



جامعة الموصل - تيزي وزو



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون

تخصص : قانون عام

تحت إشراف الأستاذ:

د/ دخلافي سفيان

من إعداد الطالبة:

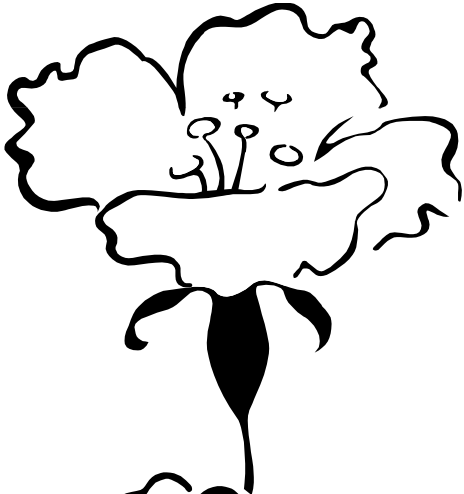
- بوجمعي ليديّة

لجنة المناقشة:

د/ بوفراش صفيان، أستاذ محاضر "أ"، جامعة مولود معمري تيزي وزو..... رئيسا
د / دخلافي سفيان، أستاذ محاضر " أ "، جامعة مولود معمري تيزي وزو.....مشرفا و مقرا
د / ريت تفتاتي حفيظة، أستاذة محاضرة " ب"، جامعة مولود معمري تيزي وزو..... ممتحنة

تاريخ المناقشة: 2019/07/08

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



إهداء

أهدي ثمرة جهدي ، إلى من ربياني على حب العلم و الفضيلة و أسمى القيم ،

إلى من لا يمكن للكلمات أن توفي حقهما ولا للأرقام أن تحصي فضائلهما،

إلى قدوتي و مثلي إلى سندي و منبع العطف و الحنان،

والداي الكرمين ، اللذان لم يبخلا علي ماديا و معنويا لتربيتي و تعليمي،

وبلوعي هذه الدرجة من العلم و المعرفة، أبي و أُمي أطال الله في عمرهما.

إلى إخوتي الأعزاء خاصة أختي الكتكوتة ليتيسية.

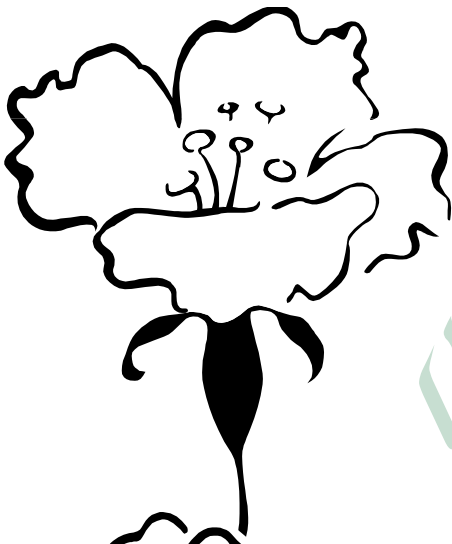
إلى كل من أحبهم و أعزهم خاصة - يوسف ، حنان، مسيلية، نوارة

إلى كل عائلتي كبيرا و صغيرا.

إلى كلى زملائي الطلبة سنة ثانية ماستر تخصص قانون عام دفعة 2019/2018 .

أخيرا اهدي عملي هذا إلى كل من ساعدني على إتمام هذا البحث من قريب أو بعيد.

ليدية



شكر و عرفان

قال رسول الله "صلى الله عليه وسلم" :

" من اصطنع إليكم معروفا فجازوه، فان عجزتم عن مجازاته
فأدعوا له حتى تعلموا أنكم قد شكرتم ، فان الله يحب الشاكرين".
بداية اشكر الله عز و جل على عطائه ، و مساعدته و توفيقه لي،
في انجاز و إتمام عملي و بحثي هذا في أحسن الظروف،
كما لا أفوت الفرصة لتقديم جزيل الشكر
لأستاذي الفاضل و المشرف "دخلافي سفيان" ،
حيث كان عوني و سندي طيلة هذا المشوار،
إذ انه لم يبخل علي بأفكاره النيرة و نصائحه القيمة،
داعية الله تعالى أن يدسم عليه الصحة و العافية.
أيضا شكري الخاص لكافة أساتذة كلية الحقوق و العلوم السياسية ،
جامعة مولود معمري، تيزي وزو، و كافة زملائي الطلبة الذين ساعدوني من
قريب أو من بعيد.
أخيرا تشكراتي الحارة لكم أيها الأساتذة الأفاضل أعضاء اللجنة الموقرة
الحاضرين
بصدد مناقشة هذا العمل راجية أن أكون عند حسن ظنكم.
جزاكم الله جميعا أوفر جزاء و خير

كهدية

قائمة بأهم المختصرات

ج.ج.ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

د.ط: دون طبعة.

د.ب.ن: دون بلد نشر.

د.د.ن: دون دار نشر.

د.س.ن: دون سنة نشر.

الخ: إلى آخره

ص: صفحة.

ص ص: من صفحة إلى صفحة .

د.ج: دينار جزائري

ق.م.ج: قانون مدني جزائري.

ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

مقدمة:

يعرف العقار على أنه الشيء الثابت المستقر في مكانه غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف، وهذا ما أكده المشرع الجزائري في المادة 683 من قانون مدني جزائري " كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"¹.

يعتبر العقار مسألة جوهرية في تحقيق التنمية الاجتماعية، الاقتصادية في أي بلد وبالأخص بلادنا نظرا للاعتبارات التاريخية والسياسية التي مرت بها ومصدرا متجددا للثروة في المجتمعات الحديثة نظرا لدوره الفعال في مجال الاستثمار، و يعتبر ثروة هامة في حياة الشعوب خاصة و الدول عامة، و هو يدخل ضمن سيادة الدولة على أراضيها مما دفع بالدول إلى إيجاد آليات فعالة لحماية هذه الثروة بإدراجها في قوانينها المعمول بها، وقد وجدت غريزة حب امتلاكه منذ الأزل سواء بالطرق الشرعية أو حتى غير الشرعية، هذا ما أدى إلى بروز عدة نزاعات مالها دائما القضاء للفصل فيها، مما أدى إلى اللجوء إلى سن مختلف التشريعات و التنظيمات من أجل العمل على تنظيم عملية تملكه و استغلاله و التداول عليه.

تعرف المنازعات العقارية على أنها كل خلاف بين طرفين أو أكثر يكون موضوعه عقار بأنواعه الثلاث، وقد يكون طرف القضية شخصان طبيعيين أو شخص طبيعي في مواجهة شخص معنوي .

لقد كانت جل المنازعات العقارية قبل سنة 1994 تطرح في القسم المدني للمحاكم، و نظرا لكثرة و تعقد القضايا العقارية اقتضى توفير قضاة متخصصين للبت في النزاعات العقارية، ومن ثم استحدث قسم عقاري على مستوى المحاكم بموجب قرار وزير العدل المؤرخ

1 -أمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، جريدة رسمية، عدد 78 الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975 .

في 1994/04/01 المتمم للقرار المؤرخ في 1990/09/25، الذي يحدد عدد أقسام المحاكم، و بالرغم من تواجد هذه الأقسام فلم يمنع المتقاضين من طرف المنازعات العقارية على الأقسام الأخرى و لاسيما القسم المدني الذي لا يجوز له رفض الدعوى العقارية لعدم الاختصاص النوعي لانعدام الأساس القانوني و لكون أن الأقسام موضوعة بموجب قرار الوزير المتخصص فقط .

و مع صدور قانون الإجراءات المدنية و الإدارية سنة 2008¹ أبقى على نفس المبدأ و هو اختصاص نوعي عام للمحكمة مستثنيا فيها القسم الاجتماعي نظرا لاختلاف تشكيلته على بقية الأقسام، كما أعطى أهمية لبعض الأقسام و منها القسم العقاري دون أن ننسى بأن المحاكم الإدارية و مجلس الدولة حق فض المنازعات العقارية، كلما توفرت فيها شروط الاختصاص المحددة في كل من المواد 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تنص على مايلي: " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية .

تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا ، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها"، و كذا المادة 801 و 901 من نفس القانون².

1 - قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر، عدد 12، صادرة في 23 ابريل 2008.

2 - تنص المادة 801 من القانون رقم 09-08 على أنه: " تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

1- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية و الدعاوى التفسيرية و دعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

- الولاية و المصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية،

- البلدية و المصالح الإدارية الأخرى للبلدية،

- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية،

2- دعاوى القضاء الكامل،

3- القضايا المخولة لهل بموجب نصوص خاصة".

أما فيما يتعلق بالاختصاص القضائي، فعلى المتقاضي أن يدرك ويحدد الجهة القضائية الإقليمية التي خولها القانون حق النظر في الدعوى نوعياً وإقليمياً، ويعود الاختصاص القضائي لهذه المنازعة تنازع الاختصاص لكل من القاضي العادي من جهة و القاضي الإداري من جهة أخرى، وهذا راجع لعدم دقة و تبعثر النصوص القانونية التي تحكمها في عدة نصوص تشريعية و تنظيمية، كل هذا دفع بالقاضي إلى عدم قدرته على الفصل في هذه النزاعات، و كونه لم يتلقى تكويناً متخصصاً على استيعابها، و كونها غير مضبوطة بدقة يتنازع في كثير منها كل من القاضي الإداري و القاضي العادي، و يرجوعنا إلى الخصوصية القانونية المتعلقة بتحديد الاختصاص وفقاً لما جاء به قانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية من خلال المواد 800 و 801 و 901، نجد أن الاختصاص يعود إلى القاضي الإداري باعتباره المعني بحراسة مبدأ المشروعية و إنصاف الأفراد من تجاوزات الإدارة لحدود اختصاصها أو مخالفتها لقواعد النظام العام، ولذلك جاءت جميع الأنظمة الحديثة بإعطاء القاضي الإداري صلاحيات واسعة من صلاحيات القاضي العادي، إلا أن واقع التشريع العقاري جاء عكس ذلك بحيث أن القوانين المتعلقة بالعقار جاءت في شكل غامض، مما يعيق دور القاضي الإداري في العمل على تحقيق التوازن والمساواة بين طرفي النزاع .

إن المشرع نظم قواعد الاختصاص النوعي للقاضي الإداري اعتماداً على معيارين، هما المعيار العضوي و المعيار المادي وفقاً لقواعد قانونية إجرائية غير أن التشريعات العقارية

و تنص المادة 901 من نفس القانون على أنه: "يختص مجلس الدولة كدرجة أولى و أخيرة، بالفصل في دعاوى

الإلغاء و التفسير و تقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية.

كما يختص بالفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة".

متشعبة غير دقيقة و غير واضحة ولا محددة تجعل تضارب الاختصاص قائم لاسيما في جانب المعيار العضوي الذي يعد المعيار الأول لتحديد اختصاص القاضي الإداري.

تكمن أهمية الموضوع محل الدراسة في النقاط الآتية:

أهمية موضوع منازعات الملكية العقارية تكمن في تحليل واقع النزاعات، وضرورة إزالة الغموض على النصوص القانونية الخاصة بالمجال العقاري، وعدم تعارضها مع القواعد العامة للقانون.

المشاكل والتعقيدات التي تعرفها الجزائر في الوضعية القانونية للملكية العقارية، نتيجة للفترة الاستعمارية والمعتمدة لوقتنا هذا.

التحول الاقتصادي، والسياسي الذي أثر على السياسة العقارية، وهذا في إطار السير نحو اقتصاد السوق، وهذا بدوره سبب وحافز للبحث في هذا الموضوع .

طول النزاعات على مستوى القضاء بخصوص إثبات وتمليك العقار.

كثرة الفراغات القانونية في هذا المجال، والصعوبات العملية التي يعرفها أصحاب المهنة كالقضاة، والموثقين، والمحضرين.

ولعل أبرز الأسباب التي دفعتنا إلى اختيار موضوع هذه المذكرة هي اهتمامي بمادة المنازعات الإدارية واعتبارها المجال الخصب لفض المنازعات التي تثار بين الأطراف، وكذا تخوف الأشخاص من اللجوء للقضاء خاصة عندما يتعلق الأمر بموضوع المنازعات العقارية لاسيما تلك الفكرة المترسخة لدى الأطراف المتضررة في كون أن القضاء عادة ما ينحاز لجانب الإدارة،، ضف إلى ذلك الأهمية التي تكتسيها الملكية العقارية الخاصة من الواقع العملي، وكثرة المنازعات العقارية بسبب التكوين الغير متخصص للقضاة، حيث نجد تنازع

الاختصاص القضائي في كثير من الأحيان بين القاضي العادي والقاضي الإداري، وحتى بين جهات القضاء العادي بأقسامه المختلفة من قاضي مدني وجزائي...الخ.

لقد واجهتنا حال إعداد هذه الدراسة جملة من الصعوبات لعل أهمها :

- ندرة الدراسات الفقهية حول موضوع اختصاص القاضي الإداري في المنازعة العقارية .
- قلة المراجع المتخصصة و إن وجدت فهي لا تتناول إلا جزءا ضئيلا لا يكاد يذكر، و لا يفي بالغرض المطلوب في مثل هذه الدراسات التي تتطلب الكم الهائل من المراجع .
- عدم وضوح القوانين الخاصة بالعقار كونها مبعثرة مما يصعب علينا جمع المعلومات وترتيبها.

- اتساع مجال المنازعات العقارية و تنوعها و تشتتها بين جهات القضاء العادي و الإداري بما فرض علينا استعمال مراجع في القانون الخاص أي الكتابات في مجال القانون العقاري والإجراءات المدنية، و كذلك المراجع في المنازعات الإدارية حتى يتجلى لنا الموضوع بكل أجزائه و عناصره.

- إن موضوع الملكية العقارية كونه مرتبط بالمصلحتين العامة و الخاصة على حد سواء هذا اضطرني للبحث في كل القوانين، و هو ما زاد من صعوبة البحث باتساع نطاقه آخذ مني الوقت و الجهد.

و انطلاقا من كل ما سبق يتمحور الهدف من دراسة موضوع اختصاص القاضي الإداري في المنازعة العقارية في إبراز اختصاصات القاضي الإداري سواء على مستوى المحاكم الإدارية أو مجلس الدولة باعتباره حامى الحقوق في المجال العقاري، من هنا يتم طرح الإشكالية التالية :

فيما تتمثل المنازعات العقارية التي يختص فيها القاضي الإداري ؟.

ومن هنا فإن وجود منازعة تتعلق بالعقار ظاهرة طبيعية في كل مجتمع، ونظرا لاتساع مجال المنازعات العقارية وتنوعها بما يتعذر حصرها في دراسة بعنوان مذكرة ماستر، فقد اكتفيت بالتطرق فقط لبعض مظاهر المنازعة العقارية منها منازعات الملكية العقارية الخاصة أمام القاضي الإداري، التي تطرقت فيها إلى كل من منازعات الشهر العقاري، التي تنفرع إلى منازعات المسح العام وكذا المنازعات المتعلقة بالعقود المشهورة، و منازعات التحقيق العقاري، بالإضافة إلى منازعات الدفتر العقاري حيث تنفرع إلى منازعات أثناء و بعد إصدار الدفتر العقاري، ومنازعات نزع الملكية التي تنقسم بدورها إلى أحكام دعوى التعويض عن نزع الملكية، وكذا إجراءات رفع دعوى التعويض في مجال نزع الملكية، أما الصنف الثاني من المنازعات، فهي منازعات أملاك الدولة أمام القاضي الإداري، التي تم التطرق فيها إلى منازعات أملاك الدولة، و التي تم تقسيمها إلى أهم المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية وأهم الدعاوى القضائية التي ترفع في شأنها، أما القسم الثاني فقد تم فيه دراسة منازعات السكنات الوظيفية، وكذا إلى أي مدى تخصص القاضي الإداري في هذه المنازعات، وأيضا الطعن في قرارات امتياز هذه السكنات.

وللإجابة عن هذه الإشكالية سنعتمد المنهج الوصفي حيث جاء استعماله في تعريف بعض الجوانب، بالإضافة إلى المنهج التحليلي لإبراز الفعالية وتحليل بعض النصوص القانونية.

في سبيل الإجابة عن الإشكالية المطروحة وتحقيق الأهداف المرجوة من البحث والتزامنا بالمنهجية المتبعة، حاولنا الاعتماد على التقسيم الثنائي للخطة والتي تتكون من فصلين:

الفصل الأول: منازعات الملكية العقارية الخاصة أمام القضاء الإداري.

الفصل الثاني: منازعات أملاك الدولة أمام القضاء الإداري.

الفصل الأول:

تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

إن الملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور هام في تنمية الدولة، غير أنها تثير إشكالات و تعقيدات على الصعيد التطبيقي خاصة مسألة إثبات الملكية العقارية الخاصة و تسييرها، هذا ما دفع بغالبية التشريعات لتنظيمها بوضع قواعد قانونية.

إن منازعات الملكية العقارية راجع إلى النصوص التي تحكمها خاصة تلك المتعلقة بإثبات هذه الملكية، فلقد ظل القضاء الجزائري يتصدى للنزاعات العقارية بين إلزامية النصوص و حرفيتها، ومبدأ تحقيق العدالة، ورغم ذلك لم يعرف القضاء الاستقرار في المعاملات العقارية، بل ازدادت الخلافات في هذا الشأن، فالقاضي الإداري يلعب دور مهم في المنازعات العقارية وهو مطالب بالتوفيق بين المصلحة الفردية و الصالح العام واضح المعالم.

بالنظر لكثرة النزاعات التي تطرح أمام القضاء الإداري اقتصرنا في دراستنا لهذا الفصل على المنازعات المتعلقة بالشهر و الدفتر العقاري في (المبحث الأول)، والمنازعات المتعلقة بنزع الملكية في (المبحث الثاني).

المبحث الأول:

المنازعات المتعلقة بالشهر و الدفتر العقاري.

إن تطبيقات القضاء الإداري متعددة في مجال المنازعات العقارية، و ذلك بتعدد هذه الأخيرة، فتدخل المشرع الجزائري أمام الفوضى التي كانت تسود المنظومة العقارية، فنظمها و جعلها حق دستوري مضمون قانونا، فكل مساس أو تعدي على هذه الملكية، يترتب عليه قيام حق المضرور في رفع دعوى أمام القضاء الإداري لحل النزاعات، من بينها الشهر العقاري (المطلب الأول)، و كذا الدفتر العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

منازعات الشهر العقاري

للملكية العقارية أهمية معتبرة في الحياة الاجتماعية، مما تقرر تنظيمها، وذلك بشهر و إعلان مختلف الحقوق العقارية إلى كافة الناس لمعرفة المتعاملون على العقار ما لهم من حقوق وما عليهم من التزامات و سنخصص هذا المطلب لدراسة منازعات المسح العام في (الفرع الأول)، المنازعات المتعلقة بالعقود المشهورة (الفرع الثاني)، منازعات التحقيق العقاري (الفرع الثالث).

الفرع الأول:

منازعات المسح العام

إن المشرع الجزائري لم يعرف عملية المسح العقاري كبقية التشريعات، بل ترك ذلك للفقهاء، فهناك من عرفها على أنها "عملية تقنية وفنية وقانونية وثابتة تقوم بها جهة رسمية

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

بهدف وضع نظام عقاري عصري له ركيزة مادية، هي بنك العقار¹، كما يمكن تعريفها :
أنها "عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية
للعقارات على اختلاف أنواعها، وما يترتب عليها من حقوق"².

إن الأمر رقم 75.74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري لم
يعط تعريف لعملية مسح الأراضي، وإنما وضع الهدف من العملية و ذلك من خلال نص
المادة 02 منه بقوله: **أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات
ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري**³، لقد منح المشرع فرصة الطعن في وثائق مسح
الأراضي، و هذا من خلال إعداد المسح العام و ذلك في مرحلتين:

أولاً: المرحلة الإدارية:

إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي المختص يبين
فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر
هذا القرار.

وينشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة
القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذلك الجرائد اليومية الوطنية و يبلغ إلى رئيس المجلس

1- صليحة رحال، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص عقود و مسؤولية،
كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة ألكلي محند اولحاج، البويرة، 2013، ص 7.

2- انظر: ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، د.ط، منشورات بغدادي،
الجزائر، 2009، ص 8-9؛ و كذلك، نورة اورحمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري،
مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع المسؤولية المهنية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، مدرسة الدكتوراه للقانون
الأساسي و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص 234.

3- أمر رقم 74/75، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج
ر، عدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975 .

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

الشعبي البلدي، وهذا حسب نص المادة 02 من مرسوم رقم 62.76 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ويتم إعلام الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة و البلدية المعنية و البلديات المجاورة وذلك في أجل خمسة عشر يوماً قبل افتتاح هذه العملية، طبقاً للمادة 03 من نفس المرسوم.

يلي قرار افتتاح عمليات المسح إنشاء لجنة مسح الأراضي وبتأسي هذه اللجنة قاضي وتكلف بما يلي:

- جمع كل الوثائق و البيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية .

-التثبت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وفي حالة عدم وجود اتفاق التوفيق بينهم إذا أمكن ذلك.

-البت بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات معاينة صحة الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يكن تسويتها بالتراضي، حسب نص المادة 09 من نفس المرسوم¹.

تبدأ عمليات المسح بتحديد حدود إقليم البلديات المعنية، وذلك حسب المادة 05 من المرسوم 62/67 حيث تنص على أنه: " **ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها**"² ، و بعد الانتهاء من تحديد حدود إقليم البلديات المعنية، يتم تحديد العقارات الموجودة على مستواها، حيث تقسم مصالح المسح إقليم البلدية إلى أقسام مساحية بالاعتماد على الصور الجوية، والخرائط ذات حدود ثابتة، بعد ذلك يتم التحقيق الميداني باستدعاء المالكين و

1- مرسوم رقم 62-76، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج ر، عدد 30، المؤرخة في 1976 ; انظر، التعليم رقم 16، المؤرخة في 1998/04/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية .

2- مرسوم رقم 62-76، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، السالف الذكر.

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

الحائزين للحقوق العينية العقارية، و ذلك لتسلم وثائقهم و عقودهم و الإدلاء بتصريحاتهم وتعيين الملاك الظاهرين¹، و ذلك حسب المادة 10 من نفس المرسوم².

بعد الانتهاء من الأعمال الميدانية و التحقيقات العقارية، و إعداد الوثائق المثبتة لهذه العملية، ووفقا لأحكام المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العامة³، يكون الإيداع من طرف مدير مكتب مسح الأراضي، حيث يتلقى شهادة الإيداع من طرف رئيس البلدية و يحرر هذا الأخير محضر إيداع و يتم إشهاره، و ذلك حسب المادة 02 و 03 و من الأمر رقم 74-75، بذلك يمكن لأي شخص الاطلاع عليها، و تقديم احتجاج متعلق بالحدود في حالة المساس بحقوقه، إما إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو رئيس فرقة المسح، و يسجل الاحتجاج في سجل خاص يبلغ إلى لجنة المسح، تقوم هذه الأخيرة بدراسة الاحتجاجات و الشكاوي، فتعمل على الاجتماع مع المعنيين في جلسة مغلقة لحل الخلافات الموجودة بينهم، ففي حالة عدم التوصل للتوفيق بينهم، يمنح اجل 03 أشهر للجوء إلى القضاء، و عند انقضاء الأجل تصبح الحدود نهائية⁴.

1- وهيبه عثمانة، النظام القانوني للشهر العقاري دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري و الفرنسي، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة 01، 2015-2016، ص ص 104-105.

2- نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76: "يجب على المالكين و الحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا في عين المكان وان يدلوا بملاحظاتهم عند الاقتضاء".

3- تنص المادة 11 من المرسوم تنفيذي رقم 62-76 على انه: "يودع مخطط مسح الأراضي و الوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الاطلاع عليها".

4- ريم مراحي، مرجع سابق، ص ص 73-74; راجع التعلية رقم 16، مرجع سابق.

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

ثانيا: المرحلة القضائية:

باستقراء نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 62 / 76 المتضمن إعداد مسح الأراضي المعدل و المتمم تنص على: "يعطي اجل قدره 03 أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها، إلى المالكين من اجل الاتفاق على حدودهم أو من اجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا".

إن الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات الناتجة عن أشغال مسح الأراضي العام تختلف باختلاف أطراف النزاع :

- إذا كان إطرف النزاع من الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص فان الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعة الناتجة عن أشغال المسح هي القضاء العادي.

- أما إذا كان أحد أطراف النزاع من الأشخاص الخاضعين للقانون العام فان الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعة الناتجة عن أشغال المسح هي القضاء الإداري و ذلك تطبيقا للمعيار العضوي وفقا للمادتين 800 و 801 من الإجراءات المدنية و الإدارية¹، وهو ما أكدت المحكمة العليا عليه في القرار رقم 31862 الصادر بتاريخ 2006/01/18 الذي اخذ بالمبدأ "الفصل في دعوى وضع الحدود بين ملكية خاصة و ملكية تابعة للدولة من اختصاص القضاء الإداري وليس القضاء العادي"².

1- جلول محده، دور إعداد مسح الأراضي العام في تطهير الملكية العقارية، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر، 2014 -2015، ص90.

2-قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، الصادر بتاريخ 2006/01/18، تحت رقم 31862، مجلة المحكمة العليا، العدد1، 2006، ص 397.

الفرع الثاني:

المنازعات المتعلقة بالعقود المشهورة

عقد الشهرة عبارة عن " محرر رسمي يعد من قبل موثق طبقا للإشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصاته، يتضمن إظهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد"¹.

تنص المادة 01 من المرسوم رقم 352-83 المتعلق بسن إجراء لإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية : "كل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم تخضع حتى الآن للإجراء المحدث بالأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المذكور أعلاه، عقارا من نوع الملك، حيازة مستمرة، غير منقطعة ولا متنازع عليها و علانية و ليست مشوبة بلبس، طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني، يمكنه أن يطلب من الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليميا عقد الشهرة يتضمن الاعتراف بالملكية"².

باستقراء نص هذه المادة نستنتج أنه لإعداد عقد الشهرة شروط منها :

1- شروط خاصة بالعقار موضوع إعداد عقد الشهرة أي أن :

- يكون العقار واقعا ببلدية غير ممسوحة.

- ألا تكون ملكية طالب عقد الشهرة ثابتة بسند رسمي.

- أن يكون العقار من نوع الأملاك الخاصة .

1- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثالثة، دار هوم، الجزائر، 2013، ص 15.

2- مرسوم رقم 352-83، المؤرخ في 21 ماي سنة 1983، يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر، عدد 21، الصادر بتاريخ 24 ماي 1983 .

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

2- الشروط الخاصة بحيازة العقار

- وجوب توفر عناصر الحيازة (العنصر المادي، العنصر المعنوي).
- أن تكون الحيازة خالية من العيوب (الخفاء، الغموض، التقطع، الإكراه).

3- مدة التقادم المكسب

مدة التقادم في الأصل هي 15 سنة طبقا للمادة 827 من القانون المدني التي تنص على انه : "من حاز منقولاً أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصا به ، صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له لمدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع "، و استثناء تحسب مدة التقادم عشر سنوات بشرط أن يكون الحائز حسن النية و مستند إلى سند صحيح¹، طبقا للمادة 828 من القانون المدني².

عند استيفاء الحيازة للشروط المقررة قانونا، يمكن للحائز اللجوء إلى الموثق لطلب إعداد عقد الشهرة، و ذلك طبقا للإجراءات المنصوص عليها في المنشور الوزاري المشترك رقم 4513 بين وزارة العدل و المالية و الداخلية المؤرخ في 09 جوان 1984³، يجب أن

1- يوسف بوشامة، حفيظ معمش، آليات إثبات الحيازة العقارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق فرع القانون الخاص، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015-2016، ص 37 .

2- مادة 828 من الامر رقم 58-75: " إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري و كانت مقترنة بحسن النية و مستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح ، فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر سنوات. و لا يشترط توافر حسن النية إلا وقت تلقي الحق.

و السند الصحيح هو تصرف يصدر عن شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحبا للحق المراد كسبه بالتقادم، و يجب إشهار السند".

3- عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 18.

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

يكون مرفوقا بشاهدين يؤكدان تصريحاته على أساس التقادم المكسب يتحصل على عقد الشهرة بعد أربعة أشهر من نشره في الجريدة الرسمية دون تسجيل أي اعتراض من الغير.¹

أولاً: الإشكالات التي تطرح أثناء إعداد عقد الشهرة:

يتم تحرير عقد الشهرة في الأصل من قبل الموثق في أجل 04 أشهر، في حالة عدم استلامه أي رد من طرف مصالح أملاك الدولة، غير أن الاستثناء عند تحرير عقود إدارية من طرف مصالح أملاك الدولة بالولاية، فالسيد مدير هذه الأملاك يمكنه طلب مهلة جديدة مبررة بالسبب السالف الذكر، فعلى المدير أن لا يتمسك بذلك في كل الحالات و إلا سقط الاستثناء و تمسك الموثق بالأصل و تكون المدة محددة بشهرين و لمدة واحدة، فتسري من تاريخ إرسال رسالة مدير أملاك الدولة، و المهل المفتوحة لا تؤخذ بعين الاعتبار، إذا المدة لا يجب أن تتعدى 06 أشهر عند إضافة المهلة الجديدة.²

ثانياً: المنازعات الناشئة عن الاعتراضات:

يمكن أن تكون الاعتراضات على تحرير عقد الشهرة، من قبل الخواص أو من قبل السلطات العمومية أهمها :

-اعتراض المواطنين على طلب إعداد عقد الشهرة، و ذلك لكونه هو الحائز لهذا العقد، و يتوجب على المحكمة فتح تحقيق لمعرفة الحائز الحقيقي للعقار، و ذلك باعتماد القاضي على تفاسير و شروحات للوقائع و الاستماع للشهود المقدمة من طرف الأطراف، و بذلك يقرر القاضي الحائز الفعلي للعقار .

1- بوقرة العمري، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص علوم قانونية، قسم عقاري و زراعي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة 01 ، 2015-2016 ، ص334.

2- عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص ص 47 - 48 .

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

-اعتراض على المخطط الذي يقوم به المهندس العقاري، و ذلك في حالة ما كانت القياسات غير مضبوطة، فهنا القاضي يلجا إلى الخبرة، و يطالب الخبير بالانتقال إلى الأرض للتأكد من أن المخطط فعلا يشمل أجزاء من ملكية المعارض .

-اعتراض على طلب إعداد عقد الشهرة بحجة أن المعارض هو المالك للعقار، فالقاضي يطالب بتقديم سند الملكية من المعارض ليؤسس اعتراضه.

إن الاعتراضات تختلف باختلاف الشخص أو الجهة المعارضة، و تنص المادة 08 من المرسوم 83-352 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية على أنه: "في حالة الاعتراض على صفة المالك المدعي أو المدعين يحيل الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق الأطراف المعنية على القضاء المختص لحل نزاعاتهم"، باستقراء المادة نجد أن المعارضين سواء ملاك حقيقيين أو الحائزين المجاورين و مديرية أملاك الدولة والبلدية يمكنهم إبداء اعتراضاتهم المكتوبة إلى مكتب الموثق محرر العقد في أجل معقولة، فبالنسبة للخواص تكون خلال أربعة أشهر من تاريخ نشر إعلان طلب إعداد عقد الشهر، إما مديرية أملاك الدولة و البلدية الواقع بدائرة اختصاصها العقار، فالاعتراض يكون في أربعة أشهر ابتداء من تلقيها طلب إبداء الرأي حول الوضعية القانونية للعقار من قبل الموثق المختص إقليمياً¹.

ثالثاً: تحديد الجهة القضائية المختصة:

لقد تخلى القضاء الإداري عن اختصاصه للنظر في إبطال العقود التوثيقية المشهورة، رغم وجود الإدارة كطرف فيها للقضاء العادي²، و بالتالي أصبحت الوكالة العقارية بموجب

1- بوقرة العميرية، مرجع سابق، ص ص 344-345; انظر، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص ص 48 - 49 .

2- ليندة وعلي، أمينة بلقاضي، المنازعات العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، شعبة القانون الخاص، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015-2016، ص 32 .

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

المادة 73 من قانون التوجيه العقاري التي تنص على أنه: "تسيير المحفظة العقارية التابعة للجماعات المحلية، و في إطار أحكام المادة 71 السابقة، هيئات التسيير و التنظيم العقاريين المتميزة و المستقلة الموجودة أو التي ينبغي إنشاؤها و كل تصرف تباشره الجهات المحلية مباشرة و لا تكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا و عديم الأثر"¹، الجهة الوحيدة المختصة بتسيير الأملاك العقارية التابعة للبلدية².

تنص المادة 511 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على انه: "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأملاك العقارية"³.

إن عقد الشهرة يؤول الاختصاص فيه للقاضي العقاري، لكون المنازعة فيه تكون على أساس الملكية العقارية، فالقاضي العقاري هو المختص بإبطال العقود التوثيقية وعقد الشهر، حسب نص المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

إن عقد الشهرة إذا كان احد أطرافه الهيئات العامة المنصوص عليها في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، فيؤول الاختصاص للقضاء الإداري .

مما سبق التطرق إليه نلاحظ أن هناك إشكال في اختصاص كل من القضاة العادي و الإداري، لذا تدخلت محكمة التنازع لفضه، وذلك بالقرار رقم 73 المؤرخ في 2008/12/21، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، محكمة التنازع، قسم

1- قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر، عدد 55، مؤرخة في 19 ديسمبر 1990، معدل بالأمر رقم 95-26، مؤرخ في 25 سبتمبر 1995 .

2- ليندة وعلی، أمينة بلقاضي، مرجع سابق، ص 32 .

3- قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق.

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

الوثائق، 2009 ، ص 263 "القضاء الإداري هو المختص نوعيا بإبطال عقد توثيقي (عقد شهرة) عندما تكون الإدارة طرفا في النزاع"¹ .

نجد أنه يمكن أن تباشر الدعوى العمومية من طرف وكيل الجمهورية المختص إقليميا، في حالة ما إذا قام عاقد الشهرة بالتحايل، أو الاتفاق مع الشهود للإدلاء بشهادة الزور، ولكن إثبات ذلك أمر صعب و ذلك لسهولة إثبات واقعة الحيابة القانونية الصحيحة، و هذا ما أكده الاجتهاد القضائي في القرار رقم 202764 المؤرخ في 27/09/2000 إلى أنه لا يمكن الطعن بالتزوير عقد الشهرة، وإنما يمكن دحض تلك التصريحات بالدليل العكسي، يمكن أن تثار المسؤولية الجزائية ضد الموثق إذا قام بإغفال أو تزيف وقائع معينة أو تصريحات الأطراف.

إن القاضي العقاري المدني هو الذي يفصل في إبطال عقود الشهرة، فهو القاضي المختص قانونيا فيما يتعلق بالعقود التوثيقية² .

الفرع الثالث:

منازعات التحقيق العقاري

لكل شخص سواء طبيعي أو معنوي بعد توفر شروط إجراء التحقيق العقاري المتعلقة بالطبيعة القانونية للعقار، و توفر مدة الحيابة المكتسبة للملكية، بفتح تحقيق عقاري للحصول على سند الملكية، و ذلك حسب نص المادة 06 من القانون 07-02 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري التي تنص على أنه: "يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت.

1 - عمر حمدي باشا، القضاء العقاري (في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا)، الطبعة الثالثة عشر، دار هومه، 2014، ص 72 .

2- بوقرة العمرية، مرجع سابق، ص 348 .

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

غير انه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار انجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية¹.

يباشر التحقيق محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، من أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة، و يمكن للوزير المعني أن يكلف أي عون من هذه الأعوان، وذلك طبقا لنص المادة 09 من القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، يمكن للمحقق العقاري تلقي تصريحات صاحب الطلب، و كذا كل الوثائق الواجب تقديمها أثناء التحقيق، حيث يجري تحريات حول صحة المعلومات الضرورية لإثبات حق الملكية حماية حقوق الغير إن وجدت، و تفاديا للأخطاء أو المساس بحقوق الغير، فإن المشرع اخضع التحقيق لإشعار واسع، و بذلك يحرر محضر مؤقت و يوضع تحت متناول عامة الناس لإمكانهم من الاطلاع عليه، و إن وجدت هناك احتجاجات أو اعتراضات من طرف الغير أثناء التحقيق، و يتم تدوينها في سجل مفتوح، وله أن ينتقل مرة ثانية للميدان للنظر في صحة الاحتجاجات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين للعقار محل التحقيق، و بتسجيل اعتراضات يحدد المحقق جلسة الصلح 08 أيام، فإذا توصل الأطراف إلى اتفاق، يحرر محضر بذلك، و في حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل و لم يتوصل الأطراف إلى صلح، فيتم تحرير محضر بعدم الصلح².

بعد الانتهاء من التحقيق، يقوم المحقق بتسليم الملف المتضمن الطلب و الوثائق المرفقة به و المحضر المؤقت و المحضر النهائي إلى مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يقوم بإعداد مقرر الترقيم و تسليم سند الملكية، أو إعداد مقرر رفض الترقيم و ذلك إذا لم يتوصل

1- قانون رقم 02-07، مؤرخ في 26 فيفري 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر، عدد 15، الصادرة في 28 فيفري 2007 .

2- غالية قوسم، النظام القانوني المتعلق بالتحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية و مدى فعاليته، تيزي وزو، ص 10-11.

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

المحقق إلى نتيجة، فيعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقرا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري، حيث يكون هذا المقرر قابل للطعن أمام الجهة القضائية، و يبلغ إلى المعني أو الوالي في أجل أقصاه 06 أشهر من إيداع الطلب¹، يجب إعلام الطرف الذي قدم احتجاجا أن له مهلة شهرين لرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة للمطالبة بإقرار حقه².

أولا: التظلم أمام المدير الولائي للحفظ العقاري:

يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري بتحرير محضر يعرض فيه النتائج المتوصل إليها من طرف المحقق العقاري، إذا كانت النتيجة سلبية، يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري بتحرير مقرر رفض الترقيم مع التسبيب، فطالب التحقيق الذي رفض طلب الترقيم باسمه يرفع دعوى بشأن ذلك أمام المحاكم الإدارية المختصة إقليميا و نوعيا³.

إن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في المادة 803 التي أحالتنا إلى تطبيق المادة 37 التي تنص على انه : "يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه..." في هذه الحالة موطن مدير الحفظ العقاري الولائي هو مديرية الحفظ العقاري الموجودة على مستوى الولاية والتي يتم فيها إجراء التحقيق

1- نسيب نجيب، إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد 2، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2016، ص 99 .

2- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 167.

3- مروة قرناس، دور القاضي الإداري في المنازعة العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماستر "ل.م.د"، دفعة 2016، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2015 - 2016، ص 85 .

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

العقاري¹، و بالنظر إلى أن المدير الولائي للحفظ العقاري موظف عام تابع لوزارة المالية فإن قراراته تكون إدارية، يكون الاختصاص بالطعن فيها للقضاء الإداري²، طبقا لنص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.³

ثانيا: المنازعة أمام القاضي الإداري:

حسب نص المادة 17 من القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري⁴، فإن المدير الولائي للحفظ العقاري ملزم عندما لا يتوصل إلى نتيجة في التحقيق العقاري، أن يحرر مقرا مسببا برفض الترقيم العقاري، فيمكن رفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة، طبقا لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

إن المدير الولائي للحفظ العقاري، موظف تابع لوزارة المالية و معين بموجب مرسوم رئاسي، يصدر مقرر رفض الترقيم العقاري، فيعد قرارا إداريا قابل للطعن أمام القضاء

1- نصيرة مليكش، علاوة غليس، التحقيق العقاري في ظل القانون رقم 07-02 في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان - ميرة-، بجاية، 2014-2015، مرجع سابق، ص 52 .

2- نورة اورحمون، مرجع سابق، ص 127 .

3- قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق.

4- تنص المادة 17 من قانون رقم 07-02 على أنه : "إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، مقرا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري.

- يكون المقرر المذكور أعلاه قابلا للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة، خلال الأجل المقررة قانونا .
يبلغ مقرر الرفض، حسب الحالة، إلى المعني أو الوالي، في أجل أقصاه ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 04 أعلاه".

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

الإداري، فيختص به القاضي العقاري¹، يبلغ مقرر رفض الترقيم للمعني أو الوالي في أجل أقصاه 06 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع طلب التحقيق لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي².

يمكن رفع دعوى إلغاء مقرر رفض الترقيم العقاري أمام المحكمة التي يقع بدائرة اختصاصها العقار محل التحقيق ضد وزير المالية، الذي يمثله مدير الحفظ العقاري الولائي، و ذلك في أجل أربعة أشهر من تاريخ تبليغ القرار، طبقا لنص المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

إذا استخدم المستفيد من عملية الترقيم العقاري طرقا احتيالية، قام مدير الحفظ العقاري برفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة للمطالبة بإلغاء مقرر الترقيم المؤقت الذي يشهر بالمحافظة العقارية³.

ثالثا: الدعوى المرفوعة ضد المحا فضاة العقارية:

إن عملية الشهر باستقراء نص المادة 16 فقرة 01 من القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق

1- ليندة وعلي، أمينة بلقاضي، المنازعات العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، شعبة القانون الخاص، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015-2016، مرجع سابق، ص ص67-68 .

2- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثامنة، دار هوم، الجزائر، 2013 ، ص226 .

3- يوسف بوشامة، حفيظ معمش، مرجع سابق، ص71 ; انظر قدور المزوار، مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري في تظهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية و الاقتصادية، المجلد 08، العدد 01، 2019 ، ص97، ص98 ; انظر سيد علي زادي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع "قانون المنازعات الإدارية"، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014 ، ص ص 91 - 93.

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

عقاري¹ ، تؤدي إلى منح سند الملكية للحائز المستفيد من إجراءات معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري رغم وجود سند ملكية مشهر للغير، أو الحق العيني العقاري المعني بالمعاينة².

يمكن للمالك الحقيقي رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة، وذلك للمطالبة بالتعويض عن أخطاء المحافظ العقاري، و ذلك في مهلة سنة من تاريخ اكتشاف الخطأ، فيتقدم الحق في رفع الدعوى بمرور 15 سنة من تاريخ ارتكاب الخطأ.

الدولة مسؤولة عن أخطاء المحافظ العقاري التي يؤديها أثناء قيامه بعمله، فلها الحق بمعاينة المحافظ العقاري في حال ارتكابه خطأ جسيم³، و ذلك حسب نص المادة 23 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد المسح العام و تأسيس السجل العقاري⁴.

رابعاً: دعوى المدير الولائي للحفظ العقاري لإلغاء التقييم العقاري

تنص المادة 18 من القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على أنه: "في حالة اكتشاف ترقيم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة يقوم مسؤول مصالح

1 - تنص المادة 16 فقرة 01 من القانون رقم 02-07 على أنه : "يقوم المحافظ العقاري بالتقييم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في المجال العقاري".

2- مروة قرساس، مرجع سابق، ص 86 .

3- سهام بن دعاس، التحقيق العقاري و المنازعات الناتجة عنه، المدينة، ص 6.

4- تنص المادة 23 من الأمر رقم 74-75 : "تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير و التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته مهامه ، و دعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في اجل عام ، يحدد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر و إلا سقطت الدعوى .

و تتقدم الدعوى بمرور 15 عاما ابتداء من ارتكاب الخطأ، و للدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير".

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري المعني، و يقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية¹.

يجب إثبات أن التصريحات كاذبة و الوقائع مزورة، و ضرورة الحصول على حكم جزائي نهائي لإدانة الحائز، فيستعمله المحافظ العقاري لرفع و تدعيم دعوى إلغاء التقييم العقاري التي ستباشر أمام المحكمة الإدارية المختصة²، و للقاضي الإداري السلطة التقديرية في إرجاء الفصل في الدعوى إلى غاية الفصل في الدعوى العمومية بصفة نهائية³.

المطلب الثاني:

منازعات الدفتر العقاري

إن نظام الشهر العيني الذي اعتمده المشرع الجزائري بموجب الأمر 74/75 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و إعداد مسح الأراضي العام، يعتبر أداة لتحديد معالم الملكيات العقارية و تقسيمها إلى وحدات و إعطائها أرقاما و رسم مخططات لها، و هذا ما تقوم به إدارة المسح كون لها سلطات إدارية مختصة التي بها يتعرف على الوضعية القانونية للعقارات، و ما يترتب عليها من حقوق، و في النهاية تودع وثائق المسح و المخططات لدى المحافظة العقارية المختصة، ليقوم المحافظ العقاري بشهرها، كما يقوم بتقييم العقارات إما ترقيميا نهائيا ينجم عنه تسليم الدفتر العقاري أو ترقيميا مؤقتا، و هذا بموجب عمليات التقييم العقاري الناتجة عن عملية مسح الأراضي المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي 62/76، و قد اقر المشرع الجزائري إمكانية الطعن في قرارات المحافظ العقاري أمام

1- قانون رقم 02-07، مؤرخ في 26 فيفري 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري مرجع سابق.

2- مروة قرساس، مرجع سابق، ص 86.

3- انظر نورة اورحمون، مرجع سابق، ص 128.

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

القضاء، فندرس المنازعات أثناء إعداد الدفتر العقاري (الفرع الأول)، أما المنازعات اللاحقة لإصدار الدفتر العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

المنازعات أثناء إعداد الدفتر العقاري:

يفتح على مستوى كل محافظة عقارية سجل يعلن للجمهور سواء عن طريق الصحافة أو بالتعليق في جميع الأماكن العمومية التابعة للبلدية، حيث يطلع عليه من له مصلحة خلال أربعة أشهر لتقديم الاعتراضات، يسلم هذا السجل من طرف المدير بعد التأشير و الإمضاء عليه، فيعد الترقيم العقاري قد تم، فيكون على أساس ما يقدم للمحافظ العقاري من وثائق¹، خاصة المعلومات الموجودة في البطاقة العقارية نموذج T10، التي تحتوي على معلومات ضرورية لتحديد طبيعة، و حدود و مساحة العقارات.

عند دراسة وثيقة T10 تبين لنا أن هناك:

1- عقارات بسندات.

2- عقارات بدون سندات لكنها محل حيازة متوفرة على كل الشروط القانونية، أي هادئة و علانية و مستمرة و لمدة تسمح لحائزيها بامتلاكها عن طريق التقادم المكسب مستمرة و لمدة تسمح لحائزيها بامتلاكها عن طريق التقادم المكسب .

3- عقارات لم يكن مطالب بها من أي شخص (مجهولة).

فيكون بذلك الترقيم سواء مؤقتا أو نهائيا².

1- نورة اورحمون، مرجع سابق، ص ص 165 - 166 .

2- جمال خالدي، منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم: الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016-2017، ص 69 .

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

أولاً: الترقيم المؤقت:

في حالة عدم حيازة الشخص للسند المثبت للملكية العقارية أثناء عملية المسح، يتولى المحافظ العقاري ترقيم العقارات المسوَّحة بشكل مؤقت في السجل العيني خلال أجل محددة سواء لمدة أربعة أشهر أو سنتين.

1- ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر

يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة 04 أشهر تبدأ من يوم الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية، وذلك حسب نص المادة 13 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 63 /76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹.

يصبح الترقيم المؤقت نهائياً عند انقضاء هذه المهلة (04 أشهر)، ما لم يحصل بشأنه أي اعتراض لا يمكن للمحافظ العقاري تسليم الدفتر العقاري للشخص المعني إلا بعد انقضاء الآجال المحددة (4 أشهر)²، بشرط عدم وجود اعتراض على الترقيم، و إلا سينتظر إلى ما سيفصل فيه القضاء المختص في حالة رفع المنازعة حول الملكية العقارية لديه³، حسب نص المادة 15 من نفس المرسوم أعلاه⁴، يكون الاعتراض على هذا الترقيم من طرف

1- تنص المادة 13 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 على أنه: "يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة 04 أشهر، يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية و الذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للإحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال".

2- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هوم، الجزائر، د-س-ن، ص 114 .
3- عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 260 .

4- تنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 على أنه: " يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و 14 أعلاه، بموجب رسالة موصى عليها، إلى=

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

المالك أو الحائز، و للمحافظ العقاري سلطة في مصالحة الأطراف، فإما يتسوى النزاع أو يفشل¹.

في حالة ما إذا لم يتم الصلح يبلغ الطرف المعني، و يبقى له 06 أشهر من تاريخ التبليغ لرفع الدعوى أمام القاضي العقاري المختص إقليمياً، إذا كان النزاع قائم بين أشخاص القانون الخاص، أو أمام الغرفة الإدارية إذا كان أطراف النزاع من بين القانون العام (الدولة، البلدية)².

ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، و كذلك يفصل في المنازعات المتعلقة بمقايضة العقارات التابعة للأحكام الخاصة للدولة مع عقارات تابعة لملكية خاصة، وذلك وفقاً للمادة 516 من قانون رقم 08-09 : "ينظر القسم العقاري في الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها"، و كذا المادة 517 :

=المحافظ الطرف و إلى الطرف الخصم، و يمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية.

تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف و تحرير محضر عن المصالحة، و تكون لاتفاقيات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص.

و في حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة و يبلغه إلى الأطراف.

و تكون للطرف المدعي مهلة ستة(06) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم، تحت طائلة رفض الدعوى، كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة".

تشهر الدعاوى القضائية و التي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفقاً لإحكام المادة 85 أدناه.

1- نورة اورحمون، مرجع سابق، ص 208 .

2- فوزية عماري، مريم بوبعابة، الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات في الأملاك العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، شعبة قانون الأعمال، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم قانون الأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014/2015، ص 38 .

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

"ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأمالك الخاصة للدولة مع عقارات تابعة لملكية الخواص"¹.

2- الترقيم المؤقت لمدة سنتين

يكون هذا الترقيم في حالة غياب سندات الإثبات الكافية، و في حالة ما إذا كانت عناصر التحقيق لا تسمح للمحافظ العقاري بتحديد حقوق الملكية للملاك الظاهرين يكون العقار موضوع ترقيم مؤقت لمدة سنتين، و ذلك طبقا للمادة 14 فقرة 01 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري².

يطبق الترقيم المؤقت لمدة سنتين لفائدة الدولة بالنسبة للعقارات الشاغرة التي لا يحوزها أحد و لم يعرف لها مالك³.

يمكن الاعتراض على الترقيم في غضون مدة سنتين أو سحب الترقيم من طرف المحافظ العقاري بعد ورود معلومات مؤكدة تنازع في الحيابة كظهور المالك الحقيقي، يسلم المحافظ العقاري الدفتر العقاري للمالك إذا انقضت المدة المجددة قانونا و لم يتلقى أي اعتراض⁴. إن المحافظ العقاري يسلم للشخص الذي تم الترقيم لصالحه شهادة الترقيم المؤقت، وذلك بعد تقديمه لطلب، و ترتب هذه الشهادة نفس الآثار التي ترتبها شهادة الحيابة من حيث أحقية

1- قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فبراير 2008، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

2- تنص المادة 14 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 على أنه : "يعتبر الترقيم المؤقت لمدة سنتين(02) يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لملاكها الظاهرين سندات إثبات كافية، و عندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية".

3- أحمد ضيف، الشهر العيني بين النظرية و التطبيق في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص، القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2006-2007، ص 75 .

4- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة 2015، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 55 .

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

ترتيب بعض الحقوق على العقار كحق الرهن، دون أن تصل إلى حق التملك، لكونها تمنح لحائزها صفة المالك الظاهر لا غير¹.

قضت المحكمة العليا في الملف رقم 367715 قرار بتاريخ 2006/11/15 في مبدأها أنها: "تعطي شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي، و تؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الإثباتية، طالما يطعن فيه قضائياً"².

عند الترقيم قد تحدث اعتراضات و احتجاجات، من طرف الأشخاص الذين يريدون إشهار حقوق لهم على العقار الذي تم ترقيمه ترقيماً مؤقتاً، و تكون هذه الاحتجاجات مكتوبة و تبلغ للمحافظ العقاري و للطرف الخصم، وبذلك يستطيع المعني تقييد احتجاجاته في سجل مفتوح لهذا الشأن لدى المحافظة العقارية، و يجب الآخذ بعين الاعتبار أجل تلقي هذه الاعتراضات من طرف المحافظ العقاري، فلا تؤخذ عندما يصبح الترقيم نهائياً، وبذلك يمكن للشخص المدعي اللجوء إلى القضاء .

للمحافظ سلطة مصالحة الأطراف عند قبول الاحتجاجات، فيحرر بذلك محضر الصلح عند اتفاق الأطراف أن وقائع المدعي بها تظهر الوضعية القانونية للعقارات المعنية، فإن هذا يسجل في محضر الصلح و يكون ذات قوة إلزامية، حيث يشهر في السجل العقاري كل العناصر المكتشفة خلال هذا الإجراء، أما في حالة ما إذا نتاج الصلح تغير في العناصر الموجودة في وثائق المسح، فالمحافظ يبلغ مصلحة المسح عن طريق نسخة من محضر الصلح، أما إذا فشلت محاولة الصلح، فيقوم المحافظ بتحرير محضر عدم الصلح و تبلغ

1- نورة اورحمون، مرجع سابق، ص 170.

2- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، الصادر بتاريخ 2006/11/15، تحت رقم 367715، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، 2006، ص ص 413-417 .

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

للأطراف، و لهم مهلة 06 أشهر من التبليغ لتقديم اعتراضه أمام القضاء، و يتم تبليغ الدعاوى القضائية للمحافظ، و بذلك يتم إيقاف الترقيم النهائي إلا أن يصدر حكم قضائي نهائي، يقوم المحافظ بترقيم العقار المعني دون تأخير، في حالة انقضاء مدة ستة أشهر دون أن ترفع الدعوى القضائية، فيكون الاعتراض لاغيا¹.

ثانيا: الترقيم النهائي:

باستقراء نص المادة 12 فقرة 01 من مرسوم التنفيذي 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري²، فإنه يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات نهائيا، إذا كان ملاكها يحوزون على سندات أو عقود مقبولة قانونا أي سندات ملكية غير متنازع فيها نجد مثلا : السندات الرسمية و الأحكام القضائية المثبتة للحقوق العقارية³.

الترقيم النهائي يكون إذا تحول من ترقيم مؤقت إلى ترقيم نهائي، إذا كان هناك عدم اعتراض على الترقيم المؤقت ضمن الآجال المنصوص عنها قانونا، أو في الحالة التي يحال فيها الاعتراض على القضاء، و يثبت هذا الأخير بحكم عدم تأسيس الاعتراض.

ويكون لصاحب الترقيم النهائي دفتر عقاري، يسلم من قبل المحافظ العقاري إلى أصحاب العقارات الثابت حقوقهم⁴، وذلك حسب نص المادة 18 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد المسح العام و تأسيس السجل العقاري التي تنص على أنه: " يقدم إلى

1- أحمد ضيف، مرجع سابق، ص76.

2- تنص المادة 12 فقرة 01 من المرسوم تنفيذي رقم 63/76 " يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية".

3- نوال جديلي، السجل العيني دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري و التشريع المغربي، أطروحة نيل دكتوراه علوم، تخصص: قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2017، ص89 .

4- محفوظ جقيوب، الشهر العيني و استقرار المعاملات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق ، بن عكنون، جامعة الجزائر 1، 2012-2013، ص16 .

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية..."، و كذا المادة 19 من نفس الأمر¹.

ثالثا: الترقيم لمجهول

إن هذا النوع من الترقيمات يكون بمناسبة الأشغال و الأعمال الميدانية للجنة المسح، عند فحص عقار غير معروف مالكة و لم يطالب بمسحه من أي كان، يباشر المحافظ العقاري بترقيم هذه العقارات المجهولة لفائدة مجهول لمدة سنتين²، يصبح هذا الترقيم نهائيا لصالح الدولة بعد انتهاء هذه المهلة شريطة عدم تسجيل اعتراضات و عدم ظهور مالكة الحقيقي³.

تكون مدة السنتين لإبداء الاعتراضات من طرف المالك الحقيقي الذي يظهر بعد هذه العملية و تثار عدة منازعات في عملية الترقيم لحساب مجهول بسبب عدم دقة عمليات المسح من جهة، و عدم إعلام الجمهور من جهة أخرى، والاعتراضات المسجلة في هذا الصدد تكون في:

أ- حالة الاعتراض بسند رسمي مشهر

يقوم المالكون للعقارات التي تم ترقيمها لمجهول، بتقديم اعتراضات و المطالبة بترقيم تلك العقارات لفائدتهم، فيقوم المحافظ العقاري بدراسة الطلب عند بدء التحقيق في سند الملكية المقدم من طرف المالك الحقيقي، و يقوم بمقارنته بالعقار الذي سجل في سجل في حساب مجهول من حيث مدى المطابقة، في حالة ما إذا سند الملكية غير مشهر في تلك المحافظة، فهنا يقوم المحافظ إما:

1- تنص المادة 19 من الأمر رقم 74-75 على أنه : " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري في الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكية "؛ انظر جلول محده، مرجع سابق، ص 97 .

2- ليندة وعلي، أمينة بلقاضي، مرجع سابق، ص 75 .

3- نورة اورحمون، مرجع سابق، ص 171؛ انظر التعلية رقم 16، المؤرخة في 1998/04/24، مرجع سابق، ص 31.

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

- الحصول على المعلومات الخاصة بالسند في مدة ثمانية (08) أيام، إذا كانت المستندات موجودة في المحافظة العقارية التابعة لنفس الولاية .

- الحصول على جميع المعلومات الخاصة بالسند في مدة خمسة عشر (15) يوم إذا كانت المستندات موجودة في المحافظة العقارية المتواجدة خارج الولاية.

ب- حالة الاعتراض دون تقديم سند رسمي مشهر

إن مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية الصادرة في 04 سبتمبر 2004 المتضمنة لشروط و إجراءات تسوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب مجهول، فيطالب بترقيمتها الأشخاص الذين ليس لهم عقود مشهورة، إن الطلبات واجبة الدراسة المقدمة من طرف المالك أو الحائز لترقيمتها في السجل العقاري، تدعو للتمييز بين ثلاث حالات¹:

- حالة تقديم طلب مرفق بسند معترف به قانوناً:

تتعلق بالسندات الموجودة خلال الاحتلال، التي تعتبر رسمية رغم عدم إشهارها (الإشهار اختياري)، و كذا العقود العرفية المحررة قبل صدور قانون التوثيق.

- حالة وجود سند عقاري غير كاف: تكون في مثل العقود العرفية المحررة بعد صدور قانون التوثيق الثابتة التاريخ، و رغم أنها باطلة في التشريع و القضاء، إلا أنها يمكن الاستدلال بها على الحياة القانونية.

- حالة عدم وجود أي سند: يجب القيام بالتحقيق الميداني للتأكد من أن المعارض على عملية الترقيم المجهول، كان يمارس حياة على العقار قبل مرور فرقة المسح، و لتدعيم ادعائه يجب أن تكون هناك شهادة شخصين مدلى بها أمام الموثق، و لقد جاء في قرار المحكمة العليا، المؤرخ بتاريخ 14 ماي 2008 الذي جاء فيه: "...حيث رفع المطعون ضده

1- ليندة وعلی، أمينة بلقاضي، مرجع سابق، ص76.

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

طلباً مقابلاً يرمي إلى الإشهاد له باكتساب العقار موضوع النزاع بالتقادم طبقاً للمادة 827 قانون مدني واستجاب قضاة الموضوع لطلبه بعدما شهدوا على توافر شروط المادة المذكورة بخصوص أجل خمسة عشر لحيازة مستمرة علنية دون تلبس..."، يقدم الطلب إلى مدير الحفظ العقاري الذي يقوم بمراسلة مديرية أملاك الدولة، و مسح الأراضي، حيث يتولى البحث إذا كان العقار المراد ترقيمه لا يكون ضمن أملاك الدولة، و يتولى فرقة المسح مجدداً التنقل للميدان لمعاينة الحدود و إعداد بطاقة التحقيق، و جمع كافة الوثائق و المعلومات اللازمة من أجل إرساله للمحافظ العقاري الذي يتولى عملية التقييم و إعداد دفتر العقاري و تسليمه وذلك بقيام المحافظ العقاري بتقييم نهائي، عندما يحوز المعارض على سند له حجية في الإثبات، أما إذا كان للمعارض سند غير كاف، فيكون التمييز بين وضعيتين من التقييم:

- أربعة أشهر إذا اثبت طالب التقييم أنه يمارس حيازة لأكثر من خمسة عشرة سنة وذلك يوم اكتشاف التقييم و المسح المصرح به لمجهول¹.

- سنتين عند عدم القدرة على تحديد مدة الحيازة، فتبدأ من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية.

أما إذا انعدم السند، فالمعارض يستفيد من تسوية وضعية عقاره، وذلك بالإعتماد على تحريات منجزة من طرف مصالح أملاك الدولة و مسح الأراضي، فالتقييم يكون لمدة تعادل ما تبقى من أجل سنتين على أن لا تقل على أربعة أشهر².

1- ليندة وعلي، أمينة بلقاضي، مرجع سابق، ص77، انظر مذكرة رقم 4618، المؤرخ في 4 سبتمبر 2004، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، موضوعها عقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب "المجهول"، حالة العقارات التي يطلب ترقيمتها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة.

2- ليندة وعلي، أمينة بلقاضي، مرجع سابق، ص77.

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

مؤخرا و بعد صدور قانون المالية لسنة 2015، و بموجب المادة 67 منه¹ تم النص على هذا النوع من الترقيم لصالح الدولة و أدرجت ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر 74/75 المادة 23 مكرر و التي نصت على انه: "يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، ترقيميا نهائيا باسم الدولة .

في حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، فان المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمسة عشرة(15) سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب أي نزاع و بعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة و التدقيق المعتاد و بناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري و المحافظة العقارية و أملاك الدولة و مسح الأراضي و الفلاحة و الشؤون الدينية و الأوقاف و البلدية بترقيم الملك المطالب به باسم مالكة"².

الفرع الثاني:

المنازعات اللاحقة لإصدار الدفتر العقاري

لقد منح المشرع الجزائري لكل من له مصلحة أن يطعن في إجراءات إعداد الدفتر العقاري، وذلك بالطعن في مرحلة الترقيم التي تعد المرحلة الأساسية في إجراءات منح الدفتر العقاري، و كذا تقديم طعون تهدف إلى إلغاء الدفتر العقاري، وكذا الطعن في أخطاء المحافظ العقاري و أخرى تهدف للتعويض.

¹-قانون 10/14 المؤرخ في 2014/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر، عدد 78، مؤرخة في 2014/12/31 .

²- أمر رقم 74/75، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

أولاً: إلغاء الدفتر العقاري:

إن دعوى الإلغاء عبارة عن الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد أمام القضاء الإداري، للمطالبة بإلغاء قرار إداري مخالف للقانون¹، فكون الدفتر العقاري قرار إداري، فيمكن مباشرة الطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة، وذلك حسب الشروط المحددة قانوناً لقبول الدعوى²، فنجد منها العامة التي تتمثل في:

اقتضاء توافر المصلحة و الصفة في رافع الدعوى، فيجب رفع الدعوى من ذي صفة على ذي صفة، و المتمثل في كل متضرر من إعداد الدفتر العقاري الذي يمس بملكيته، أو حقوقه العينية³، و ذلك حسب نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية⁴.

أما إذا كانت الدولة طرفاً في النزاع، فيجب تمثيلها إما من طرف الوزير المعني، الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي ومن طرف الممثل القانوني بالنسبة للمؤسسات ذات الصبغة الإدارية⁵.

و بالرجوع إلى نص المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية نجدها تنص على أنه : " مع مراعاة أحكام المادة 827 أدناه، ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة موقعة من محام"⁶.

أما الشروط الخاصة فنجد منها :

- 1- ريم مراحي، مرجع سابق، ص 145 .
- 2- نورة اورحمون، مرجع سابق، ص 226 .
- 3- فوزية عماري، مريم بوبعاية، مرجع سابق، ص 43 .
- 4- تنص المادة 13 من قانون رقم 09-08 على أنه : " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون" .
- 5- فوزية عماري، مريم بوبعاية، مرجع سابق، ص 43 .
- 6- قانون رقم 09-08 ، مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق.

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

شرط الميعاد حيث تنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه: " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء.

و إذا كانت الدعوى القضائية ترمي إلى تغيير الحقوق الناتجة عن ترقيم لا يزال مؤقتا تطبيقا لأحكام المادتين 13، 14 أعلاه، فإن هذا الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي"¹.

خول المشرع الجزائري للأشخاص الحق في التنازع في إعادة النظر في قرارات المحافظ العقاري، و يكون ذلك في الآجال المحددة قانونا باعتبار أن هذه المواعيد تحسب كاملة، ضف إلى ذلك ضرورة إشهار عريضة الدعوى لدى المحافظة العقارية، الذي يعتبر إجراء إلزامي يترتب على تخلفه عدم قبول الدعوى شكلا²، طبقا للمادة 17 فقرة 02 من قانون رقم 08-09³.

1- الاختصاص القضائي لإلغاء الدفتر العقاري

أ- الاختصاص النوعي

تعتبر المحاكم الإدارية صاحبة الولاية في المنازعات الإدارية، فهي تختص بالفصل في المنازعات الإدارية التي تكون فيها أحد أطراف النزاع هيئة إدارية، وبالتالي فإن الاختصاص

1- مرسوم تنفيذي رقم 63-76، المتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق .

2- فوزية عماري، مريم بوبعالية، مرجع سابق، ص 44 .

3- تنص المادة 17 فقرة 02 من قانون رقم 08-09 : " يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلق بعقار و/ أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة يناهز فيها على القضية ، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت إيداعها للإشهار" .

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

يؤول إلى القاضي الإداري سواء فيما يتعلق بمنازعات الترقيم أو ما يتعلق بالتعويض، وهذا طبقا للمادة 800 السالفة الذكر من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية¹.

قضت المحكمة العليا في الملف رقم 666056، قرار بتاريخ 2011/07/14، في مبدأها: "لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها، إلا أمام القضاء الإداري"².

ب- الاختصاص الإقليمي

العبرة في الاختصاص الإقليمي مكان وجود العقار، إذن المحكمة المختصة إقليميا بالنظر في النزاع هي المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار محل قرار الرفض (الإيداع أو الإجراء)، وهذا ما أكدته المادة 37، و 38 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية³.

*أما من الناحية الموضوعية : يشترط على المدعي لتأسيس دعواه بإثبات أسباب الطعن وعدم مشروعية القرار المطعون فيه، فإذا أثبت أن القرار قد شابه عيب من العيوب التي تجعل منه عرضة للإبطال الغي القرار⁴، و تتمثل أسباب و حالات الحكم بإلغاء القرار الإداري في خمس :

- 1- قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق.
- 2- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، الصادر بتاريخ 2011/07/14، تحت رقم 666056، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، 2012، ص ص 184-188 .
- 3- تنص المادة 37 من قانون رقم 08-09 على أنه : " يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه، و إن لم يكن له موطن معروف، فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"، و كذا المادة 38 من نفس القانون: " في حالة تعدد المدعى عليهم، يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن احدهم ."
- 4- نورة اورحمون، مرجع سابق، ص 231 .

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

- عيب السبب يقصد به: عدم مشروعية القرار، كان تكون الواقعة التي يقوم عليها هذا الأخير غير صحيحة في تكييفها القانوني.¹
- عيب عدم الاختصاص الذي قد يكون ماديا كاعتداء موظف على عمل موظف آخر، أو اعتداء على قرار صادر من سلطة إدارية مختصة.²
- عيب المحل و هو مخالفة القانون أي مخالفة محل القرار إحدى القواعد القانونية، المتمثلة في القواعد المدونة (التشريعات الدستورية، العادية، الفرعية)، و كذا القواعد غير المدونة (العرف، القضاء)³، ومن صورته، تلك المتعلقة بعدم تطبيق القانون أو الخطأ في تفسيره، و كذا تلك المتعلقة بالخطأ في تطبيق القانون على الوقائع، كان يثبت خطأ في الحالة الواقعية بان قام القرار على واقعة مادية لا وجود لها أو غير صحيحة، فان القرار يصبح مشوبا و يحكم فيه بالإلغاء⁴
- عيب الشكل و الإجراءات و يكون ذلك في حالة عدم تضمين القرار للبيانات المنصوص عليها قانونا المحددة في المادة 10 من القانون رقم 91-11⁵.

1- ماجد راغب الحلو، القضاء الإداري، د-ط، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 1990، ص 391.
2- سومية دحماني، الرقابة على اجراءات نزع الملكية العمومية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون المعمق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة ابو بكر بلقايد تلمسان الملحقه الجامعية، مغنية، 2016/2015، ص 37.
3 - ماجد راغب الحلو، مرجع سابق، ص 391.
4- سيد على زادي، مرجع سابق، ص 108.
5- قانون رقم 91-11، " يبين القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان ما يلي:

- = أهداف نزع الملكية المزمع تنفيذه،
=-مساحة العقارات وموقعها ومواصفاتها،
- مشتملات الأشغال المزمع القيام بها،
-تقدير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية،

كما يجب أن يبين القرار الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية، ولا يمكن أن يتجاوز هذا الأجل أربع (4) سنوات، ويمكن تمديده مرة واحدة، بنفس المدة إذا تعلق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية "

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

- عيب الانحراف بالسلطة و التعسف فيها يعرفه الأستاذ أحمد محيو: أن هذا النوع من الانحراف يكزن عندما تستعمل الهيئة الإدارية سلطتها مخالفة الاختصاص الذي منح لها¹. إن المطالبة بإلغاء الدفتر العقاري يكون إذا ظهر المالك الحقيقي بعد استكمال عملية المسح وتسليم الدفتر لمن تم الترقيم لصالحه، فيتعين على كل من له مصلحة في طلب الإلغاء تقديم المستندات الرسمية التي من شأنها التذليل على حقه حول العقار المسح لفائدة ألغي، كذلك إذا كان تسليم الوثائق مبينا على وثائق مزورة².

لا يمكن التصرف في العقار بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية، إذا نجح المدعي العام في الحصول على حكم قضائي يقضي بإلغاء الدفتر العقاري، فالحائز يفقد صفة المالك، ولا يكون ذلك إلا بعد إمكانية تنفيذ الحكم القضائي من الناحية القانونية وذلك بشهره في المحافظة العقارية المختصة إقليميا، و يكون المحافظ العقاري ملزم بإتلاف الدفتر العقاري الملغى، ووضع دفتر جديد للشخص الذي قررت المحكمة إعطائه إياه، و بمجرد تسلّم الشخص الدفتر الجديد، فإنه يتمتع بصلاحيات المالك على أن لا يخالف القانون في ذلك³.

ثانيا: المسؤولية الإدارية في جانب المحافظ العقاري

الدفتر العقاري وثيقة إدارية، منبثقة عن هيئة إدارية مختصة ألا وهو المحافظ العقاري الذي يكون عرضة للأخطار، التي تكون إما أثناء تأدية وظيفته أو بمناسبةها، فقد يتم مساءلته عنها بعد الطعن في عدم صحة قراراته و المطالبة بإلغائها تأسيسا على أحكام

1- احمد محيو ، المنازعات الادارية، ترجمة فائز انجق و بيوض خالد، د- ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1993 ، ص 191.

2- نورة اورحمون، مرجع سابق، ص 231 .

3- عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص 296; انظر نورة اورحمون، مرجع سابق، ص ص 232-233; انظر عماد الدين رحايمية، منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للقانون و العدالة، د-ع، د-ك، د-ج، ص

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

المادة 24 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري حيث تنص: " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً"¹، وكذا أحكام المادة 23 من نفس الأمر².

باستقراء نص المادة 23 من الأمر أعلاه نستنتج أنه تقوم مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه، أي الدولة مسؤولة عن أخطاء المحافظ العقاري، فهي التي تتحمل المسؤولية عن الأضرار الناتجة عن أخطاء المحافظ العقاري، فللمضرور الحق بالمطالبة بالتعويض، فتقوم مسؤولية الدولة عن الأخطاء المرتكبة من الموظف العمومي شريطة أن تكون غير جسيمة و دون قصد، فتقوم بالتعويض للغير، و لها الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري وذلك في حالة جسامه الخطأ.

يكون ميعاد رفع دعوى المسئولة خلال مدة سنة تبدأ من تاريخ اكتشاف فعل الضرر، وتتقادم هذه الدعوى بمضي 15 عام من تاريخ ارتكاب الخطأ الجسيم³.

ثالثاً: الآثار المترتبة عن المسؤولية الإدارية

إن الطرف المضرور من أخطاء و قرارات المحافظ العقاري غير المشروعة يمكنه رفع دعوى إدارية أمام القاضي الإداري قصد تحقيق:

- إلغاء القرارات الإدارية غير المشروعة الصادرة من المحافظ العقاري.

1- نورة اورحمون، مرجع سابق، ص 233 .

2- تنص المادة 23 من الأمر رقم 74-75 على أنه: " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير و التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه، و دعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في اجل عام يحدد ابتداء من اكتشاف الفعل الضار و إلا سقطت الدعوى.

و تتقادم بمرور 15 عام ابتداء من تاريخ ارتكاب الخطأ و للدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير" .

3- فوزية عماري، مريم بوبعاية، مرجع سابق، ص 50 .

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

- الحصول على تعويض مقابل الأضرار التي تسبب فيها المحافظ العقاري.

1- دعوى الإلغاء

إن دعوى الإلغاء عبارة عن: " الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية و العينية التي يحركها و يرفعها ذوي الصفة القانونية و المصلحة أمام جهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة، حيث تتحرك وتتحصر سلطات القاضي المختص فيها في مسألة البحث عن شرعية القرارات الإدارية المطعون فيها أو عدم شرعيتها و الحكم بإلغاء هذه القرارات إذا ما تم التأكد من عدم شرعيتها، وذلك بحكم قضائي ذي حجة عامة و مطلقة¹ .

من خلال المادة 24 المذكورة سابقا من الأمر رقم 75- 74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و كذا المادة 110 الفقرة الأخيرة من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري²، فإن قرارات المحافظ العقاري تكون قابلة للطعن خلال مدة شهرين من تاريخ الإخطار بقرار الرفض أمام الغرفة الإدارية على مستوى المجلس القضائي أين يتواجد العقار³.

إن إلغاء القرارات الإدارية غير المشروعة الصادرة من المحافظ العقاري و خاصة إلغاء الدفاتر العقارية يكون أمام المحاكم الإدارية، ترفع الدعوى ضد وزير المالية الذي يمثل مدير

1- الطاهر بريك ، المركز القانوني للمحافظ العقاري، د-ط، دار الهدى، الجزائر ، د-س-ن، ص 168 ، ص 169 .
2- تنص المادة 110 في فقرتها الأخيرة من المرسوم رقم 63-76 على أنه : " وان تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الاعتراف المشار إليه أعلاه، يحدد نقطة انطلاق أجل الشهرين الذي يمكن أن يقدم خلالها الطعن المنصوص عليه في المادة 24 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري".

3- الطاهر بريك ، مرجع سابق ، ص 169 .

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

الحفظ العقاري، كما يكون أمام مجلس الدولة، و هنا نجد أنه ترفع الدعوى ضد وزير المالية الذي يمثله المدير العام على المستوى المركزي¹ .

يكون ميعاد رفع دعوى الإلغاء بأربعة أشهر ، و ذلك حسب نص المادة 829 من قانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية " يحدد اجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة (4) أشهر، يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي".

يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في أجل أربعة أشهر، و ذلك حسب نص المادة 830 من نفس القانون : "يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري، تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الأجل المنصوص عليه في المادة 829 أعلاه.

يعد سكوت الجهة الإدارية المتظلم أمامها عن الرد، خلال شهرين(2)، بمثابة قرار بالرفض و يبدأ هذا الأجل من تاريخ تبليغ التظلم .

و في حالة سكوت الجهة الإدارية، يستفيد المتظلم من اجل شهرين(2)، لتقديم طعنه القضائي، الذي يسري من تاريخ انتهاء اجل الشهرين(2) المشار إليه في الفقرة أعلاه.

في حالة رد الجهة الإدارية خلال الأجل الممنوح لها، يبدأ سريان اجل شهرين(2) من تاريخ تبليغ الرفض.

يثبت إيداع التظلم أمام الجهة الإدارية بكل الوسائل المكتوبة، و يرفق مع العريضة².

1- الطاهر بريك ، مرجع نفسه ، ص174.

2- قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق.

2- دعوى التعويض

عند ارتكاب المحافظ العقاري لأخطاء جسيمة، فإنه ترفع ضده دعوى التعويض، وتكون الدولة مسؤولة عن أخطاء موظفيها عند أضرارهم بحقوق الأشخاص، مما يدفعه إلى توخي الحذر عند تأدية وظائفه، فللمضرور أن يرفع دعوى ضد الإدارة رغم أن الخطأ مرتكب من طرف المحافظ العقاري.

ترفع دعوى التعويض عن المسؤولية القائمة على أساس الخطأ، سواء كان الخطأ شخصي أو مرفقي، فإن الدعوى ترفع أمام القضاء الإداري، أما إذا رفعت على أساس المخاطر، فهنا نكون أمام حالتين :

- إذا رفعت دعوى التعويض بسبب الضرر الناتج عن أعمال الإدارة و بعد انقضاء الأجل القانوني فإن القضاء المختص هو القضاء الإداري.

- إذا رفعت الدعوى بسبب الضرر الناتج عن الأعمال التدليسية عند تحرير العقد الرسمي، الذي كان محل الشهر فإن الاختصاص يؤول للقضاء العادي¹.

المبحث الثاني:

المنازعات المتعلقة بنزع الملكية

إن منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية، عبارة عن وسيلة تنتهجها دول العالم، التي تسعى إلى تحقيق المصلحة العامة عن طريق اللجوء إلى استعمال الملكية الخاصة من أجل إنجاز مشاريع تسعى من خلالها إلى تلبية حاجات المرفق العام، مقابل تعويض، أما إذا لم

1- ليندة وعلي، أمينة بلقاضي، مرجع سابق، ص 84 .

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

يتم هذا الأخير، فلمنزوع الملكية الحق في اللجوء للقضاء من أجل المنازعة في هذا الشأن، وفقا للإجراءات التي حددها المشرع الجزائري، و التي تعتبر ضمانا قانونية في مواجهة الإدارة في تقرير التعويض و حقهم فيه، وهناك منازعات كثيرة مرتبطة بهذا الشيء.

نتناول بالتفصيل منازعات نزع الملكية (المطلب الأول)، دور القاضي في تسوية نزاعات التعويض الناشئة عن نزع الملكية (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

منازعات نزع الملكية

بالرغم من أن عملية نزع الملكية للمنفعة العمومية منسوبة على الملكية العقارية، التي تعتبر من أهم الثروات التي يرتكز عليها اقتصاد الدول، إلا أنها مصدر أغلب الصراعات والنزاعات في الوسط الاجتماعي، لا يمكن للقاضي الإداري التدخل تلقائيا في عملية نزع الملكية، إلا إذا تم تحريك خصومة قضائية من طرف أحد أطراف نزع الملكية، فنتناول أحكام دعوى التعويض عن نزع الملكية (الفرع الأول)، إجراءات رفع دعوى التعويض في مجال نزع الملكية (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

أحكام دعوى التعويض عن نزع الملكية

إن دعوى التعويض دعوى قضائية، ووسيلة لحماية الحقوق و الحريات الفردية و الدفاع عنها في وجه النشاطات الإدارية غير المشروعة، و كذا المشروعة عند إلحاق الضرر بالغير بها، و لقبول هذه الدعوى أمام القضاء يجب توفر بعض الشروط سواء في أطرافها،

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

أو الجهة المختصة بتحديد التعويض، أو أجل رفع التعويض، و من ثم النظر في إجراءات رفع هذه الدعوى.

أولاً: شروط قبول دعوى التعويض عن نزع الملكية:

يتثبت من وجودها وصحتها قاضي الاختصاص (الصفة، المصلحة، الاختصاص، الميعاد).
حسب نص المادة 26 من قانون رقم 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية¹، نجد أن قانون نزع الملكية لم يحدد بصفة واضحة من هو طرف رفع دعوى التعويض، فعملية نزع الملكية تبدأ من طرف الهيئة المستفيدة من العملية إلى السلطة النازعة، و أخيراً المالك المنزوع ملكيته².

1- المستفيد من نزع الملكية

تنص المادة 02 من قانون 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية على أنه: "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، و لا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية و زيادة على ذلك، لا يكون نزع الملكية ممكناً إلا إذا جاء تنفيذاً لعمليات

1- تنص المادة 26 من القانون رقم 91-11 على أنه: " يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي".

2- محمد أفاوة، دور القاضي الإداري في مراقبة إجراءات التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون العام، تخصص: قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم قانون العام، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012-2013، ص 17.

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل: التعمير والتهيئة العمرانية، و التخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية¹.

يكون المستفيد من نزع الملكية طرفا في الخصام حسب ما أكده مجلس الدولة في قراره تحت رقم المؤرخ في 06 / 11 / 2001 أن 011993 رقم 186808 المؤرخ في 10 / 04 / 2004 " حيث أنه وطبقا لما استقرت عليه المحكمة العليا ومجلس الدولة أن المسئول عن التعويض في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هو المستفيد المباشر من العملية" .

فالمستفيد بدفع التعويض، فلا يمكن لهذه الهيئة المستفيدة من العملية أن تتذرع بإخراجها من الخصومة خاصة إذا تم إدراج المستفيد من القرار الإداري المتعلقة بعملية نزع الملكية².

نصت المادة 30 من الأمر رقم 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية على أنه : "يبلغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية إلى المنزوع منه و إلى المستفيد و يخضع للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري و عندئذ يلزم المعنيون بإخلاء الأماكن"³.

الهدف من هذه المادة هو تبيان الجهة المستفيدة من عملية نزع الملكية، و ذلك لمقاضاتها أثناء بداية عملية نزع الملكية⁴.

1- قانون رقم 91-11، مؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مرجع سابق.

2- محمد أفاوة، مرجع سابق، ص18.

3- قانون رقم 91-11، مؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مرجع سابق.

4- محمد أفاوة، مرجع سابق، ص18.

2- السلطة النازعة للملكية

نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يعد صلاحية من صلاحيات السلطة العامة ومن امتيازاتها المخولة لها فقط، لكن طلبها يمكن أن يكون من الأشخاص الاعتبارية يحكمها القانون العام، وقد تكون خاضعة للقانون الخاص وهذا ما خلق تعدد الأشخاص الذين يمكن لهم أن يطلبوا الشروع في عملية نزع الملكية، ولكن سلطة اتخاذ قرار البدء في إجراءات نزع الملكية لا تكون إلا للوالي الذي يعتبر المكلف بتنفيذ إجراءات النزع على أن تتم تحت مراقبة القاضي المختص¹.

3- المالك منزوع الملكية

المتضرر من نزع الملكية هو صاحب ملكية العقار أو صاحب الحق العقاري الذي قررت إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة على حقوقه، والمضرور غالبا ما يكون شخص طبيعي (فرد، جماعة) و سواء كان العقار لجزائري أو أجنبي إلا باستثناء السفارات الأجنبية التي تخضع لمبدأ امتداد السلطة، ويمكن من أملاك شخص اعتباري خاص (شركة مدنية، تجارية، جمعية خاصة)²، وبالنظر لنص المادة 21 فقرة 02 من قانون رقم 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية³، فإنه يتضح أنه لمنزوع

1- إيمان العباسية شنيح، نظام التعويض في مجال نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث القانونية، العدد 2، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، د-س، ص 260.

2- خالد رقيق، التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013-2014، ص 19.

3- تنص المادة 21 فقرة 02 من قانون رقم 91-11 على أنه: "و يحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأموال تبعا لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتقاتها أو عن طريق استعمالها الفعلي من قبل أصحاب الحقوق العينية العقارية الآخرين أو من التجار و الصناع و الحرفيين".

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

الملكية أن يكون أصحاب الحقوق العينية العقارية وكذا الشاغلين والمؤجرين والمهنيين والتجار¹.

ثانياً: الجهة المختصة بتحديد التعويض:

يعود الفصل في المنازعات المتعلقة بإجراءات نزع الملكية إلى القضاء الإداري، وذلك قرار المحكمة العليا في ملف رقم 475823 قرار بتاريخ 2008/11/12 في مبدأها: **القضاء الإداري هو المختص بالفصل في دعوى التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و ليس القضاء العادي**²، و كذا قرار الغرف المجتمعة رقم 008247 مؤرخ في 2003/07/22، مجلة مجلس الدولة، 2003، العدد 03، ص 64³.

1- اختصاص المحاكم الإدارية بإلغاء قرارات التصريح بالمنفعة العمومية

إن المادة 13 من قانون رقم 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، لم تنص صراحة على الجهة المختصة بالفصل بالطعون ضد قرار

1- عمر كتام، فاتح كنوش، التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم القانون العام، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016-2017، ص 52.

2- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، الصادر بتاريخ 2008/11/12، تحت رقم 475823، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، 2009، ص ص 209-213.

3- عمر حمدي باشا، القضاء العقاري (في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا)، مرجع سابق، ص 448.

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

التصريح بالمنفعة العمومية¹، لقد أحالتنا هذه المادة إلى المواد 800 و 801 السابقتين الذكر من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية².

وتنص المادة 01 من قانون رقم 98-01 المتعلق بالمحاكم الإدارية، على أنه: " تنشأ محاكم إدارية كجهات قضائية للقانون العام في المادة الإدارية. يحدد عددها و اختصاصها الإقليمي عن طريق التنظيم"³.

تنص المادة 10 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 93-186 الذي يتعلق بكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11: " بقرار من الوالي إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المذكورة واقعية في تراب ولاية واحدة"⁴.

من هنا يتضح لنا أن المحاكم الإدارية تختص نوعيا في النظر في الطعون المقدمة ضد قرارات التصريح بالمنفعة العمومية (قرارات التي يصدرها الوالي).

باستقراء نص المادتين 37 و 38 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المذكورتين سابقا، يظهر أن الاختصاص الإقليمي هنا يؤول للمحكمة التي يقع في دائرتها مقر تراب الولاية المعنية¹.

1- تنص المادة 13 من القانون رقم 91-11 " يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية".

2- قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق.

3- قانون عضوي رقم 98-01، مؤرخ في 30 ماي 1998، متعلق باختصاص مجلس الدولة و تنظيمه و عمله، ج ر، عدد 34، صادرة في 21 جوان 1998 معدل و متمم بموجب القانون العضوي رقم 11/13 مؤرخ في 16 يوليو 2011.

4- عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، د-ط، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2015، ص 508.

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

تنص المادة 28 من أمر 48-78 على ما يلي: " إذا حصل نزاع في أساس الحق أو صفة المطالبين بحقوقهم أو كل نزاع خارج عن تثبيت مبلغ التعويض وتطبيق المواد 23 و 26 و 27 أعلاه، فإن المجلس القضائي يحدد التعويض بمعزل عن هذه النزاعات والاختلافات".

إن المشرع في هذه المادة قد خول القاضي الإداري على أنه المختص إقليميا في منازعة تحديد التعويض .

إن قانون 91- 11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية سجل تراجعاً وغموضاً، بحيث لم ينص صراحة على الاختصاص الأصلي للقاضي الإداري للنظر في دعوى التعويض الناشئة عن نزع الملكية للمنفعة العامة، بل اكتفى بعبارة " الجهة القضائية المختصة".

وبتفحص المادة 26 السالفة الذكر من نفس القانون، فإنه يكون طلب تحديد مبلغ التعويض من اختصاص القاضي الإداري، و إن لم ينص المشرع عن ذلك صراحة. المشرع الجزائري لم يحدد في قانون 91 / 11 الجهة القضائية المختصة عكس الأمر رقم 48/ 76 الملغى².

2- اختصاص مجلس الدولة بإلغاء قرارات التصريح بالمنفعة العمومية

تنص المادة 09 من القانون العضوي رقم 98-01 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله التي تنص على أنه : "يختص مجلس الدولة كدرجة أولى و أخيرة

1- حامد محمود حسن عصاره، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مذكرة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015-2016، ص 53 .

2- محمد أقاوة، مرجع سابق، ص 12; انظر إدريس بوزاد، الحق في التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري: بين التقدير الإداري و الضمانات المقررة قانونا و قضاء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص: القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص 228 .

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

بالفصل في دعوى الإلغاء و التفسير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية و الهيئات العمومية الوطنية المهنية الوطنية، و يختص أيضا بالفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة¹، و هذا طبقا للمادة 901 السابقة الذكر من قانون 08-09².

حسب نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 الذي يتعلق بكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 فإنه : " يصرح بالمنفعة العمومية حسب الآتي: بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية، إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات"³.

وهذا ما أكدته في المادة 09 من القانون العضوي 98-02 المتعلق بالمحاكم الإدارية : " يفصل مجلس الدولة ابتدائيا ونهائيا في الطعون بالإلغاء المرفوعة ضد القرارات التنظيمية أو الفردية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية أو الهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية".

يفصل مجلس الدولة بالطعون بالإلغاء ضد قرارات التصريح بالمنفعة العمومية كقاضي استئناف في أحكام المحاكم الإدارية، وهذا ما أكدته نص المادة 10 من القانون العضوي 98-01 يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه و عمله⁴.

1- قانون عضوي رقم 98-01، متعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه و عمله، مرجع سابق.

2- قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق.

3- عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، مرجع سابق، ص508.

4- تنص المادة 10 من القانون العضوي رقم 98-01 على أنه : " يفصل مجلس الدولة في استئناف القرارات الصادرة

ابتدائيا من قبل المحاكم الإدارية في جميع الحالات ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

وهو ما جاء أيضا في نص المادة 02 الفقرة 02 من القانون 98-02 المتعلق بالمحاكم الإدارية أحكام المحاكم الإدارية قابلة الاستئناف أمام مجلس الدولة ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"¹.

جميع القرارات الصادرة ابتدائيا من المحاكم الإدارية قابلة للطعن فيها بالاستئناف أمام مجلس الدولة إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك²، حسب نص المادة 902 فقرة 01 من القانون 08-09 يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية"³.

ونجد القرار رقم 048551 مؤرخ في 29/07/2009، مجلس الدولة، الغرفة الرابعة "غير منشور" الجهة المختصة بنظر منازعات نزع الملكية.

"إذا انصب النزاع على نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يجب اللجوء مباشرة إلى الغرفة الإدارية بالمجلس و هذا خلال شهر من تاريخ التبليغ بقرار النزاع إن التبليغ قانوني و صحيح ما دام أنه سمح للمعني من معرفة محتواه و اللجوء إلى التظلم"⁴.

ثالثا: ميعاد رفع الدعوى:

حسب نص المادة 829 من قانون 08-09 فإن أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية يكون بأربعة أشهر⁵.

1- قانون عضوي رقم 98-02، مؤرخ في 30 مايو 1998، يتعلق بالمحاكم الإدارية، ج ر ، عدد 37، صادرة 1998.
2- محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري-مجلس الدولة-، د-ط، دار العلوم، الجزائر، 2004، ص150.
3- قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق.
4- عمر حمدي باشا، القضاء العقاري(في ضوء احداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا)، مرجع سابق، ص 447 .
5- تنص المادة 829 من قانون رقم 08-09 على أنه : "يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر، يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بالنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي".

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

وخلافا لهذه الآجال المنصوص عليه في المادة 829 من نفس القانون، فإن أجل الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية شهر واحد وذلك طبقا للمادة 13 فقرة 02 من القانون رقم 91-11 المتعلق بتحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية¹.

بعد صدور قرار المنفعة العمومية يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن فيه أمام جهة القضاء الإداري في أجل شهر من تاريخ تبليغ قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وفي هذه الحالة يصدر قرار بوقف المنفعة العمومية، باستثناء القرارات المتعلقة بإنجاز المشاريع ذات البعد الوطني والإستراتيجي الوارد ذكرها في قانون المالية لسنة 2005، فإنه يشرع في تنفيذها فورا ثم تكمل الإدارة باقي الإجراءات، والطعن فيها لا يوقف تنفيذها، لأنها تكتسب صفة النفاذ الفوري تحتاج لإثبات المنفعة العمومية فهي إجراء قانوني ومشروع².

عملية نزع الملكية لها طابع استعجالي، و هذا الطابع ينتج عنه آثار على ميعاد رفع دعوى التعويض، الذي يكون في أجل شهر من تاريخ تبليغ قرار التنازل عن الملكية³، وذلك طبقا للمادة 26 السالفة الذكر من قانون 91-11 المتعلق بتحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية⁴.

1 - تنص المادة 13 فقرة 02 من قانون رقم 91-11 على أنه: "ولا يقبل الطعن إلا إذا قدم في أجل أقصاه شهر ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره".

2- سهام قوائد، أحكام التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016-2017، ص75.

3- عمر كتام، فاتح كنوش، مرجع سابق، ص55

4- قانون رقم 91-11، مؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مرجع سابق.

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

إن عدم التبليغ الصحيح يبقي الآجال مفتوحة، و هذا ما ذهبت إليه المحكمة الإدارية، و كذا مجلس الدولة في العديد من اجتهاداتهم، فنذكر على سبيل المثال قرار مجلس الدولة تحت رقم 135931 الصادر بتاريخ 1996/11/03 حيث جاءت في حيثياته ما يلي: " حيث أن الأمر يتعلق بقرار إداري فردي فإن هذا الأخير يستلزم تبليغه للمعني بالأمر و أن عدم احترام هذا الإجراء الجوهري و حتى ولو كان المعني بالأمر يعلم بالقرار المطعون فيه، و طالما لم يبلغ له قانوناً فإنه لا يمكن أن يترتب عليه بدء سريان أجل الطعن القضائي"¹.

الفرع الثاني:

إجراءات رفع دعوى التعويض في مجال نزع الملكية

نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة عملية قانونية شكلية، تتمتع بخاصية تجعلها ذات أهمية مركبة مما تجعل الإدارة تتبع إجراءات دقيقة متعاقبة وشكليات محددة طبقاً للتشريع المعمول به، سنتطرق إليها كالتالي:

أولاً: قرار التحقيق المسبق في المنفعة العمومية:

إن التحقيق المسبق هي المرحلة التي يقوم بها الوالي المختص إقليمياً بعد تلقيه ملف المستفيد.

تختلف السلطة المختصة مصدرة قرار التصريح بالمنفعة العمومية بحسب موقع العقار المراد نزع ملكيته سواء وجد في إقليم ولاية واحدة أو عدة ولايات.

1. - محمد أقاوة، مرجع سابق، ص 22.

- التصريح بموجب قرار صادر من الوالي

إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب و لاية واحدة، فإن التصريح بالمنفعة العمومية يكون بموجب قرار صادر عن والي هذه الولاية وذلك حسب نص المادة 10 فقرة 02 السالفة الذكر من المرسوم التنفيذي 93-186 المتعلق بكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11¹.

- التصريح بموجب قرار وزاري مشترك

إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها تقع في تراب ولايتين أو عدة ولايات، فإن التصريح بالمنفعة العمومية يتم بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية، حسب الفقرة 01 من المادة 10 السالفة الذكر من نفس المرسوم أعلاه².

- التصريح بموجب مرسوم تنفيذي

هناك حالة ثالثة للسلطة مصدرة قرار التصريح بموجب مرسوم تنفيذي وهو ما جاء في نص المادة 10 فقرة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 يتعلق بكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية المعدل و المتمم بنصها على : " أما بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والاستراتيجي، يصرح بالمنفعة العمومية بمرسوم تنفيذي"³.

1- عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، مرجع سابق، ص508.

2- مرجع نفسه، ص508.

3- عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، مرجع نفسه، ص508.

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

لا يجوز الطعن في قرارات التصريح بالمنفعة العمومية الصادرة بموجب مرسوم تنفيذي وما يؤكد لنا :

المادة 65 من القانون 04-21 المتضمن قانون المالية 2005 التي تنص : "...لا يمكن للطعون التي يقدمها المعنيون للعدالة أن توقف بأي حال من الأحوال ،تنفيذ إجراء الحيازة الفورية".

حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 08-202 : " فإن الطعن بالإلغاء ضد مرسوم تنفيذي يشكل عائقا لنقل الملكية كفائدة الدولة على عكس الطعن في مجال التعويض"¹.

أما بالنسبة لمواعيد قرار التصريح بالمنفعة العمومية فله طابع استعجالي، و له اثر موقف للقرار إلى غاية فصل الجهة القضائية المختصة، و ذلك حسب ما ورد في المادة 13 فقرة 02 من قانون 91-11 " و لا يقبل الطعن إلا إذا قدم في اجل شهر ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره، وفي هذه الحالة يوقف تنفيذ القرار المصرح بالمنفعة العمومية" فنجد أن لأي طرف في الدعوى الطعن في القرار القضائي إذا كانت القرارات صادرة عن المحاكم الإدارية سواء بالمعارضة في أجل شهر من تبليغ القرار ،أو بالاستئناف أمام مجلس الدولة في أجل الشهرين و ذلك حسب المادة 14 من قانون 91-11 التي تنص:"يجب على الجهة القضائية المختصة بالنظر في الطعن أن تصدر حكمها في أجل شهرين على الأقصى، ابتداء من تاريخ الطعن".

لا يمكن الطعن بالتماس إعادة النظر و كذا استعراض الغير الخارج عن الخصومة، و لا النقض كون أن القرار ابتدائي صادر عن المحكمة الإدارية، عكس مجلس الدولة الذي تكون قراراته نهائية فيمكن الطعن في قراراته بالتماس إعادة النظر خلال شهرين من تبليغ

1- سومية دحماني، مرجع سابق ، ص33 .

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

الحكم أو ثبوت التزوير، وكذا بالطعن لتصحيح خطأ مادي لمدة شهرين من تاريخ تبليغ القرار الصادر عن مجلس الدولة المنسوب بخطأ مادي، لكن لا يمكن الطعن في قراراته بالمعارضة، اعتراض الغير الخارج عن الخصومة، و لا بالنقض¹، حسب نص المادة 15 من قانون 91-11 " يعتبر الحكم القضائي النهائي حضوريا بالنسبة لكل شخص سواء كان طرفاً في الخصام أو لا "².

ثانياً - مضمون قرار التصريح بالمنفعة العمومية

باستقراء نص المادة 10 من المرسوم 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، السالفة الذكر³، يظهر لنا في حالة ما تخلف أي عنصر من البيانات السابقة الذكر يكون قرار التصريح بالمنفعة العمومية قابل للطعن بالإلغاء، لأن لكل عنصر أهميته في عملية نزع الملكية، خاصة تقدير النفقات التي تغطي عملية نزع الملكية لها أهمية كبيرة في تعويض المنزوع منه ملكيته⁴.

1- إعلان قرار التصريح بالمنفعة العمومية

إن إعلان قرار التصريح بالمنفعة العمومية، يعني إيصاله من قبل الإدارة إلى علم المواطنين سواء بالتبليغ، أو بالنش، و ذلك حسب نص المادة 11 من قانون 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية التي تنص على: " يخضع قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان لما يلي:

1- سومية دحماني، مرجع سابق، ص 34 - 35.

2 - قانون رقم 91-11، مؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مرجع سابق.

3- قانون رقم 91-11، مؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مرجع سابق.

4- حامد محمود حسن عصاره، مرجع سابق، ص 23 .

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

- أن ينشر حسب الحالة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية،

- أن يبلغ كل واحد من المعنيين،

- أن يعلق في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته حسب الكيفيات التي حددتها المادة 66 من هذا القانون، طوال الفترة المنصوص عليها في المادة 13 من هذا القانون¹.

وتتص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 93-186 المتعلق بكيفيات تطبيق القانون رقم

91-11 على أنه: "يجب أن يكون القرار المنصوص عليه في المادة أعلاه:

- منشورا، حسب الحالة، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية أو في مجموع القرارات الإدارية للولاية،

- مبلغا لكل شخص معني،

- مشهرا في مركز البلدية التي يقع فيها الملك المراد نزع ملكيته حسب الكيفيات و خلال المدة المحددة في القانون"².

إن المشرع الجزائري في إعلان قرار التصريح بالمنفعة العمومية، قد أورد استثناء في

المادة 12 من قانون 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية³.

1- قانون رقم 91-11، مؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مرجع سابق.

2- عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، مرجع سابق، ص 510

3- تنص المادة 12 من قانون رقم 91-11 على أنه: " يمكن الإعلان عن المنفعة العمومية بدون إجراء تحقيق مسبق، فيما يخص العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني وذلك حسب كيفيات تحدد بطرق تنظيمية، و لا يخضع القرار في هذه الحالة للنشر شريطة أن يبلغ لكل من يحتمل نزع ملكيته ".

ثالثاً - عيوب القرار التصريح بالمنفعة العمومية

يعتبر قرار التصريح بالمنفعة العمومية قرار إداري، إن دعوى الإلغاء تؤسس على احد العيوب التي تشوب القرار الإداري التي نجد منها:

1- العيوب الخارجية

قد يكون قرار التصريح بالمنفعة العمومية مشوباً بعيب الاختصاص، كما قد يكون القرار مشوباً بعيب الشكل والإجراءات حيث تخالف الإدارة للقواعد والإجراءات الشكلية الواردين في الصفحة 40 من المذكرة.

حسب نص المادة 04 من القانون 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، فإن قرار التصريح بالمنفعة العمومية لا يكون إلا بعد إجراء تحقيق مسبق حول المنفعة العمومية¹، كما قد يتمثل هذا العيب في امتناع الإدارة عن تعيين لجنة تحقيق، أو تشكيل هذه الأخيرة من شخص واحد بدلاً من ثلاثة أشخاص².

كما يعد القرار الإداري كذلك معيباً بعيب الشكل والإجراءات، وعبب مخالفة القانون(عيب المحل) الواردين في الصفحة 40 من المذكرة نفسها.

2- العيوب الداخلية

نجد منها عيب الانحراف في استعمال السلطة الوارد في الصفحة 41 من المذكرة.

1- تنص المادة 04 من القانون رقم 91-11 على أنه : " يكون إجراء التصريح بالمنفعة العمومية مسبقاً بتحقيق يرمي إلى إقرار ثبوت هذه المنفعة".

2- سومية دحماني، مرجع سابق، ص37.

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 2003/01/07 في قضية المجلس الشعبي البلدي بتيزي وزو ضد ورثة المرحوم (ب.م)، حيث قضى بتأييد الحكم المستأنف على أساس أن المدعى عليها خالفت قرار الوالي المتضمن نزع الملكية لأنها منحت جزء من الأرض المخصص للمنفعة العمومية للخواص¹.

أما عيب السبب فهو وارد في الصفحة 40 من نفس المذكرة.

الرابط بين ركن السبب ونزع الملكية، هو المنفعة العمومية التي تمثل السبب الذي على أساسه يتخذ قرار التصريح بالمنفعة العمومية².

المطلب الثاني:

دور القاضي في تسوية نزاعات التعويض الناشئة عن نزع الملكية

إن القاضي الإداري يلعب دورا هاما في تسوية النزاعات المترتبة على التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، و على القاضي الإداري قبل اللجوء لأي تحقيق أن يقوم بإجراء الصلح بين الأطراف، ثم اللجوء إلى الخبرة لتقدير التعويض، ثم الانتقال للمعاينة.

الفرع الأول:

إجراء الصلح

إن الصلح طريقة ودية لتسوية نزاعات طرفين أو أكثر أو باتفاق المتنازعين على حل النزاع بينهما وقد تفرضه بعض القوانين على المتخاصمين بالحضور أمام القاضي حتى يحاولوا أن يتصالحوا، قبل رفع الدعوى، وذلك طبقا للمادة 970 من القانون رقم 08-09

1- ليندة وعلي، أمينة بلقاضي، مرجع سابق، ص 96.

2- سيد علي زادي، مرجع سابق، ص 110.

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

التي جعلت إجراء الصلح جوازي حيث نصت على أن عند عدم الاتفاق يحرر محضر عدم الصلح، فتستمر القضية¹.

الفرع الثاني:

اللجوء إلى الخبرة لتقدير التعويض

وبالرجوع إلى القانون رقم 91-11 و المرسوم التنفيذي رقم 93-186 نجد أنه لم ينص على الإجراءات والوسائل التي يعتمد عليها القاضي في تحديد التعويض.

أولاً: تعيين الخبير وتحديد مهامه:

يمكن للقاضي الإداري من تلقاء نفسه أن يأمر بتعيين خبير عقاري أو عدة خبراء للتقييم الأملاك، وفي منازعة التعويض عن نزع الملكية، فغالبا ما يحتاج القاضي الإداري إلى خبير واحد في حالة عدم الاستغلال العقاري، كما يمكن الاستعانة بعدة خبراء إذا كانت عملية نزع الملكية تمس عقارات مبنية وغير مبنية².

إذا حدث للخبير مانع لم يتوصل إلى إنجاز خبرته، فيمكن لأحد أطراف الخصوم طلب استبداله وذلك بموجب أمر من طرف رئيس المجلس³، و يمكن لأحد الخصوم رد الخبير المعين وذلك بتقديم عريضة تتضمن أسباب الرد توجه إلى القاضي الذي أمره بالخبرة في

1- تنص المادة 970 من قانون رقم 08-09 على أنه : "يجوز للجهات القضائية الإدارية إجراء الصلح في مادة القضاء الكامل".

2- محمد أقاوة، مرجع سابق، ص 30.

3- مرجع نفسه، ص ص 30-31.

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

أجل 8 أيام من تاريخ تبليغه بهذا التعيين و يفصل دون تأخير في طلب الرد بأمر غير قابل للطعن¹.

يجب على حكم الأمر بالخبرة أن يتضمن مجموعة من البيانات وذلك حسب نص المادة 128 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية².

وتتمثل مهام الخبير في المنازعات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية عموماً في :

- إستدعاء الأطراف وسماعهم،
 - فحص جميع الوثائق المتعلقة بالأراضي الموضوعة محل النزاع،
 - الانتقال إلى عين المكان وإعداد مخطط الأراضي المنزوعة، ومقارنتها بالقرارات الصادرة في هذا الشأن وتحديد الملاك وذكر هويتهم وصفة كل واحد بالنسبة للأرض.
 - إعداد تقييم نقدي للأملك المنزوعة بحسب السعر المعمول به، بتاريخ نزع الملكية³.
- وعلى الخبير أن يقوم بالتنفيذ الشخصي للمهمة الموكلة له، فلا يمكن أن يفوض أي أحد، ويباشر مهامه بمجرد استلامه للحكم.

1- إيمان العباسية شتيح، مرجع سابق، ص262.

2- تنص المادة 128 من القانون رقم 08-09 على أنه : "يجب أن يتضمن الحكم الأمر بإجراء الخبرة ما يأتي: عرض الأسباب التي بررت اللجوء إلى عرض الخبرة، وعند الاقتضاء، تبرير تعيين عدة خبراء، تبيان اسم و لقب وعنوان الخبير أو الخبراء المعيّنين مع ذكر التخصص،

تحديد مهمة الخبير تحديداً دقيقاً،

تحديد أجل إيداع تقرير الخبرة بأمانة الضبط".

3- خالد رقيق، مرجع سابق، ص63.

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

في الأخير يقوم الخبير بتحرير تقريره، ويودعه لدى كتابة الضبط الجهة القضائية، ويجب أن يراعي في ذلك الأجل المحدد في الحكم أو القرار القضائي، ويجب أن يحتوي تقرير الخبرة على ملاحظات وأقوال الخصوم ومستنداتهم وعرض تحليلي للخبرة.

ثانياً: نتائج الخبرة:

بعد انتهاء الخبير من مهمته و إيداع تقرير الخبرة في مدة لا تتجاوز الشهرين والتي تحتوي على نتائج الخبرة، ويجب أن يكون التقرير دقيق و يتضمن مختلف الملاحظات والإجابات حول المسائل التقنية التي تمكن القاضي الإداري تحديد مبلغ التعويض، بعد تفحص القاضي للتقرير، و إذا اقتنع بما أنجزه الخبير، يصادق على التقرير، والإسناد إليه في تحديد التعويض، أما في الحالة العكسية فيأخذ ما يلائمه، كما يمكن لأحد الخصوم أن يطلب إجراء خبرة ثانية إذا لم يقتنع بالتعويض¹.

الفرع الثالث:

الانتقال للمعاينة

أولاً: الأمر بالانتقال للمعاينة:

إن الأمر بالانتقال للمعاينة، إجراء جوازي ويكون في شكل قرار تحضيري مكتوب وذلك بالسماح لأطراف الدعوى الإطلاع عليه، و القاضي عند الانتقال للمعاينة يتعرض لموضوع النزاع وذلك بتقدير التعويض عن عملية نزع الملكية، وكذا أنه يمس بحقوق الأطراف، لذلك يقوم بتحديد يوم وساعة انتقاله بموجب قرار مكتوب ويسعي الطرف المستعجل لتنفيذه، وهذا

1- محمد أقاوة، مرجع سابق، ص33.

الفصل الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

بطلب يقدم إلى أمين الضبط الذي يبلغه للأطراف الأخرى¹، وذلك حسب نص المادة 146
فقرة 02 من قانون 09/08².

ثانياً: إجراء المعاينة:

يمكن للقاضي أثناء تنقله سماع أي شخص، وكذا سماع الخصوم، وذلك حسب نص
المادة 148 من قانون 09-08³، وفي حالة غياب أحد الخصوم عن الجلسة يتم استدعائه
بموجب رسالة مضمّنة مع الإشعار بالاستلام من طرف أمين الضبط، وفي حالة ما إذا كان
موضوع المعاينة يتطلب معارف تقنية يمكن للقاضي أن يستعين بأحد التقنيين وذلك بموجب
الحكم نفسه الذي يأمر بالانتقال الإداري، كما يمكنه استدعاء أي شاهد لسماع شهادته
وتصريحاته، وسماع أقوال أطراف النزاع عند الضرورة، وعند الانتهاء من المعاينة يحرر
القاضي محضر يوقعه هو، و أمين الضبط الخصوم ويودع لدى أمانة الضبط، وذلك
لتمكن أحد الخصوم الحصول على نسخة منه⁴، وذلك طبقاً للمادة 149 من نفس القانون⁵.

1- خالد رقيق، مرجع سابق، ص 68.

2- تنص المادة 146 فقرة 02 من قانون رقم 09-08 على أنه: "يحدد القاضي خلال الجلسة مكان ويوم وساعة
الانتقال، ويدعو الخصوم إلى حضور العمليات".

3- تنص المادة 148 من قانون رقم 09-08: "يمكن للقاضي أثناء تنقله، سماع أي شخص من تلقاء نفسه أو
بناء على طلب أحد الخصوم إذا رأى في ذلك ضرورة".

كما يجوز له في نفس الظروف سماع الخصوم"

4- محمد أقاوة، مرجع سابق، ص 36.

5- تنص المادة 149 من قانون رقم 09-08 على أنه: "يحرر محضر عن الانتقال إلى الأماكن، يوقعه القاضي و
أمين الضبط، و يودع ضمن الأصول بأمانة الضبط.
يمكن للخصوم الحصول على نسخ من هذا المحضر".

الفصل الثاني:

منازعات أملاك الدولة أمام القاضي الإداري

إن أملاك الدولة عبارة عن مجموعة عقارات و منقولات لتحقيق الرفاهية العامة، و تستعمل من طرف الجميع و موجودة تحت تصرف العامة سواء بالاستعمال المباشر أو بواسطة مرفق من المرافق العمومية، حيث تكون مملوكة للدولة أو لإحدى هيئاتها المحلية التابعة سواء الولاية أو البلدية، ولكن لا تندرج جميع هذه الأموال في فئة واحدة فمنها ما يكون من الأموال العامة التي تعتبر ممتلكات ثابتة و منقولة تمتلكها الدولة و تخضع للنظام القانوني الذي يحكم الأموال العامة، و كذا الأموال الخاصة بملكها الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة الأخرى ملكية خاصة، كما للأفراد ممتلكاتهم الخاصة و تخضع للنظام القانوني الذي يحكم أموال الأفراد العاديين أي القانون الخاص، وذلك طبقا لنص المادة 20 من دستور 2016 الأملاك الوطنية يحددها القانون.

و تتكون من الأملاك العمومية و الخاصة التي تملكها كل من الدولة، و الولاية، و البلدية.

يتم تسيير الأملاك الوطنية طبقا للقانون¹.

و تنص المادة 24 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 تدخل الملاك العقارية و الحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة و جماعاتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية.

تتكون الأملاك الوطنية من :

1 - قانون رقم 16-01، المؤرخ في 26 جمادى الأولى عام 1437 الموافق 6 مارس سنة 2016 ، يتضمن تعديل الدستور، ج ر، عدد 14 ، صادرة 7 مارس سنة 2016.

الأمالك العمومية و الخاصة للدولة .

الأمالك العمومية و الخاصة للولاية.

الأمالك العمومية و الخاصة للبلدية"¹.

سيتم التطرق في (المبحث الأول) إلى منازعات الأملاك الوطنية ، أما (المبحث الثاني) فسنتناول منازعات السكنات الوظيفي.

المبحث الأول:

منازعات الأملاك الوطنية

إن منازعات الأملاك، منازعات تكون إدارة أملاك الدولة طرفا فيها سواء كانت مدعية أو مدعى عليها، أو مدخلة في الخصام.

يؤول اختصاص الفصل في هذه الأملاك عندما يثور نزاع كأصل عام إلى القضاء الإداري و إلى القضاء العادي كاستثناء، فكل المنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها تخضع للقاضي الإداري إلا ما إستثنى بنص خاص وكل المنازعات التي لا تكون الإدارة طرف فيها ولو تعلق الأمر بتسيير الأملاك وطنية، فإنها تخضع للقاضي العادي إلا ما إستثنى بنص خاص، غير أن المنازعات التي تخص مؤسسات اقتصادية مخول لها قانونا استعمال صلاحيات السلطة العامة أو اتخاذ قرارات ذات طابع تنظيمي بحكم شغلها لجزء من الأملاك الوطنية العمومية أو تسييرها لمرافق عامة فتطبق عليها أحكام القانون الإداري. إن المشرع لم ينص صراحة على أن القاضي الإداري هو المختص لكن نص على

1 - قانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر، عدد 49، الصادرة في 18 نوفمبر 1990.

أن القانون الإداري هو المطبق، وحتى إذا تمسك القاضي العادي باختصاصه فهو ملزم بإخضاع النزاع لأحكام القانون العام.

في هذا المبحث سنتناول أهم المنازعات المتعلقة بالأموال الوطنية (المطلب الأول)، أهم الدعاوى القضائية التي ترفع في منازعات الأملاك الوطنية (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

بعض المنازعات العقارية

لقد تعددت ممتلكات الدولة العقارية عقب خروج الاستعمار من الجزائر، وكذا عند رحيل المواطنين من الأرياف إلى المدن، فصعب تسيير هذه الأملاك و استغلالها، مما دفع بالمشروع إلى اصدار كلا من القانون 01-81 و المرسوم التنفيذي 03-269، إلا أن تطبيقهما أدى إلى نشوب منازعات عديدة، و كذا بتطبيق القانون 03-10، فإنه نتج العديد من المشاكل التي تؤدي بطبيعة الحال إلى حدوث نزاعات على مستوى القضاء حيث تكون إما بين أعضاء المستثمرة الفلاحية فيما بينهم، أو بينهم و بين أشخاص آخرين خاضعين للقانون الخاص، و إما أن تثور فيما بين المستثمرة و احد أشخاص القانون العام. سنحاول في هذا المطلب التطرق إلى منازعات بيوع أملاك الدولة من خلال القانون رقم 01-81 (الفرع الأول)، المنازعات المتعلقة بالأراضي الفلاحية في إطار القانون 03-10 (الفرع الثاني).

الفرع الأول

منازعات بيع أملك الدولة من خلال القانون رقم 01/81

إن تطبيق القانون 01-81 أدى إلى نشوب منازعات تتجلى عموماً في :

أولاً: المنازعات المترتبة على مدى شرعية التنازل

تنص المادة 02 من القانون 01-81 على: " المحلات السكنية من البنايات الجماعية و المساكن الفردية التي آلت للدولة بموجب الأمر رقم 66-102، و البنايات التي أعيد دمجها في أملك الدولة بموجب الأمر رقم 70-11 .

- المحلات السكنية و البنايات الجماعية و المساكن الفردية لقطاع الكراء التابعة لمكاتب الترقية و التسيير العقاري أو المدمجة في ثروتها.

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية و المساكن الفردية التي تسييرها إدارة أملك الدولة و الشؤون العقارية.

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية و المساكن الفردية التابعة للجماعات المحلية و لنقابات البلدية، و المحلات السياحية ذات الاستعمال السكني المنصوص عليها في المادة 88 من القانون رقم 80-11.

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية و المساكن الفردية التابعة للمؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية بمختلف أنواعها.

- المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية التي تماثل صفتها القانونية صفة الأملاك المشار إليها في الفقرات 1 و 2 و 3 و 4 أعلاه، و كذا الحقوق التجارية المرتبطة بها و المتعلقة أساساً بالمحلات التي أعيد دمجها في أملك الدولة و التي آلت إليها بموجب

القانون، و تلك التي تسيرها إدارة أمالك الدولة، و كذا التابعة للجماعات المحلية و للقطابات البلدية آنذاك"¹ .

و الأملاك القابلة للتنازل حسب نص المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-211" الأملاك العقارية التابعة للدولة.

- الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية و التسيير.

بشروط أن تكون مستلمة أو موضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004"².

يستثنى من هذا المرسوم، كل الأملاك التابعة للجماعات المحلية التي تم تحديد كفيات التنازل عنها طبقا لنص المادة 50 من قانون المالية 2016 التي عدلت أحكام المادة 41 من القانون رقم 2000-06 والمتضمن قانون المالية لسنة 2001 على أنه : " ... لا يمكن التنازل عن أملاك الجماعات المحلية إلا بعد المصادقة على مداوات المجالس الشعبية الولائية البلدية من قبل السلطة الوصية..."³.

و تنص المادة 03 من القرار الوزاري المشترك على أنه: " يجب أن تكون العقارات المبنية أو غير المبنية التي يمكن التماس شرائها :

- تابعة للأملاك الخاصة للدولة .

- غير مخصصة أو محتمل تخصيصها لأغراض خدمات أو تجهيزات عمومية.

1- قانون رقم 81-01، مؤرخ في 07 فبراير 1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الطابع السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج ر، عدد 06، 1981 معدل ومتم بالقانون رقم 86-03، المؤرخ في 04 فيفري 1986، ج ر، عدد 05، 1986.

2- مرسوم تنفيذي رقم 03--269، مؤرخ في 07 أوت 2003، يحدد شروط و كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004، ج ر، عدد 48، 2003.

3- قانون رقم 15-18، المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، يتضمن قانون المالية، لسنة 2016، ج.ر، العدد 72، لسنة 2015.

- واقعة في القطاعات الحضرية أو قابلة للعمران كما هو محدد في الأدوات الخاصة بالتهيئة و التعمير أو المخصصة لاستيعاب برامج انجاز السكن الريفي المدعم .
- المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية التي تماثل صفتها القانونية صفة الأملاك المشار إليها في الفقرات 1 و2 و3 و4 أعلاه، وكذا الحقوق التجارية المرتبطة بها¹.
- أما الأملاك غير القابلة للتنازل فنجد منها :
- البنايات الجماعية المهددة بالانهيار التي يستوجب قدمها المثبت قانونا من المصالح الإدارية المختصة هدمها.
- البنايات و المحلات المعنية بإجراء المرافعة أو بعمليات للتجديد تتم تنفيذا للمخططات العمرانية الرئيسية السارية في تاريخ التعبير عن إرادة الاكتساب.
- المساكن و المحلات التابعة لمكاتب الترقية و التسيير العقاري المخصصة لحاجيات الدولة و الجماعات المحلية .
- البنايات و المحلات التجارية ذات الطابع السياحي المشار إليها في المادة 88 من قانون المالية لسنة 1981، التي هي جزء من مجموعة سياحية، أو لها أهمية خاصة في النشاط السياحي و التي تحدد قائمتها بموجب مرسوم .
- مساكن الخدمة التي هي جزء لا يتجزأ من البنايات التي تستعملها الدولة، و جماعاتها الإقليمية و المؤسسات و الأجهزة و الهيئات العمومية، وكذلك المساكن الضرورية لممارسة الوظائف، و المساكن المرتبطة مباشرة باستغلال الوحدات الصناعية و المنجمية.
- المحلات المخصصة لنشاط المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية.
- البنايات الفردية من النوع الرفيع.

1 - القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 05 أبريل 2003، يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة لأملك الخاصة للدولة و المخصصة لانجاز عمليات التعمير أو البناء، ج.ر، العدد 35، لسنة 2003.

المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي، التي تعتبرها الهيئة التنفيذية للبلدية واسعة المساحة، و بعد ترخيص من الوزير أو الوزراء المعنيين و تبعا لعناصر كل ملف و كل فرع نشاط .

المحلات والعقارات المرتبة كأثار تاريخي .

الأملك العقارية المبنية المرتبطة بمزارع القطاع الفلاحي¹.

وكذا يمنع التنازل عن الأراضي ذات القيمة العالية إلى جانب الأراضي الفلاحية، التي يجب الحفاظ عليها خاصة تلك التي منح لها حق الانتفاع الدائم .

أما في المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-211، فنجد أنه استثنى من البيع الأملك العقارية التالية:

الأملك الموضوعة حيز الاستغلال بعد أول يناير 2004.

الأملك العقارية التابعة للجماعات المحلية التي سيتم تحديد كفيات التنازل عنها بموجب نص لاحق.

- السكنات المنجزة لغرض سير المصالح و الهيئات العمومية للدولة والجماعات المحلية.

- الأملك العقارية المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي².

إن طلب المواطن المتضمن التنازل عن ذمة عقارية إيجاريه تابعة للقطاع العمومي قد تم رفضه وعدم قبوله، لذا يجب على الإدارة تسبيب رفضها سواء بعدم توافر الشروط المنصوص عليها قانونا في العقار المراد الحصول عليه، أو يكون العقار غير قابل للتنازل عليه.

1 - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص306، ص307 .

2 - ليندة عياش، سهيلة بحايري، التنازل عن الأملك العقارية التابعة للدولة ذات الاستعمال السكني و المهني في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015-2016، ص43.

أكدت ذلك مجلس الدولة في قراره الصادر ب تاريخ 1997/03/26 تحت رقم 116647، في مبدأها " حيث أن المستأنف عليها كانت مستأجرة من لدن بلدية هيلوليس لمحل ذي استعمال مهني كصيدلية بموجب العقد المؤرخ في 1984/04/01.

- حيث أنه في إطار التنازل عن أملاك الدولة، التمسّت السيدة (ب.ب.أ) شراء المحل المذكور.

- حيث أنه بمقتضى قرار لجنة الدائرة فإن طلبها قوبل بالرفض.

- حيث أنه بناء على طعن المستأنف عليها فإن اللجنة الولائية أيدت قرار الرفض .

- حيث أن السبب الوحيد المثار من طرف اللجنة المذكورة أعلاه يتمثل في كون المحل ذو منفعة عمومية.

- حيث أن المادة 03 من القانون رقم 81-01 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن أملاك الدولة صنفت قائمة الأملاك القابلة للتنازل عنها.

- حيث أنه بسبب عدم وضوح أسباب الرفض، فإنه يتعذر بذلك تصنيف المحل المتنازع عليه من ضمن الأصناف المذكورة في المادة 03 المذكورة أعلاه.

- حيث انه، ففي حالة ما إذا كانت لجنة الدائرة و الولاية لها الحق في رفض طلب الشراء ، فإنه يتعين بالنتيجة تسبب تبرير هذا الرفض وفقا لمقتضيات المادة 03 من القانون رقم 81-01 المؤرخ في 1981/02/07 المتعلق بالأملاك غير القابلة للتنازل عنها، أو طبقا لمقتضيات المادة 05 و 06 من نفس القانون المتعلقين بالأشخاص اللذين يحق لهم الترشح للشراء.

- حيث أن قرار الرفض اتخذ بمخالفة مقتضيات القانون رقم 81-01 المؤرخ في 1981/02/07، و انه يتعين بالتالي القول بأنه اتخذ خرقا للقانون".

لقد تم التنازل عن الثروة العقارية التابعة للقطاع العام التي شرع في استغلالها قبل أول يناير 1981 و هذا نظرا لتقدمها و صعوبة تسييرها من طرف الدولة و ذلك بموجب المادة

01 من القانون رقم 81-01، ولكن سرعان ما تم تمديد عملية التنازل و ذلك إما بدفع السعر نقدا أو بالتقسيط وفق الشروط التنظيمية المطبقة على بيع المساكن الجديدة، إلى الذمة العقارية الايجارية التابعة للقطاع العام بعد فاتح يناير 1981 ، وهذا بموجب صدور القانون رقم 86-03 المؤرخ في 04/02/1986 المعدل و المتمم للقانون رقم 81-01¹.

حصر القانون عملية التنازل على طائفة معينة من الأشخاص، وذلك حسب المادة الأولى من القرار الوزاري المشترك على أنه : " يبين هذا القرار الوزاري المشترك في إطار أحكام المادتين 12 و 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 و المذكور أعلاه، شروط و كفيات التنازل بالتراضي لمتعاملين عموميين أو خواص عن عقارات مبنية أو غير مبنية تابعة للدولة و معدة للاستعمال في إنجاز عمليات التعمير أو البناء"، من هنا يتضح الأشخاص المستفيدين من التنازل بالتراضي عن العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة ألا وهم المتعاملون العموميون أو الخواص و الذين يقصد بهم في مفهوم القرار الوزاري المشترك كل شخص طبيعي أو معنوي يمكنه القيام بعمليات التعمير و البناء.

يمكن أن يترشح لاكتساب المحلات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي أو المهني الأشخاص الطبيعيون ذو الجنسية الجزائرية، و شركات الأشخاص و الشركات التجارية الخاضعة للقانون الخاص الجزائري، و التي يحمل كل الشركاء فيها الجنسية الجزائرية و الذين يثبتون أنهم المستأجرون الشرعيون و أنهم موفون لالتزاماتهم الايجارية و يمارسون نشاطهم في هذه الأماكن، وهذا وفقا للقرار الصادر عن مجلس الدولة رقم 75212، الذي نص على أنه: " من المقرر قانونا أنه يمكن أن يترشح لاكتساب المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي الأشخاص الطبيعيون ذو الجنسية الجزائرية الذين يثبتون أنهم المستأجرون الشرعيون و أنهم مستوفون لالتزاماتهم الايجارية و يمارسون نشاطهم في هذه الأمكنة، و لما كان من الثابت في قضية الحال- أن

1 - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 307، ص 308.

المطعون ضده لا تربطه بالطاعة المألقة للمحل المتنازع عليه أية عاقلة إجارية قانونية فإن قضاة الموضوع برفضهم طلب الطاعة برد المطعون ضده خالفوا القانون"¹.

تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 269-03 المؤرخ في 07 أوت 2003 على مايلي: "يتم التنازل عن الأملاك العقارية المذكورة في المادة الأولى أعلاه، لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري، على أساس قيمتها التجارية"، و لقد أكدت ذلك المحكمة العليا الغرفة الإدارية في قرارها رقم 89198 بتاريخ 1992/12/06 "من المقرر قانونا أنه يشترط للترشح لشراء ملكاً من أملاك الدولة توافر شرطين متلازمين هما: الحيابة على سند أولاً، وشغل الأمكنة بصفة مستمرة ثانياً. ومن المستقر عليه قضاء أنه في حالة عدم توافر هذين الشرطين معا تعطى الأولوية للشخص الذي سندا قانونيا.

ولما ثبت من مستندات القضية الحالية أن الشقة المتنازع عليها هي ملك للدولة، ولم تعط مصلحة أملاك الدولة موافقتها على عقد التنازل المحتج به، فإنه بالتالي يعد غير قانوني و لا ينتج آثاره".

بالنسبة للزوجة المطلقة المستفيدة من السكن بعد حكم الطلاق لحضانة الأولاد لا يخول لها القانون الاستفادة منه لأن حقها فيه ينتهي بانتهاء الحضانة فنجد في القرار الصادر عن مجلس الدولة رقم 81197 بتاريخ 1990 /12/23 على أنه: "من المقرر قانونا، يجوز للقاضي في حالة الطلاق أن يعين من الزوجين من يمكنه الانتفاع بحق الإيجار لأجل حضانة الأولاد. ولا يكتسب حق السكن الممنوح للمطلقة باعتبارها حاضنة، الصبغة النهائية بل ينتهي بانتهاء مدة الحضانة لأن هذا الحق مقصور على الانتفاع وليس سندا للملكية.ومن ثم فإن إبطال عقد التنازل - لفائدة الزوج - في قضية الحال ليس له أي مبرر قانوني".

1 - ليندة عيباش، سهيلة بحايري، مرجع سابق، ص 43، ص 44.

يمكن للشاغلين الشرعيين للأموال العقارية ذات الاستعمال السكني، الاستفادة من صيغة الدفع بالتقسيط أو الاستفادة من تخفيض قيمته 10 % في حالة اختيار صيغة الشراء بدفع كامل الثمن فورا¹.

بالعودة للمحلات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي أو المهني، فإنه يمكن للأشخاص الطبيعيين ذوو و الجنسية الجزائرية و شركات الأشخاص أو الشركات التجارية الخاضعة للقانون الخاص الجزائري والتي يحمل كل الشركاء فيها الجنسية الجزائرية والذين يثبتون أنهم المستأجرون الشرعيون وأنهم موفون لالتزاماتهم الايجارية ويمارسون نشاطهم في هذه الأماكن أن يترشحوا لاكتسابها².

لا يستفيد من صيغتي الدفع بالتقسيط أو تخفيض القيمة الشاغلون الشرعيون للأموال العقارية ذات الاستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي الراغبون في شراء محلاتهم. يجب أن لا تتعدى الاستفادة من عملية التنازل محلاً واحداً سكنياً سواء أكان تجارياً أم حرفياً أم مهنياً، و يجب أن يخضع مقرر التنازل إلى شكلية الإشهار العقاري، و ذلك من اجل تكريس مبدأ المساواة بين كل الأفراد .

لقد أقر مجلس الدولة في مبدأه : " من المقرر قانوناً أن كل تنازل عن أملاك الدولة لصالح أشخاص يخضع إلى قواعد الإشهار حرصاً على تساوي حظوظ المترشحين. ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوباً بعيب خرق القانون. ولما كان من الثابت - في قضية الحال - أن المقرر الإداري الذي منح القطعة الأرضية دون استيفائه لشكلية الإشهار والتي هي من النظام العام، خالف القانون وتجاهل مبدأ مساواة المواطنين أمام القانون. ومتى كان كذلك استوجب إبطال القرار المطعون فيه".

بالرجوع للمادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 13- 153 المؤرخ في 15 أبريل 2013 فإن المترشحون الذين سبق لهم اكتساب ملك عقاري ذي نفس الاستعمال من الدولة

1 - سيد علي زادي، مرجع سابق، ص 55.

2- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 310، ص 311.

أو استفادوا من إعانتها المالية الموجهة للسكن يتم إقصائهم من الاستفادة من التنازل عن الأملاك العقارية¹.

ثانياً: الجهة القضائية المختصة بالنظر في الطعن في عملية التنازل

أ- اختصاص لجان الطعن الإدارية

تختلف هذه اللجان فمنها:

1- اختصاص لجنة الدائرة

أحدث المشرع للنظر في عملية التنازل عن أملاك الدولة لجنة الدائرة التي تختص بطلبات الشراء التي يجب إيداعها من قبل المقيم الشرعي لدى لجنة الدائرة التي أسسها الوالي المختص إقليمياً لهذا الغرض، ويتعين على هذه اللجنة الفصل في كل طلب شراء في أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، ويجب عليها تعليل كل رفض للطلب، وكذا لجنة الولاية التي يترأسها الوالي حيث تنظر في الطعون المحتملة ضد قرارات لجنة الدائرة، التي توجه إلى اللجنة الولائية في أجل شهر من تاريخ استلام التبليغ و يجب على اللجنة الفصل في الطلبات في شهر واحد ابتداء من تاريخ إخطارها²، وتختص أيضاً في تنشيط العمليات التي تجريها لجنة ما بين البلديات .

يقدم عرض للجنة الوطنية عن نتائج العملية، و أن قرار لجنة البلديات يخضع وجوباً عند الرفض لطلب التنازل إلى التظلم فيه أمام اللجنة الولائية خلال الشهرين التاليين لتاريخ تبليغ القرار المتخذ ضده و بالتالي لا يقبل الطعن أمام المحكمة الإدارية ما لم يكن مسبقاً بطعن أمام اللجنة الولائية و إلا حكم بعد قبول الدعوى شكلاً.

1 - سيد علي زادي، مرجع سابق، ص ص 57- 58.

2 - المرجع نفسه ، ص ص 58-59 .

2- إختصاص اللجنة الوطنية

نجد على رأس هذه اللجنة وزير الداخلية و الجماعات المحلية على المستوى الوطني و تقوم بالسهر على تطبيق التنظيم المعتمد في مجال عملية التنازل، وتتبع عمل اللجان و تقديم عرض للحكومة حول تطوير و سير العملية¹.

ب- إختصاص القاضي الإداري

المبدأ العام هو أن منازعات الأملاك الخاصة للدولة في الجزائر تخضع للقاضي الإداري، مثلها مثل منازعات الأملاك العامة، فلا تخضع لإختصاصات القاضي العادي إلا بوجود نص صريح².

يرى بعض الحقوقيين أن الإختصاص يعود إلى الجهات القضائية التابعة للقانون العام في حالة رفض الطعن المقدم إلى لجان الطعن الإدارية أو عدم تلقي الرد في الآجال المحددة، و يؤكد ذلك المادة 35 من القانون رقم 81-01 التي تنص على أنه: " يجوز للأفراد المترشحين لشراء الأملاك أن يرفعوا طعنا قضائيا، في حالة رفض تظلمهم، إلى الهيئات القضائية التابعة للقانون العام"³.

إن اجتهاد المحكمة العليا عند تفسيره للمادة 35 من القانون رقم 81-01، استقر على تكريس إختصاص القضاء الإداري سواء في مجال منازعات عقود التنازل أو في مجال القرارات الصادرة عن اللجنة الولائية للتنازل، فأكدت في قرارها المؤرخ

1 - سليمة صيفاوي، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا و قضاء، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة 1-الحاج لخضر، 2017-2018، ص 278.

2 - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 315.

3 - سيد علي زادي، مرجع سابق، ص 61.

في 22/03/1993 على: " إن الأمر يتعلق بعقد (إيجار - بيع) الذي له طابع إذعان إداري ومن ثم فإن 157 المنازعة المتعلقة به تخضع لاختصاص الجهة القضائية الإدارية".

باستقراء مواد المرسوم التنفيذي رقم 03-269، يتضح أنه لم تتم الإشارة إلى الجهات القضائية المختصة بالفصل في منازعات التنازل عن تلك الأملاك، وبالتالي يمكن تطبيق القواعد العامة التي تقضي باختصاص القاضي الإداري¹.

الفرع الثاني

المنازعات المتعلقة بالأراضي الفلاحية في إطار القانون 03-10

المستثمرة الفلاحية شركة مدنية²، و هذا ما ذهب إليه القرار رقم 184041، مؤرخ في 16/12/1998، م ق 1998، عدد 02، ص 41 " أنه لما كانت المستثمرة الفلاحية تتمتع بالشخصية المعنوية كشركة مدنية طبقا للمادة 13 من القانون 19/87...."³، و تنص المادة 46 من القانون رقم 08-16: " المستثمرة الفلاحية وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة و غير المنقولة و من مجموع قطعان المواشي و الدواجن و الحقول و البساتين و الاستثمارات المنجزة، و كذا القيم غير المادية بما فيها العادات المحلية"⁴، و نجد أنه هناك نوعين من المنازعات تحدث بمناسبة تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية، نزاع يقع بين أعضاء المستثمرة فيما بينهم، أو بينهم وبين أشخاص خاضعين

1 - سيد علي زادي، مرجع سابق، ص ص 62-63.

2 - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 138.

3 - عمر حمدي باشا، القضاء العقاري (في ضوء احداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا)، مرجع سابق، ص 23.

4 - عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، مرجع سابق، ص 447.

للقانون الخاص، أو إما بين المستثمرة و احد أشخاص القانون العام¹ ، مثل هذه المنازعات تدخل ضمن اختصاص القضاء العادي، لكن يختص القاضي أيضا ببعض المنازعات تطبيقا للقواعد العامة التي تحكم توزيع الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري².

أولاً: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

إن جل منازعات المستثمرات الفلاحية تدخل ضمن اختصاص القضاء العادي وذلك حسب ما جاء في أحكام المادة 06 من القانون رقم 87-19 على أنه "تمنح الدولة المنتجين الفلاحين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة.

يمنح حق الانتفاع الدائم مقابل دفع أتاوى من طرف المستفيدين يحدد وعائها و كفيات تحصيلها في قوانين المالية".

والتي تقابله المادة 04 فقرة 01 من القانون الجديد رقم 03-10 حيث تنص على: "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز"، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كفيات تحديدها وتخصيصها بموجب قانون المالية".

1 - وليد صوكو، النظام القانوني للامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مذكرة للحصول على شهادة الماجستير في القانون، فرع : القانون، تخصص : الهيئات العمومية و الحوكمة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013-2014، ص149.

2 - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، منازعات عقارية، مرجع سابق، ص 138.

تنص المادة 20 من قانون رقم 10-03 :¹ "تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط و المقاضاة و التعهد و التعاقد طبقا لأحكام القانون المدني".¹

إن العلاقة القانونية بين الدولة وأعضاء المستثمرة الفلاحية هي إيجار فلاحي غير محدد المدة وعليه، فالطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية ولعقد الامتياز الذي يربطها بالدولة هي علاقة يحكمها القانون الخاص نظرا للإحالة المتكررة لأحكام القانون المدني.²

قد تبرم المستثمرات الفلاحية عقودا مدنية مع الغير، وقد تنشأ التزامات فيما بين أعضائها حول الاستغلال الفلاحي والأرباح أو التنازل عن الحصص، أو تسوية التركة بعد الوفاة وهو ما يجعلها تتقاضى أمام القاضي العادي بخصوص هذه المسائل:

أ - **حماية حق الامتياز** : فلرئيس المستثمرة الحق في رفع دعوى عقارية على كل من يعتدي على الوعاء العقاري المخصص للمستثمرة الفلاحية في إطار دعوى حماية حق الامتياز .

ب- **حق المطالبة بالأرباح**: عقد الامتياز حق عيني عقاري³، يمنح على الشيوخ و بحصص متساوية بين أعضاء المستثمرة، و على المستثمر صاحب الامتياز المشاركة شخصيا أعمال المستثمرة و إلا فقد حقه في المطالبة بالأرباح التي تدرها المستثمرة⁴، حيث تنص المادة 22 **فقرة 01** من القانون رقم 10-03 :**"يجب على المستثمرين أصحاب الامتياز إدارة مستثمراتهم الفلاحية مباشرة و شخصيا"**⁵

1 - عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، مرجع سابق، ص 466.

2 - سيد علي زادي، مرجع سابق، ص 14.

3 - يمينة منقلتي، ديهية طاشور، استغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون الخاص الداخلي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم القانون - نظام ل . م . د ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 51.

4 - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 139.

5- عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، مرجع سابق، ص 469.

إن العضوية وحدها في المستثمرة لا تكفي لطلب التعويض أمام القضاء عن الأرباح المحققة من قبل المستثمرة¹.

ج - ممارسة حق الشفعة : إن الدولة تمارس حق الشفعة، و ذلك بواسطة الديوان الوطني للأراضي²، و يكون هذا الحق في العقارات فقط وذلك بناء على قرار رقم 179132، مؤرخ في 1998/03/25، م ق 1998، عدد 01، ص 89 " إن المادة 794 من القانون المدني تنص على أن حق الشفعة لا يكون إلا في العقارات ولا يمكن ممارسته في المحلات التجارية (القاعدة التجارية)³.

د- الإخلال بالالتزامات القانونية أو الاتفاقية : تنص المادة 22 فقرة 02 من قانون رقم 10/03 : " عندما تكون المستثمرة الفلاحية مشكلة من عدة مستثمرين أصحاب الامتياز، فإنه يتعين عليهم بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير، تحديد العلاقات فيما بينهم و لاسيما منها:

- طريقة تعيين ممثل المستثمرة الفلاحية ،
- طريقة أو طرق مشاركة كل واحد منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية،
- توزيع و استعمال المداخل⁴.

1 - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 139.

2 - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، مرجع نفسه، ص 139.

3- عمر حمدي باشا، القضاء العقاري (في ضوء احدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا)، مرجع سابق، ص 285.

4 - عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، مرجع سابق، ص 467 ; انظر وليد صوكو، مرجع سابق، ص 150.

عند خرق هذه الالتزامات او الاتفاقية، فالقسم العقاري ينظر في الدعاوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة¹.

ثانيا: منازعات القضاء الإداري

باستقراء نص المادة 800 من قانون 08-09، يتضح أن الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات التي تنشأ بين الإدارة وبين المستثمرين أصحاب الامتياز هي المحاكم الإدارية، و لكون أحد أطراف الخصومة هو الوالي باعتباره الممثل القانوني للدولة، فالاختصاص يعود إلى المحاكم الإدارية المختصة إقليميا، وذلك حسب المادة 10 من قانون رقم 90-30 : " يتولى الوزير المكلف بالمالية و الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي تمثيل الدولة و الجماعات الإقليمية في الدعاوى القضائية المتعلقة بالأموال الوطنية طبقا للقانون"، و كذا المادة 125 من نفس القانون : "عملا بالمادة 10 من هذا القانون يختص الوزير المكلف بالمالية، و الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي، كل واحد فيما يخصه وفقا للشروط و الأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به، بالتمثل أمام القضاء مدعيا أو مدعى عليه فيما يخص الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ما لم تكن هناك أحكام تشريعية خاصة، و يمتد هذا الاختصاص إلى الأملاك التابعة للأملاك الوطنية العمومية عندما تؤدي المنازعة مباشرة إلى التشكيك في ملكية الدولة للملك المعني أو التشكيك في حماية الحقوق والالتزامات التي يتعين عليهم الدفاع عنها أو المطالبة بتنفيذها أمام العدالة"².

1 - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 139.

2 - عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، مرجع سابق، ص 131.

يختص القاضي الإداري بالنظر في :

أ- التشكيك في الملكية : كأن يدعي شخص بأن الوعاء العقاري الذي منح للمستثمرة في إطار عقد الامتياز يعد ملكا له بموجب عقد ملكية رسمي¹، إن قرار رقم 186653، مؤرخ في 1999/04/28، م ق 2000، عدد 01، ص 145 ينص في مبدئه "القضاء الإداري هو المختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بملكية أراضي المستثمرات الفلاحية باعتبار الدولة مالكة حق الرقبة"².

ب - نزع الملكية من أجل المنفعة العامة : يرد على الوعاء العقاري التابع للمستثمرة الفلاحية، فأى نزاع يتعلق بنزع حق الامتياز يختص به القاضي الإداري³.

ج- دفع الإتاوات : في حالة ما إذا لم تدفع الإتاوة يحق لمديرية أملاك الدولة المطالبة بتحصيلها عن طريق القضاء الإداري.

د- الطعن في عقد الفسخ الإداري لحق الامتياز : يكون من حق المستثمر اللجوء إلى المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء عقد الفسخ الإداري لعقد الامتياز وذلك في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية⁴.

1 - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 140.

2 - عمر حمدي باشا، قضاء عقاري (في ضوء احداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا)، مرجع سابق، ص 26.

3 - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 140.

4 - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 141؛ انظر ربيعة صبايحي، عقد الامتياز الفلاحي بين النص القانوني و إشكالات الواقع العملي، المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسية، العدد 1، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2005، ص 120، ص 123؛ انظر يمينة منقلتي، ديهية طاشور، مرجع سابق، ص 83، ص 84.

ثالثاً: الأشخاص المؤهلون لتمثيل إدارة الأملاك الوطنية أمام القضاء

تنص المادة 10 من قانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية على أنه: " يتولى الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي تمثيل الدولة والجماعات الإقليمية في الدعاوى القضائية المتعلقة بالأملاك الوطنية طبقاً للقانون"¹، و تنص المادة 125 منه على أنه : " عملاً بالمادة 10 من هذا القانون يختص الوزير المكلف بالمالية، و الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي، كل واحد فيما يخصه وفقاً للشروط و الأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به، بالمثل أمام القضاء مدعياً و مدعى عليه فيما يخص الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ما لم تكن هناك أحكام تشريعية خاصة، و يمتد هذا الاختصاص إلى الأملاك التابعة للأملاك الوطنية العمومية عندما تؤدي المنازعة مباشرة إلى التشكيك في ملكية الدولة للملك المعني أو التشكيك في حماية الحقوق و الالتزامات التي يتعين عليهم الدفاع عنها أو المطالبة بتنفيذها أمام العدالة".

و تنص المادة 126 من القانون أعلاه على أنه : " يختص الوزير المكلف بالمالية بالمثل أمام القضاء بشأن الحطام و الكنوز مع مراعاة الأحكام المناسبة المنصوص عليها في الاتفاقيات الدولية التي تكون الجزائر طرفاً فيها"².

ونجد المرسوم التنفيذي 454/91 المتضمن تحديد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كميّات ذلك في المادة 183 حيث تنص على أنه : " عملاً بأحكام المواد 9 و 125 و 126 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول

1 - عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، مرجع سابق، ص 131.

2 - عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، مرجع نفسه، ص 185.

ديسمبر سنة 1990 المذكور أعلاه، يختص الوزير المكلف بالمالية بمتابعة الدعاوى على اختلاف أنواعها بصفته مدعيا أو مدعي عليه، و تتعلق هذه الدعاوى بما يأتي :

(1) جميع الأملاك الخاصة التابعة للدولة، التي تسييرها إدارة الأملاك الوطنية مباشرة ومن ضمنها الأملاك المخصصة للمصالح التابعة للوزارة المكلفة بالمالية.

(2) تسيير الأملاك التابعة لملكية الخواص التي تسند إليه و إدارتها، طبقا للقانون أو بمقتضى حكم قضائي.

(3) تحديد طابع الملكية الوطنية العامة و الخاصة طبقا للقوانين المعمول بها.

(4) حق ملكية الدولة و جميع الحقوق العينية الأخرى التي يمكن أن تنجم عن الأملاك المنقولة و العقارية التابعة للأملاك الوطنية.

(5) صحة جميع الاتفاقيات التي تتعلق باقتناء الأملاك الوطنية و تسييرها أو التصرف فيها، و تطبيق الشروط المالية لهذه الاتفاقيات.

و تنص المادة 188 من نفس المرسوم على أنه : " إذا استثنيت آثار القوانين الخاصة التي قد تنص على غير ذلك، و اشترط أن لا يتعلق النزاع بإحدى المسائل المذكورة في المادة 183 أعلاه، يختص الوزراء في إطار صلاحياتهم، مع الأجهزة المخولة في المنشآت و المؤسسات العمومية على اختلاف أنواعها و حدهم بتمثيل الدولة أمام القضاء و متابعة الدعاوى، المتعلقة بما يأتي:

(1) عقود تسيير الأملاك الوطنية التي يتولى تسييرها و التصرف فيها و استغلالها و استصلاحها وفقا للقوانين و التنظيمات المعمول بها.

(2) الأملك التي تخصص لهم أو يمنحونه إياها أو تسند إليهم
مخصصات لهم أو لضرورات الخدمة¹.

فمن خلال النصوص المذكورة أعلاه سنتطرق إلى معرفة الأشخاص المؤهلين
لتمثيل إدارة الأملك الوطنية على المستوى الإقليمي و على المستوى المركزي.

أ- على المستوى الإقليمي

نجد على المستوى الإقليمي كل من المدير الولائي لأملك الدولة والمدير الولائي
للحفظ العقاري وكذا الوالي كرئيس المجلس الشعبي .

1-المدير الولائي لأملك الدولة

بالنظر للقرار المؤرخ في 23 نوفمبر 1992، فإنه يؤهل المدير الولائي لأملك
الدولة و يتدخل شخصيا أو بالتمثيل من أحد أعوان الإدارة التابعة لمصلحته مصحوبا
بوكالة أو يمثل بواسطة محامي، لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام
العدالة في القضايا المتعلقة بأملك الدولة المرفوعة أمام المجالس القضائية².

2-المدير الولائي للحفظ العقاري

يكون ميدان تدخل هذا المدير الولائي للحفظ العقاري في مسك السجل العقاري،
كالإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، خاصة القرارات المتخذة من طرف المحافظين
العقاريين أثناء أدائهم لوظائفهم العادية على مستوى المحافظات، ويكون ذلك فيما يلي :

- 1 - مرسوم تنفيذي رقم 91-454، مؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991، يحدد شروط إدارة الأملك الخاصة و العامة
التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفايات ذلك، ج ر، عدد 60، صادرة في 24 نوفمبر سنة 1991.
- 2 - خالد باعيسي، حماية الأملك الوطنية العامة في القانون الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر
في الحقوق، تخصص: قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر،
بسكرة، 2013-2014، ص 54.

- الالتزامات المترتبة على إعداد مسح الأراضي والمحافظه عليها وهذا ما نصت عليه المادة 05 من الأمر المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

- المنازعات المترتبة عن مسك البطاقات العقارية.

- القرارات المتخذة من قبل المحافظ العقاري¹.

3- اختصاص الوالي

إضافة إلى نص المادتين 09 و 10 السالفة الذكر من القانون 90 / 30 المتعلق بالأموال الوطنية، تنص المادة 09 منه على أنه : " يتولى الوزراء المعنيون و الولاية و رؤساء المجالس البلدية و السلطات المسيرة الأخرى تمثل الدولة والجماعات الإقليمية في الدعاوى القضائية المتعلقة بالأموال الوطنية طبقا للصلاحيات التي تخولها إياهم القوانين والتنظيمات"² ، كذلك المادة 184 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المتعلق بتحديد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة و تسييرها ويضبط كفيات ذلك، التي تنص على أنه : " يمارس الوالي المختص إقليميا فيما يخص الأملاك الوطنية الواقعة في ولايته، دعوى المطالبة بمصالح الدولة في مجال أملاكها طبقا لقانون الولاية، إلا إذا نص القانون على غير ذلك " .

للوالي اختصاص مزدوج كونه يتصرف بصفته ممثلا للدولة أو بصفته ممثلا للولاية، لهذا منحه المشرع الصفة في تمثيل الدولة أمام القضاء في شأن الدعاوى المرفوعة أمام القضاء دفاعا عن الأملاك الوطنية العمومية تابعة للدولة³.

1- خالد باعيسي، مرجع سابق، ص 54.

2 - عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، مرجع سابق، ص 131.

3 - ليندة عيباش، سهيلة بحايري، مرجع سابق، ص 66.

4- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي

إن اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، اختصاص إقليمي كونه لا يتعدى اختصاص البلدية، و هو مسؤول عن تمثيل الدولة أمام القضاء في الدعاوى المتعلقة بالأموال الوطنية التابعة للدولة سواء بصفته مدعيا أو مدعيا عليه، و ذلك طبقا للمادتين 09 و 10 السالفتين الذكر من قانون رقم 90-30، ولقد أكدته نص المادة 82 الفقرة 02 من قانون البلدية رقم 10/11 المؤرخ في 22 يوليو 2011 " يجب عليه على وجه الخصوص القيام بما يلي: التقاضي باسم البلدية و لحسابها"¹.

ب- على المستوى المركزي

نجد على المستوى المركزي في تمثيل إدارة الأملاك الوطنية أمام الجهات القضائية كل من الوزير المكلف بالمالية كالمدير العام للأملاك الوطنية.

1- الوزير المكلف بالمالية

إن اختصاص وزير المالية يجد أساسه في مضمون نص المواد 09 و 10 السالفتين الذكر من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية، والمواد 183 السالفة الذكر، وكذا المادة 184 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 السالف الذكر التي تنص على أنه: " يتصرف الوزير المكلف بالمالية وحده، أو يشترك مع الوزير المختص، أو الوزراء المختصين، بمقتضى القوانين و التنظيمات المعمول بها، في مجال تسيير الأملاك

1 - خالد باعيسي، مرجع سابق، ص 55.

التي تتكون منها الأملاك العامة و الخاصة التابعة للدولة و استغلالها و استصلاحها و حمايتها و المحافظة عليها في الدعاوى المذكورة في المادة السابقة¹.

يتولى وزير المالية تمثيل الدولة في مجال نزاعات الأملاك الوطنية ويعتبر مجال تمثيله فيما يلي :

* جميع الأملاك الخاصة التابعة للدولة التي تسييرها إدارة الأملاك الوطنية، مباشرة ومن ضمنها الأملاك المخصصة للمصالح التابعة للوزارة المكلفة بالمالية.

* تسيير الأملاك التابعة لملكية الخواص التي تسند إليه إدارة طبقا للقانون أو بمقتضى حكم قضائي.

* حق ملكية الدولة و جميع الحقوق العينية الأخرى التي يمكن أن تتجم الأملاك المنقولة.

* صحة جميع الاتفاقيات التي تتعلق باقتناء الأملاك الوطنية وتسييرها أو التصرف فيها و تطبيق الشروط المالية لهذه الاتفاقيات .

للوزير المكلف بالمالية اختصاص عام في تمثيل الدولة في جميع الدعاوى القضائية الرامية إلى حماية الأملاك الوطنية العامة ويعد هذا الاختصاص شاملا بكافة الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة² بمفهوم نص المادة 02 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية التي تنص على: "تشتمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك و الحقوق المنقولة و العقارية التي تحوزها الدولة و جماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة. و تتكون هذه الأملاك الوطنية من:"

1 - مرسوم تنفيذي رقم 91-454، مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها ويضبط كفاءات ذلك، مرجع سابق.

2 - خالد باعسي، مرجع سابق، ص 56.

- الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة.

- الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للولاية.

- الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للبلدية.¹

و يمكن للوزير المكلف بالمالية أن يشرك معه الوزير المختص بقطاع معين في الدعاوى المتعلقة بالأملاك العمومية التابعة أو المخصصة لهذا القطاع، و مثال ذلك أن ترفع دعوى من قبل وزير المالية رفقة وزير الثقافة في الدعاوى الرامية إلى حماية بعض المنشآت الثقافية التابعة للأملاك الوطنية.²

2- المدير العام للأملاك الوطنية

تنص المادة 185 من المرسوم التنفيذي 454/91 المتعلق بتحديد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة و تسييرها ويضبط كفيات ذلك، على أنه : " تختص إدارة الأملاك الوطنية وحدها بمتابعة الدعاوى المتعلقة بصحة عقود اقتناء الأملاك العقارية أو تأجيرها والحقوق العقارية وحقوق المحال التجارية التي تبرمها بمقتضى المادة 157 من القانون رقم 82-14 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 1982 المذكور أعلاه، و صحة شروطها المالية على أن تكون المصلحة العمومية التابعة للدولة أو المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري التي أبرمت هاته العقود لفائدتها ممثلة في الدعوى قانونا"³.

غير أن المادة 123 من القانون 90 / 30 يتضمن قانون الأملاك الوطنية تنص على أنه " يعاين الأعوان المؤهلون قانونا أنواع المساس بالأملاك الوطنية العمومية، و

1 - قانون رقم 90-30، مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، مرجع سابق.

2 - ليندة عياش، سهيلة بحايري، مرجع سابق، ص 65.

3 - مرسوم تنفيذي رقم 91-454، مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها ويضبط كفيات ذلك، مرجع سابق.

الأمالك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، و الجماعات الإقليمية، و يلاحقون من يشغلون هذه الأمالك دون سند، و يحصلون على التعويضات المطابقة و الأتاوى و العائدات السالفة الذكر بغض النظر عن المتابعات الجزائية.

و تدفع المبالغ المحصلة، على هذا النحو و التي لا يمكن أن تؤدي إلى تسوية شغل بدون سند حسب الحالة إما للخزينة العمومية و إما لميزانية الجماعة الإقليمية المعنية، و إما إلى المصلحة أو الهيئة العمومية المعنية أن كانت تتمتع بالاستقلال المالي¹.

باستقراء هذه المادة فإننا نجدتها تنص على اختصاص الأعوان المؤهلين قانونا بمعاينة أنواع المساس بالأمالك الوطنية العمومية وملاحقة من يشغلون هذه الأمالك بدون سند .

إن القرار المؤرخ في 20 فيفري 1999 يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة ومنه أصبح المدير العام للأمالك الوطنية هو ممثل الوزير في القضايا المتعلقة بأمالك الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة .

فالأصل أن المدير العام للأمالك الوطنية هو ممثل الوزير في القضايا المتعلقة بالأمالك الوطنية².

المطلب الثاني:

أهم الدعاوى القضائية التي ترفع في منازعات الأمالك الوطنية

بما أن الإدارة مالكة الأمالك الوطنية العمومية، فلها الحق في تنظيم و استعمال هذه الأموال و اتخاذ التدابير و الإجراءات اللازمة للمحافظة عليها .

1 - عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، مرجع سابق، ص 184.

2 - خالد باغيسي، مرجع سابق، ص 57 ; انظر ليندة عيباش، سهيلة بحايري، مرجع سابق، ص 65.

يمكن للإدارة تجاوز سلطتها في هذا المجال، فيستطيع الفرد الذي تعسفت عليه الإدارة و منعه من الانتفاع بالأموال العامة، رفع دعوى تجاوز السلطة وذلك بإلغاء القرار في الفرع الأول أو دعوى التعويض في الفرع الثاني

الفرع الأول

دعوى الإلغاء

تنص المادة 161 من دستور 2016 على أنه: " ينظر القضاء في الطعن في قرارات السلطات الإدارية"¹، و كذا نص المادة 901 السالفة الذكر من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

كما نجد المادة 09 من القانون العضوي رقم 98-01 تنص " يختص مجلس الدولة كدرجة أولى و أخيرة دعوى الإلغاء و التفسير و تقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية و الهيئات العمومية الوطنية المهنية الوطنية، و يختص أيضا بالفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة"².

إن دعوى الإلغاء، دعوى قضائية ترفع أمام جهة القضاء الإداري، للنظر في طلبات ذوي المصلحة بإلغاء القرارات الإدارية لعدم مشروعيتها³، للتمكن من تحريك دعوى إلغاء القرارات الإدارية غير المشروعة، يجب توفر شروط شكلية لقبولها، و كذا شروط موضوعية لإلغاء القرار المطعون فيه⁴.

1 - قانون رقم 16-01 المؤرخ في 6 مارس 2016، يتضمن تعديل الدستور، مرجع سابق.

2 - قانون عضوي رقم 98-01، متعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه و عمله، مرجع سابق.

3 - سيد علي زادي، مرجع سابق، ص 23.

4 - خالد باعيسي، مرجع سابق، ص 60 .

أولاً: الشروط الشكلية لقبول دعوى الإلغاء

أ- الشروط الشكلية العامة

تنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: " لا يجوز لأي شخص، التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون يثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه"¹.

باستقراء نص هذه المادة نجد أنه كل دعوى ترفع أمام القضاء يجب أن تستوفي الشروط المحددة قانوناً من صفة ومصلحة.

1- الصفة

لا تقبل الدعوى إلا إذا كان للمدعي حق المطالبة ويدعي حقا أو مركزاً قانونياً لنفسه²، تعتبر الصفة جزءاً من المصلحة، فصاحب الصفة في الدعوى هو صاحب المصلحة ذاتها³.

2- المصلحة

المصلحة هي الباعث على إقامة الدعوى والغاية المقصود تحقيقها من وراء ذلك و يجب أن تكون شخصية ومشروعة و مباشرة⁴، لا دعوى بدون مصلحة⁵.

1 - قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق.

2 - سيد علي زادي، مرجع سابق، ص24.

3 - عمر بوجادي، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 13 جويلية 2011، ص103 .

4 - حفيظة سابق، الخصومة في المادة الإدارية أمام المحاكم الإدارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، تخصص : قانون الإدارة العامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2014-2015، ص 52.

5- رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية (شروط قبول الدعوى الإدارية)، طبعة 03، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، ص 171، ص178.

ب- الشروط الشكلية الخاصة

1- شرط التظلم الإداري المسبق

لقد ألغي هذا الشرط، و لم يعد إلزامي، و ذلك طبقا للمادة 830 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية " يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري، تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الأجل المنصوص عليه في المادة 829 أعلاه"¹.

إن التظلم عبارة عن شكوى يقدم إلى السلطة الإدارية المختصة من طرف المتظلم بهدف مراجعة العمل الإداري من أجل سحبه أو إلغائه أو تعديله إذا كان القرار إداري أو التعويض عن الأضرار إذا كان عملا ماديا².

ويعرف أيضا بأنه طلب مكتوب في صفة كانت يتقدم به صاحب الشأن إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار أو رئاستها يتضمن رغبته في سحب الإدارة لقرار معين لعدم مشروعيته³.

2- شرط الميعاد

ترفع دعوى الإلغاء خلال مدة معينة، ورجوعا للقانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نجده قد حدد أجالا للدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية والدعوى المرفوعة أمام مجلس الدولة.

أ- ميعاد رفع دعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية

تنص المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على: " يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة (4) أشهر، يسري من تاريخ التبليغ الشخصي

1 - قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق.

2 - رشيد خلوفي، مرجع سابق، ص 52.

3 - أمال حسيني، دور القاضي الإداري في الرقابة على القرارات الإدارية القابلة للانفصال القرارات الإدارية القابلة، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: القانون الإداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012-2013، ص 23.

بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي".

تنص المادة 416 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على : " لا يجوز القيام بأي تبليغ رسمي قبل الساعة الثامنة صباحا و لا بعد الساعة الثامنة مساء و لا يوم العطل إلا في حالة الضرورة و بعد إذن من القاضي".

و تنص المادة 408 من نفس القانون " يجب أن يتم التبليغ الرسمي شخصا و يعتبر التبليغ الرسمي من الشخص المعني شخصا، إذا سلم محضر التبليغ إلى ممثله القانوني أو الاتفاقي، أو لأي شخص تم تعيينه لهذا الغرض.

يتم التبليغ الرسمي الموجه إلى الإدارة و الجماعات الإقليمية و المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية إلى الممثل المعين لهذا الغرض و بمقرها.

يتم التبليغ الرسمي الموجه إلى شخص معنوي في حالة تصفية إلى المصفي".

و نجد كذلك المادة 467 من نفس القانون تنص على مايلي : "...يجب أن يكون الشخص الذي تلقى التبليغ متمتعاً بالأهلية، و إلا كان التبليغ قابلاً للإلغاء".

يبدأ عد أجال رفع الدعوى من تاريخ التبليغ، أو النشر للقرار الإداري المراد الطعن فيه أمام القضاء، وذلك حسب نص المادة 405 من قانون 09/08 " تحسب كل الآجال المنصوص عليها في هذا القانون كاملة، و لا يحسب يوم التبليغ، أو التبليغ الرسمي و يوم انقضاء الأجل، يعد بأيام العطل الداخلة ضمن الأجل عند حسابها.

تعتبر أيام عطلة، بمفهوم هذا القانون أيام الأعياد الرسمية، أيام الراحة الأسبوعية طبقا للنصوص الجاري بها العمل.

إذا كان اليوم الأخير من الأجل ليس يوم عمل كلياً أو جزئياً، يمدد الأجل إلى أول يوم عمل موالي¹.

نجد حالتين عند حساب الميعاد :

1- في حالة عدم رد الإدارة

تنص المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على : "يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري، تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الأجل المنصوص عليه في المادة 829 أعلاه.

يعد سكوت الجهة الإدارية المتظلم أمامها عن الرد، خلال شهرين(2)، بمثابة قرار بالرفض و يبدأ هذا الأجل من تاريخ تبليغ التظلم.

وفي حالة سكوت الجهة الإدارية، يستفيد المتظلم من أجل شهرين(2)، لتقديم طعنه القضائي، الذي يسري من تاريخ انتهاء أجل الشهرين(2) المشار إليه في الفقرة أعلاه².

و يتم حساب الميعاد في هذه الحالة كالآتي :

- يكون الطعن بالتظلم خلال أربعة أشهر.

- يعد سكوت الإدارة المتظلم أمامها عن الرد خلال شهرين بمثابة قرار بالرفض، و يبدأ حساب هذا الأجل من تاريخ تبليغ التظلم إلى الإدارة.

1 - قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق.

2 - قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع نفسه.

- في حالة سكوت الجهة الإدارية، يستفيد المتظلم من أجل شهرين، لتقديم طعنه القضائي الذي يسري من تاريخ إنهاء أجل الشهرين الممنوحين للإدارة قصد إمكانية الرد على التظلم، ففي حالة رد الإدارة خلال أجل الشهرين يبدأ سريان أجل الشهرين من تاريخ تبليغ الرفض .

و بذلك تصبح المدة الزمنية الممنوحة للشخص الذي يريد منازعة قرار إداري يشترط فيه التظلم تقدر بثمانية أشهر في حالة سكوت الإدارة موزعة كالتالي:

- مدة أربعة أشهر تمنح كحق التظلم.
- مدة شهرين تمنح كحق للإدارة المتظلم أمامها للرد على التظلم .
- مدة شهرين تحسب بعد مرور الشهرين من تاريخ السكوت¹.

2- في حالة رد الإدارة

يكون الأجل في هذه الحالة حسب نص المادة 830 فقرة 04 من نفس القانون : " في حالة رد الجهة الإدارية خلال الأجل الممنوح لها، يبدأ سريان أجل الشهرين (2) من تاريخ تبليغ الرفض"² .

المدة في هذه الحالة ستة أشهر مع زيادة المدة التي تمنح للإدارة قصد الرد وهي شهرين التي قد تتعرض للنقصان حسب تاريخ الرد خلال الشهرين³ .

1 - عمر بوجادي، مرجع سابق، ص 111.

2 - قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق.

3- عمر بوجادي، مرجع سابق، ص 111.

ب- ميعاد رفع دعوى الإلغاء أمام مجلس الدولة

تنص المادة 907 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية : " عندما يفصل مجلس الدولة كدرجة أولى و أخيرة،تطبق الأحكام المتعلقة بالآجال المنصوص عليها في المواد من 829 إلى 832 أعلاه"¹.

من هنا يتضح أن آجال رفع دعوى الإلغاء أمام مجلس الدولة يكون في أربعة أشهر من تاريخ تبليغ أو النشر².

ثانياً:الشروط الموضوعية لإلغاء القرار المطعون فيه

إن النزاع في دعاوى الإلغاء في مجال المستثمرات الفلاحية يكون في قرار إداري غير مشروع يطلب الطاعن فيه إلغائه وإبطاله ، بسبب مجموعة من العيوب منها عيب عدم الاختصاص،عيب الشكل و الإجراءات و كذا عيب السبب والغاية.

أ-عيب عدم الاختصاص

عند إصدار القرارات الإدارية من الهيئات الإدارية التي تختص بها تكون صحيحة ومشروعة، أما إذا كان العكس فإن ذلك يؤدي إلى عدم مشروعيته ويصبح مشوباً بعيب عدم الاختصاص، مما يؤدي إلى إلغائه أمام الجهة القضائية الإدارية، كأن يصدر قرار إسقاط حق الانتفاع من رئيس المجلس الشعبي الولائي غير أن الاختصاص للوالي .

1 - قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق.

2 - خالد باعيسي، مرجع سابق، ص 61.

لا يكون هناك عيب عدم الاختصاص إذا ما تم تفويض احد الأعوان، لقد قضى مجلس الدولة أنه يجوز لمدير الفلاحة المفوض من طرف الوالي القيام بالإجراءات المسبقة في إطار معاينة إهمال المستثمرة¹.

ب- عيب الشكل و الإجراءات

يقصد به عدم احترام الإجراءات الواجبة عند إصدار قرار إداري، أو تسببه إذا كان ذلك مطلوب قانونا، فإذا ما صدر القرار مخالف للإجراءات المنصوص عليها قانونا، في هذه الحالة على القاضي المختص الحكم بإلغائه².

قد لا نكون أمام هذا العيب في حالة تعذر حضور جميع أعضاء اللجنة الاستشارية الواجب أخذ رأيها قبل إصدار القرار، وينتفي أيضا في الظروف الإستثنائية التي تحول بين

الإدارة و إتباعها للإجراءات الواجبة لإصدار قرار³.

ج- عيب السبب

إن السبب في القرار الإداري هو الحالة الواقعية أو القانونية السابقة على القرار أو الدافعة لتدخل الإدارة لإصداره⁴.

عبارة عن عدم المشروعية الذي يصيب القرار في سببه بأن تكون الواقعة التي يقوم عليها القرار غير موجودة أو غير صحيحة من حيث تكييفها القانوني⁵.

1- سيد علي زادي، مرجع سابق، ص 34.

2- خالد باعيسي، مرجع سابق، ص 61، ص 62.

3 - سيد علي زادي، مرجع سابق، ص 35.

4 - سيد علي زادي، مرجع نفسه، ص 37.

5 - ماجد راغب الطلو، مرجع سابق، ص 413.

د- عيب المحل

يقصد بمحل القرار الإداري الأثر القانوني المترتب على إصداره حالا و محل القرار يكون في موضوعه المتمثل في مركز قانوني عام أو خاص من حيث الإنشاء أو الإلغاء أو التعديل¹.

ه- عيب الانحراف في استعمال السلطة

عرفه الفقيه لافيربير بأنه: " استعمال رجل الإدارة سلطاته لتحقيق غرض غير الذي من أجله منح هذه السلطة"

و عرفه أيضا العميد بونار على أنه " نوع من عدم الشرعية، ينحصر في كونه عملا قانونيا يكون سليما في جميع عناصره، عدا عنصر الغرض المحدد له"²، فنجد قرارات تتحرف عن غايتها المشروعة، كأن يصدر الوالي قرارا بإسقاط حقوق الانتفاع من مستثمرة فلاحية عامة أو خاصة بغرض منحها إلى أحد المقاولين لتحويلها إلى تعاونية عقارية لإنجاز مساكن تباع بأسعار باهضة³.

الفرع الثاني:

دعوى التعويض

قبل رفع دعوى التعويض يجب أولا رفع دعوى استرجاع الأملاك في ظل قانون المستثمرات الفلاحية، فيمكن أن يكون هذه الدعوى من طرف الأفراد أو من طرف الدولة.

1 - محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، طبعة 2005، دار العلوم، الجزائر، 2005، ص 178 .

2 - عمر بوجادي، مرجع سابق، ص 137.

3 - سيد علي زادي، مرجع سابق، ص 39.

أولاً-استرجاع الأملاك من قبل الأفراد

يمكن لمالكي الأراضي الفلاحية إما أن يطلبوا إداريا و قضائيا استرجاع أراضيهم التي خضعت للتأميم في إطار الثورة الزراعية، أو وضعت تحت حماية الدولة، و ذلك برفع دعوى، أو المطالبة بإدماجهم في مستثمرات فلاحية أخرى، أو تعويضهم نقدا.

هناك أراضي لا تشمل الأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية منها : الوعاء العقاري الذي تتكون منه الأراضي الفلاحية المخصصة لتكوين المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية، و الأراضي الفلاحية الموضوعة تحت حماية الدولة، فنجد أنه رفعت دعاوى من قبل المالكين ضد الدولة الممثلة في والي الولاية ومديرية أملاك الدولة في هذا الشأن¹.

ثانياً: استرجاع الأملاك من قبل الإدارة

تنص المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 03-313 على أنه : " تطبيقا للمادة 53 من القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1997 و المتضمن قانون المالية لسنة 1998 يهدف هذا المرسوم إلى تحديد شروط و كفاءات استرجاع الدولة للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و الخاضعة لأحكام القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 و المذكور أعلاه، و المدمجة في قطاع عمراني بموجب أدوات التعمير المصادق عليها طبقا للتشريع المعمول به.

يقصد بالقطاع العمراني، القطاعات المعمرة و المبرمجة للتعمير و قطاعات التعمير المستقبلية كما هي محددة بموجب المادة 19 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 و المذكور أعلاه".

1- سيد علي زادي، مرجع سابق، ص 41.

و تنص المادة 02 فقرة 02 من نفس المرسوم أعلاه على: "يوجه الملف إلى الوالي المختص إقليميا الذي يرسله إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة 3 أدناه لدراسته".

كما نجد المادة 04 فقرة 03 و 04 من المرسوم السالف الذكر تنص: "يجب أن تفصل هذه اللجنة في أجل لا يتجاوز خمسة عشر (15) يوما في مدى قبول المشروع. يعرض الملف في حالة قبوله على المجلس الشعبي الولائي لدراسته، و عليه أن يفصل في شأنه في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إخطاره بذلك".

تنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 03-313 على: "يصدر الوالي قرار استرجاع الأرض الفلاحية المعنية لصالح الدولة، في ظل احترام الإجراءات المذكورة أعلاه. يجب أن يبين قرار الوالي ما يأتي:

- سعة القطع الأرضية المسترجعة وموقعها،

- المشروع المقرر،

- مبلغ التعويض الذي تحدده إدارة الأملاك الوطنية والذي يغطي كل الضرر الناجم.

يخضع هذا القرار لشكليات الشهر العقاري، و يترتب عليه انقضاء جميع الحقوق الممنوحة من الدولة إلى المستثمر الفلاحي"¹.

ما دام أن حق الامتياز يعتبر حق عيني فإن الدولة تكون ملزمة، عندما يتقرر استرجاع هذه الأراضي، بدفع تعويض يمثل قيمة هذا الحق².

صدر قرار من مجلس الدولة بتاريخ 2005/07/12 جاء فيه ما يلي:

1 - عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، مرجع سابق، ص 427، ص 428، ص 429.

2 - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 503.

"حيث إن شروط استرجاع الأراضي في إطار القانون رقم 19/87 مخولة لسلطة الوالي طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي المبين في صلب هذا القرار فإنه يتحمل التعويض".

من هنا يتضح أن الوالي غير ملزم باللجوء إلى القضاء الإداري لاستصدار قرار قضائي بإسقاط أو انقضاء حقوق الفلاحين المنتجين، إلا أنه يمكنه رفع دعوى في هذا الموضوع ضد أعضاء المستثمرة الفلاحية أمام الجهة القضائية من أجل طلب استرجاع الملكية المحددة بقرار الوالي لفائدة الدولة، مقابل التعويض المحدد من طرف إدارة الأملاك الوطنية الإدارية

تنص المادة 06 من القانون رقم 87-19 على: "تمنح الدولة المنتجين الفلاحين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة.

يمنح حق الانتفاع الدائم مقابل دفع أتاوى من طرف المستفيدين يحدد وعائها و كفيات تحصيلها و تخصيصها في قوانين المالية".

و تنص المادة 07 من نفس القانون على أنه: " تمنح الدولة المنتجين الفلاحين حق امتلاك جميع الممتلكات المكونة لذمة المستثمرة ما عدا الأرض.

ويتم التنازل عن هذا الحق في الملكية، بمقابل مالي.

تكون الممتلكات المحققة من قبل الجماعات بعد تكوينها ملكا للمنتجين".

أما المادة 12 فتتص: " يسلم للمعنيين، بناء على تقديم عقد تصريحي بتكوين جماعة بمبادرة منهم، عقد إداري يحدد قطعة الأرض التي يمارسون عليها حقهم في الانتفاع الدائم على الشيوخ، و بحصص متساوية.

يحدد محتوى و مبلغ الأملاك المتنازل عنها بمطلق الملكية وكذا كفيات الدفع بعقد إداري، حسب الكفيات المحددة عن طريق التنظيم".

و تنص المادة 33 على : " تتكون المستثمرة الفلاحية الجماعية قانونا عند تاريخ نشر العقد الإداري المنصوص عليه في المادة 12 من هذا القانون في سجل الحفظ العقاري"¹.

باستقراء هذه المواد يتبين تراجع الضمانات المكرسة للفلاحين المنتجين و ذلك عند استرجاع الإدارة الأراضي المكونة لتلك المستثمرات بالأسلوب الإداري رغم حق الفلاحين المكرس بموجب عقد إداري مشهر لدى المحافظة العقارية، بذلك يمكن للفلاحين الذين انقضت حقوقهم بموجب قرار ولائي من الطعن بالإلغاء في هذا القرار كونه تجاوز السلطة.

أما بالرجوع إلى القانون رقم 10-03، فإنه يمكن تصور ثلاثة أوضاع لاسترجاع الدولة الأراضي الفلاحية محل المستثمرات الفلاحية منها:²

أ- نهاية مدة حق الامتياز

تنص المادة 26 من قانون رقم 10-03 على: " تنتهي مدة حق الامتياز عند انقضاء المدة القانونية للامتياز في حالة عدم تجديده،

-بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدة الامتياز،

-عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

1 - عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، مرجع سابق، ص357، ص 358، ص 360، ص364 .

2 - سيد علي زادي، مرجع سابق، ص43، ص 44.

وفي كل الحالات المذكورة أعلاه، تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للإمتياز وكذا الأملاك السطحية، في الحالة التي هي عليها يترتب على نهاية الإمتياز الحق في تعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته¹.

ب- عدم إيداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

تنص المادة 30 من نفس القانون على: "يمنح الفلاحون المستثمرون المذكورون في المادة 5 أعلاه، أجلا مدته ثمانية عشر (18) شهرا، ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، لإيداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

عند انقضاء الأجل المنصوص عليه أعلاه، وبعد إعصارين متباعدين بفترة شهر واحد"1" يثبتهما محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يعتبر المستثمرون الفلاحيون أو الورثة الذين لم يودعوا طلباتهم، متخلين عن حقوقهم.

و في هذه الحالة، تسترجع إدارة الأملاك الوطنية بكل الطرق القانونية، الأراضي الفلاحية و الأملاك السطحية و يمنح حق امتيازها طبقا لأحكام هذا القانون"².

ج- عدم قبول طلب الامتياز

تنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 326-10 على: "في حالة ما إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو استحق تحققا في الوثائق أو الوقائع المصرح

1 - عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، مرجع سابق، ص 468 ; انظر وليد صوكو، مرجع سابق، ص 144، ص 145.

2 - عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، مرجع سابق، ص 470.

بها، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي للدراسة"¹.

نجد المادة 08 تنص: "عند نهاية الدراسة من اللجنة المذكورة في المادة 16 أعلاه:

- إذا تم قبول الملف المذكور، يرسله الوالي بدوره مرفقا بمحضر اللجنة إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للقيام بالشكليات المنصوص عليها في المادة 5 أعلاه.

- وإذا لم يقبل الملف المذكور، يعلم الوالي المعني بالملف، عن طريق رسالة معلقة مع إرسال نسخة منها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، برفض منح الامتياز في هذه الحالة، يمكن للطالب تقديم طعن لدى الجهة القضائية المختصة".

أما المادة 09 فتتنص: "يسقط حق المستثمرين الفلاحيين أو ورثتهم في حالة الوفاة الذين لم يودعوا ملفهم بتحويل حقوق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز، في الآجال رغم الاعذارات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 و المذكور أعلاه، يؤكدتها محضر قضائي.

يصرح بالإسقاط بقرار من الوالي ينشر في المحافظة العقارية".

و تنص كذلك المادة 10 من نفس المرسوم على أنه: "تسترجع الأراضي والأماكن السطحية غير الممنوحة في الحالات المذكورة في المادة 8 (الفقرة 2) وفي المادة 9 أعلاه، بسعي من إدارة أملاك الدولة بكل الطرق القانونية"².

1 - عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، مرجع نفسه، ص 473.

2 - عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، مرجع نفسه، ص 474، ص 475.

إن دعوى التعويض من دعاوى القضاء الكامل أو المسؤولية، فهي عبارة عن الحكم على الإدارة بالتعويض لجبر الأضرار التي لحقت بالمدعي من جراء أعمالها المادية أو تصرفاتها القانونية¹.

أما في مجال تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية، فيرفع الفلاحون المنتجون ضد الدولة (الوالي أو في مديرية أملاك الدولة) العديد من الدعاوى منها : التعويض عن الأضرار اللاحقة بهم عند تنفيذها قرارات معيبة تسبب ضرر للمنتفعين بالأراضي الفلاحية المنتزعة منهم بالطرق غير القانونية، و كذا التعويض عن الأملاك السطحية بعد استرجاع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز، وأيضا بسبب منح أراضي المدعين إلى الفلاحين المنتجين بحجة أنها تدخل ضمن الأملاك الوطنية، غير أن القضاء أثبت ملكيتها للمدعين، يستحق المدعون في مثل هذه القضايا، التعويض عن الحرمان من استغلال ملكيتهم أو عن فقدانهم لملكيتهم إذا قامت الإدارة بتخصيصها لإنجاز المشاريع. ويتحقق هذا التعويض إذا رفضت الإدارة إعادة الأراضي لمالكيها رغم الاعتراف لهم قضائيا بالملكية فهنا يكون التعويض.

فالتعويض في هذه الحالة لا يقوم على إخلال المدعى عليه بالتزاماته و إنما يقوم على أساس القانون، لأن قانون التوجيه العقاري قد خول التعويض للملاك الأصليين الذين لم يستطيعوا استرجاع أراضيهم بسبب فقدانها الطابع الفلاحي أو نتيجة لاستصلاحه.

لقد قضى مجلس الدولة بتاريخ 2007/06/27، بأن عملية إدماج أراضي المستثمرات الفلاحية في القطاع العمراني لا تعد شرعية إلا إذا تمت بموجب قرار استرجاع ولائي مستوفي لكافة الشروط المحددة قانونا و يتضمن مبلغ التعويض و الغرض الذي سوف

1 - أحمد محيو، مرجع سابق، ص 94.

تخصص له الأرض " ... حيث أن طلب التعويض للمستأنف عن الحرمان من الاستغلال منذ 2004 هو الآخر مؤسس مما يتعين الاستجابة له..."¹.

المبحث الثاني:

منازعات السكنات الوظيفية

لقد ضبط المشرع الجزائري النظام القانوني للسكنات الوظيفية، و رغم التنازع في الاختصاص بين القاضي العادي و القاضي الإداري للفصل في الدعاوى المتعلقة بالسكنات الوظيفية، و لقد برز هذا التنازع نتيجة الاختلاف في تفسير النصوص وتحديد الطبيعة القانونية لتصرف الإدارة التي بموجبه تمنح امتياز السكن، الذي يتم بموجب سند امتياز، إلا أنه استقر الأمر إلى أن الاختصاص يعود إلى القاضي الإداري (المطلب الأول)، و كذا الطعن في قرارات امتياز هذه السكنات (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

اختصاص القضاء الإداري بمنازعات السكنات الوظيفية

تطبيقا لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، فإن المنازعة المتعلقة بالسكن الوظيفي تكون إدارية إذا كانت كل من: البلدية، الولاية، الدولة، المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري طرفا في النزاع، و لقد صدرت العديد من القرارات في هذا الشأن منها: قرارات المحكمة العليا (الفرع الأول)، قرارات مجلس الدولة (الفرع الثاني)، قرارات محكمة التنازع (الفرع الثالث).

1 - سيد علي زادي، مرجع سابق، ص 47 ; انظر حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، طبعة ثانية، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2014 ، ص 203، ص 204.

الفرع الأول:

موقف المحكمة العليا

أصدرت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا- سابقا- القرار رقم 80864، المؤرخ في 23 فيفري 1992 الذي جاء فيه مايلي : " حيث أن النزاع المطروح لا يتعلق بتنفيذ إيجار بسيط الذي يخضع لقواعد القانون الخاص و لا بعلاقة المؤجر بالمستأجر.

حيث أنه في دعوى الحال فان النزاع يتعلق بسكن وظيفي منح لموظف في الدولة بموجب مقرر و ليس بناء على مجرد عقد ، و أنه بناء على قاعدة توازي الأشكال، فإن صدور مقرر وضع حدا لامتياز السكن حيث أنه نتيجة لذلك فإن رئيس الغرفة الإدارية كان محقا عندما تمسك باختصاصه"¹.

و كذا أصدرت الغرفة الاجتماعية للمحكمة العليا القرار رقم 401235، المؤرخ في 2008/01/16، حيث جاء في حيثياته : " يختص القضاء الإداري نوعيا بالفصل في المنازعات ذات الصلة بالامتياز المنصب على سكن ممنوح بسبب الضرورة الملحة للخدمة أو لصالح الخدمة"².

1 - ياسين لعميري، محمد لخضاري، النظام القانوني للسكنات الوظيفية و المنازعات التي تثيرها، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ليسانس، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس بالمدينة، 2010 -2011، ص51.

2 - قرار المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، الصادر بتاريخ 2008/01/16، تحت رقم 401235، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، 2009، ص 406، ص 409.

الفرع الثاني:

موقف مجلس الدولة

لقد أكد مجلس الدولة في عدة قرارات له على إختصاص القاضي الإداري في المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية، فمثلا نجد القرار رقم 108740، مؤرخ في 1996/03/31، ن ق 1997، عدد، 135، في حيثياته: " حيث أن النزاع المطروح لا يتعلق بتنفيذ إيجار بسيط الذي يخضع لقواعد القانون الخاص، و لا بعلاقة المؤجر بالمستأجر .

حيث أنه في دعوى الحال، فإن النزاع يتعلق بسكن وظيفي منح لموظف في الدولة بموجب مقرر و ليس بناء على مجرد عقد.

و أنه بناء على قاعدة توازي الأشكال، فإن صدر مقرر وضع حد لإمتياز المسكن.

حيث أنه نتيجة لذلك، فإن رئيس الغرفة الإدارية كان محقا عندما تمسك بإختصاصه".

و كذا في قرار رقم 206421، مؤرخ في 1999/06/08، م ق 2000، عدد 01، ص 115 حيث جاء في مبدئه: " القضاء الإداري هو المختص بالفصل في نزاع متعلق بسكن وظيفي تكون الإدارة طرفا فيه"¹.

أكد مجلس الدولة في القرار المؤرخ في 2004/01/20 إذ أقر بما يلي :

1 - عمر حمدي باشا، القضاء العقاري (في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا)، مرجع سابق، ص83، ص 84.

"حيث أن المستأنف يدفع بأن النزاع يكتسي طابعا اجتماعيا وبالتالي فإنه من اختصاص المحكمة الاجتماعية،

حيث إن المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية تنص على أنه: "تختص المجالس القضائية بالفصل ابتدائيا بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة في جميع القضايا أيا كانت طبيعتها والتي تكون الدولة أو الولايات أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها،

حيث إن القطاع الصحي هو مؤسسة عمومية ذات صبغة إدارية وهو طرف في النزاع ومن ثم فإن الغرفة الإدارية لما تمسكت باختصاصها قد أصابت ..."¹.

الفرع الثالث:

موقف محكمة التنازع

أقرت محكمة التنازع بموجب قرار صدر عنها بتاريخ 06-01-2008 ملف رقم 47 المتعلق ب(س ر) ضد المديرية العامة للغابات أن: "القضاء الإداري هو المختص في نزاع متعلق بسكن وظيفي عندما تكون الإدارة طرفا في النزاع"².

وثبتت محكمة التنازع موقفها بموجب القرار الصادر عنها بتاريخ 13-04-2008 ملف 52 في قضية (ب.ع.الله) ضد مدير المدرسة الجديدة بوعشرية ومن معه أنه: "القضاء الإداري هو المختص في نزاع منصب على (سكن وظيفي)"³.

1 - سيد علي زادي، مرجع سابق، ص 64، ص 65.

2 - سليم مهديّة، مهدي علالي، المنازعة العقارية بين القضاء العادي و القضاء الإداري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص: القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العربي التبسي-تبسة-، الجزائر، 2016-2017، ص 66.

3- عمر حمدي باشا، القضاء العقاري (في ضوء احدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا)، مرجع سابق، ص 501، ص 507.

المطلب الثاني:

الطعن في قرارات امتياز السكنات الوظيفية

إن الدعوى عبارة عن سلطة الالتجاء إلى القضاء للحصول على تقرير حق أو لحمايته، أما الدعاوى الإدارية الموضوعية فإنه يحركها أو يرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة، وتؤسس وتقام هذه على أساس مراكز وأسس قانونية عامة، وتستهدف بالإضافة إلى حماية المصلحة الخاصة لرافعيها، تحقيق أهداف المصلحة العامة بواسطة حماية شرعية الأعمال الإدارية، والنظام القانوني في الدولة و تتحرك وتحدد وظائف القاضي المختص .

إن قرار السكن الوظيفي الصادر عن الإدارة بإرادتها المنفردة يمكن التصدي له بدعوى إلغاء قرار الامتياز (الفرع الأول)، دعوى القضاء الكامل في منازعات السكنات الوظيفية (الفرع الثاني) .

الفرع الأول :

دعوى إلغاء قرار الامتياز

إن قرار إمتياز السكن الوظيفي باعتباره صادر بالإرادة المنفردة للإدارة فإنه يمكن أن يكون محلاً لدعوى الإلغاء وتكون هذه الأخيرة من خلال فحص المشروعية الخارجية لقرار منح امتياز السكن الوظيفي، وكذا المشروعية الداخلية لقرار منح امتياز السكن الوظيفي.

يمنح اختصاص فحص مشروعية قرار امتياز السكن الوظيفي للقضاء الإداري، كون أن المنازعة يكون أحد أطرافها شخص عام، فإنه لا بد من تحديد المعايير التي تمنح هذا الاختصاص للقاضي الإداري من أجل النظر في قرار امتياز السكن الوظيفي.

أولاً: معايير تحديد اختصاص القاضي الإداري للنظر في منازعة السكنات

الوظيفية

أ- المعيار العضوي

اعتمد المشرع لتحديد اختصاص الهيئات القضائية الإدارية على المعيار العضوي، وذلك حسب نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، وبالتالي القاضي الإداري هو المختص للفصل في منازعات السكنات الوظيفية¹، و قد أكد مجلس الدولة في عدة قرارات صادرة عنه حيث نجد مثلاً القرار 108740 المؤرخ في 1996/03/31 الذي جاء فيه ما يلي : " حيث أن عقد الإيجار ينجر عن مقرر إداري يخضع لاختصاص القضاء الإداري وليس القضاء العادي، حيث أنه في هذه الدعوى لم يطلب إبطال المقرر 19 المؤرخ في 1999/05/19 الذي أصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي لفائدة المسمى (ب ، م)، ولكن كذلك عقد الإيجار المؤرخ في 1990/06/05 المحرر من طرف رئيس المجلس البلدي المتعلق بهذا المسكن، حيث أن المقرر المؤرخ في 1990/05/15 يحل بقرار إداري وعليه يخضع لاختصاص القاضي الإداري تطبيقاً للمادة 07 من قانون الإجراءات المدنية (المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية)، حيث أن المادة 04 من القانون 17/89 المؤرخ في 1989/12/31 لا تسمح للمجلس الشعبي المؤقت حق التصرف في أملاك البلدية، وأن إيجار هذه الأملاك يدخل ضمن أعمال التسيير"².

نجد كذلك قراره رقم 11173، المؤرخ في 17 جوان 2003 جاء فيه: " إن هذا النزاع لا يعني منازعة تتعلق بإيجار سكن كما تنص عليه المادة 07 مكرر من قانون الإجراءات المدنية، وإنما يتعلق النزاع بدعوى رامية إلى طرد المستأنف من السكن

1 - سليمة صيفاوي، مرجع سابق، ص 221.

2 - ياسين لعميري، محمد لخضاري، مرجع سابق، ص 50.

الوظيفي التابع للولاية، والذي تم منحه لمديرية الحماية المدنية لولاية الأغواط بموجب قرار مؤرخ 28 مارس 1983 لإسكان مدير الولاية وأنه بالتالي و عملا بأحكام المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية تعتبر الجهة القضائية المختصة للفصل في هذا النزاع"¹.

و في قرار رقم 108740، مؤرخ في 1996/03/31، ن ق، 1997، عدد 50، 135، فقد جاء فيه : " حيث أن النزاع المطروح لا يتعلق بتنفيذ إيجار بسيط الذي يخضع لقواعد القانون الخاص، و لا بعلاقة المؤجر بالمستأجر.

حيث أنه في دعوى الحال، فإن النزاع يتعلق بسكن وظيفي منح لموظف في الدولة بموجب مقرر و ليس بناء على مجرد عقد.

وأنه بناء على قاعدة توازي الأشكال، فإن صدر مقرر وضع حد لامتياز المسكن.

حيث انه نتيجة لذلك، فان رئيس المحكمة الإدارية كان محقا عندما تمسك باختصاصه"².

إن الغرفة الاجتماعية للمحكمة العليا، لم تحترم هذا المعيار، واستبعدت المبدأ الذي وضعه المشرع بموجب المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية³، و نجد أنها قضت في قرارها رقم 80864 المؤرخ في 1992/02/23، ن ق، 1997، عدد 52، ص 143 على أنه : "من المستقر عليه في المحكمة العليا قضاء، أن الاستثناءات الواردة في المادة

1 - سليمة صيفاوي، مرجع سابق، ص 221.

2 - عمر حمدي باشا، القضاء العقاري(في ضوء احداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا)، مرجع سابق، ص 83، ص 84 .

3 - سليمة صيفاوي، مرجع سابق، ص 222.

07 مكرر تعني جميع العلاقات الايجارية بما في ذلك تلك التي تنشأ بموجب قرار التخصيص"¹.

إن هذه الغرفة اعتبرت قرار، امتياز منح السكن بمثابة عقد إيجار فتمسكت باختصاصها و ذلك وفقا للمادة السابعة من قانون الإجراءات المدنية، غير أنها عبرت بموقف مضاد مخالف للقرار الأول الصادر تحت رقم 73922، الصادر بتاريخ 8 جويلية 1991 حيث جاء فيه : " من المستقر عليه قضاء أن سلطة المراقبة لأعمال الإدارة تعود للقضاء الإداري، فإن قضاة الاستئناف في قضية الحال الذين أبعثوا تطبيق القرار الصادر عن رئيس دائرة المرسى الكبير الذي ألغى القرار الذي منح السكن المتنازع عليه للمدعى عليه راقبوا بقضائهم كما فعلوا قانونية القرار الصادر عن سلطة إدارية متجاوزين بذلك السلطة الممنوحة لهم"².

ب- المعيار المادي

بالرجوع إلى نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالفة الذكر، فنجدها قد نصت على الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية دون المؤسسات والهيئات والشركات العمومية ذات الطابع الاقتصادي التي تطبق عليها قواعد القانون الخاص، فإنها لا تدخل ضمن اختصاص القاضي الإداري، فمثلا نجد هيئة الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية، لكن بالرجوع إلى القوانين الأساسية للمؤسسات والشركات العمومية الاقتصادية نجد فيها أحكاما خاصة يمكن أن تعطي الاختصاص للقاضي الإداري.

1 - عمر حمدي باشا، القضاء العقاري(في ضوء احداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا)، مرجع سابق، ص 84.

2 - سليمة صيفاوي، مرجع سابق، ص 222.

في هذه الحالة المعيار المادي هو الذي يحدد طبيعة النزاع، فبالعودة مثلا إلى القانون الأساسي لديوان الترقية والتسيير العقاري نجده يتعرض في أحكامه إلى امتياز السكن الوظيفي لصالح أعوانه¹، عكس ما نصت عليه المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في 07 فبراير 1989 "تخضع امتيازات المساكن التي تملكها أو تحوزها للانتفاع بها الشركات و المؤسسات و الهيئات العمومية ذات الطابع الاقتصادي للقانون الأساسي و النظام الداخلي الخاصين بكل واحدة منها. و تبقى المساكن المذكورة خاضعة في مجال التنازل عنها للقوانين و التنظيمات المعمول بها"².

تقريبا جل الأنظمة الداخلية للمؤسسات والشركات الاقتصادية لا تنص على مواد تتعلق بالسكنات الوظيفية، لذا فعمال هذه المؤسسات يخضعون لقانون العمل³، وأمام انعدام النص على منح السكن الوظيفي في القوانين الأساسية والأنظمة الداخلية، لا بد من الرجوع إلى بعض النصوص القانونية الأخرى لإيجاد تفسير للمادة 07 من المرسوم المتعلق بمنح السكنات الوظيفية في إطار الامتياز.⁴

تتضمن المادتان 55 و 56 من القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية على حالتين إذا تحققتا فإن النشاط التي تقوم به المؤسسة العمومية يعد عملا إداريا⁵.

1 - يمينة جرفي، اختصاص القاضي الإداري في المنازعات الإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، التخصص: إدارة الجماعات المحلية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة د. طاهر مولاي، سعيدة، 2015-2016، ص 31.

2 - عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، مرجع سابق، ص 897.

3 - سيد علي زادي، مرجع سابق، ص 67.

4 - يمينة جرفي، مرجع سابق، ص 32.

5 - مرجع نفسه، ص 32.

تنص المادة 55 على أنه : "عندما تكون المؤسسة الاقتصادية مؤهلة قانون التسيير مباني عامة، أو جزء من الأملاك العامة الاصطناعية وذلك في إطار المهمة المنوطة بها، لضمان تسيير الأملاك العامة طبقاً للتشريع الذي يحكم الأملاك العامة. وفي هذا الإطار يتم التسيير طبقاً لعقد إداري للامتياز ودفتر الشروط، وتكون المنازعة المتعلقة بملحقات عامة من طبيعة إدارية".

كما تنص المادة 56 على أنه : "عندما تكون المؤسسة العمومية الاقتصادية مؤهلة قانوناً لممارسة صلاحيات السلطة العامة، وتسلم بموجب ذلك، وباسم الدولة ولحسابها ترخيصات وانجازات وعقوداً إدارية أخرى، فكيفيات وشروط حماية هذه الصلاحيات وكذا تلك المتعلقة بالمراقبة الخاصة بها تكون مسبقاً موضوع نظام مصلحة يعد طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول به.

تخضع المنازعات المتعلقة بهذا المجال للقواعد المطبقة على الإدارة"¹.

باستقراء نص هاتين المادتين فإنه تعتبر المساكن التي تمنحها المؤسسات العمومية الاقتصادية لعمالها مساكن وظيفية، ومن ثمة تخضع المنازعات المتعلقة بها لاختصاص القاضي الإداري وفقاً للمعيار المادي إذا تحقق الشرطان التاليين:

- أ- عندما تكون المؤسسة العمومية الاقتصادية مؤهلة قانوناً لتسيير مباني عامة أو جزء من الأملاك الاصطناعية ويكون هذا التسيير وفقاً لعقد إداري للامتياز.
- ب- عندما تكون المؤسسة العمومية الاقتصادية مؤهلة قانوناً لممارسة صلاحيات السلطة العامة

1 - قانون رقم 88-01، مؤرخ في 12 جانفي 1988، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج ر، عدد 02، صادرة 1988.

من هنا يتضح أن المعيار المعتمد من طرف المشرع لتحديد اختصاص القاضي الإداري للفصل في المنازعات المتعلقة بالمساكن الوظيفية هو قاعدة عامة المعيار العضوي واستثناء هو المعيار المادي عندما يتعلق النزاع بسكن وظيفي تمنحه مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي.¹

ثانياً: كيفية فحص مشروعية قرار الامتياز من قبل القاضي الإداري

أ- فحص المشروعية الخارجية لقرار منح الامتياز

باعتبار قرار امتياز السكن الوظيفي تصرف صادر بالإرادة المنفردة للإدارة يمكن أن يكون محلاً لدعوى الإلغاء، وذلك إذا تعرض لعيب عدم الاختصاص، أو عيب الشكل والإجراءات.

1- عيب عدم الاختصاص

يقصد به عدم القدرة القانونية على القيام بتصرف أو اتخاذ قرار معين، ويمكن له أن يأخذ عدة صور منها: اغتصاب الوظائف أو السلطة وعدم الاختصاص الموضوعي والمكاني و الزماني.²

أما في مجال قرارات الامتياز الخاصة بالسكنات الوظيفية، فإن أي منح أو إلغاء لامتياز أو تنازل يكون من اختصاص السلطة المختصة³، و هذا حسب ما نصت عليه المواد 03 من المرسوم التنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في 07 فبراير 1989 المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة " يكون منح المساكن التي تملكها الدولة أو تنتفع بها ناتجا عن مقرر يصدره رئيس مصلحة شؤون أملاك

¹ - ياسين لعميري، محمد لخضاري، مرجع سابق، ص 52.

² - سيد علي زادي، مرجع سابق، ص 69.

³ - يمينة جرفي، مرجع سابق، ص 33.

الدولة و الأملاك العقارية في الولاية، بعد استشارة المسؤول الذي وضع العون المستفيد تحت سلطته".

و تنص المادة 04 من المرسوم نفسه على : "يكون منح المساكن التي تحوزها المؤسسات العمومية الوطنية ذات الطابع الإداري ناتجا عن مقرر يصدره مدير المؤسسة ويؤشره رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة في الولاية المختص إقليميا".

أما المادة 5 منه فتتص على ما يلي : "يكون منح المساكن التي تملكها الجماعات المحلية أو تحوزها للانتفاع بها أو تملكها المؤسسات العمومية الإدارية التي تنتفع بها ناتجا، حسب الحالة، عن قرار من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي"¹.

باستقراء هذه المواد يتضح بأن منح الامتياز سواء في إطار الضرورة الملحة للخدمة أو لصالح الخدمة يكون بقرار من إعداد مدير أملاك الدولة إذا كان المسكن تابعا للبلدية، أما إذا ما كان تابعا لمؤسسة عامة إدارية ذات اختصاص وطني فإن الامتياز يمنح بقرار من مدير المؤسسة².

في حالة ما إذا خالف قرار المنح أو الفسخ لأحكام المرسوم التنفيذي 89-10 فإن القرار يعد مشوبا بعين عدم الاختصاص، فيمكن للقاضي الإداري إلغائه و ذلك لعدم مشروعيته الخارجية³.

2- عيب الشكل و الإجراءات

يتمثل هذا العيب في مخالفة الإدارة للقواعد و الإجراءات الشكلية التي يقرها القانون بمناسبة إصدارها لقراراتها، بما في ذلك عدم الالتزام و القيام بالشكليات والإجراءات المطلوب

1 - عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، مرجع سابق، ص 896.

2 - سيد علي زادي، مرجع سابق، ص 70.

3 - سليم مهدي، مهدي علالي، مرجع سابق، ص 68.

القيام بها عند إصدار قرار إداري، أو عدم التوقيع عليه أو إهمال شكلية تسبب القرار الإداري إذا ما كاف مطلوباً تسببها قانوناً¹.

أما في مجال قرارات منح السكنات الوظيفية و طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في 1989/02/07 فلا بد من مراعاة بعض الشكليات سواء عند المنح أو الفسخ، فهناك مجموعة من الإجراءات و الشكليات لا بد من مراعاتها فعلى رئيس مصلحة أملاك الدولة في الولاية قبل اتخاذ مقرر المنح أو الفسخ أن يستشير المسؤول الذي وضع العون المستفيد تحت سلطته، كما يتعين التأشير على مقرر المنح الذي يصدره مدير المؤسسة من قبل رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة في الولاية المختص إقليمياً، و في حالة مخالفة هذه الشكليات يعرض القرار المتعلق بالمنح أو الفسخ لإلغاء بسبب عيب الشكل و الإجراءات².

ب- فحص المشروعية الداخلية لقرار منح امتياز السكن الوظيفي

بالإضافة للعيوب الخارجية التي تمس القرار الصادر في مجال الامتياز السكني، نجد أيضاً العيوب الداخلية المتمثلة في كل من عيب الانحراف في استعمال السلطة، عيب مخالفة القانون .

1- عيب الانحراف في استعمال السلطة

هو استخدام الإدارة لسلطتها من أجل تحقيق غاية غير مشروعة سواء باستهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة أم بابتغاء هدفا مغايراً للهدف الذي حدده القانون والذي من أجله منحت لها هذه السلطات³.

1 - أحمد محيو، مرجع سابق، ص 184.

2 - سيد علي زادي، مرجع سابق، ص 71 ، ص 72.

3 - أحمد محيو، مرجع سابق، ص 191.

إن عيب الانحراف في استعمال السلطة يأخذ مظاهر عدة تتمثل في البعد عن المصلحة العامة، وذلك من خلال استهداف أغراض شخصية أو محاباة الغير أو غرضاً سياسياً، أو حزبياً، قد يأخذ هذا الانحراف صورة مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف بالسعي إلى تحقيق هدفاً آخر غير المحدد قانوناً¹.

نص المرسوم التنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في 07 فبراير 1989، في مادته 12

على أنه : " تكون هناك ضرورة الخدمة الملحة في الحالتين الآتيتين:

- إذا كان العون لا يستطيع أداء خدمته دون أن يكون ساكناً في العمارة التي يمارس فيها وظائفه، أو في عمارة ملحقة بها، و كان حضوره مطلوباً ليلاً نهاراً.
- إذا كان العون يشغل منصب سلطة يقتضي تبعيات خاصة و يترتب عليه استعداد دائم دون أن يكون مع ذلك ساكناً في أماكن عمله.

تحدد قائمة الوظائف و المناصب التي تخول الحق في امتياز السكن لضرورة الخدمة الملحة بقرار وزاري مشترك بين وزير المالية و الوزير المكلف بالإسكان ووزير الداخلية و البيئة، بعد استشارة السلطات و الهيئات المعنية².

وتطبيقاً لذلك صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 و حدد قائمة المستفيدين من الامتياز في إطار الضرورة الملحة للخدمة على سبيل الحصر و دون دفع مقابل الإيجار .

عند صدور قرار منح امتياز السكن للضرورة الملحة للخدمة لغير الأشخاص المنصوص عليهم قانوناً، فإنه يكون مشوب بعيب تجاوز السلطة وقاعدة تخصيص الأهداف³.

1 - محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، د-ط، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، 2005، ص 86.

2 - عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، مرجع سابق، ص 898.

3 - سيد علي زادي، مرجع سابق، ص 73.

2- عيب مخالفة القانون

يعتبر هذا العيب من أكثر العيوب شيوعاً في ممارسة القضاء الإداري عند رقابته على أعمال الإدارة العامة¹.

ويتجلى ذلك في عدم احترام أحكام المرسوم التنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في 07/02/1989، وتمتد أيضاً إلى عدم مراعاة أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 المحدد لقائمة المستفيدين من الإمتياز في إطار الضرورة الملحة للخدمة، و يكون أيضاً في حالة مخالفة التعليمات والمذكرات الصادرة من الهيئة الوصية، عندما يرتكب المرؤوس خطأ قانونياً، وفي هذه الحالة نكون بصدد عيب في تفسير النصوص القانونية وفهم خاطئ للقاعدة القانونية².

فعندما يدفع طبيب ضد قرار الهيئة المستخدمة بأن وظيفته كطبيب أخصائي تمنحه الحق في الحصول على سكن وظيفي، دون أن تتدرج وظيفة الطبيب الأخصائي في القائمة (أ) أوفي القائمة (ب) من القرار الوزاري المشترك المذكور سابقاً الذي حدد الوظائف على سبيل الحصر، يجب على القاضي الإداري أن يتأكد من أن الوقائع المادية صحيحة (أي أن وظيفة الطبيب الأخصائي لم تذكر قانوناً لمنحه امتياز السكن) وأنه تم احترام القانون من قبل الهيئة المستخدمة ومن ثمة يرفض إلغاء القرار الصادر عنها³.

1- عمر بوجادي، مرجع سابق، ص 130.

2 - عمر بوجادي، مرجع نفسه، ص 132، ص 133.

3 - سيد علي زادي، مرجع سابق، ص 75.

قد يأخذ عيب مخالفة القانون صورة الخطأ في تطبيق النصوص القانونية، فيظهر هذا الخطأ عند مباشرة الإدارة لنشاطها القانوني في غير الحالات التي نص عليها القانون وقد تقوم الإدارة بإصدار قرارها دون مراعاة الشروط المنصوص عليها قانون¹.

في حالة قرار الإدارة بمنح إمتياز السكن الوظيفي لموظف لم ينجح بعد في منصب وظيفته بصفته رئيس مصلحة في قطاع أملاك الدولة، فيكون قرارها محل للإلغاء من قبل القاضي الإداري.

الفرع الثاني:

دعاوى القضاء الكامل في منازعات السكنات الوظيفية

يمكن أن تؤدي منازعات السكنات الوظيفية إلى منازعات قضاء كامل، التي تتمثل في دعاوى الطرد بسبب فسخ الامتياز أو انعدام سنده، وكذا دعاوى المسؤولية.

أولاً : سلطة القاضي الإداري في دعاوى الطرد من السكنات الوظيفية

يمكن للقاضي الإداري أن يأمر بالطرد من السكنات الوظيفية بسبب فسخ الامتياز أو انعدام سند الامتياز.

أ- الطرد بسبب فسخ الامتياز

لقد نصت المادة 08 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 89-10 الذي يحدد كيفية شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة و شروط قابلية منح هذه المساكن على ما يلي : "... يجب على المعنيين في حالة فسخ الامتياز أن يخلو

1 - عمر بوجادي، مرجع سابق، ص 134.

الأماكن في أجل قدره ثلاثة أشهر تحت طائلة التعرض للعقوبات المنصوص عليها في المادة 10 أدناه."

ونصت المادة 10 من نفس المرسوم على ما يلي : " يتعرض شاغلوا المساكن الذين لا يثبتون حيازتهم سند امتياز اتخذ فائدتهم، إجراء الطرد، بناء على طلب المصلحة أو السلطة المعنية، ويلزم الشاغلون فضلا عن ذلك بدفع الإيجار المنصوص عليه في التنظيم المعمول به عن كل المدة التي استمروا خلالها في شغل المساكن، مزيدا بنسبة 50 % بالنسبة إلى الشهور الستة الأولى، وبنسبة 100% في ما زاد على ذلك¹."

باستقراء هاتين المادتين يتضح أن شاغل المسكن المنتهية استفادته يتعرض لإخلاء الأماكن في ظرف ثلاثة أشهر اعتبارا من تاريخ قرار إلغاء الامتياز، وهنا ستطبق ضده غرامات مالية بصفة تلقائية، أو ترفع الإدارة ضده دعوى الاسترجاع أو التنفيذ التلقائي إذا توفرت شروطه القانونية².

لقد اصدر مجلس الدولة عدة قرارات، إذ أكد أنه مادام المسكن ممنوحا بسبب ضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة، يتعين إخلاؤه بعد نهاية مهام شاغل السكن. ففي قرار صدر من المحكمة الإدارية لمجلس قضاء البويرة، بتاريخ 2003/11/09 "... وحيث بالاطلاع على مقرر التنازل عن السكن محل النزاع الصادر عن مصالح المدعية لاسيما البند الثاني منه الذي ينص على عدم حق البقاء في المسكن بعد انتهاء عمل المستفيد لدى مركز التكوين المهني، وكون علاقة العمل انتهت بإحالتها على التقاعد كما ثبت من الوثائق المقدمة في الملف فلا يحق له البقاء في الأمكنة ويتعين إلزامه وكل شاغل بإذنه بالخروج منها".

1 - عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، مرجع سابق، ص 897، ص 898.
2 - أعمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، د- ط، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2001، ص 133، ص 134.

إن إخلاء شاغل السكنات الموجهة للموظفين بوجه خاص لا يحتمل التأخير ما يفرض اللجوء إلى القضاء الاستعجالي وهو ما أكد عليه مجلس الدولة في قراره "...حيث أنه بغض النظر عن دفع الإيجار الذي نص عليه التنظيم المتعلق بالمساكن الوظيفية يتعين تذكير المستأنف أن منح المساكن الوظيفية مؤقت وقابل للفسخ في أي وقت ومدته محدودة بالمدة التي يشغل فيها المستفيد المنصب الذي يبرره،

حيث إن المستأنف استقال من منصبه كقاض من ثمة لا يمكنه البقاء في المسكن دون أن يلحق ضررا باستمرارية المرفق العام المرتبط بهذا المسكن الذي يعد شغله من طرف قاض آخر أمرا عاجلا وضروريا لقيام هذا الأخير بأداء مهامه التي تقتضي حضوره الدائم وتأدية الخدمة بشكل أفضل،

حيث إن استمرارية المرفق العام المرتبط بهذا المسكن يبرر الاستعجال في رفع الدعوى أمام القاضي الفاصل في المسائل الاستعجالية"¹.

ب- الطرد بسبب انعدام السند

قد يكون الطرد لانعدام سند الامتياز الذي اتخذ لفائدته، و في هذه الحالة يتم طرد الشاغلون لهذه المساكن الذين لا يثبتون حيازتهم لسند الامتياز لان ذلك يعتبر تعديا.

وقد أصدر مجلس الدولة عدة قرارات في هذا الشأن حيث نجد قرار رقم 11173 الصادر بتاريخ 17 جوان 2003 الذي جاء فيه ما يلي : " أنه منذ إحالته على التقاعد على المستأنف إخلاء المسكن الوظيفي الذي يشغله " ، وفي قرار آخر وهو القرار رقم 14103 جاء فيه ما يلي : "حيث أن استفادة المستأنف من امتياز السكن قد ألغى

1 - سيد علي زادي، مرجع سابق، ص 77، ص 78.

بموجب المقرر الصادر عن مديرية التربية لولاية سطيف المؤرخ في 02 نوفمبر 1989 بسبب إحالة المستأنف على التقاعد، حيث صار يشغل السكن الوظيفي¹.

ذكر مجلس الدولة بتاريخ 2004/06/15 أن شغل المساكن بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة لا يكون إلا بمقتضى سند إمتياز تحت طائلة الطرد، فقرر:

"...حيث إنه وإن اعتبرنا أن مكتب البريد السابق قد تمت تهيئته في شكل مساكن فإن هذه المساكن لا يمكن شغلها إلا بمقتضى سند امتياز عملا بأحكام المادة 02 من المرسوم رقم 89-10 المؤرخ في 07 فبراير 1989،

وأنه بالفعل فإن أحكام هذا النص القانوني تمنع كل شغل مسكن تملكه أو تحوزه الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية دون سند إمتياز وأن المادة 10 من المرسوم نفسه تنص على اتخاذ إجراء الطرد في حالة انعدام هذا السند.

وأنه مادام المستأنف لم يثبت شغله للمسكن بأي سند شغل فإن إجراء الطرد المتخذ ضده يعتبر إجراء مبررا إذ جاء مطابقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المثارة أعلاه².

و في هذا الشأن نجد أيضا قرار رقم 126083، مؤرخ 1995/10/24، م ق، 1996، عدد 02، ص 88. في مبدأها حيث: " شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة لا يكون إلا بمقتضى سند امتياز.

يتعرض الشاغل غير المتوفر على سند امتياز للطرد³.

1 - ياسين لمعيري، محمد لخضاري، مرجع سابق، ص 68.

2 - سيد علي زادي، مرجع سابق، ص 78، ص 79.

3 - عمر حمدي باشا، القضاء العقاري (في ضوء احداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا)، مرجع سابق، ص 86.

ثانيا : سلطة القاضي الإداري في دعاوى المسؤولية

إن دعوى المسؤولية تترجم في الحقيقة ما يعرف لدى فقهاء القانون المدني بالمسؤولية التقصيرية ، و المادة 124 من القانون المدني الجزائري خير دليل على ذلك حيث نصت على ما يلي : " كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه و يسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض " ، فالقاضي الإداري هو المختص في تحديد حقوق و واجبات كل من الإدارة والشخص المستفيد¹.

لم يتم تحديد حقوق و واجبات الهيئة المستخدمة والشاغل للسكن الوظيفي فيما يخص الترميمات والصيانة من قبل المرسوم التنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في 07 فبراير 1989، مما دفع بالقاضي الإداري للتدخل في هذا المجال وفقا للقواعد العامة، فلا يمكن للشاغل أن يجري أي تغيير في مواصفات الأمكنة أو في توزيعها إلا وفقا لما تقتضيه الترميمات الايجارية، وفي حالة ما إذا قامت الهيئة المستخدمة ذاتها بأعمال التهيئة تحت نفقتها ومسئوليتها بصفتها الهيئة المسيرة، فإن أي نزاع في هذا الصدد مع المقاول المتفق معها تتحملها الهيئة المستخدمة و للقاضي الإداري السلطة الواسعة في فرض التعويضات أو الغرامات ضد هذه الهيئة، فبتاريخ 2012/10/01 ألزمت المحكمة الإدارية بالبويرة بلدية بئر اغبالو بأن تدفع للمقاول مبلغ 30.408.497 دج عن أشغال إعادة تهيئة السكن الوظيفي².

تضمن المرسوم التنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في 1989/02/07 التزام شاغل السكن الوظيفي باستعمال السكن المعد للبناء، و القيام بالتّرميمات التي يستوجبها إيجاره لهذا السكن، وهنا عليه التعويض إذا ما أخل بهذه الالتزامات، و هذا حسب نص المادة 16 منه

1 - محمد الصغير بعلي، القانون الإداري [التنظيم الإداري -النشاط الإداري]، دون طبعة، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2002، ص08.

2 - سيد علي زادي، مرجع سابق، ص 79.

: " إذا لم تكن المساكن الممنوحة لضرورة الخدمة الملحة ملكا للهيئة المستخدمة، فإن إيجارها الرئيسي المحدد وفقا للتنظيم المعمول به يكون على عاتق هذه الهيئة.

يترتب على منح المساكن لصالح الخدمة و يحسب هذا الإيجار وفقا للتنظيم المعمول به و المطبق على الساكن و المحلات التابعة للقطاع العمومي"¹.

1 - عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، مرجع سابق، ص 899.

خاتمة:

إن كل دعوى ترفع أمام القضاء، يجب أن تكون مستوفية للشروط المحددة قانوناً من صفة ومصلحة، و أن يكون القرار المطعون فيه قراراً إدارياً صادراً عن سلطة إدارية بصفة نهائية، كما يجب احترام مواعيد الطعن، ومما سبق يتضح أن المشرع لم ينص صراحة على الجهة القضائية المختصة للنظر في المنازعة العقارية حيث يتنازع و يتشتت النزاع العقاري بين كل من القضاء الإداري و القضاء العادي نتيجة لعدم تخصص القاضي الإداري في المجال العقاري من جهة، ومن جهة أخرى صعوبة إمامه بكافة المجالات المتعلقة بالمجال العقاري.

وبعد دراسة هذا الموضوع توصلنا لمايلي:

- عدم تجانس القوانين العقارية .
- وجود فراغ قانوني بسبب تناقض و غموض و كذا مرونة المواد القانونية.
- إن لقانون التوجيه العقاري رقم 25/90 دور كبير في تزايد النزاعات المتعلقة باستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بسبب إرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين، مما يؤدي بالمساس بمبدأ الانتفاع الدائم .
- و كل هذا يقودنا إلى تقديم بعض الاقتراحات و الحلول منها:
- ضرورة فهم القوانين العقارية .
- تكوين خاص و دقيق للقضاة المتخصصين في المادة العقارية أي القانون العقاري .
- إنشاء معهد وطني من أجل القيام بدراسة القانون العقاري، و كذا المنازعات العقارية المتعلقة به .

-
- إصدار نص قانوني واحد يحكم الملكية العقارية مما يساعد و يساهم في التقليل من المنازعات العقارية وتحديد الاختصاص تحديدا دقيقا.
 - إنشاء محاكم عقارية بدل أقسام.
 - ضرورة الاستفادة من تجارب الناجحة في مجال القضاء العقاري.
 - إنشاء هيئة إدارية وطنية ذات اختصاص في الميدان العقاري تسهر على مراقبة جميع التطورات الحاصلة في العقار.

I- :

- 1- أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز أنجق و بيوض خالد، د-ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1993 .
- 2- أعمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ، د- ط ، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر، 2001 .
- 3- الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، د-ط، دار الهدى، الجزائر، دون سنة النشر.
- 4- حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، طبعة ثانية، دار هومه للطباعة و النشر والتوزيع، الجزائر، 2014 .
- 5- رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية (شروط قبول الدعوى الإدارية)، طبعة 03 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2009.
- 6- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، د- ط، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009.
- 7- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثامنة، دار هومه، الجزائر، 2013.
- 8- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثالثة، دار هومه، الجزائر، 2013 .
- 9- _____، القضاء العقاري(في ضوء احدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا)، الطبعة الثالثة عشر، دار هومه، 2014 .
- 10- _____، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، د-ط دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2015.

-
- 11- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة 2015 ، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015 .
- 12- ماجد راغب الحلو، القضاء الإداري، د-ط، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1990.
- 13- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومه، الجزائر، دون سنة النشر .
- 14- محمد الصغير بعلي، القانون الإداري [التنظيم الإداري -النشاط الإداري]، دون طبعة، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2002 .
- 15- _____، القرارات الإدارية، د-ط ، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، 2005.
- 16- _____، القضاء الإداري -مجلس الدولة-، د-ط ، دار العلوم، الجزائر، 2004 .
- 17- _____، الوجيز في المنازعات الإدارية، طبعة 2005 ، دار العلوم، الجزائر، 2005.

-II

:

أ-

1- إدريس بوزاد، الحق في التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري: بين التقدير الإداري و الضمانات المقررة قانونا و قضاء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017/10/24 .

2- بوقرة العمريّة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص علوم قانونية، قسم عقاري و زراعي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة 01 ، 2015-2016 .

3- سليمة صيفاوي، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا و قضاء، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة 1-الحاج لخضر، 2017- 2018 .

4- عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 15 مارس 2014 .

5- عمر بوجادي، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه في القانون كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 13 جويلية 2011.

6- نوال جديلي، السجل العيني دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري و التشريع المغربي، أطروحة نيل دكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 ، جانفي 2017

7- وهيبة عثمانة، النظام القانوني للشهر العقاري دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري و الفرنسي، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق جامعة باتنة 01 ، 2015-2016.

-
-
- 1- **احمد ضيف**، الشهر العيني بين النظرية و التطبيق في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، 2006-2007.
 - 2- **حفيظة سابق**، الخصومة في المادة الإدارية أمام المحاكم الإدارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، تخصص قانون الإدارة العامة كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2014-2015 .
 - 3- **سيد علي زادي**، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع "قانون المنازعات الإدارية"، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ، 2014/06/09.
 - 4- **محفوظ جقبوب**، الشهر العيني و استقرار المعاملات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر 1 ، 2012-2013.
 - 5- **نورة اورحمون**، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع المسؤولية المهنية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، مدرسة الدكتوراه للقانون الأساسي و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.
 - 6- **وليد صوكو**، النظام القانوني للامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مذكرة للحصول على شهادة الماجستير في القانون، فرع

القانون، تخصص: الهيئات العمومية و الحوكمة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية، 2014/10/29 .

•
•
1- **أمال حسيني**، دور القاضي الإداري في الرقابة على القرارات الإدارية القابلة للانفصال
القرارات الإدارية القابلة، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة
ماستر في الحقوق، تخصص: القانون الإداري، كلية الحقوق و العلوم
السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012 -
2013.

2- **جلول محده**، دور إعداد مسح الأراضي العام في تطهير الملكية العقارية، مذكرة تخرج
تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة ماستر في الحقوق،
تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم
الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر، 2014- 2015 .

3- **جمال خالدي**، منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر
في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية،
قسم: الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016- 2017.

4- **حامد محمود حسن عصافره**، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية
في التشريع الجزائري، مذكرة من مقتضيات نيل شهادة ماستر في
الحقوق، تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،
قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015-2016.

5- **خالد باعيسي**، حماية الأملاك الوطنية العامة في القانون الجزائري ، مذكرة مكملة من
متطلبات نيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص: قانون إداري كلية

الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر،
بسكرة ، 2013 -2014 .

6- خالد رقيق، التعويض في مجال نزع الملكية من اجل المنفعة العامة في التشريع
الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة ماستر في الحقوق،
تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق،
جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013 -2014 .

7- سهام قوائد، أحكام التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع
الجزائري، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة ماستر في الحقوق،
تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق،
جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016-2017 .

5- سليم مهدية، مهدي علالي، المنازعة العقارية بين القضاء العادي و القضاء الإداري
في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة
ماستر، تخصص: القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية،
قسم الحقوق، جامعة العربي التبسي-تبسة-، الجزائر، 2016-
2017 .

6- سومية دحماني، الرقابة على إجراءات نزع الملكية العمومية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة
ماستر في القانون المعمق، كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم
الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان الملحقة الجامعية، مغنية،
2015 - 2016 .

7- صليحة رحال، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في
القانون، تخصص عقود و مسؤولية، كلية الحقوق و العلوم السياسية،

قسم القانون الخاص، جامعة أكلي محند اولحاج، البويرة،
2013/11/25 .

8- عمر كتام، فاتح كنوش، التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم القانون العام، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2016-2017 .

9- فوزية عماري، مريم بوبعاية، الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات في الأملاك العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، شعبة قانون الأعمال، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم قانون الأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015/2014 .

10- ليندة عيباش، سهيلة بحايري، التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ذات الاستعمال السكني و المهني في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016-2015 .

11- ليندة وعلی، أمينة بلقاضي، المنازعات العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، شعبة القانون الخاص، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم القانون الخاص ، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016-2015 .

12- محمد أقاوة، دور القاضي الإداري في مراقبة إجراءات التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، شعبة القانون

العام، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم قانون العام، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012-2013 .

13- مروة قرساس، دور القاضي الإداري في المنازعة العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماستر "ل.م.د"، دفعة 2016، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2015-2016 .

14- نصيرة مليكش، علاوه وغليس، التحقيق العقاري في ظل القانون رقم 07-02 في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة-، بجاية، 2014-2015 .

15- يمينة جرفي، اختصاص القاضي الإداري في المنازعات الإدارية، مذكرة لنيل شهادة ماستر، التخصص إدارة الجماعات المحلية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة د. طاهر مولاي، سعيدة، 2015-2016 .

16- يمينة منقلتي، ديهية طاشور، استغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص القانون الخاص الداخلي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم القانون - نظام ل . م . د ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014 .

17- يوسف بوشامة، حفيظ معمش، آليات إثبات الحياة العقارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في الحقوق فرع القانون الخاص، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015 - 2016 .

18- ياسين لعيمري، محمد لخضاري، النظام القانوني للسكنات الوظيفية و المنازعات التي تنيرها، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ليسانس، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس بالمدينة، 2010 - 2011 .

-III

- 1- ايمان العباسية شتيح، نظام التعويض في مجال نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث القانونية، العدد 2، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، ص ص 260-262.
- 2- سهام بن دعاس، التحقيق العقاري و المنازعات الناتجة عنه، المدينة، ص 6.
- 3- ربيعة صبايحي، عقد الامتياز الفلاحي بين النص القانوني و إشكالات الواقع العملي، المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسية، العدد 1، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2005، ص ص 120-123.
- 4- عماد الدين رحايمية، منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للقانون و العدالة، ص 38.
- 5- قدور المزوار، مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية و الاقتصادية، المجلد 08، العدد 01، 2019، ص ص 97-98 .
- 5- غالية قوسم، النظام القانوني المتعلق بالتحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية و مدى فعاليته، تيزي وزو، ص ص 10-11.

6- نسيب نجيب، إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد 2، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2016، ص ص 88-106.

-IV

-

1- دستور 28 نوفمبر 1996، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 43896، المؤرخ في 07 ديسمبر 1996، ج ر عدد 76، صادرة بتاريخ 08 ديسمبر 1996، معدل و متمم بقانون رقم 01-16، المؤرخ في 26 جمادى الأولى عام 1437 الموافق 6 مارس سنة 2016، يتضمن تعديل الدستور، ج ر، عدد 14، صادرة 7 مارس سنة 2016.

-

1- أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78، صادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975، معدل و متمم.

2- أمر رقم 75-74، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، جريدة الرسمية عدد 92، صادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

3- قانون رقم 81-01، مؤرخ في 07 فبراير 1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الطابع السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج ر، عدد 06، 1981، معدل و متمم بالقانون رقم 86-03، المؤرخ في 04 فيفري 1986، ج ر، عدد 05، 1986 .

4- قانون رقم 88-01، مؤرخ في 12 جانفي 1988، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج ر، عدد 02، صادرة 1988 .

-
- 5-** قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 55، مؤرخة في 19 ديسمبر 1990، معدل بالأمر رقم 95-26، مؤرخ في 25 سبتمبر 1995.
- 6-** قانون رقم 91-11، مؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، ج ر، عدد 21، سنة 1991.
- 7-** قانون عضوي رقم 98-01، مؤرخ في 30 ماي 1998، يتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله، ج ر، عدد 37، صادرة في 21 يونيو 1998 معدل و متم بموجب القانون العضوي 11/13 مؤرخ في 16 يوليو 2011.
- 8-** قانون عضوي رقم 98-02، مؤرخ في 30 مايو 1998، يتعلق بالمحاكم الإدارية، ج ر عدد 37، صادرة 1998 معدل و متم بموجب 11/12، مؤرخ في 16 يوليو، 2011 ج ر عدد 43، صادرة 03 أوت 2011.
- 9-** قانون رقم 07-02، مؤرخ في 26 فيفري 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، جريدة رسمية، عدد 15 الصادرة في 28 فيفري 2007.
- 10-** قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر، عدد 12، صادرة في 23 ابريل 2008 .
- 11-** قانون 14 / 10، المؤرخ في 30/12/2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر، عدد 78، مؤرخة في 31/12/2014.
- 12-** القانون رقم 15-18، المؤرخ في 30 ديسمبر 1015، يتضمن قانون المالية، لسنة 2016، ج.ر العدد 72، لسنة 2015.

-
- 1- مرسوم رقم 76-62، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام ج ر، عدد 30، المؤرخة في 1976.
 - 2- مرسوم رقم 76-63، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر، عدد 30، صادرة بتاريخ 13 أبريل 1976.
 - 3- مرسوم رقم 83-352، المؤرخ في 21 ماي سنة 1983، يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر، عدد 21، الصادر بتاريخ 24 ماي 1983 .
 - 4- مرسوم تنفيذي رقم 91-454، مؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك، ج ر ، عدد 60 صادرة في 24 نوفمبر سنة 1991.
 - 5- مرسوم تنفيذي رقم 03-269، مؤرخ في 07 أوت 2003، يحدد شروط و كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير، 2004، ج ر، عدد 48، 2003.
 - 6- القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 05 أبريل 2003، يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة لأملاك الخاصة للدولة و المخصصة لانجاز عمليات التعمير أو البناء، ج.ر، العدد 35، لسنة 2003 .

*

- 1- مذكرة رقم 4618، المؤرخ في 4 سبتمبر 2004، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، موضوعها عقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب "المجهول"، حالة العقارات التي يطلب ترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة.

() *

1- التعليم رقم 16، المؤرخة في 1998/04/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

-V

1- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، الصادر بتاريخ 2006/11/15، تحت رقم 367715، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، 2006 .

2- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، الصادر بتاريخ 2008/11/12، تحت رقم 475823 ، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، 2009.

3- قرار المحكمة العليا، الغرفة الاجتماعية، الصادر بتاريخ 2008/01/16، تحت رقم 401235، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، 2009.

4- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، الصادر بتاريخ 2011/07/14، تحت رقم 666056، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، 2012 .

الفهرس	
01	مقدمة:
07	
08	المبحث الأول: المنازعات المتعلقة بالشهر و الدفتر العقاري
08	المطلب الأول: منازعات الشهر العقاري
08	الفرع الأول: منازعات المسح العام
09	أولاً: المرحلة الإدارية
12	ثانياً: المرحلة القضائية
13	الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بالعقود المشهرة
15	أولاً: الإشكالات التي تطرح أثناء إعداد عقد الشهرة
15	ثانياً: المنازعات الناشئة عن الاعتراضات
16	ثالثاً: تحديد الجهة القضائية المختصة
18	الفرع الثالث: منازعات التحقيق العقاري
20	أولاً: التظلم أمام المدير الولائي للحفظ العقاري
21	ثانياً: المنازعة أمام القاضي الإداري
22	ثالثاً: الدعوى المرفوعة ضد المحاماة العقارية
23	رابعاً: دعوى المدير الولائي للحفظ العقاري لإلغاء الترقيم العقاري
24	المطلب الثاني: منازعات الدفتر العقاري
25	الفرع الأول: المنازعات أثناء إعداد الدفتر العقاري

26	أولا : الترقيم المؤقت
30	ثانيا : الترقيم النهائي
31	ثالثا: الترقيم لمجهول
34	الفرع الثاني: المنازعات اللاحقة لإصدار الدفتر العقاري
35	أولا: إلغاء الدفتر العقاري
40	ثانيا:المسؤولية الإدارية في جانب المحافظ العقاري
41	ثالثا: الآثار المترتبة عن المسؤولية الإدارية
44	المبحث الثاني:المنازعات المتعلقة بنزع الملكية
44	المطلب الأول: منازعات نزع الملكية
45	الفرع الأول:أحكام دعوى التعويض عن نزع الملكية
45	أولا: شروط قبول دعوى التعويض عن نزع الملكية
48	ثانيا : الجهة المختصة بتحديد التعويض
53	ثالثا: ميعاد رفع الدعوى
54	الفرع الثاني:إجراءات رفع دعوى التعويض في مجال نزع الملكية
54	أولا: قرار التحقيق المسبق في المنفعة العمومية
57	ثانيا: مضمون قرار التصريح بالمنفعة العمومية
59	ثالثا: عيوب القرار التصريح بالمنفعة العمومية
60	المطلب الثاني: دور القاضي في تسوية نزاعات التعويض الناشئة عن نزع الملكية
61	الفرع الأول: إجراء الصلح
61	الفرع الثاني: اللجوء إلى الخبرة لتقدير التعويض
61	أولا: تعيين الخبير وتحديد مهامه
63	ثانيا: نتائج الخبرة

64	الفرع الثالث: الانتقال للمعاينة
64	أولاً: الأمر بالانتقال للمعاينة
64	ثانياً: إجراء المعاينة
66	
67	المبحث الأول: منازعات الأملاك الوطنية
68	المطلب الأول: بعض المنازعات العقارية
69	الفرع الأول : منازعات بيع أملاك الدولة من خلال القانون رقم 01/81
69	أولاً: المنازعات المترتبة على مدى شرعية التنازل
77	ثانياً: الجهة القضائية المختصة بالنظر في الطعن في عملية التنازل
79	الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بالأراضي الفلاحية في إطار القانون 03- 10
80	أولاً: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي
83	ثانياً: منازعات القضاء الإداري
85	ثالثاً: الأشخاص المؤهلون لتمثيل إدارة الأملاك الوطنية أمام القضاء
92	المطلب الثاني: أهم الدعاوي القضائية التي ترفع في منازعات الأملاك الوطنية
93	الفرع الأول: دعوى الإلغاء
94	أولاً : الشروط الشكلية لقبول دعوى الإلغاء
99	ثانياً: الشروط الموضوعية لإلغاء القرار المطعون فيه
101	الفرع الثاني: دعوى التعويض
102	أولاً: استرجاع الأملاك من قبل الأفراد
102	ثانياً: استرجاع الأملاك من قبل الإدارة

109	المبحث الثاني: منازعات السكنات الوظيفية
109	المطلب الأول: اختصاص القضاء الإداري بمنازعات السكنات الوظيفية
110	الفرع الأول: موقف المحكمة العليا
111	الفرع الثاني: موقف مجلس الدولة
112	الفرع الثالث : موقف محكمة التنازع
113	المطلب الثاني: الطعن في قرارات امتياز السكنات الوظيفية
113	الفرع الأول: دعوى إلغاء قرار الامتياز
114	أولاً: معايير تحديد اختصاص القاضي الإداري للنظر في منازعة السكنات الوظيفية
119	ثانياً: كيفية فحص مشروعية قرار الامتياز من قبل القاضي الإداري
124	الفرع الثاني: دعاوى القضاء الكامل في منازعات السكنات الوظيفية
124	أولاً : سلطة القاضي الإداري في دعاوى الطرد من السكنات الوظيفية
128	ثانياً: سلطة القاضي الإداري في دعاوى المسؤولية
129	خاتمة:
131	قائمة المراجع:
144	الفهرس: