشامل مجال التهيئة والتعمير، وقد فرضت الدولة من خلاله جملة من القيود والشروط التي يجب مراعاتها في تشييد البناءات ، بالإضافة إلى توقيع عقوبات جزائية على مخالفيها وهدم البناءات غير المشروعة .

ولكن وبالرغم من كل هذه النصوص ، إلا أن ظاهرة البناءات غير المشروعة استفحلت لاسيما في ظل واقع أمني متردٍ عاشته الجزائر طيلة تسعينيات القرن الماضي ، ولم يفلح تشديد العقوبات

1 - الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء ، ج ر عدد 83 لسنة 1975 .

2 - التعليمية الوزارية المشتركة المؤرخة في 13/08/1985 المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع ، ج ر عدد 34 لسنة 1985 .

3 - المرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 13/08/1985 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلاً أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم التملك والسكن ، ج ر عدد 34 لسنة 1985 .

4 - القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/04/1990 المتضمن التوجيه العقاري ، ج ر عدد 49 لسنة 1990 .

5- القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، ج ر عدد 52 لسنة 1990 .

على المخالفين لأحكام القانون 90-29 من خلال التعديلات الذي جاء بها المشرع بمقتضى القانون 04-05¹ من القضاء على البناء غير المشروع .

وأمام فشل الطرق الوقائية والردعية التي تضمنتها قوانين التعمير في القضاء على البناء غير المشروع ، سعى المشرع الجزائري إلى استظهار طرق المعالجة القانونية بالانتقال بالبنائية من مجال المخالفة إلى مجال المشروعية ، وذلك عن طريق إجراء التسوية المستحدث بموجب القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .

وهو الإجراء الذي سنتطرق له بالتفصيل من خلال الإشارة إلى ماهية تسوية البناء غير المشروع (المطلب الأول) ، ثم نعد إلى دراسة إجراءات تسوية البناءات ذات الاستعمال السكني غير المشروعة في إطار القانون رقم 08-15 (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

ماهية تسوية البناء غير المشروع

إنّ البناء غير المشروع ظاهرة انتشرت بأسلوب واسع وخطير، والقضاء على أيّ ظاهرة غير مقبولة يستلزم تدخّل الدولة لوضع إستراتيجية ذات آليات ومبادئ ، تهدف إلى إيجاد حل للأوضاع القائمة من البناءات غير المشروعة ، التي أصبحت تعمّ النسيج العمراني في مختلف الدّول سواء المتقدّمة أو المتخلّفة ، على غرار الجزائر التي عرفت ولا تزال تعرف حالة من الفوضى في المجال العمراني، وذلك بسبب توزع وانتشار البناءات الفوضوية في ربوع الوطن وهو ما يدفعنا إلى الخوض في دراسة هذا المشكل من خلال تحديد مفهوم البناء غير المشروع (الفرع الأول)

هذا وكشف الواقع أن إجراء الهدم ليس حلاً ، نظراً للأضرار التي يلحقها هذا الإجراء بالحقوق ، لذلك عمدت الدولة الجزائرية إلى إعادة النّظر في سياستها العمرانية في مجال البناء ، فاستحدثت إستراتيجية علاجية جديدة للقضاء على البناءات غير المشروعة وهي التّسوية وسنحاول التّعريف بهذا الإجراء وتحليله من خلال دراسة مفهوم التّسوية (الفرع الثاني)

1 - القانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 يعدل ويتم القانون 90-26 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، ج ر عدد 51 لسنة 2004 .

الفرع الأول : مفهوم البناء غير المشروع

لم يضع المشرع الجزائري تعريفاً للبناء غير المشروع ، بل اكتفى بتعريف البناء وذلك في المادة 1/2 من القانون 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام انجازها ، حيث عرّف البناء بأنه : " كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي أو التقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات " . كما عرّفته المادة 3 من القانون 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية بكونه : " كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني "¹.

وبالرجوع إلى التعاريف الفقهية المتنوعة للبناء يمكن صياغة تعريف فقهي جامع كما يلي : " هو أحد أوجه حق الملكية العقارية ، يقوم به المالك أو من له حق قانوني في ذلك بالقيام بعملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات عن طريق استخدام مواد معينة ، سواء تم البناء على الأرض أو في باطنها "².

ويوصف هذا البناء بأنه غير مشروع في حالة ما إذا شُيّد بطريقة مخالفة لقواعد العمران أو في حالة ما إذا أدّى تشييده إلى التعدّي والمساس بحقوق الغير ³.

ويعتبر البناء مخالفاً لقواعد العمران متى انتهك القائم به الالتزامات المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير ، كأن يمتنع عن استخراج الرّخص العمرانية سواء تلك التي يجب استخراجها قبل الشروع في عملية البناء (مثل رخصة التّجزئة ورخصة البناء) أو تلك التي يجب الحصول عليها بعد الانتهاء منه (كشهادة المطابقة التي تعد إلزامية من أجل استغلاله) ، بالإضافة إلى حالة عدم

1 - قانون رقم 04-11 مؤرخ في 17/02/2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر عدد 14 لسنة 2011 .

2 - يزيد عربي باي ، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2015 ، ص 24 .

3 - بوبكر بزغيش ، الدعوى المدنية في مجال العمران ، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، عدد 2 ، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012 ، ص 276 .

مراعاة أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹.

كما يعتبر بناءً غير مشروع كذلك مساس البناية بحقوق الغير ، سواء تعسف الباني في استعمال حقه²، أو تم إقامة البناء على أراضٍ تابعة للأملاك الوطنية العامة أو الأملاك الخاصة للدولة والولاية والبلدية أو أملاك الخواص أو الأملاك الوقفية³.

ويكيف هذا النوع من البناء على أنه جريمة ، والأصل أنّ مصيره سيكون الهدم ، وهو ما نصّ عليه القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم في المادة 76 مكرر 4 التي أشارت إلى جريمة البناء بدون رخصة ، وكذلك جريمة القيام بأعمال بناء غير مطابقة لمواصفات الترخيص المنصوص عليها في المادة 76 مكرر 5 من نفس القانون ، بالإضافة إلى المادة 77 منه التي جاءت لتوقيع عقوبات على المخالفين ، إلا أنّ المشرع الجزائري أورد استثناءً على الأصل الذي هو الهدم ، واستبدله بإجراء التسوية للبنىات غير المشروعة المستحدث في القانون 08-15 .

الفرع الثاني : مفهوم التسوية

تعتبر التسوية طريق شبه قضائي لحل النزاعات ، ولقد سعى المشرع الجزائري إلى تكريسها في المسائل المتعلقة بالتعمير والبناء بقصد التخفيف من اللجوء إلى القضاء . وبذلك سنتطرق إلى المقصود بالتسوية (أولاً) ، وأهدافها (ثانياً)، ومجالاتها (ثالثاً) ، وعقود تسوية الوضعية العمرانية للبناء (رابعاً) .

1 - Adja Djilali ,DrobenkoBernard , Droit de l'urbanisme,éditions Berti , Alger , 2007 , p 201 .

2 - ليلي طلبة ، الملكية العقارية الخاصة وفقاً لأحكام التشريع الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، ط1 ، 2010 ، ص 25 .

3 - آسيا جرور ، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، بن عكنون ، جامعة الجزائر ، 2004 ، ص 73 .

أولاً : المقصود بتسوية البناء غير المشروع :

تختلف التسوية في مجال التعمير والبناء عن التسوية في المجالات الأخرى ، وقد جاء بها المشرع الجزائري لتخفيف الطابع القهري والجزائي لمخالفات التعمير، وبالتالي فالمستفيد الأساسي من التسوية هو مرتكب المخالفة ، مما يستدعي تعريف التسوية (1)، وإظهار خصائصها (2) .

1-تعريف التسوية : لقد نصّ المشرع الجزائري في قانون التوجيه العقاري 90-25 على التسوية، إلا أنه لم يورد تعريفاً لها، وإنما تطرّق إلى أحكام التسوية ، ثم جاء المرسوم 85-212 الذي حدّد المعايير التي تقوم عليها التسوية والإجراءات المتّبعة لذلك ، والمُلغى بموجب القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وبقي الأمر على ذلك إلى غاية سنة 2008 ، أين أصدر المشرع الجزائري القانون 08-15 الذي يحدّد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها ، وذلك من أجل تسوية وضعيّة البناءات غير المشروعة بإجراء جديد يُعرف "بتحقيق المطابقة"، وقد عرّفته المادة 2 من هذا القانون أنه : " الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناءة تم انجازها أو لم يتم ، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير " .

ومن هنا يتّضح لنا أن المشرع الجزائري لم يعرّف التسوية في مجال التعمير، إنّما حدد كيفية التسوية التي تتم عن طريق إجراء تحقيق المطابقة و تحديد مجالها ، وذلك بمنح سندات قانونية تجعل البناء مشروعاً ومطابقاً للقانون بعدما كان مخالفاً له .

2- خصائص التسوية : تعتبر التسوية إجراء جديد من أجل الحد من البناءات غير المشروعة التي عمّت الجزائر والتي جاء بها القانون 08-15 ، بالتّالي فهي تتمتع بمجموعة من الخصائص والتي سنلخصها كالآتي:

أ- التسوية شاملة : إنّ خاصيّة الشمولية التي جاءت بها أحكام القانون 08-15 تعتبر من أبرز الخصائص إذ أنّها تتدخّل لتسوية الوعاء العقاري للبناءة من جهة ، ومن جهة أخرى تسوية الوضعيّة العمرانيّة للبناء ، وهذا عكس التسوية في ظل المرسوم 85-212 التي تتم بصفة جزئية ، بمعنى تسوية وضعيّة البناء غير المشروع من زاوية القاعدة العقارية دون أن تتعدى آثارها إلى الوضعيّة العمرانية للبناء .

ب- التسوية إلزامية : إنّ عملية التسوية التي تتم بموجب تحقيق المطابقة تكتسي طابعاً إلزامياً رغم أنّها لا تتحرّك إلّا برغبة وطلب حائز البناء ، إلّا أنّ صفة الإلزام تظهر في العقوبات التي قررها القانون في حالة ما إذا لم تتم التسوية في الآجال المقررة للتسوية وذلك بتقرير عقوبات كالغرامة وهدم البناء.

ج- التسوية استثنائية : إنّ إجراء التسوية في القانون 15-08 جاء بصفة مؤقتة ، حيث استحدث لمواجهة وتسوية وضع استثنائي يطبع العمران الجزائري ، فهو يشمل البناءات المشيدة قبل صدور هذا القانون ، وهذا ما أكّدت عليه المادة 14 من نفس القانون¹ .

ثانياً : أهداف التسوية :

لقد جاء المشرع الجزائري بموجب القانون 15-08 بحلول لوضع حدّ لفوضى العمران ، بعد أن تبين فشل المرسوم رقم 85-212 في تسوية البناءات غير المشروعة ، وذلك بغرض الوصول إلى ترقية الإطار المبني (1) ، التخفيف من أزمة السكن (2) ، وضع تدابير ردعية (3) و التوفيق بين المصلحة العامة والخاصة (4) :

1- ترقية الإطار المبني : تؤدي البناءات غير المشروعة إلى تشويه النسيج العمراني ، والتسوية تسعى إلى الرفع من القيمة المعمارية والجمالية للبناءات ، وبالتالي الرقي بالبيئة العمرانية لإعطاء مظهر منسجم ومتكامل للبناءات ، وجعلها ذات طابع عمراني منظم وموحد ، وهذا ما نستخلصه من المادة 12 من القانون 15-08 التي أكّدت أنّ المحافظة على المظهر الجمالي للبناءات يعتبر من الصالح العام .

2- التخفيف من أزمة السكن : تعتبر أزمة السكن من الأسباب القويّة التي أدّت إلى انتشار البناءات غير المشروعة ، ومن خلال إجراء التسوية فالدولة سوف تضمن أكبر عدد ممكن من

1 - جاء في المادة 14 من القانون 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وتسويتها مانصه : "يمكن تحقيق مطابقة البناءات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون " .

السكنات، إذ أنّ معظم الأشخاص تدفعهم حدة مشكلة السكن و نقصه إلى تشييد بنايات دون مراعاة أحكام و قواعد التهيئة والتعمير وبذلك تساهم ولو بشكل بسيط من التخفيف من هذه الأخيرة .

3- وضع تدابير ردعية : لقد حدّد القانون 08-15 مجموعة من العقوبات¹ ، وذلك لإضفاء الطابع الإلزامي على عملية التسوية ولكي تأتي بنتيجة ، لأنّه إذا ما تمّ خرق هذه القواعد فسوف لن تتمكن من تحقيق الأهداف المسطرة ، بالإضافة إلى تزايد الجرائم والمخالفات في مجال العمران وانتشار البنايات الفوضوية مما سيؤدّي إلى فشل سياسة التعمير .

4-التوفيق بين المصلحة العامة والخاصة : من خلال استحداث التسوية بموجب القانون 08-15 فإنّ المشرع الجزائري قد حاول الموازنة بين مصلحة الفرد ومصلحة المجتمع ، ويظهر ذلك من خلال تسوية بعض البنايات وإدماجها في المحيط العمراني رغبة من المشرع في عدم المساس بالحقوق المكتسبة للأفراد وعدم الإضرار بمصالحهم الخاصة ، في حين أنّ القانون لا يجيز تسوية تلك البنايات المخالفة التي تضر تسويتها بالمصلحة العامة حيث يكون مصيرها الهدم² .

ثالثاً : مجال التسوية :

تحديد مجال التسوية يستدعي تحديد مجال تحقيق مطابقة البنايات ، بما أنّ التسوية تتمّ عن طريق هذا الأخير، ومن هنا يجب أن نميز بين البنايات غير المشروعة القابلة لتحقيق المطابقة (1) والبنايات غير القابلة لتحقيق المطابقة (2) .

ويتفحص الحكم الوارد في المادة 14 من القانون 08-15 نجد أنّ المشرع الجزائري قد حدد شروط الاستفادة من التسوية ، وبالتالي فإنّ إجراء تحقيق المطابقة يشمل البنايات المشيدة قبل 2008 سواءً كانت متممة أو أنّها في طور الإنجاز، وبمفهوم المخالفة فإنّ البنايات المشيدة بعد هذا التاريخ لا يمكن تسويتها.

1 - أنظر الفصل الثالث المتعلق بالأحكام الجزائية من الباب الثاني الخاص بالعقوبات من القانون رقم 08-15 المحدد لمطابقة البنايات وإتمام إنجازها ، المرجع السابق .

2 - أنظر المادتين 16 و 17 من نفس المرجع .

وقد حدّدت المادة 18 من القانون 08-15 أربعة معايير يجب اعتمادها في تحقيق مطابقة البناء والتي تنصّ على أنّه: "يتم تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها ، حسب وضعية كل بناية، مع الأخذ بعين الاعتبار :الطبيعة القانونية للوعاء العقاري ،احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء ، تخصيصها واستعمالها ، موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات المختلفة " .

وباستقراء هذه المادة فإنّه يقصد بالطبيعة القانونية للوعاء العقاري : ملكية تلك الأرض إن كانت تابعة لأمالك الدولة أو تابعة للأمالك الخاصة للأفراد . ويُقصد باحترام قواعد التعمير ومقاييس البناء : مدى مراعاة البناء لقواعد وأدوات التهيئة والتعمير بالإضافة إلى مراعاة تلك البناية لنوعية وكميات المواد المستعملة من حديد و إسمنت والمواد الأخرى . ويُقصد بتخصيص واستعمال البناية: الغرض منها إن كانت تستعمل للسكن أو للنشاط التجاري أو السياحي أو الإنتاج الصناعي أو التقليدي أو الفلاحي أو الخدمات . ويُقصد بموقع تواجد البناء وربطه بالشبكات المختلفة: تحديد المساحة المبنية والارتفاعات المحيطة بالبناء بالإضافة إلى ربطه بمختلف شبكات المياه الصالحة للشرب وتجهيزات الكهرباء والغاز...الخ .

ومن خلال تحليل أحكام المواد الواردة في القانون 08-15 ارتأينا إلي تقسيم البناءات غير المشروعة كما يلي:

1- البناءات القابلة لتحقيق المطابقة : باستقراء وتحليل التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها¹ ، بالإضافة إلى المادتين 15 و40 من القانون 08-15 نجد أن البناءات القابلة لتحقيق المطابقة تشمل ما يلي:

أ-البناءات غير المرخصة : في هذه الحالة يكون الشخص قد قام بتشديد بناء دون أن يتحصّل على رخصة البناء من الجهات المعنية ، والأصل أن كل بناء أقيم دون رخصة يعتبر غير مشروع ، ويُكَيّف على أنّه جريمة².

1 - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 الصادرة عن وزير الداخلية والجماعات المحلية ، ووزير السكن والعمران والمدينة ، ووزير المالية ، المؤرخة في 2012/09/06 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

2 - أنظر المادة 76 مكرر 4 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، المرجع السابق .

وتتسرى رخصة البناء في كل أعمال البناء مهما كان نوعها إنشاء أو تعلية أو تدعيم أو توسيع¹، وتنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها² على أنه: " يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير : مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية ، حيازة رخصة البناء ... " .

وطبقاً للقانون رقم 90-29 والمراسيم المنظمة له يمكن تعريف رخصة البناء بأنها : "تصرف إداري صادر من جهات إدارية مختصة الغاية منه تثبيت الإدارة وتيقنها من أن مشروع أو أشغال البناء والتشييد يمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض"³. وبحسب المادة 15 من القانون 08-15 فإن تحقيق المطابقة في هذه الحالة يمكن أن يشمل صنفين من البنايات:

***- البنايات المتممة:** وتعني إتمام انجاز البناية أي الإنجاز التام للهياكل والواجهات والشبكات والتجهيزات التابعة لها⁴ .

***- البنايات غير المتممة:** وتعني أنّ البناية لم تكتمل بها أشغال البناء بحيث أن صاحبها لم يتمكن من إتمام الإنجاز .

ويمكن أن تكون هذه البنايات سواءً المتممة أو غير المتممة مشيّدة على الأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية وهذا حسب المادة 1/40 من القانون 08-15 والتي تنصّ على أنه : "إذا شيدت البناية المتممة أو غير المتممة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول ، على قطعة

والمادة 6 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها ، المرجع السابق.

1 - الزين عزري ، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري ، مجلة المفكر ، عدد 03 ، د .س ن ، ص 14

2 - المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، ج ر عدد 7 لسنة 2015 .

³ - المادة 50 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتجهيز والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 ، مرجع سابق.

4 - أنظر المادة 2 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها ، المرجع السابق.

أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية ، يمكن للجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية ومع مراعاة أحكام المادتين 16 و 37 أعلاه ، تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقاً للتشريع المعمول به " .

ب- البنايات المرخصة : الأصل أنه إذا ما شيد بناء برخصة بناء صادرة عن السلطات المختصة بذلك فإن ذلك البناء يعتبر مشروع ، ولكن هناك حالات يكون ذلك البناء غير مشروع رغم وجود رخصة البناء ، وبالرجوع إلى القانون 08-15 في المادة 15 منه نجد أنها قد حددت حالتين بالإضافة إلى حالة ثالثة ذكرتها المادة 36 ، وهذه الحالات هي :

***- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة للبناء:** مما يعني أن صاحب البناء لم يراعي المدة المحددة في الرخصة لإتمام المشروع مما يؤدي إلى إلغائها ¹ ، وهو ما يجعل البناء غير مشروع .

***- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة:** في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد أتمّ الانجاز ، غير أنّ مواصفات الانجاز لا تتطابق مع الرخصة الممنوحة للمعني بالأمر، وبالتالي تعتبر جريمة منصوص عليها في المادة 76 مكرر 5 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، أي أنّ البناية مخالفة لمحتوى رخصة البناء أو مخالفة لأدوات التعمير من حيث المخططات الوصفية أو المحيط أو الارتفاقات المحتملة .

***- البنايات التي يحوز صاحبها على وثيقة إدارية:** بحسب نص المادة 36 من القانون 08-15 فإنّ المشرع أقرّ إمكانية تسوية البنايات غير المشروعة المشيدة على الأملاك الخاصّة للدولة متى تحققت الشروط التالية :

- أن يكون الشخص القائم بالبناء حائزاً على سند إداري مسلم من طرف جماعة إقليمية .
- أن يكون الشخص القائم بالبناء حائزاً على رخصة للبناء .

1 - أنظر المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، مرجع سابق.

- أن تشيد البناية في تجزئة دون غيرها ، بمعنى أنه يخص البنايات المشيدة في التّجزئات فقط.

2 - البنايات غير القابلة لتحقيق المطابقة: استثنى المشرع الجزائري مجموعة من

البنايات ذكرها على سبيل الحصر في المواد 16 و 37 و 39 من القانون رقم 08-15، والتي لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة بل أنها تخضع بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين لعملية الهدم على عائق المخالف¹.

أ- بالنسبة للبنايات المنصوص عليها في المادة 16 من القانون رقم

: 15-08

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها ،
 - البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية ، بحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها،
 - البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني ،
 - البنايات المشيدة خرقاً لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع
 - البنايات التي تكون عائقاً لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها
 - تهيئة البنايات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها .
- وأكد المشرع الجزائري بصيغة الإلزام كون هذه البنايات غير قابلة لتحقيق المطابقة ويجب أن تكون بعد معاينتها موضوع هدم طبقاً لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 04-05 والتي تنص على : "...يتعين على العون المؤهل قانوناً تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة .

¹ - أنظر المادة 17 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها ، المرجع السابق .

ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل 8 أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة .وعند انقضاء المهلة ، وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ، يصدر الوالي قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى 30 يوم .

وتنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية ، وفي حالة عدم وجودها ، يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي ، ويتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية¹. المادة 12 من القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29.

ب- بالنسبة للبنايات المنصوص عليها في المادة 37 من القانون رقم

15-08 : ويتعلق الأمر بالبنايات المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأمولاك الوطنية العمومية ، وباستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما، وفي هذه الحالة إما أن تتم تسوية الوضعية مع صاحب المبنى أو أن يؤول البناء إلى الهدم وذلك بنفس الإجراءات السابقة .

ج- بالنسبة للبنايات المنصوص عليها في المادة 39 من القانون رقم

15-08 : حيث لا يمكن تحقيق المطابقة لأي بناية مشيدة على قطعة أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة . وفي هذه الحالة يجب على لجنة الدائرة أن تقدم إذار لصاحب البناء غير الشرعي ، لإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية في أجل محدد ، وفي حالة عدم امتثال صاحب البناء تسري أحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 حيث يعرض المبنى للهدم .

رابعاً: عقود تسوية الوضعية العمرانية للبناء غير المشروع :

تختلف الوثائق الإدارية التي يتم من خلالها تسوية البناء غير المشروع بالنظر إلى حالة البناية ، ونميز بين البنايات المتممة والبنايات غير المتممة :

¹ - أنظر المادة 12 من القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، مرجع سابق.

1-البنائات المتممة : يستفيد أصحاب البنائات المتممة ، والتي انتهت بها أشغال البناء حسب المادتين 20 و 21 من القانون 15-08 إما من شهادة المطابقة على سبيل التسوية ، أو رخصة البناء على سبيل التسوية .

أ- **شهادة المطابقة على سبيل التسوية:** من خلال استقراء نص المادة 20 من القانون 15-08 فإنه يستفيد من شهادة المطابقة على سبيل التسوية كل شخص قد تحصل على رخصة للبناء إلا أنه أثناء انجازه لأشغال البناء خالف أحكام الرخصة والتصاميم المصادق عليها، ولم تسلّم له السلطة المختصة شهادة المطابقة تطبيقاً لأحكام المادة 68 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدّد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها . ويترتّب على منح شهادة المطابقة تسوية وضعيّة البناء غير المشروع بمعنى أنه يصبح مشروعاً .

وتعتبر شهادة المطابقة من وسائل الرقابة البعدية للإدارة ، تثبت إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها ، ووفقاً لبنود وأحكام رخصة البناء ، وتعتبر هذه الشهادة أداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيداً لمحتوى رخصة البناء وإحترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير ومخطط التهيئة والتعمير ، وتقوم مقام رخصة السكن¹ ، كما تمنح البناء حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية².

ويعتبر الحصول على هذه الشهادة أمراً وجوبياً وفقاً لما جاء صراحة في المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي نصت على أنه : "يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها ، إن اقتضى الأمر ذلك ، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء ."

1 - أنظر المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، المرجع السابق .

2 - أنظر المادة 61 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنائات وإتمام إنجازها ، المرجع السابق .

ب - رخصة البناء على سبيل التسوية : قياساً على رخصة البناء يمكن أن يستفيد من رخصة بناء على سبيل التسوية صاحب البناية المتممة والذي لم يتحصل من قبل على رخصة البناء¹.

2- البنائيات غير المتممة: يستفيد أصحاب البنائيات غير المتممة ، التي لم تنتهي بها أشغال البناء حسب المادتين 19 و 22 من القانون 08-15 إما من رخصة إتمام الإنجاز أو من رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية :

أ- رخصة إتمام الإنجاز: تعرف رخصة إتمام الإنجاز بأنها : "وثيقة التعمير الضرورية لإتمام إنجاز بناية قبل شغلها أو استغلالها".² . وقد استحدثها المشرع الجزائري في القانون رقم 08-15 ليستفيد منها كل شخص تحصل على رخصة البناء ، إلا أن آجال الرخصة انقضت دون أن يتم البناية ، وهي ما تسمح له بإتمام إنجاز أشغال البناء وإنهاءها³.

ويترتب على منح رخصة إتمام الإنجاز، التزام المستفيد بالشروع في أشغال البناء خلال ثلاثة أشهر من تاريخ تسلمه الرخصة⁴ .

ب- رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية: قياساً على رخصة إتمام الإنجاز، يمكن أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية صاحب البناية غير المتممة والذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل⁵.

¹ - أنظر المادة 21 من نفس المرجع .

² - أنظر المادة 2 من نفس المرجع .

³ - أنظر المادة 19 من نفس المرجع .

⁴ - أنظر المادة 57 من نفس المرجع .

⁵ - أنظر المادة 22 من نفس المرجع .

المطلب الثاني:

إجراءات تسوية البنايات ذات الاستعمال السكني غير المشروعة في إطار

القانون 15-08

نعني بإجراءات تسوية البنايات غير المشروعة ، أو إجراءات تحقيق المطابقة كما وردت في القانون ، جملة التدابير المتبعة لتسوية الوضعية العمرانية للبناء المنصوص عليها في المواد 19 و 20 و 21 و 22 من القانون 15-08 ، والتي يمكن للمخالف عن طريقها أن يستفيد من الرخص والشهادات المناسبة ، وللاستفادة من هذه الرخص لابد من القيام بالاجراءات الضرورية اللازمة لذلك لدى السلطات المحلية كالمجلس الشعبي البلدي ، والدائرة ، والولاية بالإضافة إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير .

وتتم هذه الاجراءات بمجموعة من المراحل التي يجب مراعاتها من أجل الوصول إلى تسوية البنايات غير المشروعة ، حيث يقوم المعني بالأمر في مرحلة أولى بطلب تحقيق المطابقة (الفرع الأول)، وفي مرحلة ثانية تأتي دراسة طلب تحقيق المطابقة من طرف المصالح المعنية (الفرع الثاني) ثم في الأخير نتوصل إلى تحقيق المطابقة (الفرع الثالث) .

الفرع الأول : طلب تحقيق مطابقة البناية ذات الاستعمال السكني :

ألزم المشرع الجزائري كلّ من المالك وصاحب المشروع أو كل متدخل مؤهل شيدّ بناية غير مشروعة أن يقدّم طلباً من أجل تسوية هذه البناية¹، ويتمّ هذا الطلب عن طريق التصريح بالبناية غير المشروعة (أولاً) ، مع ضرورة إرفاق هذا التصريح بملف (ثانياً) ، وإيداعه لدى السلطات المعنية في الآجال المحددة (ثالثاً) .

1- أنظر الفقرة 2 من المادة 23 من نفس المرجع .

أولاً : التصريح بالبناء غير المشروعة :

حسب المادة 1/24 من القانون 08-15 والمادة 2 من المرسوم التنفيذي 09-154 المحدد لإجراء تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات¹ فإن استصدار شهادة المطابقة على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز أو رخصة اتمام الإنجاز على سبيل التسوية أو رخصة البناء على سبيل التسوية لا يتم إلا بناء على تصريح يقع من الملاك الذين يملكون البناء غير الشرعية أو أصحاب المشاريع أو المتدخلين المؤهلين .

ويقوم هؤلاء بإخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بأنهم شيدوا بنايات غير مشروعة وإعلامه برغبتهم بالتسوية ، وذلك بسحب استمارة التصريح على مستوى المجلس الشعبي البلدي و ملئ البيانات .

ثانياً : الملف المرفق بالتصريح :

يرفق تصريح تحقيق مطابقة البناءات بملف تختلف الوثائق المكونة له بالنظر إلى السند القانوني المطلوب ، ويحتوي وفق ما حددته المادة 4 من المرسوم التنفيذي 09-154 على ما يأتي :

1- ملف طلب شهادة المطابقة على سبيل التسوية : لتتم التسوية يجب الأخذ بعين الاعتبار الملف التالي:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة ،
- مخطط الكتلة للبناءة كما اكتملت بسلم 1/500 ،
- المخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت بسلم 1/50 ،
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع أخذ الخصوصيات الفيزيائية والميكانيكية للأرض بعين الاعتبار
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية .

2- ملف طلب رخصة بناء على سبيل التسوية :

1 - المرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 02/05/2009 ، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ، ج ر عدد 27 لسنة 2009 .

- وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناءية كما اكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين ،كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء .

- بيان وصفي للأشغال التي تم إنجازها،

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية .

3- ملف طلب رخصة إتمام الانجاز : ونميز هنا بين البناءية المطابقة لرخصة البناء

المسلمة وتلك المخالفة لها .

أ- فيما يخص البناءية المطابقة لرخصة البناء المسلمة :

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة ،

- بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها يعده مهندس معماري معتمد ،

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناءية ،

- تقدير أجل إتمام البناءية يقيمه مهندس معماري معتمد .

ب- فيما يخص البناءية غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة :

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة ،

- مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها ،

- وثائق مكتوبة وبيانية يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان فيما يخص الأجزاء التي

أدخلت عليها تعديلات .

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية ،

- تقدير أجل إتمام البناءية يقيمه مهندس معماري معتمد .

4- ملف طلب رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية :

- الوثائق المكتوبة والبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناء تبين الأجزاء الباقي إنجازها معدة بالشراكة بين المهندس المعماري و المهندس المدني المعتمدين ، كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء ،

- تقدير أجل إتمام البناء يتم تقديره من مهندس معماري معتمد ،

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية .

هذا وجاء في التعليم الوزارية المشتركة رقم 4 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها تبسيط الملف التقني المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 09-154، وذلك بالاستعانة على دراسات الهندسة المدنية المتعلقة ببعض البناءات والمتمثلة في تلك الخاضعة بانتظام لمراقبة الهيئة التقنية لمراقبة البناءات ، البناءات الفردية المبادر بها قبل صدور القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير باستثناء البناءات التي تستقبل الجمهور، والبناءات الفردية الحاصلة على رخصة البناء .

ثالثاً:إيداع التصريح والملف :

يودع التصريح بتحقيق مطابقة البناءة مرفقاً حسب الحالة بأحد الملفات المذكورة سابقاً لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي في مكان وجود البناءة مقابل وصل استلام يبين فيه تاريخ الإيداع وهوية المصرح ، كما يدون هذا التصريح في سجل خاص تسيره مصالح التعمير التقنية التابعة للمجلس الشعبي البلدي الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة اقليمياً¹.

ونظراً لتزايد الطلبات ، فقد استُحدث بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 ما أطلق عليه ب " الشباك الوحيد" ، والذي هو مصلحة تنشأ على مستوى البلدية ومديرية التعمير ، كما يمكن أن تنشأ على

1 - أنظر المادتين 5 و 6 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ، المرجع السابق .

مستوى الدائرة إذا كانت تجمع عدة بلديات نائية ، وقد أنشأ المشرع هذه المصلحة بغرض تسهيل عملية استقبال ومعالجة ملفات التعمير وكذا التسريع في دراستها ¹ .

ويكون من اختصاص الشباك الوحيد للبلدية دراسة عقود التعمير عندما يكون تسليمها من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، أما إذا كان تسليمها من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فتتتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للولاية ² .

وفي حالة إيداع التصريح بمطابقة بنائية غير متممة ، يجب على المصريح أن يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال ، ليسلمه هذا الأخير شهادة وقف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة ³ .

وفي حالة ما إذا لم يمتثل المصريح لهذا الالتزام ولم يوقف الأشغال فإن القانون خول للأعوان المؤهلين غلق الورشة وتحرير محضر عدم المطابقة ، بالإضافة إلى توقيع العقوبات المنصوص عليها بهذا الشأن ⁴ .

1 - أنظر المادتين 58 و 59 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، المرجع السابق ،

2- أنظر المادتين 14 و 15 من نفس المرجع .

3 - أنظر المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ، المرجع السابق .

4 - الأعوان المؤهلون هم أعضاء فرق المتابعة والتحقيق وهي مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية وللمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية ، ويمكن أن تتشكل الفرق من ثلاثة إلى أربعة أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحظيرة سكنية ، ولكل فرقة مسؤول مكلف ببرمجة الخرجات الميدانية وتنسيقها، ويعين أعوان الفرق من بين المستخدمين التابعين للأسلاك التالية : مفتشي التعمير والمهندسين المعماريين والمهندسين المدنيين ومهندسي التطبيق في البناء والتقنيين السامين في البناء والمتصرفين الإداريين . ويتم تعيينهم بموجب قرار من الوزير المكلف بالتعمير باقتراح من مدير التعمير، أو بموجب قرار من الوالي المختص إقليمياً باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

وتتولى هذه الفرق إلى جانب مهمة غلق الورشات غير القانونية المهام التالية: البحث عن مخالفات القانون 08-15، متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة والتحقق منها ، معاينة حالة عدم مطابقة البناءات ، متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البناءات ، المتابعة والتحقيق في استئناف أشغال إتمام البناءات ، زيارة ورشات التجزئة والمجموعات السكنية والبناءات واستصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها .

أما بخصوص آجال الإيداع فقد حددت مدة سريان القانون 08-15 في البداية بـ 5 سنوات ابتداء من تاريخ صدوره¹ ، لكن تبين أنّ هذه المدة غير كافية لتسوية العدد الكثير من البناءات غير المشروعة ، مما جعل المشرع الجزائري يبادر إلى تمديد المدة بـ 3 سنوات إضافية ابتداء من تاريخ 3 أوت 2013 ، وهذا بموجب قانون المالية لسنة 2014² .

وقد مدّد المشرع مدة سريان هذا القانون بهدف السماح للكثير من المواطنين بتسوية وضعيتهم مساكنهم ، والقضاء على المظاهر التي تشوه البعد الجمالي للنسيج العمراني في مختلف أنحاء الوطن من خلال إتمام أشغال المنازل غير المنتهية.

ورغم التمديد فقد أفضى انقضاء الآجال الممنوحة بتاريخ 02 أوت 2016 إلى تعريض عدد كبير من المواطنين ، الذين لم يقوموا بتسوية بناياتهم إلى ترتيبات مقيدة ، إذ أدى جزء اشتراط المطابقة المسبقة إلى تجسيد الإيجارات وتجديد عقود الإيجار، الأمر الذي دفع قانوناً إلى وقف النشاطات الممارسة في هذه المحلات ، وأعاق إطلاق نشاطات جديدة ، وبالتالي حرم العائلات التي تعيش من إيجار محل أو بناية من مداخلها، فضلاً عن تخوف مالكي البناءات المعنيين من تعرضهم إلى غرامات .

وبالنظر إلى هذه الوضعية التي جاءت في فترة طبعها صعوبات اجتماعية ، قرر الوزير الأول تعليق العمل بمحتوى أحكام القانون 08-15 ، حيث وجه تعليمته بتاريخ 6 نوفمبر 2016 أشعر من خلالها وزراء : الداخلية والجماعات المحلية ، والسكن والعمران والمدنية ، والعدل بتعليق تطبيق القانون إلى إشعار آخر . مكلفاً وزير السكن والعمران والمدينة بنشر هذا القرار وتقديمه على أنه تمديد جديد وأخير، يمنح للمالكين المعنيين إتمام انجاز بناياتهم ، بالإضافة الى تكليف وزير الداخلية والجماعات المحلية من جهته بالإيعاز إلى الولاة لحملهم على اتخاذ التدابير الضرورية لتنفيذ هذه

- المادتان 4 و 5 من المرسوم التنفيذي 09-156 المؤرخ في 02/05/2009 الذي يحدد شروط وكيفية تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها ، ج ر عدد 27 لسنة 2009 . والمادة 62 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

1 - أنظر المادة 94 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ، المرجع السابق .
2 - أنظر المادة 79 من القانون رقم 13-08 المؤرخ في 30/12/2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014 ، ج ر عدد 68 لسنة 2013 .

التعليمية دون تأخير، ناهيك عن تكليف وزير العدل حافظ الأختام بتبليغ الموثقين بالقرار وحملهم على عدم المطالبة بشهادة المطابقة كشرط مسبق لإعداد عقود الإيجار¹.

وتماشياً مع هذه القناعة تم إقرار تمديد آجال عملية تسوية وضعية البناءات غير المطابقة لمدة ثلاث سنوات أخرى ، ابتداءً من 3 أوت 2016 بموجب أحكام قانون المالية لسنة 2018² ، مما يعني أنه يتوجب على المخالفين أن يودعوا طلباتهم للتسوية قبل 3 أوت 2019 كآخر أجل .

الفرع الثاني : دراسة طلب تحقيق مطابقة البناءة ذات الاستعمال السكني :

بعد أن يقوم المعني بالأمر بإيداع الملف والتّصريح على مستوى مصالح التّعمير البلدي، تأتي مرحلة الدّراسة الأولية التي تتم على مستوى هذه المصالح (أولاً) ، ثم على مستوى لجنة الدائرة (ثانياً).

أولاً : دراسة الملف على مستوى مصالح التّعمير البلدي:

يتعيّن على فرق التحقيق والمتابعة الانتقال إلى مكان تواجد البناءة ذات الاستعمال السكني ، وذلك لغرض معاينة مدى تطابق البناءة مع المعلومات المقدّمة في ظرف 8 أيام الموالية لإيداع التصريح ، ويحرّرون محضر عدم المطابقة³ .

ثم تقوم المصالح التقنية التابعة للبلدية ، وفي ظرف الخمسة عشرة (15) يوماً التي تلي إيداع التّصريح ، بإرسال أربع (4) نسخ من الملف مرفقة بمحضر التّحقيق الميداني إلى الأمانة التقنية

1 - تعليمية الوزير الأول بتاريخ 6 / 11 / 2016 تحت رقم 145 بعنوان "بخصوص تطبيق القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها" .

2 - أنظر المادة 113 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ، ج ر عدد 76 لسنة 2017 .

3 - أنظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ، المرجع السابق .

للجنة الدائرة للبت فيها ، ويجب على المصالح التقنية للبلدية أن تشير في المحضر المرسل للطبيعة القانونية لقطع الأراضي المعنية¹ .

وكان يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي ، قبل صدور التعليمات الوزارية المشتركة رقم 4 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها ، إرسال الملف أولاً إلى مصالح مديرية التعمير والهندسة والبناء التابعة للولاية ، التي تقوم بدورها بدراسة الملف وإعطاء رأيها بعد أن تقوم بجمع الموافقات وآراء المصالح المكلفة بالأماكن الوطنية ومصالح الحماية المدنية ومصالح الآثار والمواقع المؤهلة والسياحة ومصالح الفلاحة ، لتودع في النهاية الملف محتوياً على مجموع الوثائق لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة² .

ونشير أنه بالنسبة لملفات البناء ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري والبناءات الموجهة لاستقبال الجمهور والبناءات المتعلقة بالسياحة والتراث الثقافي ، بالإضافة إلى البناءات التي يكون الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير مختصاً بمنح رخص البناء لها³ ، فقد أقرت التعليمات الوزارية رقم 4 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها أنه وبمجرد ماتودع الملفات لدى المصالح التقنية للبلدية فإنها تقوم مباشرة بإرسال الملفات مرفوقة بمحضر معاينة ميدانية في ظرف خمسة عشرة يوماً المالية إلى مديرية التعمير والهندسة والبناء ، حيث تتولى لجنة خاصة دراسة تلك الملفات ، وتتكون هذه اللجنة من ممثل عن مديرية التعمير والهندسة والبناء ، وأماكن الدولة ، والمصالح الفلاحية ، والثقافة ، والموارد المائية ، والسياحة ، والطاقة ، والحماية المدنية .

¹ - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 4 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها ، المرجع السابق .

² - أنظر المادتين 11 و 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ، المرجع السابق .

³ - البناءات التي يختص الوالي بمنح رخص بنائها هي البناءات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية ، منشآت النقل والانتاج وتوزيع وتخزين الطاقة والمواد الاستراتيجية ، اقتطاعات الأرض والبناءات الواقعة في الأقاليم ذات الطبيعة الخاصة والتي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي .

- أما الوزير المكلف بالتعمير فيختص بمنح رخص البناء في حالة ما إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية والجهوية .

أنظر المادتين 66 و 67 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، مرجع سابق .

ثانياً : دراسة الملف على مستوى لجنة الدائرة :

تنشأ لجنة على مستوى الدائرة مكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات ، ويبدأ دورها الفعلي بمجرد إيداع الملف على مستوى الأمانة التقنية¹ . ويترأسها رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء ، ويحضرها رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء ومفتش الأملاك الوطنية والمحافظ العقاري المختص إقليمياً ورئيس القسم الفرعي للفلاحة ورئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية ورئيس القسم الفرعي للري وممثل مديرية البيئة للولاية وممثل مديرية السياحة للولاية وممثل مديرية الثقافة للولاية وممثل الحماية المدنية ورئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية وممثل مؤسسة سونلغاز² .

وتجتمع اللجنة في مقر الدائرة مرة في الشهر في دورة عادية ، وفي دورات غير عادية كلما دعت الحاجة إلى ذلك ، حيث يبلغ رئيس لجنة الدائرة الإستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال ، وبكل وثيقة مفيدة إلى الأعضاء قبل ثمانية أيام على الأقل من تاريخ انعقاد الاجتماع³ .

ولا تصح مداولات اللجنة إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائها على الأقل وإذا لم يكتمل النصاب يحدد اجتماع جديد في أجل لا يتجاوز الثمانية أيام الموالية . كما تتخذ قراراتها بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الآراء المعللة الموجودة في الملف المقدم من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير . وتدون مداولات هذه اللجنة في محضر يوقعه جميع أعضائها الحاضرين . ويجب أن تبت في أجل 3 أشهر من تاريخ إخطارها في مدى قابلية الحق في طلب تحقيق المطابقة بالنظر إلى المعلومات المقدمة من صاحب التصريح والآراء المعللة للأعوان والإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها. ولجنة الدائرة هذه مؤهلة لأن تأمر مصالح الدولة أو البلدية بالقيام بالخبرة التي

¹ - أنظر المادتين 31 و 32 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ، المرجع السابق .

² - ترافق مصالح سونلغاز عملية تطبيق إجراءات قانون مطابقة البناءات وإتمام إنجازها من خلال الامتناع عن ربط البناءات غير المسواة وضعيتها بشبكة الكهرباء ذلك أن مصالح التعمير تعمل في إطار السهر على تطبيق هذا القانون بالتنسيق مع شركة سونلغاز على ردع الراضين للامتثال للقانون حيث ترفض سونلغاز ربط أية بناية لا يملك صاحبها شهادة المطابقة .

-المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 2009/05/02. المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما ، ج ر عدد 27 لسنة 2009 .

³ - المادة 5 و 7 من نفس المرجع .

تقررها ، كما يمكنها في إطار مهامها أن تستعين بأي شخص طبيعي أو معنوي يساعدها في إطار أشغالها¹.

ولا تخرج قرارات اللجنة عن واحدة من الصور التالية²:

1- قرار الموافقة : بعد أن تتأكد لجنة الدائرة من توفر كل شروط تحقيق المطابقة للبناء غير المشروعة ، ترسل ذلك القرار للبلدية المعنية ، حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بإعداد سندات التسوية اللازمة حسب حالة البناء .

2- قرار الموافقة المقيدة بشروط : نكون بصدد هذه الحالة عندما تبدي أحد المصالح التي تمت استشارتها تحفظات³ ، أو بالنظر إلى الخبرة التي أمرت بإجرائها ، أو أن تأمر بتسوية الوعاء العقاري ، أو احترام التصميمات المودعة ، بحيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في الأسبوع الذي يلي إخطاره من لجنة الدائرة بتبليغ المصريح بالأهداف المطلوبة⁴ ، ويحدد له أجل لرفعها قبل تسليمه عقد تحقيق المطابقة ، وفي حالة قيام المصريح برفع التحفظات ، يتحصل على سند التسوية⁵.

فعندما تصدر لجنة الدائرة قرارها بالقبول بتحقيق المطابقة بشروط ، وإذا رأت أن البناء تشترط تسوية مسبقة للوعاء العقاري ، فهي تشير إلى ذلك في المحضر والذي يأتي على شكل تحفظ ، بمعنى أن تحقيق المطابقة للبناء غير المشروعة يأتي بعد تسوية وضعية الأرض المشيد عليها تلك البناء ، وتتمثل في الأراضي التالية :

أ-الأراضي التي يحوز صاحبها على وثيقة إدارية : تتم عملية تسوية الوعاء العقاري لهذه البناءات بتسليم عقود الملكية لفائدة الحاصلين على عقود إدارية من طرف جماعة إقليمية، والذين

¹ - المادة 33 من نفس المرجع .

² - المادة 9 من نفس المرجع .

³ - أنظر المادة 9 من نفس المرجع .

⁴ - أنظر المادة 5 من القرار الوزاري المؤرخ في 2009/07/23 المحدد للنظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات ، ج ر عدد 55 لسنة 2009 .

⁵ - أنظر المادة 44 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ، المرجع السابق .

يملكون رخصة بناء¹ ، بحيث أن المستفيد ما عليه سوى التّقدم أمام المصالح المعنية للقيام بالإجراءات اللازمة ، والمتمثلة في الوكالات العقارية اللائقية ، تحت سلطة الوالي فهي التي تقوم بتسليم هذه العقود وهذا بموجب التّعليمية الوزارية المشتركة رقم 4.

ب- الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة : تتم عملية التسوية عن طريق التنازل بالتراضي² ، ويتحصّل صاحب البناية على سند الملكية للقطعة الأرضية التي شيد عليها تلك البناية بعد أن يسدد قيمة مالية بدون فائدة وفي فترة عشر سنوات (10) ، ويؤخذ بعين الاعتبار عند حساب تكلفة التنازل عن القطع الأرضية من أجل تسويتها كل من الموقع ، وحالة الشبكات وطبيعة البناية المنجزة³ .

ج - الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العامة: عندما تكون البناية قد أنجزت على قطعة أرضية تابعة للأمالك العمومية للدولة، فإنه قبل تسوية الوعاء العقاري، يُشترط إعادة تصنيف تلك القطعة الأرضية⁴، 140 وتحويلها إلى الأمالك الخاصة للدولة ، ثم تأتي مرحلة التنازل ، ليتحصّل صاحب البناية على عقد الملكية.

د-القطع الأرضية الأخرى: لقد أضافت التّعليمية الوزارية المشتركة رقم 4 إمكانية تسوية الأراضي التي لا يملك صاحبها سند الملكية ، والتي شيد عليها بناية ، بعد أن يطلب تسليمه شهادة حيازة من الجهات المعنية أو يطلب إعداد عقد شهرة .

3- قرار تأجيل النّظر : في حالة وجود تحفّظات بخصوص طلب تحقيق المطابقة، مثل عدم وجود الفتحات الضرورية للإضاءة ، أو عدم انجاز قناة لإفراز البخار والغازات المحروقة في المطبخ ،

¹ - أنظر المادة 36 من نفس المرجع .

² - أنظر المادة 40 من نفس المرجع .

³ - أنظر التّعليمية الوزارية المشتركة رقم 4 المتضمنة تبسيط كفايات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ، المرجع السابق .

⁴ - أنظر المادة 37 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المرجع السابق .

تبلغ اللجنة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً ، والذي يبلغ بدوره المصرح من أجل رفع التّحفظ الصّادر عن المصلحة المعنية.

4- قرار رفض الطلب لسبب معطل : كلّ البناءات غير المشروعة التي لم تستوفي الشروط المحددة قانوناً ، تكون محلّ رفض ، و يجب أن يبلغ الرفض في شكل مقرر معطل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً الذي يبلغ بدوره المصرح ، ويكون بعد استلام نتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البناء موضوع التصريح، حيث تقوم لجنة الدائرة بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في أجل شهر واحد، ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغ المصرح برفض لجنة الدائرة المعطل في 15 يوم بعد استلامه¹ .

وقد منح المشرع الجزائري للمصرح في حالة رفض طلبه حق الطّعن ، وذلك في أجل ثلاثين (30) يوماً من تاريخ تبليغه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ، أمام لجنة طّعن على مستوى الولاية مخصّصة لهذا الغرض² .

وتتكون لجنة الطعن من الوالي المختص إقليمياً رئيساً ، وبحضور رئيس المجلس الشعبي الولائي وعضوين من المجلس الشعبي الولائي منتخبين من زملائهما، ومدرّاء كل من التعمير والبناء والأماكن الوطنية والمحافظات العقارية والمصالح الفلاحية والأشغال العمومية والموارد المائية والطاقة والمناجم والبيئة والسياحة والثقافة ورئيس المجلس الشعبي البلدي ، كما يمكنها أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة تساعدها في أشغالها³.

وتجتمع هذه اللجنة في مقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسها كلما دعت الحاجة إلى ذلك ، ولا تصح مداولاتها إلا بحضور 3/2 أعضائها على الأقل ، وتتخذ قراراتها بالأغلبية ، كما تقوم بكل التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة⁴.

¹ - أنظر المادة 45 من نفس المرجع .

² - أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالببت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرهما ، المرجع السابق .

³ - أنظر المادة 13 من نفس المرجع .

⁴ - أنظر المادة 19 من نفس المرجع .

وبعد انتهاء لجنة الطعن من أعمال التحقيق ودراسة طلبات الطعن تبلغ قراراتها إلى لجنة الدائرة في اجل 30 يوماً ابتداء من تاريخ استلامها الطعن ، وتفصل هذه الأخيرة على أساس قرار لجنة الطعن بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة وتبلغ المعني .

هذا ويمكن أن يسلك الطعن في تحقيق المطابقة مسلكاً قضائياً ، إذ تختص المحاكم الإدارية المحلية المختصة إقليمياً بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية¹ .

ثالثاً: تحقيق مطابقة البناءات غير المشروعة:

بعد دراسة طلب تحقيق المطابقة من طرف المصالح المعنية واتخاذ قرارات بشأن هذه الطلبات، وفي حالة ما إذا كان القرار بالموافقة ، أو تم رفع التحفظات تقوم اللجنة بتبليغ قراراتها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً ، الذي يقوم بمنح سندات التسوية المحددة في القانون 08-15.

وابتداء من تاريخ تبليغ المعني بالأمر برخصة اتمام الانجاز بصورتها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي يحدد لصاحب البناءة الاجل لاتمام الاشغال ويقيم هذا الاجل من طرف مهندس معماري معتمد بالنسبة للبناءات غير المتممة في مفهوم المادتين 19 و 22 من القانون 08-15 وهذا حسب حجم الباقي من الانجاز ، غير انه لا يمكن في أية حالة ان يتجاوز الاجل 24 شهرا بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال السكني او ذات الاستعمال المزدوج السكني والتجاري او الخدماتي² .

واشترط المشرع الجزائري مجموعة من الالتزامات على عاتق المستفيد من رخصة بصورتها لاستئناف اشغال البناء وهي كالآتي :

- يشترط ايداع طلب فتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً من طرف المالك او صاحب المشروع لاستئناف الاشغال لاتمام انجاز البناءات . وفي حالة قبول الطلب

¹ - أنظر المادة 52 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ، المرجع السابق .

2 - أنظر المادة 29 من نفس المرجع.

- تسلم رخصة فتح الورشة في أجل مدته 8 ايام ويجب ان تسيج الورشة عن طريق اقامة سياج الحماية ووضع لافتة تدل على اشغال اتمام الانجاز¹.
- يجب على المالك أو صاحب المشروع أن ينطلق في أشغال اتمام الإنجاز في أجل 3 اشهر ابتداء من تاريخ تسليم الرخصة².
- يجب على المالك او صاحب المشروع ان يحافظ على النظافة الدائمة للورشة و يسهر على تصريف الفضلات و الحصى والردوم ونقلها الى المفرغة العمومية عند اتمام انجاز البناية ويتعين عليه كذلك حفظ الجوار من جميع اشكال التلوث و الأذى³.
- يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ، خلال المدة المحددة في رخصة اتمام الانجاز القيام شخصيا او عن طريق الاعوان بالمراقبة التي يعلم بها المعني او الفجائية من اجل معاينة انطلاق اشغال اتمام الانجاز او تجسيدها⁴.
- يلتزم المالك او صاحب المشروع بطلب الحصول على شهادة المطابقة عند اتمام الاشغال ، على ان يودع هذا الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل اقصاه 3 أشهر إبتداءً من التاريخ المحدد في رخصة اتمام انجاز البناية⁵.

1 - أنظر المادة 56 من نفس المرجع.

2 - أنظر المادة 57 من نفس المرجع.

3 - أنظر المادة 59 من نفس المرجع.

4- أنظر المادة 58 من نفس المرجع.

5- أنظر المادة 54 من نفس المرجع .

الفصل الثاني:

الشغل القانوني للسكن في التشريع الجزائري

الفصل الثاني:

الشغل القانوني للسكن في التشريع الجزائري

يُقصد بنُظم شغل المسكن "مجموع العلاقات بشأن السكن ، والتي تكوّنت بواسطة قوانين تشريعية أو ترتيبات عرفية أو غير رسمية"¹. وتحدد هذه النظم وأشكالها من يُمكنه استغلال المسكن أو التصرف فيه، ولأي مدة، ووفق أي شروط.

ويقصد بالنظم القانونية لشغل المسكن ، تلك النظم التي ينص عليها القانون أو التشريعات ويمكنها أن تكفل التمتع الآمن بالسكن دون أن تمتد إليه يد الغير ، في مقابل نظم الشغل العشوائية والعرفية وغير الرسمية ، وهي نظم كثيراً ما تكون هجينة وتنشأ لمواجهة عجز النظم القانونية عن تلبية متطلبات الحق في السكن .

ورغم شيوع نظم شغل شديدة التنوع، فإن الجزائر، وعلى غرار جل دول العالم ، تركز في خيارها على تشجيع الملكية الفردية للمساكن ، وتقوم بمنح الأفراد سندات الملكية باعتبار أن ذلك هو أفضل خيار للجميع (المبحث الأول) . وبرغم أن هذا الهدف يحقق منافع جيدة للسكان ، إلا أنه قد يكون من الأفضل للأسر ذات الدخل المنخفض والدخل غير المؤكد أن تقوم الدولة بتشجيع الأشكال الأخرى الراسخة للحيازة (المبحث الثاني) .

¹ - منظمة الأمم المتحدة للأغذية والزراعة (الفاو) ، حيازة الأراضي والتنمية الريفية ، سلسلة حيازة الأراضي 3 ، 2002 ، الفقرة 1-3 .

المبحث الأول :

السندات المثبتة لملكية المسكن

يُعد حق الملكية أقوى الحقوق العينية الأصلية وأهمها ويقصد به الاستئثار بالشيء من قبل المالك باستعماله واستغلاله والتصرف فيه ، ويتضح من التعريف السابق أن حق الملكية من شأنه منح صاحبه كل السلطات الممكنة على الشيء محل الحق، بحيث يملك صاحب حق الملكية وحده على الشيء محل الحق حق الاستعمال والاستغلال والتصرف فيه ، وهذا الأخير أي حق التصرف هو الذي يميز حق الملكية عن غيره من الحقوق العينية الأصلية الأخرى .

ولا تثبت ملكية المسكن باعتباره عقاراً إلا بعقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري¹ ، فالرسمية لازمة تحت طائلة البطلان في جميع العقود المتضمنة نقل ملكية العقارات اعتماداً على مضمون المادة 324 مكرر 1 من ق م ج² ، وكذلك على المادة 16 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري³ .

وباستقراء مختلف القوانين التي تدير العقار في الجزائر ، يمكننا استخلاص ثلاثة أنواع من السندات التي تثبت ملكية السكن سنتناولها تباعاً وهي السندات التوثيقية (المطلب الأول) والسندات الإدارية (المطلب الثاني) والسندات القضائية (المطلب الثالث) .

المطلب الأول:

السندات التوثيقية

السندات التوثيقية هي تلك المحررات التي يقوم الموثق بتحريرها بصفته ضابط عمومي طبقاً للأشكال والترتيبات المنصوص عليها قانوناً ، ويتم توقيعها من طرفه والمتعاقدين والشهود إذا حضروا،

¹ - أنظر المادة 29 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري ، مرجع سابق .

² - الأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن ق م ، المعدل والمتمم ، ج ر عدد 78 لسنة 1975 .

³ - الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، ج ر عدد 92 لسنة 1975 .

وهي كثيرة ومتنوعة غير أن الذي يهتما هنا هي تلك المنصبة على إثبات ملكية المسكن ، وهي كما يلي:

الفرع الأول : عقد البيع :

عقد البيع عقد كثير التداول بين الناس في الحياة العملية الأمر الذي أدى بالمشرع الجزائري إلى تسميته و تقرير أحكام خاصة به في ق م ج وذلك في المواد من 351 إلى 412 . وقد حوت المادة 351 من ق م ج تعريفاً للبيع جاء فيه أن " البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء، أو حقاً مالياً بمقابل ثمن نقدي " .

يلاحظ أن تعريف عقد البيع الذي ورد في المادة 351 من ق م ج جاء بصفة العموم ، حيث أنه يخص البيع أيّاً كانت طبيعة الشيء المبيع عقاراً أو منقولاً . وقد وضع المشرع تعريفاً خاصاً لعقد البيع لما يتعلق بالعقار المبني، وهذا ما جاءت به الفقرة الأولى من المادة 26 من القانون 11-10¹ الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بنصها على أن " عقد بيع عقار مبني هو كل عقد رسمي يُحول بموجبه المرقى العقاري ، مقابل تسديد السعر من طرف المقتني ، الملكية التامة والكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة " .

واضح أن عقد بيع العقار هو وجه من بين أوجه عقود البيع ، لذلك فهو يتطابق مع العقود الأخرى في وجوب توافره على الأركان الموضوعية العامة من تراضٍ ومحل وسبب ، بكل ما يضمنه كل ركن من شروط والتي أوردها المشرع الجزائري في أحكام ق م ، غير أنه وباعتباره من العقود الناقلة للملكية العقارية ، فهو يختلف معها في وجوب توافر ركن الرسمية .

ويحضى شرط الرسمية بأهمية قصوى لدى المشرع الجزائري، إذ يوجب أن يُحرر العقد المتضمن بيع العقار من طرف شخص مؤهل قانوناً حتى ينعقد ويكون له وجود قانوني . والموثق هو محرر العقد الرسمي المثبت للبيع العقاري إذا كان العقار المراد بيعه مملوكاً ملكية خاصة ، أما إذا كان

¹ - القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، مرجع سابق .

العقار المراد التنازل عنه بالبيع تابعاً للأموال الوطنية الخاصة فإن مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً هو من يقوم بتحرير العقد بعد أن يقوم المشتري بدفع ثمن البيع¹.

وباعتبار محل عقد البيع مسكناً، فإن العقد لا ينقل الملكية، وإنما يتأخر هذا الأثر إلى أن يتم اتخاذ إجراءات التسجيل و القيد، وإن عدم مراعاة هذه الإجراءات القانونية، يوقع عقد البيع تحت طائلة البطلان المطلق لأن المشرع اعتبره من النظام العام. فعقد البيع غير المسجل في المحافظة العقارية لا ينشئ حقاً عينياً لفائدة المشتري. ولا يُمكن صاحبه بالاحتجاج به على الغير ما لم يتم نشره بمجموعة البطاقات العقارية حسب مفهوم نص المادة 16 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. ولا يترتب إلا التزامات شخصية بين طرفيه².

يبقى للبائع في حالة عدم شهر عقد البيع الحق في التصرف في العقار كما يشاء، وبالتالي من الوارد أن يتصرف في ذات المسكن لأكثر من مشترٍ. وعليه في حالة تراحم المشترين، فإن الملكية تنتقل إلى من اتخذ إجراءات الإشهار قبل الآخر ولو بساعات محدودة، وهذا تكريساً لمبدأ الأسبقية في التسجيل. فإذا باع المالك «أ» المسكن إلى «ب» بموجب عقد توثيقي في 2017/01/02 لم يتم شهره، ثم أعاد بيع نفس المسكن إلى «ج» بموجب عقد توثيقي في 2017/01/24 تم شهره بالمحافظة العقارية في 2017/01/31، فإن المشتري الثاني «ج» هو التي تنتقل إليه الملكية طالما عقده تم شهره، على خلاف المشتري الأول «ب» والذي رغم أنه سابق في تاريخ إبرام العقد، إلا أنه لم يشهره، وبالتالي لا يبقى له سوى الرجوع على البائع «أ» لاسترداد الثمن استناداً إلى أحكام الدفع غير المستحق والتعويض عن الإخلال بالتزام شخصي³. علماً أن المشرع الجزائري لا يعتد بسوء أو حسن

¹ - أحمد رضا صنوبر، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016/2015، ص 33.

² - خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، ج 4: عقد البيع، ديوان المطبوعات الجامعية، 2001، ص 12.

³ - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، ط 2002، ص 121 و 122.

نية المتصرف إليه (المشتري الثاني) ، إذ اعتبر القيد حجة ولو تم بسوء نيته ، وهذا خلاف ما جاء في التشريع السوري وبعض التشريعات العربية الأخرى¹.

ولقد تشدد القضاء الفرنسي إزاء التصرف للغير حسن النية واعتبره باطلاً لعدم صحة تصرف السلف وحجته في ذلك أن نية الغير قد أُسِدَّتْ بتلقيه حقاً من شخص كان تصرفه مقترباً بالغش استناداً إلى قاعدة " لا يكون للخلف أكثر مما كان للسلف " ، وقد عبر عن موقفه هذا في قرار صادر عن محكمة النقض في 1961/10/17، لكن سرعان ما غير موقفه وقضى في قرار بتاريخ 1968/03/22 بعدم إبطال التصرف للغير حسن النية، بل ظل الاحتجاج به ممكناً².

وحبذا لو حذا المشرع الجزائري حذو المشرع المصري عندما خالف هذا الأخير قواعد قانون الشهر العقاري بإضافته حماية خاصة على الأماكن المعدة للسكن . ففي هذا الإطار ، نصت المادة 23 من قانون إيجار الأماكن رقم 136 لسنة 1981 على أنه "يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليه في قانون العقوبات ، المالك الذي يتقاضى بأية صورة من الصور بذاته أو بالواسطة أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها ، ويبطل كل تصرف بالبيع لغير من تعاقد معه على شرائها ، ويبطل كل تصرف بالبيع للاحق لهذا التاريخ ، ولو كان مسجلاً " . ومفاد هذا النص ، أن التصرف في هذه الوحدات والأماكن المعدة للسكن بالبيع لأكثر من مشترٍ من ذات البائع ، يعتبر جريمة جنائية سواء كان العقد مسجلاً أو غير مسجل ، كما رتب هذا النص جزاءً آخر وهو بطلان التصرف الثاني بالبيع ولو كان مسجلاً³.

¹ - إدوارد عيد، الأنظمة العقارية (التحديد - التحرير - السجل العقاري) ، مطبعة المتنبي ، لبنان ، ط 2 ، 1996، ص7.

² - Gabriel MARTY et Pierre RAYNAUD , Droit civil, les sûretés, la publicité foncière, Sirey Paris, 1971 , p 153.

³ - محمد عارف مصطفى فهمي ، أنت تسأل والمستشار يجيب ، موسوعة قانونية لأهم مشاكل وقضايا الساعة ، مكتبة مدبولي ، القاهرة ، 2000 ، ص 251 .

الفرع الثاني: عقد المقايضة :

عرّف المشرع الجزائري عقد المقايضة بمقتضى المادة 413 من ق م على أنه " عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود ". ويُفهم من ذلك أن عقد المقايضة يتميز عن البيع في كون عقد البيع فيه نقل الملكية للشيء المبيع بمقابل ثمن نقدي يدفعه المشتري للبائع ، بينما في عقد المقايضة يتم فيه نقل الملكية عن طريق مقايضة شيء بشيء غير النقود . فإذا تعاقد أحد الأشخاص مع شخص آخر على نقل ملكية أحد المنازل مقابل أحد شيئين يختاره المتعاقد الآخر كأن يكون أحدهما مبلغاً من النقود والآخر سيارة ، فإذا اختار أن يبادل المنزل بالسيارة كان العقد مقايضة ، وإذا اختار أن يبادل المنزل بالنقود كان العقد بيعاً¹.

هذه المبادلة لا تكون بالضرورة بين ملكيتين ، وإنما يجوز أن تكون بين حقين كتنازل أحد المتعاقدين للآخر عن حقه العيني العقاري المتمثل في حق الانتفاع مثلاً ، أو أن يتنازل أحدهما عن حقه في ملكية الرقبة بمقابل تنازل الطرف المتعاقد معه عن حقه الشخصي في مسكن ما .

ويجوز طبقاً لما نصت عليه المادة 414 من ق م ، أن يتفق المتعاقدان على أن يمنح أحدهما للآخر مبلغاً من النقود إذا قدراً أن الأشياء المقايض فيها مختلفة القيمة، و مثاله أن يقايض شخص شقة في الطابق الأرضي مقابل شقة في الطابق الرابع. في نفس العمارة . لذا فلمن تنازل عن شقة الطابق السفلي أن يأخذ حسب اتفاق المقايضين مبلغاً مالياً يكون معدلاً بين الشقتين ليحقق التوازن بينهما².

وقد أخضع المشرع عقد المقايضة إلى نفس أحكام عقد البيع بالقدر الذي تسمح به طبيعة المقايضة، واعتبر كل مقايض بائعاً للشيء الذي كان مملوكاً له وقايض به، ومشترياً في الوقت ذاته للشيء الذي كان مملوكاً للطرف الآخر وقايض هو عليه³.

¹ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 26.

² - عماد الدين رحايمية ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2014، ص 80.

³ - أنظر المادة 415 من ق م ج ، المرجع السابق .

وبالتالي تنطبق أحكام البيع العقاري على عقد المقيضة الذي ينصب على ملكية عقار أو على أي حق عيني عقاري ، وبما أن الشكلية مطلوبة في عقد البيع كما ذكرنا سابقاً ، فبالنتيجة فإن عقد المقيضة يخضع بدوره للشكلية . فحتى يتم انتقال ملكية العقار المقيض فيه لشخص آخر ، ينبغي تحت طائلة البطلان تحرير عقد المقيضة في الشكل الرسمي بمعرفة المكتب العمومي للتوثيق ، كما ينبغي تسجيل هذا العقد بالمحافظة العقارية . وحينها فقط يولد هذا التصرف آثاره القانونية بين المتعاقدين ، ويكون السند المشهر حجة على الغير .

وبمفهوم المخالفة ، إذا انصب اتفاق الطرفين على تبادل شيئين ، وكان العقار أو الحق العيني العقاري ، أحد هذين الشيئين اللذين يرد عليهما محل المقيضة ، واكتفى المتعاقدان بإفراغ تصرفهما في ورقة عرفية ، أو أهملوا إشهار السند التوثيقي ، فإن تصرفهما هذا ، لا يولد أي أثر و يعتبر غير موجود أصلاً¹. وعليه يبقى هذا العقار ، بيد صاحبه الأصلي، ولا ينتقل إلى المقيض الآخر، وتغل يد هذا الأخير من مباشرة حقوقه المقررة قانوناً عليه ، ولا تكون له القدرة في أن يحتج به على الغير² .

الفرع الثالث : عقد الهبة :

أورد المشرع الجزائري تعريفاً لعقد الهبة بمقتضى المادة 202 من قانون الأسرة³ التي تنص على أن "الهبة تملك بلا عوض " . كما نصت المادة 206 من نفس القانون على أنها تتعقد "بالإيجاب والقبول، وتتم بالحيازة مع مراعاة أحكام قانون التوثيق بالنسبة للعقارات والإجراءات الإدارية الخاصة ببعض المنقولات " . ومن ثم فإنّ الهبة عقد يبرم بين شخص يسمى الواهب الذي يتبرع بماله لشخص آخر يسمى الموهوب له بدون مقابل⁴ .

¹ -و هو ما أكدته المحكمة العليا في القرار رقم 25411 المؤرخ في 2004/02/06 ، المجلة القضائية ، العدد الأول لسنة 2004 ، ص 80

² - مجيد خلفوني ، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، ط 2 ، 2011، ص 110.

³ - القانون 84-11 المؤرخ في 1984/06/09 المتضمن قانون الأسرة ، المعدل والمتمم ، ج ر عدد 24 لسنة 1984 .

⁴ - عبد القادر بن عزوز ، سليمان ولد خسال ، أحكام الهبة و الوقف و الوصية والميراث ، دار ابن الطفيل ، الجزائر ، ط 1 ، 2011، ص 132 .

ويوجب المشرع إفراغ الهبة الواردة على العقار في شكل رسمي يحرره الموثق طبقاً لما هو منصوص عليه في المادة 324 مكرر 1 من ق م ج والمادة 206 من قانون الأسرة . وتعد الهبة الواردة في الشكل العرفي باطلة لعدم استيفائها هذا الشرط الجوهري ، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرار لها حيث أشارت إلى أنه لا يمكن الاعتداد بالعقود العرفية الثابتة التاريخ حتى وإن كانت قبل 1971/01/01 على أساس أن المادة 931 من القانون المدني الفرنسي والذي امتد العمل به إلى غاية صدور ق م ج بالأمر رقم 75 - 58 قد اشترطت الرسمية في عقد هبة العقار تحت طائلة البطلان المطلق¹ .

وليس لإعطاء عقد الهبة الصبغة الرسمية أي أثر بالنسبة لانتقال ملكية العقار الموهوب من الواهب إلى الموهوب له ، مالم يستكمل الإجراء الشكلي الآخر ، المتمثل في إخضاعه إلى الإشهار العقاري . ويترتب عن عدم إشهار عقد الهبة ، أن التصرف بحد ذاته يعتبر غير موجود طبقاً للمادة 15 من الأمر رقم 75 - 74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ويترتب عنه أيضاً ، أن حق ملكية العقار الموهوب، تبقى للواهب و لورثته بعد وفاته. وتغل يد الشخص الموهوب له من حق ملكيته طالما أن الإجراءات القانونية الشكلية الجوهرية بما فيها الإشهار العقاري لم تحتزم . ولا يجوز مطلقاً تصحيح عقد الهبة في هذه الحالة بالإجازة من طرف الواهب أو ورثته . وإذا تمسك الواهب أو ورثته بها، ما عليهم إلا إبرام عقد من جديد بشأنها مع مراعاة ماسبق الإشارة إليه² .

إضافة إلى الرسمية والشهر العقاري، اعتبرت المادة 206 من قانون الأسرة حيازة العقار الموهوب شرطاً جوهرياً لا ينعقد العقد بدونه . وهو ما أكدته المجلس الأعلى أيضاً، إذ جاء في قرار لها بأنه " يجب نقض القرار الذي صحح عقد هبة لم تتم الحيازة فيها، هذه الحيازة التي هي شرط تمام العقد"³ .

¹ - المحكمة العليا ، ملف رقم 81376 المؤرخ في 1992/02/18 ، المجلة القضائية ، عدد 4 لسنة 1993 ، ص 92

² - مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص 126

³ - المجلس الأعلى، ملف رقم 25554 المؤرخ في 1982 /01/11 ، نشرة القضاة ، عدد 4 لسنة 1982 ، ص 225 .

والحياسة المقصودة هنا هي تمكين الموهوب له من وضع يده على الشيء الموهوب قصد السيطرة المادية عليه بغية الظهور بمظهر صاحب الحق ، فإذا كان العقار الموهوب مسكناً مثلاً استوجب على الواهب أن يُخلّيه وأن يخرج منها أثاثه وكل أمتعه التي فيه ، وأن يسلم مفاتيحه إلى الموهوب له . إذ قال الإمام مالك رحمه الله : " لا بد من الحياسة في المسكون والملبوس فإن كان داراً سكناً خرج منها (يقصد الواهب) " ¹. هذا وتعتبر الحياسة قائمة من الناحية القانونية ولو دامت أقل من ساعة ، إذ لم يقيدھا المشرع بمدة معينة ² .

ومتى صدرت الهبة وكان الموهوب له مستأجراً أو مستعيراً للمسكن الموهوب فإنه لا يحتاج ، في هاته الحالة ، إلى استيلاء مادي جديد لتتم الحياسة ، وإنما يحتاج فقط إلى اتفاق مع الواهب على أن يبقى الموهوب في حيازته و لكن ليس كمستأجر أو مستعير بل كمالك جديد . وأما إذا كان المسكن بيد الغير فوجب على الواهب إخباره ليعتبر حائزاً ³ .

وقد أورد المشرع استثناءات عن الأصل القاضي بوجوب توافر الحياسة و يتعلق الأمر في حالة ما إذا كان الواهب ولي الموهوب له ، أو زوجه ، أو كان الموهوب مشاعاً ، وتُغني هنا الإجراءات الإدارية والتوثيق عن الحياسة ⁴ .

أما فيما يتعلق بمسألة الرجوع في عقد الهبة فالقاعدة أنه إذا وهب الشخص مالاً لغيره ، ملّكه إياه ، ولا يمكن له أن يسترجع ما وهبه بمحض إرادته المنفردة . فالعائد في هبته كالعائد في قبضه . غير أن المشرع الجزائري استثنى الوالدين من هذه القاعدة وأقر لهما بالحق في الرجوع في الهبة متى كانت لولدهما وفق ما نصت عليه المادة 211 من قانون الأسرة .

وهذا الحق مقتصر على الوالدين دون سواهما من الأصول ، وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 357544 الصادر بتاريخ 21 / 03 / 2007 الذي جاء فيه " حيث أن الواهبة في

¹ - المجلس الأعلى، ملف رقم 25554 المؤرخ في 11/01/1982 ، نشرة القضاة ، عدد 4 لسنة 1982 ، ص 225 .

² - المحكمة العليا ، ملف رقم 66421 المؤرخ في 07/06/1995 ، المجلة القضائية ، عدد 1 لسنة 1995 ، ص 111

³ - عبد الرزاق أحمد السنهاوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، ج 5 ، العقود التي تقع على الملكية : الهبة والشركة والقرض والدخل الدائم والصلح ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، ط 3 ، 2011 ، ص 152

⁴ - أنظر المادة 208 من قانون الأسرة ، المرجع السابق .

الدعوى الحالية هي الجدة... ذلك أنه لا يمكن اعتبار الجدة بمثابة الأم، فحق الرجوع في الهبة منحه القانون للأبوين فقط¹.

وتجدر الملاحظة إلى أن الوالدين ليسا ملزمين بتبرير الأسباب التي دفعتهما للرجوع في عقد الهبة وهذا ما أقرته المحكمة العليا في قرارها رقم 177428 الصادر بتاريخ 17 / 03 / 1999 الذي جاء فيه " المستفاد من القرار المطعون الذي رفض دعوى الطاعن الرامية إلى التراجع عن هبة وقعها لفائدة ابنته... بحجة عدم إثبات المناورات التدليسية التي أحاطت بهذا التنازل هو تحليل خاطيء، لأن المادة 211 من قانون الأسرة لا تشترط إثبات التدليس أو المناورات التدليسية خلال التنازل لإلغاء الهبة، بل تترك للواهب الحرية التامة للتراجع عن الهبة"².

ويجب أن نعلم بأن حق الرجوع للوالدين ليس حقاً مطلقاً، فهناك حالات، أشارت لها المادتان 211 و 212 من قانون الأسرة، لا يمكن فيها الرجوع في الهبة، وهي³:

الحالة الأولى: إذا كانت الهبة من أجل زواج الموهوب له، فلو وهب الأب مثلاً لابنه مبلغ مالي معين أنفق الابن في تغطية مصاريف زواجه، ففي هذه الحالة لا يمكن للأب الرجوع في الهبة.

الحالة الثانية: إذا كانت الهبة لضمان قرض أو ضمان دين، فلو وهبت مثلاً الأم لابنها مسكن، و قام الابن برهن هذا المنزل من أجل ضمان قرض بنكي، ففي هذه الحالة لا يمكن للأم الرجوع في الهبة.

الحالة الثالثة: إذا تصرف الموهوب له في الشيء الموهوب ببيع أو تبرع أو هلك المال بين يديه أو أدخل عليه ما غير من طبيعته، فلو وهب الأب لابنه مسكناً مثلاً ثم قام الابن بإعادة بيع هذا المسكن أو تبرع به لشخص آخر، ففي هذه الحالة لا يمكن للأب ممارسة حق الرجوع في الهبة،

¹ - مشار إليه في: عبد العزيز سمار، هل يمكن الرجوع في الهبة؟، موقع الأمة العربية اقتصاد ومال، تاريخ الولوج في: 2013/02/13

<http://www.elouma-dz.com>

² - القرار منشور على الموقع الرسمي لمنظمة المحامين سيدي بلعباس، تاريخ الولوج: 2017/07/17
<http://avocats-sba.dz/arrets-679.html>

³ - عبد العزيز سمار، المرجع السابق.

وأيضاً لو قام الموهوب له بإجراء تغيير على الشيء الموهوب ، كأن يقوم الأب بمنح قطعة أرض لأبنائه ثم يقوم هؤلاء الأبناء ببناء مساكن على هذه القطعة الأرضية ، ففي هذه الحالة لا يمكن للأب الرجوع في الهبة باعتبار أن الأبناء ببنائهم لتلك المساكن قد غيروا من طبيعة الأرض¹.

الحالة الرابعة : نصت عليها المادة 212 من قانون الأسرة و تتمثل في عدم إمكانية الرجوع في الهبة إذا كانت من أجل المنفعة العامة .

ويتعين في حالة رجوع الأبوين عن هبتهما، مراعاة الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار كي يتم إعادة نقل الملكية العقارية الموهوبة من الموهوب له إليهما . حيث يتم إلغاء الحق بنفس الشكل الذي نشأ به . وذهبت المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 626 المؤرخة في 14/02/1999 إلى أنه يكفي التصريح بالرجوع أمام الموثق وبالإرادة المنفردة لأحد الوالدين ، مما يعني أن الموثق ملزم بتحرير عقد الرجوع في الهبة إذا التمس منه الوالدان ذلك . ولو كان ذلك دون موافقة ولدهما . و إذا لم يتصل الراجع في الهبة بالموثق ليحرر ورقة رسمية ، واكتفى بذلك شفاهة أو بإفراغ إرادته في ورقة عرفية ، فإن مثل هذا السلوك ليس له أي تأثير على التصرف القانوني المبرم ، الذي سبق نشره بمجموعة البطاقات العقارية تطبيقاً لما قرره التشريع والتنظيم العقاري المتضمن الإشهار العقاري في هذا المجال².

الفرع الرابع: الشهادة التوثيقية :

الشهادة التوثيقية هي تلك المحرر الرسمي الذي يقوم بإعداده الموثق بناءً على تصريح من الورثة من أجل إثبات انتقال الملكية العقارية الخاصة لهم من طرف مورثهم ، ولا يكون ذلك إلا بإشهارها على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً³ . وقد أقرت المحكمة العليا مبدأ مفاده أنه

¹ - أنظر المحكمة العليا ، ملف رقم 153622 المؤرخ في 11/03/1998 ، المجلة القضائية ، العدد 2 لسنة 1998 .

² - مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص 130 و 131

³ - عماد الدين رحايمية ، المرجع السابق ، ص 161 .

حتى وإن كانت الشهادة التوثيقية عقداً تصريحياً فإنها تُعد عقداً رسمياً ناقلاً ملكية الأملاك العقارية إلى الورثة سواء على الشياح أو بالحصة المفترزة متى استوفت إجراءات الشهر¹.

وقد أوجب المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري² في المادة 91 منه أن يثبت كل انتقال أو إنشاء أو انقضاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة بشهادة موثقة . وهو ما يعني بأنه لا يكفي مجرد وقوع الوفاة لانتقال الملكية من الهالك إلى ورثته، بل لابد من تحرير شهادة توثيقية ثم شهرها بالمحافظة العقارية حتى ترتب آثارها.

وألزمت المادة 99 من المرسوم السابق الورثة بأن يتقدموا للموثق بطلب تحرير الشهادة التوثيقية في أجل أقصاه 6 أشهر من وفاة مورثهم ، وإلا اعتبروا مسؤولين مدنياً إذا ما أدى عدم الإعلان إلى الإضرار بالغير . أما عن أجل شهر الشهادة التوثيقية المعدة من طرف الموثق بناءً على طلب الورثة فحددها المادة السابقة بشهر واحد ابتداءً من اليوم الذي قُدم الالتماس فيه للموثق ويمكن أن يُمدد إلى أربعة أشهر إذا كان أحد المعنيين يسكن بالخارج . غير أن آجال إشهار الشهادة التوثيقية قد عُدلت بموجب قانون المالية لسنة 1999 حيث أصبحت محددة بثلاثة أشهر ابتداءً من تاريخ تحرير المحرر مع إمكانية تمديد هذا الأجل لخمس أشهر متى كان أحد المعنيين مقيماً بالخارج³.

ونشير أنه يتوجب على الورثة القيام أولاً بإعداد وشهر الشهادة التوثيقية قبل الإقدام على أي تصرف ناقل لملكية المسكن الموروث ، ذلك أن المحافظ العقاري لن يُشهر أي تصرف متى كان المسكن لا يزال مسجلاً باسم المورث ، وهذا احتراماً لمبدأ الشهر المسبق المنصوص عليه في المادة 88 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، هذا المبدأ الذي يمنع إشهار عقد يتضمن التصرف في عقار لم يُشهر مسبقاً المُحرر الذي كان سبباً في اكتساب العقار المتصرف فيه . وعليه إذا تعلق الأمر مثلاً بعقار يدعى شخص بأنه قد إنتقل إليه عن طريق الإرث و يريد قسمته قضائياً، فيجب أن يقدم الشهادة التوثيقية في ملف الدعوى لإثبات إنتقال التركة من ذمة مورثه إليه ،

¹ - المحكمة العليا ، ملف رقم 267615 مؤرخ في 2004/09/22 ،مجلة المحكمة العليا ، العدد 1 لسنة 2007 ، ص 407 .

² - المرسوم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ج ر عدد 30 لسنة 1976 .

³ . أنظر المادة 31 من القانون 98-12 المؤرخ في 31 / 12 / 1998 المتضمن قانون المالية لسنة 1999 ، ج ر عدد 98 لسنة 1998 .

وبالتالي فإن دعاوى القسمة لا تقبل شكلاً ، إذا لم يُقدم الورثة الشهادة التوثيقية الخاصة بالعقار محل القسمة¹.

ويثور تساؤل مفاده: هل يشترط القضاء وجوب استظهار المدعي للشهادة التوثيقية عند المطالبة بالحماية القضائية لمسكنه أم تكفي الفريضة² لإثبات صفته كمالك ؟ نلاحظ اختلافاً وتناقضاً كبيراً في الممارسة العملية بين مختلف الجهات القضائية بين مؤيد لفكرة وجوب استظهار الشهادة التوثيقية عند رفع الدعوى القضائية وبين معترضٍ على ذلك ، ووصل اختلاف الرأي إلى أعلى الهرم القضائي. لقد ذهب مجلس الدولة إلى أن الشهادة التوثيقية لازمة وواجبة لرفع الدعوى القضائية لأنها الوسيلة التي تُمكن الورثة من اكتساب صفة الملاك بعد مورثهم ، وهذا ما ورد في قراره غير المنشور رقم 206652 المؤرخ في 2000/07/10³ الذي جاء فيه :

"لكن حيث أن المستأنفين لم يستطيعوا أن يثبتوا بعقد توثيقي رسمي انتقال الملكية المزعومة للقطعة الأرضية موضوع النزاع من والدهما المتوفى إليهما كما تشترط أحكام المادة 91 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

وحيث أن هذا الشرط، هو إجراء إجباري مسبق لإثبات انتقال الملكية بصفة رسمية من صاحبها الأول عند وفاته إلى الورثين.

وحيث أن المستأنفين لم يقوموا بهذا الإجراء القانوني والإلزامي قبل رفع دعواهما المتعلقة بالاعتراف بالملكية على القطعة الأرضية المتنازع من أجلها

تعتبر دعوى سابقة لأوانها ما دام أن المستأنفين لم يقوموا بالإجراءات القانونية الأولية لإثبات صفتهم كوارثين شرعيين للمرحوم "ش.ع" ولإثبات نقل ملكية هذا الأخير بصفة رسمية إلى مورثه، كما يستلزمه القانون".

¹ - ليلي زروقي ، التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار المترتبة عن القيد، مجلة الموثق ، العدد 5 ، ديسمبر 1998 ، ص 15

² - الفريضة هي : " عقد تصريحي يكون هدفه تأسيس الحالة المدنية و نسب ذوي الحقوق في تركة الهالك " - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع ، ط 8 ، 2012 ، ص 36

³ . مشار إليه في : حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ، دار هومة ، 2002 ، ص 64 .

وعكس ما ذهب إليه قرار مجلس الدولة المذكور أعلاه ، فإن المحكمة العليا أرست في قرارها رقم 477874 مبدأً يقضي بأنه " لا تعتبر الشهادة التوثيقية شرطاً لرفع الدعوى وإثبات الصفة ما دامت التركة تنتقل من المورث إلى الورثة بمجرد الوفاة ". وفي شرحها لمنطوق قرارها قالت: " عن الفرع الأول من الوجه الأول والذي يأخذ فيه الطاعنون على القرار المطعون فيه مخالفته للمادة 91 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، لكن حيث أنه خلافاً لمزاعم الطاعنين فإن الشهادة التوثيقية المنصوص عليها بالمادة 91 من المرسوم المذكور أعلاه تخص نقل التركة بين الورثة ولا تعتبر شرطاً لرفع الدعوى وإثبات الصفة لأن انتقال التركة بين المورث الأصلي وورثته تتم بمجرد الوفاة. وهذا طبقاً لنص المادة 15 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري" ¹ .

يتبادر إلى الذهن عند استقراء المادة 91 من المرسوم 63-76 تساؤل مفاده أن محتواها قد يتناقض مع محتوى المادة 15 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، والتي تقضي بانتقال الملكية إلى الورثة بمجرد حدوث الوفاة، كما يتعارض مع نص المادة 127 من قانون الأسرة التي تجعل الإرث مستحقاً بموت المورث .

إن المتأمل في النصوص المذكورة أعلاه لن يجد تعارضاً بينها، ذلك أن المادة 15 من الأمر 74-75 والمادة 27 من قانون الأسرة تتحدثان عن النقل الطبيعي لوعاء التركة بمجرد حدوث الواقعة المادية المتمثلة في الوفاة ، أما المادة 91 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري فتتحدث عن إثبات نقل هذه الملكية . بمعنى أن الشهادة التوثيقية ليست هي التي تؤدي إلى إنشاء وانقضاء أو تعديل في الحقوق العينية العقارية ، وإنما دورها لا يعدو أن يكون إلا أداة إثبات قانونية لنقل الأملاك العقارية محل وعاء التركة إلى الورثة و بأثر رجعي ، أي من يوم وفاة صاحب الحقوق العينية وليس من تاريخ شهر الشهادة التوثيقية ² . والقول بغير هذا الرأي، يجعلنا نصل إلى نتيجة غير

¹ - المحكمة العليا ، ملف رقم 477874 مؤرخ في 2008/12/17 ، مجلة المحكمة العليا ، عدد 2 لسنة 2008 ، ص 265 ،

² - مجيد خلفوني ، مرجع سابق ، ص 116 و 117 .

منطقية وغير مستساغة وهي أن المسكن يبقى بدون مالك طوال الفترة الممتدة من الوفاة إلى حين إعداد الشهادة التوثيقية وشهرها بالمحافظة العقارية ومهما طالت المدة ، وهذا مالم يقل به أحد¹.

الفرع الخامس: الوصية :

عرفها القانون الجزائري في المادة 184 من قانون الأسرة بـ " الوصية تمليك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع " . وجاء هذا التعريف خالياً من ذكر طبيعة الوصية كونها تصرف فردي أحادي الطرف .

ونعتقد أن أحسن تعريف للوصية هو التالي : " الوصية تصرف أحادي بطريق التبرع مضاف إلى ما بعد الموت يهدف إلى نقل ملكية شيء أو حق آخر إلى الموصى له. " وهذا التعريف جامع مانع فهو يشمل كل شيء يوصي به الشخص بعد وفاته فكلمة شيء تشمل المنقول والعقار وكلمة حق آخر تشمل المنافع مثل حق السكن وحق الانتفاع وغيرها² .

وللموصي حق الرجوع في الوصية قبل وفاته ، وللموصى له أن يقبل الوصية بعد وفاة الموصي أو يرفضها فإذا قبلها بعد وفاة هذا الأخير أمكن أن يكسب الحق الموصى به، أما إذا رفضها عاد المال الموصى به إلى التركة و وزع على الورثة. واعتبار الوصية تتعقد بمجرد صدور إيجاب الموصي، وقبول الموصى له بعد وفاة الموصي لا يُعد إلا شرطاً للزوم الوصية وهذا ما نستشفه من نص المادة 191 قانون أسرة بقولها : " تثبت الوصية بتصريح الموصي أمام الموثق وتحرير عقد بذلك. " فالمادة لم تذكر سوى إيجاب الموصي ولم تأت على ذكر قبول الموصى له بل جعلته المواد 197 و 198 و 201 من قانون الأسرة مجرد شرط للزوم الوصية ، لأن الوصية توثق لدى موثق بناءً على طلب وإيجاب الموصي دون قبول الموصى له الذي قد لا يكون على علم بها إطلاقاً إلا بعد الوفاة.

وتكون الوصية في حدود ثلث التركة وما زاد على الثلث توقف على إجازة الورثة ، و لا وصية لوarith إلا إذا أجازها الورثة بعد وفاة الموصي . ويجوز أن يكون الموصى به لشخصين فإذا أوصى

¹ - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق ، ص 38

² - محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني ، الحقوق العينية الأصلية ، ج 2 ، أسباب كسب الملكية والحقوق المشتقة من حق الملكية ، دراسة موازنة بالمدونات العربية ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ، ط 1 ، 1999 ، ص 69

لشخص بمسكن ما ثم أوصى بنفس المسكن لشخص ثان فلا يُعد هذا رجوعاً في الوصية بالنسبة للأول بل يعتبران مشتركين في هذا المسكن الموصى به¹،

الأصل أن تصب الوصية مهما كان محلها ، تحت طائلة البطلان، في شكل رسمي أمام موثق طبقاً لنص المادة 191 من قانون الأسرة ، غير أن المشرع وضع في نفس المادة استثناءً في قبول الوصية غير المصرح بها أمام الموثق ، وهذا الاستثناء منوط بوجود مانع قاهر حال دون تمكين الموصي من التصريح أمام الموثق بوصيته فيسار إلى إثبات الوصية باستصدار حكم قضائي يثبت صحة الوصية ويؤشر بهذا الحكم على هامش أصل الملكية. وقد أكد قرار المحكمة العليا رقم 160350 المؤرخ في 1997/12/23 ذلك معتبراً أن "...قضاة المجلس بقضائهم باستبعاد الوصية الشفوية لسبب عدم التصريح بها أمام الموثق طبقوا صحيح القانون."² .

لقد تضاربت الآراء في شأن شهر الوصية من عدمه بالنسبة لمن أخذ هذا الموضوع بالشرح في القانون الجزائري. فترى طائفة من الشراح أن القانون الجزائري لا يوجب شهر حق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي تُكتسب عن طريق الوصية³ ، وذلك لانعدام النص الخاص ولعدم إمكان استخلاص عكس هذا المعنى من النصوص سواء في ق م ج أو في القوانين الخاصة بالشهر العقاري. فنص المادة 793 من ق م ج⁴ تشير فقط إلى الحقوق الناشئة عن العقد لأن عبارة " المتعاقدين " يفهم منها صرف الأمر إلى العقد دون غيره ، وكذلك الأمر بالنسبة للمادة 16 من الأمر

¹ - أنظر المواد 185 و 189 و 194 و 195 من قانون الأسرة

² - المحكمة العليا، ملف رقم 160350 المؤرخ في 1997/12/23 ،مجلة الاجتهاد القضائي، غرفة الأحوال الشخصية، عدد خاص لسنة 2001 ، ص 295

³ - تبنى هذا الرأي كل من الأستاذ حمدي باشا عمر والأستاذ محمد زهدور

أنظر : - حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، المرجع السابق ، ص 30

- محمد زهدور، الوصية في القانون المدني الجزائري والشرعية الإسلامية ، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1991 ، ص 146-156

⁴ - نصت المادة 793 من القانون المدني على أنه : " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار."

75 - 74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹ فهي لا تشير في فقراتها سوى إلى العقود والاتفاقات مما يعني أن المادتين تخرجان الوصية من حكمهما باعتبارها نتاج إرادة منفردة .

وتذهب فئة أخرى من الشراح إلى القول بشهر الوصية إذا كان محلها عقاراً ومن بينهم مجيد خلفوني ، لكن المؤاخذ عليه أنه قال بشهر الوصية من طرف الموصي²، وهذا يتنافى مع طبيعة الوصية التي هي تملك مضاف إلى ما بعد موت الموصي ، ولو أشهرت في حياة الموصي لانتقلت له الملكية مباشرة لأن الشهر في القانون الجزائري ينقل الملكية وهذا يتناقض ويتنافى مع طبيعة الوصية لأنه يشترط فيها الإضافة إلى ما بعد الوفاة وإلا تحولت إلى هبة .

بالرغم من الآراء النافية لوجود نص خاص يتعلق بشهر الوصية إلا أنه وبالرجوع إلى الأحكام العامة للشهر العقاري يمكننا القول أن الوصية داخلة في دائرة ما قضت به المادة 15 من الأمر - 74 75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والتي نصّت على أن " كل حق متعلق بالملكية العقارية لا أثر له ولا يعتد به ولا يعتبر موجوداً إلا من تاريخ الشهر..." .

وبحكم ذلك فإن ملكية الموصى به لا يمكن أن تنتقل إلى الموصى له إلا بعد شهر التصرف، وهذا ما أكدته المحكمة العليا حيث أقرت مبدأ مفاده أن "شهر الوصية واجب لنقل الملكية بعد الوفاة"³.

ونحن نعتقد أن القانون الجزائري أجرى على الوصية نفس الأحكام التي أجراها على انتقال عقارات التركة للوارث لأن الوصية تؤخذ من التركة وتُستحق بالوفاة كالميراث ، فقد شاء المشرع أن يجتمع شهر الوصية مع الميراث في شهادة توثيقية واحدة . وهو ما دللت عليه المادة 39 من المرسوم رقم 76 - 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بنصها أنه : " عندما يتم إشهار شهادة موثقة بعد

¹ - نصت المادة 16 من الأمر 75 - 74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على مايلي : " إن العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية . "

² - مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص 146 - 149

³ - المحكمة العليا، ملف رقم 665688 المؤرخ في 2011/07/14 ،مجلة المحكمة العليا ، العدد الثاني لسنة 2011 ، ص 172 .

وفاة تثبت الانتقال المشاع للأموال باسم مختلف الورثة أو الموصى لهم، فإنه يؤشر على بطاقة العقار باسم جميع المالكين على الشياخ وبالحصص التي تعود لكل واحد منهم عندما يكون ذلك مبين في الشهادة " . والقرينة لفظة الموصى لهم ، وهذا فيه رد على من قال بانعدام النص بشأن شهر الوصية، فالمادة صريحة في ذلك .

الفرع السادس : عقد الشهرة :

عقد الشهرة " محرر رسمي يتضمن الاعتراف بالحيازة المؤدية للتقادم المكسب ، يحضر من طرف الموثق المختص إقليمياً طبقاً للأشكال والأوضاع المقررة قانوناً " ¹ ، أنشئ بموجب أحكام المرسوم 83 - 352 الذي يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ² . وقد تبني المشرع الجزائري هذا النوع من العقود من أجل تطهير الوضعية العقارية للمناطق التي لم تتم فيها بعد عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري .

وهناك من يرى بأن تسمية هذا المحرر بعقد الشهرة هي تسمية غير دقيقة بسبب أن النص الفرنسي استعمل مصطلح Acte de Notoriété أي "محرر الشهرة" ولم يستعمل مصطلح contrat كما ذهب إليه النص المحرر باللغة العربية، فضلاً على أن مصطلح العقد يعني توافق بين إرادتين متبادلتين، في حين أنه بالنسبة لعقد الشهرة ، وحسب المرسوم أعلاه ، لا تتجلى فيه سوء إرادة واحدة هي إرادة الحائز الذي يريد شهر حيازته . لذا فإن التسمية المحبذة والصحيحة هي " محرر شهر التقادم المكسب " ³ .

وقد أجاز المرسوم 83-352 الذي يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، وفقاً لنص المادة الأولى منه ، لكل شخص أن يطلب تحرير عقد الشهرة ، متى كان يحوز في إقليم البلدية على عقار لم تشمله عملية مسح الأراضي العام و تأسيس

¹ - عبد العزيز محمودي ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، منشورات بغدادي ، الجزائر ، 2009 ، ص 183

² - المرسوم 83 - 352 المؤرخ في 21/05/1983 الذي يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر عدد 21 لسنة 1983

³ - حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، الجزائر ، ط 2 ، 2014 ، ص 15

السجل العقاري المحدث بموجب الأمر رقم 74-75، وكانت حيازته هادئة وعلنية ومستمرة وغير مشوبة بلبس طبقاً لأحكام الحيازة الواردة بنص المادة 827 وما يليها من ق م ج .

وبذلك فإنه من شروط طلب عقد الشهرة ما يتعلق بالعقار المراد اكتساب الحق عليه. و منها ما يتعلق بوضع اليد و منها ما يتعلق بمدة التقادم .و يمكن إجمال هذه الشروط كالآتي :

-**يجب أن يكون العقار واقعاً ببلدية غير ممسوحة :** على أساس أن أهداف المشرع الجزائري عند إصداره للمرسوم 83 - 352 كانت العمل على تطهير الملكية العقارية الخاصة في الأراضي التي لم يمسه المسح و بالتالي من المنطقي أن ينحصر عقد الشهرة في الأراضي غير الممسوحة دون سواها .

-**يجب أن يكون العقار محل الحيازة ملكاً خاصاً :** فلا يجوز تملك الأملاك الوطنية بالتقادم طبقاً للمادة 689 ق م ، وهو ما أكدته القرار الصادر عن الغرفة الثالثة لمجلس الدولة بتاريخ 2000/04/14 تحت رقم 193900¹ ، إذ اعتبر أن القطعة الأرضية المراد الاعتراف بملكيته عن طريق التقادم كانت محل إدماج في الاحتياطات العقارية للبلدية، وبالتالي فهذه القطعة هي ملك للبلدية وعليه لا يمكن اكتسابها، فقياساً على هذا القرار وسواء كان الملك تابع للبلدية أو الولاية أو الدولة فإنه لا يجوز تحرير عقد شهرة عليها . كذلك الشأن إذا تعلق الأمر بعقار موقوف أي من الأملاك المحبسة ، فإنه لا يجوز تملكه بالتقادم وبالتالي لا يمكن تحرير عقد شهرة عليه ، وهو الأمر الذي أشارت إليه الغرفة العقارية للمحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 1986/01/13 تحت رقم 39360² الذي قرر أنه " لا يجوز التمسك بالتقادم المكسب في استغلال الأرض المحبسة لانعدام نية التملك " .

-**أن لا تكون ملكية طالب عقد الشهرة ثابتة بسند رسمي :** فالشخص الذي يملك عقاراً بموجب سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية فهو غير معني إطلاقاً بهذا المرسوم كون ملكيته ثابتة بسند له الحجية الكاملة في مواجهة الكافة ، وما يؤكد هذا المعنى ما ذهبت إليه المادة الثانية من

¹ - غير منشور ، مشار إليه في : حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ، مرجع سابق ، ص 278

² - غير منشور ، مشار إليه في : حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص

المنشور الوزاري المشترك رقم 4513 بين وزارة العدل والداخلية والمالية المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن كفايات تطبيق المرسوم رقم 83-352 المتعلق بعقد الشهرة التي نصت بأن المالك الحقيقي يجد نفسه في وضعية يستحيل معها إقامة الحجة على حقه في الملكية بسند قانوني¹.

أما عن مسألة العقار الذي له سند ملكية مشهر باسم شخص آخر (غير طالب عقد الشهرة). فهناك من يرى عدم تصور اكتساب ملكية العقار التي حاز صاحبها على وثائق مشهورة، وهذا انطلاقاً من كون الحيابة قرينة على الملكية والملكية ثابتة بالشهر²، وبالتالي فكسب الملكية في هذه الحالة عن طريق التقادم المكسب يفقد الشهر قوته الثبوتية، وعليه لا يمكن للموثق تحرير عقد شهرة يتضمن الاعتراف بملكية عقارات لها سندات ملكية مشهورة.

وهذا الاتجاه تبنته الغرفة الإدارية للمحكمة العليا في قرار لها غير منشور صادر بتاريخ 1998/03/09 تحت رقم 129947 حيث أكدت فيه على: " أن الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم 83-352 يُستبعد تطبيقها أمام وجود سند رسمي مشهر للعقار موضوع النزاع بالمحافظة العقارية بقسنطينة في 1998/06/03...، وعليه فإن رفض إشهار عقد الشهرة من طرف المحافظة العقارية كان مؤسساً ". وقد تم تأكيد هذا الاتجاه من خلال منشور صادر عن وزارة المالية موجه إلى الموثقين منعهم بموجبه من إعداد عقود الشهرة في الأراضي التي لها عقود محررة و مشهورة وإن لم يمسه المسح نظراً لما وقع من تحايل على الملاك الغائبين³.

ويرى آخرون أنه لا مانع من أن ترد عقود الشهرة على عقارات لها سندات ملكية مشهورة. وهذا الرأي هو الأولي بالترجيح في اعتقادنا. ذلك أن المرسوم رقم 83-352 ليس له إلا وظيفة تقريرية تتمثل في إشهار الحيابة وتمكين الحائز من حصوله على سند رسمي بملكيته، انطلاقاً من فكرة الحيابة التي تهدف إلى حماية الحائز والتضحية بالمالك المهمل وفقاً لما تقضي به أحكام المادة 827 من ق م ج، هذه المادة التي سنت قاعدة عامة دون أن تستثني العقار المملوك بسند رسمي ومشهر،

¹ - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 18

² - ليلي زروقي، نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري، مجلة مجلس الدولة، العدد 2 لسنة 2002، ص 64.

³ - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، المرجع السابق، ص 278.

فالاستثناء الوحيد الذي أورده المشرع صراحة من حكم القاعدة يتعلق بالعقارات التي تملكها الدولة - لا غير - وذلك ما ورد بنص المادة 689 من ق م ج ، بينما لم يستثني المشرع العقار المشهر بالمحافظة العقارية من حكم القاعدة العامة ولا استثناء إلا بوجود نص. وعليه يحق للحائز التمسك بملكية العقار في مواجهة كافة بما فيهم المالك الأصلي ولو كان يملك هذا العقار بموجب سند رسمي مشهر. وتبعاً لذلك لا يسمح القانون للمحافظ العقاري أن يرفض شهر هذا المحرر استناداً إلى أن العقار محل الحيازة مملوك بموجب سند رسمي مشهر، ويبقى الحق في الطعن في هذا المحرر محفوظاً للغير¹.

وقد استقرت الغرفة المدنية بالمحكمة العليا في قضائها على مبدأ التقادم المكسب متى توافرت أركان الحيازة وشروط صحتها دون تمييز بين العقار المملوك بسند رسمي مشهر أو الذي ليس له مالك².

- أن تكون الحيازة هادئة و علنية ومستمرة ، وخالية من العيوب التي نص عليها المشرع في المادة الأولى من المرسوم 83-352 : والتي ورد ذكرها أيضاً بالمادة 808 من ق م ج التي نصت على أنه " إذا اقترنت الحيازة بالإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها التباس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التلبس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب".

وعليه فهذه العيوب تتمثل في الإكراه، وعيب الخفاء وعيب الغموض أو اللبس إذ يجب أن تكون الحيازة واضحة لا لبس ولا غموض فيها، ويعد هذا العيب صعب التقدير نوعاً ما لأنه يصيب الركن المعنوي لا الركن المادي، إذا لا يمكن تحديد ما إذا كان الحائز يحوز لنفسه أو لغيره كما في حالة حيازة الشريك لمال على الشياخ. إضافة إلى عيب عدم الاستمرار أي عدم انقطاع أعمال السيطرة المادية من الحائز على الشيء لفترات متباعدة حتى لا نكون أمام حيازة مشوبة بعيب عدم الاستمرار.

¹ - أنظر تعليق الأستاذ عمر زودة على قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا، الصادر في 1998/03/09 تحت رقم 129947، مجلة الموثق ، العدد 6 لسنة 1999، ص 15 و 16.

² - المحكمة العليا ، ملف رقم 107967 المؤرخ في 10 / 11 / 1993، المجلة القضائية ، العدد 01 لسنة 1994 ، ص 43.

- ضرورة حيابة العقار للمدة المقدرة قانوناً : والمقدرة بخمسة عشر سنة وفقاً لما تقتضيه المادة 827 من ق م ج . واستثناءً تكون هذه المدة عشر سنوات ، وهي المدة المطلوبة في التقادم القصير وفقاً للمادة 828 من ق م ج إنما يشترط لذلك أن تكون الحيابة مقترنة بحسن النية ، ومستندة في الوقت ذاته إلى سند صحيح . وبالنسبة للحقوق الميراثية فإن مدة تقادمها هي 33 سنة وفقاً للمادة 829 من ق م ج .

ويُقدم الطلب إلى الموثق المختص إقليمياً مرفقاً بمجموعة من الوثائق التي تبين طبيعة العقار محل الحيابة وموقعه ومشتملاته ومساحته ، أي مخطط الملكية المعد من طرف شخص معتمد كخبير عقاري، مهندس معماري، خبير في القياس، أو مكتب دراسات... إضافة إلى تصريح شرفي بأن الحائر يمارس على العقار حيابة تطابق أحكام المادة 827 وما يليها من ق م ج .

وبعد استكمال الملف وتحقق الموثق من أن الملف المقدم له مستوفٍ للشروط المقررة قانوناً، فإنه يطلب رأي كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية مكان تواجد العقار محل الطلب، ومدير أملاك الدولة، وذلك بغرض تحديد ومعرفة الوضعية القانونية للعقار وفقاً لما أقرته المادة الثالثة من المرسوم السالف ذكره، هذين الأخيرين اللذين يتعين عليهما تقديم ملاحظتهما ورأيهما في ظرف أربعة أشهر من تاريخ تلقي الملف .وبعدها يقوم الموثق بتعليق طلب إعداد عقد الشهرة في مقر البلدية ونشره في إحدى الصحف الوطنية والجهوية على نفقة المعني، وهذا قصد إثارة الاعتراضات المحتملة التي قد يتلقاها الموثق، ومن ثمة يوجه الأطراف إلى الجهة القضائية المختصة لحل النزاع .

وعند نهاية الأجل المقرر قانوناً للاعتراضات، يحرر الموثق عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية باسم الطالب، وطالما أن عقد الشهرة يتضمن الاعتراف بالملكية العقارية، فإنه يكون خاضعاً للشهر كباقي العقود الرسمية الناقلة لملكية العقارات حسب ما تنص عليه المادة 793 من ق م ج والمادة 15 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، حيث يتمّ شهره أمام المحافظة العقارية المختصة إقليمياً حسب نص المادة 09 من المرسوم رقم 83-352 الذي يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ،

وضمن الآجال المنصوص عليها في المادة 90 من المرسوم رقم 76 - 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹.

وبالرغم من كل الشروط والإجراءات التي أشرنا إليها إلا أن المرسوم 83-352 لم يحقق النتائج التي وُضع من أجلها بسبب ضعف موثوقيته ، وغياب التحقيق العقاري ، ما أدى إلى المناداة بإلغائه، الأمر الذي تمّ بصفة ضمنية بمقتضى المادة 19 من القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ليتم في الأخير إلغاءه صراحة بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية².

المطلب الثاني :

السندات الإدارية :

تملك الدولة ومجموعاتها رصيداً عقارياً مثلها مثل الأفراد، بل إنها تعد أكبر مالك عقاري ، لذلك خوّل لها القانون حق التصرف في هذه المحفظة العقارية ضمن الأطر المعترف بها قانوناً ، وذلك عن طريق ما يعرف بالسندات الإدارية ، والتي تعني في هذا المقام الوثائق والمحركات التي تصدرها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير³. ومن أهم هذه السندات نجد العقود الإدارية (الفرع الأول) ، وسند الملكية (الفرع الثاني) ، والدفتر العقاري (الفرع الثالث) .

الفرع الأول : العقود الإدارية :

وهي عبارة عن اتفاق يبرم بين ممثل الإدارة بصفته موثق الدولة والمستفيد من العقار المراد اكتسابه. ونذكر من بين هذه السندات :

¹ - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 31-41

² - هند زهدور إنجي ، حماية التصرفات القانونية و إثباتها في ظل نظام الشهر العقاري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة وهران 2 ، 2015 - 2016 ، ص 152

³ - أحمد رضا صنوبر ، المرجع السابق ، ص 40

- عقود التنازل عن قطع أرضية بمقتضى الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية لفائدة البلديات التي قامت بعد إجراءات الدمج المنصوص عليها في هذا الأمر ضمن احتياطاتها العقارية مقابل تعويض يدفع للمالك¹.

- عقود التنازل المحررة طبقاً للقانون رقم 81-01 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة، والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية².

وقد ألحق هذا القانون أضراراً معتبرة بالخزينة العامة، لكون أن عملية التنازل تمت بأثمان زهيدة ، كما فقدت الخزينة العمومية مداخيل دائمة ، وهو ما جعل المشرع يقوم بإلغائه بموجب المادة 40 من قانون المالية لسنة 2001³.

- العقد الإداري المتضمن بيع عقار في إطار تسوية البناءات اللاشرعية تنفيذاً للمرسوم رقم 85-212 المحدد لشروط تسوية أوضاع اللذين يشغلون فعلاً أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم التملك والسكن⁴.

- عقود البيع الإدارية المحررة طبقاً للقانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية⁵، والمرسوم التنفيذي رقم 91-454 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك¹.

¹ - تم إلغاء هذا الأمر بموجب المادة 88 من القانون رقم 90 - 25 المتضمن التوجيه العقاري ، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95 - 26 المؤرخ في 26 / 09 / 1995 ، ج ر عدد 55 لسنة 1995

² - القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07/02/1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة، والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية ، ج ر عدد 01 لسنة 1981 .

³ - القانون رقم 2000-06 المؤرخ في 23/12/2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 ، ج ر عدد 80 لسنة 2001

⁴ - المرسوم رقم 85-212 المحدد لشروط تسوية أوضاع اللذين يشغلون فعلاً أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم التملك والسكن ، مرجع سابق .

⁵ - القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج ر عدد 52 لسنة 1990.

- عقود البيع المحررة طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 03-269 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004 ، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 06-296² .

- عقود التنازل في إطار تسوية وضعية الوعاء العقاري بموجب المادة 40 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .

ويقوم بتحرير العقود الإدارية مدير أملاك الدولة بالنسبة للعقارات التابعة للدولة والولاية بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية³ ، وكذا رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للعقارات التابعة للبلدية المدمجة في الاحتياطات العقارية ، والتي جزئت قبل صدور القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري ، هذا الأخير وبموجب نص المادة 73 منه فإن الوكالة العقارية هي المختصة لوحدها بتسيير المحفظة العقارية البلدية، والتي غالباً ما تلجأ إلى إبرام عقودها عن طريق مكاتب التوثيق، ولم يبق لرؤساء البلديات سوى حق تحرير عقود التصرف في الملكية العقارية البلدية لصالح الأشخاص المعنوية العامة ليس إلا⁴ .

وهنا لا بد من ملاحظة أنّ الممارسة التطبيقية دلت على أنّ بعض الجهات القضائية تعتبر بعض المحررات الإدارية كسندات ملكية ، ولكنها في الحقيقة ليست كذلك ومثاله عقد التخصيص ومحضر تعيين قطعة أرض لإنجاز مشروع و رخصة البناء ومدولة المجلس الشعبي البلدي و بطاقة التصريح بالإقامة والمراسلات الإدارية ومحضر اجتماع مجلس الإدارة ، فهذه السندات ليست بعقود ملكية وإن كانت يمكن أن تشكل إثبات لتعامل صحيح تمّ بين الإدارة والمستفيد.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك ، ج ر عدد 60 لسنة 1991 .

² - المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07/08/2003 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004 ، ج ر عدد 48 لسنة 2003 ، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 06-296 المؤرخ في 02/09/2006 ، ج ر عدد 54 لسنة 2006 .

³ - أنظر الفقرة الثانية من المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ، ج ر عدد 10 لسنة 1991 .

⁴ - مجيد خلفوني ، مرجع سابق ، ص 88

ولكي يمكن اعتبارها سندات إدارية مثبتة للملكية العقارية الخاصة، يجب أن تفرغ في شكل عقد رسمي يحرره مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة أو الموثق إذا اختارت الإدارة اللجوء إليه. وللاحتجاج بهذه العقود الإدارية فيما بين المتعاقدين أو اتجاه الغير يجب أن يكون قد تمّ إشهارها في البطاقات العقارية على مستوى المحافظات العقارية المختصة إعمالاً لنص المادتين 15 و 16 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، وكذا المواد 792، 793، 165 من ق م ج .

ومادام أن عملية تحرير العقود الإدارية هي من اختصاص الإدارة البائعة ، فإن تسجيلها لدى مصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب ، وشهرها بالمحافظة العقارية تبقى على عاتق ومن اختصاص الإدارة ، والتي تظل ملزمة بالقيام بجميع هذه الشكليات . وفي حالة امتناعها أو تقاعسها عن إتمام الإجراءات فإنّ هذا الرفض أو الامتناع يُعدّ بمثابة حالة تعدي¹ ، وفي هذه الحالة يجوز للقاضي الإداري استثناءً لمبدأ الفصل بين السلطات توجيه أوامر للإدارة وإلزامها بإتمام شكليات التسجيل والشهر للعقد الإداري².

الفرع الثاني : سند الملكية الذي يسلم في إطار قانون التحقيق العقاري :

سند الملكية الذي يسلم في إطار قانون التحقيق العقاري هو سند إداري يصدر عن مدير الحفظ العقاري بطلب من المعني يثبت حيازته للعقار حيازة قانونية مطابقة لأحكام المادة 827 من ق م ج على الأراضي من نوع الملك الخاص وغير الممسوحة ، ويخضع لإجراءات شهره بالمحافظة العقارية المختصة . ويشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية ، أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية يوم طلب

¹ - حالة التعدي هي كل تصرف تقوم به الإدارة و لا يمكن ربطه بنص قانوني أو تنظيمي .

² - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق ، ص 47 و 49.

فتح التحقيق العقاري بسبب أنها لم تكن تسمح بضمان استمرارية سلسلة انتقال الملكية¹، وسواء كان العقار مبني أو عاري².

ويتم إعداد سند الملكية بإتباع مجموعة من الإجراءات نظمها المشرع من خلال القانون 02-07 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري³، ومن خلال المرسوم التنفيذي رقم 08 - 147 المتعلق بعملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية⁴. وتختلف إجراءات سير التحقيق العقاري بين ما إذا كان طلب التحقيق ملتمس بصفة فردية أو في إطار جماعي.

فإذا كنا أمام تحقيق عقاري فردي فيكفي أن يوجه الحائز طلب فتح تحقيق عقاري إلى مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً على أن يتضمن الطلب جميع المعلومات الخاصة بهوية المعني والعقار المراد إثباته عن طريق التحقيق العقاري⁵.

وبعد دراسة الطلب من طرف مدير الحفظ العقاري يصدر هذا الأخير خلال شهر من تاريخ توصله به مقررًا إداريًا يتضمن فتح تحقيق عقاري، على أن يشتمل على اسم و لقب المحقق العقاري المعين وموضوع مهمته وتاريخ تنقله إلى العقار موضوع التحقيق العقاري، وهوية طالب الإجراء وبعدها يرسل المقرر مباشرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد إلصاقه بمقر البلدية لمدة 15 يوماً قبل انتقال المحقق العقاري المعين بإجراء التحقيق العقاري⁶.

¹ - محمد لعشاش، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016، ص 306

² - مذكرة صادرة عن إدارة أملاك الدولة تحت رقم 2696 مؤرخة في 2012/03/13 تتعلق بالبنائيات المشيدة على عقارات محل تحقيق عقاري دون رخصة رسمية.

³ - القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15 لسنة 2007.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 08 - 147 المؤرخ في 19 ماي 2008، المتعلق بعملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر عدد 26 لسنة 2008.

⁵ - أنظر المادتين 03 و 04 من المرسوم التنفيذي رقم 08 - 147 المتعلق بعملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

⁶ - أنظر المادة 08 من نفس المرجع.

أما إذا كنا أمام تحقيق عقاري جماعي فلا بد كإجراء أولي أن يتخذ الوالي المختص إقليمياً قراراً بذلك بعد أخذ رأي مدير الحفظ العقاري الولائي ، على أن يتضمن القرار النطاق الإقليمي لعملية التحقيق وكذا المدة التي يجب على الشخص المعني أن يودع فيها الملف المنصوص عليه في المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147.

مع الإشارة أن الدولة عن طريق هيئاتها هي التي تبادر بالتحقيق الجماعي في إطار اتخاذ برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية من أجل تسليم سندات الملكية لشاغلي هذه البرامج . إذ تهدف هذه الإجراءات دون شك إلى تفادي عرقلة إنجاز هذه البرامج وتسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية من أجل تحديد مالكي هذه العقارات وعند الاقتضاء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية¹.

في التاريخ المحدد من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي ينتقل المحقق العقاري إلى مكان وجود العقار من أجل معاينته بحضور حائزه ، كما يمكن أن تُسمع شهادة أي شخص قد يفيد في التحقيق العقاري ، وبمجرد الانتهاء من العملية يدون المحقق العقاري النتائج التي توصل إليها في محضر مؤقت على أن يكون هذا الأخير محل نشر عن طريق إلصاقه لمدة 30 يوماً في مقر بلدية موقع العقار و ذلك قصد إطلاع الجمهور عليه وإبداء اعتراضاتهم و احتجاجاتهم إذا كان محلاً لذلك .

إذا تم تقديم احتجاجات ففي هاته الحالة يجب على المحقق العقاري القيام بعملية صلح بين الطرفين و ذلك خلال ثمانية أيام على الأكثر من تقديم الاعتراض ، فإذا اتفق الطرفان على حل النزاع ودياً حرر المحقق العقاري محضراً بالصلح وإذا لم يتم اتفاق الطرفان يُحرر محضر عدم الصلح مع توجيه الأطراف إلى رفع دعوى قضائية من أجل البت في النزاع . أما في حالة عدم تقديم أية احتجاجات فيحرر المحقق محضراً نهائياً تدرج فيه النتائج ، ويودعه لدى مصلحة الحفظ العقاري ليتولى مسؤولها مباشرة الإجراءات القانونية . كما ينتقل إلى العقار رفقة مهندس خبير عقاري وبحضور الطالب وعلى نفقته، قصد وضع معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية² .

¹ - نذير بيبوت ، معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بخصوص القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 ، مجلة المحكمة العليا ، الاجتهاد القضائي الخاص بالغرفة العقارية ، الصادر عن قسم الوثائق ، ج3 ، 2010 ، ص25

² - فريدة بن زكري راضية ، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق، جامعة باتنة ، 2009-2010 ، ص65 .

يدرس مسؤول الحفظ العقاري ملف التحقيق، ويعد مقررًا حول ما توصل إليه سواء بالسلب أو الإيجاب، وفي الحالة السلبية يُصدر مقرر رفض الترقيم ويكون مسبباً وعليه تبليغه للمعني حتى يتمكن من الاحتجاج به . وفي حالة الوصول إلى نتيجة إيجابية يُصدر مقرر الترقيم العقاري باسم المعني يدون فيه هويته الكاملة ، مع تعيين العقار وحدوده بدقة وفق المعلومات التي يحددها المخطط البياني المعد من قبل خبير المهندس العقاري¹. ثم يُرسل الترقيم العقاري إلى المحافظ العقاري الذي يتولى عملية شهره كما هو محدد في القانون بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة الممسوكة في شكل بطاقات شخصية².

وبمجرد الانتهاء من إتمام إجراءات الشهر العقاري يصبح المستفيد من عملية التحقيق العقاري مالكا للعقار يجوز له التصرف فيه متى يشاء و كيفما يشاء و ذلك في حدود ما أقره القانون .

الفرع الثالث : الدفتر العقاري :

يُعرف الدفتر العقاري بأنه سند إداري يعده و يسلمه المحافظ العقاري يثبت حقوق المستفيدين من الترقيم العقاري النهائي الحاصل بعد انتهاء عملية مسح الأراضي العام والذي سيكون محلاً لتسجيل كل الإجراءات اللاحقة للإجراء الأول³. وهو بمثابة بطاقة الحالة المدنية الفعلية للملكية العقارية⁴. ويكون هذا الدفتر مطابقاً لنموذج محدد بموجب قرار وزير المالية⁵.

¹ - محمد فشيت ، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في القانون الجزائري ،مذكرة الماجستير،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة سعد دحلب البليدة ، 2012 ، ص119

² - تعليمية رقم 03 ، المؤرخة في 27 سبتمبر 2008 ، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم السندات، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية .

³ - بلقاسم بواشري ، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة ، مجلة الدراسات القانونية المقارنة ، صادرة عن مخبر القانون الخاص المقارن ، جامعة حسيبة بن بوعلي ، شلف ، العدد الثالث ، ديسمبر 2016 ، ص 73

⁴ - فيصل الوافي ، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية إثر عملية التحقيق العقاري ، مجلة الإدارة ، مجلد 19، ج 1 ، عدد 37 لسنة 2009، ص 31

⁵ - القرار الصادر عن وزير المالية مؤرخ في 1976/05/27 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري ، ج ر عدد 20 لسنة 1977

ويُسلم الدفتر العقاري لكل مالك يكون حقه قائماً بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية لعقار ممسوح ، فإذا كان هذا المالك شخصاً واحداً يسلم له الدفتر شخصياً ، أما إذا كان هناك عدة أشخاص من أصحاب الحقوق كما في حالة الملكية الشائعة ، فإنه يحتفظ بالدفتر العقاري الوحيد بالمحافظة العقارية و يُستعاض عن ذلك بتسليم كل شريك في الشياخ مستخرجاً من الدفتر العقاري المحتفظ به ليقوم مقامه إذا أراد أحدهم التصرف في نصيبه من العقار مستقبلاً ، ومع ذلك يُمكن للشركاء على الشيوع سحب الدفتر العقاري متى عينوا بموجب وكالة قانونية وكيلاً عنهم لحيازة هذا الدفتر ¹.

وجدير بالإشارة أن كل إنشاء أو تعديل أو إلغاء لحق الملكية لابد أن ينتج عنه ضبط جديد للدفتر العقاري . ولتحقيق ذلك يجب على كل مالك قام بتصرف يتعلق بالعقار المقيد في دفتره العقاري أن يرفق هذا الدفتر مع الوثيقة الخاضعة للشهر عند إيداعها لدى المحافظة العقارية و ذلك قصد ضبطه ومطابقته مع البطاقة العقارية المعنية المؤشر عليها ومن ثم تسليمه للمالك الجديد ².

إلا أنه وبالرغم من أهمية إرفاق الدفتر العقاري بالوثائق المودعة للإشهار ، فإن المشرع نص على إمكانية انعقاد الإشهار استثناءً بدون تقديمه ³ وذلك متى تعلق الأمر :

- بأحد العقود المشار إليها في المادة 13 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

- بعقد محرر أو بقرار قضائي صدر بدون مساعدة المالك أو ضده.

- بتسجيل امتياز أو رهن قضائي أو قانوني.

- كما تجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري لا يمكنه أن يرفض تنفيذ إجراء الإشهار لعقد يتضمن تصرف في عقار مشاع غير مصحوب بالدفتر العقاري بسبب امتناع حائزه عن تقديمه لأحد المالكين معه في الشيوع .

في هذه الحالات يتعين على المحافظ العقاري شهر التصرف دون طلب الدفتر العقاري على أن يبلغ حائزه بهذا الإجراء وإنذاره بإيداع الدفتر للتأشير عليه في آجال 15 يوماً من تاريخ استلام رسالة

¹ - بلقاسم بواشري ، المرجع السابق ، ص 75

² - أنظر الفقرتين الثانية والثالثة من المادة 18 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، مرجع سابق . والمادة 100 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، مرجع سابق .

³ - أنظر المادة 50 من نفس المرجع .

التبليغ الموصى عليه. فإذا انتهى الأجل دون أي رد من الحائز يعد على سبيل الاحتفاظ به على مستوى المحافظة العقارية دفترًا عقاريًا آخر يتضمن جميع التأشيرات والملاحظات المدونة على البطاقة العقارية ، ويبلغ الحائز بما تم القيام به ، وبأن الدفتر العقاري الذي بحوزته لم يعد يمثل السند القانوني للعقار المعني به ¹ .

ويُشكل الدفتر العقاري ، طبقاً لنص المادة 19 من الأمر رقم 74-75 وكذا أحكام المادتين 32 و 33 من المرسوم رقم 32-73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ² ، السند الوحيد المثبت لملكية الحقوق العقارية المشهورة في السجل العقاري المؤسس في إطار نظام الشهر العيني ، مما يعني الاستغناء عن السندات الأخرى التي أدت إليه سواء كانت توثيقية أو عرفية أو إدارية أو قضائية ³ .

وقد سائر قضاء المحكمة العليا موقف المشرع الجزائري ولم يناقضه ، حيث اعتبر في قرار له صادر بتاريخ 2000/06/28 تحت رقم 197920 أن " الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية و مسح الأراضي المحدث، تشكل المنطلق الوحيد في إقامة البينة في نشأة الملكية العقارية . وفي - قضية الحال - اعتبر قضاة المجلس أن الدفتر العقاري المستظهر به لا يعتبر سنداً لإثبات الملكية ، يكونون قد خالفوا القانون ⁴ " .

وقد أجاز المشرع الجزائري الطعن في الدفتر العقاري الناتج عن التقييم النهائي، إذ طبقاً للمادة 16 من المرسوم 63-76 فإنه " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و 13 و 14 ... إلا عن طريق القضاء " دون التقيد بآجال محددة إلى غاية انقضاء آجال سقوط الحق العيني أي لمدة خمسة عشر سنة ، وهو ما يُبقي المالك الظاهر الذي قُدم له الدفتر مهدداً في ملكيته خلال هذه المدة مما يُؤثر سلباً على قوة السند في الإثبات ، علماً أن مبادئ نظام السجل العيني تقضي بعدم جواز الاعتراض على الحقوق المقيدة نهائياً ، ويبقى للمالك

¹ - أحمد ضيف ،الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية ، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات ، جامعة غرداية. ، العدد 6 ، 2009 ، ص 228 و 229 .

² - المرسوم 32-73 مؤرخ في 1973/01/05 يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ، ج ر عدد 15 لسنة 1973 .

³ - أحمد ضيف ، المرجع السابق ، ص 235

⁴ - المحكمة العليا ، ملف رقم 197920 مؤرخ في 2000/06/28 ، المجلة القضائية ، عدد 1 لسنة 2001 ، ص 249 .

الذي أهدرت حقوقه المطالبة فقط بالتعويض عن الضرر من الحائر سيئ النية أو من المحافظ العقاري إذا كان هو المسؤول عن إهدار حقه¹.

ويتم الطعن في الدفتر العقاري بإتباع إجراءات الطعن بالإلغاء ضد القرارات الإدارية أمام المحكمة الإدارية الواقع العقار الممسوح في نطاق اختصاصها ، وهذا ما يستنتج من قرار المحكمة العليا بتاريخ 2011/07/14 الذي أكد على أنه " لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري"² . وهو ما استقر عليه اجتهاد محكمة التنازع التي اعتبرت في قرار لها تحت رقم 108 مؤرخ في 2011/05/15 أنه : " عندما يكون النزاع منصباً على ترقيم نهائي أو دفتر عقاري ، فإن القسم العقاري لمحكمة القضاء العادي غير مختص وأن المحكمة الإدارية هي المختصة طبقاً لمقتضيات المادة 800 وما يليها من ق إ م إ³ .

المطلب الثالث :

السندات القضائية :

نقصد بالسندات القضائية المثبتة للملكية العقارية تلك الأحكام النهائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه باستنفادها لطرق الطعن التي تكرر تصرفاً قانونياً أو واقعة مادية ترتب نقل الملكية العقارية ، والتي يتعين إشهارها طبقاً للمادة 14 من الأمر 74-75 والمواد 90 و 99 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁴ ، كحكم رسو المزاد (الفرع الأول) ، والحكم القاضي بقسمة المال المشاع (الفرع الثاني) ، وحكم تثبيت الوعد بالبيع العقاري (الفرع الثالث) ، وحكم تثبيت صحة العقد العرفي (الفرع الرابع) ، والحكم الذي يكرس الملكية على أساس التقادم المكسب (الفرع الخامس) ، والحكم القاضي بتثبيت الشفعة (الفرع السادس) .

¹ - رفيقة صرادوني ، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، ص 157 .

² - المحكمة العليا ، ملف رقم 666056 مؤرخ 2011/07/14 ، المجلة القضائية ، عدد 01 لسنة 2012 ، ص 184

³ - محكمة التنازع ، ملف رقم 108 مؤرخ في 2011/05/15 ، المجلة القضائية ، عدد 2 لسنة 2011 ، ص 582

⁴ - عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، ط 7 ، 2011 ، ص 69

الفرع الأول: حكم رسو المزاد:

وهو الحكم الذي يصدر لصالح الراسي عليه المزاد بعد إتباع إجراءات البيع بالمزاد العلني المنصوص عليها بموجب أحكام قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لاسيما دفع الثمن الذي رسا عليه المزاد ، والمصاريف القضائية لدى أمانة المحكمة و وفق الآجال القانونية¹.

لا ينبغي أن يفهم من الحكم المتضمن بيع الأملاك العقارية أو الحقوق العينية العقارية بالمزاد العلني أنه الحكم القضائي الفاصل في الخصومة القضائية . لأن هذا الأخير ، يصدر بناء على دعوى قضائية رفعها أحد الخصوم ضد الآخر طالباً من جهة القضاء الحكم لصالحه بعد عرض وقائعها مع تمكين المتخاصم الآخر من تقديم دفوعه و طلباته المقابلة بشأنها . بينما الحكم برسو المزايدة عبارة عن محضر لإجراءات سابقة على البيع و إيقاع البيع بعده على من رسا عليه المزاد².

وأحسن المشرع عندما نص على عدم قابلية الحكم برسو المزاد للطعن فيه لا بالطرق العادية ولا بالطرق غير العادية³ ، لأنه كما سبق وأن أشرنا لا يعتبر حكماً فاصلاً في خصومة قضائية ، بل مجرد إقرار من القاضي المكلف بعملية البيع بالمزاد العلني ، وبرسو المزاد على أعلى مقدار نقدي عرضه أحد المزايدين للحصول على العقار .

يعتبر الحكم برسو المزاد سنداً لملكية الشخص الذي رسا عليه المزاد . له أثر بين الطرفين " مالك العقار محل البيع بالمزاد والمزايد الذي عرض أعلى ثمن لشرائه " . ويستمد هذا الحكم أثره القانوني المباشر من القانون ولا دخل لإرادة الأطراف في إنشاء هذا الحكم الذي يبقى من صلاحيات جهة القضاء الفاصلة في هذا الأمر .

وباعتبار هذا الحكم سنداً للملكية ، فإن المشرع الجزائري ، أوجب إخضاعه إلى عملية الإشهار العقاري بسعي من المحضر القضائي في أجل لا يتعدى الشهرين التاليين لتاريخ النطق به ، حتى

¹ - انظر المادة 747 وما بعدها من القانون 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن ق إ م إ ، ج ر عدد 21 لسنة 2008 .

² - عبد الوهاب عرفة ، المرجع الوسيط في الشهر العقاري ، دار الكتاب الحديث ، مصر ، ب س ن ، ص 142

³ - انظر المادة 765 من ق إ م إ ، المرجع السابق .

يكون حجة على الكافة .وتعتبر وظيفة الشهر هنا وظيفة إعلامية فقط ،لأن الحق العقاري أنشأته المحكمة الناطقة برسو المزداد¹ .

ولا يفوتنا الإشارة إلى إشكال قانوني يطرح في بعض الحالات أين تكون الحالة الفعلية والحقيقية للعقار المراد بيعه في المزداد العلني لا تنطبق مع الوضعية القانونية ، كأن يتعلق الأمر ببنائية مشيدة فعلياً ولكن الأوراق الثبوتية للملكية تشير فقط إلى وجود أرضية بدون بنائية . والمشكل المطروح هنا ، هل تقوم المحكمة بنقل ملكية العقار الراسي عليه المزداد بناء على الوثائق الرسمية أم بناءً على ما هو موجود على أرض الواقع ؟

نعتقد أن المحكمة لا يمكنها أن تنتقل ملكية العقار الراسي عليه المزداد إلا طبقاً للوثائق القانونية الموجودة في حوزتها على أساس عدم إمكانية أن يظهر القاضي ويمحي ما ارتكبه المحجوز عليه من مخالفات عمرانية تجاه المصالح المعنية . ولأن القاضي هو المكلف باحترام وتطبيق القانون بطريقة سليمة ، فإن انتقال الملكية العقارية للراسي عليه المزداد لا يمكن أن تكون إلا وفقاً لما تم إثباته وتقديره في سند الملكية الأصلي² .

الفرع الثاني:الحكم القاضي بقسمة المال المشاع:

الشيوع حالة قانونية تنجم عن تعدد أصحاب الحق العيني ، وأكثر ما يكون عند وفاة المورث وتركه ورثة متعددين تنتقل إليهم أمواله التي خلفها حال حياته³ . ويحق لكل شريك في الشيوع أن يلجأ إلى القضاء إذا ما أراد الخروج من هذه الحالة ، وذلك برفع دعوى قسمة المال الشائع على مجموع الشركاء دون استثناء فيصبحون خصوماً فيها تحت طائلة عدم قبولها لعدم انتظام الإجراءات⁴ .

عندما يعرض النزاع المتعلق بإنهاء حالة الشياح على المحكمة ، فلها أن تعين إذا رأت وجهاً لذلك خبيراً أو أكثر يقوم بمهمة تقويم الملكية العقارية المشاعة وتقسيمها إلى حصصٍ . والقسمة العينية هي الأصل فلا يجوز بأي حال من الأحوال الإقرار بخلاف ذلك متى كانت الملكية العقارية المشاعة

¹ -انظر المادة 762 من نفس المرجع .

² - عماد الدين رحايمية ، مرجع سابق ، ص 101

³ - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق ، ص 61

⁴ - أحمد عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، ج 8 ، حق الملكية ، منشورات

الحلبي الحقوقية ، بيروت ، ط 3، 2011 ، ص 856

قابلة للقسمة سواء أكان العقار أرضاً أو بناءً ، وتُجرى القسمة بطريق الاقتراع . وتنبت المحكمة ذلك في محضرها و تصدر حكماً بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز ، هذا الحكم الذي يُعتبر سنداً مثبتاً للملكية العقارية بعد شهره بمصلحة الحفظ العقاري¹.

وقد يُلجأ إلى قسمة التصفية إذا تعذرت القسمة العينية أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة العقار المراد قسمته ، وقسمة التصفية لا يتصور إجراؤها إلا عن طريق بيع العقار المشاع . وللحفاظ على حقوق الشركاء في الشياخ أقر القانون بأن يكون البيع عن طريق المزاد العلني سواء فيما بين الشركاء أو لعامة الناس. ويعد حكم رسو المزاد والحالة هذه هو السند المثبت للملكية العقارية².

هذا ولا تفوتنا الإشارة إلى تساؤل حول إمكانية المطالبة بقسمة عقار مبني بدون رخصة . فقد يحدث وأن يمتلك شخص على الشياخ قطعة أرض يقوم بالبناء عليها بدون رخصة ثم يقيم دعوى المطالبة بإنهاء حالة الشياخ . ففي مثل هذه الحالة قضت محكمة باتنة في حكم لها بتاريخ 2013/11/12³ أنه " ثبت من خلال الخبرة المأمور بها أن القطعة الأرضية العائدة للمدعي عبارة عن قطعة أرضية مبنية وأنه ينبغي في هذه الحالة تقديم رخصة بناء للعقار وشهادة التقسيم طبقاً لأحكام المادة 59 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير عندما يتعلق الأمر بتقسيم عقار مبني .حيث أن القواعد المتعلقة برخصة التعمير والشهادات تعتبر من النظام العام كونها تهدف أساساً إلى تنظيم المحيط العمراني وتدابير الصيانة الرامية إلى احترام القواعد الأمنية ، وبالتالي عدم تقديم رخصة البناء وشهادة التقسيم فإنه يتعين استبعاد الخبرة محل الترجيع والقضاء برفض الدعوى الأصلية لعدم التأسيس ."

وجدير بالملاحظة أننا نتحدث عن ما يعرف بالشيوع الاختياري في مقابل الشيوع الإجباري أو ما عبر عنه المشرع الجزائري بالملكية المشتركة ، وهي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصاً بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة

¹ - أنظر المادتين 724 و 727 من ق م ج ، مرجع سابق.

² - يوسف دلاندة ، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة ، دار هومة ، الجزائر ، 2015 ، ص 109

³ - مشار إليه في نفس المرجع ، ص 116 .

منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة¹، ومثاله تعدّد ملاك العمارة الواحدة حيث لكل شقته الخاصة التي يملكها ملكية منفردة ومفردة في مقابل ملكيتهم المشتركة للأرض والأقبية والبساتين والمداخل والجدران الأساسية في البناء و الرواق الخارجي والأسطح والسلم والمصعد².

والأصل أنّ الأجزاء المشتركة يحدّها السند المنشئ للملكية ، فإن لم يتضمّن هذا السند تحديد صفة جزء من الأجزاء فيعتبر ملكية مشتركة إذا كان معداً للاستعمال المشترك بين جميع الملاك، واستثنى أحد الملاك بالأجزاء المشتركة يعدّ تصرفاً مخالفاً للقانون³.

والشيوخ الإجباري هو شيوخ دائم لا يجوز طبقاً للمادة 747 من ق م ج ، أن يكون محلاً لدعوى التقسيم أو بيعاً بالمزايدة . وهو ما أكّده المحكمة العليا في قرارها رقم 76988 المؤرخ في 1991/07/10 الذي جاء فيه أنه " من المقرر قانوناً أنّ الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها لا يجوز أن تكون محلاً لدعوى التقسيم ومن ثمة فإنّ النعي على القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير سديد ولما كان ثابتاً في قضية الحال أنّ قضاة الموضوع بمصادقتهم على تقرير الخبير والتصريح بأنّ الأجزاء المشتركة تبقى على حالتها الطبيعية ولا يجوز تقسيمها باعتبار أنّ كلّ تقسيم لها يضرّ بحقوق الأطراف يكونوا قد طبقوا القانون تطبيقاً سليماً " ⁴.

الفرع الثالث: حكم تثبيت الوعد بالبيع العقاري:

ينشئ عقد الوعد بالبيع العقاري التزاماً شخصياً في ذمة الواعد بإتمام عملية البيع النهائي خلال المهلة المحددة لإعلان الرغبة في التعاقد . وهذا العقد لا ينقل ولا يعدل ولا يصرح بحق الملكية العقارية لفائدة الموعود له وإنما تبقى بيد صاحبها (الواعد) .

¹ - أنظر المادة 743 من ق م ج ، المرجع السابق .

² - Laurent ZEIDENBERG et autres , les 1000 questions à l'avocat , HACHETTE , 1988 , p 309

³ - عبد الرحمان بريارة ، الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليلة ، 1999-2000 ، ص 18

⁴ - المحكمة العليا ، ملف رقم 76988 المؤرخ في 1991/07/10 ، المجلة القضائية ، عدد 03 لسنة 1992 ، ص 35 .

ويعتبر وعد البيع المشهر قيد على تصرف المالك في العقار¹ ، فلا يمكنه التنازل عنه للغير إلا إذا تحلل من إلتزامه في مواجهة الموعود له ، إذ نصت المادة 104 من المرسوم 76- 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري أن المحافظ العقاري يتحقق من أن البطاقة غير مؤشر عليها بأي سبب يقيد حرية التصرف في الحق من قبل صاحبه الأخير ، ونصت المادة 101 منه أيضاً أنه وفي هذه الحالة يؤجل المحافظ العقاري الشهر ويطلب من صاحب الحق إثبات أن القيد على التصرف زال . وإذا ما خالف المحافظ العقاري ذلك فإنه يعد قد ارتكب خطأ يرتب مسؤوليته طبقاً لأحكام المادة 23 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

وإذا ما نُصِرَ في العقار لفائدة الغير بعقد رسمي مشهر فإن التنفيذ العيني أصبح غير ممكن ، ولا يبقى بيد الموعود له سوى دعوى الرجوع على الواعد بالتعويض جبراً عما لحقه من ضرر استناداً لأحكام المادة 176 من ق م ، كما يمكنه الرجوع على المحافظ العقاري لمطالبته بالتعويض عن إهدار حقه العيني لأنه أجاز التصرف في العقار لصاحب حق مقيد يلزمه بنقل ملكيته إليه بموجب وعد بالبيع مشهر بالمحافظة العقارية ، كما يمكنه أيضاً رفع دعوى على الخلف الخاص لفسخ العقد طبقاً لأحكام المادة 87 من المرسوم رقم 76-63 لأن العقد الذي أكتسب به هذا الأخير العقار تم إشهاره بعد إشهار الوعد بالبيع المقيد لتصرف صاحب الحق الذي تنازل له عن العقار² .

وأما إذا كان العقار مازال في ذمة البائع وامتنع عن أداء إلتزامه ، وكان رفضه لا يستند على بيئة قانونية تفيد تصرفه في العقار الموعود به لفائدة شخص آخر ، جاز للموعود له حينها أن يستصدر حكماً قضائياً من جهة القضاء المختصة يقوم مقام عقد البيع طبقاً للمادة 72 من ق م ج متى تبين للقاضي صحة الوعد بالبيع وثبوت ملكية الواعد للعقار الذي يرد عليه عقد الوعد بالبيع طبقاً للقانون

¹ - بعدما كانت مسألة شهر عقود الوعد بالبيع محل خلاف كبير ، فصل المشرع الجزائري في ذلك بمناسبة صدور قانون المالية لسنة 2004 ، حيث أصبحت هذه العقود تشهر في المحافظة العقارية كباقي العقود الناقلة للملكية العقارية .

-أنظر المادة 10 من القانون 03-22 المؤرخ في 28/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 ، ج ر عدد 83 لسنة 2003.

² - أنظر : المحكمة العليا ، ملف رقم 258113 المؤرخ في 30/01/2002 ، متاح على الموقع الرسمي لمنظمة المحامين سيدي بلعباس :

وبصيرورة هذا الحكم نهائياً، حائزاً لقوة الأمر المقضي فيه ، تعين على من تقررت له المصلحة أن يتقدم أمام المحافظة العقارية التي يقع بدائرة اختصاصها العقار محل التصرف . للتأشير بهذا الحكم بمجموعة البطاقات العقارية حتى يولد حقاً عينياً عقارياً لفائدة الموعود له، الصادر لفائدته الحكم القضائي، ويكون حجة على الطرفين المتعاقدين وعلى كافة المتعاملين في العقارات وذلك بإخراج ملكية هذا العقار من الواعد ونقلها إليه (الموعود له) بالشهر . ويعتبر الحكم القضائي في هذه الحالة مثبتاً ومولداً للحق العيني العقاري¹ .

الفرع الرابع: حكم تثبيت صحة العقد العرفي:

العقد العرفي هو " ذلك السند الصادر عن الأفراد دون أن يتدخل في تحريره موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة ، ولا يخضع لشكلية معينة أثناء تحريره "².

وكانت العقود العرفية الثابتة التاريخ تشكل سندات ملكية صحيحة ويمكن الاحتجاج بها أمام الجهات القضائية لغاية الأول من يناير سنة 1971 تاريخ دخول الأمر 70-91 المتضمن مهنة التوثيق³ حيز التنفيذ، حيث تم بموجب أحكام المادة 12 منه اشتراط الرسمية في المعاملات العقارية تحت طائلة البطلان .

لكن وبصدور الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري ومراسيمه التنفيذية تم تبني نظام الشهر العيني ، فأصبح لزماً لانتقال الملكية العقارية أن يُفرغ التصرف في قالب رسمي ليكون قابلاً للإشهار العقاري ، الأمر الذي دفع بأصحاب هذه العقود العرفية اللجوء إلى المحاكم قصد تثبيت صحتها حتى يتسنى لهم إشهارها بمصالح الحفاظ العقاري تقيداً بالقانون⁴ .

¹ - مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص 192

² - علي فيلاي ، الالتزامات - النظرية العامة للعقد ، موفم للنشر ، الجزائر ، ط 2 ، 2005 ، ص 238

³ - الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15/12/1970 ، المتضمن قانون الموثق ، ج ر عدد 78 لسنة 1970 الملغى بموجب القانون رقم 88 - 27 المؤرخ في 12/07/1988 المتضمن قانون التوثيق ، ج ر عدد 18 لسنة 1988

الملغى بدوره بموجب القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق ، ج ر عدد 14 لسنة 2006

⁴ - محمد لعشاش ، مرجع سابق ، ص 315

ويتعين على القاضي في هذه الحالة التأكد من تاريخ العقد العرفي، وأطرافه، وأركانه، ووضعية العقار محل العقد لاسيما وضعه من عملية المسح العقاري، ومتى توفرت هذه الشروط يقضي بثبوت صحة العقد العرفي، على أن يسجل الحكم النهائي و يشهر بالمحافظة العقارية تحت طائلة عدم جواز الاحتجاج به في مواجهة الغير¹.

الفرع الخامس: الحكم الذي يكرس الملكية على أساس التقادم المكسب:

كان بإمكان حائز العقار -كما سبق وأن رأينا - اللجوء إلى الموثق قصد تحرير عقد شهرة لإثبات ملكيته عن طريق التقادم المكسب، غير أن المشرع الجزائري ألغى القانون الذي يكرس أحكام عقد الشهرة نظراً للمنازعات والإشكالات والتجاوزات التي طرحتها في الميدان العملي، وأجاز له - عوض ذلك - في حالة ما إذا نازعه شخص آخر في حيازته، أن يستصدر حكماً قضائياً يكرس ملكيته للعقار محل النزاع إذا ما توفرت الشروط المقررة قانوناً². ويمكن أن يصدر الحكم القضائي بمناسبة دعوى قضائية مستقلة يرفعها الحائز أو بمناسبة دفع يثيره.

ويجب على القاضي المنظورة أمامه الدعوى، أن يعاين الملف التقني الذي يلزم رافع الدعوى بإحضاره، والمتمثل في³:

- مخطط معد من طرف خبير معتمد سواء أكان خبير عقاري أو مهندس معماري أو خبير في القياس أو حتى مكتب دراسات، وهذا من أجل التأكد من المساحة المراد اكتسابها بدقة ومدى احترام الملكيات المجاورة والارتفاقات إن وجدت والبنائيات والمنشآت التي يحتويها.
- شهادة من البلدية تثبت بأن العقار لا يدخل ضمن أملاك البلدية أو احتياطاتها العقارية.
- شهادة من إدارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية تثبت الطبيعة القانونية للعقار إن كان يدخل ضمن أملاك الدولة أو الولاية أم لا.
- شهادة من المحافظة العقارية تحدد الوضعية القانونية للعقار وهل سبق وأن حرر بشأنه عقد ملكية مشهر لفائدة الغير أم لا.

¹ - المحكمة العليا، ملف رقم 99699 مؤرخ في 1993/07/25، المجلة القضائية، عدد 2 لسنة 1994، ص

² - أنظر المادة 827 وما بعدها من ق م ج، المرجع السابق.

³ - أحمد رضا صنوبر، مرجع سابق، ص 50

ويُشترط أن يسبق الحكم القيام بتحقيق قضائي وذلك بالاستماع إلى الشهود الذين يمكنهم أن يُفيدوا مجرى التحقيق عملاً بالمواد 150 إلى 163 من ق م ج ، كما يُستحسن أن ينتقل القاضي إلى عين المكان للاستماع إلى إفادات الملاك المجاورين لأنهم أدركوا بالحياة من الشهود الذين يحضرهم المدعي لإثبات وضعيته .

وبعد صدور الحكم القاضي بتكريس الملكية على أساس التقادم المكسب فإنه يصبح سنداً مثبتاً للملكية مما يستوجب شهره بسعي من أمين ضبط المحكمة لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً عملاً بأحكام المادة 90 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري . وتعتبر الأحكام الصادرة في دعوى تثبيت الملكية أحكاماً مصرحة و كاشفة للحقوق ، لأن ملكية الحق العيني فيها قد انتقلت إلى مالكا بوضع اليد واكتسبها بالتقادم الطويل¹ .

الفرع السادس: الحكم القاضي بتثبيت حق الشفعة :

الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون ، ويثبت حق الشفعة لملك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة ، وللشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار إلى أجنبي ، ولصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها . غير أنه لا يمكن للشخص استعمال هذا الحق إذا بيع العقار ليكون محل عبادة أو ليلحق بمحل العبادة ، أو إذا ما حصل البيع بالمزاد العلني لإجراءات رسمها القانون ، أو إذا وقع البيع بين الأصول و الفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب لغاية الدرجة الرابعة أو بين الأصهار لغاية الدرجة الثانية . ويسقط الحق في المطالبة بالشفعة إذا مرت مدة سنة كاملة من تسجيل عقد البيع² .

واستعمال الحق في الشفعة ، يجعل الشفيع يحل محل المشتري للعقار . وبما أن الأمر يتعلق بتصرف عقاري ، فإن إعلان الشفيع عن رغبته في الشفعة إلى كل من البائع و المشتري ، ينبغي أن يتم بمقتضى عقد رسمي يعده الموثق ، و يعلن بواسطة المحضر القضائي و إلا كان التصريح بالرغبة

¹ - جمال بوشنافة ، الآثار القانونية المترتبة عن نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، 2011 ، ص 177

² - أنظر المواد 794 و 795 و 798 و 807 من ق م ج ، المرجع السابق .

في الشفعة باطلاً بحكم المادة 801 من ق م . ويتعين معه أيضاً ، تسجيل إرادة الشفيع في الشفعة بإدارة الشهر العقاري حتى يكون حجة على كافة ويضع كل من البائع والمشتري للعقار على بينة من أمر الملكية العقارية محل البيع والتي تم الإعلان بالرغبة في نقلها لفائدة الشفيع¹.

وبعد أن يستوفي الشفيع هذه الإجراءات ، يتعين عليه رفع دعوى قضائية على البائع والمشتري أمام المحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار محل البيع ، وذلك خلال أجل ثلاثين يوماً تسري من تاريخ إعلان رغبته في الشفعة . وبمخالفته لذلك ، يقع حقه تحت طائلة السقوط . وإذا تبين للقاضي أن إجراءات الشفعة صحيحة ، أصدر حكماً في الدعوى يقضي بثبوت الشفعة لفائدة الشفيع ليحل محل المشتري . ويعتبر هذا الحكم القضائي في هذه الحالة سنداً لملكية الشفيع².

وحتى يستكمل الحق في الشفعة كامل آثاره القانونية ، ينبغي على الشفيع السعي إلى إخضاع الحكم الصادر بثبوت حقه إلى الإشهار العقاري بالمحافظة العقارية حتى يكون حجة على الجميع . والشهر العقاري في هذه الحالة ، استثناءً من قاعدة الأثر المنشئ للسجل العيني ، ليس مصدراً لحق الشفيع على ملكية العقار، فالملكية هنا ثابتة بمقتضى الحكم القضائي أما الإشهار فدوره يقتصر على الإعلام فقط³.

¹ - مجيد خلفوني ، مرجع سابق ، ص 177

² - أنظر المادتين 802 و 803 من ق م ج ، المرجع السابق .

³ - مجيد خلفوني ، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 181

المبحث الثاني:

شغل المسكن عن طريق الحيازة

الحيازة واقعة مادية تتمثل في سيطرة الشخص سيطرة مادية على حق عيني أو حق شخصي ، سواء كان الحائز هو صاحب هذا الحق أو لم يكن ¹ ، والعبرة في الحيازة بالحيازة الفعلية وليست مجرد تصرف قانوني قد يطابق أو لا يطابق الحقيقة ² . فالحيازة الفعلية للمسكن تكمن في السيطرة عليه ، بالحصول على مفاتيحه والسكن فيه أو ممارسة نشاط فيه ³ .

قد تقترن السيطرة المادية بنية وقصد الحائز بالظهور بمظهر المالك أو صاحب حق عيني آخر على المسكن ، مما يقتضي أن يباشر الحائز حيازته لحساب نفسه باعتباره صاحب الحق ، وفي هذه الحالة نكون أمام ما يسمى بالحيازة القانونية أو الحقيقية (المطلب الأول) ، أما إذا انتفى العنصر المعنوي فإننا نكون بصدد الحيازة العرضية أي مجرد وضع اليد حيث يباشر الشخص السيطرة المادية ليس لحساب نفسه و إنما بمقتضى سند ينطوي على الإشراف على حق لشخص آخر (المطلب الثاني) .

المطلب الأول :

الحيازة القانونية للمسكن :

الحيازة القانونية هي كل حيازة تتوافر فيها السيطرة الفعلية على الشيء محل الحيازة من خلال مباشرة الأعمال المادية عليه من طرف واضع اليد ، بالإضافة إلى قصد الحائز ونيته في التملك والظهور في حيازته بمظهر المالك أو صاحب الحق العيني عليه مع التصرف فيه كما يتصرف المالك في ملكه ⁴ .

¹ - ليلى طلبة ، مرجع سابق ، ص 60

² - نبيل إبراهيم سعد ، الحقوق العينية الأصلية (أحكامها و مصادرها) ، منشأة المعارف ، مصر ، 2001 ، ص 270

³ - عبد الحفيظ بن عبيدة ، مرجع سابق ، ص 96

⁴ - نادية قادري ، النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة العقيد الحاج لخضر ، باتنة ، 2008-2009 ، ص 73

ولتغطية هذا المطلب سنستعرض الحياة القانونية من خلال الحديث عن ركنيها وشروط صحتها وآثارها (الفرع الأول) ، ثم نتطرق لشهادة الحياة (الفرع الثاني) ، ونتناول في الأخير مسألة إثبات الحياة (الفرع الثالث) .

الفرع الأول: ركن الحياة القانونية وشروط صحتها وآثارها :

لا يعتد القانون بالحياة إلا إذا اجتمع ركنها (أولاً) وتوافرت شروط صحتها (ثانياً) ، وعندها فقط تترتب عليها آثار هامة (ثالثاً) .

أولاً : ركن الحياة القانونية : حتى تكون الحياة منتجة لآثارها القانونية لابد أن تتوافر على الركن المادي (1) والركن المعنوي (2) .

1- الركن المادي : لأن تعذر على المشرع الجزائري استحداث تعريف للركن المادي فإنه قد أكد على وجوبه بلفظ السيطرة المادية أو الفعلية ، والذي هو عبارة عن مجموع الأعمال المادية التي يقوم بها الحائز على الحق موضوع الحياة ، سواء كان الحق ملكية أو حقاً عينياً آخر ، أو يقتضيه مضمون الحق موضوع الحياة ، وتصدر هذه الأعمال عادة عن يملك الشيء أو يستعمل عليه حقاً من الحقوق العينية .

ويشترط في الأعمال المادية أن تكون من حيث التكرار و الكثرة و الأهمية مطابقة للمألوف في استعمال الأشياء وكافية للدلالة على وضع اليد، بحيث لا يشك الغير بأن ممارس هذه الأعمال هو صاحب الحق على الشيء . فإذا كان الشيء داراً استحوذ عليها ودخلها وتردد عليها وسكنها أو أسكن فيها غيره ¹ . بينما الأعمال القانونية كالبيع والتأجير والتأمين ، فلا تكفي بذاتها لتحقيق العنصر المادي في الحياة ذلك لأن هذه الأعمال قد تصدر عن شخص لا يتمتع بالحياة ، فالتصرفات القانونية قد ترد على الحق دون أن يكون لمن صدر عنه التصرف سلطة فعلية على الشيء كالفضولي ² .

¹ - عبد العزيز محمودي و سعيد حاج علي ، إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري ، منشورات بغدادي ، ط 1 ، 2011 ، ص 27

² - نبيل إبراهيم سعد ، المرجع السابق ، ص 476

ولكي تتحقق الحيابة يجب أن يصبح الشيء محل الحيابة تحت سيطرة الحائز الفعلية بالاستحواذ الفعلي عليه ، وتتحقق السيطرة المادية إما ابتداءً أو انتقالاً من الغير ، وتباشر إما من الحائز بنفسه أو بواسطة الغير كما يجوز مباشرتها على الشيوع¹.

وتزول الحيابة بفقدان الركن المادي ، ويتم ذلك إذا اغتصب الغير هذه الحيابة بالإكراه أو بدون علم الحائز، أما إذا وقع مانع مؤقت كالقوة القاهرة فلا زوال للحيابة بهذا الصدد . وقد منح القانون للحائز حق المطالبة باسترداد الحيابة قضائياً خلال سنة من ضياعها أو فقدانها وإذا انقضت هذه السنة دون إجراءات قضائية في فإن زوال حقه حتمي حتى ولو كان يجهل اغتصاب محل الحيابة².

2 - الركن المعنوي : يُقصد بالركن المعنوي للحيابة توافر النية لدى الحائز لاكتساب الحق العيني والظهور بمظهر صاحب الحق أو مالك الشيء المحاز ، وذلك عند مباشرة الأعمال والتصرفات المادية التي تُعد مزاولة للحق موضوع الحيابة ومتفقة مع طبيعته ، ويكون ذلك لحساب الحائز لا لحساب شخص آخر³.

ولما كان قوام الركن المعنوي للحيابة هو نية الحائز، فإن الشخص الذي يقوم بالأعمال المادية التي ينقصها عنصر القصد لا يعتبر في نظر القانون حائزاً . كما لا يعتبر حائزاً الشخص الذي تتجه إرادته إلى اكتساب ملكية الشيء أو الحق دون أن تتحقق السيطرة الفعلية على هذا الشيء.

ويتطلب قيام الركن المعنوي أن تكون مباشرة الحائز للمظاهر المادية في الحيابة لحساب نفسه لا لحساب غيره ، فإذا باشر واضع اليد أعمالاً مادية لكنه لم يقصد من وراءها أنها لحساب نفسه باعتباره صاحب حق عيني ، إنما باشرها اعترافاً منه بالحق العيني لشخص آخر كما لو كان مستأجراً

¹ - أنظر : رمضان أبو السعود ، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، 2002 ، ص 306 و 307 .

² - محمودي عبد العزيز و حاج علي سعيد ، المرجع السابق ، ص 38

³ - Alex WEILL , Droit civil (les biens) , édition DALLOS ,Paris , 2^{eme} édition, 1974 , pp 325-326

أو مستعيراً ، يجعل حيازته خالية من الصفة القانونية . لذلك كان تحقق هذا الركن أو تخلفه ، في حال قيام الركن المادي ، هو الفاصل بين الحيازة القانونية وبين الحيازة العرضية ¹ .

والأصل في العنصر المعنوي أن يكون قائماً لدى الحائز شخصياً لأن النية أمر شخصي ، فلا يجوز مباشرته بالوساطة كما هو الشأن بالنسبة للركن المادي . فإذا وضع المستأجر يده على حديقة ملاصقة للمسكن المؤجر ، وقام بالأعمال المادية المكونة للعنصر المادي لحساب المؤجر ، دون أن يُعلمه بذلك ، فلا تتوافر للمؤجر الحيازة القانونية لتخلف العنصر المعنوي لديه . ولا يُستثنى من هذا الأصل إلا حالة الحائز غير المميز ، فإذا كان الحائز صغيراً فعندئذ يتحقق العنصر المعنوي لدى الولي أو الوصي ، وفي هذه الحالة يجتمع لدى النائب الركنان المادي والمعنوي معاً ، ومثل الصغير غير المميز المجنون والمعتوه والشخص الاعتباري ، فإن العنصر المعنوي يمكن أن يتحقق لدى من يمثلهم وهو ما تقضي به المدة 809 من ق م ج .

ولا تقوم الحيازة على الأعمال التي يأتيتها الشخص بإذن أو بتسامح من المالك ² ، ويرجع سبب ذلك لكون الحيازة القانونية قائمة على الغصب والتعدي ، ومن يباشر عملاً على أنه رخصة أو مباح فإنه يباشر حقاً ولا يتوافر لديه قصد استعمال حق الأخذ . ويرى بعض الفقه أن التسامح يُعد صورة من صور الحيازة العرضية ويُرد على هذا أن الحائز العرضي لا يحوز لحساب نفسه وإنما لحساب غيره ، أما في مجال الرخصة أو التسامح فإن المُحرز يحوز لحساب نفسه وبإذن من المالك ³ .

وتزول الحيازة إذا فُقد الركن المعنوي ولو ظل الركن المادي قائماً ، كأن تتغير نية الحائز من العمل لحسابه إلى العمل لحساب غيره ، ومثاله أن يتحول واضع اليد إلى مستأجر أو مستعير أي تتحول الحيازة من قانونية إلى عرضية ⁴ .

¹ - حسن كيره ، الحقوق العينية الأصلية : أحكامها ومصادرها ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، ط 4 ، 1995 ، ص 443

² - أنظر المادة 808 من ق م ج ، المرجع السابق .

³ - محمد وحيد الدين سوار ، مرجع سابق ، ص 234-235

⁴ - المجلس الأعلى ، ملف رقم 18440 مؤرخ في 1987/07/01 ، المجلة القضائية ، عدد 4 لسنة 1990 ،

وتجدر الإشارة أن الحيابة تزول أيضاً متى تخلى عنها الحائز طوعية باختياره وإرادته ، كأن يقوم بتسليم المسكن إلى حائز جديد يخلفه في الحيابة ويعترف له بأحقته في تملك الشيء المحاز ، أو كحالة تخلي الحائز عن الشيء المحاز بنية تركه فيصبح من الأشياء المتروكة . وزوال الحيابة هنا راجع لفقدائها ركنيها المادي والمعنوي معاً¹.

ثانياً: شروط صحة الحيابة : لا تصح الحيابة ولا تترتب عليها آثارها إلا إذا كانت خالية

من عيوب ثلاث هي الإكراه والخفاء واللبس ، وذلك وفق ما جرت عليه المادة 808 من ق م ج في فقرتها الثانية بقولها أنه " إذا اقترنت الحيابة بإكراه، أو حصلت خفية، أو كانت فيها التباس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيابة أو التباس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب ". وأدرج المشرع الجزائري عيباً رابعاً أغفلته أحكام المادة 808 السالفة الذكر ، وهو عيب انقطاع الحيابة ، حيث أننا إذا رجعنا إلى المادة 524 من ق م ج إنراها تنص على مايلي : "...وكانت حيازته هادئة ، علنية ، مستمرة لا يشوبها انقطاع ...".

وظاهر من هذا أن الحيابة الصحيحة يجب أن تتوفر فيها صفات أربع هي الهدوء (1) والعلنية(2) والوضوح(3) والاستمرار (4) .

1- هدوء الحيابة : يشترط في صحة الحيابة أن تكون غير مشوبة بعيب الإكراه . وتكون

الحيابة معيبة بهذا العيب إن حصل عليها صاحبها بالقوة أو بالتهديد وبقي محتفظاً بها دون أن تنقطع القوة أو التهديد الذي حصل عليها به ، ويستوي في ذلك أن تكون القوة أو التهديد قد أستعمل ضد المالك الحقيقي لانتزاع ملكه منه أو استعمل ضد حائز سابق غير مالك لانتزاع حيازته ، كما يستوي أن يكون من استعمل القوة أو التهديد هو الحائز نفسه أو أعوان له يعملون باسمه².

2- علنية الحيابة : فيبشرها الحائز على مشهد من الناس أو على القليل على مشهد من

المالك أو صاحب الحق الذي يستعمله الحائز ، فإذا أخفاها الحائز عن المالك أو صاحب الحق ، بحيث لا يشعر هذا بأن حقه في حيازة غيره كانت الحيابة مشوبة بعيب الخفاء أو عدم العلانية .

¹ - عبد العزيز محمودي و سعيد حاج علي ، المرجع السابق ، ص 39

² - محمد وحيد الدين سوار ، المرجع السابق ، ص 246

وإخفاء حيازة العقار ليس بالأمر اليسير إذ يصعب مثلاً على الحائز إخفاء حيازته لمنزل يسكنه أو لأرض يزرعها لأن طبيعته تحتم أن تكون حيازته ظاهرة ، ولذلك يضرب الفقه أمثلة نادرة لحدوث الحيازة الخفية في العقار كالجار الذي يحوز شريطاً صغيراً من أرض جاره ويدخله في حدود ملكية دون علم صاحبه . ومهما يكن فالحيازة إذا كانت خفية فلا يؤثر فيها حسن أو سوء نية الحائز، ولكن ليس من الضروري لاعتبار الحيازة علنية أن يعلم بها المالك علم اليقين ، بل يكفي إمكانية واستطاعة العلم¹.

3- وضوح الحيازة : يتعلق هذا الشرط بالعنصر المعنوي في الحيازة إذ تكون الحيازة

مشوبة بعيب الغموض أو اللبس إذا اشتبه أمرها فيما يتعلق بالعنصر المعنوي، فيطرح التساؤل، هل أن الحائز يحوز لحساب نفسه أو أنه يحوز لحساب غيره؟ أو لحساب نفسه وحساب غيره معا ؟ وأغلب الأمثلة العملية على الحيازة الغامضة تكون في الملكية العقارية الشائعة ، كما لو حاز أحد الشركاء على الشيوع جميع المال الشائع على نحو لأ يعرف معه ما إذا كانت نيته قد انصرفت إلى الاستئثار بملكية العقار كله أم أنه يديره لحساب الشركاء جميعهم ، فهنا يقوم اللبس في حيازة الشريك في الشيوع للعين الشائعة إذا تمسك بأنه يحوز العين لحسابه إذ هي تحتل هذا المعنى كما تحتل معنى أن الشريك يحوز لحساب نفسه ولحساب غيره من الشركاء ، فتكون الحيازة في هذه الحالة مشوبة بعيب الغموض أو اللبس ومن ثم لا تنتج آثارها².

4- استمرار الحيازة : حتى تسلم الحيازة من هذا العيب لا بد أن تتوالى أعمال السيطرة

المادية على الشيء في فترات متقاربة ، فيستعمل الحائز الشيء من وقت إلى آخر كلما تقوم الحاجة إلى استعماله كما يستعمل المالك ملكه في العادة ، فإذا مضى بين العمل والآخر فترة طويلة من الزمن لا يستعمل فيها الحائز الشيء وكانت هذه الفترة من الطول بحيث لا يدعها المالك الحريص على الانتفاع بملكه انتفاعاً كاملاً ، فإن الحيازة تكون في هذه الحالة غير مستمرة أو منقطعة ، غير أن انتظام الاستعمال يختلف باختلاف طبيعة الشيء، فمن يحوز مسكناً مثلاً ، حتى تكون حيازته مستمرة ، يجب أن يسكن المنزل وألا ينقطع عن سكناه إلا عند سفر أو غير ذلك ، ولا يعتبر الكف

¹ - رمضان أبو السعود ، الوسيط في الحقوق العينية الأصلية ، ج 1 ، الدار الجامعية ، 1986 ، ص 561

² - محمد وحيد الدين سوار ، المرجع السابق ، ص 246

عن استعمال الشيء بسبب قوة قاهرة كحدوث فيضان يغمر الأرض انقطاعاً يخل بالاستمرار في الحياة¹.

بقي أن نقول أن المشرع الجزائري قد يَسَّر إثبات استمرار الحياة حين وضع قرينة لصالح الحائز مفادها أن وضع اليد إذا كان قائماً مع ثبوته في وقت سابق ، يُعد قرينة على قيامه في المدة الممتدة بين الزمنين مالم يَقم دليل على خلاف ذلك وفقاً لما تنص عليه المادة 830 من ق م ج .

وتجدر الإشارة إلى أن عيب عدم الاستمرار هو عيب مطلق ، إذ أنه يحق لكل ذي مصلحة أن يتمسك به ، لأن الحياة في ذاتها تكون غير مستمرة بالنسبة إلى الناس كافة ، بخلاف العيوب الأخرى للحياة فهي عيوب نسبية ، بمعنى أن الحياة لا تكون لها أثر إلا بالنسبة لمن وجه إليه العيب وحد ، وهو ما يستفاد من نص المادة 808 من ق م ج .

ثالثاً: آثار الحياة القانونية : يُرتب القانون على هذا النوع من الحياة آثاراً عديدة أهمها²:

1- أن القانون يحميها لذاتها و يمنع الاعتداء عليها حتى ولو لم تكن مستندة إلى حق وذلك بدعاوى الحياة الثلاث التي نظمها القانون المدني .

2- تؤدي الحياة القانونية المتوفرة على عنصرها والمستوفية لشروطها إلى كسب ملكية الحق العيني بالتقادم المكسب .

3- في مجال الإثبات الحياة قرينة على الملكية حتى يثبت العكس لذلك نجد أن الحياة القانونية تجعل للحائز مركزاً ممتازاً فيما يثور من منازعات على ملكية المسكن ، إذ يفترض القانون أن الحائز هو المالك آخذاً بالظاهر حتى يثبت المدعي ملكيته للعين محل الحياة ، فيعفى الحائز من عبء إثبات حقه و يلقي بهذا العبء الثقيل على من ينازعه في حقوقه على الشيء محل الحياة³ .

4- الحياة سبب في تملك ثمار العين المحازة ذلك أن القانون جعل للحائز حسن النية الحق في تملك ما يقبضه من ثمار ما يحوزه ، ولو تبين بعد ذلك أنه لاحق فيه .

¹ – Colin et Capitant , traité de Droit Civil Français , tome 2 par Juliot la morandière ,1959 , p 217

² – نادية قادري ، المرجع السابق ، ص73

³ – أنظر المادة 831 من ق م ج ، المرجع السابق .

5- يمنح القانون للحائز الحق في حماية حيازته القانونية ضد كل تعرض أو تهديد و ذلك بمباشرة دعاوى الحيازة لذلك تشكل حماية الحيازة حماية للملكية بطريق غير مباشر ، لأن القانون يفترض أن الحائز هو المالك غالباً و لهذا قيل بحق أن الحيازة هي خط الدفاع الأول عن الملكية .

الفرع الثاني :شهادة الحيازة:

تُعرف شهادة الحيازة بأنها سند حيازي إداري اسمي يبرر الحيازة الصحيحة لأراضي الملكية الخاصة، يُعد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطاته واختصاصه المستمد من المواد 39 و40 من قانون التوجيه العقاري 90-25 والمرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 1991/07/27¹، تتضمن شهر الحيازة بناءً على تصريح من الحائز² .

وقد نصت المادة 39 من قانون التوجيه العقاري على أنه "يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 يمارس في أراضي الملكية الخاصة، التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلائية ولاتشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة" وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي".

وتم استحداث هذه الشهادة بناءً على " تجربة بينت تطابق الحالة الظاهرية في الميدان مع الحالة الشرعية في غالب الأحيان"³، الأمر الذي جعل المشرع يقر هذا الإجراء بغية تسوية وضعية الحائزين للعقارات عن طريق منحهم السند الذي يمكنهم الاحتجاج بسلطات المالك، ويسمح لهم بالحصول على رخصة البناء ويشجعهم على مجابهة أزمة السكن والبناء غير الشرعي⁴ .

¹ - المرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 1991 /07/27 الذي يحدد كفايات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها ، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري ، ج ر عدد 36 لسنة 1991 .

² - عبد العزيز محمودي ، مرجع سابق ، ص 238.

³ - أنظر المذكرة رقم 4123 بتاريخ 14 أكتوبر 1991 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية تتعلق بإعداد شهادة الحيازة.

⁴ - غنيمة لحو، شهادة الحيازة في قانون التوجيه العقاري ،مجلة المحكمة العليا ،عدد خاص لسنة 2004، ج 5، ص146.

ويتطلب الحصول على شهادة الحيابة توافر مجموعة شروط (أولاً) وإجراءات (ثانياً) ، من شأنها- إن احترمت - أن تُرتب آثاراً قانونية مهمة (ثالثاً) .

أولاً: شروط تسليم شهادة الحيابة : يستلزم قانون التوجيه العقاري طبقاً للمادة 39 منه والمرسوم التنفيذي 91-254 السابق مجموعة من الشروط لتسليم شهادة الحيابة يمكن تقسيمها، إلى شروط تتعلق بالعقار وشروط تتعلق بوضع اليد:

1- الشروط المتعلقة بالعقار الذي ترد عليه الحيابة:

أ- أن ترد الحيابة على الأملاك العقارية الخاصة، فلا يجوز تحرير هذه الشهادة على العقارات التابعة للأملاك الوطنية أو الأملاك الوقفية ، ولا يعيق أن الأراضي التي يحكمها قانون التوجيه العقاري فضاء¹، إذ أن البناية المستحدثة غير الشرعية في حكم عدم قانوناً لكنها تؤسس للحيابة².

ب- أن لا يكون العقار مملوكاً بسند صحيح منتج في نظر القانون، و السند الصحيح هو السند المشهر كما وضحته المادة 828 من ق م ج .

ج- أن لا يقع العقار في منطقة ممسوحة ، فالمسح أساس للتطهير والتسوية النهائيين ولا يقبل بعد إتمامه غير الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية³ .

2- الشروط المتعلقة بوضع اليد: لا يختلف وضع اليد في الإطار الخاص بشهادة

الحيابة عنه في القواعد العامة، وذلك سواء من حيث أركان الحيابة أو صفاتها و التي تصبح بها حيابة قانونية وصحيحة ، غير أن هناك اختلاف في أجل الحيابة .

فإذا كانت المادة 39 من قانون التوجيه العقاري ، والمواد 808 ومايليها من ق م ج لا تشترط مدة معينة لقيام الحيابة بعنصرها المادي والمعنوي، فإن المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-254

¹ - أنظر المادة 02 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري .

² - عيسى بن دوحه ،الأدوات القانونية لتسوية وضعية البنايات غير الشرعية ، موقع منتدى القانون العقاري ،

<http://aissabendouha.blogspot.com/2011/12/blog-post.html>

³ - أنظر المادة 19 المتضمن إعداد مسح العام وتأسيس السجل العقاري.

الذي يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها قد اشترطت مدة سنة واحدة على الأقل من ممارسة العناصر واعتبرتها كافية لقيام الحيازة وتسليم شهادة الحيازة¹.

ثانياً : إجراءات تسليم شهادة الحياز: يُميز في إجراءات تسليم شهادة الحيازة ،التي فصلها المرسوم التنفيذي 91-254 السابق ، بين الإجراء الفردي (1) والإجراء الجماعي(2) :

1- الإجراء الفردي: يقوم الحائز بتقديم طلب² يتضمن كل بيانات تتعلق بهويته ،وبتحديد العقار محل الحيازة تحديداً دقيقاً عن طريق إيراد المعلومات حول قوامه ومساحته والأعباء المحمل بها، ويرفق هذا الطلب بملف يتكون من شهادة الحالة المدنية للطالب ،وتصريح شرفي طبقاً لنموذج ملحق بالمرسوم 91-254 ، ومخطط يبين حدود ووضعية العقار، إلى جانب كل وثيقة أو سند يدعم موقف الطالب في ممارسة الحيازة³.

ويوجه الطلب والملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، الذي يتولى بدوره تسليم الطالب شهادة الحيازة التي تخضع للنشر على لوح البلدية و في الجرائد الوطنية عندما يتعلق الأمر بقطعة أرض كائنة بموقع حضري لبلدية تصل الكثافة السكانية بها إلى 20.000 نسمة على الأقل ، كما أنها تخضع للإشهار على مستوى المحافظة العقارية ،وتمسك بطاقتها على الشكل الشخصي، بعد ضمان نشر مضمون الطلب والتحقيق فيه على مستوى مصالح أملاك الدولة⁴.

2- الإجراء الجماعي: يخص هذا الإجراء برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة أو برامج إعادة التجميع العقاري ، حيث يقوم الوالي بإصدار القرار المتضمن الشروع في الإجراء بناءً على طلب السلطة المسؤولة عن البرامج المذكورة، ويودع هذا القرار لدى البلدية لينشر

¹ - استند نص المادة 02 من المرسوم 91-254 في تبرير المدة إلى المادة 413 من قانون لإجراءات المدنية الملغى التي تقابلها 524 من ق إ م إ رغم أن هذين النصين يتعلقان بشروط ممارسة دعوى الحيازة .

² - سُمي هذا الطلب عريضة طبقاً للمادة 02 المرسوم التنفيذي 91-254 الذي يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها ، المرجع السابق .

³ - أنظر المادة 06 من نفس المرجع.

⁴ - أنظر المادتين 08 و 09 من نفس المرجع .

في مقرها وفي الساحات العمومية وفي إحدى الجرائد لكي يتمكن كل راغب من تقديم طلب شهادة الحيازة الفردي¹.

ثالثاً : آثار تسليم شهادة الحيازة² : وهي آثار تسمح للمستفيد أن يتصرف في العقار محل الحيازة تصرف المالك الحقيقي غير أنه لا يستطيع التصرف في العقار بالبيع ونحوه³، ومن هذه الآثار .:

1- الحصول على رخصة البناء ورخصة الهدم: حَوَّل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁴ لصاحب شهادة الحيازة إمكانية الحصول على رخصة البناء ورخصة الهدم ، رغم أن المادة 50 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير لا تخول هذا الحق إلا لمالك العقار . وخروج المشرع عن هذه القاعدة وتمكين صاحب شهادة الحيازة من الحصول على هذا الامتياز دافعه تشجيع عمليات البناء والقضاء على البناء المخالف للقواعد المقررة في هذا المجال.

2- تسوية الوضعية العمرانية للبناء المشيد على القطعة محل الحيازة : وبالتالي الاستفادة من سند تحقيق المطابقة طبقاً لمقتضيات المادة 35 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

3- تأسيس رهن عقاري من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض: ضماناً للقروض ذات الأمد المتوسط والطويل ، ولأجل تشجيع الوظيفة الاجتماعية للأرض⁵ عن طريق

¹ - أنظر المادتين 03 و 05 من نفس المرجع .

² - نصت المادة 10 من قانون المالية 2004 على أن شهادة التقييم المؤقت ترتب نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة.

³ - أنظر المادة 43 فقرة 02 من من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري ، مرجع سابق .

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، مرجع سابق .

⁵ - غنيمة لحلو، شهادة الحيازة في قانون التوجيه العقاري، المرجع السابق، ص 162.

استثمارها والقيام بمشروع البناء¹ ، أو إتمام إنجاز البناية وتأهيلها طبقاً للشروط الممكن فرضها من قبل لجنة الدائرة قبل تسوية وضعية البناء غير الشرعي، كما نصت على ذلك المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 10-166 الذي يحدد كفاءات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع سكن².

4- التمسك بالملكية على أساس التقادم المكسب: بالرغم من الامتيازات العديدة

التي خولها القانون لصاحب شهادة الحيازة غير أن هذه الشهادة لا يترتب عنها الاعتراف بالملكية ، ولكنها تُمكن من اكتساب الملكية بالتقادم ، حيث أجازت الفقرة الثانية من المادة 14 من المرسوم 91-254 للحصول على شهادة الحيازة إثارة التقادم المكسب أثناء عملية المسح العقاري للعقارات المعنية بشهادة الحيازة ليسلم له بمناسبة ذلك الدفتر العقاري .

وفي هذا الإطار صدرت تعليمة عامة عن وزارة المالية بتاريخ 06/07/1994 أكدت على وجوب أن يعامل الحاصل على شهادة الحيازة معاملة الحائز الذي أتم المدة القانونية لاكتساب الملكية بالتقادم ودون التحقيق في مدة حيازته. غير أن هذه التعليمة استبدلت بتاريخ 24/05/1998 بتعليمة أخرى أكدت على ضرورة التثبت من المدة والتحقيق في الحيازة قبل تكريس الحائز مالكا .

وتعتبر مدة السنة الواحدة التي اشترطتها المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 91-254 لتسليم شهادة الحيازة مدة قصيرة جداً بحيث تُسهّل إمكانية التحايل مقارنة بالمدة المشترطة في القانون المدني لإثارة التقادم المكسب للملكية والتي تصل إلى 15 سنة في حالة انعدام السند الصحيح ، و 10 سنوات في حالة وجود سند صحيح مقترن بحسن النية³.

¹ - أنظر المذكرة رقم 4123 بتاريخ 14 أكتوبر 1991 عن المديرية العامة للأموال الوطنية تتعلق بإعداد شهادة الحيازة.

² - المرسوم التنفيذي رقم 10-166 المؤرخ في 30/06/2010 الذي يحدد كفاءات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع سكن ، ج ر عدد 41 لسنة 2010 .

³ - حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 99

الفرع الثالث : إثبات الحيازة :

فرض المشرع الجزائري بموجب المادة 30 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري¹ شرطاً جديداً لم يكن منصوصاً عليه من قبل في القانون المدني ، إذ اشترط على من يدعي الحيازة أن يكون لديه سند حيازي يبرر وضع اليد على العقار المحوز. الأمر الذي قاد لطرح تساؤل مفاده هل حق الحائز في الحماية القضائية هو حق مطلق متى توافرت الحيازة على شروطها وأركانها أم أن هذا الحق مقيد بوجود السند القانوني الذي يُثبت هذه الحيازة ؟

لقد تباينت آراء الفقه بخصوص مضمون المادة 30 السالفة الذكر حيث انقسم الفقه بصدها إلى اتجاهين اثنين:

- **الاتجاه الأول :** يرى أصحابه بأنه لا يمكن للحائز أن يرفع دعوى حيازة المنصوص عليها في القانون المدني بدون استظهار شهادة الحيازة، نظراً لورود النص بصريح العبارة و لهذا فإن السند الحيازي يعتبر قيداً على مباشرة الدعوى، إذ لا يمكن اللجوء إلى القضاء إلا باستيفائه ، بينما هناك من يعتبرها تتعلق بشروط قبول الدعوى و تحديداً شرط الصفة ، ولذلك فالبعض يرى ماجاء به قانون التوجيه العقاري بهذا الصدد هي أحكام كادت أن تؤدي على القضاء على أحكام الحيازة التقليدية².

- **الاتجاه الثاني :** يرى القائلون به أن شهادة الحيازة كوثيقة إدارية لم تقض على أحكام الحيازة التقليدية المنصوص عليها في كل من القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية كما حاول البعض الذهاب إليه . ذلك أن الهدف المتوخى من شهادة الحيازة بمفهوم قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 وكذا المرسوم التنفيذي 91-254 غير ذلك المقصود بالمفهوم العام للحيازة ، فشهادة الحيازة إنما شرّعت لأجل تشجيع الاستثمار ، وخدمة التنمية الاقتصادية وجعلها كضمانة قانونية للحائز ، بينما الهدف المتوخى من تقرير الحيازة كمفهوم عام فينصب أساساً على حماية الأوضاع الظاهرة والحفاظ على السكينة والأمن العامين³.

¹ - نصت المادة 30 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري على أنه : " يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل ."

² حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق ، ص 105

³ - حمدي باشا عمر ، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة - شهادة الحيازة) ، دار هومة ، 2001 ، ص 169

وعليه فحماية الحائز تعتمد على اجتماع أركان وشروط الحيازة في يد الحائز، ولا علاقة لها بأصل أو سند حيازته. فلا تطرح موضوعياً أسانيد الحائز وما إذا كانت صحيحة أم باطلة ،بل ما هو مطروح فقط أركان الحيازة وخلوها من العيوب ، فإن توافرت لشخص فهو حائز قانوني يستأهل الحماية المنصوص عليها .

وقد تبنى القضاء هذا الاتجاه (الثاني) ،إذ لم تعتبر المحكمة العليا شهادة الحيازة الوسيلة الوحيدة لإثبات الواقعة بل أشارت إلى إمكانية إثبات ذلك بكل الطرق والوسائل الممكنة من بيئة وشهادة شهود وغيرها من الإجراءات التي تسمح من استخلاص توافرها طبقاً لأحكام القانون المدني في تحديد مفهوم الحيازة وشروطها. حيث جاء في القرار رقم 22399 المؤرخ في 2002/01/23 أن "الحيازة مسألة موضوعية تخضع في إثباتها للقواعد العامة، وعليه فإن اعتماد قضاة المجلس لرفضهم الدعوى على أساس انعدام شهادة الحيازة ، يكونوا قد أساءوا تطبيق القانون"¹.

كما أجازت المحكمة العليا إثبات الحيازة حتى بالعقد العرفي رغم بطلانه حيث أشارت في قرارها رقم 448006 المؤرخ في 2008/05/14 بأنه " لا يحول التصريح ببطلان العقد العرفي المتضمن بيع العقار دون استئناس قضاة الموضوع به لإثبات تاريخ بداية الحيازة باعتبارها واقعة مادية يجوز إثباتها بكل الطرق"². كما قضت في القرار رقم 233201 المؤرخ في 2002/06/18 " أن القضاء بثبوت الحيازة اعتماداً على تاريخ العقد العرفي بصورة مستمرة ، وهادئة يُعد قضاءً سليماً ..."³.

¹ - المحكمة العليا ، ملف رقم 22399 المؤرخ في 2002/01/23 ،المجلة القضائية ، عدد 01 لسنة 2003 ، ص 322 .

² - المحكمة العليا ، ملف رقم 448006 المؤرخ في 2008/05/14 ، مجلة المحكمة العليا ، عدد خاص ، ج3 لسنة 2008 ، ص 107.

³ - المحكمة العليا ، ملف رقم 233201 المؤرخ في 2002/06/18 ، نشرة القضاة ، عدد 62 لسنة 2008 ، ص 349 .

المطلب الثاني :

الحيازة العرضية للمسكن :

الحائز العرضي للمسكن هو كل شخص انتقلت إليه من الحائز السيطرة المادية على المسكن وباشرها باسم الحائز ولحسابه ، وذلك بموجب عقد كما هو الحال بالنسبة لصاحب حق الانتفاع (الفرع الأول) والمستأجر (الفرع الثاني) وغيرهم ممن يرتبطون بعقد مع الحائز .

الفرع الأول: حق الانتفاع

حق الانتفاع هو من الحقوق المتفرعة عن حق الملكية بموجبه يتمتع المنتفع بسلطة استغلال العقار واستعماله ، مع بقاء سلطة التصرف بيد المالك ونظراً لأهمية هذا الحق فقد نظمته المشرع الجزائري من المادة 844 إلى المادة 854 من ق م ج .

أولاً : تعريف حق الانتفاع

لم يعرف القانون الجزائري كعادته الحق في الانتفاع بخلاف العديد من التشريعات العربية ، حيث عرفت المادة 1205 من القانون المدني الأردني الانتفاع على أنه : "حق عيني للمنتفع باستعمال عين تخص الغير واستغلالها مادامت قائمة على حالها وإن لم تكن رقبته مملوكة للمنتفع ". أما المادة 1327 من القانون المدني اليمني فقد صَدَّرت تعريفها لحق الانتفاع بذكر خاصة التوقيت ، التي أغفلها المشرع الأردني ، وذلك بقولها أن "الانتفاع حق مؤقت لشخص على عين مملوكة للغير يخوله استعمالها واستغلالها ، والتصرف في منفعتها مدة الانتفاع طبقاً لما يقضي به سبب إنشائه ". أما القانون المدني السوري فقد استبعد عبارة " مادامت قائمة على حالها" الواردة في القانون الأردني ، واستبدل بها عبارة " ويسقط بموت المنتفع " وحسناً فعل لأنه تَزِيد لا فائدة منه ¹.

ويستفاد من التعريفات السابقة لحق الانتفاع انه يتميز بخصائص ثلاثة وهي:

1- حق الانتفاع حق عيني أصلي : يخول صاحبه ميزتي التقدُّم و التنبُّع ، ويحتج به في مواجهة سائر الناس وبذلك يختلف عن الحقوق الناشئة بعقد الإيجار التي تعتبر حقوقاً شخصية .

¹ - محمد وحيد الدين سوار ، مرجع سابق ، ص 361

2- حق الانتفاع يعطي لصاحبه إمكانية استعمال شيء مملوك للغير و استغلاله: ويترتب على ذلك أن للمنتفع الحق في استخدام الشيء وفقاً لما اعد له ،كما أن له الحق في جميع ما يغله الشيء من ثمار، فإن كان الشيء منزلاً مثلاً سكنه أو أجره ، غير أن هذا الحق لا يولي صاحبه حق التصرف بالعين لأن مزية التصرف تبقى في يد المالك ، وبذلك يتجزأ حق الملكية عند نشوء الانتفاع إلى جزئين : جزء يختص به المنتفع ويتضمن الاستعمال والاستغلال وجزء آخر يظل لمالك الشيء المنتفع به ويقتصر على حق التصرف ، مما يعني أن حق المنتفع ينحصر في المنفعة دون الرقبة¹.

3- حق الانتفاع حق مؤقت : بخلاف حق الملكية الذي هو حق دائم . إذ ينتهي حق الانتفاع بحلول أقرب الأجلين الموت أو المدة المحددة له².

ثانياً: طرق كسب حق الانتفاع :

نصت المادة 844 من ق م صراحة على طرق اكتساب حق الانتفاع بوجه عام بنصها: " يكسب حق الانتفاع بالتعاقد وبالشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون .يجوز أن يوصى بحق الانتفاع لأشخاص متعاقدين إذا كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية كما يجوز أن يوصي به للحمل المستكن " .

ويستخلص من هذه المادة أن حق الانتفاع العقاري قد يكتسب إما بموجب التصرف القانوني سواء كان التصرف عقداً أو وصية، وقد يكتسب إما بموجب وقائع كالشفعة والتقادم، وهي نفس الأسباب التي يكتسب بها حق الملكية، ماعدا الأسباب التي لا تتفق مع طبيعة حق الانتفاع كالاستيلاء الالتصاق، وكذلك الميراث لأنه يعد حقاً مؤقتاً ينتهي بموت المنتفع³ ، كما أضاف المشرع الجزائري طريقة أخرى يكتسب بها حق الانتفاع ويتمثل في اكتسابه بمقتضى القانون .

1-العقد : يُعد العقد السبب الأكثر شيوعاً في كسب حق الانتفاع ، وقد يكون العقد منشأً لحق

الانتفاع أو ناقلاً له . ويكون العقد منشأً لحق الانتفاع بصورة مباشرة عن طريق ترتيب المالك لهذا

¹ - أنظر المادتين 846 و 847 من ق م ج ، المرجع السابق .

² - أنظر المادة 852 من نفس المرجع .

³ - راضية عليوان ، حق الانتفاع العيني العقاري في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر ، 2000- 2001 ، ص 11

الحق للغير على العين التي يملكها ، أو بصورة غير مباشرة عن طريق احتفاظ المالك بمنفعة العين ونقل الرقبة إلى الغير. وفي هذه الحالة يكون العقد قد انشأ في الحقيقة حق الرقبة لا حق الانتفاع، فيظهر حق الانتفاع بعد فصله عن الرقبة ومالك الرقبة لا يصبح مالكا ملكية تامة إلا بعد وفاة المنتفع والغاية من هذه العملية هو ضمان المنتفع لإيرادات العقار إلى غاية وفاته. وقيام حق الانتفاع بطريق الاحتفاظ يجد عدة تطبيقات في العلاقات العائلية وخصوصاً فيما بين الآباء المحتفظين بحق الانتفاع وبين الأبناء الحائزين لملك الرقبة¹.

ويكون العقد ناقلاً لحق الانتفاع عن طريق قيام المنتفع بنقل حقه إلى الغير بمقابل أو بلا مقابل. ويتمتع من انتقل إليه حق الانتفاع في هذه الحالة بنفس الحقوق التي يتمتع بها المنتفع الأصلي، أما الالتزامات فلا تنتقل إلى ذمة من تلقى هذا الحق لأنه يُعتد بشخصية المنتفع الأصلي لا بشخصية من تُصرف له ، لذلك ينتهي حق الانتفاع بموت المنتفع الأصلي ولو كان المنتفع الثاني (أي المتصرف له) مازال على قيد الحياة². وإذا مات هذا الأخير خلفه ورثته في الانتفاع حتى موت المنتفع الأصلي وهي الصورة الوحيدة التي يورث فيها حق الانتفاع³.

ولما كان محل العقد المكسب لحق الانتفاع عقاراً فإنه يجب إفراغ التصرف في شكل رسمي، وإلا كان العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً، هذا ما تقضي به المادة 324 من القانون المدني التي تنص على أنه "... يجب ، تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو... في شكل رسمي ، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد" ، وحتى يتحقق هذا الأثر فيما بين المتعاقدين وبالنسبة للغير يجب إخضاع العقد لإجراءات الشهر العقارية عملاً بنص المادة 793 من نفس القانون التي قضت بأن: " لا تنقل الملكية والحقوق الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القانونين التي تدبر مصلحة شهر العقار".

¹ – Christian Larroumet ، Droit civil, collection dirigée, par Lobry (C), Collection N°58 édition 01, Technipius, 1991 , p 273.

² – عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، الجزء 9 ، المجلد الثاني، أسباب كسب الملكية، مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية ، حق الإنتفاع وحق الارتفاق ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، ط 3 ، 2011 ، ص 1216

³ – رمضان أبو السعود ، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية ، مرجع سابق، ص 521

2- الوصية: كسب حق الانتفاع بالوصية أكثر وقوعاً في العمل من كسبه بالعقد، ويتم ذلك بأحد الطريقتين: إما أن يوصي مالك المسكن بحق الانتفاع به لشخص معين وتبقى الرقبة للورثة ، وإما أن يوصي بالرقبة لشخص معين ويبقى حق الانتفاع للورثة. ولا يجوز للمنتفع أن يوصي بحق الانتفاع ، لأن هذا الحق ينتهي حتماً بموته (المنتفع) ¹ .

وقد أخذ القانون الجزائري بمبدأ جواز الوصية بالمنافع، وقد نص على ذلك صراحة في الفقرة الثانية من المادة 844 من القانون المدني التي تنص أنه: "يجوز أن يوصي بحق الانتفاع لأشخاص متعاقدين إذا كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية كما يجوز أن يوصي به للحمل المستكن" ². والإيصاء بحق الانتفاع لأشخاص متعاقبين يعني لمصلحة أشخاص متعددين على التعاقب ، أي لواحد بعد الآخر. ولكل شخص حق انتفاع مستقل عن الآخرين ويستمد هذا الحق مباشرة من الموصي وليس من المنتفع الذي سبقه، وعلى ذلك إذا انتهى حق الانتفاع العقاري الأول بإنقضاء مدته أو بموت المنتفع ، نشأ حق انتفاع جديد للثاني لا صلة له بحق الانتفاع الأول ولا يعتبر استمراراً له لمصلحة الشخص الثاني ، و حتى إذا انتهى حق الانتفاع العقاري الثاني نشأ حق انتفاع عقاري ثالث وهكذا ، وتحدد مدة الانتفاع حينئذ ، من حيث المآل ، بحياة آخر منتفع ³ .

ولابد أن نشير، ونحن بصدد الحديث عن الوصية وحق الانتفاع ، إلى حالة من حالات التحايل على القانون التي غالباً ما يلجأ إليها المورث عندما يريد تفضيل أحد ورثته فيتصرف له بالمنزل في صورة بيع أو هبة مثلاً ، ولكنه يقصد منه الوصية ، فلا يريد نقل ملكية المبيع أو الموهوب حال حياته، وإنما يبغي نقل الملكية بعد الوفاة، ومن أجل تحقيق هذه الغاية يستثنى لنفسه حيازة المنزل والانتفاع به مدة حياته .

لحل هذا الإشكال لابد من الرجوع إلى نص المادة 777 من ق م ج التي اعتبرت هذا التصرف وصية وتجري عليه أحكامها ، وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر في 1990/03/05

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهاوري : الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، ج 9 ، المجلد الثاني، المرجع السابق، ص 1212

² - وردت كلمة " متعاقدين " وهذا خطأ، والصحيح " متعاقبين " إذا النص الفرنسي لنفس المادة يشير إلى

successives

³ - راضية عليوان ، المرجع السابق ، ص 24

تحت رقم 29240 بقولها أنه "من المقرر قانوناً أنه يعتبر التصرف وصية وتجري عليه أحكامها إذا تصرف الشخص لأحد ورثته واستثنى لنفسه بطريقة ما حياة الشيء المتصرف فيه والانتفاع به مدة حياته، مالم يكن هناك دليل يخالف ذلك...ولما كان ثابتاً في قضية الحال أنّ قضاة الاستئناف لما قضوا ببطلان عقد الهبة، وعدم تنفيذ التصرف باعتباره وصية لوارث يكونون بقضائهم كما فعلوا طبقوا القانون تطبيقاً صحيحاً".¹

ويشترط لتطبيق حكم المادة 777 من ق م ج توافر ثلاثة شروط هي²:

أ- أن يكون المتصرف له أحد الورثة ، والعبرة في تحديد صفة الوارث هي بوقت حصول الوفاة وليس بوقت صدور التصرف. ونرى بأنه ليس هناك من مبرر يستدعي قصر هذه القرينة على التصرفات الصادرة إلى وارث ، فقد يحابي المورث أحد الأشخاص من غير الورثة على حساب ورثته فيوصي له بمال يتجاوز ثلث التركة وصية مستترة .

ب- أن يحتفظ المتصرف بالحياة المادية للعين التي تصرف فيها . ويرى البعض أن شرط الاحتفاظ بالحياة ينبغي أن يشمل الحياة القانونية أيضاً، وعليه وجب أن يبقى المسكن مشهراً باسم المتصرف حتى يتمكن من منع المتصرف له من التصرف به . ويبدو هذا الرأي مستغرباً ذلك أن التصرف الناقل للحق العيني الذي يريد المورث إجراءه على المنزل لا ينعقد إلا بالشهر .

ج- أن يحتفظ المتصرف بحقه في الانتفاع بالعين مدى حياته ، كما لو اقتصر التصرف على نقل الرقبة إلى المتصرف له ، أو نقل الرقبة و المنفعة معاً ولكن المتصرف استعار العين أو استأجرها لمدى حياته .

3 -الشفعة : تعتبر الشفعة سبباً لكسب حق الانتفاع الوارد على العقارات المملوكة للخواص

.فتعد فائدة اقتصادية تهدف إلى جمع ما تفرق من حق الملكية³ ، فهي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في حق الانتفاع العقاري ، ولا يمكن ممارسة الشفعة إلا إذا تم التنازل عن حق الانتفاع

¹ - المحكمة العليا ، ملف رقم 29240 المؤرخ في 1990/03/05 ، المجلة القضائية ، عدد 3 لسنة 1992 ، ص 57

² - علي هادي العبيدي ، الوجيز في شرح القانون المدني : الحقوق العينية ، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، عمان ، ط 8 ، 2011 ، ص 121

³ - نبيل إبراهيم سعد ، الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها ، دار المعرفة الجامعية ، 1999 ، ص 329

الوارد على عقار بمقتضى عقد بيع ، وبالتالي لا تجوز الشفعة إذا انتقلت عن طريق الوصية أو الهبة أو المقايضة أو البيع بالمزاد العلني ، أو البيع الذي تم بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو بين الزوجين أو بين الأقارب لغاية الدرجة الرابعة وبين الأصهار لغاية الدرجة الثانية ¹ . ولا يؤخذ بالشفعة إلا بعد تمام إنشاء حق الانتفاع، فتكون الشفعة سبباً لكسب حق الانتفاع انتقلاً من المنفع، لاسبباً لإنشاء حق الانتفاع ابتداءً ²

ويثبت الحق في الشفعة لحق الانتفاع العقاري لأشخاص محددين في نص المادة 795 من القانون المدني التي تنص على أنه: "يثبت حق الشفعة... لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب ³ للرقبة ، للشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي".

والمقصود بحق الانتفاع المناسب أو الملابس ، أنه الحق الذي يقع على ملكية الرقبة التي تكون ثابتة للشفيع ، بحيث إذا اجتمع الحقان تنتهي تجزئة الملكية، وهذا العرض نادر الحصول في الواقع العملي ⁴ ، والشفعة في هذه الحالة ليست سبباً لكسب حق الانتفاع بل هي سبب لكسب الملكية، فيكون الشفيع قد لم شتات ملكيته، فيصبح مالكاً ملكية تامة باتحاد الذمة .

وإذا كان حق الانتفاع شائعاً بين شخصين، وباع أحدهما حصته الشائعة لأجنبي، فللشريك الآخر أن يأخذ هذه الحصة الشائعة بالشفعة ، مالم يتقدم مالك الرقبة لأخذ الحصة الشائعة، ذلك لأن مالك الرقبة أعلى مرتبة من الشريك المشاع في ترتيب الشفعاء .

4- التقادم المكسب : كما يصلح التقادم لكسب الملكية يصلح أيضاً لكسب الحقوق

العينية الأخرى والتي منها حق الانتفاع . والواقع أن كسب حق الانتفاع بالتقادم المكسب قليل الحدوث عملياً وذلك لان الحائز للشيء يتمسك بحق الملكية وليس بحق الانتفاع ولكن تصور هذه الحالة فيما

¹ - أنظر المادة 794 من ق م ج ، المرجع السابق .

² - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، الجزء 9 ، المجلد الثاني، المرجع السابق، ص 1219

³ - تورّد المادة 636 مدني مصري و المادة 39 ملكية عقارية لبناني عبارة "الملابس" بدل لفظة "المناسب" التي وردت في نص المادة 795 ق م ج .

⁴ - نبيل إبراهيم سعد ، المرجع السابق، ص 334

إذا اكتسب شخص حق الانتفاع بسند صادر عن غير المالك الأصلي فإذا أبطل سند المنتفع لهذا السبب في المستقبل يمكنه الاحتفاظ بحق الانتفاع استناداً للتقادم.

ومتى رتب شخص على مسكن لا يملكه حق منفعة لمصلحة شخص آخر، فإن هذا الأخير يكسب حق الانتفاع بالتقادم القصير إذا كانت حيازته لهذا الحق مقترنة بحسن نية ومستندة إلى سبب صحيح . وإذا لم تقترن الحيازة بحسن نية أو لم تستند إلى سبب صحيح فإن كسب الحق يكون بالتقادم الطويل¹.

5- بمقتضى القانون: نصت الفقرة الأولى من المادة 844 من ق م ج على إمكانية

اكتساب حق الانتفاع بمقتضى القانون ، مما يعني أن المشرع الجزائري قد أقر بما يُعرف بـ"حقوق الانتفاع القانونية" ، وهي حالات يكسب الشخص فيها حق الانتفاع بمال غيره بقوة القانون، إلا أننا وبالرجوع إلى القانون الجزائري نلاحظ غياب مثل هذه الحقوق أسوة بقوانين الأردن والعراق ومصر وغيرها من الدول العربية . ولعل مرد عدم شيوع التعامل بحق الانتفاع في هذه الدول عائد إلى عدم النص على طائفة حقوق الانتفاع القانونية² .

ويحظى حق الانتفاع بأهمية كبرى في فرنسا، بخلاف الجزائر والدول العربية الأخرى ، حيث انفرد القانون المدني الفرنسي بسرد حالات عدة يكسب فيها الشخص حق الانتفاع القانوني ، وهي حالات تكون خصوصاً في المجال العائلي الميراث ، كحق الأب والأم في الانتفاع بأموال أولادهم حتى يبلغوا سن الثمانية عشرة سنة ، وحق من بقي حياً من الوالدين في الانتفاع بالمال الذي يرثه من ولده والذي لا تتوّل له ملكيته كاملة، وحق من بقي حياً من الزوجين في الانتفاع ببعض أموال الزوج الآخر³.

¹ - أنظر المادتين 827 و 828 من ق م ج ، المرجع السابق ، وكذلك : علي هادي العبيدي ، المرجع السابق ، ص 199

² - عبد المنعم فرج الصدة ، الحقوق العينية الأصلية ، دار النهضة العربية ، بيروت ، 1982 ، ص 861

³ - Gabriel Marty, pierre Raynaud : Les Biens. par Patrice Jourdain. , Editions Dalloz, 1995, p 108.

ونعتقد أن مثل هذه الأحكام تتضمن حلولاً ناجعة لكثير من المشاكل الناتجة عن النزاعات الأسرية بسبب الميراث ، والتي غالباً ما تنتهي ببيع المسكن العائلي ليجد زوج المتوفى نفسه في الشارع بدون مأوى ، ولو استفاد من حق الانتفاع بالمسكن لحفظت كرامته مدة حياته .

ثالثاً: آثار حق الانتفاع :

تتمثل آثار حق الانتفاع في الحقوق التي يتمتع بها المنتفع (أ) والالتزامات المترتبة بزمته (ب) . وتستقى الأحكام المتعلقة بهذه الآثار من مصدرين هما : السند الذي أنشأ حق الانتفاع والقانون .

1- حقوق المنتفع : يتمتع المنتفع بالحقوق التالية :

أ- **حق المنتفع في استعمال المسكن** : يراد باستعمال الشيء استخدامه في جميع وجوه الاستعمال التي أعد لها والمتفقة مع طبيعته والحصول على منفعه. وبالتالي للمنتفع حق سكنى الدار ، وله أن يستخدم كل ما يتصل بها من ملحقات أو توابع وقت تقرير الحق، شأنه في ذلك شأن المالك . كما أن له أن يستفيد من الحقوق المقررة لمنفعة الدار كحق المرور¹ .

ب- **حق المنتفع في استغلال المسكن** : يمنح حق الانتفاع للمنتفع استغلال الشيء بهدف الحصول على الثمار دون المنتجات وذلك لأن المنتجات تقتطع من الأصل وبالتالي فإن ذلك يعد تصرفاً في الأصل فلا يدخل في سلطات المنتفع . وعليه يُمكن للمنتفع أن يستفيد من تأجير المسكن لغيره باعتبار بدل الأيجار ثماراً مدنية .

والسؤال الذي يثور هنا هو إن مالك الرقبة ، إذا كان قد أجر الدار إلى الغير قبل بدء الانتفاع ، فإلى أي مدى تنقيد حرية المنتفع في استغلال المال المنتفع به ؟ وبعبارة أخرى إلى أي مدى تسري عقود الإيجار التي يبرمها المالك في مواجهة المنتفع ؟ ثم إن المنتفع إذا أقدم على إيجار المسكن المنتفع به أثناء مدة الانتفاع فإلى أي مدى تسري هذه العقود في مواجهة المالك عند نهاية الانتفاع ؟ الظاهر أنه يتعين على المنتفع أن يحترم عقود الإيجار التي يكون قد عقدها المالك قبل ابتداء

¹ - علي هادي العبيدي ، المرجع السابق ، ص 199

الانتفاع، باعتبارها حقاً مكتسباً. أما عقود الإيجار التي يبرمها المنتفع ، بعد بدء الانتفاع ، فيقف مفعولها تجاه المالك عند انتهاء حق الانتفاع¹ ، وهو ما قضت به المادة 469 من ق م ج .

وقد نصت المادة 846 من ق م ج على أن " ثمار الشيء المنتفع به تكون للمنتفع بقدر مدة انتفاعه" ، وتطبيقاً لهذه القاعدة فإنه إذا كانت الدار المنتفعة بها مؤجرة لمدة سنتين وبدأ الانتفاع بعد مضي سنة من الإيجار فلا يستحق المنتفع إلا أجرة السنة الثانية فقط ، أما أجرة السنة الأولى فهي للمالك ، كما أنه إذا بدأ الانتفاع والإيجار في وقت واحد ولمدة سنة واحدة ، ففي هذه الحالة يستحق المنتفع أجرة سنة واحدة فقط دون الثانية .

ج- حق المنتفع في التصرف بحقه : يحق للمنتفع أن يتصرف بحقه في الانتفاع بالشيء بالبيع أو الهبة أو بترتيب حق عيني عليه كالرهن أو الانتفاع وغير ذلك مالم يوجد شرط في سند الانتفاع بخلاف ذلك . ولأنه ليس للمنتفع أن يُمْلِكَ أكثر مما يُمْلِكُ فإن جميع تصرفات المنتفع تكون مقيدة بمدة حق الانتفاع ، كما تسقط بموت المتصرف (المنتفع الأصلي) حتى ولو بقي المتصرف له (المنتفع الثاني) على قيد الحياة. وننبه أن حق الانتفاع ، بعد التصرف فيه ، يظل قائماً في شخص المنتفع المتصرف مما يعني أنه يبقى مسؤولاً قَبْلَ مالك الرقبة ، وملزماً تجاهه بجميع الالتزامات المنصوص عليها في القانون² .

2-التزامات المنتفع: يفرض القانون عدة التزامات شخصية على المنتفع نحو مالك

الرقبة، وتتمثل هذه الالتزامات بما يأتي:

أ- التزام المنتفع باستعمال المسكن فيما أعد له فقط : نصت المادة 847 من ق م ج أنه " على المنتفع أن يستعمل الشيء بحالته التي تسلمه بها وبحسب ما أعد له ...وللمالك أن يعترض على أي استعمال غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشيء..." ، وعليه فيجب أن يكون استعمال المنتفع للشيء متفقاً مع المنفعة المقصودة منه . أو ما يتفق مع طبيعته وألا يخرج الشيء عن الغاية التي خصص لها الانتفاع ، ولا على ما كان متبعاً من قبل المنتفعين السابقين أو الملاك السابقين.

¹ - محمد وحيد الدين سوار، مرجع سابق، ص 377

² - علي هادي العبيدي ، المرجع السابق ، ص 201

وتعرف المنفعة المقصودة من الشيء إما من إرادة مالك الرقبة أو من طبيعة الشيء. فمن رتب انتفاع على عقار واشترط الانتفاع به للسكن فقط وجب على المنتفع الالتزام بذلك، فإن لم يشترط المالك على المنتفع منفعة محددة وجب الانتفاع بالعقار بحسب ما أعد له ، فإن كان معداً للسكن فلا يجوز للمنتفع أن يحوله إلى مقهى أو متجر .

ب- التزام المنتفع بالمحافظة على المسكن وصيانته : على المنتفع أن يبذل عناية الرجل العادي في المحافظة على الشيء المنتفع به ، إذ هو ملزم بالقيام بالأعمال اللازمة لبقاء الشيء في حالة جيدة تسمح بتحقيق المنفعة المرادة، وإذا تلف الشيء نتيجة لتعديده أو تقصيره في الحفظ كان مسؤولاً عن تعويض المالك¹ .

والمنتفع ملزم بالنفقات المعتادة التي تتطلبها الإصلاحات البسيطة والتي تتعلق بالأضرار البسيطة الناشئة عن الاستخدام المعتاد، كإصلاح الأبواب والنوافذ والمداخل والمراحيض وأخشاب السلام . ومن النفقات المعتادة التي يتحملها المنتفع أيضاً نفقات إدارة المسكن كفاتورة الكهرباء والغاز والماء بالإضافة للرسوم والضرائب مالم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك ، كأن يتفق على تحمل هذه النفقات مناصفة بين المنتفع والمالك.

ويتحمل المالك التكاليف غير المعتادة والإصلاحات الجسيمة التي لم تنشأ عن خطأ المنتفع ، ويقصد بالإصلاحات الجسيمة تلك التي تتعلق بتجديد قسم مهم من العقار وتستوجب مصاريف غير عادية ، كإصلاح الجدران الرئيسية ، والأسقف ودعائم البناء² .

د- التزام المنتفع بإخطار المالك عن كل أمر يقتضي تدخله : على المنتفع أن يبادر دون إبطاء إلى إخبار المالك عن كل تعرض مادي أو قانوني يمس المنتفع به ، وكذلك إذا هلك أو تلف أو كان في حاجة إلى إصلاحات جسيمة . فإن لم يفعل كان ملزماً بتعويض الضرر الذي يصيب المالك من جراء التعدي أو هلاك العين³ .

¹ - أنظر المادة 849 من ق م ج ، المرجع السابق .

² - أنظر المادة 848 من نفس المرجع .

³ - أنظر المادة 850 من نفس المرجع .

هـ - التزام المنتفع برد المسكن عند انتهاء حق الانتفاع : على المنتفع رد المسكن إلى مالكه عند انتهاء حق الانتفاع بالحالة التي كان عليها وقت بدء الانتفاع . وفي حالة الخلاف حول أوصاف المنتفع به يتعين الرجوع الى الكشف المنظم في بدء الانتفاع إن وجد ، فإذا لم يوجد ثمة كشف ، فعندئذ يكون عبء الإثبات على مالك الرقبة ، وله أن يقوم بالإثبات بمختلف طرق الإثبات . أما عن أثاث المنزل و المفروشات فإن المنتفع لايلزم بإعادتها إلا بالحالة التي هي عليها وقت نهاية الانتفاع¹.

رابعاً: انقضاء حق الانتفاع : ينقضي حق الانتفاع بأحد الأسباب التالية :

1- انقضاء حق الانتفاع بانقضاء أجله : من الطبيعي أن ينتهي حق الانتفاع بانتهاء الأجل المحدد في العقد بحيث يلتزم المنتفع بإعادة الشيء إلى مالك الرقبة ، وهو ما قضت به المادة 852 من ق م ج .

2- انقضاء حق الانتفاع بموت المنتفع : هو في الأصل حق مؤقت ينتهي لزوماً بموت المنتفع طبقاً للمادة 852 من ق م ج حتى لو حصلت الوفاة قبل أن ينتهي الأجل الذي حدد له ، وإذا كان حق الانتفاع لعدة أشخاص على التعاقب فإذا مات احدهم انتقل هذا الحق إلى الآخرين حتى يموت المنتفعين جميعاً، وإذا كان الانتفاع مقررًا لعدة أشخاص بصفة مشتركة فان وفاة احدهم يترتب عليها انقضاء هذا الحق بنسبة نصيبه وتعود حصته إلى مالك الرقبة .

ويتسق الحكم بانقضاء الانتفاع بموت المنتفع مع جانب واسع من الفقه الإسلامي الذي يرى أن المنافع ليست أموالاً، وبالتالي فهي غير قابلة للتوارث ، ذلك أن الإرث لا يكون إلا في المال الموجود عند الموت².

¹ - محمد وحيد الدين سوار ، المرجع السابق ، ص 385

² - محمد مصطفى شلبي ، المدخل في التعريف بالفقه الإسلامي وقواعد الملكية والعقود فيه ، دار النهضة العربية ، بيروت ، 1985 ، ص 348

هذا ونشير إلى أن القاعدة القاضية بانتهاء حق الانتفاع بموت المنتفع تتعلق بالنظام العام ،و بالتالي كل اتفاق على خلافها يقع باطلاً ، وذلك لأن حق الانتفاع يُحمّل الملكية بعبء ثقيل من شأنه أن يحد من تداول المال وهذا أمر يمس بالمصلحة العامة ¹ .

3- انقضاء حق الانتفاع بإتحاد صفتي المالك والمنتفع : ينقضي حق الانتفاع

باتحاد الحقوق أي بجمع صفتي المنتفع ومالك الرقبة في شخص واحد ،كما إذا اشترى المنتفع ملكية الرقبة ،وكما إذا مات المالك ولم يكن له وريث غير المنتفع وحده.

وإتحاد الذمة المقصود هنا هو اجتماع ملكية الرقبة في يد المنتفع ، إذ لا يمكن تصور تحققها في شخص مالك الرقبة، بحيث إذا عاد الانتفاع إلى مالك الرقبة بأي سبب من الأسباب سواء كان معاوضة أو تبرعاً اعتبر تنازلاً من المنتفع ، فينتهي حق الانتفاع في هذه الحالة بهذا السبب لاسبب إتحاد الذمة ² .

وإتحاد الذمة ليس سبباً نهائياً لانقضاء حق الانتفاع حيث إذا زال السبب الذي أكسب المنتفع ملكية الرقبة نتيجة لبطلانه أو إلغائه أو فسخه فإنه يزول بأثر رجعي ويعود حق الانتفاع إلى الوجود ³ .

4- انقضاء حق الانتفاع بزوال محله : بحيث لا يستفيد المنتفع بشيء من بقايا العين

المصابة بالتلف، كما في حالة تهدم المسكن الذي يرد عليه حق الانتفاع أما في حالة ما إذا كان التلف جزئياً فإن حق الانتفاع لا يسقط عن الجزء أو عن الأجزاء الصحيحة الباقية .

ويشترط لانقضاء حق الانتفاع بالهلاك الكلي أن يكون التلف أو الهلاك نتيجة قوة قاهرة، أو حادث فجائي كالحريق والزلازل .كما يشترط أن لا يكون الشيء مؤمناً ضد القوة القاهرة أو الحادث الفجائي .وإذا لم يتحقق الشرطين فحق الانتفاع لا ينقضي بل يتحول من الانتفاع بالشيء إلى الانتفاع

¹ عبد المنعم فرج الصدة ، المرجع السابق ، ص 902

² - Aubry (C) et Rau (C), Droit civil Française, Tome 2, 7ème édition, par Esmein (P), Paris, 1991.p 234

³ - توفيق حسن الفرّج، المرجع السابق، ص315

بالتعويض الذي يلتزم به الشخص المسؤول عن التلف في الحالة الأولى وتلتزم به شركة التأمين في الحالة الثانية¹.

5- بتنازل المنتفع : وينقضي حق الانتفاع أيضاً بتنازل المنتفع عن حقه في الانتفاع لمالك الرقبة .

6- بسوء استعمال الشيء المنتفع به : ويكون المنتفع متعسفاً في استعمال حقه إذا استعمله استعمالاً يخرج عن الحد المألوف كما إذا قام بإتلاف المسكن أو عرضه للتلف نتيجة عدم القيام بالإصلاحات الضرورية واللازمة للحفاظ عليه، أو استعمله في غير ما يتفق مع طبيعته، و لمالك الرقبة رفع دعوى أمام القضاء للمطالبة بإنهاء حق الانتفاع لسوء الاستعمال ويمكن للقاضي حسب خطورة الموقف وحسب الأحوال أن يصدر حكمه إما بانقضاء حق الانتفاع كلياً أو أن يسلم العقار إلى الغير ليتولى إدارته².

7- بعدم الاستعمال مدة خمسة عشر عاماً : لقد نص القانون المدني الجزائري صراحة على سقوط حق الانتفاع بعدم استعماله مدة خمسة عشر سنة وعلى هذا جرت المادة 854 منه .

خامساً : حق السكن³ :

قد ينزل المالك عن الاستعمال والاستغلال كما في العقار الموصى به للاستعمال والإيجار ، وقد ينزل عن أحدهما دون الآخر كما في العقار الموصى به للاستعمال فقط ، فالموصى له أن يستعمل العقار، دون أن يستغله بالإيجار، وهذا ما يسمى بـ"حق الاستعمال"، وقد ينزل المالك عن وجه معين من وجوه الاستعمال كما في العقار الموصى للسكنى ليس إلا ، فإن للموصى له في هذه الحالة أن يسكن العقار ، دون أن يستعمله في وجوه الاستعمال الأخرى . وهذا ما يسمى بـ " حق السكن " .

¹ - راضية عليوان ،مرجع سابق ، ص 118

² - توفيق حسن فرج ، الحقوق العينية الأصلية ، الدار الجامعية للطباعة والنشر ، د س ن ، ص 313

³ - المقصود به هو ما اصطلح عليه باللغة الفرنسية بـ"le droit d'habitation" في مقابل موضوع الرسالة " le droit au logement " .

والمراد بحق السكن هنا هو ذلك الحق العيني المتفرع عن حق الانتفاع ، والمقصود على نوع معين من الاستعمال وهو السكنى فقط ، ومحله دار يسكنها صاحب حق السكن وأسرته . والسكن لا يقع إلا على عقار بخلاف الاستعمال الذي يمكن أن يكون محله منقولاً أو عقاراً .

وقد جمع القانون المدني الجزائري ، أسوة بالمدونات العربية ، بين حق الاستعمال وحق السكن في صياغة النصوص وأفرد لهما أحكاماً مشتركة (المواد 855 و856 و857) بسبب أن السكن هو صورة من صور الاستعمال ، وإن كان لا يسمى عرفاً استعمالاً وإنما يُفرد بهذا اللفظ وليس في ذلك ما يدعو إلى إفراد كل منهما بقواعد مستقلة ، بل العكس هو الصحيح فما ينطبق على الاستعمال ينطبق على السكن¹ .

نصت المادة 855 من ق م ج على أنه " تسري القواعد الخاصة بحق الانتفاع على حق الاستعمال وحق السكن متى كانت لا تتعارض مع طبيعة هذين الحقين وذلك مع مراعاة الأحكام المتقدمة " . ولم يورد المشرع الجزائري أحكاماً خاصة بهذين الحقين سوى ما تعلق بنطاقهما (1) وبمدى جواز التنازل عنهما (2) .

1- نطاق حق السكن : حق السكن من الحقوق المقيدة و المحصورة بقدر ما يحتاجه صاحب الحق و أسرته² . وعلى هذا جرت المادة 855 من القانون المدني الجزائري بقولها : " نطاق حق الاستعمال وحق السكن يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق و أسرته لخاصة أنفسهم وذلك دون الإخلال بالأحكام التي يقررها السند المنشئ للحق " . ويرى الفقه أن أسرة الشخص تشمل كل من يعولهم كالزوجة والأولاد والأقارب³ .

2- التنازل عن حق السكن : نصت المادة 856 من ق م ج على أنه " لا يجوز التنازل للغير عن حق الاستعمال وحق السكن إلا بناء على شرط صريح أو مبرر قوي " . وعليه لا يجوز لمن له حق السكن أن يبيعه أو يهبه أو يؤجره أو حتى يرهنه ، ولكن يُستثنى من ذلك حالتان ، تتعلق

¹ - محمد وحيد الدين سوار ، المرجع السابق ، ص 396

² - François COLLART DUTILLEUL , Philippe DELEBECQUE , contrats civils et commerciaux , 3^{eme} éd , Dalloz , 1996 , p 3555

³ - سعيد مبارك، موجز أحكام القانون المدني الأردني : الحقوق العينية ، مركز حماد للطباعة والتصوير ، إربد ، الأردن ، ط 1 ، 1996 ، ص 190

إحدهما بوجود شرط صريح يسمح بالتنازل ، وتعد صراحة الشرط هنا شكلية يجب توافرها تحت طائلة بطلان الشرط ، كأن يباح لصاحب الحق صراحة أن يُسكن معه آخرين ممن لا تجب عليه نفقتهم أو أن يؤجر المسكن . وتتعلق الحالة الأخرى بوجود مسوغ قوي يجعل صاحب الحق مضطراً للنزول عن حقه ، كما لو نقل صاحب حق السكن في وظيفته إلى مدينة أخرى أو كما لو ازداد أفراد العائلة إلى حد يتعذر معه الاستمرار في شغل الدار¹.

ولا بد من الإشارة إلى أن المادة 469 مكرر من ق م ج والتي جاء بها تعديل 2007² قصرت إمكانية تأجير حق السكن على حالة الإباحة الصريحة من العقد المنشئ للحق³، بينما أغفلت الإشارة إلى حالة وجود المبرر القوي . ونعتقد أنه كان من الأولى إضافة هذا الشرط أو الاكتفاء بنص المادة 856 المذكورة أعلاه ، فمن غير المعقول حرمان صاحب الحق في السكن من تأجير العين التي يمارس عليها حقه متى اضطرته ظروف العمل أو الحاجة لذلك .

وهناك ملاحظة أخرى حول صياغة المادة 469 مكرر حيث تضمنت عبارة "العقد المنشئ" ونحن نتساءل عن حكم الشرط الصريح بجواز تأجير العين محل الحق متى كان التصرف المنشئ لحق السكن وصية وليس عقداً .

الفرع الثاني : عقد الإيجار :

سنتطرق أولاً لمفهوم عقد الإيجار ، ثم ننثني على الشكلية والإثبات في عقود إيجار المحلات ذات الاستعمال السكني .

أولاً : مفهوم عقد الإيجار : نتناول هنا تعريف عقد الإيجار(1) ، ثم نتطرق لخصائصه(2)، وفي الأخير سنشير لأهم ما يميزه عن حق الانتفاع (3) .

¹ - محمد وحيد الدين سوار ، المرجع السابق ، ص 397

² - القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007 يعدل ويتمم الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني ، ج ر عدد 31 لسنة 2007 .

³ - تنص المادة 469 مكرر من ق م ج المعدل والمتمم على انه " لا يجوز لصاحب حق الاستعمال و حق السكن أن يعقد إيجاراً ما لم ينص العقد المنشئ لحقه صراحة على ذلك "

1- تعريف عقد الإيجار : عرّف المشرع الجزائري عقد الإيجار في المادة 467 من ق م

ج المعدلة بالقانون 05-07 على أنه : " عقد يُمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم . يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عمل آخر ."¹ وبمقارنة هذا التعريف بالتعريف القديم نستشف أنه تم تحديد أطراف العقد بدقة وضبطت التزاماتها ، كما تم التركيز على عناصر العقد المتمثلة في التمكين من الانتفاع والأجرة والمدة . وهو ما يقودنا إلى الإشادة بهذه التجديدات. أما بخصوص استبعاد الفقرة التي راعت مصلحة المحضونين في إمكانية استمرارهم بالانتفاع بحق الإيجار في حالة طلاق الوالدين ، فإننا و إن كنا نؤيد هذا الاستبعاد ، لأنه لا علاقة لهذه الحالة بتعريف الإيجار ، إلا أننا كنا نفضل لو تم الإبقاء على الحكم في مادة منفصلة.

وبالرجوع إلى تعريف عقد الإيجار يمكننا استخلاص عناصره وهي على النحو التالي:

- أ- إن جوهر هذا العقد هو اتجاه الإرادة المشتركة للمتعاقدین إلى أن يمكن أحدهما (المؤجر) الآخر (المستأجر) من الانتفاع بشيء معين (المسكن) .
- ب- يجب أن يكون التمكين من الانتفاع في مقابل يلتزم به المستأجر ، ولا يشترط في هذا المقابل أن يكون مبلغاً من النقود ، إذ يجوز أن يكون أي مقدمة أخرى .
- ج- إن التمكين من الانتفاع يقتضي بطبيعة الحال أن يقوم المؤجر بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معه لأن تقي بما أعدت له .
- د- والتمكين من الانتفاع يستلزم أيضاً و بالضرورة أن يكون مستمراً ، حيث أنه لا يتصور وجود التمكين من الانتفاع منفصلاً عن الزمن ، ولذلك يكون عقد الإيجار لمدة معينة² .

2- الخصائص الخاصة بعقد الإيجار: يتميز عقد الإيجار بما يلي :

¹ - حررت هذه المادة في ظل الأمر 75 - 58 كما يلي : "ينعقد الإيجار بمقتضى عقد بين المؤجر و المستأجر ، وفي حالة الطلاق يجوز للقاضي أن يعين من الزوجين من يمكنه أن ينتفع بحق الإيجار باعتبار تكاليف هذا الزوج من أجل حضانة الأولاد ."

² - جميلة دوار ، عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري: دراسة نظرية وفقاً لأحدث التعديلات، دار طليطلة ، الجزائر ، ط 1 ، 2011 ، ص 15

أ- عقد الإيجار من عقود المعاوضة : فكلاً من طرفيه يأخذ مقابلًا لما يعطي .فالمؤجر يأخذ الأجرة مقابلًا للمنفعة التي يستفيد بها المستأجر، والمستأجر يستفيد من منفعة العين المؤجرة في مقابل الأجرة التي يدفعها للمؤجر ، ولا بد أن تكون الأجرة جدية . فالأجرة التافهة تستوي في الحكم مع انعدامها . و لا يشترط أن يكون البديل نقوداً وإنما يمكن أن يتحقق بتقديم أي عمل آخر¹ .

ب- عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين : إذ يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، وبصيانة العين المؤجرة ، وبضمان التعرض والاستحقاق وضمان العيوب الخفية . أما المستأجر فيلتزم بدفع بدل الإيجار ، واستعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له ، كما يلتزم بالمحافظة عليها وردها عند انتهاء عقد الإيجار² .

وترتبط التزامات الطرفين ارتباطاً بحيث لو أُبطل التزام أحدهما أو انقضى بطل التزام الطرف الآخر و انقضى كذلك³ .

ج- عقد الإيجار من أعمال الإدارة : يُعتبر الإيجار من أعمال الإدارة وليس من أعمال التصرف، يلجأ إليه المؤجر لاستغلال المال وليس لنقله إلى ذمة المستأجر ، والأصل أن يتولى المالك إدارة ماله بنفسه لكن قد يقوم بذلك غيره نيابة عنه ، ومن يتولى ذلك له الحق في التأجير⁴ .

وقد قضت المادة 468 من ق م ج المعدلة بموجب القانون 05-07 بأنه " لا يجوز لمن لا يملك إلا حق القيام بأعمال الإدارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته على ثلاث(3) سنوات مالم يوجد نص بخلاف ذلك . إذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك تخفض المدة إلى ثلاث (3) سنوات " . وجاء هذا النص مخالفاً لنص المادة 468 القديمة والتي أجازت التأجير لأكثر من ثلاث سنوات متى حصل مالك حق الإدارة على ترخيص من السلطة المختصة .

ونشير أنه مازال بإمكان ولي القاصر أن يعقد إيجاراً لمدة تفوق الثلاث سنوات متى أذن له القاضي بذلك ، وهذا إعمالاً لنص المادة 88 من قانون الأسرة الجزائري ، والتي جاء فيها أنه " على

¹ - أنظر المادة 467 من ق م ج ، المرجع السابق .

² - فريدة محمدي ، عقد الإيجار وفقاً للقانون رقم 05-07 المتضمن تعديل القانون المدني ، مطبوعات جامعة الجزائر ، كلية الحقوق ، 2008-2009 ، ص 3

³ - جميلة دوار ، المرجع السابق ، ص 16

⁴ - محمود عبد الرحمن محمد ، الوجيز في عقد الإيجار ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، د س ن ، ص 39-40

الولي أن يتصرف في أموال القاصر تصرف الرجل الحريص ويكون مسؤولاً طبقاً لمقتضيات القانون العام . وعليه أن يستأذن القاضي في التصرفات التالية :...4- إيجار عقار القاصر لمدة تزيد على ثلاث سنوات أو تمتد لأكثر من سنة بعد بلوغه سند الرشد .

وقد ساوى المشرع الجزائري بين تصرفات الولي في أموال القاصر وتصرفات الوصي والمقدم والكافل في أموال من هم تحت ولايتهم عملاً بالمواد 95 و 100 و 104 و 121 من قانون الأسرة. وعليه فالإيجار الصادر من أحدهم لمال من هو تحت ولايته يطبق عليه ما سبق قوله في الإيجار الصادر من الولي¹.

وبخصوص الوكيل الذي يقوم بعمله بناء على وكالة عامة لا تخصيص فيها لنوع العمل، فإنه مخول بأعمال الإدارة فقط والتي من بينها الإيجار لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات² ، فإذا تجاوزها تخفض بقوة القانون إلى حدود ثلاث سنوات، أما إذا أراد الوكيل التأجير لمدة تزيد عن ثلاث سنوات فلا بد له من وكالة خاصة .

د - عقد الإيجار من العقود الواردة على الانتفاع بالشيء : فهو يشبه عقد العارية و يختلف عن عقد البيع والمقايضة و الهبة إذ هي عقود قد ترد على الملكية³.

هـ - عقد الإيجار عقد شكلي : بعدما كان عقد الإيجار عقد رضائي كقاعدة عامة يخضع في انعقاده وانقضاءه لمبدأ سلطان الإرادة ، اتجه القانون المدني الحالي إلى جعله عقداً شكلياً، حيث أوجب أن ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابتاً و إلا كان باطلاً⁴.

و - عقد الإيجار عقد زمني : يستغرق تنفيذ الإيجار مدة زمنية معينة وهي مدة العقد ، وتعتبر المدة عنصراً أساسياً في عقد الإيجار تتحدد إثرها التزامات الطرفين من تمكين الانتفاع في المدة الزمنية المعينة ، ودفع أجرة مناسبة لهذه المدة .

¹ - هلال شعوة ، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني ، جسر للنشر و التوزيع ، الجزائر ، ط 1 ،

2010 ، ص 41

² - أنظر المادة 573 من ق م ج ، المرجع السابق .

³ - دريدي شنييتي ، الدليل القانوني والإداري للوكيل العقاري ، دار النشر حيطلي ، برج بوعريج ، 2012 ، ص 116

⁴ - أنظر المادة 467 من ق م ج ، المرجع السابق .

وقد تضمنت المادة 467 من ق م ج المعدل والمتمم بالقانون 05-07 المدة المحددة كركن في عقد الإيجار ، كما اشترطت أيضاً المادة 2 من نموذج عقد الإيجار ضرورة تحديد المدة في العقد¹ ، وعليه لا يمكن تأييد عقد الإيجار².

3- التمييز بين عقد الإيجار وحق المنتفع :

يتقارب مع حق المستأجر لدرجة قد تجعل أحدهما يلتبس بالآخر، إذ كل من المنتفع والمستأجر يتمتعان مؤقتاً بشيء مملوك للغير. لكن هناك عدة اختلافات تميز بين الحقين ، يلزم تبيانها لرفع هذا الالتباس ، ومن أهمها³ :

أ- حق المنتفع يعد حقاً عينياً ، أما حق المستأجر فهو حق شخصي ، ولذلك إذا ورد الانتفاع على عقار عد حق الانتفاع مალأً عقارياً ، ويصلح بالتالي أن يكون محلاً للتصرفات العقارية من بيع وهبة ورهن ، ويجب الشهر لهذه التصرفات عندئذ ، أما حق المستأجر فهو حق شخصي حتى ولو كان وارداً على عقار ، ولذلك لا يجب شهره إلا في أحوال استثنائية .

ب- أن حق الانتفاع ينقضي حتماً بوفاة المنتفع ، أما حق المستأجر فلا ينقضي بذلك السبب ، فيجوز أن تنتقل حقوق العقد و التزاماته إلى الخلف العام.

ج- أن حق الانتفاع لا يتضمن سوى التزاماً عاماً على عاتق مالك الرقبة ، هو أن يترك صاحب حق الانتفاع ينتفع بالشئ ، أما في عقد الإيجار فإن التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع هو التزام إيجابي يقتضي أن يستمر المؤجر في تمكين المستأجر من الانتفاع بالشئ المؤجر طوال مدة عقد الإيجار. ولذلك فإن أهم ما يميز حق الانتفاع عن الإيجار بصفة أساسية هو أن المنتفع إنما يستفيد بالشئ محل الانتفاع دون وساطة صاحبه ، أما المستأجر فلا يتسنى له هذا الانتفاع إلا بواسطة المؤجر للشئ .

¹ - أنظر المرسوم التنفيذي 94 - 69 المؤرخ في 19 مارس 1994 ، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار ، المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03 ، ج ر عدد 17 لسنة 1994 .

² - فريدة محمدي ، المرجع السابق ، ص 3 .

³ - رمضان أبو السعود ، العقود المسماة : عقد الإيجار في القانون المصري واللبناني ، الدار الجامعية ، بيروت ، 1992 ، ص 108 وما بعدها

د- أن مصدر حق الانتفاع يكون سبباً من أسباب كسب الحقوق العينية عدا الميراث ، أما مصدر الإيجار فهو دائماً العقد.

هـ- أن حق الانتفاع قد يكون بعوض أو بدونه ، أما الإيجار فيكون دوماً بعوض (بدل الأيجار) هذا وقد تعرضت محكمة النقض المصرية في بعض أحكامها لبيان أهم الفروق بين حق الانتفاع وعقد الإيجار، نظراً لما لاحظته من الخلط بينهما في التعامل وعدم اتخاذ الحيطة في إيضاح حقيقة العلاقة بين طرفي العقد. فقد قضت محكمة النقض في الطعن رقم 4741 لجلسة 28-04-2009¹ بأنه "لما كانت المادة 558 من القانون المدني (المصري) قد عرفت عقد الإيجار بأنه عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ مدة معينة لقاء أجر معلوم ، فإنه قد يلتبس بعقد تقرير حق الانتفاع و مقابله ، باعتبار أن كلا من المنتفع والمستأجر ينتفع بشئ لا يملكه مدة معينة لقاء جعل من المال ، إلا أن حق الانتفاع حق عيني يلزم تسجيله فتصبح للمنتفع سلطة على الشئ المنتفع به دون وساطة مالك الرقبة، في حين أن حق المستأجر بطبيعته حق شخصي يجعل المستأجر دائماً للمؤجر بالانتفاع بالعين المؤجرة ، والقاعدة العامة أن موت المستأجر لا ينهي عقد الإيجار، بل تنتقل الحقوق و الالتزامات الناشئة عنه إلى ورثته ، وذلك بخلاف عقد الانتفاع الذي ينتهي حتماً بموت المنتفع...حتى قبل انقضاء الأجل المعين له لما ينطوي عليه من انتقاص من حق الملكية."

ثانياً: الشكلية والإثبات في عقود إيجار المحلات ذات الاستعمال السكني : العقد

الشكلي هو العقد الذي يلزم لانعقاده إفراغ رضا المتعاقدين في شكل معين يحدده القانون ، وغالباً ما يكون الشكل المطلوب هو الكتابة ، وقد يشترط القانون أن تكون هذه الكتابة رسمية أي يقوم بها موظف مختص وفقاً للأوضاع التي يقررها القانون ، وقد تكون الكتابة عرفية يقوم بها المتعاقدان دون تدخل موظف مختص .

¹ - مشار إليه في: أشرف سعد الدين ، من أوجه الاختلاف بين عقد الإيجار وحق الانتفاع ، موقع كنانة أون لاين ، تاريخ الولوج : 22-10-2017:

ويجب التمييز بين الشكل الذي يتطلبه القانون لقيام العقد ، حيث يعتبر ركناً من أركانه لا ينعقد إلا به، فإن تخلف كان العقد باطلاً، وبين الشكل المطلوب للإثبات حسب نص المادة 333 من ق م ج .

1- الشكلية والإثبات في عقود الإيجار قبل تعديل القانون المدني سنة

2007 : ظلت الأحكام المتعلقة بعقد الإيجار خاضعة للقانون المدني الصادر بموجب الأمر 58-75 ، والذي قرر قاعدة عامة بخصوص انعقاد الإيجار هي قاعدة الرضائية التي تقتضي قدرة إرادة الطرفين وكفايتها وحدها لإبرام عقد الإيجار. فكان الإيجار الشفوي صحيحاً ويتم إثباته عن طريق وصولات دفع بدل الإيجار للمستأجر من طرف المؤجر ، دون اشتراطات شكلية معينة في هذا الوصل، وهو ما ذهب ضمناً إليه المجلس الأعلى في قراره رقم 31517 المؤرخ في 18/06/1984 الذي جاء فيه أن " عقد الإيجار الشفوي لا يثبت إلا بتسليم وصولات دفع بدل الإيجار باسم المستأجر بدون أي تحفظ ."¹ ، غير أن المحكمة العليا اشترطت في قرارها رقم 103130 المؤرخ في 22/03/1994 ضرورة أن يحتوي الوصل على ختم المؤجر².

وإذا كانت القاعدة العامة المكرسة بموجب المادة 333 من القانون المدني كانت تقضي صراحة بأن العقد الذي لاتزيد قيمته عن 1000 دج يجوز إثباته بكل الطرق ، وهذا ينطبق على عقد الإيجار، إلا أننا نجد أن القضاء لم يقبل إثبات عقد الإيجار بشهادة الشهود ، وبالوثائق الإدارية المثبتة للإقامة كبطاقة الناخب وشهادة الإقامة وبطاقة التعريف، ووصولات الكهرباء والغاز والماء والهاتف³.

وقد أرهق هذا المسلك المستأجر وذلك بسبب افتقاره في معظم الأحيان إلى ما يثبت به إيجاره ، نتيجة رفض المؤجر كتابة عقد الإيجار أو أن يمنح للمستأجر وصلاً بدفع بدل الإيجار، لما سينجر عن ذلك من استفادة المستأجر من حق البقاء حسب نص الفقرة الثانية من المادة 514 من ق م ج، ولذلك لجأ أغلبية المؤجرين على الإيجار الشفوي من أجل إنكاره فيما بعد ، والتمسك بعقد العارية

¹ - مشار إليه في: عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ، مرجع سابق ، ص 301

² - مشار إليه في : عبد السلام ذيب ، عقد الإيجار المدني : دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، ط 1 ، 2001 ، ص 65

³ - نفس المرجع ، ص 65

لاسترجاع العين المؤجرة مما يجعله شاغلاً بدون وجه حق، وهو ما يخدم مصلحة المؤجر فيتمكن من طرد المستأجر متى ما شاء¹.

ولعل هذا الأمر كان من الأسباب التي ساهمت في خروج المشرع فيما بعد عن القاعدة العامة الخاصة بعقود الإيجار في لينص على بعض الاستثناءات التي تلزم إبرام العقد كتابة مثل عقود الإيجار الصادرة عن دواوين التسيير العقاري، أو تلك العقود المبرمة في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري².

أ- **شكلية عقد الإيجار و إثباته وفقاً للمرسوم التشريعي رقم 93-03** : أصبحت الكتابة في عقد الإيجار، بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، إلزامية. كما اشترط المشرع أن تكون هذه الكتابة وفق نموذج موحد، حيث نصت الفقرة الأولى من المادة 21 من المرسوم على أنه " تجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوباً في عقد إيجار طبقاً للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابياً بتاريخ مسمى". وفعلاً صدر بالمناسبة المرسوم التنفيذي رقم 94-69 يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03³.

ورتب القانون على تخلف الكتابة وفقاً للنموذج المحدد آثاراً تكتسي طابعين وهما :

- **طابع عقابي** : حيث تنص المادة 21 في فقرتها الثانية على أنه يعاقب المؤجر إذا خالف هذا الواجب طبقاً للأحكام التشريعية المحكوم بها. ولم يحدد المشرع ما هي الأحكام والعقوبات المقصودة .
- **طابع مدني** : حيث تنص المادة 21 في فقرتها الثالثة على أنه دون المساس بالعقوبات التي يتعرض لها المؤجر بسبب انعدام العقد ، فإن أي وصل يحوزه شاغل الأمكنة يخول له الحق في عقد

¹ - نفس المرجع ، ص 63

² - مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 01/03/1993 يتعلق بالنشاط العقاري ، ج ر عدد 14 لسنة 1993 ، (ملغى بالقانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، مرجع سابق .)

³ - مرسوم تنفيذي رقم 94-69 مؤرخ في 19/03/1994 ، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 ، ج ر عدد 17 لسنة 1994 .

إيجار لمدة سنة ابتداءً من تاريخ معاينة المخالفة. غير أن المشرع لم يبين الجهة التي تعين المخالفة وإجراءات هذه المعاينة وكيفيةاتها¹.

هناك إشكالية ثارت بشأن الكتابة ، وهي أن المشرع وإن كان قد اشترط كتابة عقد الإيجار وفق النموذج المحدد، إلا أنه لم يبين طبيعة هذه الكتابة ، فهل يجب أن تكون رسمية أم تكفي أن تكون عرفية ؟. في غياب النص يمكننا القول أن الكتابة العرفية كافية، لا سيما وأن المشرع اشترط في الفقرة الأولى من المادة 21 السالفة الذكر ثبوت تاريخ العقد، وهو ما يؤكد جواز الكتابة العرفية ذلك أن العقد الرسمي ثابت التاريخ أصلاً ولا حاجة للإشارة إليه . وتجدر الإشارة إلى وجوب تسجيل هذا العقد لدى المصالح المختصة وفقاً لما قضت به المادة 11 من المرسوم التنفيذي 69-94 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار .

وهناك إشكالية أخرى تنثور نتيجة لعمومية مجاء في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 وهي : هل الكتابة في عقد الإيجار هي ركن من أركانه أم أنها وسيلة للإثبات ؟. إذا ما رجعنا إلى نص المادة 21 نجد أنها تقرر عقوبات في حالة تخلف الكتابة في عقد الإيجار ، إلا أنها لم تقرر البطلان كجزاء لتخلفها ، وبالتالي لا يمكن أن تكون الكتابة هنا ركناً من أركان العقد . وإذا قلنا أن المشرع اعتبر الشكلية وسيلة للإثبات نجد أن الفقرة الأخيرة من نص المادة 21 تجيز للمستأجر إثبات الإيجار بأي وصل يحوزه مما يعني أن المشرع لم يعتبر الكتابة في عقد الإيجار الوسيلة الوحيدة للإثبات . وبالتالي يمكن القول أن إثبات عقد الإيجار في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 يرجع للقواعد التقليدية في الإثبات².

ونرى أنه وبالرغم من أن المرسوم التشريعي 93-03 كان من أهدافه الأساسية اعتبار الكتابة في عقد الإيجار أمراً إجبارياً ، إلا أنه لم يتبين من قراءة نصوصه الطابع الإجباري لكتابة عقد الإيجار بما فيه الكفاية ، فاشتراط الكتابة بموجب هذا المرسوم التشريعي المتعلق بالنشاط العقاري لم يكن

¹ - عبد السلام ذيب ، المرجع السابق ، ص 69

² - إيمان بوسنة ، النظام القانوني للترقية العقارية : دراسة تحليلية ، دار الهدى ، عين مليلة ، 2011 ، ص 112 و 113 .

للإثبات ولا للانعقاد بل كان مجرد التزام يقع على عاتق المؤجر بهدف تحقيق الاستقرار لعقود الإيجار، وتمكين الدولة من تحصيل الجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية¹.

ب- شكلية و إثبات عقد إيجار المساكن التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري: إن ما يميز إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري هو أن المشرع أخضعها منذ البداية إلى وجوب تحرير عقد إيجار طبقاً للمرسوم التنفيذي 76-147 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن والتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري² حيث تنص المادة 02 من هذا المرسوم على أن " تبرم إجارة المنازل المشار إليها ... بموجب عقد طبقاً للأحكام المنصوص عليها فيما بعد، وحسب النموذج المرفق بالملحق". ويصدر المرسوم التنفيذي 97-35³ والمطبق على السكنات المؤجرة والمسلمة بعد أكتوبر 1992 نص في المادة الثالثة منه " يتم إعداد عقد الإيجار وفقاً للنموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19/03/1994 " .

وتعتبر هذه القاعدة في آن واحد شكلية لصحة العقد، ووسيلة وحيدة لإثباته، فلا يمكن إثباته لا بوصل إيجار أو لا بقرار صادر من الوالي كما جرى في بعض الحالات . وقد صدرت عدة قرارات من المحكمة العليا تؤكد ضرورة إعداد عقد الإيجار وفقاً للنموذج المنصوص عليه في المرسوم 76-147 بالنسبة للإيجارات المسلمة قبل شهر أكتوبر 1992 وطبقاً لعقد الإيجار المنصوص عليه في المرسوم رقم 94-69 بالنسبة للإيجارات المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992 . فقد ذكر القرار 117880 الصادر بتاريخ 14/03/1995 " أن عقد الإيجار المبرم بين المستأجر وديوان الترقية والتسيير العقاري، لا يثبت إلا بموجب عقد مكتوب محرر حسب نموذج معين عملاً بما جاء في المادة 02 من المرسوم 76-147 ، وأن الاحتجاج بوصولات الإيجار في هذا المجال، غير ممكن

¹ - عمر حمدي باشا ، دراسات قانونية مختلفة ، دار هومة ، الجزائر ، 2001 ، ص 49

² - المرسوم التنفيذي 76-147 المؤرخ في 23/10/1976 ، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن والتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري ، ج ر عدد 12 لسنة 1977 .

³ - المرسوم التنفيذي 97-35 المؤرخ في 14/01/1997 المتضمن تحديد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الإستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الإستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، ج ر عدد 04 لسنة 1997 .

في غياب عقد الإيجار¹. وتعزز هذا الحكم بالقرار 207204 الصادر بتاريخ 2000/07/11 و الذي جاء فيه أنه : "...على من يدعي الإيجار أن يثبته، وأنه فيما يتعلق بالمساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري فإن صفة المستأجر تثبت بقرار منح إذا تعلق الأمر بسكن تابع لأمالك الدولة سابقاً أو بعقد إيجار مبرم مع المؤجر عملاً بالمادة 02 من المرسوم 147-76 المؤرخ في 1976/10/23 ، ولا يمكن الاحتجاج بأية وثيقة أخرى مهما كانت طبيعتها ..."² .

وبالتالي فإن إثبات عقد إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري ، لا يكون إلا بالكتابة حسب النموذجين المحددين بالمرسوم التشريعي 147-76 والمرسوم التنفيذي 35-97 المذكوران أعلاه ويترتب عنه أنه من يملك وسيلة أخرى مهما كان نوعها يعتبر شاغل بدون سند قانوني وللمؤجر استصدار حكم بطرده³.

ونذكر أننا نتحدث هنا عن الفترة التي سبقت صدور القانون 05-07 ، ذلك أن كتابة عقود إيجار السكنات العمومية الإيجارية يجب أن تُصاغ اليوم بحسب عقد الإيجار النموذجي الذي أرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 08 - 142 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري⁴ .

وتجدر الإشارة إلى أن عقد الإيجار المبرم وفقاً للنموذج المرفق بالمرسوم 147-76 هو عقد مكتوب ورسمي باعتبار أن ديوان الترقية كان ذو طابع إداري ، وبتغيير طبيعته القانونية بموجب المرسوم 147-91 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها أصبح ذو طابع صناعي وتجاري ، وبالتالي فالعقد الذي يبرمه ديوان الترقية لا يمكن إضفاء صفة الرسمية عليه فهو عقد عرفي خاضع لنموذج معين .

¹ - المحكمة العليا ، ملف رقم 117880 المؤرخ في 1995/03/14 ، المجلة القضائية ، عدد خاص لسنة 1997 ، ص 110

² - مشار إليه في: جمال بوشنافة ، المنازعات الناشئة عن إيجار السكنات الاجتماعية : دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية و الاجتهاد القضائي الجزائري ، مجلة دفاتر السياسة والقانون ، العدد السابع ، جوان 2012 ، ص 125

³ - نفس المرجع ، ص 125

⁴ - أنظر الفقرة الثانية من المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 08 - 142 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري والملحق الأول المرفق بهذا المرسوم ، مرجع سابق .

2- الشكلية والإثبات في عقود الإيجار بعد تعديل القانون المدني سنة

2007: اشترط المشرع صراحة الكتابة إذ تنص المادة 467 مكرر من القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 05-07 على أنه : " ينعقد الإيجار كتابة و يكون له تاريخ ثابت و إلا كان باطلاً ". وتظل الكتابة المطلوبة هي الكتابة العرفية ، فلم يشترط المشرع الرسمية ، ولكن هذا لا يمنع المتعاقدين من اللجوء إلى الموثق إذا ما أرادوا إفراغ عقد الإيجار في الطابع الرسمي، فقد نصت المادة 3 من القانون المتضمن مهنة التوثيق رقم 06-02 أن : " الموثق ضابط عمومي، مفوض من قبل السلطة العمومية ، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الرسمية ، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة ".

وإذا ما تم تحرير عقد الإيجار في محرر رسمي صحيح مستوفٍ لجميع شروطه ، فإنه يصبح دليلاً لإثبات عقد الإيجار، حيث يعتبر ما ورد فيه حجة حتى يثبت تزويره عملاً بنص المادة 324 مكرر 5 من ق م ج المعدل والمتمم¹. كما يكتسب عقد الإيجار الرسمي قوة تنفيذية ، حيث اعتبرت المادة 600/11 من ق م ج العقود التوثيقية لاسيما المتعلقة منها بالإيجارات السكنية المحددة المدة سندات تنفيذية ، مما يعني أنه يُمكن التنفيذ بمقتضى عقد الإيجار الرسمي دون الحاجة إلى استصدار حكم قضائي . ويتوجب على الموثق أن يسلم النسخة التنفيذية لعقد الإيجار لأصحابها متى طلبوا ذلك وفقاً لما قضت به المادة 11 من القانون 06-02.

وتتقرر الحماية التنفيذية للمؤجر، إذ لا يعقل أن يكون له عقد إيجار موثق وعند انتهاء مدته يلجأ إلى القضاء لاستصدار حكم يقضي بإخراج المستأجر من العين المؤجرة في حين أن القانون منحه سنداً قابلاً للتنفيذ² . كما تمتد هذه الحماية لصالح المستأجر كذلك في حالة امتناع المؤجر عن تنفيذ التزاماته . ولايجوز للموثق الامتناع عن تسليم النسخة التنفيذية بحجة سيق تسليمها للمؤجر³.

¹ - أضيفت بموجب القانون 88-14 المؤرخ في 03/05/1988 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المتضمن القانون المدني ، ج ر عدد 18 لسنة 1988 .

² - مصطفى لعروم ، عقد الإيجار ، مجلة الموثق ، العدد 3 ، سبتمبر - أكتوبر ، 2001 ، ص 34

³ - بخيت محمد بخيت علي ، القوة التنفيذية لعقد الإيجار الموثق في إخلاء العين المؤجرة ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية ، 2008 ، ص 14

ويبقى عقد الإيجار الموثق كما أشرنا خياراً للمتعاقدين ، إذ اكتفى المشرع باشتراط الكتابة على أن يكون للإيجار تاريخ ثابت . وقد حددت المادة 328 من ق م ج الحالات التي يكون فيها للعقد تاريخ ثابت . وإن كان ثبوت التاريخ يعالج مسألة نفاذ العقد وليس صحته إلا أن المشرع جعل لثبوت التاريخ دوراً مميزاً في عقد الإيجار ، إذ رَتَّب على تخلفه بطلان العقد .

وعليه فعقد الإيجار غير المكتوب أو المكتوب ولكن بتاريخ غير ثابت هو عقد باطل لا يجدي إثباته ولا ينتج أي آثار بخصوص العلاقة الإيجارية ، ولكن إذا أراد المؤجر أو المستأجر أو الغير التمسك به والاستناد إليه كواقعة للإثبات بالرجوع مثلاً بقواعد الفضالة أو الدفع غير المستحق أو الإثراء بلا سبب فيمكنه ذلك، إذ هو يستند إليه كواقعة وليس كتصرف قانوني.

ومثاله أن يتمسك المستأجر بالنقادم المكسب باعتباره واضع اليد على العين، فيدفع المؤجر بعقد الإيجار ولو كان باطلاً، إذ لا يمكن للمستأجر أن يكسب بالنقادم خلاف سنده وفقاً للمادة 831 من ق م ج . كما يمكن للمؤجر الاستناد إلى عقد الإيجار كواقعة لدفع دعوى المستأجر إذا كان موضوعها الرجوع على المؤجر بقواعد الإثراء بلا سبب فيما يتعلق بما قام به من أعمال في العين المؤجرة ، فإذا كانت الأعمال هي مقابل بدل الإيجار المتفق عليه و كان المستأجر قد حاز العين واستعملها ، فيمكن إثبات هذا كله والاستناد إلى عقد الإيجار الباطل كواقعة لدفع دعوى الإثراء التي يرفعها المستأجر لأن من شروط الرجوع بدعوى الإثراء أن يكون بدون سبب¹.

3- شهر العقود الإيجارية طويلة الأمد : إذا كان المبدأ العام يقضي شهر جميع التصرفات والحقوق العينية العقارية حرصاً على استقرار تداولها بصفة قانونية، وتجسيماً لهذه الحماية تخضع بعض الحقوق الشخصية للشهر، والمتمثلة أساساً في الإيجارات الواردة على العقار، إذن المشرع أوجب تسجيل عقد إيجار العقارات في السجل العقاري لأجل ثبوته ونفاذه في حق الغير، وذلك إذ تجاوزت مدته إثني عشر عاماً² ، حسبما تستوجبها المادة 17 من الأمر 75-74 السالف ذكره التي تنص على أن " الإيجارات لمدة اثنا عشر سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف ولا يحتج به اتجاه الغير في حالة عدم شهرها"، فرغم أن الأمر يتعلق بحق شخصي في هذه الحالة لا يرتب سوى التزامات شخصية، إلا أن المشرع لم يعترف به فيما بين المتعاقدين إلا من تاريخ شهره، أي أنه جعل

¹ - فريدة محمدي ، المرجع السابق ، ص 48

² - أنظر المادة 73 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق .

لشهر أثر منشئ في الإيجارات الطويلة الأمد رغم أنها لا تنشئ حقوقاً عينية¹، كما نصت الفقرة الثانية من المادة 896 من ق م ج على أنه: "إذا كان الإيجار السابق على تسجيل التنبيه تزيد مدته على 9 سنوات، فلا يكون نافذاً في حق الدائن المرتهن إلا لمدة 9 سنوات ما لم يكن قد سجل".

ويلاحظ من خلال هذين النصين التباين الموجود في مدة الإيجار، إذ نص الأمر 74-75 على مدة إثني عشر سنة، في حين النص الأخير ذكر مدة تسع سنوات، ويمكن إرجاع، بسبب ذلك إلى أن المشرع الجزائري أخذ بالتشريع الفرنسي في إقراره لمدة 12 سنة، ومن جهة أخرى إعتد على التشريع المصري الذي يشترط مدة 9 سنوات لقيد الإيجار، إذ قرر قانون 142 الصادر في 1964/03/24 على وجوب قيد الإيجارات والسندات التي ترد على منفعة العقار، إذا زادت مدتها على تسع سنوات مقدماً وكذلك الأحكام المثبتة لشيء من ذلك². ولحل هذا التباين نعتقد أنه يجب تطبيق قاعدة الخاص بقيد العام، وبذلك نطبق نص المادة 17 من الأمر 74-75.

ونرى أن مدة 12 سنة المقررة بهذه المادة الأخيرة، إنما العبرة فيها بالمدة المحددة في عقد الإيجار وليس بالمدة التي يمتد إليها العقد، فعلى سبيل المثال إذا اتفق المؤجر مع المستأجر على عقد إيجار مدته ثماني سنوات، فالقانون لا يوجب شهره بالمحافظة العقارية كي يولد آثاراً قانونية وحتى إن لازم المستأجر العين المؤجر لمدة 12 سنة أو أكثر .

¹ - ليلي زروقي، التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار المترتبة عند القيد، مرجع سابق، ص 13.

² - عرب عبد القادر، المرجع العملي في الشهر العقاري و التوثيق، دار الفكر العربي، طبعة 1992، ص 163.

الخاتمة

الخاتمة :

نخلص في الأخير إلى أن الحق في السكن اللائق قد حظي بالاعتراف العالمي النطاق منذ اعتماد الإعلان العالمي لحقوق الإنسان في عام 1948، وتعزز في كثير من النصوص الدولية اللاحقة ومن بينها الصك الأساسي الذي يتضمن الحق في السكن الملائم وهو العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية . أما على الصعيد الوطني فقد حرصت العديد من الدول ، على غرار الجزائر ، على اعتماد أو تعديل دساتيرها الوطنية كي تشمل عناصر تتناول هذا الحق .

ويرتب الاعتراف بالحق في السكن اللائق التزاماً رئيسياً يقع على كاهل الدول بموجب عليها اتخاذ ما يلزم من الخطوات لضمان التمتع الفعلي والتدريجي بهذا الحق . ويشكل مفهوم "الإعمال التدريجي" اعترافاً بأن الإعمال الكامل للحق لن يتيسر تنفيذه على وجه العموم في فترة وجيزة تقديراً لمركز الدولة المالي. غير أن هذا لا يعني أنه يمكن للدول تأجيل الجهود الرامية إلى إعمال هذا الحق إلى ما لا نهاية بحجة عدم توافر الموارد .

وكثيراً ما يساء فهم التزامات الدولة إزاء الحق في السكن الملائم، فليس المقصود بهذه الالتزامات ضرورة قيام الدول ببناء المساكن لجميع المواطنين وبالمجان ، بالرغم من أن أغلب الحكومات تساهم بدرجة أو بأخرى في ذلك ، والأصح أن الحق في السكن اللائق يشمل التدابير اللازمة للحيلولة دون التشرد ، ومنع عمليات الإخلاء القسري ، والتصدي للتمييز ، والتركيز على الفئات الأكثر ضعفاً وتهميشاً ، وضمان أمن الحياة للجميع ، وضمان ملائمة السكن لكل شخص . ويمكن لهذه التدابير أن تستلزم تدخل الحكومة على عدة مستويات هي المستوى التشريعي أو الإداري أو السياسة العامة أو أولويات الإنفاق . وهذه التدابير هي التزامات مباشرة يتعين على الدولة الوفاء بها ويتوجب عليها أن تبذل كل ما في وسعها لإعمالها باتخاذ خطوات في هذا الاتجاه دون تأخير .

وعلى ضوء دراستنا لهذا الموضوع توصلنا إلى مجموعة من النتائج نقدمها مشفوعة ببعض الاقتراحات فيما يأتي :

نتائج البحث :

- إن أهمية تقرير الحق في السكن اللائق وضمائنه في ازدياد ملموس على الصعيد الدولي، ولكن معطيات هذه المسيرة لن تعطي أكلها تماماً إلا بضمان تقريرها وضمائنها في التشريعات

- الوطنية وصياغتها في قواعد قانونية داخلية ، وخاصة في القواعد القانونية الدستورية، فذلك أكبر ضمانة للحماية .
- إن إرساء حقوق الفرد والأسرة في السكن الملائم في دساتير الدول يشكل أساساً قانونياً هاماً لاتخاذ مزيد من الإجراءات القضائية والإجراءات الأخرى لضمان هذا الحق وإمكانية الاحتجاج به أمام القضاء. وعليه، بات من الضروري أن يضطلع القضاء وبشكل متزايد بدورهم في إعمال حقوق السكن ، ويعتبر تزايد حجم السوابق القضائية المتصلة بحقوق السكن دليلاً على هذا إمكانية ذلك .
 - يشكل طرح "الالتزامات الأساسية الدنيا" التي لا يمكن لأي دولة مهما كانت مواردها التتصل من الوفاء بها مدخلاً منهجياً يسهل عملية تقييم مدى وفاء دولة ما بالتزاماتها في مجال إعمال الحق في السكن.
 - إن الاعتراف بأمن الحياة وحمايته هما من التحديات الأساسية التي لا مفر منها لمنع أشد أشكال الإخلاء والتشرد فظاعة . أضف إلى ذلك أن أمن الحياة، بوصفه دعامة الحق في السكن اللائق، أمرٌ ضروري لكرامة الإنسان وللحفاظ على مستوى معيشي لائق.
 - إذا كانت الآليات والمحاكم الوطنية والإقليمية والدولية ركزت في المقام الأول على الإخلاء القسري، فإن السياسات والممارسات المتعلقة بحياة المسكن قد انتهجت نهجاً مختلفاً كلياً بتركيزها منذ البداية على تأمين الحياة عن طريق برامج منح سندات ملكية المساكن .
 - يغيب الاعتراف الصريح بالحق في السكن في الدستور الجزائري بالرغم مما أورده تعديل سنة 2016 في المادة 67 ، والذي لم يرقى لمستوى ما نصت عليه المواد المتعلقة بالحقوق الاجتماعية الأخرى كالحق في التعليم والحق في العمل .
 - لا يزال يتعين على الجزائر أن تبذل جهوداً كبيرة ، لا سيما من أجل موازنة سياسات السكن وفقاً لاحتياجات المواطنين من أجل تمتع الجميع بهذا الحق دون تمييز. وذلك عن طريق إضفاء الطابع الديمقراطي على سياسات السكن ، استناداً إلى الشفافية ومشاركة المواطنين ومنظمات المجتمع المدني مشاركة مباشرة في تحديد تلك السياسات وتنفيذها، الأمر الذي سيشكل خطوة هامة جداً للانتقال من بناء الوحدات السكنية إلى إعمال الحق في السكن في الجزائر على أرض الواقع .

الإقتراحات :

- ينبغي على الدول أن تضع وتعتمد وتنفذ قوانين وسياسات وبرامج قائمة على حقوق الإنسان تعكس المعايير الدولية لحقوق الإنسان فيما يتعلق بالحق السكن اللائق، وفهماً يراعي عناصر الحق في السكن اللائق .

- ينبغي الاعتراف بما للسكن من أبعاد متعددة ؛ وأنه لا ينبغي اعتباره مجرد سلعة من السلع أو أصلاً من الأصول المالية . وتدخل الدولة لازماً في كل الظروف فالأسواق لا يمكنها أن تكفل الحق في السكن اللائق.

- يجب اعتماد سياسات تدعم الحصول على سكن لائق بأساليب شتى منها تقديم بدائل عن نظامي رهون المصارف الخاصة والإسكان القائم على التملك ، واستحداث آليات مالية وترتيبات حيازة جديدة . وزيادة تمويل السكن من المال العام وإلى بناء مساكن عامة .

- ينبغي أن تكفل الدول احتواء التجمعات السكنية على نقاط لتوزيع المياه ومرافق صحية في أماكن يسهل الوصول إليها، بما يضمن الحق في المياه والصرف الصحي، فضلاً عن الحق في الصحة. وينبغي أن تكفل الدول وجود السكن في موقع يتيح الوصول إلى أماكن العمل وخدمات الرعاية الصحية والمدارس ومراكز رعاية الأطفال والمرافق الاجتماعية الأخرى، وبحيث تكون غير تمييزية وملائمة ومتاحة ويسهل الوصول إليها بشكل كامل.

- ينبغي أن تعمل الدول جاهدة على تحقيق المساواة في جميع المسائل المتصلة بالسكن ومكافحة المواقف التمييزية في المجتمع ككل، من خلال الحملات الإعلامية، وتنقيف الجمهور، وأنشطة التوعية ومناقشة هذه القضايا في المنتديات العامة.

- ينبغي أن تراعي عند وضع التشريعات والسياسات إعطاء الأولوية لتخصيص مساكن اجتماعية أو حكومية لغير القادرين على تحمل تكاليف السكن. وينبغي أن تكفل الدول في إطار السياسات والقوانين والبرامج الإسكانية وصول الأشخاص إلى الموارد اللازمة للحصول على سكن لائق، بما في ذلك القروض والاعتمادات ، وما إلى ذلك.

- توفير سبل الانتصاف المحلية فيما يتعلق بانتهاكات الحق في السكن الملائم، بما في ذلك التسهيلات، وتوفير التدريب للعاملين في المجال القانوني، وإقامة العدل بكفاءة، وتكافؤ فرص

اللجوء إلى المحاكم، وتنقيف الجمهور، بهدف تطوير إجراءات الملاحقة القانونية، والمقاضاة، وغيرها من أشكال حل المنازعات بالطرق القضائية.

- ينبغي حث القضاة على القيام بضمان عدم إجراء أية عمليات إخلاء بالإكراه، إلا في حالات استثنائية تفي بشروط إلزامية معينة، مثل التشاور مع الأشخاص الذين تمسهم هذه العمليات، وتوجيه إنذار بمهلة معقولة، وعرض الأمر على المحكمة قبل الإخلاء، وإفساح الفرصة للانتصاف القانوني، وتوفير الحق في السكن الملائم في موقع بديل .

- وضع سياسات للسكن تهدف إلى تحقيق التكامل في الفضاء الحضري وسياسات بناء تشمل المرافق والفضاءات العمومية والنقل ولا تقتصر على الوحدات السكنية .

- تعزيز سياسات إعادة تأهيل السكن وإنشاء آليات لضمان صيانة المساكن، ولا سيما المساكن العمومية الإيجارية.

- لا تزال الضرورة تدعو إلى بذل المزيد من الجهد للتوفيق بين القانون والممارسة. فكلما المجالين يحتاج أحدهما إلى أن يتعلم الكثير من الآخر. والغاية هي الحرص على توفر التشريعات وكثير من الممارسات والسياسات وفعاليتها من أجل الاعتراف بكل أشكال الحياة المشروعة في إطار القانون الدولي لحقوق الإنسان وتسجيلها وحمايتها على قدم المساواة، وحماية أصحاب حقوق الحياة تلك بالتساوي. وهذا التطور - من التركيز الدقيق على حقوق الملكية إلى الاعتراف الأوسع بمختلف أشكال الحياة والحقوق - وإن كان متفاوتاً وناقصاً هو أمرٌ من الأهمية بمكان.

- اعتماد سياسات لتنظيم سوق الإيجار، وتقديم حوافز للإيجار وتحديد سقفه، فضلاً عن سياسات للمساعدة في الإيجار (مثل إعانات الإيجار) وتدابير لتشجيع الإقامة في المساكن الفارغة .

- نوصي تحديداً بالقيام لدى مشاركة الزوجين في أحد برامج السكن بوضع سند الملكية باسميهما معاً وليس باسم الشخص الذي يقدم الطلب. وفي حالة الطلاق، يتعين على القضاة أن يحددوا مبلغ الإيجار الذي ينبغي أن يدفعه الزوج للحاضنة بناءً على الأسعار المتداولة في السوق .

- نقترح إنشاء مرصد مستقل للسكن. وتعزيز واحترام وحماية حق كل شخص في الانضمام إلى جمعيات وتكوين منظمات وحقوق المدافعين عن حقوق الإنسان، ولا سيما المدافعين النشطين في مجال السكن .
- نوصي الدولة الجزائرية بالتصديق على البروتوكول الاختياري الملحق بالعهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية. والاعتراف الدستوري الصريح بالسكن اللائق من خلال تعديل المادة 67 من الدستور .
- إضفاء الطابع المؤسسي على التنسيق بين الوزارات لكيلا تقضي صياغة وتنفيذ سياسات العولمة الاقتصادية، كتلك المطبقة في مجالات التجارة والاستثمار والتمويل والتكيف الهيكلي والديون، إلى خروج الدولة عن التزاماتها التعاهدية بحقوق الإنسان، ومفاومة ظروف معيشة الأشخاص التي تتعرض للتمييز والفصل فيما يتعلق بالسكن وسبل الوصول إلى الخدمات ذات الصلة .
- تطوير المؤسسات الوطنية لحقوق الإنسان ،وتزويدها بالموارد والصلاحيات الكافية لرصد الخدمات التشريعية والقضائية والإدارية، بما في ذلك تلقي الشكاوى، والتمتع بالقدرة والسلطة اللازمتين للاضطلاع بأعمال المتابعة .

الملحق

الملحق الأول :

لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، التعليق العام رقم 4(1991) بشأن الحق في السكن الملائم (المادة 11(1) من العهد)

الملحق الثاني :

لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، التعليق العام رقم 7(1997) بشأن الحق في السكن الملائم (المادة 11(1) من العهد): حالات إخلاء المساكن بالإكراه

الملحق الثالث :

المصادر الدستورية للحقوق السكنية

الملحق الرابع :

مشروع الاتفاقية الدولية بشأن الحقوق المتعلقة بالسكن

الملحق الأول :

لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، التعليق العام رقم
4(1991) بشأن الحق في السكن الملائم (المادة 11(1) من العهد)

الدورة السادسة (1991)*

التعليق العام رقم 4: الحق في السكن الملائم (المادة 11(1) من العهد)

1- بموجب المادة 11(1) من العهد، "تقر الدول الأطراف بحق كل شخص في مستوى معيشي كاف له ولأسرته، يوفر ما يفي بحاجتهم من الغذاء والكساء والمأوى، وبحقه في تحسين متواصل لظروفه المعيشية". وإن حق الإنسان في السكن الملائم، الناتج عن الحق في التمتع بمستوى معيشي كاف، يتسم بأهمية أساسية بالنسبة للتمتع بجميع الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية.

2- وقد استطاعت اللجنة أن تجمع قدرا كبيرا من المعلومات المتصلة بهذا الحق. فمنذ عام 1979، نظرت اللجنة، والهيئات السابقة لها، في 75 تقريراً تعالج الحق في السكن الملائم. كما خصصت اللجنة يوماً للمناقشة العامة لهذه المسألة في كل من دورتيها الثالثة (انظر E/1989/22، الفقرة 312) والرابعة (E/1990/23، الفقرات 281-285). يضاف إلى ذلك أن اللجنة قد أحاطت علماً بعناية بالمعلومات التي تمخضت عنها السنة الدولية لإيواء المشردين (1987)، بما في ذلك الاستراتيجية العالمية للمأوى حتى عام 2000 التي اعتمدها الجمعية العامة في قرارها 191/42 المؤرخ في 11 كانون الأول/ديسمبر 1987⁽¹⁾. كما استعرضت اللجنة التقارير ذات الصلة وغيرها من وثائق لجنة حقوق الإنسان واللجنة الفرعية لمنع التمييز وحماية الأقليات⁽²⁾.

3- وبالرغم من أن هناك مجموعة متنوعة واسعة من الصكوك الدولية التي تعالج مختلف أبعاد الحق في السكن⁽³⁾، فإن المادة 11(1) من العهد تمثل الحكم الأشمل ولربما الأهم من الأحكام ذات الصلة.

4- وعلى الرغم من قيام المجتمع الدولي على نحو متكرر بإعادة تأكيد أهمية الاحترام التام للحق في السكن الملائم، فإنه لا تزال هناك فجوة واسعة على نحو مقلق بين المعايير المحددة في المادة 11(1) من العهد والحالة السائدة في الكثير من أنحاء العالم. وفي حين أن المشاكل كثيراً ما تكون حادة بصفة خاصة في بعض البلدان النامية التي تواجه تقييدات كبيرة للموارد وغير ذلك من القيود، فإن اللجنة تلاحظ أن مشاكل ذات شأن متمثلة في انعدام المأوى وعدم كفاية السكن توجد أيضاً في بعض المجتمعات الأكثر تقدماً من الناحية الاقتصادية. وتشير تقديرات الأمم المتحدة إلى أن هناك على نطاق العالم أكثر من 100 مليون شخص يفتقرون إلى المأوى وأكثر من مليار شخص يعيشون في مساكن غير ملائمة⁽⁴⁾. وليس هناك ما يدل على أن هذا العدد آخذ في التناقص. ويبدو واضحاً أنه ما من دولة من الدول الأطراف إلا وتعاني مشاكل هامة من نوع أو آخر فيما يتعلق بالحق في السكن.

5- وفي بعض الحالات، تضمنت تقارير الدول الأطراف، التي نظرت فيها اللجنة، اعترافاً بالصعوبات المواجهة في ضمان الحق في المسكن الملائم واشتملت على وصف لهذه الصعوبات. إلا أن المعلومات المقدمة لم تكن في الغالب كافية لتمكين اللجنة من الحصول على صورة كافية للحالة السائدة في الدولة المعنية.

ولذلك، فإن هذا التعليق العام يرمي إلى تحديد بعض المسائل الرئيسية التي تعتبرها اللجنة مهمة فيما يتعلق بهذا الحق.

6- إن الحق في المسكن الملائم ينطبق على جميع الناس. وفي حين أن الإشارة إلى "له ولأسرته" تعبر عن افتراضات فيما يتعلق بأدوار الجنسين وأنماط النشاط الاقتصادي التي كانت مقبولة عموماً في عام 1966 عندما تم اعتماد العهد، فإنه لا يمكن قراءة هذه العبارة اليوم باعتبارها تعني فرض أي قيود على انطباق الحق على أفراد أو على أسر معيشية تعيلها نساء أو على جماعات أخرى من هذا القبيل. وهكذا، فإن فكرة "الأسرة" يجب فهمها بالمعنى الواسع. ويضاف إلى ذلك أن من حق الأفراد، وكذلك الأسر، الحصول على مسكن ملائم بغض النظر عن السن أو الوضع الاقتصادي أو الانتماء إلى جماعة أو غيرها أو المركز الاجتماعي وعوامل أخرى من هذا القبيل. وبصفة خاصة، يجب ألا يخضع التمتع بهذا الحق، وفقاً للمادة 2(2) من العهد، لأي شكل من أشكال التمييز.

7- وفي رأي اللجنة أن الحق في السكن ينبغي ألا يفسر تفسيراً ضيقاً أو تقييداً يجعله مساوياً، على سبيل المثال للمأوى الموفر للمرء بمجرد وجود سقف فوق رأسه، أو يعتبر المأوى على وجه الحصر سلعة. بل ينبغي النظر إلى هذا الحق باعتباره حق المرء في أن يعيش في مكان ما في أمن وسلام وكرامة. وهذا مناسب لسببين على الأقل. ففي المقام الأول، يعتبر الحق في السكن مرتبطاً ارتباطاً تاماً بسائر حقوق الإنسان وبالمبادئ الأساسية التي يقوم عليها العهد. وهكذا، فإن "الكرامة المتأصلة في شخص الإنسان" التي يقال إن الحقوق المبينة في العهد مستمدة منها تقتضي أن يُفسر مصطلح "السكن" تفسيراً يأخذ في الحسبان مجموعة متنوعة من الاعتبارات الأخرى، وبدرجة أهم جداً، أن يُكفل الحق في السكن لجميع الناس بصرف النظر عن الدخل، أو إمكانية حيازة موارد اقتصادية. ثانياً، يجب أن تُقرأ الإشارة الواردة في المادة 11(1) باعتبارها إشارة لا إلى السكن فحسب وإنما إلى السكن الملائم. وكما أعلنت لجنة المستوطنات البشرية وكذلك الاستراتيجية العالمية للمأوى حتى عام 2000: فإن "المأوى الملائم يعني... التمتع بالدرجة الملائمة من الخصوصية، والمساحة الكافية، والأمان الكافي، والإنارة والتهوية الكافيتين، والهيكل الأساسي الملائم، والموقع الملائم بالنسبة إلى إمكانية العمل والمرافق الأساسية - وكل ذلك بتكاليف معقولة".

8- وهكذا، فإن مفهوم الكفاية يتسم بمغزى خاص فيما يتعلق بالحق في السكن، إذ إنه يساعد على إبراز عدد من العوامل التي يجب أخذها في الاعتبار عند تحديد ما إذا كان يمكن النظر إلى أشكال معينة من أشكال المأوى باعتبارها تشكل "سكناً ملائماً" لأغراض العهد. وفي حين أن الكفاية تحددها جزئياً عوامل اجتماعية واقتصادية وثقافية ومناخية وإيكولوجية وغير ذلك من العوامل، فإن اللجنة تعتقد أن من الممكن مع ذلك تحديد بعض جوانب هذا الحق التي يجب أن تؤخذ في الاعتبار لهذه الغاية في أي سياق معين. وهذه الجوانب تشمل ما يلي:

(أ) الضمان القانوني لشغل المسكن: إن شغل المسكن يتخذ أشكالاً مختلفة منها الإيجار (العام والخاص)، والإسكان التعاوني، وشغل المسكن من قبل مالكة، والإسكان في حالات الطوارئ، والاستيطان غير الرسمي، بما في ذلك الاستيلاء على الأراضي أو العقارات. وبصرف النظر عن نوع شغل المسكن، ينبغي أن يتمتع كل شخص بدرجة من الأمن في شغل المسكن تكفل له الحماية القانونية من الإخلاء بالإكراه، ومن المضايقة، وغير ذلك من التهديدات. ولذلك، ينبغي للدول الأطراف أن تتخذ تدابير فورية ترمي إلى توفير

الضمان القانوني لشغل المسكن بالنسبة إلى الأشخاص والأسر الذين يفتقرون حالياً إلى هذه الحماية، وذلك من خلال تشاور حقيقي مع الأشخاص والجماعات المتأثرة؛

(ب) توفير الخدمات والمواد والمرافق والهياكل الأساسية: إن المسكن الملائم يجب أن تتوفر له بعض المرافق الأساسية اللازمة للصحة والأمن والراحة والتغذية. وينبغي أن تتاح لجميع المستفيدين من الحق في السكن الملائم إمكانية الحصول بشكل مستمر على الموارد الطبيعية والعامة ومياه الشرب النظيفة، والطاقة لأغراض الطهي والتدفئة والإضاءة، ومرافق الإصحاح والغسل، ووسائل تخزين الأغذية، والتخلص من النفايات، وتصريف المياه، وخدمات الطوارئ؛

(ج) القدرة على تحمل الكلفة: إن التكاليف المالية الشخصية أو الأسرية المرتبطة بالسكن ينبغي أن تكون ذات مستوى يكفل عدم تهديد تلبية الاحتياجات الأساسية الأخرى أو الانتقاص منها. وينبغي للدول الأطراف أن تتخذ خطوات لضمان أن تكون النسبة المئوية للتكاليف المتصلة بالسكن متناسبة، بصورة عامة، مع مستويات الدخل. وينبغي للدول الأطراف تقديم إعانات سكن لأولئك الذين لا يستطيعون الحصول على مساكن يمكنهم تحمل كلفتها، فضلاً عن تحديد أشكال ومستويات تمويل الإسكان التي تعبر بصورة كافية عن الاحتياجات للسكن. ووفقاً لمبدأ مراعاة القدرة على تحمل التكاليف، ينبغي حماية مستأجري المساكن من مستويات الإيجار أو زيادات الإيجار المرتفعة على نحو غير معقول، وذلك من خلال اعتماد وسائل مناسبة. وفي المجتمعات التي تشكل فيها المواد الطبيعية المصادر الرئيسية لمواد البناء اللازمة لتشييد المساكن، ينبغي للدول الأطراف اتخاذ خطوات لضمان توفر مثل هذه المواد؛

(د) الصلاحية للسكن: إن المسكن الملائم يجب أن يكون صالحاً للسكن من حيث توفير المساحة الكافية لسكانيه وحمايتهم من البرد والرطوبة والحر والمطر والرياح أو غير ذلك من العوامل التي تهدد الصحة، ومن المخاطر البيئية وناقلات الأمراض. كما يجب ضمان السلامة الجسدية لشاغلي المساكن. وتحت اللجنة الدول الأطراف على أن تطبق بصورة شاملة "المبادئ الصحية للسكن"⁽⁵⁾ التي أعدتها منظمة الصحة العالمية والتي تعتبر أن السكن يشكل العامل البيئي المرتبط على نحو أكثر تواتراً بالحالات المسببة للأمراض في تحليلات الوبائيات؛ أي أن السكن وظروف المعيشة غير الملائمة والمعيبة تكون بصورة دائمة مرتبطة بارتفاع معدلات الوفيات والإصابة بالأمراض؛

(هـ) إتاحة إمكانية الحصول على السكن: إن إمكانية الحصول على سكن ملائم يجب أن تكون متاحة لأولئك الذين يحق لهم الاستفادة منها. ويجب أن تتاح للجماعات المحرومة إمكانية الاستفادة بصورة كاملة ومستمرة من موارد السكن الملائم. وهكذا يجب ضمان إيلاء درجة معينة من الأولوية في مجال الإسكان للجماعات المحرومة مثل الأشخاص المسنين والأطفال والمعوقين جسدياً والمصابين بأمراض لا شفاء منها والمصابين بفيروس نقص المناعة المكتسب والأشخاص الذين يعانون من مشاكل صحية مستمرة والمرضى عقلياً وضحايا الكوارث الطبيعية والأشخاص الذين يعيشون في مناطق معرضة للكوارث وغيرهم من الجماعات. وينبغي لقوانين وسياسات الإسكان أن تأخذ في الاعتبار الكامل الاحتياجات السكنية الخاصة لهذه الجماعات. وفي العديد من الدول الأطراف، ينبغي أن يكون من الأهداف الرئيسية للسياسة العامة زيادة إمكانية الحصول على الأراضي لصالح قطاعات المجتمع الفقيرة أو التي لا تمتلك أية أراض. وينبغي تحديد التزامات حكومية واضحة ترمي إلى تأكيد حق جميع الناس في الحصول على مكان آمن يعيشون فيه بسلام وكرامة، بما في ذلك الحصول على الأرض كحق من الحقوق؛

(و) الموقع: إن السكن الملائم يجب أن يكون في موقع يتيح إمكانية الاستفادة من خيارات العمل وخدمات الرعاية الصحية والمدارس ومراكز رعاية الأطفال وغير ذلك من المرافق الاجتماعية. وهذا ينطبق على السواء في المدن الكبيرة وفي المناطق الريفية حيث يمكن للتكاليف، من حيث الوقت والمال، التي تترتب على التنقل بين المسكن وموقع العمل أن تفرض ضغوطاً مفرطة على ميزانيات الأسر الفقيرة. وبالمثل، فإن المساكن ينبغي ألاّ تبني في مواقع ملوثة أو في مواقع قريبة جداً من مصادر التلوث التي تهدد حق السكان في الصحة؛

(ز) السكن الملائم من الناحية الثقافية: إن الطريقة التي يتم بها بناء المساكن ومواد البناء المستخدمة والسياسات الداعمة لها يجب أن تتيح إمكانية التعبير على نحو مناسب عن الهوية الثقافية والتنوع في السكن. وينبغي للأنشطة الموجهة نحو التطوير أو التحديث في قطاع الإسكان أن تكفل عدم التضحية بالأبعاد الثقافية للإسكان، وتوفير المعدات التكنولوجية الحديثة أيضاً، في جملة أمور، عند الاقتضاء.

9- وكما لوحظ أعلاه، فإن الحق في السكن الملائم لا يمكن أن ينظر إليه بمعزل عن سائر حقوق الإنسان المبينة في العهدين الدوليين الخاصين بحقوق الإنسان وغيرهما من الصكوك الدولية المنطبقة. وقد سبقت الإشارة في هذا الخصوص إلى مفهوم كرامة الإنسان ومبدأ عدم التمييز. ويضاف إلى ذلك أن التمتع الكامل بسائر الحقوق - مثل الحق في حرية التعبير والحق في حرية تكوين الجمعيات (مثل رابطات المستأجرين وغير ذلك من الجماعات المحلية)، وحق الشخص في أن يختار بحرية محلّ إقامته والحق في المشاركة في اتخاذ القرارات العامة - هو أمر لا غنى عنه إذا ما أريد إعمال الحق في السكن الملائم والمحافظة عليه لصالح جميع الفئات في المجتمع. وبالمثل، فإن حق الفرد في ألاّ يخضع لأي تدخل تعسفي أو غير مشروع في خصوصياته أو خصوصيات أسرته أو منزله أو مراسلاته يشكل بعداً بالغ الأهمية في تعريف الحق في السكن الملائم.

10- وبصرف النظر عن حالة التنمية في أي بلد من البلدان، فإن هناك خطوات معينة يجب اتخاذها على الفور. وكما هو مسلم به في الاستراتيجية العالمية للمأوى وفي غيرها من التحليلات الدولية، فإن العديد من التدابير اللازمة لتعزيز الحق في السكن لا تتطلب سوى امتناع الحكومات عن انتهاج ممارسات معينة والتزامها بتيسير قيام الجماعات المتأثرة بمساعدة نفسها بنفسها. وبقدر ما تعتبر أي خطوات كهذه متجاوزة الموارد القصوى المتاحة لدولة من الدول الأطراف، يكون من المناسب تقديم طلب في أقرب وقت ممكن للحصول على التعاون الدولي وفقاً للمواد 11(1) و 22 و 23 من العهد، وإبلاغ اللجنة بذلك.

11- وينبغي للدول الأطراف أن تولي الأولوية الواجبة لتلك الجماعات من المجتمع التي تعيش في ظل أحوال غير مؤاتية بأن توليها الاعتبار بوجه خاص. وينبغي، في هذه الحالة، ألاّ توضع السياسات والتشريعات بحيث تفيد تلك الجماعات من المجتمع المحظوظة بالفعل على حساب الجماعات الأخرى. وتدرك اللجنة أن هناك عوامل خارجية يمكن أن تؤثر على الحق في التحسين المستمر لأحوال المعيشة، وأن الأحوال المعيشية الإجمالية في العديد من الدول الأطراف قد تردّت خلال الثمانينات. ومع ذلك، وكما لاحظت اللجنة في تعليقها العام رقم 2 (1990) (E/1990/23، المرفق الثالث)، تظل الالتزامات المبينة في العهد واجبة التطبيق ولربما تتسم بقدر أكبر من الأهمية خلال أوقات الانكماش الاقتصادي، وذلك بالرغم من المشاكل الناجمة عن عوامل خارجية. ولذلك، يبدو للجنة أن حدوث تردّد عام في الأحوال المعيشية والسكنية، يمكن عزوه مباشرة إلى سياسات الدول الأطراف وقراراتها التشريعية، وفي غياب أية تدابير تعويضية تصحب ذلك، إنما يتعارض مع الالتزامات المحددة في العهد.

12- وفي حين أن أنسب وسيلة لتحقيق الأعمال الكامل للحق في السكن الملائم لا بد أن تتفاوتت تفاوتاً كبيراً بين دولة وأخرى من الدول الأطراف، فإن العهد يتطلب على نحو واضح أن تتخذ كل دولة من الدول الأطراف ما يلزم من الخطوات لهذه الغاية. وهذا يتطلب على نحو ثابت تقريباً اعتماد استراتيجية إسكان وطنية تعرّف، حسبما هو مذكور في الفقرة 32 من الاستراتيجية العالمية للمأوى، "الأهداف اللازمة لتهيئة ظروف الإيواء، وتحديد الموارد المتاحة للوفاء بهذه الأهداف، وطريقة استخدام هذه الموارد بصورة مجدية إلى أقصى حد بالقياس إلى التكاليف، وتحديد المسؤوليات والإطار الزمني لتنفيذ التدابير اللازمة". ولأسباب تتعلق بانطباق الاستراتيجية وفعاليتها، وكذلك من أجل ضمان احترام سائر حقوق الإنسان، ينبغي لهذه الاستراتيجية أن تعكس استشارة ومشاركة جميع المعنيين بالأمر، بمن فيهم الأشخاص الذين لا مأوى لهم والذين يفتقرون إلى السكن الملائم بالإضافة إلى ممثليهم. وعلاوة على ذلك، ينبغي اتخاذ الخطوات التي تضمن التنسيق بين الوزارات والسلطات الإقليمية والمحلية بغية التوفيق بين السياسات ذات الصلة (في مجالات الاقتصاد والزراعة والبيئة والطاقة الخ.) والالتزامات المنصوص عليها في المادة 11 من العهد.

13- وإن الرصد الفعال للحالة فيما يتعلق بالإسكان يمثل التزاماً آخر ذا أثر فوري. ولكي تقوم دولة من الدول الأطراف بالوفاء بالتزاماتها بموجب المادة 11(1)، لا بد لها من أن تثبت، في جملة أمور، أنها اتخذت كل الخطوات اللازمة، إما بمفردها أو على أساس التعاون الدولي، للتحقق من المدى الكامل لانعدام المأوى وعدم ملائمة السكن في نطاق ولايتها. وفي هذا الخصوص، فإن المبادئ التوجيهية العامة المنقحة، التي اعتمدها اللجنة بشأن شكل ومضمون التقارير، (E/C.12/1991/1) تشدد على الحاجة إلى "تقديم معلومات مفصلة عن تلك الجماعات داخل المجتمع التي تعتبر ضعيفة ومحرومة فيما يتعلق بالإسكان". وهذه الجماعات تشمل بصفة خاصة الأشخاص والأسر الذين لا مأوى لهم، وأولئك الذين يعيشون في مساكن غير ملائمة دون أن تتيسر لهم إمكانية الاستفادة من المرافق الأساسية، وأولئك الذين يعيشون في مستوطنات "غير مشروعة"، وأولئك الذين يخضعون لإخلاء المساكن بالإكراه، والجماعات المنخفضة الدخل.

14- ثم إن التدابير الرامية إلى وفاء دولة من الدول الأطراف بالتزاماتها فيما يتعلق بالحق في السكن الملائم يمكن أن تعكس أي خليط من التدابير التي تعتبر مناسبة والتي تتخذ في القطاعين العام والخاص. وفي حين أن التمويل العام للإسكان في بعض الدول يمكن أن ينفق على أجدى نحو على البناء المباشر للمساكن الجديدة، ففي معظم الحالات، دلت التجربة على عدم قدرة الحكومات على التغطية الكاملة لحالات العجز في مجال الإسكان من خلال المساكن المبنية بأموال عامة. ولذلك، ينبغي تشجيع قيام الدول بتعزيز "الاستراتيجيات التمكينية" على أن يقتزن ذلك بتعهد كامل بالوفاء بالالتزامات المتعلقة بالحق في السكن الملائم. ويتمثل هذا الالتزام أساساً في إثبات كون التدابير المتخذة كافية في مجملها لإعمال هذا الحق لصالح كل فرد في أقصر مدة ممكنة وفقاً للموارد القسوى المتاحة.

15- وسيطلب العديد من التدابير التي سيلزم اتخاذها إجراء تخصيصات للموارد واتخاذ مبادرات من النوع العام في مجال السياسة العامة. إلا أنه ينبغي عدم التقليل من دور التدابير التشريعية والإدارية الرسمية في هذا السياق. وقد وجهت الاستراتيجية العالمية للمأوى (الفقرتان 66-76) الانتباه إلى أنواع التدابير التي يمكن اتخاذها في هذا الخصوص وإلى أهميتها.

16- والحق في السكن الملائم محمي من الناحية الدستورية في بعض الدول. واللجنة في هذه الحالات تهتم اهتماما خاصا بالاطلاع على الأهمية القانونية والعملية لاتباع هذا النهج. ولذلك، ينبغي تقديم تفاصيل عن الحالات المحددة والسبل الأخرى التي ثبتت فيها فائدة هذه الحماية.

17- وتعتبر اللجنة أن العديد من العناصر المكونة للحق في السكن الملائم تتفق على الأقل مع الحكم المتعلق بتوفير سبل الانتصاف المحلية. وتبعا للنظام القانوني، يمكن لهذه المجالات أن تشمل ولكنها لا تقتصر على: (أ) الطعون القانونية التي ترمي إلى منع العمليات المخطط لها فيما يتصل بإخلاء المساكن أو هدمها، وذلك من خلال أوامر زاجرة تصدر عن المحاكم؛ (ب) الإجراءات القانونية الرامية إلى دفع التعويضات بعد إخلاء المساكن بصورة غير مشروعة؛ (ج) الشكاوى ضد الإجراءات غير المشروعة التي يقوم بها أو يدعمها أصحاب المساكن (العامة أو الخاصة) فيما يتعلق بمستويات الإيجار وصيانة المساكن والتمييز العنصري أو غيره من أشكال التمييز؛ (د) المزاعم المتعلقة بأي شكل من أشكال التمييز في تخصيص وتوفير المساكن؛ (هـ) الشكاوى ضد أصحاب المساكن فيما يتعلق بأحوال السكن غير الصحية أو غير الملائمة. وقد يكون من المناسب أيضا في بعض النظم القانونية بحث إمكانية تيسير إقامة الدعاوى الجماعية في الحالات التي تنطوي على ارتفاع كبير في مستويات انعدام المأوى.

18- وفي هذا الخصوص، تعتبر اللجنة أن حالات إخلاء المساكن بالإكراه تتعارض بداهة مع مقتضيات العهد ولا يمكن أن تكون مبررة إلا في بعض الظروف الاستثنائية جدا ووفقا لمبادئ القانون الدولي ذات الصلة.

19- وأخيرا، فإن المادة 11(1) تحتتم بالتزام الدول الأطراف بالاعتراف "بالأهمية الأساسية للتعاون الدولي القائم على الارتضاء الحر". ومن الناحية التقليدية فإن نسبة تقل عن 5 في المائة من جميع المساعدات الدولية قد وجهت نحو الإسكان أو المستوطنات البشرية وكثيرا ما تكون الطريقة التي يتم بها تقديم هذا التمويل قاصرة عن تقديم أية مساهمة ذات شأن في معالجة الاحتياجات السكنية للجماعات المحرومة. وينبغي للدول الأطراف، المتلقية والمقدمة للمساعدة على السواء، أن تكفل تخصيص نسبة كبيرة من التمويل لأغراض تهيئة الظروف المفضية إلى توفير السكن الملائم لعدد أكبر من الأشخاص. وينبغي للمؤسسات المالية الدولية التي تشجع تدابير التكيف الهيكلي ضمان ألا تؤدي هذه التدابير إلى الانتقاص من التمتع بالحق في السكن الملائم. وينبغي للدول الأطراف، عند التفكير في طلب التعاون المالي الدولي، أن تسعى إلى تحديد المجالات الوثيقة الصلة بالحق في السكن الملائم والتي يكون فيها للتمويل الخارجي الأثر الأكبر. وينبغي لهذه الطلبات أن تأخذ في كامل الاعتبار احتياجات وآراء الجماعات المتأثرة.

الحواشي

(1) الوثائق الرسمية للجمعية العامة، الدورة الثالثة والأربعون، الملحق رقم 8، إضافة (A/43/8/Add.1).

(2) قرارا لجنة حقوق الإنسان 36/1986 و 22/1987، وتقرير السيد دانييلو تورك، المقرر الخاص للجنة الفرعية (E/CN.4/Sub.2/1990/19)، الفقرات 108-120؛ و E/CN.4/Sub.2/1991/17، الفقرات 137-139، وانظر أيضا قرار اللجنة الفرعية 26/1991.

(3) انظر على سبيل المثال المادة 52(1) من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، والمادة 5(هـ) 3` من الاتفاقية الدولية للقضاء على جميع أشكال التمييز العنصري، والمادة 41(2) من اتفاقية القضاء على جميع أشكال التمييز ضد المرأة، والمادة 27(3) من اتفاقية حقوق الطفل والمادة 10 من إعلان التقدم الاجتماعي والتنمية والفرع الثالث (8) من إعلان فانكوفر للمستوطنات البشرية، 1976 (*Report of Habitat: United Nations Conference on Human Settlements*). (منشورات الأمم المتحدة، رقم المبيع E.76.IV.7 والتصويب)، الفصل الأول] والمادة 8(1) من إعلان الحق في التنمية، وتوصية منظمة العمل الدولية بشأن إسكان العمال، 1961 (رقم 115).

(4) انظر الحاشية 1 أعلاه.

(5) جنيف، منظمة الصحة العالمية، 1990.

الملحق الثاني :

لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، التعليق العام رقم
7(1997) بشأن الحق في السكن الملائم (المادة 11(1) من العهد): حالات
إخلاء المساكن بالإكراه

المرفق الرابع

التعليق العام رقم ٧ (١٩٩٧)*

الحق في السكن الملائم (الفقرة ١ من المادة ١١) من العهد: عمليات الإخلاء القسري

١- لاحظت اللجنة في تعليقها العام رقم ٤ (١٩٩١) بشأن الحق في السكن الملائم^(١)، أنه ينبغي أن يتمتع جميع الأشخاص بدرجة من الأمن في شغل المساكن تكفل لهم الحماية القانونية من إخلاء المساكن بالإكراه والمضايقة وغير ذلك من التهديدات (الفقرة ٨ أ). وخلصت إلى أن حالات الإخلاء القسري تتعارض بديهيًا مع مقتضيات العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية. وبعد أن نظرت اللجنة في عدد كبير من التقارير بشأن حالات الإخلاء القسري (الفقرة ١٨) التي حدثت في السنوات الأخيرة، وضمنها حالات رأت فيها أنه يجري انتهاك التزامات الدول الأطراف، فإنها تجد نفسها الآن في وضع يسمح لها بالتماس تقديم مزيد من التوضيحات بشأن الآثار المترتبة على هذه الممارسات فيما يتعلق بالالتزامات الواردة في العهد.

٢- ولقد اعترف المجتمع الدولي منذ أمد طويل بأن حالات الإخلاء القسري تعد من المسائل الخطيرة. وفي عام ١٩٧٦، لاحظ مؤتمر الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية ضرورة إيلاء انتباه خاص "لعدم الاضطلاع بأي عمليات رئيسية لهدم الأبنية وإزالتها إلا عند تعذر القيام بأعمال الصيانة والإصلاح وبعد اتخاذ تدابير لإعادة التوطين"^(٢). وفي عام ١٩٨٨ أعترف في الاستراتيجية العالمية للمأوى حتى عام ٢٠٠٠ التي اعتمدها الجمعية العامة في قرارها ١٨١/٤٢ بأن "الالتزام الأساسي [للحكومات] يتمثل في حماية وتحسين المساكن والأحياء بدلاً من تدميرها أو إلحاق الضرر بها"^(٣). أما جدول أعمال القرن الـ ٢١ فقد نص على أنه "ينبغي حماية الناس بموجب القانون من الطرد الظالم من منازلهم أو أراضيهم"^(٤). وفي جدول أعمال الموئل أخذت الحكومات على عاتقها التزام "حماية جميع الناس من عمليات الإخلاء القسري المخالفة للقانون، وتوفير الحماية القانونية فيها وتداركها، مع أخذ حقوق الإنسان في الاعتبار [و] في حالة تعذر تفادي عمليات الإخلاء، كغالبية توفير حلول بديلة ملائمة بحسب الاقتضاء"^(٥). وأشارت لجنة حقوق الإنسان أيضاً إلى أن "ممارسة الإخلاء القسري تشكل انتهاكاً جسيماً لحقوق الإنسان"^(٦). بيد أنه على الرغم من أهمية هذه البيانات فإنها تترك الباب مفتوحاً أمام مسألة من أهم المسائل الحساسة وهي تحديد الظروف التي يجوز فيها السماح بعمليات الإخلاء القسري وبيان أشكال الحماية اللازمة لضمان احترام الأحكام ذات الصلة من العهد.

٣- ويستخدم الجدول حول استخدام مصطلح "حالات الإخلاء القسري" في بعض الجوانب. فهذا المصطلح يحمل معنى التعسف وعدم الشرعية. بيد أن الإشارة إلى تعبير "حالات الإخلاء القسري" تعد بالنسبة للكثير من المراقبين حشو لا معنى له، بينما ينتقد آخرون تعبير "عمليات الإخلاء غير القانونية" على أساس الافتراض بأن القانون ذا الصلة يكفل حماية مناسبة للحق في السكن ويتوافق مع العهد في حين أن الأمر ليس

* اعتمد في الدورة السادسة عشرة (الجلسة الثانية والعشرون)، فض ١٤ أيار/مايو ١٩٩٧.

دوماً كذلك أبداً. وبالمثل أشير إلى أن مصطلح "حالات الإخلاء الظالم" يتسم بطابع ذاتي وغير موضوعي نظراً لعدم إشارته إلى أي إطار قانوني على الإطلاق. ولقد اختار المجتمع الدولي، ولا سيما في سياق اللجنة المعنية بحقوق الإنسان، التحدث عن "حالات الإخلاء القسري" أساساً لأن جميع البدائل المقترحة يشوبها الكثير من هذه النواقص.

٤- ومصطلح "حالات الإخلاء القسري" على النحو المستخدم في التعليق العام برمته، يعرف بوصفه طرداً دائماً أو مؤقتاً لأفراد أو أسر و/أو مجتمعات محلية ضد إرادتهم من المنازل و/أو الأراضي التي يشغلونها دون أن توفر لهم أشكال مناسبة من الحماية القانونية أو غيرها من أشكال الحماية وتيسر لهم سبل الحصول عليها. غير أن الحظر المفروض على عمليات الإخلاء القسري لا ينطبق على عمليات الإخلاء التي تنفذ بالقوة بموجب القانون ووفقاً لأحكام العهود الدولية لحقوق الإنسان.

٥- وممارسة الإخلاء القسري منتشرة على نطاق واسع وتمسّ الناس في البلدان النامية والمتقدمة على حد سواء. ونظراً للترابط والتكافل بين جميع حقوق الإنسان، نجد أن عملية الإخلاء القسري تشكل في أحيان كثيرة انتهاكاً لحقوق الإنسان الأخرى. وهكذا ففي حين أن ممارسة الإخلاء القسري تعتبر انتهاكاً جسيماً وجلياً للحقوق الواردة في العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، فإنها قد تسفر أيضاً عن انتهاكات للحقوق المدنية والسياسية، مثل الحق في الحياة والحق في أمن الشخص والحق في عدم التدخل في الخصوصية والشؤون العائلية والمنزلية والحق في التمتع بالأمن بالممتلكات.

٦- وعلى الرغم من أنه يبدو أن ممارسة الإخلاء القسري تحدث في المقام الأول في المناطق الحضرية المكتظة بالسكان فإنها قد تقع أيضاً فيما يتعلق بحالات نقل السكان بالإكراه والتشريد الداخلي وإعادة التوطين القسري في سياق النزاعات المسلحة وحالات النزوح الجماعية وتحركات اللاجئين. وفي جميع هذه السياقات قد ينتهك الحق في السكن الملائم والحق في عدم التعرض للإخلاء القسري عن طريق طائفة واسعة من الأفعال أو أوجه الإغفال التي تعزى إلى الدول الأطراف. بل إنه في الحالات التي قد تستلزم فرض قيود على هذا الحق، يقتضى الامتثال إمتثالاً تاماً للمادة ٤ من العهد وذلك كي لا تفرض أي قيود "إلا بموجب القانون وبمقدار توافق ذلك مع طبيعة هذه الحقوق (أي الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية) وشريطة أن يكون هدفها الوحيد تعزيز الرفاه العام في مجتمع ديمقراطي".

٧- وتقترن الكثير من حالات الإخلاء القسري بالعنف مثل عمليات الإخلاء الناجمة عن المنازعات المسلحة الدولية والنزاعات الداخلية والعنف الطائفي أو الإثني.

٨- وتجري عمليات أخرى للإخلاء القسري بإسم التنمية. فقد تنفذ عمليات إخلاء فيما يتعلق بنزاع حول حقوق الأراضي ومشاريع التنمية والهيكل الأساسية مثل تشييد السدود أو غيرها من مشاريع توليد الطاقة الكبرى، بالإضافة إلى التدابير المتعلقة باحتياز الأراضي المقترنة بالتطوير الحضري وتجديد المساكن، أو برامج تجميل المدن أو تمهيد واستصلاح الأراضي للأغراض الزراعية، أو المضاربة دون ضوابط في الأراضي أو لأغراض المناسبات الرياضية الضخمة كالألعاب الأولمبية.

٩- ومن حيث الجوهر، تستند التزامات الدول الأطراف في العهد فيما يتعلق بحالات الإخلاء القسري إلى الفقرة ١ من المادة ١١، بالإقتران مع غيرها من الأحكام ذات الصلة. وبوجه خاص تقتضي الفقرة ١ من المادة ٢ من الدول الأطراف أن تسلك "جميع السبل المناسبة"، بما في ذلك اعتماد تدابير تشريعية من أجل حماية الحق في السكن الملائم. بيد أنه بالنظر إلى طبيعة ممارسة الإخلاء القسري، فإن الإشارة الواردة في الفقرة ١ من المادة ٢ إلى ضمان التمتع الفعلي التدريجي إستناداً إلى الموارد المتاحة لا صلة لها بالموضوع إلا فيما ندر. فالدولة ذاتها يجب أن تمتنع عن القيام بعمليات الإخلاء القسري وأن تتحقق من إنفاذ القانون ضد موظفيها أو الأطراف الثالثة الذين يقومون بعملية الإخلاء القسري (على النحو المعرّف في الفقرة ٤ أعلاه). وفضلاً عن ذلك فإن هذا النهج تدعمه الفقرة ١ من المادة ١٧ من العهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية، الذي يكمل الحق في عدم التعرض للإخلاء بالقوة دون حماية كافية. ويعترف ذلك الحكم، في جملة أمور، بحق الشخص في الحماية من "التدخل على نحو تعسفي أو غير قانوني" في شؤون بيته. والجدير بالذكر أن التزام الدولة بضمان احترام هذا الحق غير مقيد بالاعتبارات ذات الصلة بالموارد المتاحة لها.

١٠- وتقتضي الفقرة ١ من المادة ٢ من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية من الدول الأطراف أن تسلك "جميع السبل المناسبة" بما في ذلك اعتماد تدابير تشريعية من أجل حماية كافة الحقوق التي يعترف بها العهد. وعلى الرغم من أن اللجنة ذكرت في تعليقها العام رقم ٣ (١٩٩٠) بشأن طبيعة التزامات الدول الأعضاء^(٣)، أنه في حين أن هذه التدابير قد لا تكون لازمة فيما يتعلق بكافة الحقوق، فإن من الواضح أن التشريع ضد الإخلاء القسري يعتبر أساساً ضرورياً يقوم عليه بناء نظام للحماية الفعلية. وينبغي أن يشمل هذا التشريع تدابير تتعلق بما يلي: (أ) كفالة أكبر قدر ممكن من الأمان فيما يتعلق بالحياة لشاغلي المنازل والأراضي؛ و(ب) التوافق مع العهد؛ و(ج) أن تتحكم تحكماً تاماً في الظروف التي قد تنفذ فيها عمليات الإخلاء. ويجب أن يطبق التشريع على جميع موظفي الحكومة الذين يتصرفون بمقتضى تفويض من الدولة أو المسؤولين أمامها. وفضلاً عن ذلك، وفي ضوء الاتجاه المتزايد لدى بعض الدول للتخلص من قدر كبير من مسؤوليات الحكومة فيما يخص قطاع الإسكان، يجب على الدول الأطراف أن تتأكد من أن التدابير التشريعية وغيرها من التدابير كافية بالقدر الذي يحول دون قيام أشخاص أو هيئات خاصة بتنفيذ عمليات الإخلاء القسري دون توفير ضمانات مناسبة، والمعاقبة عليها عند الاقتضاء. ولذلك ينبغي للدول الأطراف أن تستعرض التشريعات والسياسات ذات الصلة للتحقق من توافقها مع الالتزامات الناشئة عن الحق في السكن الملائم والقيام بإلغاء أو تعديل أي تشريعات أو سياسات تتعارض مع مقتضيات العهد.

١١- وتعاني النساء كما يعاني الأطفال والشباب والمسنون والسكان الأصليون والأقليات الإثنية وغيرها من الأقليات وكذلك الأفراد والجماعات الضعيفة الأخرى جميعاً معاناة هائلة من ممارسة الإخلاء القسري. وتتعرض النساء من جميع الفئات بوجه خاص لهذه الممارسة بالنظر إلى التمييز القانوني وغيره من أشكال التمييز الذي ينطبق في أغلب الأحيان فيما يتعلق بحقوق الملكية (بما في ذلك ملكية المنازل) أو الحقوق المتعلقة بحياة الممتلكات أو المساكن وكذلك تعرضهن بوجه خاص لأعمال العنف أو الاعتداء الجنسي عندما يصبحن بلا مأوى. وتفرض أحكام الفقرة ٢ من المادة ٢، والمادة ٣ من العهد المتعلقة بعدم التمييز التزاماً

إضافياً على الحكومات وهو أن تتحقق عند وقوع حالات إخلاء من اتخاذ تدابير مناسبة لضمان عدم وجود أي شكل من أشكال التمييز.

١٢- وفي حين أنه قد يكون لبعض حالات الإخلاء ما يبررها، من ذلك مثلاً عدم دفع الإيجار المستحق على العقار المؤجر لفترة مطولة أو إلحاق أضرار به دون سبب معقول، فإن من اللازم على السلطات المختصة أن تعمل على ضمان تنفيذ عمليات الإخلاء على النحو الذي تجيزه قوانين تتطابق مع العهد وعلى كفالة إتاحة جميع سبل الرجوع والانتصاف القانونية للمتضررين من عمليات الإخلاء.

١٣- كما تتعارض ممارسة الإخلاء القسري وهدم المنازل كتدابير عقابية مع معايير العهد. وبالمثل تحيط اللجنة علماً بالالتزامات المبينة في اتفاقيات جنيف لعام ١٩٤٩ المتعلقة بحماية ضحايا الحرب^(ج) والبروتوكولات الإضافية بها لعام ١٩٧٧^(ط) فيما يتعلق بحظر تشريد السكان المدنيين وتدمير الممتلكات الخاصة حيثما يتعلق الأمر بممارسة الإخلاء القسري.

١٤- وعلى الدول الأطراف أن تتحقق، قبل القيام بأي عملية إخلاء، وخصوصاً عمليات الإخلاء التي تمس جماعات كبيرة من الناس، من استطلاع جميع البدائل الممكنة من الناحية العملية وذلك بالتشاور مع الأشخاص المتضررين، بقصد تجنب الحاجة إلى استخدام القوة أو على الأقل الحد من استخدامها ما أمكن. وينبغي أن توفر للأشخاص المتضررين من أوامر الإخلاء سبل الانتصاف والإجراءات القانونية في هذا الصدد. وعلى الدول الأطراف أيضاً أن تولي العناية للتحقق من تمتع جميع الأفراد المعنيين بالحقوق في الحصول على تعويض مناسب عن أي ممتلكات شخصية وعقارية على السواء، يكون قد لحق بها الضرر. وتجدر الإشارة في هذا الصدد إلى الفقرة ٣ من المادة ٢ من العهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية التي تقتضي من الدول الأطراف أن "تكفل توفر سبيل فعال للتظلم لأي شخص انتهكت حقوقه" (الفقرة الفرعية (أ)) وأن "تكفل قيام السلطات المختصة بإنفاذ الأحكام الصادرة لصالح المتظلمين." (الفقرة الفرعية (ج)).

١٥- أما في الحالات التي يعتبر أن للإخلاء ما يبررها، فينبغي القيام به على نحو يتفق اتفاقاً تاماً مع الأحكام ذات الصلة من القانون الدولي لحقوق الإنسان ووفقاً للمبادئ العامة للحصافة والتناسبية. وتجدر الإشارة هنا بوجه خاص في هذا الصدد إلى التعليق العام رقم ١٦ للجنة حقوق الإنسان^(د) فيما يتعلق بالمادة ١٧ من العهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية الذي ينص على عدم جواز التدخل في شؤون منزل أي شخص إلا "في الحالات التي يقتضيها القانون" (الفقرة ٣). ويضيف التعليق أن القانون "ينبغي أن يتوافق مع أحكام العهد وغاياته وأهدافه كما ينبغي على أية حال أن يكون معقولاً في الظروف المعينة" (الفقرة ٤). وأشارت اللجنة أيضاً إلى ضرورة أن "تبين في التشريعات ذات الصلة بالتفصيل الظروف التي يجوز فيها السماح بهذه التدخلات على وجه الدقة" (الفقرة ٨).

١٦- وفي حين أن الحماية الإجرائية المناسبة والمحاكمة القانونية تعتبر من الجوانب الأساسية لجميع حقوق الإنسان، فإنها وثيقة الصلة بوجه خاص بمسألة من قبيل حالات الإخلاء القسري التي تنطوي بصورة مباشرة على عدد كبير من الحقوق المعترف بها في كلا العهدين الدوليين بشأن حقوق الإنسان. وترى اللجنة

المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية أن أوجه الحماية الإجرائية التي ينبغي أن تطبق فيما يتصل بحالات الإخلاء القسري تشمل ما يلي: (أ) إتاحة فرصة لإجراء مشاورات حقيقية مع الأشخاص المتضررين؛ و(ب) توجيه إخطار مناسب ومعقول إلى جميع الأشخاص المتضررين قبل التاريخ المقرر للإخلاء؛ و(ج) تقديم معلومات عن عمليات الإخلاء المقترحة وحيثما يكون ملائماً، إتاحة معلومات عن الغرض البديل المقرر استخدام الأرض أو المسكن فيه إلى جميع الأشخاص المتضررين في غضون فترة زمنية معقولة؛ (د) وينبغي على وجه الخصوص، حينما يتعلق الأمر بجماعات من الناس، وجود مسؤولين حكوميين أو ممثلهم أثناء أي عملية من عمليات الإخلاء؛ و(هـ) ينبغي أن تبين على الوجه الصحيح هوية جميع الأشخاص الذين يقومون بتنفيذ عمليات الإخلاء؛ و(و) ينبغي عدم القيام بعمليات الإخلاء في ظل أحوال جوية سيئة للغاية أو أثناء الليل ما لم يوافق الأشخاص المتضررون على خلاف ذلك؛ و(ز) ينبغي توفير سبل انتصاف قانونية؛ و(ح) ينبغي أن تقدم عند الإمكان مساعدة قانونية إلى الأشخاص الذين يحتاجون إليها من أجل التماس الانتصاف من المحاكم.

١٧- وينبغي ألا تسفر عمليات الإخلاء عن ترك الأفراد ذوي الصلة بلا مأوى أو تعريضهم لانتهاك حقوق الإنسان الأخرى. وحيثما لا يستطيع هؤلاء الأشخاص المتضررون إعالة أنفسهم، يجب على الدولة الطرف أن تتخذ جميع التدابير المناسبة، بأقصى ما تسمح به مواردها المتاحة لتكفل توفير سكن بديل ملائم لهم، أو إعادة التوطين أو إمكانية الحصول على أرض خصبة، حسبما يكون الحال.

١٨- وتدرك اللجنة أن مشاريع إنمائية شتى قامت وكالات دولية بتمويلها داخل أراضي دول أطراف قد أسفرت عن عمليات إخلاء قسري. وتذكر اللجنة في هذا الخصوص بتعليقها العام رقم ٢ (١٩٩٠) بشأن تدابير المساعدة التقنية الدولية، الذي ينص، في جملة أمور، على "أنه ينبغي للوكالات الدولية أن تتجنب، على نحو دقيق المشاركة في مشاريع تنطوي على سبيل المثال، على تعزيز أو توطيد التمييز ضد الأفراد أو الجماعات بما يتناقض مع أحكام العهد، أو تنطوي على عمليات إخلاء أو تشريد واسعة النطاق للأشخاص دون توفير كل أشكال الحماية والتعويض المناسبة لهم ... كما ينبغي بذل كل جهد ممكن في كل مرحلة من أي مشروع إنمائي لكفالة المراعاة الواجبة للحقوق الواردة في العهد على النحو الواجب^(ك)".

١٩- ولقد قامت بعض المؤسسات، مثل البنك الدولي ومنظمة التعاون والتنمية في الميدان الاقتصادي باعتماد مبادئ توجيهية بشأن إعادة التوطين و/أو إعادة الاستيطان بقصد الحد من نطاق عمليات الإخلاء القسري والحد من المعاناة البشرية المقترنة بها. وتصحب هذه الممارسات في أغلب الأحيان المشاريع الإنمائية الضخمة، مثل بناء السدود وغيرها من المشاريع الرئيسية لتوليد الطاقة. ويعد الاحترام الكامل لهذه المبادئ التوجيهية، بقدر ما تعبر عن الالتزامات الواردة في العهد، أمراً ضرورياً من جانب الوكالات نفسها والدول الأطراف في العهد على حد سواء. وفي هذا الخصوص، تذكر اللجنة بالبيان الوارد في إعلان وبرنامج عمل فيينا، اللذين اعتمدهما المؤتمر العالمي لحقوق الإنسان في عام ١٩٩٣^(ل)، بأنه "في حين أن التنمية تيسر التمتع بجميع حقوق الإنسان، فإن انعدام التنمية لا يجوز اتخاذه ذريعة لتبرير الانتقاص من حقوق الإنسان المعترف بها دولياً" (الجزء أولاً، الفقرة ١٠).

٢٠- ووفقاً لمبادئ اللجنة التوجيهية المتعلقة بشكل ومحتوى التقارير^(أ)، طلب إلى الدول الأطراف أن تقدم أنواع مختلفة من المعلومات التي تمس بشكل مباشر ممارسة الإخلاء القسري. ويشمل هذا معلومات تتصل بما يلي: (أ) عدد الأشخاص الذين طردوا من مساكنهم خلال السنوات الخمس الماضية وعدد الأشخاص غير المشمولين حالياً بالحماية القانونية من الإخلاء التعسفي لمساكنهم أو أي نوع آخر من أوامر الإخلاء؛ و(ب) التشريعات المتعلقة بحقوق المستأجرين في ضمان الحيازة وفي الحماية من الإخلاء؛ و(ج) "التشريعات التي تحظر أي شكل من أشكال الإخلاء".

٢١- وطلبت اللجنة أيضاً تقديم معلومات فيما يتعلق "بالتدابير المتخذة أثناء الاضطرار بأمر من بينها: برامج التجديد الحضري، مشاريع إعادة التطوير، وتحديث المواقع، والأعمال التحضيرية للأحداث الدولية (الألعاب الأولمبية، والمعارض والمؤتمرات إلخ.)، وحملات "المدن الجميلة" إلخ.، التي تكفل الحماية من الإخلاء أو إعادة الإسكان المضمون بناءً على اتفاق مشترك مع أي شخص يعيش في المواقع المتأثرة أو بالقرب منها". بيد أن عدداً محدوداً من الدول الأطراف فقط قام بإدراج المعلومات المطلوبة في تقاريرها المقدمة إلى اللجنة. ولذا تود اللجنة أن تشدد على الأهمية التي تعلقها على تلقي هذه المعلومات.

٢٢- ولقد أشارت بعض الدول الأطراف إلى عدم توفر معلومات من هذا الطابع. وتذكر اللجنة بتعذر الرصد الفعلي للحق في السكن الملائم سواء من جانب الحكومة المعنية أو من جانب اللجنة دون القيام بجمع بيانات مناسبة. ومن ثم فإنها ستطلب إلى جميع الدول الأطراف التحقق من جمع البيانات اللازمة وكذلك انعكاسها في التقارير التي تقدمها بموجب العهد.

حواشي المرفق الرابع

(أ) E/1992/23، المرفق الثالث.

(ب) تقرير الموئل: مؤتمر الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، فانكوفر، ٣١ أيار/مايو - ١١ حزيران/يونيه ١٩٧٦ *Report of Habitat: United Nations Conference on Human Settlements, Vancouver, 31 May 1976* (منشورات الأمم المتحدة، رقم المبيع E.76.IV.7 & corrigendum)، الفصل الثاني، التوصية باء-٨، الفقرة (ج) ٢٤.

(ج) الوثائق الرسمية للجمعية العامة، الدورة الثالثة والأربعون، الملحق رقم ٨، إضافة (A/43/8/Add.1)، نهاية الفقرة ١٣.

(د) تقرير مؤتمر الأمم المتحدة المعني بالبيئة والتنمية، ريو دي جانيرو، ٣-١٤ حزيران/يونيه ١٩٩٢ (A/CONF.151/26/Rev.1 (Vol. I & Vol. I/Corr.1, Vol. II, Vol. III & Vol. III/Corr.1)) (منشورات الأمم المتحدة، رقم المبيع A.93.I.8 and corrigenda)، المجلد الأول: القرارات التي اتخذها المؤتمر، القرار ٨، المرفق الثاني، الفقرة ٧-٩ (ب).

حواشي المرفق الرابع (تابع)

- (هـ) تقرير مؤتمر الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل الثاني) (اسطنبول، ١٤-٣ حزيران/يونيه ١٩٩٦ (A/CONF.165/14)، الفصل الأول، القرار ١، المرفق الثاني، الفقرة ٤٠ (ن).
- (و) قرار لجنة حقوق الإنسان ٧٧/١٩٩٣ المؤرخ في ١٠ آذار/مارس ١٩٩٣، الفقرة ١.
- (ز) E/1991/23، المرفق الثالث.
- (ح) *United Nations, Treaty Series, vol. 75*
- (ط) Ibid., vol. 1125, pp. 3 & 609
- (ي) اعتمد في الدورة الثانية والثلاثين، في عام ١٩٨٨ (الوثائق الرسمية للجمعية العامة، الدورة الثالثة والأربعين، الملحق رقم ٤٠ (A/43/40)، المرفق الرابع).
- (ك) E/1990/23، المرفق الثالث، الفقرتان ٦ و ٨ (د).
- (ل) A/CONF.157/24 (الجزء الأول)، الفصل الثالث.
- (م) E/1991/23، المرفق الرابع (الفرع المتعلق بالمادة ١١ من العهد).

الملحق الثالث :

المصادر الدستورية للحقوق السكنية

المرفق الأول

المصادر الدستورية للحقوق السكنية

(نص منقح، ٣١ أيار/مايو ١٩٩٥)

جمهورية افغانستان (١٩٩٠)*++

المادة ١٧

ينبغي للدولة التشجيع على البناء لتوفير مساكن حكومية وتعاونية والمساعدة في بناء مساكن خاصة.

البانيا (١٩٧٦)*++

المادة ٢٣

ملك المواطنين الشخصي معترف به ومحمي من قبل الدولة. والملك الشخصي هو: الدخل المتأتي من عمل أو أي مصدر مشروع غيره، والمسكن وغير ذلك من الأشياء التي تصلح لقضاء حوائج الفرد أو الأسرة المادية منها والثقافية.

الأرجنتين (١٨٥٣)*++

المادة ١٤

ينبغي للدولة منح مزايا الضمان الاجتماعي التي يجب أن تكون كاملة وغير قابلة للتخلي عنها. وعلى وجه الخصوص، يجب على الدولة أن تقوم بإنشاء ما يلي: نظام ضمان اجتماعي إلزامي يوضع تحت مسؤولية كيانات وطنية أو كيانات تابعة للمحافظات ومستقلة مادياً واقتصادياً، وتديره الأطراف المعنية بمساهمة الدولة، ولكن لا يجوز تداخل المساهمات؛ مرونة في دفع المعاشات التقاعدية؛ حماية كاملة للأسرة؛ حماية رفاهية الأسرة (Bien de familia)؛ تعويض مالي للأسر وإمكانية الحصول على سكن لائق.

النمسا (١٩٢٩)*++

المادة ١١

في المسائل التالية، يؤول أمر التشريع [للولايات] الاتحادية وأمر التنفيذ للمقاطعة (لاندر):

...

٣- اسكان المواطن

البحرين (١٩٧٣)*++المادة ٩(و)

يجب على الدولة أن تجتهد في توفير السكن للمواطنين ذوي الدخل المحدود.

بنغلاديش (١٩٧٢)*++المادة ١٥

تقع على الدولة مسؤولية أساسية عن أن تحقق، من خلال تخطيط النمو الاقتصادي، زيادة مستمرة للقوى الانتاجية، تحسن مطرد في المستوى المادي والثقافي لمعيشة الشعب، وذلك بهدف ضمان توفر ما يلي لمواطنيها:

(أ) توفر الضرورات الأساسية للحياة بما في ذلك الغذاء والكساء والمأوى والتعليم والرعاية الصحية.

بلجيكا (١٩٩٤)*++

(الدستور المنقح)

المادة ٢٣

للجميع الحق في أن يعيشوا حياة تتفق مع الكرامة الانسانية.

وتحقيقاً لهذا الغرض، يضمن القانون أو المرسوم أو القاعدة المشار اليها في المادة ٢٦ مكرراً، مع إيلاء الاعتبار للواجبات المناظرة، الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وتحدد شروط ممارستها.

وتشمل هذه الحقوق على وجه الخصوص:

٣- الحق في سكن لائق.

بوليفيا (١٩٦٧)المادة ١٥٨

يقع على الدولة واجب الدفاع عن رأس المال البشري بحماية صحة السكان. كما يجب عليها أن تضمن له استمرار سبل رزقه وإعادة تأهيل المعوقين؛ كما يجب عليها أن تجتهد في تحسين الأحوال المعيشية للأسرة كمجموعة.

يجب أن تقوم أنظمة الضمان الاجتماعي على مبادئ التغطية الشاملة، والتضامن، وتماثل المعاملة، والاقتصاد، والمناسبة للأوان والفعالية، وأن تشمل كافة طوارئ المرض، والولادة، والمخاطر المهنية، والعجز والشيخوخة، والتوقف الاضطراري عن العمل، والاعانات العائلية، والمساكن الشعبية.

المادة ١٩٩

ينبغي للدولة أن تحمي صحة الأطفال البدنية والعقلية والأخلاقية وأن تدعم حق الطفل في أن يكون له بيت وحقه في التعليم.

البرازيل (١٩٨٨)*++المادة ٧

فيما يلي حقوق عمال المدن والأرياف على حد سواء، فضلاً عن الحقوق الأخرى التي تستهدف تحسين حالهم في المجتمع:

رابعاً- حد أدنى لأجر موحد على نطاق الدولة بموجب القانون؛ يجب أن يقدر هذا الأجر على تلبية الضرورات الأساسية لحياة العامل وأسرته من حيث السكن والغذاء والتعليم والرعاية الصحية وأوقات الفراغ والكساء والنظافة الصحية والنقل والضمان الاجتماعي؛ ويجب أن يخضع هذا الأجر لتعديلات دورية لصون القوة الشرائية؛ ولا يجوز استخدامه كقيمة مرجعية لأي غرض.

المادة ٢١

يجب أن تكون للنقابة سلطة القيام بما يلي:

عشرون - وضع مبادئ توجيهية لتعمير المدن بما في ذلك المساكن والمرافق الصحية الأساسية ووسائل النقل في المدن.

المادة ٢٣

تقع على الاتحاد والولايات والمقاطعة الاتحادية والبلديات مسؤولية مشتركة عن:

تاسعاً- التشجيع على وضع برامج لبناء المساكن وتحسين أحوال المعيشة وأحوال المرافق الصحية الأساسية.

المادة ١٨٧

يجب تخطيط السياسة الزراعية وإنفاذها وفقاً للقانون مع اشتراك القطاع الانتاجي بانتظام - بما فيه المنتجون والعمال الريفيون - في هذه العملية، كما ينبغي أن تشارك فيها قطاعات التسويق والتخزين والنقل، مع أخذ ما يلي في الاعتبار بوجه خاص:

ثامناً- توفير السكن للعمال الريفيين.

المادة ٢٠٠

للنظام الصحي المركزي سلطة القيام بالمهام التالية بالإضافة الى أي امتيازات أخرى، بموجب القانون:

رابعاً- الاشتراك في وضع السياسة العامة وتنفيذ الاجراءات في مجال خدمات المرافق الصحية الأساسية.

المادة ٢٠٣

يجب توفير الرعاية الاجتماعية لكل من يحتاج اليها بغض النظر عما إذا كان قد اسهم في الضمان الاجتماعي أو لم يسهم فيه؛ وفيما يلي أهداف هذه الخدمة:

ثانياً- توفير المأوى للأطفال والمراهقين المحتاجين.

بوركيينا فاصو (١٩٩١)*++

المادة ١٨

يشكل التربية والتعليم، والتدريب، والعمل، والضمان الاجتماعي، والسكن، وأوقات الفراغ، والصحة، وحماية الامهات والأطفال الرضع، والمساعدة المقدمة الى الأشخاص المسنين أو المعوقين وفي القضايا الاجتماعية، والابداع الفني والعلمي، الحقوق الاجتماعية والثقافية المعترف بها في هذا الدستور الذي يستهدف تعزيزها.

كمبوديا (١٩٩٣)*++المادة ٦٣

يجب على الدولة أن تولي اهتماماً لإدارة الأسواق والمساعدة على ضمان أحوال معيشية مناسبة للناس.

كولومبيا (١٩٩١)*++المادة ٥١

لكل مواطن كولومبي الحق في أن يعيش بكرامة. ويجب على الدولة أن تحدد الشروط اللازمة لإعمال هذا الحق كما يجب عليها أن تضع خططاً لبناء المساكن ونظم تقديم تمويل طويل الأجل ملائمة، ورسم خطط للمجتمعات المحلية لتنفيذ برامج الإسكان المذكورة.

المادة ٦٤

من واجب الدولة أن تساعد على حصول العمال الزراعيين تدريجياً على الملكية العقارية بشكل فردي أو مشترك، وعلى حصولهم على الخدمات في مجالات التعليم، والصحة، والإسكان، والضمان الاجتماعي، والترفيه، والائتمان، والاتصالات، وتسويق المحاصيل، والمساعدة التقنية والإدارية بهدف تحسين دخل الفلاحين ونوعية حياتهم.

المادة ٣٦٦

إن الرفاهية العامة وتحسين نوعية حياة السكان هدفان من الأهداف الاجتماعية للدولة. وثمة هدف أساسي ينبغي اتخاذ إجراء بصدده هو الاهتمام باحتياجات المتضررين غير المحقق في مجال الصحة العامة، والتعليم والبيئة ومياه الشرب.

المادة ٣٦٧

يجب على كل بلدية أن تقدم مباشرة الخدمات العامة المنزلية عندما تكون الخصائص التقنية والاقتصادية للخدمة والصالح العام يسمحان بذلك ويجعلانه مستصوباً، ويجب على الوزارات أن تقوم بمهام الدعم والتنسيق.

كوستاريكا (١٩٤٩) +##*المادة ٦٥

يجب على الدولة أن تشجع على بناء المساكن المنخفضة التكاليف وعلى إيجاد منزل أسري للعمال.

الجمهورية الدومينيكية (١٩٦٦) +##*المادة ١٥

يجب أن تحصل الأسرة على أكبر قدر ممكن من الحماية من جانب الدولة بهدف تعزيز استقرار الأسرة ورفاهيتها وحياتها الأخلاقية والدينية والثقافية.

(ب) إن إقامة كل بيت دومينيكي في الأراضي أو مع تحسينات يقوم بها شاغل البيت هو أمر له أهمية بالغة وتحقيقاً لهذا الغرض، يجب على الدولة أن تشجع على زيادة الائتمان العام بشروط مجزية لتمكين جميع الدومينيكيين من حيازة منزل مريح وصحي.

المادة ١٧

يجب على الدولة أن تشجع على توسيع نطاق الضمان الاجتماعي بصورة تدريجية لكي يتمكن كل شخص من التمتع بدرجة كافية بالحماية من البطالة والمرض والعجز والشيخوخة.

يجب على الدولة أيضاً أن توفر المساعدة الاجتماعية للفقراء. ويجب أن تتكون هذه المساعدة من الغذاء والكساء ومن السكن اللائق قدر المستطاع.

اكوادور (١٩٧٩) +##*المادة ١٩

تضمن الدولة ما يلي، دون الإخلال بالحقوق الأخرى اللازمة لتحقيق التنمية المعنوية والمادية الكاملة التي تنشأ من طبيعة الشخص:

(١٤) الحق في مستوى معيشي يضمن ما هو ضروري من الصحة والغذاء والكساء والسكن والرعاية الطبية والخدمات الاجتماعية.

المادة ٢٥

يُحمى الطفل منذ بدء الحمل، كما يُضمن اعالة القاصر حتى يكون نموه وتطوره مؤتياً لسلامته الأخلاقية والعقلية والبدنية وأيضاً لحياته الأسرية.

المادة ٣٠

يجب على الدولة أن تسهم في تنظيم مختلف القطاعات السكانية والنهوض بها، ولا سيما العمال الريفيون، في الشؤون الأخلاقية والثقافية والاقتصادية والاجتماعية بصورة تمكنهم من الاشتراك بفعالية في تنمية المجتمع.

ويجب على الدولة أن تشجع على برامج الإسكان ذات الأهمية الاجتماعية.

ويجب عليها أن توفر سبل الرزق لكل من لا موارد له، ولا قدرة له على أن يحصل عليها، ولا يجد أحداً أو وكالة يلزمهما القانون بتوفيرها له.

المادة ٥٠

يجوز للبلديات، توخياً لجعل الحق في السكن وفي حفظ البيئة ساري المفعول، أن تنزع ملكية مناطق وأن تخصصها للعمران مستقبلاً وأن تشرف عليها وذلك وفقاً للقانون.

السلفادور (١٩٨٤)*++

المادة ٣٨

يجب أن ينظم العمل بقانون للعمل غرضه الأساسي هو تحقيق التوافق في العلاقات بين رأس المال والعمل، ويجب أن يستند هذا القانون الى مبادئ عامة تستهدف ايجاد أحوال معيشية أفضل للعمال، وأن يشمل على حقوق العامل، ولا سيما ما يلي:

٢- لكل عامل الحق في أن يكسب أجراً بحد أدنى يُحدد دورياً. ويجب، لدى تحديد هذا الأجر، إيلاء الاهتمام أساساً لتكلفة المعيشة، ونوع العمل، ومختلف نظم الأجور، ومختلف مناطق الانتاج، وما شابه ذلك من معايير أخرى. ويجب أن يكون هذا الأجر كافياً لتلبية احتياجات العامل الأسرية العادية بجوانبها المادية والمعنوية والثقافية.

المادة ٥١

يجب أن يحدد القانون ما يلزم من شركات ومؤسسات، بسبب أحوال خاصة، لتوفير ما هو ملائم للعامل وأسرته من سكن ومدارس ومساعدة طبية وغير ذلك من خدمات والاهتمام اللازم لرفاهيتهم.

المادة ١٠٦

يتم نزع الملكية بسبب النفع العام أو المصلحة العامة المشبوتين قانوناً وبعد تعويض عادل.

ولا يلزم دفع التعويض مقدماً إذا كان سبب نزع الملكية هو مقتضيات الحرب أو كارثة طبيعية أو إذا كان الغرض منه هو الإمداد بالمياه أو الكهرباء أو تشييد المساكن أو رصف الطرق.

المادة ١١٩

يعتبر تشييد المساكن مصلحة اجتماعية.

ويجب على الدولة أن تسعى للسماح لأكبر عدد ممكن من الأسر السلفادورية بامتلاك منازل. ويجب عليها أن تتعهد بالتأكد من أن كل مالك مزرعة ملزم بأن يوفر لعماله وللمستأجرين بيتاً صحياً ومريحاً، ويجب عليها توفير التسهيلات لتمكين صغار الملاك من القيام بذلك.

غينيا الاستوائية (١٩٨٢)*+

المادة ٢٠

يتمتع كل شخص بالحقوق التالية:

١٣- مستوى معيشة يضمن له الصحة، والغذاء، والتعليم، والكساء، والسكن، والرعاية الطبية، وما يلزم من الخدمات الاجتماعية.

فيجي (١٩٩٠)#+

المادة ١٦

(٧) مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في الفقرة الفرعية التالية، لا يجوز معاملة أي شخص بطريقة تمييزية فيما يتعلق بدخوله الحوانيت، والفنادق، والأنزال، والمطاعم العامة، والمطاعم الشعبية أو أمكنة الترفيه العامة؛ أو فيما يتعلق بدخوله المنتجعات العامة التي ينفق عليها كلياً أو جزئياً من الأموال العامة أو تخصص لاستعمال الجمهور عامة.

فنلندا**++

(مشروع الأحكام الدستورية بشأن الحقوق الأساسية، ١٩٩٣)

المادة ١٥ (أ) (٤)

تقع على عاتق السلطة العامة مسؤولية تعزيز الحق في السكن لكل فرد ودعم الترتيبات السكنية التي يضطلع بها الفرد.

اليونان (١٩٧٥)**++المادة ٢١

٤- يجب أن يكون حصول عديمي المأوى أو من لهم مأوى غير مناسب موضع عناية خاصة من جانب الدولة.

غواتيمالا (١٩٨٥)**++المادة ٦٧: حماية الأراضي الزراعية الأهلية وحماية التعاونيات

يجب أن تولى أراضي التعاونيات أو أراضي المجتمعات للسكان الأصليين أو أي شكل آخر من أشكال الأملاك المشتركة أو الملكية الجماعية أو الزراعية وأيضاً الميراث العائلي والمساكن الشعبية، حماية خاصة من قبل الدولة كما تُعطى مساعدة ائتمانية وتزود بالتكنولوجيا على نحو تفضيلي مما يمكن أن يضمن ملكيتها وتنميتها لتأمين تحسين نوعية الحياة لجميع السكان.

المادة ١٠٥: مساكن العمال

تدعم الدولة، بواسطة كيانات معينة، تخطيط وتنفيذ مشاريع الإسكان، كما تنشئ نظم تمويل ملائمة تمكن من تغطية مختلف البرامج لكي يختار العمال سكناً ملائماً لهم ويفوا بالاحتياجات الصحية.

ويجب على أصحاب المؤسسات أن يوفرُوا لعمالهم، في الحالات التي يحددها القانون، وحدات سكنية مطابقة للشروط المبينة أعلاه.

المادة ١١٩: التزامات الدولة

فيما يلي سرد الالتزامات الأساسية للدولة:

ز- أن تشجع على أساس من الأولوية، على بناء مساكن شعبية من خلال نظم التمويل لكي يحق لعدد من الأسر الغواتيمالية أكبر الحصول على سكن.

غيانا (١٩٨٠)*+##

المادة ٢٦:

لكل مواطن الحق في سكن ملائم.

هايتي (١٩٨٧)*#

المادة ٢٢

تعترف الدولة بحق كل مواطن في سكن لائق وفي التعليم والغذاء والضمان الاجتماعي.

هندوراس (١٩٨٢)*+

المادة ١١٨

يكون المنزل الأسري موضوع تشريعات خاصة تهدف الى حمايته وتدعيمه.

المادة ١٢٣

يجب أن يكون لكل طفل الحق في أن يتربح وينمو في صحة جيدة. ويجب أن يعتنى به عناية خاصة في فترة ما قبل الولادة وتكون هذه العناية للطفل والأُم بنفس القدر مع ما يحق لكل منهما من الغذاء، والسكن، والتعليم، والترفيه، والرياضة والخدمات الطبية الملائمة.

المادة ١٢٨

تعتبر القوانين التي تنظم العلاقات بين أرباب العمل والعمال مسائل تتعلق بالسياسة العامة. ويجب أن تكون جميع القوانين، أو الشروط أو الاتفاقات التي تنطوي على تنازل عما يلي من ضمانات أو على تقييد هذه الضمانات أو التهرب منها، لاغية:

٥- يحق لكل عامل أن يحصل على حد أدنى للأجر يحدد بصورة دورية باشتراك الدولة وأرباب العمل والعمال ويكون كافياً لتلبية احتياجات أسرة العامل العادية، المادية والمعنوية والثقافية، وذلك وفقاً للمعايير المحددة لكل نوع من العمل، وللظروف الخاصة بكل منطقة ولنوع العمل، ولتكلفة المعيشة، ومهارة العمال النسبية ونظم المؤسسات لدفع الأجور.

المادة ١٤١

يجب أن يحدد القانون أرباب العمل الذين يجب أن يطالبوا، حسب رأس مالهم ومجموع عدد العمال، بأن يوفرُوا لهؤلاء العمال ولأسرهم الخدمات التعليمية والصحية والسكنية وغيرها من الخدمات.

المادة ١٧٨

لجميع الهندوراسيين الحق في سكن لائق. ويجب على الدولة أن تضع وتنفذ برامج إسكان ذات نفع اجتماعي.

ويجب أن ينظم القانون تأجير المساكن والمباني وأراضيها واستغلال الأراضي في المدن واقامة المباني عليها وفقاً للمصلحة العامة.

المادة ١٧٩

يجب على الدولة أن تشجع وتدعم وتنظم على إنشاء نظم وآليات لاستغلال الموارد الداخلية والخارجية التي ينبغي استخدامها لحل مشكلة الإسكان وأن تدعمها وتنظمها.

المادة ١٨٠

يجب أن ينظم القانون جميع الائتمانات والقروض الداخلية والخارجية التي تحصل عليها الدولة من أجل الإسكان من أجل نفع المستخدم النهائي للائتمان.

المادة ١٨١

يُنشأ الصندوق الاجتماعي للإسكان بموجب هذه المادة. ويستهدف هذا الصندوق بناء المساكن في المناطق الحضرية والريفية. ويجب سن قانون خاص لتنظيم هذا الصندوق وعمله.

المادة ٣٤٥

الاصلاح الزراعي جزء أساسي من استراتيجية الدولة الانمائية الشاملة، ولذلك يجب أن توضع وتنفذ اي سياسات اقتصادية أو اجتماعية أخرى قد تقرها الحكومة، توافقاً مع هذا الاصلاح، ولا سيما السياسة التي تتعلق، من بين جملة أمور، بالتعليم، والإسكان، والعمالة، والهياكل الأساسية، والتسويق، والمساعدة التقنية والمساعدة الائتمانية.

الهند (١٩٤٩)*++المادة ١٩ (طاء) (هـ)

لجميع المواطنين الحق ... في الإقامة والاستيطان في أي جزء من أراضي الهند.

المادة ٣٨ (طاء)

تسعى الدولة جاهدة من أجل تعزيز رفاه السكان عن طريق القيام، بأقصى قدر من الفعالية الممكنة، بكفالة نظام اجتماعي يسود فيه العدل الاجتماعي والاقتصادي والسياسي كافة المؤسسات الوطنية.

المادة ٣٩ (أ)

يجب على الدولة، بوجه خاص، أن توجه سياستها صوب ضمان (أ) أن يكون لكل مواطن، ذكراً كان أم أنثى، وعلى قدم المساواة حق في كسب عيش ملائم؛ (ب) وأن توزع ملكية الموارد المادية وسبل التحكم فيها على المجتمع المحلي على أفضل نحو يخدم الصالح العام.

المادة ٤٧

يجب على الدولة أن تعتبر رفع مستوى التغذية ومستوى المعيشة لشعبها وتحسين الصحة العامة واجباً من واجباتها ذات الأولوية.

ايران (جمهورية - الاسلامية) (١٩٨٠)*++المادة ٣

من واجب حكومة جمهورية ايران الاسلامية، بغية تحقيق الأهداف المحددة في المادة ٢، أن توجه جميع مواردها للأهداف التالية:

١٢- تخطيط نظام اقتصادي صحيح وعادل، وفقاً للمعايير الاسلامية، بهدف ايجاد الرفاهية، والقضاء على الفقر، والقضاء على جميع اشكال الحرمان فيما يتعلق بالغذاء والسكن والعمل والرعاية الصحية؛ وتوفير التأمين الاجتماعي للجميع.

المادة ٣١

يحق لجميع الايرانيين أفراداً وأسراً أن يمتلكوا سكناً متناسباً مع احتياجاتهم. ويجب أن توفر الحكومة الأراضي تنفيذاً لهذه المادة مع إيلاء الأولوية لمن تكون حاجتهم أكبر ولا سيما سكان الريف والعمال.

المادة ٤٣

يقوم اقتصاد جمهورية ايران الاسلامية بأهدافه المتمثلة في تحقيق الاستقلال الاقتصادي للمجتمع، واستئصال شأفة الفقر والحرمان، وتلبية احتياجات الانسان في عملية التنمية مع صون حريته، على المعايير التالية:

١- توفير الضرورات الأساسية لجميع المواطنين: السكن، والغذاء، والكساء، والنظافة الصحية، والعلاج الطبي، والتعليم، والتسهيلات اللازمة لتأسيس أسرة.

ايطاليا (١٩٤٧)*+

المادة ٤٧

تشجع الجمهورية على الادخار بكافة أنواعه وتحميه، وتشرف على منح الائتمان وتنسقه وتراقبه.

كما تشجع على استثمار المدخرات الخاصة في شراء المنازل والأراضي التي يزرعها المزارعون مباشرة، وعلى الاستثمار غير المباشر في المؤسسات الانتاجية الضخمة.

الأردن (١٩٨٤)**+

المادة ٧

تصان حرية كل فرد.

المادة ١٠

للمساكن حرمتها ولا يمكن دخولها إلاّ في الظروف التي ينصّ عليها القانون وبالطريقة المحددة فيه.

المادة ١١

لا يجوز لأحد أن يجرد شخصا غيره من ملك يملكه إلاّ إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك.

كينيا (١٩٦٩)*+

المادة ٨٢

(٧) مع مراعاة المادة الفرعية (٨)، لا يجوز معاملة أي شخص بطريقة تمييزية فيما يتعلق بدخول الحوانيت، والفنادق، والأنزال، والمطاعم العامة، والمطاعم الشعبية أو حانات الجعة، أو أمكنة الترفيه العامة؛

أو فيما يتعلق بدخوله المنتجعات العامة التي ينفق عليها كلياً أو جزئياً من الأموال العامة أو تخصص لاستخدام الجمهور عموماً.

جمهورية كوريا (١٩٤٨)*++

المادة ٣٥

(٣) يجب على الدولة أن تجتهد لضمان مساكن مريحة لجميع المواطنين من خلال اتباع سياسات لتشديد المساكن وما شابهها.

جمهورية كوريا الديمقراطية الشعبية (١٩٧٢)*++

المادة ٢٦

توسع الدولة دور المقاطعات وتعزز ما تقدمه من ارشاد ومساعدة الى الأرياف بغية القضاء على الفروق بين المدن والأرياف وعلى التمييز بين طبقة العمال والفلاحين.

وتتعهد الدولة ببناء مرافق الانتاج في المزارع التعاونية ومساكن حديثة في الأرياف على حسابها.

الجماهيرية العربية الليبية*++

قرار المؤتمرات الشعبية في جلستها العادية الثالثة لعام ١٩٨٠ والذي أيده المؤتمر الشعبي العام في جلسته العادية السادسة (١٩٨١):

(٤) تعديل سياسة الإسكان العامة وتأسيس مصرف خاص للإسكان. قررت المؤتمرات الشعبية الأساسية ما يلي:

(أ) وضع سياسة للإسكان يقتصر بموجبها دور المجتمع المباشر على توفير السكن بالمجان لمن لا قدرة لهم على كسب عيشهم، وبناء وحدات سكنية في إطار مشاريع عامة، وتوفير السكن أيضاً ولمن لا يستطيعون الاشتراك في جمعيات الإسكان الجديدة.

(ب) إنشاء مصرف للاستثمارات العقارية والادخار لتوفير القروض للمواطنين وللمؤسسات التجارية العقارية. وسوف يكون هذا المصرف أداة أساسية لتوفير السكن للمواطن الذي يجب أن يقوم بدور مباشر وفعال في تمويل بناء منزله وأن يؤدي التزاماته الناجمة عن الحصول على القرض وعن ملكية بيت.

نص قانون مؤتمر الشعب العام رقم ٢٠ لعام ١٩٩١ بشأن تعزيز الحرية (١٩٩١):

المادة ٢٧

يحق للمرأة التي تربي أطفالها أن تبقى في بيت الزوجية خلال فترة التربية. ويحق للرجل أن يحتفظ بممتلكاته الشخصية ولا يجوز أن يؤخذ منزله أو محتوياته أو جزء منها كتعويض عن الطلاق أو طلب المرأة الطلاق أو أن يدخل ذلك في تقدير المؤخر أو النفقة.

ليتوانيا *

المادة ٢١

يحمي القانون كرامة الإنسان.

المادة ٢٣

لملك الشخص حرمة.

يحمي القانون حقوق الملكية.

المادة ٢٤

للمسكن الذي يعيش فيه الشخص حرمة. وبدون موافقة الساكن (الساكنين) لا يجوز دخول المساكن إلاّ بأمر بهذا الشأن صادر عن محكمة، أو وفقا للإجراءات التي وضعها القانون.

مدغشقر (١٩٩٢) *

المادة ٨

مواطنو مدغشقر متساوون أمام القانون ويتمتعون بنفس الحريات الأساسية التي يحميها القانون. وعلى الدولة أن تحظر أي تمييز بسبب الجنس أو المستوى التعليمي أو الصحة أو المنشأ أو المعتقد الديني أو الرأي.

المادة ٩

ينظم القانون ممارسة وحماية الحقوق والحريات الأساسية للفرد.

المادة ١٧

تقوم الدولة بتنظيم ممارسة الحقوق التي تضمن للفرد سلامة شخصه وكرامته ونموه الكامل الجسدي والذهني والخلقي.

مالي (١٩٩٢) + # *

المادة ١٦

يجب أن يشكل التربية والتعليم، والتدريب، والعمل، والسكن، وأوقات الفراغ، والصحة، والحماية الاجتماعية، حقوقاً معترفاً بها.

المكسيك (١٩٨٣) + # *

المادة ٤

لكل أسرة الحق في سكن لائق ومناسب. ويجب أن يحدد القانون الوسائل والدعم اللازم لتحقيق هذا الهدف.

ناميبيا (١٩٩٠) + # *

المادة ٨ (١)

لكرامة جميع الأشخاص حرمتها.

المادة ١٠

لا يجوز التمييز ضدّ أي شخص بسبب الجنس أو العنصر أو اللون أو الأصل الاثني أو الدين أو المعتقد أو المركز الاجتماعي أو الاقتصادي.

المادة ١٦

لجميع الأشخاص الحق في أي صقع من اصقاع ناميبيا في احتياز جميع أشكال الأموال المنقولة وغير المنقولة وملكيّتها والتصرف فيها سواء بصفة فردية أو بالاشتراك مع آخرين وأن يورثوا ممتلكاتهم لخلفهم أو لمن يوصوا بهم.

نيبال (١٩٩٠)*++المادة ٢٦: سياسات الدولة

(١) يجب على الدولة أن تعتمد سياسة تهدف الى رفع مستوى معيشة الجماهير عموماً باقامة الهياكل الأساسية من قبيل التعليم العام، والصحة، والإسكان والعمل للجماهير عموماً في جميع الأقاليم، بالتوزيع العادل لاستثمارات الموارد الاقتصادية من أجل تنمية متوازنة في مختلف مناطق البلد الجغرافية.

هولندا (١٩٨٤)*++المادة ٢٢

٢- يجب أن تهتم السلطات بتوفير عدد كاف من المساكن.

نيوزيلندا (١٩٨٦)*++قانون لجنة حقوق الانسان لعام ١٩٧٧المادة ٢٥: الأرض والإسكان وغير ذلك من السكن

(١) يجب أن يشكل مخالفة للقانون أن يقوم أي شخص لأجل مصلحته الشخصية، أو لمصلحة أي شخص بوكله، أو يدعى بأنه ينوب عنه:

(أ) برفض بيع أو عدم بيع أي عقار أو مصلحة في أرض أو عين سكنية أو تجارية لأي شخص آخر؛ أو

(ب) بيع هذا العقار أو هذه المصلحة أو العين لأي شخص بشروط اقل فائدة مما يقدم أو سيقدم الى أشخاص آخرين؛ أو

(ج) معاملة أي شخص يسعى لشراء عقار أو مصلحة أو عين من هذا القبيل معاملة تختلف عن معاملة أشخاص آخرين في ظروف مماثلة؛ أو

(د) إنكار حق أي شخص، بصورة مباشرة أو غير مباشرة، في شغل أي أرض أو عين سكنية أو تجارية؛ أو

(هـ) إنهاء أي ملكية أرض أو مصلحة فيها أو حق أي شخص في شغل أي أرض أو عين سكنية أو تجارية - وذلك بسبب جنس ذلك الشخص، أو حالته الاجتماعية أو عقيدته الدينية أو الأخلاقية.

نيكاراغوا (١٩٨٧)++*المادة ٦٤

لنيكاراغويين الحق في سكن لائق ومريح وآمن يضمن خصوصية الحياة الأسرية. ويجب على الدولة أن تساعد في تحقيق أعمال هذا الحق.

نيجيريا (١٩٨٩)المادة ١٧

(٢) يجب على الدولة أن توجه سياستها نحو ضمان ما يلي:

(د) توفير ما يلائم ويكفي من المأوى، والغذاء، وإمدادات المياه، والحد الأدنى على الصعيد الوطني لأجر معيشي، ورعاية للشيخوخة، ومعاشات تقاعدية للمسنين، وإعانات في حالة البطالة والمرض، ورعاية اجتماعية للمعوقين، وذلك لجميع المواطنين.

جمهورية باكستان الإسلامية (١٩٩٠)++*المادة ٣٨

(٢) يجب على الدولة:

(د) أن توفر الضرورات الأساسية للحياة، مثل الغذاء، والكساء، والتعليم، والمعونة الصحية، لكافة المواطنين الذين لا قدرة لهم، بصفة مؤقتة أو دائمة، على كسب عيشهم بسبب عجز أو مرض أو بطالة عن العمل، وذلك بغض النظر عن جنسهم أو طبقتهم وعقيدتهم أو عرقهم.

بنما (١٩٧٨)++*المادة ١٠٩

يجب على الدولة أن تضع سياسة سكنية وطنية غايتها كفالة تمتع كافة السكان وخاصة المجموعات المنخفضة الدخل بهذا الحق الاجتماعي.

باراغواي (١٩٩٢)*+المادة ٥٩: حول أملاك الأسرة

يعترف بموجب هذه المادة بالملكية العائلية بوصفها مؤسسة ذات أهمية اجتماعية. ويجب أن ينفذ بموجب القانون نظام تعمل في إطاره هذه المؤسسة. وتتألف أملاك الأسرة من منزل الأسرة أو أراضيها، وأثاثها، وأدوات العمل، لا يجوز توقيع الحجز عليها.

المادة ١٠٠: حول الحق في امتلاك منزل

لكل فرد من سكان الجمهورية الحق في مرافق سكنية لائقة.

وتهيئ الدولة ظروفًا تساعد على إعمال هذا الحق، وتنشئ مشاريع سكنية ذات نفع اجتماعي توضع خصيصاً بأساليب تمويل ملائمة من أجل الأسر المنخفضة الدخل.

بيرو (١٩٧٩)*##المادة ١٠

لكل أسرة الحق في أن تتمتع ببيت لائق.

المادة ١٨

تعنى الدولة، على نحو تفضيلي، بالاحتياجات الأساسية للفرد وأسرته من حيث الغذاء والسكن والترفيه. وتنظم الدولة، استغلال أراضي المدن وفقاً للمصلحة العامة وبمشاركة المجتمع المحلي.

وتشجع الدولة على تنفيذ البرامج العامة والخاصة لتعمير المدن وللإسكان.

وتدعم الدولة وتشجع الجمعيات التعاونية والمؤسسات التعاونية، وبصفة عامة، المؤسسات التي تقدم القروض العقارية، وبرامج البناء الذاتي، والشراء بالايجار. وتمنح الدولة حوافز واعفاءات ضريبية لجعل البناء أقل تكلفة، كما تهيئ الظروف اللازمة لمنح ائتمانات طويلة الأجل بفائدة منخفضة.

الفلبين (١٩٨٦)*##المادة ١٣ (٩)

يجب على الدولة أن تنهض، بموجب القانون من أجل المصلحة العامة، وبالتعاون مع القطاع الخاص، ببرنامج مستمر لاصلاح الأراضي والاسكان في المدن، يوفر للمواطنين المعدمين وبلا مأوى مساكن لائقة

وخدمات أساسية بتكلفة يمكن تحملها في المراكز الحضرية ومناطق إعادة التوطين. كما يجب على الدولة، أن تساعد على إيجاد فرص عمل ملائمة لهؤلاء المواطنين، ويجب على الدولة أن تحترم، في تنفيذها هذه البرامج، حقوق صغار الملاك.

المادة ١٣ (١٠)

لا يجوز طرد السكان الفقراء في المدن والأرياف من مساكنهم، كما لا يجوز هدم مساكنهم إلا وفقاً للقانون وبطريقة عادلة وإنسانية. ولا يجوز إعادة توطين سكان المدن أو الأرياف دون التشاور على نحو كاف معهم ومع المجتمعات المحلية التي يزعم إعادة توطينهم فيها.

بولندا (١٩٩٢)*##+

المادة ٧٩

(٥) نظراً لأن جمهورية بولندا تضع في اعتبارها مصالح الأسرة، يجب عليها بذل الجهود من أجل تحسين أحوال الإسكان، كما يجب عليها القيام، بالتعاون مع المواطنين، باستحداث أنواع مختلفة من المباني وترويجها، ولا سيما تلك المباني التي تنشئها الجمعيات التعاونية، ويجب عليها حالياً أن تهتم بإدارة سليمة لموارد الإسكان.

البرتغال*##+

(١٩٧٦، بصيغته المنقحة لعام ١٩٩٢)

المادة ٦٥

(١) يجب أن يكون لكل فرد الحق لنفسه ولأسرته في مسكن كافٍ الحجم ويني بمعايير النظافة الصحية والراحة ويصون الخصوصية الشخصية والأسرية.

(٢) ويجب على الدولة، بغية حماية الحق في السكن، أن تقوم بالواجبات التالية:

(أ) أن تضع وتنفذ سياسة إسكانية تكون جزءاً من التخطيط الإقليمي العام وتستند إلى تخطيط للمدن يضمن وجود شبكة ملائمة من المواصلات والمرافق الاجتماعية؛

(ب) أن تشجع وتدعم المبادرات التي تتخذها السلطات والمجتمعات المحلية بهدف حل مشاكل الإسكان والتشجيع على إنشاء تعاونيات للإسكان وأيضاً على البناء الذي يقوم به الأفراد؛

(ج) أن تشجع على البناء الذي يقوم به القطاع الخاص رهناً بالمصلحة العامة، وأيضاً إمكانية امتلاك مساكن خاصة.

(٣) يجب على الدولة أن تتبع سياسة تستهدف بدء العمل بنظام للإيجار يتمشى ودخل الأسر، وللملكية الفردية للمساكن.

(٤) يجب على الدولة والسلطات المحلية أن تمارس رقابة فعالة على الممتلكات غير المنقولة وأن تنزع ملكية الأراضي في حالات الضرورة وأن تضع الشروط القانونية لاستخدامها.

قطر (١٩٧٠) #

الفصل السابع

(ب) الشؤون الاجتماعية

٦- الاشراف على المؤسسات الاصلاحية المخصصة للمجرمين والأحداث الجانحين، وأيضاً دور المسنين والمعوقين والفقراء ومن يعانون من عجز.

رومانيا (١٩٩١) ++*

المادة ٤٣

يلزم على الدولة أن تتخذ اجراءات لتوفير التنمية الاقتصادية والحماية الاجتماعية اللتين تضمنان تمتع كافة المواطنين بمستوى معيشي لائق.

الاتحاد الروسي (١٩٩٣) ++*

المادة ٤٠

١- لكل شخص الحق في السكن. ولا يجوز حرمان أحد من السكن تعسفاً.

٢- تشجع هيئات السلطة الحكومية وهيئات سلطات الحكم الذاتي المحلية على بناء المساكن وهي تهيئ الأحوال لممارسة الحق في السكن.

٣- يوفر السكن بالمجان أو بتكلفة يمكن تحملها للمواطنين ذوي الدخل المنخفض وللمواطنين الآخرين الذي ينص عليهم القانون ويطالبون الدولة أو البلدية أو جهات الإسكان الأخرى بمساكن بموجب القواعد المنصوص عليها في القوانين.

سان تومي وبرينسيبي (١٩٧٥)+

المادة ٤٨: الإسكان والبيئة

- ١- للجميع الحق في السكن في بيئة صالحة للحياة البشرية وعليهم واجب الدفاع عنه.
- ٢- من واجب الدولة أن تضع وتنفذ سياسة للإسكان تدمج في مخططات تقسيم الاقليم الى مناطق.

سيشيل (١٩٩٣)*++

المادة ٣٤

تتعترف الدولة بحق كل مواطن في مأوى ملائم ولائق يساعد على توفر الصحة والرفاهية. وتتعهد بتيسير أعمال هذا الحق بصورة فعالة سواء مباشرة أو عن طريق المنظمات العامة أو الخاصة أو بالتعاون معها.

جنوب افريقيا (١٩٩٣)

المادة ١٩

يكون لكل شخص حق اختيار مكان إقامته في أي بقعة من الأراضي الوطنية.

المادة ٢٦ (١)

يكون لكل شخص الحق في أن يتعاطى بحرية نشاطا اقتصاديا وأن يسعى لكسب عيشه داخل الأراضي الوطنية.

المادة ٢٨ (١)

يكون لكل شخص الحق في حيازة وامتلاك الحقوق في الملكية والتصرف فيها بالقدر الذي تسمح به تلك الحقوق.

اسبانيا (١٩٧٨)*++

المادة ٤٧

لجميع الاسبانيين الحق في التمتع بسكن لائق وملائم. ويجب على السلطات العامة أن تهيب الأحوال اللازمة وأن تضع المعايير ذات الصلة لأعمال هذا الحق وذلك بتنظيم استخدام الأراضي وفقاً للمصلحة العامة

من أجل منع المضاربة. ويجب أن يشارك المجتمع المحلي في زيادة القيمة التي تؤدي إليها الأنشطة التي تضطلع بها الهيئات العامة في المدن.

سري لانكا (١٩٧٧)*++

المادة ٢٧

تتعهد الدولة بإنشاء مجتمع ديمقراطي اشتراكي في سري لانكا تشمل أهدافه ما يلي:

٢(ج) بلوغ جميع المواطنين مستوى معيشي ملائم لأنفسهم ولأسرهم بما في ذلك الغذاء الكافي، والكساء والسكن، واستمرار تحسين أحوال المعيشة والتمتع الكامل بأوقات الفراغ والفرص الاجتماعية والثقافية.

سانت لوسيا (١٩٧٨)*++

الديباجة

وحيث إن سكان سانت لوسيا ... (هـ) يدركون أن الكرامة البشرية تقتضي احترام القيم الروحية؛ والحياة الأسرية الخاصة والملكية؛ والتمتع بمستوى ملائم من الرفاه الاقتصادي والاجتماعي بحسب موارد الدولة؛

السودان (١٩٨٧)*++

(النظام الاجرائي للجمعية التأسيسية)

المادة ٢٥

يجب أن يكفل حق الملكية للمواطنين والمؤسسات على النحو الذي ينظمه القانون ولا يجب حيازة هذه الملكية أو انتزاعها إلا لمصلحة عامة مع توفير التعويض المجزي.

المادة ٣٠

تكون للمساكن حرمتها ولا يمكن تفتيشها ولا دخولها إلا بموافقة من ساكنيها وطبقا لما ينص عليه القانون من شروط وإجراءات.

المادة ٤٤

تعنى لجنة الإسكان بما يلي:

- ١- دراسة الخطط الوطنية في مجال الإسكان وتخطيط البناء والاستثمار في العقارات؛
- ٢- النظر في التشريعات المتعلقة بتوزيع المساكن والأراضي؛
- ٣- مناقشة المشاكل المتعلقة بظاهرة المساكن غير القانونية وما يترتب على ذلك من نتائج سلبية وإيجاد حلول لهذه المشاكل وبدائل لها.

سورينام (١٩٨٧)*++

المادة ٤٩

يجب أن يتم تحديد خطة للإسكان بموجب القانون تستهدف توفير عدد كافٍ من المساكن التي يمكن تحمل تكلفتها ومراقبة الدولة لاستخدام العقارات للإسكان العام.

السويد (١٩٧٧/١٩٧٦)*++

الفصل الأول: المبادئ الأساسية للدستور

المادة ٢

...

يمثل رفاه الإنسان الشخصي الاقتصادي والثقافي غايات أساسية تتوخاها أنشطة المجتمع المحلي. ويقع على عاتق المجتمع المحلي بصورة خاصة كفالة الحق في العمل وتعزيز الرعاية الاجتماعية والأمن فضلا عن البيئة المعيشية المواتية.

سويسرا (١٨٧٤)*++

المادة ٣٤ (٦)

١- يقوم الاتحاد باتخاذ التدابير الهادفة إلى تشجيع بناء المساكن، لا سيما عن طريق تخفيض التكاليف، وتحسين فرص ملكية مسكن. ويحدد التشريع الاتحادي شروط ما يقدم من منح مساعدة.

٢- يخول الاتحاد السلطات التالي ذكرها:

(أ) تيسير الحصول على مواقع لبناء المساكن وتهيئتها؛

(ب) دعم الجهود الهادفة إلى تحسين السكن والظروف البيئية للأسر والأشخاص المحدودي الدخل والمسنين والمعوقين والأشخاص الذين هم بحاجة إلى الرعاية؛

(ج) البحث في سوق السكن وطرق البناء وتشجيع ترشيد البناء؛

(د) ضمان الحصول على رأس المال لبناء المساكن.

٣- يخوّل الإتحاد سلطة إصدار ما يلزم من النصوص القانونية لتهيئة مواقع تعدّ لبناء المساكن فضلاً عن الترشيح في مجال البناء.

٤- وإذا ما كانت طبيعة هذه التدابير تتجاوز السلطات المخوّلة للإتحاد بمفرده، يطلب من الكانتونات المساعدة على وضعها موضع التنفيذ.

٥- تتم مشاوراة الكانتونات وغيرها من المجموعات المعنية أثناء وضع التشريع المتعلق بالتنفيذ.

تركيا (١٩٨٢)+

المادة ٥٧

يجب على الدولة أن تتخذ تدابير لتلبية الاحتياجات السكنية في إطار خطة تؤخذ فيها في الاعتبار خصائص المدن والأحوال البيئية؛ وتدعم الدولة مشاريع الإسكان المجتمعية.

فنزويلا (١٩٦١)++

المادة ٧٣

يجب على الدولة أن تحمي الأسرة بوصفها نواة المجتمع الأساسية، كما يجب عليها أن تعني بتحسين حالة الأسرة المعنوية والاقتصادية. ويجب أن يحمي القانون الزواج كما يجب أن تشجع على تكوين ميراث اسري قابل للاحاقه بالأسرة، وتوفر كل ما يمكن أن يساعد الجميع على احتياز مسكن مريح ونظيف صحياً.

جمهورية فييت نام الاشتراكية (١٩٩٢)++

المادة ٥٨

للمواطنين الحق في أن يمتلكوا دخلاً مكتسب بطرق قانونية، ومدخرات، وبيوت، ووسائل نشاط وإنتاج، ورأس مال، وغير ذلك من أصول تجارية أو مؤسسات اقتصادية. وتسري أحكام المادتين ١٧ و ١٨ على الأراضي التي توزعها الدولة. وتحمي الدولة حقوق المواطنين القانونية في الملكية والميراث.

المادة ٦٢

للمواطنين الحق في أن يبنوا بيوتاً وفقاً لخطة القانون. ويجب أن تُحمى حقوق المستأجرين والملاك بموجب القانون.

المصادر: الصكوك الدولية: جدول التصديقات التي تمت حتى ٣١ كانون الأول/ديسمبر ١٩٩٤ (ST/HR/4/Rev.11).

ملحوظة: * تعني دولة طرف في العهد الدولي الخاصّ بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية.

تعني دولة طرف في الإتفاقية الدولية للقضاء على جميع أشكال التمييز العنصري.

+ تعني دولة طرف في إتفاقية حقوق الطفل.

الملحق الرابع :

مشروع الاتفاقية الدولية بشأن الحقوق المتعلقة بالسكن

تتعلق بالتفاصيل. والاعتبار الهام هو اقناع المجتمع الدولي بالتسليم بالطابع الملح لحق الإنسان في سكن ملائم وتحقيق أعمال مختلف حقوق المواطنين وأيضاً تنفيذ واجبات الحكومة والتزاماتها. وليس للنسبية وجود في مسألة قبول مبدأ حماية وتعزيز حق الإنسان في سكن ملائم. فهذا الحق شامل وعالمي النطاق.

١١٧- وبناءً على ذلك، بحث جانب حقوق السكن المتعلق بحقوق الإنسان من وجهة النظر هذه يجعل الحجج المسوقة من أجل اعتماد صك قانوني دولي جديد بشأن الحقوق المتعلقة بالسكن حجماً مقنعة. ومن الجلي جداً أن هذه الحفنة من الحقوق تتطلب التزاماً معززاً جداً من جانب الحكومات والأمم المتحدة إذا ما أريد أن تصبح هذه الحقوق هادفة بالنسبة لمواطني العالم. ولن يكون من شأن اتفاقية جديدة بشأن حقوق السكن أن تكرر ما يوجد من مصادر قانونية للحق في سكن ملائم، بل على الأصح ستنتفع في توضيح المواقف التي تتخذها الحكومات من هذا الحق، والأهم من ذلك، ستبين في نص واحد ما يترتب على هذا الحق من التزامات واستحقاقات ملازمة له.

تاسعاً - مشروع اتفاقية دولية بشأن الحقوق المتعلقة بالسكن

ديباجة

أخذاً في الاعتبار أن السكن الملائم ضروري للحرية والكرامة والمساواة والأمن لكل شخص،

وتسليماً بأن الحق في سكن ملائم معترف به قانوناً في مختلف النصوص والمعاهدات الخاصة بحقوق الإنسان بما فيها الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، والعهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، والاتفاقية الدولية للقضاء على جميع أشكال التمييز العنصري، واتفاقية القضاء على جميع أشكال التمييز ضد المرأة، واتفاقية حقوق الطفل، والعديد من الاتفاقيات الأخرى،

وتأكيداً من جديد أن جميع الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والمدنية والسياسية حقوق غير قابلة للتجزئة ومتشابكة وانها متساوية في الأهمية والوضع بموجب القانون،

ولما كان التمتع بحقوق الإنسان الأخرى، مثل الحق في الخصوصية، وفي احترام البيت وفي حرية التنقل، وفي عدم التعرض للتمييز، وفي الصحة البيئية، وفي الأمن الشخصي، وفي حرية تكوين الجمعيات، وفي المساواة أمام القانون، وغيرها من الحقوق غير قابلة لفصلها عن الحق في سكن ملائم ولا غنى عنها لإعمال هذا الحق،

وتأكيداً من جديد أن جميع الحكومات تعتبر ملزمة قانوناً، بدرجة أو بأخرى، باحترام وحماية وضمان حقوق شعوبها المتعلقة بالسكن وحقوقها الأخرى ذات الصلة،

ولما كان عدم إعمال الحقوق المتعلقة بالسكن يشكل ظاهرة واسعة الانتشار ومتزايدة ولأنه لا توجد دولة واحدة يمكن أن تدعي أنها وفّت بكامل التزاماتها القانونية القائمة والمترتبة على الحق في سكن ملائم واقتناعاً بضرورة إتخاذ الدول تدابير أكثر تحديداً في ميدان الحقوق المتعلقة بالسكن،

وبعد تقرير أنه يجب على جميع الدول أن تبذل جهوداً متجددة وفعالة من أجل الوفاء بحقوق مواطنيها وغيرهم ممن يقيمون فيها المتعلقة بالسكن،

الفرع الأول: الحقوق والاستحقاقات

المادة ١: الحقوق السكنية للجميع

١- لجميع الأطفال والنساء والرجال حق واجب النفاذ في سكن ملائم يُقدّر على الحصول عليه بقرار ذاتي ينطوي على حق في الحصول على مكان آمن يُقدّر على الحصول عليه ومأمون للعيش فيه بسلام وكرامة.

المادة ٢: عدم التمييز

١- يُمارس الحق في السكن الملائم في بيئة خالية من أي نوع من أنواع التمييز. ويجب أن يحظر بموجب القانون التمييز القائم على مستوى الدخل، والنوع والعجز، والعرق، والأصل الإثني، والمعتقد، والعمر، والوضع العائلي، والميول الجنسية، ووجود الأطفال، والحصول على مساعدة اجتماعية أو حكومية، والحالة الصحية والجنسية، والحالة من ناحية العمل أو الحالة الاجتماعية.

٢- يجب أن لكل فرد إمكانية استخدام السبل القضائية أو غيرها من الوسائل الفعالة لتنفيذ القوانين الرامية إلى منع جميع أشكال التمييز.

المادة ٣: المساواة بين الجنسين

١- تتساوى الحقوق السكنية للمرأة والرجل من جميع النواحي سواء في القانون أو في الواقع.

المادة ٤: الفئات ذوات السكن الرديء بصفة مزمّة

١- تعطى درجة من الأولوية في قوانين وسياسات جميع الحكومات للإسكان الحقوق السكنية للفئات ذوات السكن الرديء و/أو الفئات ذوات الاحتياجات السكنية الخاصة أو تلك التي تلقى صعوبات في الحصول على سكن ملائم.

٢- تُعرّف الفئات ذوات السكن الرديء بصفة مزمّة بأنها فئات الأشخاص المعوقين، والأشخاص المسنين، وذوي الدخل المنخفض، وفئات الأقليات، والأشخاص الذين يعانون مشاكل صحية، واللاجئين، والشباب، أو أي شخص آخر أو مجموعة أخرى من هذا القبيل.

المادة ٥: الحقوق الخاصة لعديمي المأوى

- ١- لعديمي المأوى من الأفراد أو الأزواج أو الأسر حق واجب النفاذ في أن توفر لهم السلطات العامة على الفور مكان للسكن كافٍ ومستقل ومناسب. وتمثل بيوت الشباب ومأوى الطوارئ، والاسكان الذي يتمثل في المبيت ووجبة الإفطار، تدابير غير كافية حسب نص هذه المادة.
- ٢- ويحق تلقائياً لكل فرد أو زوج من الأشخاص أو أسرة من عديمي المأوى ترفض لهم السلطات العامة لأي سبب توفير مكان للسكن أن يطعنوا في مثل هذا القرار.

المادة ٦: ضمان الحيابة العقارية

- ١- لكل شخص حق واجب النفاذ في ضمان الحيابة السكنية فيما يتعلق بسكنه وب حماية جميع الأشخاص من بين جملة أمور، من الطرد من المسكن سواء قسراً أو تعسفاً، ومن نزاع الملكية أو النقل إلى مكان آخر، في حالة توفر بديل مقبول من المتضررين، وذلك رغم نوع المسكن محل الإقامة.
- ٢- يعني الحق في ضمان الحيابة العقارية أن لجميع الأطفال والنساء والرجال حقاً في أن يكون لهم سكن وفي العيش في بيئة آمنة وصحية. ويحق لكل شخص أن يعيش في مسكن خالٍ من العنف أو التهديد بالعنف أو من أي شكل آخر من أشكال المضايقة، بما في ذلك الحق في احترام البيت.
- ٣- ويجب أن يُحمى كل شخص بموجب القانون من الطرد من المسكن بجميع أشكاله سواء لأسباب إقتصادية بزيادة قيمة الإيجار فجأة أو بإفراط، أو لأسباب تتعلق بالربح، أو لأسباب تتعلق بالمضاربة، أو لأسباب لا تعترف بحقوق المستأجرين.
- ٤- تسري هذه المادة على الجميع بمن فيهم الأشخاص، أو أسرة، أو مجموعة بما في ذلك المستقطنون ومن يعيشون في ظروف إسكان متغيرة، ولا سيما البدو والمسافرون والغجر.
- ٥- ويعتبر كل شخص أو مؤسسة أو شخص قانوني أو هيئة عامة أو أي كيان آخر، ينتهك أي بند من بنود هذه المادة مسؤولاً مسؤولية جنائية بموجب القانون.

المادة ٧: الحصول على الخدمات

- ١- للجميع الحق في الحصول على مياه شرب نقية وعلى الكهرباء والإنارة والتدفئة (في حالة الضرورة)، والمرافق الصحية، وتسهيلات الغسل، وتسهيلات الطهي، وتخزين الأغذية، والتهوية، والصرف الصحي.
- ٢- للجميع الحق في الخدمات المجتمعية التي تشمل إزالة القمامة، ومرافق الرعاية الصحية، وفرص العمل، والمدارس، والنقل العام بأجر معقول، ورعاية الأطفال، وخدمات طوارئ الحريق والإسعاف.

المادة ٨: امكانية تحمل تكلفة السكن

- ١- للجميع الحق في سكن يُقدر على تحمل تكلفته. يجب على الحكومات أن تتخذ التدابير اللازمة لضمان عدم السماح بأن تصل التكاليف المالية الشخصية أو الأسرية المتصلة بالسكن إلى مستوى يهدد بأي شكل تحقيق الاحتياجات الأساسية الأخرى وتلبيتها.
- ٢- لجميع من تثبت حاجتهم الحق في الحصول على إعانات اجتماعية كوسيلة لضمان الحق في سكن يُقدر على تحمل تكلفته.

المادة ٩: صلاحية المكان للسكنى

- ١- للجميع الحق في سكن آمن وصحي وصالح للسكنى بما في ذلك مساحة كافية، والخصوصية، والحماية من البرد والرطوبة والحرارة والمطر والرياح أو غير ذلك من مصادر التهديد للصحة، والأخطار الهيكلية والعوامل المَرَضِيَّة.
- ٢- ويجب أن تكون لكل شخص يدعي بأن حقوقه بموجب هذه المادة قد انتهكت إمكان اللجوء إلى سبل الانتصاف الإدارية والقانونية.

المادة ١٠: امكانية استخدام السكن

- ١- للجميع الحق في أن تتوفر لهم امكانية استخدام السكن وينطبق هذا الحق خصيصاً على هؤلاء الذين لهم احتياجات سكنية خاصة ومن بينهم، وإن كان الأمر لا يقتصر عليهم، المعوقون عقلياً أو بدنياً، والمسنون، والمرضى في نهاية حياتهم، والمصابون بفيروس نقص المناعة البشري، والأشخاص الذين يعانون من مشاكل صحية مستمرة، والأطفال.
- ٢- للجميع الحق في الحصول على إعانات لإدخال ما يلزم من تعديلات على السكن لضمان سهولة استخدامه.

المادة ١١: موقع السكن

- ١- للجميع الحق في موقع سكني لا يهدد بأي حال التمتع بأي من الحقوق المنصوص عليها في هذه الاتفاقية أو يهدد التمتع بالحقوق الملازمة المتعلقة ببلوغ أقصى درجة ممكنة من الصحة.
- ٢- يحق لشاغلي المساكن المقامة في قلب مصادر للتلوث أو بالقرب منها أن يطالبوا السلطات العامة بتعويض. ويجب على هذه السلطات قانونياً إزالة تلوث هذه المنطقة و/أو تقليل مصادر التلوث إلى مستويات لا تهدد بأي حال الصحة العامة.

المادة ١٢ : المشاركة والرقابة

١- للجميع الحق في المشاركة التامة وبطريقة ديمقراطية في أي قرارات وفي جميع القرارات التي تؤثر في السياسات الوطنية أو المحلية فيما يتعلق بمساكنهم. وتشمل هذه السياسات التصميم، والتنمية، وتجديد الأحياء أو تحسينها، والسياسات والخدمات الإدارية.

٢- للجميع الحق في التحكم في مساكنهم سواء ملكاً عاماً أو خاصاً. ولجميع الأشخاص الحق في التأثير على القرارات التي تمس المساكن التي يعيشون فيها وأن يكيّف الشخص مسكنه بطريقة تتفق ورغباته الشخصية.

٣- للجميع الحق في إنشاء أنشطة مشروعة لأي جمعية وفي الانضمام إلى هذه الأنشطة و/أو المشاركة فيها من أجل تعزيز وحماية مصالحه سواء السياسية أو الاتفاقية أو الاجتماعية أو الثقافية. ولا يجوز تعريض أي مستأجر للمضايقة أو الطرد من المسكن بسبب ممارسته هذا الحق.

المادة ١٣ : المعلومات

١- للجميع الحق في الحصول على أي معلومات وعلى جميع المعلومات، سواء خاصة أو عامة، تتعلق بمساكنهم. ويشمل ذلك المعلومات المتعلقة بحقوق الناس السكنية القانونية، وبغيرها من قوانين الاسكان، وعرض المساكن، ومواقع المساكن غير المستخدمة، أو المساكن المعروضة للإيجار، والمخاطر البيئية القريبة جداً من المساكن وما إلى ذلك.

٢- يجب أن يطالب القانون مقترحي أي مشروع أو خطة أو برنامج أو تشريعات متصورة تؤثر بأي شكل على الظروف السكنية لأي شخص بأن يقدموا كافة المعلومات المتوفرة إلى المتأثرين من الأشخاص والمجتمعات وذلك في الوقت المناسب وبصورة شاملة.

المادة ١٤ : التمويل الاسكاني

١- للجميع الحق في الحصول على تمويل اسكاني منصف وعلى ائتمان بشروط معقولة وعادلة. ولجميع الأشخاص الحق في أن يحصلوا، رغم أي تمييز، وعلى قدم المساواة، على مثل هذا التمويل أو الائتمان من أجل التمتع بحقوقهم السكنية.

٢- وتنطبق هذه المادة على الملاك - الشاغليين والمستأجرين على السواء. ويجب ألا يفيد التمويل الاسكاني الأفراد من ذوي الرهون العقارية بطريقة تنطوي على تفاوت.

المادة ١٥: سبل الانتصاف القانونية

١- للجميع الحق في أن يلجأ إلى سبل الانتصاف القانونية الفعالة والشاملة فيما يتعلق بالحقوق والواجبات المبينة في هذه الاتفاقية، بما في ذلك عدم التمتع بهذه الحقوق.

الفرع الثاني: الواجبات الحكوميةالمادة ١٦: الواجبات العامة

١- يجب على الدول الأطراف أن تتخذ كافة التدابير اللازمة بصورة ملائمة وفورية لضمان تمتع الجميع بالحقوق السكنية على النحو المبين في المواد ١ إلى ١٥.

٢- يجب على الحكومات أن تستخدم أكبر قدر من مواردها المتاحة للوفاء بواجباتها المذكورة.

المادة ١٧: الاجراء التشريعي

١- يجب على الحكومات أن تعتمد تشريعات تعطي الحقوق المنصوص عليها في هذه الاتفاقية قوة نفاذ كاملة.

٢- يجب أن تنص هذه التشريعات على حماية قانونية من أي انتهاك للحقوق السكنية لأي شخص سواء من قبل السلطات العامة أو أشخاص عاديين.

المادة ١٨: استعراض التشريعات

١- يجب على الحكومات أن تقوم بعملية استعراض تشريعي مستمرة للقوانين الموجودة بغية توفيقها مع الحقوق والواجبات المذكورة في هذه الوثيقة.

٢- يجب على نحو ملائم، تنقيح أو تعديل أو إلغاء التشريعات التي لا تتفق مع هذه الاتفاقية.

٣- يجب على الدول الأطراف أن تنظر على نحو ايجابي فيما يقدمه المواطنون من إسهامات في عملية استعراض التشريعات.

المادة ١٩: الرصد والتقييم

١- يجب على الدول الأطراف أن تقوم، بصورة منتظمة وشاملة، برصد وتقييم مدى مراعاة الواجبات والحقوق المنصوص عليها في هذه الاتفاقية.

٢- يجب وضع نظام فعال "لمؤشرات للحقوق السكنية" يكون لها صلة متساوية بجميع الدول، بهدف القيام على وجه الدقة بقياس مدى الالتزام بهذه الاتفاقية وبغيرها من الواجبات القانونية القائمة المتصلة بأي جانب من جوانب الحقوق السكنية.

٣- يجب جمع مؤشرات الحقوق السكنية على فترات منتظمة.

المادة ٢٠: الواجبات التي ينبغي مراعاتها

١- يجب على الدول الأطراف أن تحترم الحقوق السكنية للجميع.

٢- يجب على الحكومات أن تمتنع عن أي فعل من أي نوع ينطوي على تعمّد الحيلولة دون أعمال الناس حقوقهم السكنية.

٣- تنطبق هذه المادة، خصوصاً ولكن ليس فقط، على أفعال من قبيل الطرد قسراً أو تعسفاً، والتمييز في مجال الاسكان، والقيود على الحق في المشاركة والحق في المساواة في المعاملة، وعلى سن قوانين تقيد أعمال الحقوق في سكن ملائم.

المادة ٢١: الواجبات التي ينبغي ضمان القيام بها

١- يجب على الدول الأطراف أن تكفل أعمال الحقوق السكنية للجميع.

٢- يجب على الحكومات أن تخصص مبالغ من النفقات العامة لأعمال الحق في سكن ملائم إعمالاً شاملاً ويجب أن تكون هذه المبالغ مناسبة لمتطلبات المجتمع الاسكانية ولاحتياجاته غير المحققة.

٣- توافق الحكومات على زيادة الانفاق العام تدريجياً من أجل توفير سكن ملائم للجميع. ويجب أن يشمل هذا الانفاق بناء وحدات سكنية شعبية جديدة والتشجيع على وضع مخططات اسكانية لمساكن يمكن استخدامها وتحمل تكاليفها، وتقديم دعم مالي إلى هذه المخططات.

المادة ٢٢: المساكن المعروضة

١- يجب أن تضمن الدول الأطراف أن يكون إجمالي المساكن المعروضة على قدر الاحتياجات السكنية.

٢- يجب على الحكومات أن ترصد بانتظام التوازن بين عرض المساكن والطلب عليها، بهدف اعتماد سياسات مناسبة تهدف إلى إيجاد احوال يكون فيها عدد المساكن المعروضة اكبر باستمرار من الاحتياجات السكنية.

٣- يجب على الحكومات أن توجد احوالاً تخصص فيها نسبة كافية من المساكن المعروضة لإسكان عديمي المأوى من الأفراد والأسر.

٤- يجب على الحكومات أن تضمن تنوع المساكن المعروضة ومطابقتها للخصائص الثقافية لجميع الفئات الاجتماعية التي تعيش في أي مجتمع، وتوفر درجة من الاختيار للسكان فيما يتعلق بالمكان الذي يختارون فيه محل إقامتهم.

المادة ٢٣: إمكانية تحمل تكلفة السكن

١- يجب على الدول الأطراف أن تضمن قدرة الجميع على تحمل تكلفة السكن.

٢- يجب على الحكومات أن تتدخل في سوق الاسكان وفي الاقتصاد بأسره لإيجاد أحوال تتوفر فيها مساكن يُقدّر على تحمل تكلفتها على نطاق المجتمع.

٣- يجب على الحكومات أن تضع نظاماً أو نظاماً للإعانات السكنية وأن تموله وتمولها تمويلًا كافياً كتدبير يرمي إلى ضمان إمكانية تحمل تكلفة السكن.

المادة ٢٤: ملائمة السكن

١- يجب على الدول الأطراف أن تضمن القانون حق الجميع في المستويات الدنيا الأساسية لملائمة السكن.

٢- يجب على الحكومات أن تطالب قانوناً ملاك المساكن، سواء من القطاع العام أو الخاص أو غيرهما بتصليح وصيانة المساكن ومرافقها، وضمان الملائمة السكنية لجميع المساكن.

٣- يجب على ملاك جميع المباني الإيجارية، سواء كانت من القطاع العام أو الخاص، أن يحافظوا على هذه المساكن في حالة معقولة من الإصلاح والملائمة للسكن من حيث الصحة البشرية والأمن الشخصي والحماية البيئية.

٤- يُطالب ملاك المساكن قانوناً بالاستجابة فوراً لأي شكوى ترد إليهم من المستأجرين على أساس عدم ملائمة الاحوال السكنية، وباتخاذ إجراءً فورياً بناءً على هذه الشكوى.

٥- يجب أن تمتنع الحكومات عن طرد السكان من بيوتهم على أساس اعتبار أن المسكن يشكل سكناً غير ملائم.

٦- يقع على الحكومات و/أو على ملاك المساكن التزاماً قانونياً، لدى تجديد مساكن يتطلب ذلك تجديدها نقل شاغلها أو شاغليها مؤقتاً، بإعادة إسكان شاغلي هذه المساكن أثناء فترة التجديد وأن

تضمن، بالإضافة إلى ذلك، حق شاغل المسكن في أن يعود إلى المسكن المجدد بعد انتهاء التجديد بإيجار لم يزد على نحو غير معقول مقارنة بالإيجار السابق وبغض النظر عن نوع التجديد.

المادة ٢٥: توفير الهياكل الأساسية والخدمات

١- يجب على الدول الأطراف أن توفر للجميع كل الهياكل الأساسية والخدمات اللازمة بما فيها مياه الشرب، والصرف الصحي، وإزالة القمامة، والكهرباء، والتدفئة، والطاقة اللازمة للطهي، وخدمات طوارئ الحريق والإسعاف، والتنقل العام، والطرق وغير ذلك من الخدمات في الأماكن القريبة.

المادة ٢٦: منع المضاربة

١- يجب على الدول الأطراف أن تمنع المضاربة في مجال السكن وذلك بقيامها، من بين جملة أمور، بمنع الملاك من ترك ممتلكاتهم شاغرة وغير مستعملة.

٢- يجب على الحكومات أن تسن التشريعات الملائمة وغيرها من الآليات التي تهدف إلى إتاحة الأماكن السكنية غير المستعملة للسكنى.

٣- يقر القانون شغل المساكن غير المستعملة إذا ظل المسكن شاغراً لفترة ستة أشهر متتالية.

المادة ٢٧: الواجبات الخاصة

١- يجب على الدول الأطراف أن تسن تشريعات وسياسات موجهة إلى التلبية الكاملة للاحتياجات السكنية الخاصة للفئات المحرومة والفئات ذوات السكن الرديء. ويجب، تحقيقاً لهذا الغرض، أن تخصص الحكومات جزءاً كبيراً من الانفاق العام لتلبية الاحتياجات السكنية الخاصة لهذه الفئات.

المادة ٢٨: توفير سبل الانتصاف القضائية

١- يجب على الدول الأطراف أن تنشئ، في إطار هذه الاتفاقية وبصفة عامة، سبل انتصاف قضائية للأشخاص الذين يدعون بأن حقوقهم السكنية قد انتهكت.

٢- ويجب أن توفر هذه السبل امكانية اللجوء إلى الهيئات القضائية والمحاكم والهيئات الإدارية أو أي آلية أخرى تضمن استعراضاً موضوعياً ونزيهاً للقضية أو الشكوى موضع البحث.

المادة ٢٩: التدريب والتعليم

١- يجب على الدول الأطراف أن توفر تدريباً شاملاً والتعليم لجميع الموظفين الحكوميين فيما يتعلق بوجود حق الإنسان في سكن ملائم وبالواجبات الحكومية المترتبة على هذا الحق.

٢- يجب أن يوفر تدريب خاص للموظفين الحكوميين العاملين في الوزارات التي يكون لسياساتها بأي حال من الأحوال أثر في الأعمال الكامل للحق في السكن الملائم، ولا سيما وزارات الاسكان والبيئة والتخطيط والشؤون الاجتماعية والرعاية الاجتماعية.

٣- يجب على الحكومات أن تنهض بمستوى التوعية بشأن حقوق الانسان بما فيها تعليم الحقوق السكنية في المدارس والجامعات ومن خلال وسائل الاعلام.

المادة ٣٠: الالتزامات الدولية

١- تتعهد الدول الاطراف بأن تعيد تأكيد التزاماتها القائمة بموجب القانون الدولي لحقوق الانسان، بما فيها الحق في السكن الملائم. وينطبق ذلك، على وجه الخصوص، على الالتزامات المترتبة على العهد الدولي الخاص بالحقوق الاتفاقية والاجتماعية والثقافية.

٢- تتعهد الحكومات بأن تدعم وأن تشجع الاضطلاع بأنشطة وآليات اضافية محسنة داخل هيئات الأمم المتحدة المعنية بحقوق الانسان فيما يتعلق بالحق في السكن الملائم.

٣- توافق الحكومات على إبلاغ بعضها البعض وعلى إبلاغ هيئات الأمم المتحدة ذات الصلة لدى اعتبار أن أي حكومة ارتكبت عملاً أو إغفالاً انتهاكاً للحقوق والالتزامات المفروضة بموجب هذه الاتفاقية.

المادة ٣١: التعاون الدولي

١- يجب على الدول الاطراف أن تزيد بانتظام نسبة المساعدة الانمائية الدولية المخصصة للسكن والمستوطنات البشرية في البلدان النامية.

٢- توافق الحكومات على عدم تنفيذ أو دعم أي سياسة أو قانون أو ممارسة أو مشروع أو برنامج يهدد أو يعوق، بأي شكل، الأعمال بالكامل للحقوق السكنية في أي بلد آخر.

عاشرا - التوصيات والاستنتاجات الأولية

١١٨- أعرب المقرر الخاص عن اقتناعه بأن الأمم المتحدة تحتاج الآن وفي المستقبل إلى زيادة آلياتها وأنشطتها المتصلة بتعزيز الحقوق السكنية وحمايتها ورصدها. وتقدم في هذا الفصل توصيات أولية بشأن الاتجاه الذي يمكن أن تتخذه اجراءات منظومة الأمم المتحدة والحكومات على الصعيد الوطني لبدء معالجة المشاكل الضخمة التي يواجهها سكان المساكن في جميع أرجاء العالم وهم يناضلون من أجل حقوقهم السكنية. وسوف يحاول المقرر الخاص وضع توصيات شاملة ومفصلة في تقريره النهائي.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولاً / المراجع باللغة العربية :

- القرآن الكريم

1- الكتب :

- ابن منظور ، لسان العرب ، الجزء السابع عشر، دار النوادر ، الكويت ، 2010
- إدوارد عيد، الأنظمة العقارية (التحديد - التحرير - السجل العقاري) ، مطبعة المتنبي ، لبنان ، ط 2 ، 1996 .
- أحسن بوسقيعة ، قانون العقوبات في ضوء الممارسات القضائية ، ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، ط 1 ، 2000
- إيمان بوسنة ، النظام القانوني للترقية العقارية : دراسة تحليلية ، دار الهدى ، عين مليلة، 2011 .
- السيد عبد العاطي السيد، علم اجتماع الحضري ، دار المعرفة، الإسكندرية، 2000 .
- المركز الفلسطيني لحقوق الإنسان ، الحق في السكن الملائم في المواثيق الدولية لحقوق الإنسان ، سلسلة التنقيف في ميدان الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية 2 ، د س ن .
- آمال عبد الرحيم عثمان ، شرح قانون الإجراءات الجنائية ، الهيئة العامة للكتاب ، 1991 .
- اسماعيل عبد الفتاح ، زكريا القاضي ،معجم مصطلحات حقوق الإنسان ، مركز الإسكندرية للكتاب ، 2006 .
- بخيت محمد بخيت علي ، القوة التنفيذية لعقد الإيجار الموثق في إخلاء العين المؤجرة ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية ، 2008 .
- جاك دونللي ،حقوق الإنسان العالمية بين النظرية والتطبيق ، ترجمة مبارك علي عثمان ، المكتبة الأكاديمية ، 1998
- جيلالي بنعمران، أزمة السكن وآفاق التنمية الاشتراكية في الجزائر، ترجمة عبد الغني بن منصور، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ، د س ن.
- جميلة دوار ، عقد الإيجار في التشريع المدني الجزائري:دراسة نظرية وفقاً لأحدث التعديلات، دار طليطلة، الجزائر، ط1، 2011
- دائرة الحقوق ، دليل تدريبي لدعاة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، الوحدة 13 :
- الحق في السكن الملائم ، مكتبة حقوق الإنسان ،جامعة منيسوتا ، د س ن .
- دريدي شنيتي ،الدليل القانوني والإداري للوكيل العقاري،دار النشر جيطلي ، برج بوعريج ،2012

- هلال شعوة ، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني ، جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر ، ط1 ، 2010
- حمدي باشا عمر ، دراسات قانونية مختلفة ، دار هومة ، الجزائر ، 2001
- حمدي باشا عمر ، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة - شهادة الحيازة) ، دار هومة ، 2001
- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، 2002 .
- حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ، دار هومة ، 2002 .
- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، ط8 ، 2012 .
- حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، الجزائر ، ط2 ، 2014 .
- حسين فرغلي ، قاموس الضياء ، دار الضياء للنشر والتوزيع ، ط1 ، 2013 .
- حسن كيره ، الحقوق العينية الأصلية: أحكامها ومصادرها ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، ط4 ، 1995.
- طه صالح الجبوري ، حق الزوجة في السكنى :دراسة مقارنة ، المكتب الجامعي الحديث ، الإسكندرية ، ط1 ، 2012
- يوسف دلاندة ، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة ، دار هومة ، الجزائر ، 2015 .
- يحيوي نورة بن علي ، حماية حقوق الإنسان في القانون الدولي والقانون الداخلي ، دار هومة ، الجزائر ، ط2 ، 2006.
- كلوديو زانغي ، الحماية الدولية لحقوق الإنسان ، ترجمة فوزي عيسى ، مكتبة لبنان ناشرون ، بيروت ، ط1 ، 2006 .
- ليلي طلبة ، الملكية العقارية الخاصة وفقاً لأحكام التشريع الجزائري ، دار هومة للنشر والطباعة والتوزيع ، الجزائر ، ط1 ، 2010 .
- مجيد خلفوني ، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، ط2 ، 2011.
- محي الدين الفيروز أبادي ، القاموس المحيط ، دار الحديث ، القاهرة ، 2008.
- محمد وحيد الدين سوار ، شرح القانون المدني ، الحقوق العينية الأصلية ، الجزء الثاني ، أسباب كسب الملكية والحقوق المشتقة من حق الملكية ، دراسة موازنة بالمدونات العربية ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ، ط1 ، 1999 .

- محمد زهدور، الوصية في القانون المدني الجزائري والشرعية الإسلامية ، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1991 .
- محمد يوسف علوان ، محمد خليل موسى ، القانون الدولي لحقوق الإنسان ، الحقوق المحمية ، الجزء الثاني ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ، ط1 ، 2007 .
- محمد مصطفى شلبي ، المدخل في التعريف بالفقه الإسلامي وقواعد الملكية والعقود فيه ، دار النهضة العربية ، بيروت ، 1985.
- محمد عارف مصطفى فهمي ، أنت تسأل والمستشار يجيب ، موسوعة قانونية لأهم مشاكل وقضايا الساعة ، مكتبة مدبولي ، القاهرة ، 2000
- محمود نجيب حسني ، شرح قانون الإجراءات الجنائية ، دار النهضة العربية ، ط2 ، 1988 .
- محمود عبد الرحمن محمد ، الوجيز في عقد الإيجار ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، د س ن .
- مصطفى عبد الغفار ، ضمانات حقوق الإنسان على المستوى الإقليمي ، مركز القاهرة لدراسات حقوق الإنسان ، القاهرة ، د س ن.
- نبيل إبراهيم سعد ، الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها ، دار المعرفة الجامعية، 1999.
- نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية (أحكامها ومصادرها)، منشأة المعارف، مصر، 2001 .
- عبد الوهاب عرفة ، المرجع الوسيط في الشهر العقاري ، دار الكتاب الحديث ، مصر ، د س ن .
- عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة، الجزائر، ط7، 2011
- عبد المهيم بكر، إجراءات الأدلة الجنائية : التفتيش ،جمعية البحوث الجنائية والاجتماعية ، ط1، 1994 .
- عبد المنعم فرج الصدة ،الحقوق العينية الأصلية ، دار النهضة العربية ، بيروت، 1982 .
- عبد السلام ذيب ، عقد الإيجار المدني : دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا،الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، ط1، 2001 .
- عبد العزيز محمودي ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، منشورات بغدادي ، الجزائر ، 2009 .
- عبد العزيز محمودي وسعيد حاج علي ، إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري ، منشورات بغدادي ، ط1، 2011 .
- عبد القادر بن عزوز ، سليمان ولد خصال ، أحكام الهيئة و الوقف و الوصية والميراث ، دار ابن الطفيل ، الجزائر ، ط1، 2011.

- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، ج 8 ، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، ط3 ، 2011.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، العقود التي تقع على الملكية : الهبة والشركة والقرض والدخل الدائم والصلح ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، ط3 ، 2011 .
- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، ج 9 ، المجلد الثاني ، أسباب كسب الملكية ، مع الحقوق العينية الأصلية المنفردة عن الملكية ، حق الإنتفاع وحق الارتفاق ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، ط3 ، 2011 .
- علي احمد عبد الزعبي ، حق الخصوصية في القانون الجنائي : دراسة مقارنة ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، طرابلس ، لبنان ، ط1 ، 2006 .
- علي فيلاي ، الالتزامات : النظرية العامة للعقد ، موفم للنشر ، الجزائر ، ط2 ، 2005 .
- علي هادي العبيدي ، الوجيز في شرح القانون المدني : الحقوق العينية ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ، ط8 ، 2011 .
- عمر سعد الله ، حقوق الإنسان وحقوق الشعوب ، ديوان المطبوعات الجامعية ، ط3 ، 2005 .
- عمر سعد الله ، مدخل في القانون الدولي لحقوق الإنسان ، ديوان المطبوعات الجامعية ، 2009 .
- عرب عبد القادر ، المرجع العملي في الشهر العقاري و التوثيق ، دار الفكر العربي ، 1992 .
- عروبة جبار الخزرجي ، القانون الدولي لحقوق الإنسان ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ، ط1 ، 2010 .
- فريدة محمدي ، عقد الإيجار وفقاً للقانون رقم 07-05 المتضمن تعديل القانون المدني ، مطبوعات جامعة الجزائر ، كلية الحقوق ، 2008-2009 .
- رمضان أبو السعود ، الوسيط في الحقوق العينية الأصلية ، الجزء الأول ، الدار الجامعية ، بيروت ، 1986 .
- رمضان أبو السعود ، العقود المسماة : عقد الإيجار في القانون المصري واللبناني ، الدار الجامعية ، بيروت ، 1992 .
- رمضان أبو السعود ، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، 2002 .
- سليمان عبد المجيد ، النظرية العامة للقواعد الآمرة في النظام القانوني الدولي ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، د س ن .

- سعيد مبارك، موجز أحكام القانون المدني الأردني: الحقوق العينية ، مركز حماد للطباعة والتصوير، الأردن ، ط1 ، 1996.
- سراج سعيد وهيلاري ليم ، الأرض والقانون والإسلام :حقوق الملكية وحقوق الإنسان في العالم الإسلامي ، byzed Books LTD ، لندن ، 2006 .
- توفيق حسن فرج ، الحقوق العينية الأصلية ، الدار الجامعية للطباعة والنشر ، د س ن .
- خليل أحمد حسن قدارة ، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري ، ج 4 : عقد البيع ، ديوان المطبوعات الجامعية ، 2001 .

2-الرسائل والمذكرات الجامعية :

أ-رسائل الدكتوراه :

- أحمد رضا صنوبر ،الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان ، 2016/2015 .
- جمال بوشناف ،الآثار القانونية المترتبة عن نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري ، رسالة دكتوراه ،كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، 2011 .
- هبة أحمد علي حسانين ، الحماية الجنائية لحرمة الحياة الخاصة : دراسة مقارنة ، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق ، كلية الحقوق ، جامعة عين شمس ، 2007 .
- هند زهدور إنجي،حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة وهران 2 ، 2016/ 2015 .
- يزيد عربي باي ، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2015 .
- محمد لعشاش ، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2016
- ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر ، رسالة دكتوراه ، قسم القانون العام ،كلية الحقوق ، جامعة عنابة ، 2005/2004 .
- عماد الدين رحايمية ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2014

ب- مذكرات الماجستير :

- آسيا جرور ، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، بن عكنون ، جامعة الجزائر ، 2004 .
- حمزة خليل، النظام القانوني للسكنات المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، 2007.
- محمد محمدي ، التصريحات التفسيرية وأثرها على الاتفاقيات الدولية لحقوق الإنسان ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2010/2011 .
- محمد عمران ، سياسة السكن في الجزائر وتغييراتها الحديثة ، مذكرة ماجستير ، كلية العلوم الإنسانية ، قسم العلوم السياسية ، جامعة الجزائر ، سبتمبر 2001.
- محمد فشيت ، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة سعد دحلب البليدة ، 2012 .
- نادية قادري ، النطاق القانوني للحياة في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة العقيد الحاج لخضر ، باتنة ، 2008/2009 .
- عبد الرحمان بربارة ، الحماية الجزائرية للملكية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، 1999/2000 .
- فريدة بن زكري راضية ، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة باتنة ، 2009/2010 .
- راضية عليوان ، حق الانتفاع العيني العقاري في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، بن عكنون ، جامعة الجزائر ، 2000/2001.
- رفيقة صرادوني ، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2013 .

3- الوثائق الدولية :

أ- الاتفاقيات الدولية:

- اتفاقية جنيف بشأن حماية الأشخاص المدنيين في وقت الحرب لسنة 1949 .
- الاتفاقية الخاصة بوضع اللاجئين لعام 1951 .
- اتفاقية منظمة العمل الدولية رقم 117 لعام 1962 بشأن الأهداف والمعايير الأساسية للسياسة الاجتماعية .

- الاتفاقية الدولية للقضاء على جميع أشكال التمييز العنصري لعام 1965 .
- العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية لعام 1966
- العهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية لعام 1966 .
- اتفاقية فيينا لقانون المعاهدات لعام 1969.
- البروتوكول الإضافي الأول الملحق باتفاقيات جنيف والمتعلق بحماية ضحايا المنازعات المسلحة الدولية لسنة 1977.
- البروتوكول الإضافي الثاني الملحق باتفاقيات جنيف والمتعلق بحماية ضحايا المنازعات المسلحة غير الدولية لسنة 1977.
- اتفاقية القضاء على جميع أشكال التمييز ضد المرأة لعام 1979 .
- الميثاق الإفريقي لحقوق الإنسان والشعوب لعام 1981 .
- اتفاقية حقوق الطفل لعام 1989 .
- اتفاقية منظمة العمل الدولية رقم 169 لعام 1989 بشأن الشعوب الأصلية والقبلية في البلدان المستقلة .
- الاتفاقية الدولية لحماية حقوق جميع المهاجرين وأفراد أسرهم لعام 1990.
- الميثاق الاجتماعي الأوروبي المعدل لسنة 1996
- نظام روما الأساسي للمحكمة الجنائية الدولية لسنة 1998 .
- الميثاق العربي لحقوق الإنسان لعام 2004 .
- اتفاقية الأشخاص ذوي الإعاقة لعام 2006 .

ب- قرارات صادرة عن الأمم المتحدة :

- قرار الجمعية العامة رقم 221/37 المعنون " السنة الدولية لإيواء المشردين"، المعتمد في 12/20/1982 ، UNDoc:A/RES/37/221 .
- قرار المجلس الاقتصادي والاجتماعي رقم 41/1986 المعنون " إعمال الحق في السكن الملائم " ، المعتمد في 23/05/1986 ، UNDoc : E/RES/1986/41 .
- قرار الجمعية العامة 146/41 المعنون " إعمال الحق في السكن الملائم "، المعتمد في 12/4/1986 ، UNDoc : A/RES/41/146 .

- قرار المجلس الاقتصادي والاجتماعي رقم 1987/62 المعنون " إعمال الحق في السكن الملائم " ، المعتمد في 29 /05/ 1987 ، UNDoc : E/RES/1987/62 .
- قرار الجمعية العامة رقم 146/42 المعتمد في 7 /12/ 1987 المعنون " إعمال الحق في السكن الملائم " ، UNDoc : A/RES/42/146 .
- قرار الجمعية العامة رقم 191/42 المعنون " الإستراتيجية العالمية للمأوى حتى عام 2000 " المعتمد في 11 /12/ 1987 ، UNDoc : A/RES/42/191 .
- قرار المجلس الاقتصادي والاجتماعي رقم 1988/43 المعنون " إعمال الحق في السكن الملائم " المعتمد في 27 /05/ 1988 ، UNDoc : E/RES/1988/43 .
- قرار الجمعية العامة 2/55 المعنون " إعلان الأمم المتحدة بشأن الألفية " UNDoc : A/RES/55/2 ، الموثقة في 13 /09/ 2000 .
- قرار مجلس حقوق الإنسان 09/31 المعنون "السكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب والحق في عدم التمييز في هذا السياق" ، UNDoc : A/HRC/RES/31/09 ، الموثقة في 19 /04/ 2016 .

ج- الإعلانات والمبادئ والتوصيات :

- الإعلان العالمي لحقوق الإنسان 1948
- توصية منظمة العمل الدولية رقم 115 بشأن إسكان العمال 1961
- إعلان فانكوفر للمستوطنات البشرية 1976.
- توصية منظمة العمل الدولية رقم 62 بشأن العمال المسنين لسنة 1980 .
- مبادئ ليمبورغ بشأن تنفيذ العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية لعام 1986 .
- مبادئ الأمم المتحدة المتعلقة بكبار السن 1991.
- إعلان وبرنامج عمل فيينا لعام 1993 الصادر عن المؤتمر العالمي لحقوق الإنسان المنعقد في فيينا خلال الفترة من 14 إلى 25 جوان 1993 .
- المبادئ المتعلقة بمركز المؤسسات الوطنية (مبادئ باريس) 1994 .
- توصيات اجتماع فريق الخبراء المعني بحقوق الإنسان في السكن الملائم المنعقد في جنيف يومي 18 و 19 جانفي 1996 .
- مبادئ ماستريخت التوجيهية بشأن انتهاك الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية 1997 .
- المبادئ التوجيهية بشأن التشريد الداخلي 1998 .

- المبادئ المتعلقة برد المساكن والممتلكات إلى اللاجئين والمشردين 2005.
- المبادئ الأساسية والتوجيهية المتعلقة بعمليات الإخلاء والترحيل بدافع التنمية 2007.
- إعلان الأمم المتحدة بشأن حقوق الشعوب الأصلية 2007 .
- المبادئ الأساسية والخطوط التوجيهية المتعلقة بعمليات الإخلاء القسري والترحيل بدافع التنمية لعام 2007 .
- إعلان كيتو بشأن المدن والمستوطنات البشرية المستدامة للجميع لعام 2016 .

د- التقارير:

- تقرير لجنة المستوطنات البشرية عن أعمال دورتها الحادية عشرة (الاستراتيجية العالمية للمأوى حتى عام 2000) ، A/43/8/Add.1 : UNDoc ، الموثقة في 6 /06/ 1988.
- التقرير المرحلي للمقرر الخاص للجنة الفرعية لمنع التمييز وحماية الأقليات بشأن الحق في السكن الملائم، E/CN.4/Sub.2/1993/15 : UNDoc ، الموثقة في 22 /06/ 1993 .
- التقرير المرحلي الثاني للمقرر الخاص للجنة الفرعية لمنع التمييز وحماية الأقليات بشأن الحق في السكن الملائم ، E/CN.4/Sub.2/1994/20 : UNDoc ، الموثقة في 21 /06/ 1994 .
- تقرير اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية عن دورتيها العاشرة والحادية عشرة ، E/1995/22 - E/C.12/1994/20 : UNDoc ، الموثقة في 28 /02/ 1995 .
- تقرير اللجنة الفرعية لمنع التمييز وحماية الأقليات بشأن الحق في السكن الملائم ، E/CN.4/Sub.2/1996/10 : UNDoc ، الموثقة في 10 /07/ 1996 .
- التقرير النهائي للمقرر الخاص للجنة الفرعية لمنع التمييز وحماية الأقليات بشأن الحق في السكن الملائم ، E/CN.4/Sub.2/1995/12 : UNDoc ، الموثقة في 12 /07/ 1995 .
- تقرير بشأن الحلقة الدراسية للخبراء بشأن ممارسة الإخلاء القسري، E/CN.4/Sub.2/1997/7 : UNDoc ، الموثقة في 2 /07/ 1997 .
- تقرير المقرر الخاص المعني بالسكن الملائم، E/CN.4/2001/51 : UNDoc ، الموثقة في 25 /01/ 2001 .
- تقرير المقرر الخاص المعني بالسكن الملائم ، E/CN.4/2002/59 : UNDoc ، المؤرخة في 01/03/ 2002 .
- تقرير اللجنة الفرعية لتعزيز وحماية حقوق الإنسان عن دورتها الخامسة والخمسين ، E/CN.4/Sub.2/2003/43 : UNDoc ، الموثقة في 20 /10/ 2003 .

- تقرير المقرر الخاص المعني بالسكن اللائق عن بعثته إلى أفغانستان،
UNDoc: E/CN.4/2004/48/Add.2 ، الموثقة في 4 /03/ 2004 .
- تقرير المقرر الخاص المعني بالسكن اللائق ، UNDoc :E/CN .4/2004/48 ، الموثقة في 8 /03/ 2004 .
- تقرير مفوضة الأمم المتحدة السامية لحقوق الإنسان بشأن الحماية القانونية للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، UNDoc: E/2006/86 ، الموثقة في 21/06/2006 .
- تقرير الفريق العامل المفتوح العضوية المعني بدراسة الخيارات المتعلقة بوضع بروتوكول اختياري للعهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية عن دورته الثالثة ،
UNDoc: E/CN.4/2006/47 ، الموثقة في 16 /03/ 2006 .
- تقرير مفوض الأمم المتحدة السامي لحقوق الإنسان بشأن مفهوم الإحقاق التدريجي للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية في القانون الدولي لحقوق الإنسان ، UNDoc: E/2007/82 ، الموثقة في 25/06/2007،
- تقرير المقرر الخاص المعني بالسكن اللائق، UNDoc :A/HRC/7/16 ، الموثقة في 13 /02/ 2008 .
- تقرير جامعة الدول العربية، مشروع دعم تطوير الشراكة بين القطاعين العام والخاص لتوفير سكن اجتماعي منخفض التكاليف، جوان 2008 .
- تقرير مفوضة الأمم المتحدة السامية لحقوق الإنسان بشأن الأهمية الفائقة التي تتسم بها مبادئ المساواة بين الرجل والمرأة وعدم التمييز ضد المرأة بالنسبة لتعزيز الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، UNDoc: E/2008/76 ، موثقة في 6 /06/ 2008.
- تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق بشأن زيارتها للجزائر في الفترة من 09 /07/ 2011 إلى 19 /07/ 2011 ، UNDoc: A/HRC/19/53/Add.2 ، الموثقة في 26 /12/ 2011 .
- تقرير مفوضة الأمم المتحدة السامية لحقوق الإنسان بشأن حماية وتعزيز حقوق الأطفال الذين يعملون و/أو يعيشون في الشوارع ، UNDoc :A/HRC/19/35 ، الموثقة في 11 /01/ 2012.
- تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق، UNDoc :A/69/274، الموثقة في 7 /07/ 2014 .
- تقرير الفريق العامل المعني بمسألة التمييز ضد المرأة في القانون والممارسة ،
UNDoc: A/HRC/23/50 ، الموثقة في 19 /04/ 2013 .
- تقرير الفريق العامل المعني بمسألة التمييز ضد المرأة في القانون والممارسة ،
UNDoc: A/HRC/26/39 ، الموثقة في 01 /04/ 2014 .

- تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق، UNDoc: A/HRC/31/54، الموثقة في 30 /12/ 2015 .

- تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق، UNDoc: A/71/310 ، الموثقة في 08 / 08 / 2016 .

هـ - التعليقات والتوصيات العامة للجان معاهدات حقوق الإنسان :

- اللجنة المعنية بحقوق الإنسان، التعليق العام رقم 6 (1982) بشأن الحق في الحياة (المادة 6) ، في: الصكوك الدولية لحقوق الإنسان ، المجلد الأول، تجميع للتعليقات العامة والتوصيات العامة التي اعتمدها هيئات معاهدات حقوق الإنسان، (Vol.I) UNDoc: HRI/GEN/1/Rev.9 ، الموثقة في 27 /05/ 2008 .

- لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، التعليق العام رقم 1 (1989) بشأن تقديم الدول الأطراف تقاريرها ، في: الصكوك الدولية لحقوق الإنسان، لمجلد الأول ، تجميع للتعليقات العامة والتوصيات العامة التي اعتمدها هيئات معاهدات حقوق الإنسان ، (Vol.I) UNDoc: HRI/GEN/1/Rev.9 ، الموثقة في 27 /05/ 2008.

- اللجنة المعنية بحقوق الانسان ، التعليق العام رقم 18(1989) بشأن عدم التمييز ، في: الصكوك الدولية لحقوق الإنسان ، المجلد الأول ، تجميع للتعليقات العامة والتوصيات العامة التي اعتمدها هيئات معاهدات حقوق الإنسان، (Vol.I) UNDoc: HRI/GEN/1/Rev.9 ، الموثقة في 27 /05/ 2008.

- لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، التعليق العام رقم 3(1990) بشأن طبيعة التزامات الدول الأطراف (الفقرة 1 من المادة 2 من العهد) ، في: الصكوك الدولية لحقوق الإنسان ، المجلد الأول ، تجميع للتعليقات العامة والتوصيات العامة التي اعتمدها هيئات معاهدات حقوق الإنسان ، (Vol.I) UNDoc: HRI/GEN/1/Rev.9 ، الموثقة في 27 /05/ 2008 .

- لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، التعليق العام رقم 4(1991) بشأن الحق في السكن الملائم (المادة 11(1) من العهد)، في: الصكوك الدولية لحقوق الإنسان ، المجلد الأول ، تجميع للتعليقات العامة والتوصيات العامة التي اعتمدها هيئات معاهدات حقوق الإنسان ، (Vol.I) UNDoc: HRI/GEN/1/Rev.9 ، الموثقة في 27 /05/ 2008

- لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، التعليق العام رقم 7(1997) بشأن الحق في السكن الملائم (المادة 11(1) من العهد): حالات إخلاء المساكن بالإكراه ، في: الصكوك الدولية لحقوق الإنسان ، المجلد الأول ، تجميع للتعليقات العامة والتوصيات العامة التي اعتمدها هيئات

معاهدات حقوق الإنسان، UNDoc: HRI/GEN/1/Rev.9 (Vol.I) ، الموثقة في 27 2008/05/ .

- لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ،التعليق العام رقم 9 (1998) بشأن التطبيق المحلي للعهد ، في: الصكوك الدولية لحقوق الإنسان ، المجلد الأول ، تجميع التعليقات العامة والتوصيات العامة التي اعتمدها هيئات معاهدات حقوق الإنسان، UNDoc: HRI/GEN/1/Rev.9 (Vol.I) ، الموثقة في 27 2008/05/ .

- لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ،التعليق العام رقم 10 (1998) بشأن دور مؤسسات حقوق الإنسان الوطنية في حماية الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية،في: الصكوك الدولية لحقوق الإنسان ، المجلد الأول ، تجميع التعليقات العامة والتوصيات العامة التي اعتمدها هيئات معاهدات حقوق الإنسان، UNDoc: HRI/GEN/1/Rev.9 (Vol.I) ، الموثقة في 27 2008/05/ .

- لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ،التعليق العام رقم 12(1999) بشأن الحق في الغذاء الكافي (المادة 11) ، في: الصكوك الدولية لحقوق الإنسان ، المجلد الأول ، تجميع التعليقات العامة والتوصيات العامة التي اعتمدها هيئات معاهدات حقوق الإنسان، UNDoc: HRI/GEN/1/Rev.9 (Vol.I) ، الموثقة في 27 2008/05/ .

- لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ،التعليق العام رقم 13 (1999) بشأن الحق في التعليم (المادة 13) ، في: الصكوك الدولية لحقوق الإنسان ، المجلد الأول ، تجميع التعليقات العامة والتوصيات العامة التي اعتمدها هيئات معاهدات حقوق الإنسان ، UNDoc: HRI/GEN/1/Rev.9 (Vol.I) ، الموثقة في 27 2008/05/ .

- لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ،التعليق العام رقم 14 (2000) بشأن الحق في التمتع بأعلى مستوى من الصحة يمكن بلوغه (المادة 12) ، في: الصكوك الدولية لحقوق الإنسان ، المجلد الأول ، تجميع للتعليقات العامة والتوصيات العامة التي اعتمدها هيئات معاهدات حقوق الإنسان ، UNDoc: HRI/GEN/1/Rev.9 (Vol.I) ، الموثقة في 27 2008/05/ .

- لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، التعليق العام رقم 15 (2002) بشأن الحق في الماء (المادتان 11 و 12 من العهد) ، في: الصكوك الدولية لحقوق الإنسان ، المجلد الأول ، تجميع للتعليقات العامة والتوصيات العامة التي اعتمدها هيئات معاهدات حقوق الإنسان ، UNDoc: HRI/GEN/1/Rev.9 (Vol.I) ، الموثقة في 27 2008/05/ .

- لجنة حقوق الطفل ، التعليق العام رقم 5 (2003) بشأن التدابير العامة لتنفيذ اتفاقية حقوق الطفل (المواد 4، و 42، و 44- الفقرة 6) ، في: الصكوك الدولية لحقوق الإنسان ، المجلد الثاني ،

- تجميع للتعليقات العامة والتوصيات العامة التي اعتمدتها هيئات معاهدات حقوق الإنسان ،
UNDoc: HRI/GEN/1/Rev.9 (Vol.II) ، الموثقة في 27/05/2008.
- اللجنة المعنية بالقضاء على جميع أشكال التمييز ضد المرأة ، التوصية العامة رقم 25 (2004)
بشأن التدابير الخاصة المؤقتة (الفقرة 1 من المادة 4) ، في :الصكوك الدولية لحقوق الإنسان ،
المجلد الثاني ،تجميع للتعليقات العامة والتوصيات العامة التي اعتمدتها هيئات معاهدات حقوق
الإنسان ، UNDoc: HRI/GEN/1/Rev.9 (Vol.II) ، الموثقة في 27 ماي 2008.
- لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ،التعليق العام رقم 16 (2005) بشأن المساواة
بين الرجل والمرأة في حق التمتع بجميع الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية (المادة 3) ، في :
الصكوك الدولية لحقوق الإنسان ، المجلد الأول ، تجميع للتعليقات العامة والتوصيات العامة التي
اعتمدتها هيئات معاهدات حقوق الإنسان، UNDoc: HRI/GEN/1/Rev.9 (Vol.I) ، الموثقة
في 27/05/2008.
- لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، التعليق العام رقم 20 (2009) بشأن عدم
التمييز في الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية (الفقرة 2 من المادة 2) ،
UNDoc: E/C.12/GC/20 ، الموثقة في 2/07/2009.
- و- الملاحظات الختامية للجان معاهدات حقوق الإنسان حول التقارير الدورية للدول الأطراف:
- لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، الملاحظات الختامية بشأن التقرير الأولي
لجمهورية كوريا ، UNDoc: E/C.12/1995/3 ، الموثقة في 07/06/1995 .
- لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، الملاحظات الختامية بشأن التقرير الأولي لمصر
، وثيقة الأمم المتحدة رقم E/C.12/1/Add.44 ، الموثقة في 23/05/2003 .
- لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ،الملاحظات الختامية بشأن التقريرين الدوريين
الرابع والخامس لكندا ، UNDoc: E/C.12/CAN/CO/5 - E/C.12/CAN/CO/4 ، الموثقة
في 22/05/2006 .
- لجنة مناهضة التعذيب، الملاحظات الختامية بشأن التقرير الدوري الرابع لإسرائيل ،
UNDoc: CAT/C/ISR/CO/4 ، الموثقة في 23/06/2009 .
- لجنة مناهضة التعذيب ، الملاحظات الختامية بشأن التقرير الدوري الخامس لإسرائيل ،
UNDoc: CAT/C/ISR/CO/5 ، الموثقة في 23/06/2009 .

- اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، الملاحظات الختامية بشأن التقرير الجامع للتقريرين الدوريين الثالث والرابع للجزائر ، E/C.12/DZA/CO/4 : UNDoc ، الموثقة في 7 / 06 / 2010 .

- اللجنة المعنية بحماية حقوق جميع العمال المهاجرين وأفراد أسرهم ، الملاحظات الختامية بشأن التقرير الأولي للأرجنتين ، UNDoc: CMW/C/ARG/CO/1 ، الموثقة في 2 / 11 / 2011 .

- اللجنة المعنية بحقوق الإنسان ، الملاحظات الختامية بشأن التقرير الدوري الرابع للولايات المتحدة الأمريكية ، UNDoc:CCPR/C/USA/CO/4 ، الموثقة في 23 / 04 / 2014 .

- لجنة حقوق الطفل ، الملاحظات الختامية المتعلقة بالتقرير الجامع للتقارير الدورية من الثاني إلى الرابع لفيجي ، UNDoc: CRC/C/FJI/CO/2-4 ، الموثقة في 13 / 10 / 2014 .

- لجنة حقوق الطفل ، الملاحظات الختامية بشأن التقرير الجامع للتقريرين الدوريين الثالث والرابع لأندونيسيا ، UNDoc : CRC/C/IDN/CO/3-4 ، الموثقة في 10 / 11 / 2014 .

- اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، الملاحظات الختامية بشأن التقرير الدوري الثاني لليونان ، E/C.12/GRC/CO/2 : UNDoc ، الموثقة في 27 / 10 / 2015 .

- اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، الملاحظات الختامية بشأن التقرير الدوري الرابع للعراق ، E/C.12/IRQ/CO/4 : UNDoc ، الموثقة في 27 / 10 / 2015 .

- اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، الملاحظات الختامية بشأن التقرير الدوري الخامس لإيطاليا ، E/C.12/ITA/CO/5 : UNDoc ، الموثقة في 28 / 10 / 2015 .

- اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، الملاحظات الختامية بشأن التقرير الجامع للتقارير الدورية من الثانية إلى الرابعة لغيانا ، E/C.12/GUY/CO/2-4 : UNDoc ، الموثقة في 28 / 10 / 2015 .

- اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، الملاحظات الختامية بشأن التقرير الدوري السادس لكندا ، E/C.12/CAN/CO/6 : UNDoc ، الموثقة في 23 / 03 / 2016 .

ز- آراء لجان معاهدات حقوق الإنسان بشأن البلاغات :

- اللجنة المعنية بالقضاء على التمييز ضد المرأة ، الآراء بشأن البلاغ رقم 2003/2 ، UNDoc:A/60/38 (المرفق الثالث) ، الأمم المتحدة ، نيويورك ، 2005 .

- اللجنة المعنية بحقوق الإنسان ، الآراء بشأن البلاغ رقم 2011/2073 ، UNDoc: A /60/40 ، نيويورك 2013 .

- اللجنة المعنية بحقوق الإنسان، الآراء بشأن البلاغ رقم 1799/2008،
UNDoc: CCPR/C/99/D/1799/2008 ، الموثقة في 14/09/2014
- اللجنة المعنية بحقوق الإنسان، الآراء بشأن البلاغ رقم 2091/2011 ،
UNDoc:CCPR/C/113/D/2091/2011 ، الموثقة في 5/06/2015
- اللجنة المعنية بحقوق الإنسان، الآراء بشأن البلاغ رقم 2360/2014 ،
UNDoc: CCPR/C/114/D/2360/2014 ، الموثقة في 25/09/2015 .
- لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، الآراء بشأن البلاغ رقم 2/2014 ،
UNDoc: E/C.12/55/D/2/2014 ، الموثقة في 13/10/2015 .

ح- المنشورات الدولية :

- أعمال الأمم المتحدة في ميدان حقوق الإنسان ، منشورات الأمم المتحدة ، نيويورك 1983.
- الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، دليل للمؤسسات الوطنية لحقوق الإنسان ، سلسلة التدريب المهني ، العدد 12 ، منشورات الأمم المتحدة ، نيويورك وجنيف ، 2006 .
- منظمة الأمم المتحدة للأغذية والزراعة (الفاو) ، حيازة الأراضي والتنمية الريفية ، سلسلة حيازة الأراضي 3 ، 2002
- مكتب المفوض السامي لحقوق الإنسان ، الحق في السكن اللائق ، صحيفة وقائع 21 التنقيح 1 ، الأمم المتحدة ، نيويورك وجنيف ، 2010
- منظمة العفو الدولية ، مكافحة التعذيب : دليل التحركات ، مطبوعات منظمة العفو الدولية ، 2002 .
- مكتب المفوض السامي لحقوق الإنسان ، الإخلاء القسري ، صحيفة الوقائع رقم 25 التنقيح 1 ، الأمم المتحدة ، نيويورك وجنيف ، 2014

4- المقالات والمجلات :

- أحمد ضيف ،الدفتري العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية ، مجلة الواحات للبحوث والدراسات ، جامعة غرداية ، العدد 6 ، 2009 .
- الهيئة الفلسطينية المستقلة لحقوق المواطن، السكن المشترك : مشاكل وحلول مقترحة ، سلسلة تقارير خاصة، العدد 2 ، 2002 .

- الزين عزري ، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري ، مجلة المفكر ، عدد 03 ، د.س.ن.
- بوبكر بزغيش ، الدعوى المدنية في مجال العمران ، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، عدد 2 ، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012 .
- بلقاسم بواشري ، دفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية المسوحة ، مجلة الدراسات القانونية المقارنة ، صادرة عن مخبر القانون الخاص المقارن ، جامعة حسيبة بن بوعلي ، شلف ، العدد 3 ، ديسمبر 2016
- جمال بوشنافة ، المنازعات الناشئة عن إيجار السكنات الاجتماعية : دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري ، مجلة دفاتر السياسة والقانون ، العدد السابع ، جوان 2012 .
- جبرار ميلور ، "السياسة الهولندية للإسكان الاجتماعي من منظورها التاريخي" في: إعادة إعمار فلسطين، تص. زحلان أنطوان، بيروت: مركز دراسات الوحدة العربية، 1997 .
- وزارة السكن والعمران، مجلة السكن ، العدد 6 ، جانفي 2011
- ولاية الجزائر ، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، جوان 2010
- ليلي زروقي ، التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار المترتبة عن القيد، مجلة الموثق ، العدد 5 ، ديسمبر 1998
- ليلي زروقي، نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري ، مجلة مجلس الدولة ، العدد 2 لسنة 2002
- مصطفى بسطامي ، الطرد لمن يرفض دفع مستحقات السكنات الاجتماعية ، جريدة الخبر الجزائرية ، عدد 08/08/2017 ، النسخة الإلكترونية ، www.elkhabar.com ، تاريخ الولوج 2017/12/26 .
- مصطفى لعروم ، عقد الإيجار ، مجلة الموثق ، العدد 3 ، سبتمبر - أكتوبر ، 2001 .
- نذير بيبوت ، معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بخصوص القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 ، مجلة المحكمة العليا ، الاجتهاد القضائي الخاص بالغرفة العقارية ، الصادر عن قسم الوثائق ، ج 3 ، 2010
- علاء حسين علي ، القيمة القانونية لحقوق الإنسان بين التدرج وعدم التجزئة ، مجلة الجنان لحقوق الإنسان ، قسم حقوق الإنسان ، جامعة الجنان ، لبنان ، عدد 7 لسنة 2014
- عمر زودة ، تعليق على قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا، الصادر في 1998/03/09 تحت رقم 129947، مجلة الموثق ، العدد 6 لسنة 1999

- فيصل الوافي ، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية إثر عملية التحقيق العقاري ، مجلة الإدارة، مجلد 19 ، ج 1 ، عدد 37 لسنة 2009

- غنيمة لحلو، شهادة الحيازة في قانون التوجيه العقاري ،مجلة المحكمة العليا ،عدد خاص ، الجزء الثاني، لسنة 2004 .

- شوقي قاسمي، التشريع للحق في السكن بين المنظور الدولي وواقع الالتزام المحلي، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية ، جامعة ورقلة ، العدد 19، جوان 2015 .

5- النصوص القانونية والمواثيق الوطنية :

أ- القوانين الأساسية :

- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية المؤرخ في 08/11/1963 ، ج ر عدد 64 لسنة 1963 (ملغى) .

- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية المؤرخ في 22/11/1976 ، ج ر عدد 94 لسنة 1976 (ملغى) .

- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية المؤرخ في 23/02/1989 ، ج ر عدد 9 لسنة 1989 (ملغى) .

- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية المؤرخ في 28/11/1996 ، ج ر عدد 76 لسنة 1996 . المعدل والمتمم بالقانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016 المتضمن التعديل الدستوري ، ج ر عدد 14 لسنة 2016

ب- آراء وقرارات المجلس الدستوري :

- قرار المجلس الدستوري رقم 1 - ق ق - م د - مؤرخ في 20/08/1989 يتعلق بقانون الانتخابات ، ج ر عدد 36 لسنة 1989 .

- رأي المجلس الدستوري رقم 16-01 ر.ت.د. / م د مؤرخ في 18/01/2016 يتعلق بمشروع القانون المتضمن التعديل الدستوري ، ج ر عدد 06 لسنة 2016 .

ج- النصوص التشريعية :

✓ الأوامر:

- الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 6 /05/ 1966 يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة ، ج ر عدد 36 لسنة 1966
- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8/06/1966 المتضمن قانون العقوبات ، ج ر عدد 49 لسنة 1966 .
- الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15/12/1970 ، المتضمن قانون الموثق ، ج ر عدد 78 لسنة 1970 (ملغى) .
- الأمر 74 - 63 المؤرخ في 10/06/1974 المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري ، ج ر عدد 49 لسنة 1974 .
- الأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني ، المعدل والمتمم ، ج ر عدد 78 لسنة 1975
- الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء ، ج ر عدد 83 لسنة 1975 .
- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، ج ر العدد 92 لسنة 1975 .
- الأمر 76-93 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية ، ج ر عدد 12 لسنة 1977 .
- الأمر رقم 95 - 26 المؤرخ في 26 / 09 / 1995 المعدل والمتمم للقانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري ، ج ر عدد 55 لسنة 1995 .
- الأمر رقم 95-27 المؤرخ في 30/12/1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 ، ج ر عدد 82 لسنة 1995 .

✓ القوانين

- القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07/02/1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة، والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج ر عدد 01 لسنة 1981 .
- القانون رقم 82-04 المؤرخ في 13/02/1982 المعدل والمتمم للأمر رقم 66-156 المتضمن قانون العقوبات ، ج ر عدد 7 لسنة 1982 .

- القانون 84-11 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم ، ج ر عدد 24 لسنة 1984
- القانون رقم 88-01 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج ر عدد 2 لسنة 1988 .
- القانون 88-14 المؤرخ في 03/05/1988 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المتضمن القانون المدني ، ج ر عدد 18 لسنة 1988
- القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري ، ج ر العدد 49 لسنة 1990
- القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، ج ر عدد 52 لسنة 1990 .
- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج ر عدد 52 لسنة 1990 .
- القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 / 11 / 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 لسنة 1990
- المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 01/03/1993 يتعلق بالنشاط العقاري ، ج ر عدد 14 لسنة 1993 (ملغى)
- القانون 98-12 المؤرخ في 31 / 12 / 1998 المتضمن قانون المالية لسنة 1999 ، ج ر عدد 98 لسنة 1998 .
- القانون رقم 07 - 99 المؤرخ في 5 أبريل سنة 1999 يتعلق بالمجاهد والشهيد ، ج ر عدد 25 لسنة 1999 .
- القانون رقم 2000-06 المؤرخ في 23/12/2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 ، ج ر عدد 80 لسنة 2001
- القانون 03-22 المؤرخ في 28/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 ، ج ر عدد 83 لسنة 2003 .
- القانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 يعدل ويتمم القانون 90-26 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، ج ر عدد 51 لسنة 2004 .
- القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق ، ج ر عدد 14 لسنة 2006

- القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، ج ر العدد 15 لسنة 2007 .
- القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 /05/ 2007 يعدل ويتم الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني ، ج ر العدد 31 لسنة 2007
- القانون 09-08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ج ر عدد 21 لسنة 2008 .
- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ، ج ر عدد 44 لسنة 2008 .
- القانون رقم 11-04 مؤرخ في 2011/02/17 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر عدد 14 لسنة 2011 .
- القانون رقم 13-08 المؤرخ في 2013/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2014 ، ج ر عدد 68 لسنة 2013 .
- القانون رقم 17-11 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ، ج ر عدد 76 لسنة 2017 .

ج- المراسيم التنظيمية :

- المرسوم 68-88 المؤرخ في 1968/04/23 المتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية والتي انتقلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر 66-102 المؤرخ في 1966/05/06 ، ج ر عدد 38 لسنة 1968 .
- المرسوم 73-32 مؤرخ في 1973/01/05 يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ، ج ر عدد 15 لسنة 1973 .
- المرسوم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ج ر 30 لسنة 1976.
- المرسوم 76-143 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن إنشاء مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية ، ج ر عدد 12 لسنة 1977 .
- المرسوم 76-144 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن حل المكاتب العمومية للسكن المعتدل الكراء ، ج ر عدد 12 لسنة 1977 .

- المرسوم 76-147 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري ، ج ر عدد 12 لسنة 1977 .
- المرسوم 83 - 352 المؤرخ في 21/05/1983 الذي يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر عدد 21 لسنة 1983 .
- المرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 13/08/1985 المحدد لشروط تسوية أوضاع اللذين يشغلون فعلاً أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم التملك والسكن ، ج ر عدد 34 لسنة 1985 .
- المرسوم رقم 85 - 270 المؤرخ في 05/11/1985 الذي يغير تنظيم دواوين الترقية وتسييرها في الولاية وعملها ، ج ر عدد 46 لسنة 1985 .
- المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري ، ج ر العدد 10 لسنة 1991 .
- المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها ، ج ر عدد 25 لسنة 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره ، ج ر عدد 25 لسنة 1991 .
- المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27/07/1991 الذي يحدد كفاءات إعداد شهادة الحياة وتسليمها ، المحدث بموجب المادة 39 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري ، ج ر عدد 36 لسنة 1991 .
- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ، ج ر عدد 60 لسنة 1991 .
- المرسوم التنفيذي رقم 93 - 08 المؤرخ في 02/01/1993 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-147 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها ، ج ر عدد 2 لسنة 1993 .
- المرسوم التنفيذي 94 - 69 المؤرخ في 19/03/1994 ، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار، المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03 ، ج ر العدد 17 لسنة 1994 .
- المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14/01/1997، الذي يحدد شروط وكفاءات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال

التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992 ، ج ر عدد 04 لسنة 1997 .

- المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 1998/02/01 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك ، ج ر عدد 5 لسنة 1998 .

- المرسوم التنفيذي رقم 2000-76 المؤرخ في 2000/04/02 يتم المرسوم التنفيذي رقم 98-42 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك ، ج ر عدد 19 لسنة 2000.

- المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، ج ر العدد 25 لسنة 2001

- المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 2003/01/13 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر ، العدد 04 لسنة 2003 .

- المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 2003/08/07 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004 ، ج ر عدد 48 لسنة 2003 .

- المرسوم التنفيذي رقم 04-137 المؤرخ في 2004/04/21 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار ، ج ر العدد 27 لسنة 2004.

- المرسوم التنفيذي رقم 04-334 المؤرخ في 2004 /10/24 يعدل المرسوم التنفيذي المرسوم التنفيذي رقم 98-42 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك ، ج ر عدد 67 لسنة 2004 .

- المرسوم التنفيذي رقم 04-340 المؤرخ في 2004/11/02 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار ، ج ر عدد 69 لسنة 2004 .

- المرسوم التنفيذي رقم 06-296 المؤرخ في 2006/09/02 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 03-269 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، ج ر العدد 54 لسنة 2006 .

- المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11/05/2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ج ر عدد 24 لسنة 2008 .
- المرسوم التنفيذي رقم 08 - 147 المؤرخ في 19 ماي 2008 ، المتعلق بعملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، ج ر عدد 26 لسنة 2008 .
- المرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 02/05/2009. المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ، ج ر عدد 27 لسنة 2009 .
- المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 02/05/2009. المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما ، ج ر عدد 27 لسنة 2009 .
- المرسوم التنفيذي 09-156 المؤرخ في 02/05/2009 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها الذي حدد مفهوم هؤلاء الأعوان والمهام المنوطة بهم ، ج ر عدد 27 لسنة 2009 .
- المرسوم التنفيذي رقم 10-166 المؤرخ في 30/06/2010 يحدد كيفيات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع سكن ، ج ر عدد 41 لسنة 2010 .
- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، ج ر عدد 07 لسنة 2015 .

د- القرارات الوزارية:

- القرار الصادر عن وزير المالية مؤرخ في 27/05/1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري ، ج ر العدد 20 لسنة 1977
- القرار الصادر عن وزير السكن والعمران المؤرخ في 23/07/2001 يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، ج ر عدد 52 لسنة 2001 .
- القرار الصادر عن وزير السكن والعمران المؤرخ في 23/07/2001 يتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار ، ج ر عدد 52 لسنة 2001 .
- القرار الصادر عن وزير السكن والعمران المؤرخ في 04/05/2004 يعدل القرار المؤرخ 23/07/2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ج ر عدد 43 لسنة 2004 .
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07/02/2009 الذي يحدد كيفيات عمل لجنة منح السكن العمومي الإيجاري ولجنة الطعن ، ج ر عدد 21 لسنة 2009 .
- القرار الوزاري المؤرخ في 23/07/2009 المحدد للنظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات ، ج ر عدد 55 لسنة 2009 .

- القرار الصادر عن وزير السكن والعمران المؤرخ في 2012/12/31 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن الموجهة للبيع بالإيجار، ج ر العدد 06 لسنة 2013 .

هـ - التعليمات والمذكرات :

- التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 1985/08/13 المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع ، ج ر عدد 34 لسنة 1985 .

- المذكرة رقم 4123 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، المؤرخة 1991 /10/14 المتعلقة بإعداد شهادة الحياة.

- التعليمات رقم 278 الصادرة عن وزارة السكن والعمران، المؤرخة في أوت 1999 المتعلقة بتطوير المساكن الترقية ذات الطابع الاجتماعي الموجه للبيع والتملك .

- التعليمات رقم 03 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية ، المؤرخة في 2008/09 /27 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم السندات .

- المذكرة رقم 2696 الصادرة عن إدارة أملاك الدولة ، مؤرخة في 2012/03/13 المتعلقة بالبنائات المشيدة على عقارات محل تحقيق عقاري دون رخصة رسمية .

- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 الصادرة عن وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير السكن والعمران والمدينة ووزير المالية ، المؤرخة في 2012/09/06 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البنائات وإتمام إنجازها.

- تعليمات الوزير الأول بتاريخ 2016 /11/ 6 تحت رقم 145 بعنوان "بخصوص تطبيق القانون رقم 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنائات وإتمام إنجازها" .

هـ - الميثاق الوطني :

- حزب جبهة التحرير الوطني، الميثاق الوطني ، الجزائر ، 1976.

- حزب جبهة التحرير الوطني، الميثاق الوطني، الجزائر ، 1986 .

6- محاضر جلسات المجلس الشعبي الوطني :

- محضر الجلسة العلنية المنعقدة يوم 2017 /09/17 ، الجريدة الرسمية لمناقشات المجلس الشعبي الوطني ، الفترة التشريعية الثامنة ، الدورة العادية (2017-2018) ، السنة الأولى ، عدد 12 .

7- القرارات القضائية :

- المجلس الأعلى، ملف رقم 25554 المؤرخ في 1982 /01/11 ، نشرة القضاة ، عدد 4 لسنة 1982 .

- المحكمة العليا ، ملف رقم 29240 المؤرخ في 1990/03/05 ، المجلة القضائية ، عدد 3 لسنة 1992 .
- المحكمة العليا ، ملف رقم 76988 المؤرخ في 1991/07/10 ، المجلة القضائية ، عدد 03 لسنة 1992 .
- المحكمة العليا ، ملف رقم 81376 المؤرخ في 1992/02/18 ، المجلة القضائية ، عدد 4 لسنة 1993 .
- المحكمة العليا ، ملف رقم 107967 المؤرخ في 1993/11/10 ، المجلة القضائية ، عدد 01 لسنة 1994 .
- المحكمة العليا ، ملف رقم 99699 مؤرخ في 1993/07/25 ، المجلة القضائية ، عدد 2 لسنة 1994 .
- المحكمة العليا ، ملف رقم 66421 المؤرخ في 1995/06/07 ، المجلة القضائية ، عدد 1 لسنة 1995 .
- المحكمة العليا ، ملف رقم 78566 مؤرخ في 1991/01/26 ، المجلة القضائية ، عدد 1 لسنة 1996 .
- المحكمة العليا ، ملف رقم 117880 المؤرخ في 1995/03/14 ، المجلة القضائية ، عدد خاص لسنة 1997 .
- المحكمة العليا ، ملف رقم 153622 المؤرخ في 1998/03/11 ، المجلة القضائية ، عدد 2 لسنة 1998 .
- المحكمة العليا ، ملف رقم 160350 المؤرخ في 1997/12/23 ، مجلة الاجتهاد القضائي ، غرفة الأحوال الشخصية ، عدد خاص لسنة 2001 .
- المحكمة العليا ، ملف رقم 197920 مؤرخ في 2000/06/28 ، المجلة القضائية ، عدد 1 لسنة 2001 .
- المحكمة العليا ، ملف رقم 258113 المؤرخ في 2002/01/30 ، متاح على الموقع الرسمي لمنظمة المحامين سيدي بلعباس :
- <http://avocats-sba.dz/arrets-669.html>
- المحكمة العليا ، ملف رقم 22399 المؤرخ في 2002/01/23 ، المجلة القضائية ، عدد 01 لسنة 2003 .
- المحكمة العليا ، ملف رقم 25411 المؤرخ في 2004/02/06 ، المجلة القضائية ، العدد الأول لسنة 2004 .

- المحكمة العليا ، ملف رقم 267615 مؤرخ في 2004/09/22 ،مجلة المحكمة العليا ، العدد 1 لسنة 2007 .
- المحكمة العليا ، ملف رقم 233201 المؤرخ في 2002/06/18 ، نشرة القضاة ، عدد 62 لسنة 2008 .
- المحكمة العليا ، ملف رقم 448006 المؤرخ في 2008/05/14 ، مجلة المحكمة العليا ، عدد خاص ، ج3 لسنة 2008 .
- المحكمة العليا ، ملف رقم 477874 مؤرخ في 2008/12/17 ، مجلة المحكمة العليا ، عدد 2 لسنة 2008 .
- محكمة التنازع،ملف رقم 108 مؤرخ في 2011/05/15 ، المجلة القضائية،عدد 2 لسنة 2011 .
- المحكمة العليا،ملف رقم 665688 المؤرخ في 2011/07/14 ،مجلة المحكمة العليا ، عدد 2 لسنة 2011 .
- المحكمة العليا ، ملف رقم 666056 مؤرخ 2011/07/14 ، المجلة القضائية ، عدد 01 لسنة 2012 .

8- مواقع الإنترنت :

- الحق في السكن الملائم في الدستور المصري ، في موقع تضامن ، تاريخ الولوج للموقع : 10/2016

<http://www.tadamun.info>

- أشرف سعد الدين ، من أوجه الاختلاف بين عقد الإيجار وحق الانتفاع ، موقع كنانة أون لاين ، تاريخ الولوج : 2017/10/22 .

<http://kenanaonline.com/users/lawing/posts/333771>

- مكتب تنسيق الشؤون الإنسانية، النشرة الإنسانية: الأرض الفلسطينية المحتلة، جانفي 2016، متاح على الموقع :

<http://reliefweb.int/sites/reliefweb.int>

- منظمة رصد حقوق الإنسان، تقرير معنون "ظلم في الدار - فشل التشريعات والمسؤولين وأرباب العمل ومكاتب الاستقدام في الأردن في حماية حقوق عاملات المنازل الوافدات المظلومات" ، متاح على الموقع التالي :

[www.hrw.org/report/2011/09/27/domestic-plight/how-jordanian-laws-officials-employers-and-recruiters-fail-abused.](http://www.hrw.org/report/2011/09/27/domestic-plight/how-jordanian-laws-officials-employers-and-recruiters-fail-abused)

- عبد العزيز سمار ، هل يمكن الرجوع في الهبة ؟ ، موقع الأمة العربية اقتصاد ومال ، ، تاريخ
الولوج في : 2013/02/13

<http://www.elouma-dz.com>

- عيسى بن دوحه ،الأدوات القانونية لتسوية وضعية البناءات غير الشرعية ، موقع منتدى القانون
العقاري ،تاريخ الولوج في 2016/06/22.

<http://aissabendouha.blogspot.com>

- تصريح وزير السكن والمدينة والعمران خلال اجتماع ضم مدراء دواوين الترقية والتسيير العقاري
على المستوى الوطني بتاريخ 2016/12/29 ، موقع الإذاعة الجزائرية ، تاريخ الولوج
: 2017/12/24

<http://www.radioalgerie.dz/news/ar/article/20161229/98695.html>.

- تصريح مدير الأمن العمومي بالمديرية العامة للأمن الوطني بمناسبة عرضه لحصيلة مصالحه
خلال سنة 2017 ، موقع جريدة الخبر الجزائرية ، تاريخ الولوج 2018/04/20

<http://www.elkhabar.com/press/article/133936/> 2017

- موقع وزارة السكن والعمران والمدينة <http://www.mhuv.gov.dz>

- نظام الوثائق الرسمية للأمم المتحدة :

<https://documents.un.org/prod/ods.nsf/home.xsp>

ثانياً/ المراجع باللغة الأجنبية :

1- الكتب :

- Adja Djilali ,DrobenkoBernard , Droit de l'urbanisme,éditions Berti , Alger ,
2007 .

- Alex ,Weille , Droit civil (les biens) , édition DALLOS ,Paris , 2eme édition,
1974 .

-Aubry (C) et Rau (C), Droit civil Française, Tome 2, 7ème édition, par Esmein
(P), Paris, 1991.

- Christian Larroumet , Droit civil, collection dirigée, par Lobry (C), Collection
N°58 édition 01, Techniplus, 1991

- Colin et Capitant , traité de Droit Civil Français , tome 2 par Juliot la
morandière ,1959

-Francois Collart Dutilleul , Phillippe Delebecque , contrats civils et
commerciaux ,3ème éd, Dalloz , 1996 .

- Gabriel Marty, pierre Raynaud , Les Biens. par Patrice Jourdain. , Editions Dalloz, 1995 .
- G. Tipple and S. Speak, “Definitions of homelessness in developing countries”, Habitat International, 29 , 2005 .
- Irish Human Rights Commission, Making economic, social and cultural rights effective , Discussion Document, December 2005 .
- Laurent Zeidenberg et Autres , les 1000 questions à l’avocat , HACHETTE , 1988 .
- Nicole Foneille and Terry Ward , Homelessness during the crisis ,Research note 8/2011 , European Commission, november 2011.
- Norwegian Refugee Council et al., “Home sweet home: housing practices and tools that support durable solutions for urban IDPs” , Geneva, Internal Displacement Monitoring Centre, March 2015.
- Olivier De Schutter et Natalie Boccadoro , le droit au logement dans l’Union européenne , Cridho,université catholique de Louvain , Belgique, working paper series 2/2005.
- Rachid Hamidou, Le logement un défi, ENAP, Alger, 1989 .
- Sharon Detrick, A Commentary on the United Nations Convention on the Rights of the Child ,The Hague, the Netherlands, Martinus Nijhoff Publishers, 1999.

2- الرسائل والمذكرات العلمية :

- Natalie Boccadoro , le droit au logement , thèse pour le doctorat en droit , U.F.R de sciences juridiques , administratives et politiques ,université Paris X- NANTERRE , 2007 .
- Zitouni Françoise,le droit au logemen ,thèse en droit ,Aix-Marseille 2 , 199.

3- الوثائق الدولية :

أ- وثائق منظمة الأمم المتحدة :

- Human Rights Committee, communication No. 182/1984, FH Zwaan-de Vries v. The Netherlands ,UNDoc : CCPR/C/29/D/182/1984, 9 /04/ 1987
- Observation finales du comité des droits économique ,sociaux et culturels , République Dominicaine ,UNDoc: E/C.12/1994/15, 19 /12/1994 .
- Observation finales du comité des droits économique ,sociaux et culturels, Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d’Irlande,UNDoc: E/C.12/1/Add.19,12 décembre 1997 .

- Human rights committee, concluding observations of the human rights committee for the fourth periodic report of Canada , UN DOC : CCPR/C/79/Add.105 , 7 /04/1999 .
- Décision du comité contre la torture concernant la Requête no 161/2000, UN DOC : CAT/C/29/D/161/2000, 2/12/ 2002 .
- United Nations ,Department of Economic and Social Affairs Statistics Division, Demographic and Social Statistics Branch, UNDoc : ESA/STAT/2004/6 , 14/04/ 2004 .
- commentaires de l'Etat Algérien sur le rapport de la Rapporteuse spécial sur le logement convenable "Mission en Algérie ", UNDoc A/HRC/19/53/Add.3 , 24/02/2012 .
- Committee on the Elimination of Discrimination against women , Report of the inquiry concerning Canada , UN doc : CEDAW/C/OP.8/CAN/1, 30 /03/ 2015.
- Comité des droits de l'homme , observation générale n° : 36 sur l'article 6 du Pacte international relatif aux droits civils et politiques , concernant le droit à la vie (Projet révisé préparé par le Rapporteur tel qu' adopté en première lecture à la 120e session «3-28 juillet 2017 » .

ب – وثائق منظمة مجلس أوروبا :

- Conseil de l'Europe , Charte sociale européenne (révisée) , Rapport explicatif – STE 163 –Strasbourg, 3.V, 1996 .
- Cour européenne des droits de l'homme, affaire L.C.B. c. Royaume-Uni, requête no14/1997/798/1001 , arrêt du 9 /06/1998.
- Comité européen des droits sociaux, Charte sociale européenne (révisée), Conclusions 2003, tome 1 .
- Cour européenne des droits de l'homme, affaire Öneriyildiz c. Turquie, requête no 48939/99, arrêt du 30 /11/2004.
- Council of Europe, "Execution of the European Court of Human Rights' judgments concerning social rights", Steering Committee for Human Rights, Working Group on Social Rights, March 2005.
- Comité européen des droits sociaux, Centre européen pour les droits des Roms c. Bulgarie, réclamation no 31/2005, décision sur le bien-fondé, 18 /10/ 2006.
- Comité européen des droits sociaux, Fédération européenne des associations nationales travaillant avec les sans-abri (FEANTSA) c. France, réclamation no 39/2006, décision sur l'admissibilité, 19/03/ 2007.

-Comité européen des droits sociaux, Fédération européenne des associations nationales travaillant avec les sans-abri (FEANTSA) c. France, réclamation no 39/2006, décision sur le bien-fondé, 5/12/ 2007 .

-Comité européen des droits sociaux, Forum européen des Roms et des gens du voyage c. France, réclamation no 64/2011, décision sur le bien-fondé, 24 /01/ 2012 .

ج - وثائق محكمة الدول الأمريكية لحقوق الإنسان:

-Cour interaméricaine des droits de l'homme, affaire « Enfants de la rue » (Villagrán-Morales et consorts) c. Guatemala, arrêt du 19 /11/ 1999 .

-.Cour interaméricaine des droits de l'homme, affaire Sawhoyamaya Indigenous Community c. Paraguay, arrêt du 29 /03/ 2006.

-Cour interaméricaine des droits de l'homme, Communauté Moiwana c. Suriname, arrêt du 15 /06/ 2015 .

د -وثائق اللجنة الإفريقية لحقوق الإنسان والشعوب :

- Commission africaine des droits de l'homme et des peuples, affaire Social and Economic Rights Action Center and Center for Economic and Social Rights c. Nigeria, 27 /10/ 2001.

-Commission africaine des droits de l'homme et des peuples, Déclaration de Pretoria sur les droits économiques, sociaux et culturels en Afrique (2004) .

4- المقالات والمجلات :

- le bulletin de la FEANTSA,logement tout d'abord :aux Etas-Unis une nouvelle approche , printemps ,2004 .

- The Economist, Race in Brazil , 28/01/2012, in :, www.economist.com

- Tom Roberts , l' Ecosse oriente ses démarches vers le droit au logement , le bulletin de la FEANTSA , automne 2003.

-Owen Dyer, Zimbabwean clearance policy leaves 1.5 million people homeless , British Medical Journal, vol. 331, No. 7509 ,2005.

5 - النصوص القانونية الفرنسية :

- Décision n° 94-359 DC du 19 /01/ 1995 ; loi relative à la diversité de l'habitat , JO ,21/01/1995.

6 - مواقع انترنت :

-Save the Children, 320,000 Children Homeless in Nepal ,1/05/ 2015 , in : www.savethechildren.org.

- National Coalition for the Homeless, Share No More: The Criminalization of Efforts to Feed People in Need ,October 2014 , in : <http://nationalhomeless.org>

-Greg Scruggs, Medellin Opens Its Changing Streets to the World Urban Forum,in : <http://nextcity.org>

-National Coalition for the Homeless, Who is homeless?, 2009 ,in : www.nationalhomeless.org

-Rayna Rushenko, Homelessness and related policy in Japan and Malaysia , 2 /06/2015,in : <http://media.wix.com> .

- "Map the Homeless " , in: <https://play.google.com/store/apps/details?id=com.dfox.nycmapthhomeless&hl=en>.

- www.corteidh.or.cr

- www.coe.int

- www.achpr.org

- www.ohchr.org

الفهرس

7.....	مقدمة :
16.....	الباب الأول: الاعتراف بحق الإنسان في السكن اللائق
18.....	الفصل الأول: ماهية الحق في السكن اللائق
20.....	المبحث الأول: مفهوم الحق في السكن اللائق
20.....	المطلب الأول: تعريف السكن اللائق
20.....	الفرع الأول : تعريف السكن
25.....	الفرع الثاني: الأوصاف المختلفة المضافة للسكن
28.....	المطلب الثاني : الصياغة القانونية للحق في السكن اللائق
28.....	الفرع الأول : السياق التاريخي لنشأة الحق في السكن
30	الفرع الثاني : السكن اللائق في الصكوك الدولية لحقوق الإنسان
42.....	الفرع الثالث: الاعتراف بالحق في السكن اللائق في القانون الجزائري والقوانين المقارنة
49..	المطلب الثالث : السمات النوعية للسكن اللائق
50.....	الفرع الأول : القدرة على تحمل التكلفة :
50.....	الفرع الثاني: الصلاحية للسكن وتوفير الخدمات
52.....	الفرع الثالث: الموقع الملائم
53.....	الفرع الرابع: الملاءمة الثقافية
54....	المبحث الثاني : التزامات الدول بخصوص الحق في السكن اللائق
55.....	المطلب الأول : الالتزام بالإحقاق التدريجي للحق في السكن اللائق
57.....	الفرع الأول : شرط الحد الأقصى من الموارد المتاحة
61..	الفرع الثاني: الالتزام بعدم اتخاذ تدابير تراجعية متعمدة
61.....	المطلب الثاني: الالتزامات ذات الأثر الفوري
62... ..	الفرع الأول : التزام الدولة باتخاذ خطوات فورية لأعمال الحق في السكن اللائق
69.....	الفرع الثالث: الالتزامات الأساسية الدنيا

70.....	الفرع الرابع : الالتزام بعدم التمييز
74.....	المطلب الثالث:الالتزام بتوفير سبل للانتصاف
74.....	الفرع الأول :الحماية القضائية للحق في السكن اللائق
76.....	الفرع الثاني : حماية المؤسسات الوطنية لحقوق الإنسان للحق في السكن اللائق
77.....	الفرع الثالث : الحماية الإدارية للحق في السكن اللائق
77.....	الفرع الرابع :الآليات الدولية لحقوق الإنسان وحماية الحق في السكن اللائق
81.....	الفصل الثاني علاقة الحق في السكن اللائق بحقوق الإنسان الأخرى
83.....	المبحث الأول : الترابط بين الحق في السكن اللائق وغيره من حقوق الإنسان
83.....	المطلب الأول:الترابط بين الحق في السكن اللائق وغيره من الحقوق في اجتهادات الهيئات الدولية
84.....	الفرع الأول : الحق في السكن اللائق في اجتهادات اللجنة الإفريقية لحقوق الإنسان والشعوب
85.....	الفرع الثاني: الحق في السكن اللائق في اجتهادات الهيئات الأوروبية لحقوق الإنسان
87	الفرع الثالث: الحق في السكن اللائق في اجتهادات اللجنة المعنية بحقوق الإنسان
89.....	المطلب الثاني :علاقة الحق في السكن اللائق بكرامة الإنسان وحقه في الحياة
90	الفرع الأول : الحق في السكن وكرامة الإنسان
91 ...	الفرع الثاني: الحق في السكن اللائق والحق في الحياة
105.....	المبحث الثاني :الانتهاكات البليغة للحق في السكن اللائق
105.....	المطلب الأول:التشرد
106.....	الفرع الأول : تعريف التشرد من منظور حقوق الإنسان
110.....	الفرع الثاني: أسباب التشرد
113.....	الفرع الثالث:المشردون والإقصاء الاجتماعي
117.....	الفرع الرابع:معالجة التشرد في إطار حقوق الإنسان

المطلب الثاني :الإخلاء القسري	125.....
الفرع الأول : تعريف الإخلاء القسري	125.....
الفرع الثاني : اسباب الإخلاء القسري	127.....
الفرع الثالث : الأساس القانوني للحماية من عمليات الإخلاء القسري	129.....
الباب الثاني: إعمال الحق في السكن اللائق في الجزائر	139.....
الفصل الأول:جهود الجزائر في توفير السكن اللائق	141.....
المبحث الأول :الصيغ السكنية الخاصة بذوي الدخل المنخفض والمتوسط في الجزائر	143.....
المطلب الأول : السكن العمومي الايجاري	143.....
الفرع الأول : تعريف السكن العمومي الإيجاري	145.....
الفرع الثاني :شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري	146.....
الفرع الثالث :معالجة طلبات الاستفادة من السكنات العمومية الإيجارية	148.....
الفرع الرابع:دواوين الترقية والتسيير العقاري	155.....
المطلب الثاني : صيغة البيع بالإيجار	160.....
الفرع الأول :مفهوم صيغة البيع بالإيجار	162.....
الفرع الثاني: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره	165.....
الفرع الثالث : شروط البيع بالإيجار	167.....
المبحث الثاني:تسوية البناءات غير المشروعة في إطار القانون 08-15	170.....
المطلب الأول : ماهية تسوية البناء غير المشروع	171.....
الفرع الأول: مفهوم البناء غير المشروع.	172.....
الفرع الثاني : مفهوم التسوية	173.....
المطلب الثاني :إجراءات تسوية البناءات ذات الاستعمال السكني غير المشروعة في إطار القانون 08-15	184.....
الفرع الأول: طلب تحقيق مطابقة البناءات ذات الاستعمال السكني	184.....

190.....	الفرع الثاني: دراسة طلب تحقيق مطابقة البناءات ذات الاستعمال السكني
199.....	الفصل الثاني: الشغل القانوني للمسكن في التشريع الجزائري
200.....	المبحث الأول : السندات المثبتة للملكية المسكن
200.....	المطلب الأول: السندات التوثيقية
201.....	الفرع الأول : عقد البيع
204.....	الفرع الثاني: عقد المقايضة
205.....	الفرع الثالث : عقد الهبة
209.....	الفرع الرابع: الشهادة التوثيقية
213.....	الفرع الخامس: الوصية
216.....	الفرع السادس : عقد الشهرة
221.....	المطلب الثاني: السندات الإدارية
221.....	الفرع الأول : العقود الإدارية
224.....	الفرع الثاني : سند الملكية الذي يسلم في إطار قانون التحقيق العقاري
227.....	الفرع الثالث : الدفتر العقاري
230.....	المطلب الثالث: السندات القضائية
231.....	الفرع الأول: حكم رسو المزاد
232.....	الفرع الثاني: الحكم القاضي بقسمة المال المشاع
234...	الفرع الثالث: حكم تثبيت الوعد بالبيع العقاري
236...	الفرع الرابع: حكم تثبيت صحة العقد العربي
237.....	الفرع الخامس: الحكم الذي يكرس الملكية على أساس التقادم المكسب
238	الفرع السادس: الحكم القاضي بتثبيت حق الشفعة
240.....	المبحث الثاني: شغل المسكن عن طريق الحيازة
240.....	المطلب الأول : الحيازة القانونية للمسكن

241.....	الفرع الأول: ركنا الحيازة القانونية وشروط صحتها وآثارها
247.....	الفرع الثاني : شهادة الحيازة
252.	الفرع الثالث : إثبات الحيازة
254.....	المطلب الثاني :الحيازة العرضية للمسكن
254.....	الفرع الأول: حق الانتفاع
268.....	الفرع الثاني :عقد الإيجار
283.....	الخاتمة
288.....	الملاحق
289.....	الملحق الأول :التعليق العام رقم 4(1991) بشأن الحق في السكن الملائم
297.....	الملحق الثاني :التعليق العام رقم 7(1997) بشأن الحق في السكن الملائم
306	الملحق الثالث :المصادر الدستورية للحقوق السكنية :
332.....	الملحق الرابع :مشروع الاتفاقية الدولية بشأن الحقوق المتعلقة بالسكن
344	قائمة المراجع
376.....	الفهرس

المخلص :

يُعد السكن اللائق ، بوصفه من مقومات المستوى المعيشي الكافي ، عاملاً أساسياً للتمتع بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والسياسية والمدنية . ولا يجوز أن يقتصر النظر إليه على أنه مجرد مأوى . وينبغي للدول تعزيز الأطر الوطنية الملائمة لإعمال هذا الحق . إذ يجب أن تكون إمكانية الحصول على سكن ملائم متاحة لكل شخص ، لا سيما الفئات الأضعف. كما ينبغي أن يتمتع كل شخص بدرجة من الأمن في شغل المسكن تكفل له الحماية القانونية من الإخلاء القسري ، ومن المضايقة، وغير ذلك من التهديدات .

الكلمات المفتاحية : الحق في السكن ، التمييز ، الإخلاء القسري ، التشرد ، ضمان الحياة

Résumé:

Un logement convenable , en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant, est essentiel à l'exercice de tous les droits économiques, sociaux , culturels, civils et politiques . Il ne devrait pas être interprété comme se limitant à un simple abri. Les États devraient promouvoir la mise en place de cadres nationaux appropriés pour la réalisation de ce droit. Tout le monde devrait avoir accès à un logement convenable , surtout les plus vulnérables. Les États devraient offrir des logements en priorité aux groupes défavorisés , devraient prévoir des allocations de logement pour ceux qui n'ont pas les moyens de payer un logement et Chaque personne devrait jouir d'un certain degré de sécurité du logement lui assurant une protection contre l'expulsion forcée ou arbitraire, le harcèlement ou autres menaces.

Mots clés: droit au logement , discrimination , expulsion forcée , sans-abrisme , sécurité d'occupation .

Abstract:

adequate housing , as a component of an adequate standard of living, is fundamental to the enjoyment of all economic, social, cultural,civil and political rights. It should not be understood as being limited only to basic shelter. States should advance appropriate national frameworks to realise this right . Everyone should have access to adequate housing, especially the most vulnerable and Everyone should have a level of security in their housing situation to protect against forced or arbitrary eviction, harassment and other threats.

Key words: right to housing , discrimination ,forced eviction ,homelessness ,securty of tenure