وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة مولود معمري- تيزي وزو
كلية الحقوق والعلوم السياسية

مدرسة الدكتوراه "القانون الأساسي والعلوم السياسية"

اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون

فرع «قانون المنازعات الإدارية"

إعداد الطالب:
زادي سيدعلي

تحت إشراف الأستاذ:
د/ يحياوي أعمر

أعضاء لجنة المناقشة:

د/ معاشو عمار ،أستاذ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو،..... رئيسا.

د/ يحياوي أعمر،أستاذ محاضر أ ،جامعة مولود معمري، تيزي وزو،.....مشرفا ومقررا.

د/ بوجادي عمر،أستاذ محاضر أ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو،..... ممتحنا.

تاريخ المناقشة:2014/06/09

بِسمِ اللهِ الـرَّحمَنِ الـرَّحِيمِ

﴿ فَتَبَسَّمَ ضَاحِكًا مِّن قَولِهَا وَقَالَ رَبِّ أَوزِعنِيَ أَنَ اَشكُرَ نِعمَتَكَ الَّتِي أَنعَمتَ عَلَيَّ وَعَلَى وَالِدَيَّ وَأَنَ اَعمَلَ صَالحًا تَرضَاهُ وَأَدخِلنِي بِرحمَتِكَ فِي عِبادِكَ الصَّالِحِين﴾

سورة النمل الآية «١٩»

إهداء

أهدي ثمرة عملي

إلى الوالدين الكريمين حفظهما الله وأطال في عمرهما

إلى رفيقة دربي زوجتي

إلى إخوتي عبد الغاني، عبد الرحمان، عزيز

إلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد

إلى كل زملائي في مديرية أملاك الدولة والحفظ العقاري

لولاية البويرة

سيد علي

شكر و عرفان

أحمد الله تعالي الذي وفقني لإعداد هذه
المذكرة وأتقدم بجزيل الشكر والامتنان إلى أستاذي الفاضل
الدكتور﴿أعمر يحياوي﴾
الذي تفضل بقبول الإشراف على هذه المذكرة و لم يبخل
عليّ من علمه وسنده جزاه الله عنّي كل خير.
كما أتقدم بجزيل الشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة على
قبولهم مناقشة هذا العمل المتواضع .
كما لا يفوتني أن أشكر جميع الأساتذة المشرفين على دفعة
الماجستير 2012/2011 في فرع المنازعات الإدارية.

قائمة أهمّ المختصرات:

د م ج : ديوان المطبوعات الجامعية.

ق ا م ا : قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

Principales Abréviations :

L.G.D.J. : Librairie Générale de Droit et Jurisprudence.

P.U.F : Presses Universitaire de France.

Rec. : Recueil.

R.F.D.A. : Revue Française de Droit Administratif.

O N T A : Office National des Terrains Agricoles.

مقدمة

المنازعة الإدارية هي مختلف الإجراءات التي يتطلبها القانون للّجوء إلى القضاء الإداري من أجل الفصل في نزاع مطروح ضد الإدارة أو ضد هيئات أخرى تضطلع بمهام تسيير مرفق عام. هذه الإجراءات في الجزائر أغلبها منصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبعض منها في نصوص خاصة كالقوانين المنظمة لكل من مجلس الدولة والمحاكم الإدارية ومحكمة التنازع. غير أن بعضها الآخر منصوص عليه في نصوص أكثر خصوصية تتعلق أساسا بمختلف القوانين المنظمة للملكية العقارية سواءٌ أكانت عامة أم خاصة[1].

الملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور هام و أساسي في التنمية الشاملة للدول، لذلك ارتبطت الحضارات قديمًا وحديثًا بهذا الموروث وجعلته أساسًا في تقدمها و رقيها، لذلك هناك ارتباط عضوي بين الملكية العقارية والوضعية الاجتماعية للأفراد والأمم[2].

في مقابل ذلك الملكية العقارية هي مصدر عدة صراعات دولية وداخلية والتجربة أثبتت أن وراء كل نزاع جزائي يوجد نزاع عقاري[3]، لذلك اهتمت جل تشريعات العالم بتنظيم الملكية العقارية عن طريق سن قواعد قانونية تنظمها. من بين هذه التنظيمات تلك المتعلقة بتسيير وإثبات الملكية العقارية، التي تشكل عائقا رئيسيًا وإشكالاً يواجه الجهات المشرفة على تنظيم الملكية العقارية وتسوية المنازعات المثارة بشأنها.

يرجع سبب هذه الصعوبة والإشكالات والمنازعات إلى المراحل المختلفة التي مرت بها الملكية العقارية والنصوص التي كانت تحكمها، والتي لم تعرف انسجاما وتواصلا ولا تطبيقا ميدانيا لكثرتها وعدم تماشيها مع التقاليد والعرف السائدين في المجتمع.

---

[1]_ **عبد العزيز نويري**، « *المنازعة الإدارية في الجزائر: تطورها وخصائصها* »، مجلة مجلس الدولة، عدد 08، 2006، ص15.

[2]_ **Joselito NANDRASANA,** « *le tribunal terrier ambulant, une juridiction d 'exception* », mémoire de fin d'études, école nationale d'administration de Madagascar, mars, 2011, p 1.

[3]_ **ولد الشيخ شريفة**، « *إشكالات المنازعات العقارية، العقار الخاص* »، مجلة المحاماة، عدد 4 ، 2006، ص 123.

ظل القضاء الجزائري يتصدى للنزاعات العقارية بين إلزامية النصوص وحرفيتها ومبدأ تحقيق العدالة والإنصاف، ومن أجل ذلك لم يكن قضاءً موحدا مستقرا رغم ما بذلته المحكمة العليا ومجلس الدولة في توحيد الاجتهاد القضائي ونشره.

يُعّقد كل هذا من قدرة القاضي (الذي لم يتلقى تكوينا متخصصا في الغالب) على استيعاب وإيجاد حل لمختلف هذه المنازعات، خاصة وأن قواعد الاختصاص في المنازعات العقارية غير مضبوطة بدقة و يتنازع في كثير منها القاضي الإداري والقاضي العادي، وحتى في القضاء العادي نجد أن المنازعات يتقاسمها القاضي المدني والقاضي العقاري[4].

يقصد بالاختصاص المُكنة أو القدرة على أداء وظيفة القضاء من قبل جهاز القضاء الإداري، لذلك اشترط المشرع فيه حتى يكون فعَّالاً أن يخضع لمجموعة من القواعد القانونية الواضحة التي تنظم المجال الذي يطاله اختصاص القضاء الإداري في جانبه العضوي والموضوعي[5].

غير أن الواقع التشريعي العقاري عكس ذلك لأن المشرع لا يصدر القوانين إلا في أشكال غامضة ومبعثرة وغير دقيقة بل ومتناقضة في كثير من الحالات[6] لاحتوائها على قواعد قانونية عامة غير محددة تحديدا جيدا الأمر الذي ترك المجال مُبهما في جانبه العضوي، وما دام اختصاص القضاء الإداري يُبنى بالدرجة الأولى على المعيار العضوي فإن الدرجة الثانية تعتمد على جانب من أعمال الإدارة كمعيار موضوعي الأمر الذي يستلزم التعرض إلى هذا الجانب و من ثم إسقاطه على معايير الاختصاص.

ازداد دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية تعقيدا، لأنه زيادة على مهمة القاضي العقاري الذي يفصل بين مصلحتين شخصيتين، فإن القاضي الإداري مُطالب

---

[4] _ حول تداخل تنازع الاختصاص بين القاضي العادي و القاضي الإداري انظر:

_Christian LAVAILLE, «*Le juge administratif et l'exception de propriété* », R.F.D.A, 2004, p 497.

[5] _ **عمر بوجادي**، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، رسالة دكتوراه دولة في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ، كلية الحقوق 2011، ص 6.

[6] _ **عمر حمدي باشا**، « *منازعات حول إثبات ونقل الملكية العقارية* »، الموثق، عدد 02، 2001، ص 20.

بالتوفيق بين المصلحة الفردية و الصالح العام[7]، الذي يعد غامض المعالم في كثير من الأحيان، حيث أن الإدارة تتحرك بموجبه وتأتي أعمالها ذات امتيازات السلطة العامة_ أي التنفيذ المباشر لقراراتها حيث أنها لا تخضع في تصرفاتها إلا لسلطان القانون حفاظا على مبدأ المشروعية المفروض عليها دستوريا لتهذيب امتيازاتها_ و الذي بموجبه تخضع لرقابة القاضي الإداري في النظم التي تأخذ بنظام الازدواجية القضائية. هذه الرقابة تصعب في الكثير من الحالات في الميدان العقاري المتميز باتساعه وتشعبه، حيث تكثر تدخلات الإدارة لتنظيمه وضبطه نظرا للطابع الحيوي لهذا المجال (تضارب المصلحة العامة مع المصلحة الفردية الخاصة)[8].

نجد في منازعات الملكية العقارية، موضوع العقار الفلاحي الذي يحمل العديد من المفاهيم[9]، لذا موضوع الدراسة سينحصر حول منازعات المستثمرات الفلاحية[10] في إطار أحكام القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الملغي للقانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987[11].

---

[7]_ للمزيد حول كيفية رقابة القاضي الإداري لشرعية التصرف الإداري انظر: **باية سكاكني**، دور القاضي الإداري بين المتقاضي والإدارة، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2006، ص 41_42.

[8]_ **موسى بوصوف**، « *دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية* »، مجلة مجلس الدولة، عدد 2، 2002 ، ص 28.

[9]_ **الأراضي الفلاحية محل الإدماج في الصندوق الوطني للثورة الزراعية** (أمر رقم 71_73 مؤرخ في 08 نوفمبر 1971، يتضمن قانون الثورة الزراعية ، ج ر عدد 97/ 1971)، **الأراضي الفلاحية الموضوعة تحت حماية الدولة، والتي هي محل طلب استرجاع من الملاك الأصليّين** (مرسوم رقم 168/63 مؤرخ في 1963/05/09، يتضمن وضع أموال خاصة أو عامة تحت حماية الدولة، ج ر عدد 30 /1963)، **الملكية العقارية الفلاحية المكتسبة بعد الاستصلاح** (القانون رقم 18/83 المؤرخ في 18 أوت 1983 ، يتعلق بحيازة الملكية الفلاحية ، ج ر عدد 34/ 1983).

[10]_ « ***المستثمرة الفلاحية وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة وغير المنقولة .....، و كذا القيم غير المادية بما فيها العادات المحلية»***.انظر المادة 46 من القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي(ج ر عدد 2008/46).

[11]_ المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم (ج ر عدد 50 /1987)، ملغى بموجب المادة 34 من :القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة(ج ر عدد 46 / 2010).

يختص القاضي الإداري بالعديد من الدعاوى على غرار مسألة التنازع حول ملكية الأرض إذ يتم توجيه الدعوى ضد مديرية أملاك الدولة أمام المحكمة الإدارية طبقا لأحكام قانون الأملاك الوطنية، أو الطعن في قرار الوالي المتضمن رفض منح الامتياز[12]، وكذا إسقاط الحقوق في حالة تخلي المستفيدين عن حقوقهم العقارية بسبب عدم إيداع ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في الآجال القانونية.

أما في ميدان العقار الحضري نجد أهم المنازعات هي تلك المتعلقة أساسا بالتنازل عن العقارات ذات الاستعمال السكني والمهني والتجاري من خلال تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 07 أوت 2003، الذي حل محل القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 [13]، الذي رتب نوعين من المنازعات تتجلى في مجال التنازل عن أملاك الدولة ومدى أحقية الاستفادة من التنازل عن تلك المحلات. بالإضافة إلى ما يثيره المرسوم التنفيذي رقم 10/89 المؤرخ في 1989/02/07 المحدد لشروط شغل السكنات الوظيفية الممنوحة لضرورة الخدمة، من منازعات فيما يخص التنازل عن هذه السكنات لصالح من يشغلها بسبب وظيفته. كل هذا يمنح للقاضي الإداري الاختصاص للفصل في المنازعات الناجمة عنها.

في مقابل هذا نجد منازعات تتعلق بطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة. حيث كانت ولازالت عملية التطهير العقاري الشغل الشاغل للإدارة الجزائرية التي ترمي من وراء ذلك إلى إيجاد آليات وأدوات قانونية تثبت ملكية العقار بسند رسمي مكتوب حتى يتسنى لها مراقبة الملكية العقارية وطريقة استغلالها وحركة التصرفات والتغييرات القانونية التي تطرأ عليها[14]. فتم إصدار قانون رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن

---

[12]_ طبقًا لقانون التوجيه العقاري فإنه نظرا للأهمية الاقتصادية والاجتماعية لهذا النوع من الأراضي فإن عدم استغلالها يشكل تعسفا في استعمال الحق.انظر: **ليلى زروقي**، التقنينات العقارية، الجزء الأول، العقار الفلاحي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 31،32.

[13]_ المتضمن 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) المعدل والمتمم.

[14]_ لتوضيحات أكثر حول أنواع السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة. انظر: **ليلى طلبة**، الملكية العقارية الخاصة: وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2010، ص 78.

إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الذي تم بموجبه الانتقال من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني[15].

تم في بداية الأمر إصدار المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 الذي يسن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية. غير أنه لوحظت عليه مجموعة من المساوئ الجوهرية في مجال إعداد عقود الشهرة عن طريق التقادم المكسب. أضف إلى ذلك المنازعات الكثيرة التي شهدتها مختلف الجهات القضائية.

لذلك تم تبني القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري[16]. تضمن في مادته 19 الإلغاء الضمني للمرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21 مايو 1983، رغم حداثة هذا القانون نجده لا يخلو من نقائص. الأمر الذي ولّد نزاعات وسيطرح لا محال نزاعات يختص بها القاضي الإداري.

ارتبط هذا الموضوع بموضوع آخر هو الشهر العقاري الذي طُبِق للقضاء على العيوب التي كانت تلازم الوضع القانوني السابق. حيث كانت الحقوق العينية العقارية تنتقل بين الأفراد بمفعول العقود التي تجري بينهم، ومن ثم كانت الملكية العقارية عرضة للمنازعات وعدم الاستقرار، فكان يلزم على المشتري قبل شراء العقار أن يجري تحقيقا دقيقا للتأكد من ملكية البائع للعقار أو الحق العيني العقاري، فوضع نظام الشهر العقاري حدًا لهذه العيوب فجعل حق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى ثابتة على وجه مطلق لمن قيدت على اسمه (في إشارة إلى نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني)[17]. لا يخلو هذان النظامان من منازعات ينعقد للقاضي الإداري اختصاصه

---

[15]_ للمزيد حول هاذين النظامين راجع: **حازم عزوي**، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق ،جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010، ص 42.

[16]_ ج ر عدد 15/ 2007.

[17]_ لمعلومات أكثر حول النظامين راجع: **أحمد رضا صنوبر**،« *دور التسجيل والشهر العقاري في ضبط الملكية العقارية الخاصة*»، مجلة المحكمة العليا، عدد 2 ، الجزائر ، 2010، ص 108،109.

للفصل فيها خاصة في مسألة الطعن ضد قرارات المحافظ العقاري الرافض لإجراء الإشهار[18].

إذا كانت الملكية الخاصة محمية دستوريًا بموجب المادة 1/52 من دستور 1996 بنصها على ﴿ ***الملكية الخاصة مضمونة*** ﴾ ، نجد أن مبدأ حصانة الملكية غير مطلق وترد عليه استثناءات في حالة ضرورة انجاز مشاريع للمنفعة العامة فتلجأ الإدارة لنزع الملكية التي تعتبر طريقة استثنائية يتم اللجوء إليها كلما أدت الطرق الودية لاكتساب العقارات والحقوق العينية العقارية بالتراضي إلى نتيجة سلبية. الأمر الذي يستوجب القيام بإجراءات وإصدار قرارات إدارية قبل الوصول إلى المرحلة النهائية لنزع الملكية، بدءًا بقرار التصريح بالمنفعة العمومية مرورا بقرار القابلية للتنازل المتضمن مبلغ التعويض وصولا لقرار نزع الملكية المكرس لعملية النزع نهائيا.

تقوم الإدارة بعملية نزع الملكية استنادا إلى امتيازات السلطة العامة. حمايةً للملكية العقارية الخاصة، أخضع المشرع كافة مراحل عملية نزع الملكية لرقابة القاضي الإداري الذي منحه الاختصاص بتوسيع مجال الطعن في إجراءات نزع الملكية.

إن أهمية هذا الموضوع في اختياره كمذكرة، هي قلة الدراسات والبحوث القانونية المتعلقة بالملكية العقارية خاصة جانب الاختصاص فيها، و تشعب وكثرة المنازعات العقارية منها ما يمنح فيها الاختصاص للقاضي الإداري ومنها ما يختص به القاضي العادي، ، لذا يتم طرح الإشكالية التالية: **ما مدى اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية؟**

للإجابة عن هذه الإشكالية سيتم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي، و على الاجتهاد القضائي مادام أنه يلعب في المادة الإدارية دورا بارزا لبلورة قواعد المنازعة الإدارية. ما يجعله مرجعا مُهِمًّا بالنسبة للخصومات التي تتضمنها هذه المنازعات. ما يجعلنا نقسم الموضوع كالتالي :

الفصل الأول: اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية العامة.

الفصل الثاني: اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية الخاصة.

---

[18] _ **ليلى زروقي**،« *نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري* »، مجلة مجلس الدولة، عدد 2، 2002، ص 62.

الفصل الأول:
اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية العامة

نظرا لأهمية الملكية العقارية من جهة، و تأخر عملية مسح الأراضي المقررة منذ السبعينات وما نتج عنه من فوضى وعدم استقرار المعاملات العقارية، كلها أسباب أفرزت نزاعات عقارية حول الملكية العقارية العامة. منها ما طرح على الإدارة في شكل تظلمات وأغلبها طرح على الجهات القضائية في شكل دعاوى.

لما كان الاختصاص القضائي يعّرف بأنه تحديد القضايا التي يمكن أن تباشر فيها جهة قضائية معينة ولايتها وفقا لضابط معين طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يوزع الاختصاص بين القاضي العادي والقاضي الإداري حسب الطرف في النزاع بصرف النظر عن طبيعة المنازعة إدارية كانت أم عادية[19]، فالمنازعات في المجال العقاري لا تخرج عن هذا الإطار.

أدى اتساع مفهوم الملكية العقارية العامة _نظرا لاتساع المنظومة القانونية التي تنظمها_ إلى الاختلاف في منازعاتها الأمر الذي يستوجب علينا تبيانه من خلال اختصاص القاضي الإداري في منازعات العقار الفلاحي **(المبحث الأول)** ثم اختصاصه في النزاعات الناجمة عن تسيير العقار الحضري **(المبحث الثاني)**

[19] _ **فيصل الوافي**، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2010، ص 140.

المبحث الأول

منازعات العقار الفلاحي

يرى بعض الأساتذة أن المنازعات التي تنشأ في ظل تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية تدخل ضمن اختصاص القضاء العادي حتى ولو كانت الإدارة طرفا فيها بمفهوم المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[20].

يرجع هؤلاء ذلك إلى كون هذه المنازعات يحكمها القانون الخاص، في حين يرى آخرون أن هناك نوعين من المنازعات تحدث بمناسبة تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية، نزاع يقع بين أعضاء المستثمرة[21] فيما بينهم، أو بينهم وبين الأشخاص القانونية غير الإدارية ، مثل هذه المنازعات تدخل ضمن اختصاص القضاء العادي.[22]

أما ما يحدث بين المستثمرة الفلاحية وبين الإدارة ، فيعود الاختصاص للقضاء الإداري من خلال المعايير المعتمدة كأساس لتحديد اختصاص القضاء الإداري **(المطلب الأول)** بالتالي خضوع القرارات الصادرة في هذا المجال كسائر القرارات الإدارية لرقابة المشروعية من طرف الجهة القضائية الإدارية **(المطلب الثاني)**

---

[20]_ قانون رقم 08_09 مؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية(ج ر عدد 21/ 2008).

[21]_ « ***المستثمر الفلاحي، كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا فلاحيا ويشارك في تسيير المستثمرة ويستفيد من أرباحها ويتحمل الخسائر التي قد تترتب*** ». انظر المادة 47 من القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008، مرجع سابق.

للمزيد حول تعريف المستثمرة الفلاحية راجع: **الجيلالي عجة**، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة المال العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص 178.

[22]_ على سبيل المثال الدعاوى الثلاثة لحماية الحيازة (منع التعرض، الاسترداد،وقف الأعمال الجديدة) للتعمق أكثر انظر:**عبد الرزاق السنهوري**، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد:أسباب كسب الملكية، الطبعة الثالثة، منشورات حلبي الحقوقية، بيروت، 2000، ص 950 وما يليها.

المطلب الأول

معايير تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية

تدخل المنازعات العقارية الإدارية في مجال المستثمرات الفلاحية، ضمن اختصاص القضاء الإداري على أساس عدة معايير اعتمدها الفقه والقضاء.يظهر تمسك المشرع الجزائري بالمعيار العضوي كأساس لاختصاص القضاء الإداري في مجال المنازعات الإدارية في ميدان منازعات المستثمرات الفلاحية بالرغم من التعديلات التي مست قانون الإجراءات المدنية والإدارية (**الفرع الأول**) إلا أن هذا المعيار لوحده لم يكن كافيا فتم الاستعانة بمعيار آخر مادي (**الفرع الثاني**).

الفرع الأول

المعيار العضوي أساس اختصاص القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية

يُعرف المعيار العضوي على أنه اختصاص الجهات القضائية الإدارية للنظر في المنازعات الناجمة عن نشاط الإدارة مهما كانت طبيعتها طالما أن الإدارة طرفا في النزاع.

إلا أن اختلاف رجال الفقه والقضاء في تكييف هذه المنازعات أفقد هذا المعيار مكانته نظرا لتبنيهم أراء مختلفة الأمر الذي يؤثر تأثيرا مباشرا على تبني فكرة واحدة في مجال الاختصاص على الأساس العضوي(**أولا**) إلا أن الأمر يكون أكثر وضوحا حول موقف المشرع الجزائري بالعودة إلى تطبيقات القضاء الإداري الجزائري لهذا المعيار(**ثانيا**).

أولا_موقف الفقه والتشريع من المعيار العضوي:

إن مسألة تحديد الاختصاص القضائي في المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية على أساس المعيار العضوي يختلف ما بين موقف الفقه (**1**) وموقف التشريع (**2**)

1_ موقف الفقه:

تبنى رجال الفقه والقانون آراء مختلفة في تحديد الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاعات الناجمة عن تطبيق القوانين المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية[23].أهمها الرأيين القائلين بانعقاد الاختصاص للقاضي العادي(أ) والآخر باختصاص القاضي الإداري(ب)

أ_ الرأي الأول:انعقاد الاختصاص للقضاء العادي

يرى أن جل منازعات المستثمرات الفلاحية تدخل ضمن اختصاص القضاء العادي وحجتهم في ذلك ما جاء في أحكام المادة 06 من القانون رقم 87_19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، والتي تقابلها المادة 4 من القانون الجديد رقم 10_03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، حيث تنص على:

«...بناءً على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتخصيصها بموجب قانون المالية».

حسب هذا الاتجاه فإن التكييف القانوني لعقد الامتياز[24]بالأرض الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المحرر من طرف إدارة أملاك الدولة لفائدة المستثمر صاحب

---

[23]– قانون رقم 87–19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987، مرجع سابق.

[24]– للإشارة في القانون الملغى رقم 87_19 كان يستعمل المشرع مصطلح حق الانتفاع الدائم.وحول مصطلح حق الانتفاع الدائم تقول الأستاذة **ليلى زروقي**:

"المصطلح ليس جديد فقد سبق للمشرع الجزائري أن استعمل مصطلحًا مشابهًا في النصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي (حق انتفاع محدد المدة) وفي قانون الثورة الزراعية نص المشرع على مصطلح (حق الانتفاع المؤبد) في حين نص قانون 87–19 على مصطلح حق الانتفاع الدائم وورد في قانون التوجيه العقاري في المادتين 64 و 65 منه مصطلح حق التمتع الدائم بالنسبة للأراضي الرعوية والحلفائية، ونلاحظ أنه ورغم اختلاف المصطلحات في النص العربي فإن النص الفرنسي في كل هذه النصوص استعمل مصطلحا واحدًا:"**droit de jouissance perpétuelle**" غير أن المدلول القانوني لكل هذه المصطلحات يختلف باختلاف النصوص القانونية التي أوردتها". انظر في هذا: **ليلى زروقي**، « استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية »، مجلة الموثق، عدد 07، 2002، ص 27.=

=انظر كذلك:

الامتياز هو عقد إيجار طويل المدة [25]تحكمه أحكام القانون المدني رغم ما نصت عليه أحكام المادة 12 من القانون الجديد بنصها:

« بغض النظر عن أحكام القانون المدني، يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون، حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض»

أكدت المادة 20 من نفس القانون،والتي نصت على اكتساب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقًا لأحكام القانون المدني، أي أن العلاقة القانونية التي تربط الدولة (باعتبارها صاحبة الأرض) بأعضاء المستثمرة الفلاحية هي إيجار فلاحي غير محدد المدة أو ما يسمى بالفرنسية (*Bail Emphytéotique*)[26].

وعليه فإن الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية ولعقد الامتياز الذي يربطها بالدولة مالكة الرقبة[27]، هي علاقة يحكمها القانون الخاص نظرًا للإحالة المتكررة لأحكام القانون

-**Ali MATALLAH et Hassina CHARIKH**, Les terres agricoles, Édition Houma, Alger, 2005,p 28.

[25]– هذا ما يفهم من كلام الدكتور بن رقية بن يوسف منقول من مقال الأستاذ: **موسى بوصوف**، « دور القضاء الإداري في المنازعات العقارية»، مجلة مجلس الدولة عدد 2، 2002، ص 37.

– أما الأستاذة حكيمة كحيل اعتبرت عقد الامتياز في إطار المستثمرات الفلاحية ، حق عيني عقاري أصلي متفرع عن حق الانتفاع. راجع: **حكيمة كحيل**، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في ظل القانون 03/10، دار هومه،الجزائر، 2013، ص 229.

[26]_ **إسلام شريفي**، حق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2007، ص 221.

انظر كذلك:

-**Tahar KHALFAUNE**, Le domaine public, Réalité et fiction, Thèse de doctorat en droit public « *La domanialité public a l'épreuve du droit algérien* », Université Jean Moulin Lyon, Décembre , 2003 ,p 331.

[27]_ لتوضيحات أكثر حول مفهوم عقد الامتياز في المجال الفلاحي في الجزائر، راجع:

Chabane BENAKEZOUH, « *Les mutations des contrats publics en droit algérien : de la concession au contrat complexe de partenariat (positions théoriques et cas pratiques*», Revue Algérienne des Sciences juridique et économique et politiques, N°01, 2011, p 76.

المدني[28]، ومن ثم فإن المنازعات الناجمة عن تطبيق أحكام هذا القانون تدخل ضمن اختصاص المحاكم العادية.

ب_ الرأي الثاني: انعقاد الاختصاص للقضاء الإداري

يرى هذا الرأي أن الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات التي تنشأ بين الإدارة بمفهوم المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبين المستثمرين أصحاب الامتياز الناجمة عن تطبيق أحكام القانون السابق رقم 87_19 أو القانون الحالي رقم 10_03 هي الجهة القضائية الإدارية[29].

كون أحد أطراف الخصومة هو الوالي باعتباره الممثل القانوني للدولة بمفهوم المادتين 10 و 125 من قانون الأملاك الوطنية.[30]وبالتالي يعود الاختصاص إلى المحاكم الإدارية المختصة إقليميا سواء في دعاوى القضاء الكامل أم دعاوى الإلغاء.

تمنح المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الاختصاص العام للمحاكم الإدارية في المنازعات الإدارية[31] بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة.

يضاف إلى ذلك أن طبيعة تلك المنازعات التي تتعلق أساسا بدعاوى القضاء الكامل(دعوى استرجاع الملكية، دعوى التعويض) أو بدعاوى الإلغاء التي ترفع عادة من

---

[28]_ هذا ما أشارت إليه الأستاذة **لنقار بركاهم سمية** في تعريفها لملكية الأرض واعتبرتها: « ***حق استئثار بالاستعمال والاستغلال والتصرف فيه على وجه دائم وهذا كله أشار إليه المشرع الجزائري في القانون المدني***».

انظر: – **لنقار بركاهم سمية**، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004، ص 22.

[29]_ **عبد العظيم سلطاني**، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2010،ص 221.

[30]_ قانون رقم 90_30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 متضمن قانون الأملاك الوطنية (ج ر عدد 52 / 1990). معدل ومتمم بالقانون رقم 08_14 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 (ج ر عدد 44 / 2008).

[31]_ المادة 800 من قانون رقم 08_09 مؤرخ في 25 فبراير 2008 متضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية (ج ر عدد 21 / 2008).

الفلاحين المنتجين في القانون السابق ومن المستثمرين أصحاب الامتياز في القانون الحالي لإلغاء العقد الإداري أو إبطاله هي بطبيعتها من اختصاص القضاء الإداري[32].

2_ موقف التشريع:

إن القضاء الفرنسي يعرِّف المعيار العضوي على أنه المعيار الذي يعود فيه الاختصاص للجهات القضائية الإدارية في المنازعات الناجمة عن نشاط الإدارة مهما كانت طبيعتها طالما أن الإدارة طرفا في النزاع.

تبنى القضاء الفرنسي هذا المعيار في أوائل القرن التاسع عشر الميلادي (19)، لاعتبارات سياسية خاصة برجال الثورة الفرنسية، الهادفين لاستبعاد اختصاص القضاء العادي من النظر في المنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها[33].

أخذ المشرع الجزائري بذلك[34] في القسم الأول من الفصل الأول من الباب الأول من الكتاب الرابع من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في مجال الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية،حيث نصت على أن المحاكم الإدارية هي صاحبة الولاية العامة في المنازعات الإدارية في القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها.

إذا كانت المحاكم العادية صاحبة الولاية العامة للفصل في القضايا المدنية والتجارية والاجتماعية و العقارية التي تقع بين الأفراد، فإنها غير مختصة بالفصل في المنازعات الإدارية لكونه يعود بموجب أحكام المادة 800 من القانون المشار إليه أعلاه لاختصاص الجهات القضائية الإدارية.

وهو ما أكد عليه من قانون المحاكم الإدارية[35] في مادته الأولى التي تنص:

« ***تنشأ محاكم إدارية كجهات قضائية للقانون العام في المادة الإدارية*** ».

---

[32]_ **حكيمة كحيل**، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في ظل القانون 03/10، مرجع سابق، ص 202.

[33]_ **عمر بوجادي**، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، مرجع سابق، ص 13.

[34]_ **أحمد محيو**، المنازعات الإدارية، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص 94.

[35]_ القانون رقم 98_02 المؤرخ في 30 مايو 1998 المتعلق بالمحاكم الإدارية(ج ر عدد 37 / 1998).

و المادة 08 من نفس القانون التي نصت على ما يلي:

« بصفة انتقالية وفي انتظار تنصيب المحاكم الإدارية المختصة إقليميا تبقى الغرف الإدارية بالمجالس القضائية وكذا الغرف الإدارية الجهوية، تختص بالنظر في القضايا التي تعرض عليها طبقا لقانون الإجراءات المدنية »[36].

ثانيا: تطبيق القضاء الإداري للمعيار العضوي في منازعات المستثمرات الفلاحية

بالرجوع إلى قانون المستثمرات الفلاحية، وإلى الكثير من القضايا الناجمة عن تطبيق هذا القانون والمطروحة أمام القضاء الإداري و التي تقع بين الفلاحين المنتجين أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية من جهة وبين الإدارة من جهة أخرى،[37]نجد أن المعيار العضوي يظهر في العديد من المنازعات منها ما يتعلق بالقضاء

---

[36] _ الملاحظ أن هذا القانون أصبح لا يتماشي والمنظومة التشريعية الجديدة خاصة بعد القانون الأخير رقم 08_09 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية، فالمطلوب من المشرع تعديل هذا القانون كما هو الشأن بالقانون العضوي المحدد لاختصاصات مجلس الدولة المعدل مؤخرا. فالواجب تغيير الجملة كالآتي:

«... التي تعرض عليها طبقًا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية »

[37] _ للإشارة بعد إلغاء القانون رقم 87_19 و إقرار القانون رقم 10_03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، لم تطرح قضايا كثيرة في هذا المجال أمام مجلس الدولة نظرا لحداثة القانون في التطبيق ما عدا ما وجدناه على مستوى المحاكم الإدارية من القضايا الخاصة أساسا بآثار قانون رقم 87_19 أثناء تطبيق القانون الجديد لاسيما فيما يتعلق بقرارات منح حقوق الامتياز وتعديلها من طرف الوالي المختص.

بالتالي المشكل المطروح هو مدى سريان الوقائع التي حدثت في ظل القانون القديم أثناء تطبيق أحكام القانون الجديد(جاء في الحكم رقم 00735 المؤرخ في 2012/04/09 بين المستثمرة الفلاحية(ب_ أ) من جهة، ووالي ولاية البويرة و مديرية أملاك الدولة و مديرية المصالح الفلاحية من جهة ثانية: « ***حيث إن المدعية تؤسس هذه الدعوى على أن هذه المستثمرة الفلاحية أنشئت بموجب القرار الولائي رقم 544 مؤرخ في 1988/05/11 وأنها باشرت أعمالها في 2010/03/09 تفاجأت لتعديل القرار الذي أنشاها وذلك بتعويض السيد (ل _ م) بابنه السيد (ل _ ك) وهذا التعديل جاء وفقا لأحكام القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة وهو قانون ملغى بموجب القانون الجديد المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية، وقرار التنازل جاء مخالفا للقانون 03/10.***

وحيث أن هذا القانون الجديد غير قابل للتطبيق على مقتضيات القرار الولائي طبقا للمادة 02 من القانون المدني التي تنص صراحة أن القانون لا يسري إلا على المستقبل وليس له اثر رجعي، وعليه طلب المدعية جاء مخالفا للمبدأ الفوري للقرار وعدم رجعية القوانين» قرار غير منشور (ملحق رقم**06**).

الكامل كدعاوى استحقاق الملكية ودعاوى الاعتراف بالملكية، المرفوعة عادة بين الأفراد وبين الدولة الممثلة في الوالي ومديرية أملاك الدولة وذلك عندما يتعلق الأمر بالمنازعة في ملكية الدولة للأراضي الفلاحية الممنوحة للمنتجين أصحاب المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية.

توجد هناك دعاوى مماثلة يرفعها الأفراد أمام المحاكم الإدارية المختصة إقليميا ضد الوالي أو مدير أملاك الدولة بصفتهما ممثلين للدولة وكذا المستثمرة الفلاحية المستفيدة من الأراضي الفلاحية.

في المقابل قد نجد حالات أخرى رغم أن الإدارة طرفًا في النزاع والموضوع متعلق بمستثمرة فلاحية، إلّا أنه لا ينعقد الاختصاص للقضاء الإداري،مما يؤكد ذلك قرار مجلس الدولة بتاريخ 2008/06/25 قضية ورثة (ن.ط) ضد مديرية أملاك الدولة لولاية البويرة ومن معها،حيث جاء فيه:

« ***...حيث ثابت أن هذا النزاع المتعلق بواقعة التعدي حسب ما جاء في دفوع المستأنفين في هذا الجانب، يخص أشخاص طبيعيين لا يخضعون للقانون العام...***

و حيث أنه وما دام أن النزاع يتعلق بمسألة التعدي ومطالبة المستأنفين إخلاء القطعة محل النزاع من اختصاص القضاء العادي، يرى المجلس الفصل بعدم الاختصاص النوعي...»[38].

نجد أيضا قرارات صادرة عن جهات قضائية إدارية مرفوعة من طرف أعضاء المستثمرات الفلاحية بصفاتهم الشخصية أو باسم المستثمرة كشخص معنوي ضد الوالي أو مدير أملاك الدولة، من أجل طلب الحكم على المدعى عليه بالتعويض لفائدة المدعيين لجبر مختلف الأضرار الحاصلة لهم بسبب الأعمال المادية الصادرة عن المدعى عليه.

[38] _ مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 043880 الصادر بتاريخ 2008/06/25، في قضية ورثة (ن.ط) ضد مديرية أملاك الدولة لولاية البويرة ومن معها. قرار غير منشور (ملحق رقم **04**).

أصدر مجلس الدولة في هذا المجال مجموعة من القرارات كأساس لتطبيق المعيار العضوي على منازعات القضاء الكامل في مجال المستثمرات الفلاحية، ومنها القرار رقم 017891 المؤرخ في 2005/07/12 الذي كرس مبدأ إدماج الأراضي الفلاحية في إطار القانون رقم 87_19 في القطاع العمراني مقابل تعويض[39].

الفرع الثاني

المعيار الموضوعي أساس اختصاص القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية

إلى جانب المعيار العضوي كأساس لاختصاص القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية، نجد المعيار الموضوعي الذي يقام عليه الاختصاص المُنصب على القرارات التنظيمية أو الفردية المنسوبة للمعيار العضوي ويظهر ذلك من خلال أساس الأخذ بهذا المعيار **(أولا)** وكذا مختلف التطبيقات القضائية لذلك**(ثانيا)**.

أولا _أساس الأخذ بالمعيار الموضوعي في منازعات المستثمرات الفلاحية:

بعدما عرفنا أن المعيار العضوي هو أحد الأسس التي اعتمد عليها المشرع الجزائري لتحديد اختصاص القضاء الإداري للفصل في المنازعات الناجمة عن تطبيق القانون المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، وصلنا إلى خلاصة مفادها أن القضاء الإداري في الجزائر هو المختص بالنظر في النزاعات التي تنشأ بين الفلاحين من جهة وبين الإدارة من جهة أخرى في القانون القديم أو بين المستثمرين الفلاحين والإدارة حسب النظام القانوني الجديد الذي أتى به المشرع الجزائري في 2010، سواءً في دعاوى القضاء الكامل أو في نطاق دعاوى الإلغاء اعتمادا على المعيار العضوي.

يمكن بالإضافة إلى هذا المعيار تطبيق المعيار الموضوعي كأساس لاختصاص القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية.

يعرّف المعيار الموضوعي أنه مأخوذ من الموضوع أو المادة التي يتناولها النزاع المطروح أمام القضاء الإداري، بغض النظر عن أطرافه إذ لا يعقل أن نحاسب شخصا

---

[39]_ مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 017891 الصادر بتاريخ 2005/07/12، قضية ولاية الطارف ضد (ق،ص) ومن معه، مجلة مجلس الدولة عدد 7، 2005، ص 139.

ما دون العودة إلى الأعمال والنشاطات التي تصدر منه والتي عن طريقها يتم تحديد اختصاص الجهات القضائية الإدارية لبسط رقابتها عليه[40].

وهو ما عرفناه من خلال المعايير التي أخذ بها مجلس الدولة الفرنسي منذ نشأته بعد أن تخلى عن المعيار العضوي وتبنيه لمعيار المرفق العام ثم معيار المنفعة العامة وأخيرا السلطة العامة بالمفهوم الحديث.

بمفهوم المعايير التي أخذ بها مجلس الدولة الفرنسي خلال مراحله المختلفة وقياسا عليها كان المعيار الموضوعي هو الأساس لاختصاص القضاء الإداري.

تطبيقا لهذا المفهوم في المنازعات العقارية الإدارية في مجال المستثمرات الفلاحية نجد أن القضاء الإداري في الجزائر هو المختص ويتجسد ذلك من خلال مواضيع تلك المنازعات، حيث أنه بالرجوع إلى أحكام القضاء الإداري خاصة مجلس الدولة نستشف أنها تنصب أساسا في دعاوى الإلغاء ودعاوى المسؤولية الإدارية.

ثانيا_ تطبيق المعيار الموضوعي على منازعات المستثمرات الفلاحية:

من الثابت فقهًا وقضاءً أن دعاوى الإلغاء تعتبر من اختصاص القضاء الإداري لأن هذه الدعاوى تنصب على الطعن في مشروعية قرار إداري صادر عن سلطة إدارية.

تطبيقا لهذا المعيار في مجال المستثمرات الفلاحية، نذكر في هذا الشأن الطعون المرفوعة سواءً من الفلاحين المنتجين أو الفلاحين المستثمرين أصحاب الامتياز والرامية إلى إلغاء قرارات التخصيص أو المنح الصادرة عن الوالي المختص.

كما نجد الطعون بالإلغاء ضد القرارات القضائية الرامية إلى إسقاط حقوق الانتفاع من الفلاحين المنتجين،[41]أو إسقاط الامتياز من الفلاحين المستثمرين.

بمفهوم المعيار الموضوعي فإن دعاوى الإلغاء تدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري بحكم موضوع النزاع وليس بحكم المعيار العضوي، لأن الطعن بالإلغاء يوجه ضد القرار الإداري المطعون فيه لعدم مشروعيته.

---

[40]_ **عمر بوجادي**، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، مرجع سابق، ص 34.

[41]_ **عمر حمدي باشا و ليلى زروقي**، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، ط 11، 2009، ص 125.

أما وجود الإدارة مصدرة القرار كطرف في النزاع لا يؤثر على صحة رفع الطعن لأن دورها يكون تلقائيا لتدافع عن أعمالها الإدارية.

صدر في هذا الشأن قرار لمجلس الدولة بتاريخ 2004/02/10، مقتضاه أن انعدام عقد إداري مُشهر، يعقد الاختصاص للمجلس بالنطق بسقوط حق المستفيدين حسب المادة 06 من الأمر رقم 95_26 المعدل والمتمم للقانون رقم 90_25 المتضمن التوجيه العقاري[42].

صدر في المقابل قرار آخر لمجلس الدولة بتاريخ 2005/05/03 ، حيث تم بمقتضاه إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد والتصريح بعدم الاختصاص النوعي، حيث يتعلق النزاع بالإدعاء بالملكية وطلب الطرد والتخلي ولا يتعلق الأمر بإلغاء قرار إداري أو تعويض.

وعليه فإن القضاء الإداري غير مختص للفصل في مثل هذه الدعاوى، حيث مما جاء في القرار ما يلي:

« ***...حيث أنه بالرجوع إلى القرار المعاد فيتبين أن قضاة الدرجة الأولى قد أخطئوا عندما اعتبروا أن النزاع من اختصاص القضاء الإداري،فإن النزاع قائم بين المستأنفين والمستثمرة الفلاحية سي الحواس.***

كما أن موضوع طلب المستأنفين هو الطرد والتخلي وليس إلغاء قرار إداري أو تعويض، وأن المستأنفين يدّعون بالملكية.

و القرار المعاد رفض دعواهم على الحال طالبا منهم تطهير الأرض من الرهن وكل ذلك كافي لإظهار أن النزاع له طابع مدني وعليه ينبغي إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد التصريح بعدم الاختصاص النوعي...»[43].

---

[42]_ مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 007260 الصادر بتاريخ 2004/02/10، في قضية والي ولاية الجزائر ضد (ق, م) ومن معه، مجلة مجلس الدولة عدد 5، 2004، ص 221.

[43]_ مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 014319 الصادر بتاريخ 2005/05/03، في قضية ورثة شناوي جيلالي بن الحاج ضد المستثمرة الفلاحية (س.ع) ومن معها. قرار غير منشور (ملحق رقم **02**).

إذا كان مجلس الدولة الفرنسي لا يعطي أهمية للإدارة مصدرة القرار الإداري المطعون فيه بل يهُمه موضوع القرار وبالتالي موضوع النزاع، فإن القضاء الإداري في الجزائر يجمع بين المعياريين العضوي والموضوعي وهو الشأن بالنسبة للطعن في العقد المنشئ للمستثمرة الفلاحية في ظل القانون رقم 87_19 أو العقد التي يمنح بموجبه الامتياز في القانون الجديد رقم 10_03.

تدخل إذن المنازعات الناجمة عن إعداد وتنفيذ العقود الإدارية بحكم موضوعها ضمن اختصاص القضاء الإداري.من المعلوم أيضا أن مجال القضاء الإداري مرتبط بنشاط الإدارة أو أعوانها أثناء ممارسة مهامهم أو بمناسبتها.

أنشأ في هذا الصدد القضاء الإداري الفرنسي مجموعة من المبادئ التي قررها كأساس لتحديد مجال اختصاصه، كنظريات القرارات الإدارية والعقود الإدارية والمسؤولية الإدارية.

فالقانون المتعلق بالمستثمرات الفلاحية قد ينجم عن عدم تطبيقه إلحاق أضراراً بالأفراد رغم وجود قرارات قضائية صادرة لفائدتهم ضد الإدارة.

في مثل هذه الحالة يرتب المسؤولية الإدارية في حق الجهة الإدارية المُمتنعة عن تنفيذ أحكام القانون المتعلق بالمستثمرات الفلاحية تجسيدًا للأحكام القضائية النهائية، سواءٌ أكانت صادرة من القضاء العادي أم الإداري، لكن دعوى المسؤولية عن عدم الامتثال لتنفيذ تلك الأحكام ترفع أمام القضاء الإداري المختص.

المطلب الثاني

الدعاوى المطروحة أمام القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية

تنطوي أهمية تحديد أنواع الدعاوى استنادا للنزاعات الخاصة بها في تعيين مجال اختصاص الهيئات القضائية الناظرة فيها وتمكين المتقاضي من احترام القواعد الإجرائية الخاصة بكل دعوى أثناء رفعها وتحديد مطالبه فيها، كونها من الحقوق المطلقة التي لا

يجوز تقييدها بأي قيد[44]. من هذه الدعاوى نجد دعوى إلغاء القرار الإداري (**الفرع الأول)** وذلك في حالة عدم مشروعيتهما يجعله قابلا للإلغاء، الأمر الذي يخول للأفراد بعد إلغائه رفع دعوى للمطالبة باسترجاع هذه الأراضي ومنه طلب التعويض في الحالة العكسية وذلك بطريق دعاوى القضاء الكامل (**الفرع الثاني)**

الفرع الأول

دعوى إلغاء القرار الإداري

تعرف دعوى الإلغاء بأنها الدعوى القضائية التي ترفع أمام جهة القضاء الإداري للنظر في طلبات ذوي المصلحة بإلغاء القرارات الإدارية لعدم مشروعيتها[45]، فينصب النزاع على أساسها على قرار إداري غير مشروع[46] يطلب فيها إلغاء وإبطال هذا القرار دون أن تمتد سلطته إلى تعديل القرار أو الحكم بحقوق معينة للطاعن كأصل عام.

أما المشرع الجزائري خرج عن هذه القاعدة القضائية، حيث يمكن أن تمتد سلطة القاضي إلى الفصل والنظر في الطلبات الأخرى لكن وجب أن تكون هذه الدعوى مستوفية للشروط المنصوص عليها قانونا (**أولا)** فضلا عن وجوب عدم مشروعية القرار(**ثانيا)**.

أولا _شروط قبول دعوى الإلغاء:

يكتسي تنظيم شروط قبول الدعوى أهمية قصوى في أي قانون لأن من خلاله نتعرف على موقف المشرع في مدى جعل القضاء في متناول الأشخاص[47].المشرع الجزائري خصص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لتحديد شروط رفع الدعوى أمام القضاء وهي الصفة والمصلحة التي تعد شروطا عامة **(1)** بالإضافة إلى

---

[44]_ **سامي جمال الدين**، الدعاوى الإدارية والإجراءات أمام القضاء الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1991، ص 12.

[45]_ مرجع نفسه، ص 33.

[46]_ **علي خطار الشنطاوي**، موسوعة القضاء الإداري : الجزء الأول، دار وائل للنشر، الأردن ،2004، ص 82.

[47]_ **لنقار بركاهم سمية**، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، مرجع سابق، ص 79.

بعض الشروط الخاصة التي أوجب المشرع توافرها لرفع دعوى الإلغاء نظرا للآثار التي يخلفها الحكم الصادر بشأنها **(2)**

1_ الشروط العامة لقبول دعوى الإلغاء:

تنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه:

« ***لا يجوز لأي شخص، التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون.يُثير القاضي تلقائيًا انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه***».

لذلك فإن كل دعوى ترفع أمام القضاء يجب أن تستوفي الشروط المحددة قانونًا من صفة (أ) ومصلحة(**ب**).

أ_ شرط الصفة:

يُراد بالصفة أن يكون للمدعي حق المطالبة بالحق.فلا تقبل الدعوى إلا إذا كان المدعي يدعي حقا أو مركزًا قانونيا لنفسه[48]. تعتبر الصفة جزءًا من المصلحة. فصاحب الصفة في الدعوى هو صاحب المصلحة ذاتها[49].

ففي ذلك قرر مجلس الدولة:

« ***تستفيد فئة المجاهدين وذوو حقوق الشهداء من امتيازات استثنائية طبقًا للقانون الذي تُخول لهم بهذه الصفة الحق في الجمع بين ممارسة وظيفة عمومية والاستفادة من أراضي فلاحية***»[50].

لا يكفي أن تكون للمدعي مصلحة شخصية دون أن يتم المساس بمركزه القانوني. لذلك لا تقبل دعوى بطلان عقد من شخص ليس طرفًا فيه ولو كان لهذا الشخص مصلحة في بطلانه.ومن ذلك أن ترفع مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية دعوى من أجل

---

[48]_ **لنقار بركاهم سمية**، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، مرجع سابق،ص 80.

[49]_**عمر بوجادي**، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، مرجع سابق، ص 103.

[50]_ مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 020195 مؤرخ في 2005/11/15، في قضية (أ ش) ضد والي ولاية وهران، مجلة مجلس الدولة، عدد 8، 2006، ص 217.

طلب إلغاء عقد إداري لمستثمرة فلاحية مُجاورة لها تنافسها في الإنتاج الفلاحي، أو بسبب أن المساحة الممنوحة للمدعى عليها بموجب العقد الإداري المطعون فيه شاسعة أكثر من التي استفادت منها المدعية.ففي مثل هذه القضايا تكون الدعوى غير مقبولة لأنها مرفوعة من غير ذي صفة.

الأخطر من ذلك أن أشخاصًا لا علاقة لهم بالمستثمرات الفلاحية يرفعون دعاوى عليها. يطالبون فيها التخلي لفائدتهم عن قطع أرضية أو عن أجزاء منها بدعوى أنها تعود إليهم بعقود رسمية وغيرها من الحجج، دون إدخال مديرية أملاك الدولة أو الوالي في النزاع.و ما يُثير الانتباه هنا هو ليس رفع الدعوى على غير ذي صفة وإنما اهتداء بعض المحاكم والمجالس إلى الفصل بقبول مثل هذه الدعاوى والحكم لفائدة المدعيين بإعطائهم حقوقا عقارية تابعة لأملاك الدولة دون إدخالها على الأقل في الخصام[51].

يقوم في بعض الأحيان أعضاء المستثمرات الفلاحية بتصرفات فيما بينهم فيما يخص التنازل عن العضوية في المستثمرات ثم يرفعون دعاوى من أجل إبطال العقود الإدارية المحررة لفائدة المتنازل لهم عن العضوية،ما يجعلهم فاقدي الصفة في هذه الدعوى.

في هذا المعنى صدر قرار عن مجلس قضاء البويرة مقتضاه:

«أن المدعيان وإن كانا من ضمن أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية المسماة (ب 04)، إلا أنهما قد تنازلا عن حقهما في الانتفاع ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية المذكورة آنفًا بموجب عقد توثيقي مُسجل ومُشهر بعد الحصول على موافقة مديرية أملاك الدولة باعتبارها المالكة الأصلية لأرض المستثمرة... ومن ثمة فإن

[51] _ **عبد الحفيظ بن عبيدة**، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السابعة، دار هومه، الجزائر، 2011، ص 36.

المدعيان فقدا الصفة وأهلية التقاضي منذ تاريخ إبرام عقد التنازل التوثيقي طبقا لأحكام المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية»[52].

لا ينطبق هذا فقط بالنسبة للمستثمرين أو الفلاحين المنتجين بل حتى على الإدارة المرفوعة عليها الدعوى.ففي هذا الشأن قضت المحكمة الإدارية بالبويرة :

«***أن المدعى عليها مديرية الفلاحة ليست لها أهلية التقاضي فضلا عن غموض الطلب فيتعين رفض هذه الدعوى لانعدام الصفة***»[53].

---

[52]_ مجلس قضاء البويرة، الغرفة الإدارية قرار رقم 00610/09 بتاريخ 2010/03/28 ،في قضية بين السيدان (ع.ح) و (ر. م) ضد والي ولاية البويرة ومديرية أملاك الدولة و السيدان (ع.ه) و (ع.ع)، قرار غير منشور (ملحق رقم **05**).

[53]_ المحكمة الإدارية بالبويرة، قرار رقم 11/01184، قضية بتاريخ 2012/07/02 بين السادة ب(ع_ ف_ ح) ضد مديرية المصالح الفلاحية لولاية البويرة، قرار غير منشور (ملحق رقم**07**).

_ في هذا الإطار أود أن أشير إلى مسألة مهمة تتعلق بمن له الحق في التقاضي باسم الدولة سواء كمدعي أو مدعى عليه في حالة نشوب نزاع حول الأراضي الفلاحية ، فبمراجعة أحكام القانون رقم 90_30 المتعلق بالأملاك الوطنية نجد أنه قد فصل في هذا الموضوع من خلال المادة 125 التي تنص على أن:

« **عملاً بأحكام المادة 10 من هذا القانون، يختص الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي كل واحد فيما يخصه وفقا للشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به، بالمثول أمام القضاء مُدعي و مُدعى عليه فيما يخص الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ما لم تكن هناك أحكام تشريعية خاصة، ويمتد هذا الاختصاص إلى الأملاك التابعة للأملاك الوطنية العمومية عندما تؤدي المنازعة مباشرة أو غير مباشرة إلى التشكيك في ملكية الدولة للملك المعني أو التشكيك في حماية الحقوق والالتزامات التي يتعين الدفاع عنها أو المطالبة بتنفيذها أمام العدالة** ».

كما نصت المادة 183 الفقرة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 91_454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك (ج ر عدد 60 /1991) المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93_303 المؤرخ في 1993/12/08 (ج ر عدد 82 /1993) على ما يلي:

« ... ***يختص الوزير المكلف بالمالية بمتابعة الدعاوى على اختلاف أنواعها بصفته مدعيًا أو مدعى عليه، وتتعلق هذه الدعاوى بما يلي: 1/ جميع الأملاك الخاصة التابعة للدولة***...». والتي تقابلها المادة 191 من المرسوم التنفيذي رقم 12_427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.(ج ر عدد 69 / 2012).الملغِي للمرسوم الأول.

علق الدكتور **أعمر يحياوي** في كتابه: منازعات أملاك الدولة، ص 47 على مسألة الصفة في التقاضي ما بين المادة 184 من المرسوم التنفيذي رقم 91_454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الملغى والقرار الصادر عن وزير المالية المؤرخ في 20 فيفري 1999.=

ب_ شرط المصلحة:

من القواعد المستقر عليها قانونـــًا وفقـــهًا وقضـــاءً، أنه لا دعـــوى دون مصلـــحة (***Pas d'intérêt pas d'action***)[54]. قد أدى ذهاب مجلس الدولة الفرنسي في نهجه إلى تيسير شروط قبول دعوى الإلغاء والتوسيع في مفهوم المصلحة

=« إنه وفقا لهذا النص هناك ازدواجية في المرافعة وكأن واضعيه لا يثقون في سلطة المدير الولائي لأملاك الدولة رغم أن مصالحه تتميز بتقنية technicité عالية في تسيير الأملاك الوطنية»،

كما ذكر في ملاحظاته، صحيح أن الوالي يُمثل جميع الوزراء على المستوى المحلي، لكن أحكام المادة 125 قد حددت اختصاصات كل سلطة على إنفراد وبناءً على ذلك فإن اختصاص التقاضي مُوزع بين الوزير المكلف بالمالية الذي فوّض اختصاصه لأعوان إدارة أملاك الدولة فيما يخص الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة، وبين الوالي عندما تكون الأملاك تابعة للولاية وأخيرا رئيس المجلس الشعبي البلدي عندما يتعلق الأمر بأملاك البلدية. فهذا هو الاختصاص العام الذي يمكن أن ترد عليه استثناءات وفقا لنصوص تشريعية خاصة .

وعليه ليس للوالي أن يدعي أو يدعي عليه أمام القضاء في المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، بل يمكنه مراقبة نشاط مديرية أملاك الدولة ومديرية الحفظ العقاري في حالة التهاون في حماية مصالح الدولة.

لكن الوالي يمكنه مباشرة جميع الإجراءات القضائية في مجال منازعات أملاك الدولة وفقا لنصوص خاصة (تعليق خاص بـ **د.يحياوي أعمر** في الصفحة 46 إلى غاية الصفحة 55 من كتابه منازعات أملاك الدولة).

أما فيما يخص مسألة تمثيل السيد وزير المالية ، صدر قرار وزاري مؤرخ في 20 فبراير 1999 يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة(ج ر عدد 1999/20). حسب المادة الأولى منه فإنه يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة كل من :

1_ المدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة أو محكمة التنازع.

2_ مديري أملاك الدولة بالولايات ومديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه، في القضايا المرفوعة أمام المحاكم أو المجالس القضائية أو المحاكم الإدارية.

كما صدر في هذا الإطار تعليمة من المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 6508 مؤرخة في 21 أوت 2007 تنص على وجوب ذكر السيد وزير المالية إلى جانب مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري في جميع الدعاوى القضائية محل المتابعة كمدعي أو مدعى عليه باستعمال عبارة :

« ***لفائدة: السيد وزير المالية، ممثل قانونا من طرف مدير أملاك الدولة لولاية...، العنوان...، مدعي أو مدعى عليه***».ونفس الشئ بالنسبة لمديرية الحفظ العقاري بالولاية.

انظر في هذا: **قانون الأملاك الوطنية**، التكوين في المهام الرئيسية للمديرية العامة للأملاك الوطنية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، النسخة النهائية 2006، ص 90 وما يليها.

[54] _ **حسين طاهري**، شرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الإدارية، دار الخلدونية، الجزائر،2005، ص 63.

التي تبرر قبول الطعن بالإلغاء في القرارات الإدارية المخالفة لمبدأ المشروعية،إلى جدل فقهي كبير في فرنسا حول طبيعة دعوى الإلغاء.

يكفي بالنسبة لمن قال أنها دعوى حسية، توافر مصلحة عامة حتى يحق لكل مواطن رفعها أمام القضاء الإداري، فهي الفائدة التي يجنيها مُحرك الدعوى الإدارية بالإلغاء من وراء مباشرة دعواه[55].و يعود للقاضي الإداري تقدير المصلحة مع مراعاة تاريخ المصلحة والعمل المطعون فيه والنتيجة المسطرة من قرار القاضي، و الطلبات المطروحة في العريضة[56].

من خصائص تحديد المصلحة أن تكون أكيدة،أي أن تنصب آثارها على المدعي .ففي دعوى الإلغاء فإن الطاعن في القرار الإداري هو المُتضرر منه والذي تم المساس بمركزه القانوني[57].

من خصائص المصلحة أيضا أن تكون شخصية، أي أن القرار الإداري قد أثّر في رافع الدعوى تأثيرًا مباشرًا[58]. ومن ثمّ لا يجوز قبول دعوى الإلغاء من شخص لا تتوافر فيه المصلحة الشخصية المباشرة في القرار المراد إلغائه[59]،كما يجب أن تكون المصلحة حاضرة ومتواجدة. وهو ما اصطلح عليه المشرع الجزائري بمصطلح قائمة أو محتملة.يشترط كذلك أن تكون تلك المصلحة قانونية ومشروعة[60].

لتطبيق هذه المبادئ في مجال المستثمرات الفلاحية، تبدأ الإجراءات بإصدار الوالي المختص قرارا إداريًا يتضمن منح مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية لفائدة الفلاحين المنتجين كمرحلة أولية قصد القيام بالإنتاج[61].

---

[55] _**عمر بوجادي**، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، مرجع سابق، ص 103.

[56] _**رشيد خلوفي**، قانون المنازعات الإدارية،شروط قبول الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،2004 ، ص 267.

[57] _ مرجع نفسه، ص 268.

[58] _ **حسين مصطفى حسن**، القضاء الإداري، د م ج، الجزائر، 1993، ص 03.

[59] _**عمر بوجادي**، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، مرجع سابق، ص 104.

[60] _ **لنقار بركاهم سمية**، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، مرجع سابق، ص 84.

[61] _ المادة 6 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، مرجع سابق.

تأتي بعد ذلك مرحلة تكوين تلك المستثمرة الفلاحية بموجب عقد إداري صادر عن مديرية أملاك الدولة لتجسيد قرار المنح أو التخصيص الصادر عن الوالي المختص، الذي يُرتب مركزًا قانونيًا لفائدة الفلاحين المنتجين لأنه أنشأ لهم حقًا في الانتفاع الدائم بالأرض محل قرار التخصيص.أما في إطار القانون الجديد فإنه يتم إيداع الطلبات لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يدرس الملفات ثم يعد دفتر شروط ممضى من الطرفين، بعد ذلك ترسل جميع الملفات إلى إدارة أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز وشهره بالمحافظة العقارية.

أما إذا تطلبت الملفات دراسة أخرى لأي سبب كان كوجود نقص في الوثائق أو شكوى من الغير أو تقديم قرارات استفادة من الوالي دون تكريسها بعقد إداري مشهر معد من طرف إدارة أملاك الدولة، تحال الملفات إلى اللجنة الولائية التي يرأسها الوالي لإصدار قرار في الموضوع[62].

لكن قد يحدث أن يقوم الوالي المعني بسحب أو إلغاء قرار الاستفادة، في هذه الحالة يقوم ذوو الشأن بالطعن في قراره أمام الجهة القضائية الإدارية من أجل إلغائه.

يمكن للوالي في هذا الإطار أن يدفع بعدم قبول دعوى الإلغاء على أساس أنها مرفوعة من غير ذي مصلحة.فيعلل دفعه بكون القرار الإداري الأول المتضمن تخصيص قطعة أرض لفائدة المعنيين لا يُولد لهم مصلحة قانونية لأن هذه المصلحة تتحقق لفائدة المنتفعين بالعقد الإداري المشهر لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا وفقا للقانون[63].

---

[62] _ **حكيمة كحيل**، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في ظل القانون 03/10، مرجع سابق، ص 64.

[63] _ المادتين 12 و 33 من القانون رقم القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

انظر :**عمر حمدي باشا**، « منازعات المستثمرات الفلاحية»، الفكر البرلماني، عدد 20 ، 2008، ص 118.

_ حسب رأي بعض الباحثين في مجال العقار الفلاحي فإن للطاعن في مثل هذه الدعاوى حق رفع الدعوى على أساس أن القرار الإداري الصادر عن الوالي المتضمن منح أو تخصيص قطعة أرضية لفائدة الطاعن بغرض استغلالها، صدر من سلطة إدارية مختصة و رتب حقا لفائدة المستفيد حيث أنشأ له وضعًا قانونيًا جديدًا يتمثل في انتفاعه بقطعة أرض فلاحية تابعة للأملاك الوطنية.

أما مسالة عدم تكريس هذه الاستفادة في عقد إداري مثبت لتلك الحقوق، فهو خارج عن إرادته. وذلك لأن القرارات الإدارية الفردية ترتب حقوقا مكتسبة.

2_ الشروط الخاصة لقبول دعوى الإلغاء:

بعد التأكد من شرطي الصفة والمصلحة، يتحقق القاضي من توافر بعض الشروط الخاصة بالدعوى بصفة مستقلة والمتمثلة في الشروط المتعلقة بالقرار المطعون فيه(**أ**) وشرط احترام الميعاد(**ب**)[64].

أ_ الشروط المتعلقة بالقرار المطعون فيه:

يجمع الفقه الإداري على أن القرار المطعون فيه بالإلغاء يجب أن تتوفر فيه شروط ثلاثة:

_ أن يكون القرار المطعون فيه قرارًا إداريًا. يعرف القرار الإداري على أنه:

« ***عمل قانوني انفرادي صادر عن مرفق عام والذي من شأنه إحداث أثرًا قانونيًا تحقيقا للمصلحة العامة***»[65].

كما يعرف أنه:

« ***عمل قانوني من جانب واحد يصدر بإرادة احد السلطات الإدارية في الدولة ويحدث أثارا قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم***»[66].

_ انظر في هذا المعنى: **يوسف حفصي**، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة،2005، ص 127.

[64]_ **لنقار بركاهم سمية**، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، مرجع سابق، ص 86.

_ نجد شرطا آخر وهو التظلم الإداري المسبق، لكنه أصبح اختياريا بموجب المادة 1/830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الناصة على ما يلي:

« ***يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الأجل المنصوص عليه في المادة 829 أعلاه***». بالتالي لا جدوى من التعرض لهذا الشرط.

[65]_ **محمد الصغير بعلي**، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005، ص 08.

[66]_ **عمار بوضياف**، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية: دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 70.

إن الأعمال التي تقوم بها الإدارة تنقسم إلى أعمال إدارية انفرادية تصدر بالإرادة المنفردة للإدارة، وأعمال اتفاقية (العقود).وموضوع دعوى الإلغاء ينصب فقط على الأعمال الإدارية الانفرادية التي تأخذ صفة القرار الإداري[67].

_ أن يكون القرار الإداري صادرًا عن سلطة إدارية سواءٌ أكانت أجهزة وهياكل السلطة الإدارية أم المؤسسات العامة، أي التنظيمات القائمة في إطار السلطة التنظيمية[68].

_ أن يكون القرار الإداري نهائيًا[69].

لتطبيق ذلك على منازعات المستثمرات الفلاحية، فإن القرارات التي تكون محل دعوى الإلغاء هي القرارات الصادرة عن الولاة.فقد يكون موضوعها إسقاط حقوق الفلاحين المنتجين من المستثمرات الفلاحية في حالة إخلالهم بواجباتهم،أو منح استفادات لأعضاء جدد بعد إسقاط حقوق منتجين قدماء.

و في ذلك حكمت المحكمة الإدارية بالبويرة :

« ***حيث يتضح للمحكمة من التصفح الدقيق للملف أن المدعية المستثمرة الفلاحية أنشئت بموجب القرار الولائي المؤرخ في 1988/05/11، عدد 544. حيث تم استبدال أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية بعنصر آخر بموجب قرار تعديلي***»[70].

ثمة أيضا حالة إسقاط حق الفلاحين المستثمرين أو ورثتهم عند الوفاة، الذين لم يودعوا ملفاتهم لتحويل حقوق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز خلال اجل 18 شهر رغم

---

[67]_ للمزيد من التوضيحات انظر **رشيد خلوفي**، قانون المنازعات الإدارية ،شروط قبول الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004، ص 47 وما يليها.

[68]_ **محمد الصغير بعلي**، القرارات الإدارية، مرجع سابق، ص 12.

[69]_ أي استنفذ جميع مراحل إصداره، من المراحل التحضيرية إلى غاية المصادقة عليه.

[70]_ المحكمة الإدارية ، قرار رقم 00735، قضية بتاريخ 2012/04/09 بين المستثمرة الفلاحية(ب أ) ضد والى ولاية البويرة و مديريتي أملاك الدولة لولاية البويرة و المصالح الفلاحية. قرار غير منشور(ملحق رقم **06**).

الإعذارات الموجهة لهم طبقا للقانون.[71]كما نقرأ في المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 10_326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010:[72]

« ***يصرح بالإسقاط بقرار من الوالي ينشر في المحافظة العقارية***»[73].

ب_ شرط الميعاد:

تتميز المنازعات الإدارية لاسيما دعوى الإلغاء بالطابع الخاص للمواعيد المفروضة على أطراف النزاع، لحماية المتقاضين والإدارة[74]. لهذا وضع المشرع قواعد تنظم شرط الميعاد في دعوى الإلغاء حسب النظام القانوني الذي يحدد هو هي مختلفة باختلاف القواعد التي تحكمها[75].

بالعودة إلى القرارات الصادرة عن الولاة في مجال المستثمرات الفلاحية في ظل القانون القديم[76]، نجد أن المشرع لم يحدد مواعيد الطعن في تلك القرارات. بالتالي يرجع إلى القواعد العامة التي يحكمها قانون الإجراءات المدنية والإدارية[77].

في هذا الشأن صدر قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 2007/07/25 يفيد أن ميعاد الطعن في القرارات الفردية في مجال المستثمرات الفلاحية يُحتسب طبقًا للقواعد العامة

---

[71]_ المادة 30 من القانون رقم 10_03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة (ج ر عدد 46 / 2010).

[72]_ يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة (ج ر عدد 79 / 2010).

[73]_ ما يجب الإشارة إليه أنه كان على المشرع الجزائري استعمال كلمة " **يُشهر** " وليس " **يُنشر** " لأن من صميم عمل المحافظة العقارية هو القيام بعمليات الشهر العقاري حسب المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91_65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري(ج ر عدد 10 / 1991).

[74]_ **رشيد خلوفي**، قانون المنازعات الإدارية شروط قبول الدعوى الإدارية، مرجع سابق، ص 182.

[75]_لمزيد من التوضيحات انظر: **رشيد خلوفي**، قانون المنازعات الإدارية شروط قبول الدعوى الإدارية، مرجع سابق، ص 182وما بعدها.

[76]_ القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، مرجع سابق.

[77]_الميعاد هو أربعة أشهر من تاريخ تبليغ القرار المطعون فيه أو نشره.

ابتداءً من تاريخ تبليغها شخصيا وعدم احترام السلطة المصدرة للقرار هذا الإجراء الجوهري يترتب عنه إبقاء الآجال مفتوحة[78].

في قرار آخر بتاريخ 2005/05/17 قضى مجلس الدولة بتأييد القرار المستأنف الذي رفض معارضة البلدية لعدم احترامها الآجال المحددة قانونًا.و مما جاء فيه:

«... ***حيث رفعت البلدية معارضة في هذا القرار الغيابي انتهت إلى رفض المعارضة شكلا لوقوعها خارج الآجال القانونية... وحيث أنه كان على البلدية أن تقوم بمعارضتها في الآجال القانونية غير أنه بالرجوع إلى ملف القضية نجد أن البلدية سجلت هذه المعارضة بعد أكثر من شهر ونصف مما يجعلها خارج الآجال القانونية...***»[79].

غير أنه بالنظر إلى أحكام القانون الجديد رقم 10_03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة نصت المادة 28 الفقرة الثالثة على أن تحديد ميعاد الطعن في فسخ عقد الامتياز هو شهرين (2) من تاريخ تبليغ فسخ العقد من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[80].

ثانيا_أوجه الطعن بالإلغاء في القرار الإداري:

ينصب النزاع في دعاوى الإلغاء في مجال المستثمرات الفلاحية على قرار إداري غير مشروع يطلب الطاعن فيها إلغاء وإبطال هذا القرار.فتنحصر سلطة قاضي الإلغاء

---

[78]_ مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 035298 بتاريخ 2007/07/25 ،قضية والي ولاية الجزائر ضد أعضاء المستثمرة الفلاحية، مجلة مجلس الدولة عدد 9، 2009، ص 111. للمزيد حول التبليغ والميعاد راجع:**محمد تاجر**، « بدء سريان ميعاد رفع دعوى الإلغاء »، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، عدد 1، 2006، ص 136 وما يليها.

[79]_ مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 015998، الصادر بتاريخ 2005/05/17 قضية بلدية مشدالة ضد المستثمرة الفلاحية الجماعية المستقبل ومن معها. قرار غير منشور (ملحق رقم **03**).

[80]_ الفقرة الثالثة من المادة 28 من القانون رقم 10_03 على ما يلي:

« ويكون فسخ عقد الامتياز قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين (2) ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ».

على إبطال هذا القرار[81] بسبب العيوب التي تجعله غير مشروع[82] منها عيب عدم الاختصاص **(1)** عيب الشكل و الإجراءات **(2)** عيب السبب والغاية **(3)**

1_ عيب عدم الاختصاص:

تكون القرارات الإدارية صحيحة ومشروعة عندما تصدر عن الهيئات الإدارية التي تختص بها. لذلك يفترض أصلا في كل موظف لدى الشخص الإداري العام أن يُزاول اختصاصاته الوظيفية المنوطة به على الوجه الصحيح.[83] فإذا صدر قرار إداري عن هيئة أو موظف لا يملك سلطة إصداره فإن ذلك يؤدي إلى عدم مشروعيته ويصبح مشوبًا بعيب عدم الاختصاص، ما يجعله عرضة للإلغاء أمام الجهة القضائية الإدارية.[84] ومثال ذلك أن يصدر قرار إسقاط حق الانتفاع من رئيس المجلس الشعبي الولائي في حين هو من اختصاص الوالي.

غير أن عيب عدم الاختصاص لا يتحقق إذا تصرف أحد الأعوان في حدود ما تم تفويضه به.حيث قضى مجلس الدولة أنه يجوز لمدير الفلاحة المفوض من طرف الوالي القيام بالإجراءات المسبقة في إطار معاينة إهمال المستثمرة، وأن مدير الفلاحة هو مدير تنفيذي للولاية و بالتالي لا يمكن الاحتجاج بعدم الاختصاص[85].

---

[81] _ **موسى بوصوف**، « دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية»، مجلة مجلس الدولة، عدد 2، 2002، ص 37.

[82] _**لنقار بركاهم سمية**، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، مرجع سابق، ص 77.

[83] _**عمر بوجادي**، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، مرجع سابق، ص 122_ 123.

[84] _**Rachid ZOUAÏMIA et Marie Christine ROUAULT,** Droit Administratif, Berti édit, ALGER, 2009, p258 .

[85] _ « حيث أن المدعين دفعوا بعدم اختصاص مديرية المصالح الفلاحية بمعاينة إهمال المستثمرة الفلاحية إذ هو من صلاحيات الوالي فلا يمكن الاعتماد على المعاينات التي أجراها الموظف التابع لمديرية الفلاحة بمفرده، بل لا بد من أن تتخذ هذه الإجراءات المسبقة من طرف الهيئة التي حصرها المنشور الوزاري والتي تنتمي إلى مصالح إدارية مختلفة». (مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، ملف رقم 014397 قرار بتاريخ 2005/02/01 قضية ع.ب ضد ولاية وهران ومن معها، مجلة مجلس الدولة، عدد 7_ 2005، ص 157).

يظهر هذا العيب كذلك في حالة صدور قرار فسخ عقد الامتياز من مدير المصالح الفلاحية في حالة الإخلال بالالتزامات، ذلك أن الاختصاص لمدير أملاك الدولة بعد إخطاره من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية[86].

إن هذا العيب هو من أكثر العيوب التي يمكن أن تعيب القرار الإداري.و هو من النظام العام يمكن أن يثيره القاضي من تلقاء نفسه.وقد يأخذ عدة أوجه:اغتصاب الوظيفة أو عدم الاختصاص الموضوعي أو المكاني أو الزماني[87].

2_ عيب الشكل والإجراءات:

إن كل شكل أو إجراء ينص عليه المشرع بشأن إصدار القرار الإداري يُعد التزاما يقع على الجهة الإدارية يجب أن تراعيه ما لم يوجد نص صريح يجعل لها سلطة تقديرية في هذا المجال. فشكل القرار الإداري هو الصورة أو القالب أو الإطار الذي يحدد ويرسم الوجه الذي يبرز إرادة الإدارة في إصدار القرار الإداري[88].

بناءً على ذلك فإن القرار الإداري الذي يُخالف الأشكال والإجراءات المقررة قانونًا يعتبر معيبا بعيب الشكل و يجوز الطعن فيه بالإلغاء. لكن قد لا نكون أمام عيب الشكل في حالة الاستحالة المادية كتعذر حضور جميع أعضاء اللجنة الاستشارية الواجب أخذ رأيها قبل إصدار القرار. وينتفي العيب الشكلي أيضا في الظروف الاستثنائية التي تحول بين الإدارة وإتباعها للإجراءات والشكليات المقررة لإصدار قرار إداري ما[89].

إن المستفيدون من المستثمرات الفلاحية الذين لم يتحصلوا على العقد الإداري في ظل القانون رقم 87_19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، الذين أسقطت حقوقهم بمقتضى قرارات إدارية نتيجة إخلالهم بواجباتهم القانونية ، يمكن أن يلجئوا إلى الجهات

---

[86]_ المادة 28 من القانون رقم 10_03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

[87]_ لمزيد من التوضيحات راجع: **أحمد محيو**، المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 180 وما يليها.

[88]_**عمر بوجادي**، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، مرجع سابق، ص 127، 128.

[89]_ **لنقار بركاهم سمية**، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، مرجع سابق، ص 78.

القضائية الإدارية من أجل المطالبة بإلغاء هذه القرارات إذا لم يقم الوالي بالإجراءات الإدارية الأولية التي تسبق إلغاء الاستفادة كالإعذار والمعاينة.

صدر في هذا الإطار قرار عن مجلس الدولة تحت رقم 187418 بتاريخ 2000/04/10 جاء فيه ما يلي:

« ***حيث أنه في هذه الحالة، فإن إسقاط حق الاستفادة ينبغي أن يتم حسب الإجراءات القانونية ... بعد اعذار المنتج الذي لم يوفي بالتزاماته...حيث أن هذا الإنذار لا وجود له بالملف ومتى كان كذلك فإن السيد الوالي بإصداره للقرار موضوع الطعن قد خالف القانون»***[90].

نفس الشيء نص عليه القانون الجديد رقم 10_03 المؤرخ في 15 أوت 2010، في مادته 28 الفقرة الأولى:

« ***يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته يعاينه محضر قضائي طبقا للقانون، إعذاره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمتثل لأحكام هذا القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية***».

ففي حالة فسخ العقد دون الإعذارات المنصوص عليها قانونا يكون قرار الفسخ مشوبا بعيب الإجراءات.ومن ثمة يمكن أن يتعرض للإلغاء.

3_ عيب السبب والغاية:

يملك القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية سلطة إلغاء القرار الإداري إذا تم إصداره دون سبب قانوني أو واقعي يبرره **(أ)** أو انحرف عن الغاية التي يستهدفها النشاط الإداري **(ب)**

---

[90]_ نقلا عن:**عمر حمدي باشا**، القضاء العقاري (في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا)، دار هومه، الجزائر، 2004، ص 22.

أ_ عيب السبب:

إن السبب في القرار الإداري هو الحالة الواقعية أو القانونية السابقة على القرار أو الدافعة لتدخل الإدارة لإصداره.[91] فيجب أن يكون القرار الإداري مستندًا إلى سبب قانوني أو واقعي يبرر إصداره، ليكون مشروعا وموجودا وقائما وقت صدور هذا القرار[92].

إن إخلال أعضاء المستثمرة الفلاحية بالالتزامات المحددة في القانون، كأن يقوموا بالتنازل لفائدة الغير عن جزء من الأراضي الفلاحية التي استفادوا بها بموجب العقد الإداري في ظل القانون رقم 87_19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يعتبر عيبا يدفع الوالي إلى إصدار قرار إسقاط حقوق الانتفاع من هؤلاء.وهو ما يطبق على المستثمر صاحب الامتياز إذا خالف التزاماته في إطار القانون رقم 10_03 المؤرخ في 15 أوت 2010، فتقوم إدارة أملاك الدولة بفسخ عقد الامتياز لهذا السبب.

تطبيقا لذلك يمكن للوالي، إصدار قرارا باسترجاع أراضي مستثمرة فلاحية لكونها تقع في المحيط العمراني،أو إلغاء استفادة فلاح مستثمر من حق الانتفاع على أساس قيامه بالتنازل عن طريق البيع لتلك المستثمرة أو بتحويل وجهتها الفلاحية إلى مجالات أخرى. تكون مثل هذه القرارات الإدارية مبنية على أسباب ودوافع خارجية قد تكون صحيحة وقد تفتقد إلى الصحة. ففي الحالة الأولى يعد القرار الإداري مشروعا.أما في الحالة الثانية المبنية على وقائع وأسباب غير صحيحة، يشوب القرار الإداري عيب المشروعية[93].

---

[91] _ **حسين طاهري**، شرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الإدارية، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص 96.

[92] _ **لنقار بركاهم سمية**، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، مرجع سابق، ص 79.

_ انظر كذلك: **حسين بن شيخ أث ملويا**، دروس في المنازعات الإدارية دار هومه، الجزائر، 2006، ص 353 وما بعدها.

[93] _ استقر قضاء مجلس الدولة الجزائري على تحديد السبب المشروع في بناء القرار الإداري على السبب الصحيح الذي يتطابق مع حكم القانون. أما إذا كان القرار الإداري المطعون فيه مبنيًا على وقائع وأسباب غير صحيحة يعد القرار غير مشروع. يجب أن يكون سبب القرار الإداري قائما عند إصداره، ذلك أن السبب لا يكون سببا إلا إذا كان سابقا أو معاصرًا لصدور القرار فإذا صدر القرار فإن الأسباب اللاحقة لا تصحح صدوره.

ب_ عيب الغاية:

يستهدف النشاط الإداري بصفة عامة تحقيق أغراض وغايات معينة تتجلى في تسيير المرافق العامة.وكل خروج عن تحقيق هذه الأهداف، يعد انحرافا عن الغاية التي يستهدفها النشاط الإداري.

فيتحقق عيب الغاية إذً عندما تستخدم الإدارة سلطتها في إصدار القرار الإداري لتحقيق غرض أو مصلحة غير مشروعة[94].

القاعدة أن الموظف في الإدارة مقيّد بأن لا يسعى إلا إلى تحقيق الغايات الممنوحة له من طرف المشرع، فتتقيد الإدارة بالقانون وتلتزم باحترامه حفاظا على حقوق الأفراد وحرياتهم. ومن ثمة فهي ملزمة بأن تكون غاية قراراتها متفقة مع التي يحددها القانون،حيث الأصل في القرارات أنها تهدف تحقيق المصالح العامة[95].

في إطار تطبيق القانون رقم 87_19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، فإن غاية القرارات الولائية التي يكون محلها استرجاع أراضي من المستثمرة الفلاحية بغرض إنجاز مشاريع عمرانية، هو تحقيق غرض خاص لصالح ذوي النفوذ.لكن رغم خروج القرار عن الهدف العام المحدد لإنشاء المستثمرات الفلاحية الرامية إلى التنمية الزراعية وسد حاجات المجتمع من المواد الغذائية، نجد نصا خاصا يستهدف تحقيق غاية تتعلق أساسًا بالتنمية المحلية في المجال الفلاحي. لذلك فإن القرارات الولائية التي تسعى إلى تحقيق هذه الغاية تعتبر مشروعة[96].

تطبيقا لذلك أجاب مجلس الدولة عن مدى إمكانية تخصيص مستثمرة فلاحية للبناء ومن يتحمل تعويض أعضاء تلك المستثمرة، قائلا:

---

[94] _**لنقار بركاهم سمية**، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، مرجع سابق، ص 79.

[95] _**عبد الغني بسيوني عبد الله**، القضاء الإداري، الدار الجامعية، 1993، ص 341.

[96] _ انظر في هذا المعنى: **حكيمة كحيل**، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في ظل القانون 03/10، مرجع سابق، ص 133.

« حيث إن الأوجه المثارة من الوالي جدية بما أن قرار التخصيص اتخذ من طرف الوالي بصفته ممثلا للدولة وليس بصفته ممثلا للولاية »[97].

غير أنه توجد قرارات أخرى تنحرف عن غايتها المشروعة.ومثال ذلك أن 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 باهضة.

يمكن أن نتصور حالة أخرى وهي فسخ عقد الامتياز في إطار القانون الجديد من طرف إدارة أملاك الدولة بعد إخطار من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل منح المستثمرة الفلاحية إلى مستثمر يتمتع بنفوذ.كل هذه القرارات تعد معيبة لمخالفة غايتها الأصلية المحددة قانونا[98].

الفرع الثاني

دعاوى القضاء الكامل

تُعرف دعاوى القضاء الكامل أنها الدعاوى التي يرمي صاحبها إلى الحكم له بحقوق شخصية، سواءٌ بالاعتراف له بتلك الحقوق أم بالحق في استرجاعها أو التعويض عنها لجبر الأضرار الحاصلة له بسبب الأعمال الإدارية. يمكن حصر دعاوى القضاء الكامل الناجمة عن تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية إلى دعوى استرجاع الملكية العقارية **(أولا)** ودعوى التعويض عن الأضرار **(ثانيا)**

---

[97] _مجلس الدولة، الغرفة الخامسة، قرار رقم 017892 صادر بتاريخ 2004/05/25 في قضية والي ولاية الطارف ضد أعضاء المستثمرة الفلاحية ، مجلة مجلس الدولة، عدد 5، 2004، ص 232.

[98] _ **حسين بن شيخ آث ملويا**، دروس في المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 212.

تجدر الإشارة إلى أن كل العيوب السابقة تتدرج تحت وصف مخالفة القانون رغم أن الفقهاء يضيفون(عيب مخالفة القانون) بصفة مستقلة إلى جانب العيوب الأخرى.

لهذا لن نذكر عيب مخالفة القانون في هذا الموضوع بصفة منفردة نظرا لسبق الإشارة إليه بمناسبة شرح العيوب السابقة كُلاً على حدى. لكن القاضي الإداري قد استعمل مصطلح عيب مخالفة القانون منفردا في القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2007/07/25، نقرأ:

« ...**حيث أن القرار المطعون فيه مشوب بعيب مخالفة القانون**...» (مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 035298 بتاريخ 2007/07/25 ،قضية بين والي ولاية الجزائر ضد أعضاء المستثمرة الفلاحية، مجلة مجلس الدولة عدد 9 ،2009، ص 111_115.

أولا_دعوى استرجاع الملكية العقارية:

ترفع دعوى استرجاع الملكية في ظل قانون المستثمرات الفلاحية في عدة حالات لكننا نقتصر على حالتين فقط، الأولى التي يرفعها الأفراد **(1)** و الثانية ترفع من الدولة ضد المستثمرات الفلاحية **(2)**

1_ دعوى استرجاع الملكية من قبل الأفراد:

أقر المشرع بصدور قانون التوجيه العقاري[99]، حق استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة في إطار قانون الثورة الزراعية بتوافر الشروط المحددة في التشريع .[100]وتلك الموضوعة تحت حماية الدولة[101].

جاء في المادة 76 من قانون التوجيه العقاري:

« ***تسترجع حقوق الملكية للأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية الذين أُممت أراضيهم أو تبرعوا بها في إطار القانون 71_73 المؤرخ في 1971/11/08***

---

[99]_ قانون رقم 90_25 مؤرخ في 1990/12/18 (ج ر عدد 49/ 1990) معدل ومتمم بالأمر رقم 95_26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995(ج ر عدد 55 /1995).

[100]_ أمر رقم 71_73 مؤرخ في 08 نوفمبر 1971 يتضمن قانون الثورة الزراعية. (ج ر عدد 97 /1971). و هنا يذهب **د. بن رقية بن يوسف** في كتابه شرح قانون المستثمرات الفلاحية، إلى أن قانون الثورة الزراعية لم يتم إلغائه بموجب أحكام المادة 75 من قانون التوجيه العقاري بل ألغي ضمنيا بموجب القانون رقم 87_19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين و واجباتهم.

والقول بغير ذلك بأنه يوجد أسلوبان لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة: أراضي فلاحية يطبق عليها الأمر المتعلق بالثورة الزراعية وأراضي فلاحية أخرى تخضع لقانون المستثمرات الفلاحية، هنا يحصل تناقض بين المادة 75 والمادة 76 من القانون رقم 90_25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1990 التي تبين من خلال الشروط المتعلقة بإعادة الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين بأن قانون المستثمرات الفلاحية كان مطبقا في الفترة التي سبقت صدور قانون التوجيه العقاري.انظر: **بن يوسف بن رقية**، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر،2001 ،ص 67 وما بعدها.

_ انظر كذلك: **عمار معاشو**،« إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري »، مجلة مجلس الدولة، عدد 08 ، 2006، ص 156.

[101]_ مرسوم تنفيذي رقم 168/63 مؤرخ في 1963/05/09، يتضمن وضع أموال خاصة أو عامة تحت حماية الدولة(ج ر عدد 30 /1963).

***المتعلق بالثورة الزراعية، وتلك التي وضعت تحت حماية الدولة حسب المرسوم 63_ 168 المؤرخ في 1963/05/09 المتضمن وضع أموال خاصة أو عامة تحت حماية الدولة*».**

وأضافت المادة 85 مكرر 1 من هذا القانون:

«***ترجع نهائيا كل الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين*».**

يمكن إذًا لمالكي الأراضي الفلاحية الذين خضعت أملاكهم للتأميم في إطار الثورة الزراعية، أو وضعت تحت حماية الدولة، الذين تتوفر فيهم شروط الاسترجاع المطالبة إداريا أو قضائيا استعادة هذه الأراضي[102] باعتبار أن قانون المستثمرات الفلاحية سابقا على قانون التوجيه العقاري .لذلك قام الملاك السابقون برفع دعاوى قضائية طلبًا لاسترجاع الأراضي التابعة لهم المكونة للمستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية، أو يطلبون إدماجهم في مستثمرات فلاحية أخرى،أو تعويضهم نقدا[103].

ينبغي التذكير أن الوعاء العقاري الذي تتكون منه الأراضي الفلاحية المخصصة لتكوين المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية،لا تشمل الأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية طبقا للأمر رقم 71_73 المؤرخ في 1971/11/8 وكذلك الأراضي الفلاحية الموضوعة تحت حماية الدولة بموجب المرسوم رقم 63_168 المؤرخ في 1963/05/09.

رفعت دعاوى في هذا الصدد من قبل المالكين ضد الدولة الممثلة في والي الولاية ومديرية أملاك الدولة.

---

[102] _**لنقار بركاهم سمية**، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير،مرجع سابق، ص 73.
Voir aussi (:Circulaire interministérielle du 24 février 1996 Ministre de l'agriculture et ministre délégué au budget) , ayant pour objet : la mise en œuvre de l'ordonnance n° 95_26 DU 25 septembre 1995 modifiant et complétant la loi n° 90_25 du 18 novembre1990 portant orientation foncière .

[103] _ **أعمر عريشي**، « المنازعات القضائية في المستثمرات الفلاحية »، مجلة مجلس الدولة، عدد 7، 2005، ص 44_45.

2_ دعوى استرجاع الملكية من قبل الدولة:

ليس غريبًا أن تكون الدولة مدعية أمام القضاء الإداري كما هو الشأن بالنسبة لاعتبارها مدعى عليها، إذ لم يعتاد الأفراد و القضاء على لجوء الدولة إلى القضاء كمدعية لاستصدار قرارات قضائية للاعتراف لها بحق، أو بفرض إجراء قانوني على خصمها،الذي قد يكون أحد الأفراد أو مؤسسة عمومية أو خاصة أو إدارة أخرى[104].

يُخول للوالي في مجال دعوى استرجاع الملكية في إطار قانون المستثمرات الفلاحية حق الاسترجاع[105]، فيتخذ الإجراءات الكفيلة بحق استرجاع تلك الأراضي لفائدة الدولة بموجب قرار ولائي يبين فيه ما يلي:[106]

أ_ مساحة القطع الأرضية المراد استرجاعها وموقعها.

ب_ المشروع المقرر إنجازه عليها.

ج_ مبلغ التعويض الذي تحدده إدارة الأملاك الوطنية، الذي يجب أن يغطى كل الضرر الحاصل بالمنتجين الذين جردوا من تلك الأرض[107].

---

[104]_ المادة 800 من القانون رقم 08_09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن ق إ م إ، مرجع سابق.

[105]_ المادة 53 من قانون المالية لسنة 1998(ج ر عدد 89 /1997). وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 03_313 المؤرخ في 2003/09/16 المتضمن تحديد شروط و كيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني بموجب أدوات التعمير المصادق عليها طبقا للتشريع المعمول به (ج ر عدد 57 / 2003).

[106]_ المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 03_313 المؤرخ في 2003/09/16، مرجع سابق.

[107]_ أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مُذكرة تقنية رقم 6061 بتاريخ 05 نوفمبر 2001 لتحديد قيمة حق الانتفاع الدائم و قيمة ملكية الرقبة حيث جاء فيها:

« ***ما دام أن حق الامتياز يعتبر حقًا عينيًا ، فإن الدولة تكون ملزمة عندما يتقرر استرجاع هذه الأراضي بدفع تعويض يمثل قيمة هذا الحق ...***».

كما أصدرت مذكرة توضيحية تحت رقم 02561 بتاريخ 18 مارس 2013، حول الملفات العالقة الخاصة باسترجاع أراضي فلاحية من أجل إنجاز مشاريع عمومية للتنمية، حيث ميزت بين حالتين: =

=_ حالة الملفات التي تمت المصادقة عليها من طرف المجلس الشعبي الولائي على عملية الاسترجاع قبل صدور قانون التوجيه الفلاحي.

_ حالة الملفات التي لم تتم المصادقة عليها من طرف المجلس الشعبي الولائي على عملية الاسترجاع قبل صدور قانون التوجيه الفلاحي.

يترتب عن تنفيذ القرار الإداري المتضمن استرجاع الأرض انقضاء جميع الحقوق الممنوحة من طرف الدولة للفلاحين المنتجين.

رغم أنه لا يوجد ما يلزم الدولة الممثلة في الوالي باللجوء إلى القضاء الإداري لاستصدار قرار قضائي بإسقاط أو انقضاء حقوق الفلاحين المنتجين،إلا أنه لا مانع من رفع دعوى في هذا الشأن ضد أعضاء المستثمرة الفلاحية أمام الجهة القضائية الإدارية[108] من أجل طلب استرجاع الملكية المحددة بقرار الوالي لفائدة الدولة، مقابل التعويض المحدد من طرف إدارة الأملاك الوطنية.

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

« ***حيث إن شروط استرجاع الأراضي في إطار القانون رقم 19/87 مخولة لسلطة الوالي طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي المبيّن في صلب هذا القرار فإنه يتحمل التعويض..***»[109].

بالرجوع إلى أحكام القانون رقم 87_19 خاصة المواد (6 و 7 و 12 و 33) وكذا أحكام المرسوم رقم 90_50 المؤرخ في 1990/02/06[110]،يتضح أنه كان هناك تراجع عن الضمانات المكرسة للفلاحين المنتجين ويتجلى ذلك في تمكين الإدارة من استرجاع الأراضي المكونة لتلك المستثمرات بالأسلوب الإداري رغم حق الفلاحين المكرس بموجب عقد إداري مشهر لدى المحافظة العقارية.

حيث أنه في الحالة الأولى يتعين على مصالح أملاك الدولة مواصلة إنهاء عمليات الاسترجاع وتمكين المستغلين الفلاحين من التعويض، وذلك بإعداد مشاريع قرارات الاسترجاع على سبيل التسوية.أما في الحالة الثانية فإنه لا يمكن تكريسها بقرار ولائي أو متابعة دراستها من طرف المجلس الشعبي الولائي وذلك نظرا لصدور القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتعلق بالتوجيه الفلاحي.

[108]_*الغرفة المحلية آنذاك*.

[109]_ مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، ملف رقم 017891، قرار بتاريخ 2005/07/12، مرجع سابق.

[110]_مرسوم تنفيذي رقم 90_50 مؤرخ في 1990/02/06 يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين في إطار القانون رقم 87_19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 وكيفيات ذلك(ج ر عدد 07 / 1990).

فإذا كان القانون يسمح بذلك فليس لنا إلا الحق في التعليق فلا يوجد ما يمنع الفلاحين المنتجين الذين تعرضت حقوقهم للانقضاء بموجب القرار الولائي، من حق الطعن في هذا القرار بالإلغاء لتجاوز السلطة.

أما في إطار أحكام القانون الجديد رقم 10_03،فإنه يمكن تصور ثلاثة أوضاع لاسترجاع الدولة الأراضي الفلاحية محل المستثمرات الفلاحية:

الوضع الأول: نهاية مدة حق الامتياز

وذلك في ثلاثة حالات:[111]

_ انقضاء المدة القانونية للامتياز عند عدم تجديده.

_ الانقضاء بطلب من صاحب الامتياز قبل انتهاء مدة الامتياز.

_ الانقضاء عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.[112]

تسترجع الدولة في هذه الحالات الأراضي الممنوحة على سبيل الامتياز، و الأملاك السطحية، مقابل تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10 % كتعويض عن الأضرار في حالة نهاية مدة حق الامتياز حسب الحالة الثالثة المذكورة أعلاه.

الوضع الثاني: عدم إيداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

يمنح الفلاحون المستثمرون أجلا مدته ثمانية عشر (18) شهرا، ابتداءا من تاريخ نشر القانون رقم 10_03 المؤرخ في 15 أوت 2010 أي اعتبارا من 18 أوت 2010،لإيداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني

---

[111]_ تنص المادة 26 الفقرة الثانية من القانون رقم 10_03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة(ج ر عدد 46 / 2010) على ما يلي :

« ... ***و في كل الحالات المذكورة أعلاه، تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز وكذا الأملاك السطحية في الحالة التي كانت عليها*** ».

[112]_ مثلا عدم دفع الإتاوة المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة (**الجيلالي عجة**، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة المال العام، مرجع سابق، ص 277).

للأراضي الفلاحية.و في حالة انقضاء الميعاد، وبعد إعذارين[113]يعتبر الفلاحون المستثمرون أو الورثة متخلين عن حقوقهم، ما يخول الإدارة حق استرجاع هذه الأراضي بكل الطرق القانونية[114].

الوضع الثالث: عدم قبول طلب الامتياز

إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو تحققا في الوثائق أو الوقائع المصرح بها من طرف المستثمرين الطالبين لحق الامتياز،يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي للدراسة[115].

عند نهاية الدراسة من طرف اللجنة و لم يقبل الملف يعلم الوالي طالب الامتياز بالملف عن طريق رسالة معللة برفض الامتياز.و في هذه الحالة تسترجع الأراضي والأملاك السطحية غير الممنوحة بسعي من إدارة أملاك الدولة بكل الطرق القانونية[116].

ثانيا_ دعوى التعويض عن الأضرار:

التعويض حسب ما هو متعارف عليه في كل التشريعات جزاء يرتب نتيجة توافر أركان المسؤولية المدنية، فقد لا يوفي المرء بتعهد التزم به أو يخل بواجب من الواجبات التي يفرضها عليه القانون[117].

---

[113]_ متباعدين بفترة شهر واحد (1) عن طريق محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية (**ONTA**).

[114]_ المادة 30 الفقرة الأخيرة من القانون رقم 10_03 المؤرخ في 15 أوت 2010: « ***وفي هذه الحالة تسترجع إدارة الأملاك الوطنية بكل الطرق القانونية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية ويمنح حق امتيازها طبقا لأحكام هذا القانون*** ». يفهم من عبارة « ***كل الطرق القانونية*** » أن الإدارة يمكن لها الاسترجاع إما بالطرق الإدارية أو اختيار الطريق القضائي.

[115]_ المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10_326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، (ج ر عدد 2010/79).

[116]_ المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 10_326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 ، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

[117]_ **لنقار بركاهم سمية**، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير،مرجع سابق، ص 74.

تدخل دعوى التعويض أمام القضاء الإداري ضمن دعاوى القضاء الكامل أو المسؤولية. ويقصد بها الحكم على الإدارة بالتعويض لجبر مختلف الأضرار الحاصلة بالمدعي من جراء أعمالها المادية أو تصرفاتها القانونية[118].

في مجال تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية، نجد الكثير من الدعاوى التي يرفعها الفلاحون المنتجون ضد الدولة ممثلة في الوالي أو في مديرية أملاك الدولة من أجل طلب التعويض عن الأضرار اللاحقة بهم من جراء الامتناع عن تنفيذ القرارات القضائية النهائية القاضية بحقهم في الانتفاع بالأراضي الفلاحية المنتزعة منهم بالطرق غير القانونية.

قد تتعلق الدعوى كذلك بالتعويض عن الأملاك السطحية بعد استرجاع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز.فنصت المادة 26 من القانون رقم 10_03 المؤرخ في 15 أوت 2010 على أن:

« **يكون مبلغ هذا التعويض قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة** ».

عرف القضاء الإداري دعاوى تتعلق بطلب التعويض رفعها الأفراد ضد الإدارة، الممثلة في الولاية أو مديرية أملاك الدولة بسبب منح أراضي المدعين إلى الفلاحين المنتجين بحجة أنها تدخل ضمن الأملاك الوطنية، لكن 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.

فالتعويض في هذه الحالة لا يقوم على إخلال المدعى عليه بالتزاماته وإنما يقوم على أساس القانون.

ذلك لأن قانون التوجيه العقاري قد خوّل التعويض للملاّك الأصليين الذين لم يستطيعوا استرجاع أراضيهم بسبب فقدانها الطابع الفلاحي أو نتيجة لاستصلاحها[119].

---

[118]_ **أحمد محيو**، المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 94.

[119]_ **لنقار بركاهم سمية**، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، مرجع سابق، ص 74.

في هذا الصدد 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 تخصص له الأرض(«*... حيث أن طلب التعويض للمستأنف عن الحرمان من الاستغلال منذ 2004 هو الأخر مؤسس مما يتعين الاستجابة له...*»)[120].

المبحث الثاني

منازعات العقار الحضري

تندرج المنازعات القضائية المترتبة عن الملكية العقارية العامة في مجال العقار الحضري ضمن مجال المنازعات العقارية بشكل عام.حيث توسعت رقعة المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري بشكل كبير خاصة إذا علمنا أن الكثير منها تكون الدولة أو الجماعات المحلية طرفا فيها مدعية أو مدعى عليها.

تشكل هذه المنازعات نسبة لا يُستهان بها من مجموعة هذه المنازعات، بحيث بلغت حجما لا يمكن تجاهله على غرار المنازعات المتعلقة برخص البناء وحقوق الارتفاق وبيع الأملاك العمومية الاقتصادية في مجال الاستثمار والتي في مجملها من اختصاص القاضي الإداري[121]. لذا سيتم التركيز على النماذج البارزة المطروحة بكثافة أمام مرفق القضاء الإداري،خاصة ما يتعلق بالمحلات ذات الطابع السكني والحرفي والمهني، و لعل المنازعات المترتبة على تطبيق القوانين المتعلقة بالتنازل عن أملاك الدولة (**المطلب**

---

[120]_ مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 034938 بتاريخ 2007/06/27، مجلة مجلس الدولة، عدد 9، 2009 ص 118.

[121]_ حيث عبّر الفقه الفرنسي على المنازعات المتعلقة بالملكية العقارية العامة أن القانون المدني والقاضي العادي يفسحان المجال للقانون الإداري مما يمنح الاختصاص للقاضي الإداري.=

=« Le droit privé et la compétence judiciaire cèdent la place au droit administratif et à la compétence du juge administratif en matière de … contentieux des contrats de vente d'immeubles de l'état » **voir** :

-**Yves BRARD**, Domaines Public et Privé des personnes publiques, Connaissance du droit, Dalloz, Paris, 1994, p 46.

الأول) وكذا السكنات الوظيفية (**المطلب الثاني)** كانت أكثر المنازعات بحكم كثرة و شيوع حالاتها في الواقع و بالتالي إمكانية أكبر لنشوب منازعات أو خصومات فيها[122].

المطلب الأول

منازعات التنازل عن أملاك الدولة

أمام تزايد حركة البناء والتعمير التي قامت بها الإدارة الجزائرية لتلبية حاجيات المواطنين المتزايدة إثر رحيلهم من الأرياف إلى المدن، تزايدت ممتلكات الدولة العقارية مما خلق صعوبة في تسييرها فضلا عن المنازعات الناجمة عن استغلالها،الأمر الذي أدى بالمشرع إلى إصدار القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981[123] ثم المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 7 أوت 2003 [124].

لكن تطبيق هذه المنظومة القانونية على أرض الواقع أفرز العديد من المنازعات سواءٌ على المستوى الإداري أم القضائي،الأمر الذي يستوجب تحديد مجال التنازل عن هذه الأملاك (**الفرع الأول)** ثم تبيان الهيئات المختصة في الفصل في مثل هذه المنازعات (**الفرع الثاني)**

---

[122]_ بالنسبة للبيوع الأخرى و خاصة البيع بالمزاد العلني الذي يعتبر الأصل في بيع أملاك الدولة العقارية، فإننا لا نجد منازعات كثيرة تطرأ على مثل هذه البيوع نظرا لقلتها في الواقع، فضلا على أنها محاطة بمجموعة من النصوص القانونية و التنظيمية تحول في الكثير من الحالات دون نشوب نزاع قضائي، وحتى وإن ورد احتمال المنازعة فإنه عادة ما يحل النزاع بالطريقة الودية و قد يكون الحل بمبادرة من الإدارة ذاتها.

[123]_ القانون رقم 81_01 المؤرخ في 07 فبراير 1981. للإشارة فإن هذا القانون ملغى بموجب المادة 40 من القانون رقم 00_06 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001(ج ر عدد 80 / 2000).

[124]_ تطبيقًا لأحكام المادة 41 من قانون المالية لسنة 2001 وأحكام المادة 209 من قانون المالية لسنة 2002، صدر المرسوم التنفيذي رقم 03_269 المؤرخ في 07 أوت 2003، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004 (ج ر عدد 48 / 2003)، والذي تبعه استدراك في الجريدة الرسمية عدد 19 / 2004،ص 15 ،ثم عدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13_153 المؤرخ في 15 أبريل 2013 (ج ر عدد 2013/22).

الفرع الأول

مجال التنازل عن أملاك الدولة

إن مجال التنازل عن أملاك الدولة يتبين من خلال تحديد طبيعة هذه الأملاك محل المنازعات (**أولا)** ثم الأشخاص الذين يخول لهم القانون حق الاستفادة من التنازل (**ثانيا)**.

أولا _ الأملاك العقارية القابلة وغير القابلة للتنازل ووجوب تسبيب رفض التنازل:

لمعرفة شرعية التنازل عن هذه الأملاك وكذا الأشخاص المستفيدون من هذه العملية ولتبيان موضوع المنازعات الناجمة عنها، وجب تحديد أولا الأملاك القابلة للتنازل **(1)** والأملاك غير القابلة للتنازل **(2)**غير أننا قد نكون أمام حالة رفض طلب التنازل الأمر الذي يستوجب تسبيبه **(3)**

1_ الأملاك القابلة للتنازل:

أمام تعدد القوانين المنظمة لعملية التنازل سيتم تحديد هذه الأملاك في إطار أحكام القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 (أ) ثم في إطار المرسوم التنفيذي رقم 03_269 المؤرخ في 07 أوت 2003**(ب)**

أ_ الأملاك القابلة للتنازل في القانون رقم 81_01 المؤرخ في 07 فبراير 1981:

تتمثل الأملاك القابلة للتنازل فيما يلي:[125]

_ المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التي آلت للدولة بموجب الأمر رقم 66_102 المؤرخ في 06 مايو 1966 [126]،و البنايات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة بموجب الأمر رقم 70_11 المؤرخ في 22 يناير 1970 المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة[127].

---

[125]_ المادة 2 من القانون رقم 81_01 المؤرخ في 07 فبراير 1981، مرجع سابق.

[126]_ الأمر رقم 66_102 المؤرخ في 06 مايو 1966، المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة (ج ر عدد 1966/36).

[127]_ الأمر رقم 70_11 المؤرخ في 22 يناير 1970، المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة(ج ر عدد 09 /1970).

صدر في هذا الصدد قرار عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا رقم 78633 بتاريخ 1991/04/07، وجاء فيه ما يلي:

« ***من المقرر قانونا بموجب المادة 15 من الأمر رقم 70_11 المؤرخ في 22 جانفي 1970 المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة، أن العقارات السكنية أو المهنية المؤممة التي أعطيت أو التي تم نقلها أو تعيينها إلى مؤسسات أو هيئات عامة يُعاد إدراجها ضمن أملاك الدولة.***

ولما كان الثابت _ في قضية الحال_ أن السكن موضوع النزاع يدخل ضمن أملاك الدولة،فإن مقرر الوالي المتضمن بيع السكن إلى المطعون ضده في إطار قانون التنازل عن أملاك الدولة يُعد مقررا قانونيا»[128].

_ المحلات السكنية و البنايات الجماعية والمساكن الفردية لقطاع الكراء التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري أو المدمجة في ثروتها.

_ المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التي تسيرها إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.في هذا الشأن قررت المحكمة العليا الغرفة الإدارية بتاريخ 1992/12/06 ما يلي:

« ***ولما ثبت من مستندات القضية الحالية أن الشقة المتنازع عليها ملك للدولة، ولم تُعطِ مصلحة أملاك الدولة موافقتها على عقد التنازل المحتج به، فإنه بالتالي يعد غير قانوني ولا ينتج آثاره***»[129].

_ المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التابعة للجماعات المحلية، والمحلات السياحية ذات الاستعمال السكني المنصوص عليها في القانون

---

[128]_ نقلا عن: **عمر حمدي باشا و ليلى زروقي**، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 281.

[129]_نقلا عن: مرجع نفسه، ص 281.

رقم80_11 المؤرخ في 31 ديسمبر 1980 المتضمن قانون المالية لسنة1981[130] لاسيما المادة 88 منه.

_ المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التابعة للمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية بمختلف أنواعها.

_ المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية التي تماثل صفتها القانونية صفة الأملاك المشار إليها في الفقرات 1،3،2 و 4 من المادة 2 من القانون رقم 81_01 المؤرخ في 07 فبراير 1981، و الحقوق التجارية المرتبطة بها، والمتعلقة أساسا بالمحلات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة والتي آلت إليها بموجب القانون،وتلك التي تسيرها إدارة أملاك الدولة، و كذا التابعة للجماعات المحلية وللنقابات البلدية آنذاك.

ب_ الأملاك القابلة للتنازل في المرسوم التنفيذي رقم 03_269 المؤرخ في 07 أوت 2003:

تتمثل الأملاك العقارية القابلة للتنازل في إطار هذا المرسوم في:

_ الأملاك العقارية التابعة للدولة.

_ الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري.

بشرط أن تكون مستلمة أو موضوعة تحت حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004.

2_ الأملاك غير القابلة للتنازل:

نظرا لتغير المنظومة القانونية لعملية التنازل وأمام تعدد القوانين المنظمة لهذه العملية سيتم تحديد هذه الأملاك في إطار أحكام القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 (أ) ثم في إطار المرسوم التنفيذي رقم 03_269 المؤرخ في 07 أوت 2003**(ب)**

---

[130]_ القانون رقم 80_11 المؤرخ في 31 ديسمبر 1980، المتضمن قانون المالية لسنة 1981(ج ر عدد 1980/54).

أ_ الأملاك غير القابلة للتنازل في القانون رقم 81_01 المؤرخ في 07 فبراير 1981:

تتمثل الأملاك غير القابلة للتنازل فيما يلي:[131]

_ البنايات الجماعية المهددة بالانهيار التي يستوجب هدمها بعد تقرير المصالح الإدارية المختصة.

_ البنايات والمحلات المعنية بإجراء المراصفة أو التجديد وفقا للمخططات العمرانية الرئيسية السارية في تاريخ التعبير عن إرادة الاكتساب.

_ المساكن والمحلات التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري المخصصة لحاجيات الدولة والجماعات المحلية.

_ البنايات والمحلات 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، والتي تحدد قائمتها بموجب مرسوم.

_ مساكن الخدمة التي هي جزء لا يتجزأ من البنايات التي تستعملها الدولة وجماعاتها الإقليمية والمؤسسات والأجهزة و الهيئات العمومية،و المساكن الضرورية لممارسة الوظائف، والمساكن المرتبطة مباشرة باستغلال الوحدات الصناعية والمنجمية.وفي ذلك صدر قرار عن مجلس الدولة تحت رقم 144629 بتاريخ 1999/02/22، وجاء فيه:

« ***يُستفاد من عناصر الدعوى بأن السكن موضوع التنازل يعد سكنًا وظيفيًا ويدخل في نطاق المرسوم رقم 89_10 الصادر في 1989/02/07 المتضمن تحديد وضبط كيفية التنازل عن السكنات وكذلك المنشور الولائي الصادر في 1990/11/26***

---

[131]_ المادة 3 من القانون رقم 81_01 المؤرخ في 07 فبراير 1981، مرجع سابق.

للمزيد انظر: **يوسف حفصي**، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2005، ص 126.

والذي يبين الحالات الخمس التي لا يمكن التنازل عنها ومنها وجود السكن الحالي بمدرسة ريفية مما لا يمكن التنازل عنه»[132].

_ المحلات المخصصة لنشاط المؤسسات والهيئات و الأجهزة العمومية.

_ البنايات الفردية من النوع الرفيع(les immeubles individuel de haut standing).

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

_ المحلات والعقارات المرتبة كآثار تاريخية.

_ الأملاك العقارية المبنية المرتبطة بمزارع القطاع الفلاحي.

_ المساكن المسلمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

ب_ الأملاك غير القابلة للتنازل في المرسوم التنفيذي رقم 03_269 المؤرخ في 07 أوت 2003:

يستثنى من البيع في إطار هذا المرسوم الأملاك العقارية التالية:

_ الأملاك الموضوعة حيز الاستغلال بعد أول جانفي 2004.

_ الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية التي سيتم تحديد كيفيات التنازل عنها بموجب نص لاحق.

_ السكنات المنجزة لغرض سير المصالح والهيئات العمومية للدولة والجماعات المحلية[133].

_ الأملاك العقارية المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي[134].

---

[132]_ نقلا عن: **عمر حمدي باشا، ليلى زروقي**، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 282.

[133]_ المادة 162 من قانون المالية لسنة 1992 (ج ر عدد 70/ 1991).

[134]_ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 03_269 المؤرخ في 07 أوت 2003، مرجع سابق.

3_ وجوب تسبيب رفض التنازل:

إذا قوبل طلب المواطن المتضمن التنازل عن ذمة عقارية إيجاريه تابعة للقطاع العمومي بالرفض وعدم القبول، فعلى الإدارة تسبيب رفضها سواء بعدم توافر الشروط المنصوص عليها قانونا في العقار المراد الحصول عليه أو بكون العقار غير قابل للتنازل.

أكدت ذلك المحكمة العليا الغرفة الإدارية في قرارها الصادر بتاريخ 1997/03/26 تحت رقم 116647،فقالت:

« ***حيث إن المستأنف عليها كانت مستأجرة من البلدية محلاً ذا استعمال مهني كصيدلية بموجب العقد المؤرخ في 1984/04/01،***

حيث إنه في إطار التنازل عن أملاك الدولة، التمست السيدة (ب.ب.أ) شراء المحل المذكور،

حيث إنه بمقتضى قرار لجنة الدائرة فإن طلبها قوبل بالرفض،

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

حيث إن السبب الوحيد المثار من طرف اللجنة المذكورة أعلاه يتمثل في كون المحل ذا منفعة عمومية،

حيث إن المادة 03 من القانون رقم 81_01 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن أملاك الدولة صنفت قائمة الأملاك القابلة للتنازل،

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

حيث إن قرار الرفض اتخذ بمخالفة مقتضيات القانون رقم 81_01 المؤرخ في 1981/02/07، فيتعين بالتالي القول بأنه اتخذ خرقا للقانون»[135].

ثانيا_الأشخاص المستفيدون من التنازل:

---

[135]_ نقلاً عن: **عمر حمدي باشا و ليلى زروقي**، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 284.

يمكن أن يترشح لاكتساب العقارات السكنية القابلة للتنازل، الأشخاص الطبيعيون ذوو الجنسية الجزائرية المتمتعون بصفة المستأجر الشرعي والموفون لالتزاماتهم الإيجارية عند تاريخ التنازل و الذين يشغلون الأماكن بصفة دائمة[136].

تنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 03_269 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***».

أكدت ذلك المحكمة العليا الغرفة الإدارية في قرارها رقم 89198 بتاريخ 1992/12/06، جاء فيه:

« ***من المقرر قانونًا أنه يُشترط للترشح لشراء ملكاً من أملاك الدولة توافر شرطين متلازمين هما: الحيازة على سند أولا ، وشغل الأمكنة بصفة مستمرة ثانيا .ومن المستقر عليه قضاءً أنه في حالة عدم توافر هذين الشرطين معا، تُعطى الأولوية للشخص الذي يحوز سندا قانونيا .***

ولما ثبت من مستندات القضية الحالية أن الشقة المتنازع عليها هي ملك للدولة، ولم تُعطِ مصلحة أملاك الدولة موافقتها على عقد التنازل المحتج به، فإنه بالتالي يُعد غير قانوني و لا ينتج آثاره»[137].

غير أن الزوجة المطلقة المستفيدة من السكن بعد حكم الطلاق لحضانة الأولاد لا يُخوّل لها القانون الاستفادة منه لأن حقها فيه ينتهي بانتهاء الحضانة.

فجاء في القرار الصادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا رقم 81197 بتاريخ 1990/12/23 أنه:

---

[136] – **عمر حمدي باشا و ليلى زروقي**، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 284.

[137] _ نقلا عن: مرجع نفسه، ص 285.

« من المقرر قانونًا، يجوز للقاضي في حالة الطلاق أن يُعيّن 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»[138].

يلاحظ أنه يمكن للشاغلين الشرعيين للأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني، الاستفادة من صيغة الدفع بالتقسيط أو الاستفادة من تخفيض قيمته 10% في حالة اختيار صيغة الشراء بدفع كامل الثمن فورا[139].

أما بالنسبة للمحلات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي أو المهني، فإنه يمكن أن يترشح لاكتسابها الأشخاص الطبيعيون ذوو 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 مُوفون لالتزاماتهم الايجارية ويمارسون نشاطهم في هذه الأماكن[140].

---

[138]_ **عمر حمدي باشا و ليلى زروقي**، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 286.

[139]_ المادة 4 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 03_269 المؤرخ في 07 غشت 2003، مرجع سابق.

_ ذكرت صحيفة **الشروق اليومي** (عدد 3889 ليوم الثلاثاء 08 جانفي 2013 ،الصفحة 13)، عن مقال كتبته الأستاذة " **ليلى مصلوب**"، أنه حسب إدارة أملاك الدولة، فإن العقارات المتنازل عنها بموجب الإجراءات الجديدة منذ سنة 2003 إلى غاية 2012 بلغت حوالي 53847 عقارا. وهو رقم ضعيف نسبيا لأن شاغلي العقارات التابعة للدولة يعتبرون الأسعار الجديدة التي تعتمدها الدولة مقابل التنازل عن أملاكها ليست في متناول الطبقة المتوسطة والعائلات الفقيرة.

لقد حدد في البداية السعر المرجعي للعقار المبني بالنسبة للأملاك الجماعية، أي العمارات السكنية، بـ 18 ألف دينار كسعر مرجعي. ثم أمام عزوف المواطنين عن إيداع الملفات تمّ خفض السعر إلى 14 ألف دينار كسعر مرجعي.

وبالفعل صدر قرار وزاري مشترك في 14 ماي 2013 يعدل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 يناير 2004 حدد السعر المرجعي بـ 12.000 دج/م^2 (ج ر عدد 2013/29).

[140]_ **Tahar KHALFOUNE**, Le domaine public : Réalité et fiction, *La domanialité publique a l'épreuve du droit algérien*, Thèse de doctorat en droit public, Université Jean Moulin Lyon 3, Décembre 2003, p 327.=

غير أنه لا يستفيد الشاغلون الشرعيون للأملاك العقارية ذات الاستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي الراغبون في شراء محلاتهم،من صيغتي الدفع بالتقسيط أو تخفيض القيمة[141].

من أجل تكريس مبدأ المساواة بين كل أفراد المجتمع، يجب أن لا تتعدى الاستفادة من عملية التنازل محلاً سكنيًا واحدًا سواءٌ أكان تجاريا أم حرفيا أم مهنيا.و يجب أن يخضع مقرر التنازل إلى شكلية الإشهار العقاري[142].

قررت في ذلك المحكمة العليا الغرفة الإدارية :

« ***من المقرر قانونا أن كل تنازل عن أملاك الدولة لصالح أشخاص يخضع إلى قواعد الإشهار حرصا على تساوي حظوظ المترشحين.ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوبا بعيب خرق القانون.***

ولما كان من الثابت _ في قضية الحال _ أن المقرر الإداري الذي منح القطعة الأرضية دون استفائه لشكلية الإشهار والتي هي من النظام العام، خالف القانون وتجاهل مبدأ مساواة المواطنين أمام القانون.ومتى كان كذلك استوجب إبطال القرار المطعون فيه»[143].

بموجب المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 13_153 المؤرخ في 15 أبريل 2013، فإنه أقصي من الاستفادة من التنازل عن الأملاك العقارية المترشحون الذين

=_ انظر كذلك : **يوسف حفصي**، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 126.

[141]_ المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 03_269 المؤرخ في 07 أوت 2003، مرجع سابق.

[142]_ **عمر حمدي باشا و ليلى زروقي**، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 287.

[143]_ قرار المحكمة العليا، الغرفة الإدارية رقم 76077 بتاريخ 28 جويلية 1990 ، نقلا عن: **عمر حمدي باشا**، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هومه، الجزائر، 2009، ص 44.

سبق لهم اكتساب ملك عقاري ذي نفس الاستعمال من الدولة أو استفادوا من إعانتها المالية الموجهة للسكن[144].

الفرع الثاني

الهيئات المختصة بالنظر في منازعات التنازل عن أملاك الدولة

من أجل تنفيذ عملية التنازل أحدث المشرع لجانا إدارية خاصة للنظر في هذه العملية **(أولا)** كما خول للمواطنين الذين تم المساس بحقوقهم إمكانية الطعن القضائي أمام القاضي الإداري **(ثانيا)**

أولا_ اختصاص لجان الطعن الإدارية:

أحدث المشرع للنظر في عملية التنازل عن أملاك الدولة لجنة الدائرة ولجنة الولاية.

تختص لجنة الدائرة بطلبات الشراء أما لجنة الولاية فتنظر في الطعون المحتملة ضد قرارات لجنة الدائرة[145].

يجب إيداع طلب شراء الأملاك العقارية من قبل المقيم الشرعي لدى لجنة الدائرة التي أسسها لهذا الغرض الوالي المختص إقليميا[146].

---

[144]- المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 13_153 المؤرخ في 15 أبريل 2013 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 03_269 المؤرخ في 07 أوت 2003، المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004 (ج ر عدد 22/ 2013).

[145]_ في ظل قانون رقم 81_01 المؤرخ في 07 فبراير 1981، كانت هذه اللجنة تسمى لجنة الدائرة. ثم بموجب المادة 09 من القانون رقم 86_03 المؤرخ في 04 فبراير 1986 أصبحت تسمى بلجنة ما بين البلديات. انظر في هذا: **مسعود شيهوب**، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الهيئات والإجراءات، الجزء الثاني،الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 305.

[146]_ تتكون لجنة الدائرة من:

_ رئيس الدائرة، رئيسا،

_ ممثل المدير الولائي لأملاك الدولة،

_ ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن،

_ ممثل عن ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني، =

يتعين على هذه اللجنة الفصل في كل طلب شراء في أجل ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، ويجب عليها تعليل كل رفض للطلب.

أما الطعون المحتملة ضد قرارات لجنة الدائرة فتوجه إلى اللجنة الولائية في أجل شهر واحد(1) من تاريخ استلام التبليغ[147].ويجب على اللجنة الفصل في الطلبات في غضون شهر واحد (1)ابتداء من تاريخ إخطارها[148].

ينبغي التذكير أنه ليس من اختصاص إدارة أملاك الدولة بالولاية تلقى الطعون المتعلقة بعملية التنازل كما هو جار العمل به في بعض الولايات، لأن الاختصاص ينعقد في هذا المجال للجنة الولاية دون سواها.

لذلك أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 26 سبتمبر 1989، مذكرة تقنية تأمر فيها إدارة أملاك الدولة في الولاية بعدم دراسة طلبات الطعن على مستواها.باعتبار الاختصاص في ذلك يرجع إلى لجنة الطعن الولائية دون غيرها[149].

بذلك قضت المحكمة العليا في قرارها رقم 110663 المؤرخ في 1991/07/25 إذ قالت:[150]

= كما يمكن أن توسع اللجنة إلى ممثل مدير الثقافة عندما يتضمن جدول الأعمال أملاكًا عقارية تقع داخل القطاعات المحمية.(المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 03_269 المؤرخ في 07 غشت 2003، مرجع سابق).

[147]_ هذا الميعاد في إطار أحكام المرسوم التنفيذي رقم 03_269 المؤرخ في 07 غشت 2003 (المادتين 15 و16) أما في إطار أحكام القانون الملغى رقم 81_01 المؤرخ في 07 فبراير 1981، كان الأجل يقدر بشهرين (02).

[148]_ تتكون اللجنة الولائية من:

_ الوالي، رئيسا،

_ المدير الولائي لأملاك الدولة،

_ المدير الولائي المكلف بالسكن،

_ المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني.

[149]_ مذكرة صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 03592 متعلقة بـ :« بالتنازل عن أملاك الدولة _إلغاء العقود».

_ انظر كذلك المذكرة رقم 08599 المؤرخة في 29 جويلية 2009 فيما يخص « التنازل عن أملاك الدولة في إطار القانون رقم 81_01 المؤرخ في 07 فبراير 1981 الملغى و التنازل الساري المفعول والمنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 03_269 المؤرخ في 07 أوت 2003».

[150]_ نقلا عن :**عمر حمدي باشا و ليلى زروقي**، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 290.

« من المقرر قانونا أنه ليس لإدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية أي سلطة قانونية في أن تؤجل تحرير عقود التنازل عن المساكن التي استفاد منها أصحابها بموجب قرار صادر عن لجنة الدائرة، لأن دورها ينحصر في تحرير وتحضير عقود التنازل فقط.

ولما ثبت في قضية الحال أن إدارة أملاك الدولة لدائرة عين البيضاء قد رفضت تسليم العقود لأصحابها بحجة أن المديرية العامة للأمن الوطني أخطرتها بأن المساكن المتنازع فيها غير قابلة للتنازل، فإنه ليس لها أي سلطة قانونية للتصرف على هذا النحو، لأنه كان على المديرية العامة للأمن الوطني أن ترفع الأمر إلى لجنة الطعون للولاية لإبطال مقررات التنازل إذا توافرت الشروط لمثل هذا الإبطال لا أمام إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية».

غير أن المديرية العامة للأملاك الوطنية أصدرت مذكرة تسمح فيها لمصالح أملاك الدولة في الولاية البت في بعض الطلبات التي أغفلتها لجنة الدائرة فقررت:

« بالنسبة للملفات التي صدر بشأنها مقررات التنازل من طرف لجنة الدائرة، لا يستلزم إعادة طرح هذه الملفات أمام هذه اللجنة قصد إعادة النظر في مقرارات التنازل بل يتعين على مصالح أملاك الدولة تمكين المعني مباشرة من تخفيض سعر التنازل وإعداد شهادة تُقر استفادته من هذا الامتياز المالي مع إرسال نسخة منها إلى لجنة الدائرة»[151].

---

[151] – صدرت هذه المذكرة للإجابة عن سؤال طرحته مصالح أملاك الدولة لولاية الشلف فيما إذا كانت مختصة بالنظر في طلب المدعو " عبدوس الصادق" الذي طالب بتخفيض 40 % من قيمة التنازل لمسكنه وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 07_ 10 المؤرخ في 11 جانفي 2007 المتضمن تحديد شروط وكيفيات تطبيق التخفيض على سعر الإيجار وسعر بيع السكنات العمومية الإيجارية لفائدة المجاهدين وذوي الحقوق (مذكرة صادرة عن المديرية العامة= =للأملاك الوطنية رقم 6473 مؤرخة في 20 أوت 2007 متعلقة بالتنازل عن أملاك الدولة في إطار تطبيق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 03_269 المؤرخ في 07 أوت 2003 _ قضية السيد عبدوس الصادق_).
كما أكدت على ذلك المذكرة رقم 5044 المؤرخة في 1999/10/03 المتعلقة بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي(قضية فريق حاج علي).

كما لا يجوز للهيئة المالكة أو المسيّرة أن تطعن في القرارات التي تصدرها لجنتا الدائرة والولاية[152].

ثانيا_اختصاص القاضي الإداري:

إن عمليات التنازل عن أملاك الدولة ترتبت عنها آثار ومنازعات سواءٌ أكانت بين الأشخاص المستفيدين ، أم بين الشاغلين وإدارة أملاك الدولة، أم بين الشاغلين والإدارات العمومية، ولقد أفرزت هذه المنازعات نوعًا من التضارب في الأحكام شكلاً ومضموناً بسبب الغموض في النصوص، فقضت بعض الأحكام بعدم الاختصاص النوعي وفرض البعض الآخر إدخال الإدارة في نزاعات بين المستفيدين[153].

إن المبدأ العام هو أن منازعات الأملاك الخاصة للدولة في الجزائر تخضع لاختصاص القاضي الإداري مثلها مثل منازعات الأملاك العامة،و لا تخضع لاختصاص القاضي العادي إلاّ بنص صريح في القانون[154].

خلافًا لذلك يرى بعض الحقوقيين أن الاختصاص يعود إلى الجهات القضائية التابعة للقانون العام في حالة رفض الطعن المقدم إلى لجان الطعن الإدارية أو عدم تلقي ردًّا في الآجال المحددة.و يؤكد هذا الطرح المادة 35 من القانون رقم 81_01 المؤرخ في 07 فبراير 1981 الناصة على أنه:

« ***يجوز للأفراد المترشحين لشراء الأملاك أن يرفعوا طعنًا قضائيًا، في حالة رفض تظلمهم،إلى الهيئات القضائية التابعة للقانون العام***»[155].

---

[152]_ **محمد تاجر**، ميعاد رفع دعوى الإلغاء، رسالة دكتوراه دولة في القانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق، تيزي وزو، 2006، ص 86.هذا في إطار أحكام القانون الملغى أما في المرسوم التنفيذي رقم 03_269 المؤرخ في 07 أوت 2003، فلا يشير إلى هذه الأحكام.

[153]_**عبد الحفيظ بن عبيدة**، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 32.

[154]- غير أن القاعدة في فرنسا هي اختصاص القاضي العادي والاستثناء هو اختصاص القاضي الإداري فيما يخص الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة.

لذلك قيل إن المقصود بهيئات القانون العام في هذه المادة هي المحاكم العادية، وهو ما يتأكد من نص المادة 7 مكرر من قانون الإجراءات المدنية القديم، عندما جعلت من اختصاص المحاكم المنازعات المتعلقة بالإيجارات الفلاحية والأماكن المعدة للسكن أو لمزاولة مهنية والتي تكون الدولة طرفًا فيها[156].

غير أن اجتهاد المحكمة العليا في إطار تفسير المادة 35 من القانون رقم 81_01 المؤرخ في 07 فبراير 1981، استقر على تكريس اختصاص القضاء الإداري سواء في مجال منازعات عقود التنازل أم في مجال القرارات الصادرة عن اللجنة الولائية للتنازل.فأكدت في قرارها المؤرخ في1993/03/22على:

«إن الأمر يتعلق بعقد (إيجار_بيع) الذي له طابع إذعان إداري ومن ثم فإن المنازعة المتعلقة به تخضع لاختصاص الجهة القضائية الإدارية »[157].

يؤكد الفقه ما ذهبت إليه المحكمة العليا بأن القاضي الإداري هو قاضي القانون العام بالنسبة للإدارة(المعيار العضوي).

كما أن كل القرارات المتخذة في إطار تطبيق قوانين التنازل عن العقارات التابعة للدولة هي قرارات إدارية من قرارات لجنة التنازل عن العقارات التابعة للدولة، العقود الإدارية المحررة من قبل إدارة أملاك الدولة، قرارات الوالي إثر الطعون أمام لجنة الولاية في قرارات لجنة الدائرة،ينظر في مشروعيتها حسب الفقهاء القاضي الإداري(المعيار المادي)[158].

---

[155]_ ذكر الأستاذ **عمر حمدي باشا** في كتابه المنازعات العقارية السالف الذكر (ص 291) أن المقصود بجهات القانون العام هي المحاكم العادية وليس الجهات القضائية الإدارية. و هذا مصطلح معروف في التشريع والفقه الفرنسيين و يقصد به دائما المحاكم العادية.

[156]_ **عبد الحفيظ بن عبيدة**، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 32.

[157]_ الغرفة الإدارية للمحكمة العليا ،القرار رقم 84541 بتاريخ 1993/03/22 (انظر: **عمر حمدي باشا و ليلى زروقي**، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 292).

[158]_ **موسى بوصوف**، « دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية» ، مرجع سابق، ص 40.

ينبغي التأكيد في الأخير على أنه بتصفح المرسوم التنفيذي رقم 03_269 المؤرخ في 07 أوت 2003، المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004، لم نجد إشارة إلى الجهات القضائية المختصة بالفصل في منازعات التنازل عن تلك الأملاك، وبالتالي يمكن تطبيق القواعد العامة القاضية باختصاص القاضي الإداري.

المطلب الثاني

منازعات السكنات الوظيفية

بالرغم من ضبط المشرع الجزائري للنظام القانوني للسكنات الوظيفية إلا أن القضاء الجزائري لم يستقر في مجال الاختصاص القضائي من خلال التنازع في الاختصاص ما بين القضاء العادي والقضاء الإداري للفصل في الدعاوى المتعلقة بالسكنات الوظيفية.

برز هذا التنازع نتيجة الاختلاف في تفسير النصوص وتحديد الطبيعة القانونية لتصرف الإدارة التي بموجبه تمنح امتياز السكن، الذي يتم بموجب سند امتياز.

حيث استقر الأمر في تفسيره على أنه قرار إداري يُمنح بالإرادة المنفردة للهيئة المستخدمة و لا تكون إرادة الشاغل محل اعتبار. يلحق كذلك هذا القرار أذى بذاته وله طابع تنفيذي، الأمر الذي يعطي للقاضي الإداري الاختصاص في فحص مشروعيته في مرحلة أولى في حالة ما إذا كان معيبا بإحدى العيوب التي تجعله قابلا للإلغاء **(الفرع الأول)** ثم في مرحلة ثانية تتسع سلطاته في دعاوى القضاء الكامل **(الفرع الثاني)**

الفرع الأول

اختصاص القاضي الإداري بفحص مشروعية قرار امتياز السكن الوظيفي

إن المبدأ المكرس في قانون الإجراءات المدنية والإدارية هو أن المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري، هي التي يكون أحد أطرافها الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري[159]. وهي القاعدة العامة لمنح الاختصاص للقضاء الإداري وفقا لمعايير تكرس اختصاصه لفحص مشروعية قرار امتياز السكن

[159]_ المادة 800 من القانون رقم 08_09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، مرجع سابق.

الوظيفي(**أولا**) الأمر الذي يدفعنا بالبحث عن كيفية فحص هذه المشروعية من قبل القاضي الإداري (**ثانيا**)

أولا_ معايير تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات السكنات الوظيفية:

فكرة الاختصاص القضائي مرتبطة أساسًا بالمعايير المانحة الاختصاص ،الأمر الذي نجده كذلك في منازعات السكنات الوظيفية باعتبارها منازعة إدارية في الميدان العقاري من خلال المعيار العضوي(**1**) والمعيار المادي(**2**).

1_ المعيـار العضـوي:

من خلال المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،يتبين أن المشرع الجزائري أخذ بالمعيار العضوي في تحديد اختصاص الهيئات القضائية الإدارية،أي أن العبرة في تحديد اختصاص القضاء الإداري تكون بمشاركة الإدارة سواءٌ أكانت مدعية أم مدعى عليها.

وعليه فإن القاضي الإداري هو المختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بامتياز السكن الوظيفي بمجرد أن يكون شخص عام طرفًا في النزاع.

أكد مجلس الدولة على هذا المبدأ في عدة قرارات صادرة عنه، من بينها القرار المؤرخ في 2004/01/20[160]إذ أقر بما يلي:

« ***حيث إن المستأنف يدفع بأن النزاع يكتسي طابعاً اجتماعيًّا 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 أيًا كانت طبيعتها والتي تكون الدولة أو الولايات أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها"،

[160]_ مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 010502 ،الصادر بتاريخ 2004/01/20 في قضية مدير القطاع الصحي تيقزيرت ولاية تيزي وزو ضد (م.ع) ، مجلة مجلس الدولة عدد 5، 2004، ص 175.

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

في مقابل ذلك هناك من يُكيّف قرار منح الامتياز على أنه عقد إيجار، وبالتالي يخضع في منازعاته إلى الجهات القضائية العادية لأن الإدارة تتصرف كشخص عادي وتتعامل مع الأفراد وفقا لقواعد القانون الخاص[161].

فكلما كان النزاع متعلقا بعلاقة إيجار عادية خاصة بهذه التصرفات، يؤول الاختصاص بشأنها إلى القاضي العادي حتى ولو كانت الإدارة طرفا فيه. وما عداه يرجع إلى القاعدة العامة بإرساء المعيار العضوي.[162]

غير أن السكنات الوظيفية تمنح للموظف من قبل الإدارة المستخدمة و لا يتعلق الأمر هنا بإيجار مكان معد للسكن.فتخضع المنازعة لاختصاص القاضي الإداري طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 89_10 المؤرخ في 07 فبراير 1989 المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه السكنات على سبيل الامتياز[163].

ينص هذا المرسوم على أن المساكن الوظيفية تمنح للموظف بموجب قرار امتياز الذي يكيف على أنه قرار إداري وليس عقد إيجار،لأن الهيئة المستخدمة تمنحه بإرادتها المنفردة وليس لإرادة الموظف أي اعتبار، وأن هذا الامتياز مؤقت ويمكن إلغاؤه من قبل الهيئة المستخدمة. لذلك فإن الرأي القائل باختصاص القاضي العادي غير صائب[164].

وهو ما أكدته المحكمة العليا الغرفة الإدارية في قرارها رقم 80864 بتاريخ 1992/02/23 بقولها:

---

[161] _**عمر حمدي باشا و ليلى زروقي**، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 27 و 28.

[162] _ **عبد العزيز نويري**، « المنازعة الإدارية في الجزائر: تطورها وخصائصها»، مرجع سابق، ص53.

[163]- المرسوم التنفيذي رقم 89_10 المؤرخ في 07 فبراير 1989 المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه السكنات(ج ر عدد 06 /2002). انظر في ذلك:
_ **عبد العظيم سلطاني**، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 220.

[164] _ **موسى بوصوف**،« دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية»، مرجع سابق، ص 41.

« حيث أن النزاع المطروح لا يتعلق بتنفيذ إيجار بسيط الذي يخضع لقواعد القانون الخاص، ولا بعلاقة المؤجر بالمستأجر.

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

حيث أنه نتيجة لذلك، فإن رئيس الغرفة الإدارية كان محقا عندما تمسك باختصاصه»[165].

و في نفس الاتجاه قضى مجلس الدولة في قرار مؤرخ في 2003/06/17 بقوله:

« حيث أن النزاع لا يعني منازعة تتعلق بإيجار سكن كما ينص عليه قانون الإجراءات المدنية، ولكن يتعلق النزاع بدعوى رامية إلى طرد المستأنف من السكن الوظيفي التابع للولاية، والذي منحه لمديرية الحماية المدنية لولاية... بموجب مقرر مؤرخ في ... لإسكان مدير الولاية.

وأنه بالتالي وعملا بأحكام قانون الإجراءات المدنية تعتبر الجهة القضائية الإدارية مختصة للفصل في هذا النزاع ».[166]

2_ المعيـــار المـــادي:

بالعودة إلى نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجدها قد نصت على الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية في حين لم تتعرض إلى المؤسسات والهيئات والشركات العمومية ذات الطابع الاقتصادي التي تطبق عليها قواعد القانون الخاص[167].

---

[165]_ نقلا عن: **عمر حمدي باشا**، القضاء العقاري (في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا)، مرجع سابق، ص 60،61.

[166]_ نقلا عن: **عبد العزيز نويري**، « *المنازعة الإدارية في الجزائر: تطورها وخصائصها* »، مرجع سابق، ص55.

[167]_ وهو ما أكد عليه مجلس الدولة في قراره رقم 010502 المؤرخ في 2004/01/20 (قضية مدير القطاع الصحي تيقزيرت ولاية تيزي وزو ضد م.ع) على أن القطاع الصحي هو هيئة عمومية ذات طابع إداري.

بمفهوم المخالفة فإن الهيئات العمومية ذات الطابع الاقتصادي لا تدخل في اختصاص القاضي الإداري، ومن ذلك هيئة الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية.لكن بالرجوع إلى القوانين الأساسية للمؤسسات والشركات العمومية الاقتصادية نجد فيها أحكاما خاصة يمكن أن تعطي الاختصاص للقاضي الإداري.

في هذه الحالة المعيار المادي هو الذي يحدد طبيعة النزاع.فبالعودة مثلا إلى القانون الأساسي لديوان الترقية والتسيير العقاري[168]،نجده لم يتعرض في أحكامه إلى امتياز السكن الوظيفي لصالح أعوانه، عكس ما نصت عليه المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 89_10 المؤرخ في 07 فبراير 1989 المتعلق بمنح السكنات الوظيفية على سبيل الامتياز.

كما أن مُعظم الأنظمة الداخلية للمؤسسات والشركات الاقتصادية لا تتناول في أحكامها موادًّا تتعلق بالسكنات الوظيفية، فالمادة 07 من القانون المتعلق بعلاقات العمل[169]، تقضي بأن النظام الداخلي هو وثيقة مكتوبة يحدد فيها المستخدم القواعد المتعلقة بالتنظيم التقني للعمل والوقاية والأمن والانضباط وطبيعة الأخطاء المهنية ودرجات العقوبة.

وما دام أن عمال هذه المؤسسات يخضعون لقانون العمل، فكيف يمكن اعتبار المساكن التي تمنحها المؤسسات الاقتصادية سكنات وظيفية؟

أمام انعدام النص على منح السكن الوظيفي في القوانين الأساسية والأنظمة الداخلية، لابد من الرجوع إلى بعض النصوص القانونية الأخرى لإيجاد تفسير للمادة 7 من المرسوم المتعلق بمنح السكنات الوظيفية في إطار الامتياز.

---

[168] _مرسوم تنفيذي رقم 91_147 مؤرخ في 1991/05/12 يتضمن تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها وعملها (ج ر عدد 1991/25).

[169] _قانون رقم 90_11 مؤرخ في 1990/04/21، متعلق بعلاقات العمل، معدل و متمم(ج ر عدد 17 /1990).

تتضمن المادتان 55 و56 من القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية[170] على حالتين إذا تحققتا فإن النشاط التي تقوم به المؤسسة العمومية يعد عملا إداريا.

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 طبقا للتشريع الذي يحكم الأملاك العامة.

وفي هذا الإطار يتم التسيير طبقا 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 قانونا لممارسة صلاحيات السلطة العامة، وتسلم بموجب ذلك، وباسم الدولة ولحسابها ترخيصات وإنجازات وعقودا إدارية أخرى، فكيفيات وشروط حماية هذه الصلاحيات وكذا تلك المتعلقة بالمراقبة الخاصة بها تكون مسبقا موضوع نظام مصلحة يعد طبقا للتشريع والتنظيم المعمول به.

تخضع المنازعات المتعلقة بهذا المجال للقواعد المطبقة على الإدارة».

على هذا الأساس تعتبر المساكن التي تمنحها المؤسسات العمومية الاقتصادية لعمالها مساكن وظيفية، ومن ثمة تخضع المنازعات المتعلقة بها لاختصاص القاضي الإداري وفقا للمعيار المادي إذا تحقق الشرطان التاليين:

أ_ عندما تكون المؤسسة العمومية الاقتصادية مؤهلة قانونا لتسيير مباني عامة أو جزء من الأملاك الاصطناعية ويكون هذا التسيير وفقا لعقد إداري للامتياز.

---

[170]_قانون رقم 88_01 مؤرخ في 12 جانفي 1988، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية (ج ر عدد 02 / 1988).

ب_ عندما تكون المؤسسة العمومية الاقتصادية مؤهلة قانونا لممارسة صلاحيات السلطة العامة.

ثانيا_ كيفية فحص مشروعية قرار الامتياز من قبل القاضي الإداري:

إن قرار امتياز السكن الوظيفي باعتباره صادر بالإرادة المنفردة للإدارة فإنه يمكن أن يكون محلا لدعوى الإلغاء من خلال فحص المشروعية الخارجية له(**1**) وكذا مشروعيته الداخلية(**2**).

1_ فحص المشروعية الخارجية لقرار منح الامتياز:

إن قرار امتياز السكن الوظيفي باعتباره تصرفًا صادرًا بالإرادة المنفردة للإدارة يمكن أن يكون محلا لدعوى الإلغاء.فترتبط المشروعية الخارجية للقرار الإداري بصفة عامة بالأركان الخارجية له، وتتمثل في عيب عدم الاختصاص(**أ**) وعيب الشكل والإجراءات(**ب**)[171].

أ_ **عيب عدم الاختصاص:** يقصد به عدم القدرة القانونية على القيام بتصرف أو اتخاذ قرار معين.[172] فهو بلا شك أكثر العيوب الجدية التي يمكن أن تعيب القرار الإداري.وهو من النظام العام يمكن إثارته من قبل أي جهة قضائية يعرض عليها القرار الإداري حتى ولو كان رافع الدعوى مثيرا لوسائل أخرى للإلغاء.

يمكن أن يأخذ هذا العيب عدة أوجه:اغتصاب الوظائف أو السلطة و عدم الاختصاص الموضوعي و المكاني والزماني[173].

في مجال قرارات الامتياز الخاصة بالسكنات الوظيفية فإنّ أيّ منح أو إلغاء لامتياز أو تنازل يكون من اختصاص السلطة المختصة. تنص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 89_10 المؤرخ في 07 فبراير 1989 المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة

---

[171]_ **أحمد محيو**، المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 179.

[172]_ **Rachid ZOUAÏMIA et Marie Christine ROUAULT**, Droit administratif ,op cit, p258.

[173]_ للمزيد من التوضيحات، انظر:**أحمد محيو**، المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 180 وما يليها.

بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه السكنات على ما يلي:

« يكون منح المساكن التي تملكها الدولة أو تنتفع بها ناتجا عن مقرر يصدره رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية في الولاية، بعد استشارة المسؤول الذي وضع العون المستفيد تحت سلطته».

و تنص المادة 4 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 فتنص 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».

يثبت الامتياز إذًا سواءً في إطار الضرورة الملحة للخدمة أم منفعة الخدمة بقرار يعده مدير أملاك الدولة إذا كان المسكن تابعا للدولة، أو الوالي إذا كان تابعا للولاية أو رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان تابعا للبلدية. وعندما يكون المسكن تابعا لمؤسسة عامة إدارية ذات اختصاص وطني، يمنح الامتياز بقرار مدير المؤسسة[174].

[174]_انظر: **أعمر يحياوي**، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومه، الجزائر، 2001، ص 133. و أيضا **عبد العظيم سلطاني**، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 207_206.

يتضح مما سبق أنه في حالة ما اتخذ قرار المنح أو الفسخ[175] خلافا لأحكام هذه المواد فإنّ القرار يعد مشوباً بعيب عدم الاختصاص، ما يُمكّن القاضي الإداري من إلغائه لعدم مشروعيته الخارجية.

ب_ عيب الشكل و الإجراءات: يمكن تعريف هذا العيب أنه مخالفة الإدارة للقواعد والإجراءات الشكلية التي قررها القانون بمناسبة إصدارها لقراراتها، سواءً أكانت المخالفة كلية أم جزئية. فهو عدم الالتزام والقيام بالشكليات والإجراءات المطلوب القيام بها عند إصدار قرار إداري وعدم التوقيع عليه أو إهمال شكلية تسبيب القرار الإداري إذا كان مطلوبًا تسبيبه قانونا أو عدم القيام بالإجراءات الإلزامية لصدور القرار الإداري[176].

يجب لإصدار قرار إداري مراعاة بعض الأشكال والإجراءات التي ربما تكون كثيرة وثقيلة،لكنّ القاضي الإداري لا يشترط احترام جميع الأشكال لأن ذلك يؤدي إلى شل النشاط الإداري. فيميز بين الشكليات الأساسية و الشكليات الثانوية،إذن مخالفة الشكليات الأساسية وحدها التي تسمح بالإلغاء بواسطة دعوى تجاوز السلطة[177]، وهي مسألة تقديرية متروكة لقاضي الموضوع حسب كل حالة على حدة.

في مجال قرارات منح السكنات الوظيفية فإنه طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 89_10 المؤرخ في 07 فبراير 1989 ، يجب مراعاة بعض الشكليات سواء في عملية المنح أم الفسخ. فعلى رئيس مصلحة أملاك الدولة في الولاية قبل اتخاذ مقرر المنح أو الفسخ، أن يستشير المسؤول الذي وضع العون المستفيد تحت سلطته[178].كما يتعين التأشير على مقرر المنح الذي يصدره مدير المؤسسة من قبل رئيس مصلحة شؤون

---

[175]_ المواد 3 ، 4 و 5 هي نفسها التي تنص على إجراءات عملية الفسخ حسب ما جاء في المادة 8 من المرسوم المذكور أعلاه بقولها :« ***تُعد امتيازات المساكن مؤقتة وقابلة للفسخ في أي وقت حسب الأشكال ذاتها المنصوص عليها في المواد من 3 إلى 5*** ».

[176]_ **عبد العظيم سلطاني**، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 127.

[177]_**أحمد محيو**، المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 184.

[178]_ المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10/89 المؤرخ في 07 فبراير 1989.

أملاك الدولة في الولاية المختص إقليميا، وفي حالة مخالفة هذه الشكليات يُعرضّ القرار المتعلق بالمنح أو الفسخ للإلغاء بسبب عيب الشكل والإجراءات[179].

2_ فحص المشروعية الداخلية لقرار منح الامتياز:

قد يكون القرار الصادر في مجال الامتياز السكني مخالفا للمشروعية الخارجية كما ذكرنا أعلاه.غير أنه في كثير من الأحيان ما يكون معيبا في جانبه الداخلي يجعله قابلا للإلغاء القضائي.ترتبط العيوب الداخلية للقرار الإداري بأركانه الداخلية المتعلقة أساسا بعيب الانحراف في استعمال السلطة(أ) وعيب مخالفة القانون **(ب)**[180].

أ_ عيب الانحراف في استعمال السلطة: هو استخدام الإدارة لسلطتها من أجل تحقيق غاية غير مشروعة سواءٌ باستهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة أم بابتغاء هدفًا مغايرًا للهدف الذي حدده القانون والذي من أجله منحت لها هذه السلطات[181]،ويترك للإدارة سلطة تقدير المصلحة العامة والهدف المحدد قانونا[182].

يأخذ عيب الانحراف في استعمال السلطة مظاهر متعددة تتمثل أساسا في البعد عن المصلحة العامة،وذلك من خلال استهداف أغراضًا شخصية أو محاباة الغير أو غرضًا سياسيًا أو حزبيًا[183]،قد يأخذ هذا الانحراف صورة مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف بالسعي إلى تحقيق هدفًا آخر غير المحدد قانونا[184].

---

[179]_ المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 10/89 المؤرخ في 07 فبراير 1989.

[180] _ **عبد العظيم سلطاني**، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 126.

[181]_ **أحمد محيو**، المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 191.

Voir aussi : **Georges VEDEL et Pierre DELVOLVE,** Droit administratif, 12° édition, P.U.F, Paris, 1992, P 331.

[182]_أما في مجال السلطة المقيدة فلا يظهر فيها هذا العيب لأن الإدارة ملزمة باتخاذ القرار الإداري طبقا للقانون وفي حدود اختصاصها وفي الشكل الذي رسمه لها المشرع واستنادًا إلى أسباب صحيحة، مع افتراض استهداف القرار الغاية المحددة له. انظر: **عبد العظيم سلطاني**، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، المرجع نفسه، ص 128.

[183]_ **Chapus René,** Droit administratif général, Montchrestien, 14° édition, Paris, 2000,p 1028.

[184]_ **محمد الصغير بعلي**، القرارات الإدارية، مرجع سابق، ص 86.

لو طبقنا ما ذكرنا في مجال السكنات الوظيفية، نجد أن المرسوم التنفيذي رقم 89_10 المؤرخ في 07 فبراير 1989، ينص في مادته 12 على أنه سوف تحدد قائمة الوظائف والمناصب التي تخول الحق في امتياز السكن للضرورة الملحة للخدمة .وتطبيقًا لذلك صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 [185]وحدد قائمة المستفيدين من الامتياز في إطار الضرورة الملحة للخدمة على سبيل الحصر ودون دفع مقابل الإيجار.

فلو صدر قرار منح امتياز السكن للضرورة الملحة للخدمة لغير الأشخاص المنصوص عليهم قانونا، فإنه يكون مشوبًا بعيب تجاوز السلطة وقاعدة تخصيص الأهداف، لأن الهدف من السكن الوظيفي في هذا الإطار تقتضيه نوعية المهمة المزاولة ومن ثمة يُعرّض للإلغاء[186].

وقد يكون الانحراف في استعمال السلطة بإساءة استعمال الإجراءات، فقد يحدد القانون إجراءات معينة يجب إتباعها من قبل الإدارة في إصدارها القرار الإداري، لكن رغم ذلك يصعب على القاضي الإداري الوصول إلى الغاية التي يتم من أجلها إصدار القرار،نظرًا كون الإدارة تلجأ إلى استعمال إجراءات أخرى بدلاً من الأولى للتغطية على قرارها الحقيقي.

فلو شغل موظف مسكنًّا وظيفيًا دون إثبات حيازته لسند امتياز، من المفروض أن يتعرض لإجراء الطرد بناءًا على طلب المصلحة أو السلطة المعنية، لكن رغم ذلك تتخذ الإدارة مثلا قرارًا بالترميم لتغطية الحالة الأولى، وبالتالي يكون المسؤول المعني منحرفًا باستعمال سلطته لغرض محاباة الموظف المعني بالطرد.

صدر في هذا المعنى عن الغرفة الأولى لمجلس الدولة بتاريخ 2004/06/15 قرار جاء فيه:

---

[185]_ قرار وزاري مشترك مؤرخ في 17 ماي 1989 يحدد قائمة الوظائف والمناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن (ج ر عدد 06 /1989).

[186]_في هذا المعنى انظر: **عبد العظيم سلطاني**، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 207.

« حيث إن المستأنف يتمسك بأنه يشغل فعلا مكتب البريد السابق الكائن بحي بن بولعيد مؤكدًا بأن إدارة البريد والمواصلات أنجزت مكتبا جديدًا وأقدمت على تهيئة المكتب السابق في شكل مسكنين وهو شاغل لأحد هاذين المسكنين ... وأنه مادام المستأنف لم يثبت شغله للمسكن بأي سند شغل فإن إجراء الطرد المتخذ ضده يعتبر إجراءً مبررًا إذ جاء مطابقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المثارة أعلاه مما يتعين تأييد القرار المستأنف »[187].

ب_ عيب مخالفة القانون: يعتبر هذا العيب من أكثر العيوب شيوعا في ممارسة القضاء الإداري عند رقابته على أعمال الإدارة العامة[188].

يصيب هذا العيب ركن المحل في القرار الإداري ويشكل بذلك حالة من حالات الإلغاء ،وقد نشأ هذا العيب في النصف الثاني من القرن 19 عشر الميلادي بعد كل من عيب عدم الاختصاص وعيب الشكل والإجراءات،كانت تطلق عليه تسمية مخالفة الحقوق المكتسبة ثم سمي بعيب مخالفة القانون والحقوق المكتسبة إلى أن استقرت تسميته بعيب مخالفة القانون[189].

تتجلى مخالفة القانون في مجال السكنات الوظيفية في عدم احترام أحكام المرسوم التنفيذي رقم 89_10 المؤرخ في 07 فبراير 1989،وتمتد هذه المخالفة أيضًا إلى عدم مراعاة أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 المحدد لقائمة المستفيدين من الامتياز في إطار الضرورة الملحة للخدمة.

---

[187]_ مجلس الدولة، الغرفة الأولى، قرار رقم 013968 بتاريخ 2004/06/15، في قضية (ح ن) ضد المديرية الولائية للبريد والمواصلات، مجلة مجلس الدولة ، عدد 5، 2004، ص 138.

[188] _**عمر بوجادي**، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، مرجع سابق، ص 130.

وأيضا:

_ **Rachid ZOUAÏMIA et Marie Christine ROUAULT**, Droit Administratif, … op.cit. P259.

[189]_**عمار عوابدي**، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 552.

يتحقق هذا العيب كذلك في حالة مخالفة التعليمات والمذكرات الصادرة من الهيئة الوصية ، عندما يرتكب المرؤوس خطأ قانونيا، وفي هذه الحالة نكون بصدد عيب في تفسير النصوص القانونية وفهم خاطئ للقاعدة القانونية.

إن خطأ الإدارة في تفسير قاعدة قانونية قد يكون عن حسن نية إذا كانت القاعدة غير واضحة تحتمل التأويل،وقد يكون عن سوء نية في حالة توجه الإدارة إلى عملية التفسير الذي يقصد منه التحريف والابتعاد عن روح القاعدة القانونية[190].

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 أعلاه الذي حدد الوظائف على سبيل الحصر، يجب على القاضي الإداري أن يتأكد من أن الوقائع المادية صحيحة(أي أن وظيفة الطبيب الأخصائي لم تذكر قانونا لمنحه امتياز السكن)وأنه تم احترام القانون من قبل الهيئة المستخدمة.ومن ثمة يرفض إلغاء القرار الصادر عنها[191].

قد يأخذ عيب مخالفة القانون صورة الخطأ في تطبيق النصوص القانونية على عكس الحالة الأولى المتعلقة بتفسير القاعدة 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 قانونًا.

يجب على القاضي الإداري في كل هذه الحالات القيام بالتحقق من حدوث الوقائع التي استندت إليها الإدارة في إصدارها للقرار، فالقرار الإداري يصبح مخالفاً للقانون عندما

---

[190] _**عمر بوجادي**، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، مرجع سابق، ص 133_134.

_ انظر كذلك المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 07679 المؤرخة في 22 جويلية 2009 بعنوان «عدم قابلية التنازل عن المساكن الوظيفية ».

[191] _ في هذا المعنى انظر: **عبد العظيم سلطاني**، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 206.

يعتمد على وقائع لم تحصل بعد. وهنا يظهر دور القاضي الإداري الذي يقدر الواقعة إن كانت موجودة[192].

ففي حالة اتخاذ الإدارة قرارًا بمنح امتياز السكن الوظيفي لموظف لم ينجح بعد في منصب وظيفته بصفته رئيس مصلحة في قطاع أملاك الدولة، لم تتحقق واقعة الحصول على المنصب النوعي بعد فالإدارة استبقت الأمور مما يعرض قرارها للإلغاء من قبل القاضي الإداري.

الفرع الثاني

السلطة الواسعة للقاضي الإداري في دعاوى القضاء الكامل في منازعات السكنات الوظيفية

يمكن أن تؤدي منازعات السكنات الوظيفية إلى منازعات قضاء كامل، أين تكون سلطات القاضي الإداري واسعة بالنظر إلى سلطاته في دعوى فحص المشروعية. تتعلق أساسًا بالكشف والبحث عن مدى مساس العمل الإداري بالحق المحمي قانونًا، بمناسبة هذا العمل منح المشرع للقاضي الإداري سلطة الفصل بالطرد من السكن الوظيفي **(أولا)** فضلا عن سلطته في دعاوى تحميل المسؤولية وفرض تعويضات**(ثانيا)**

أولا_ سلطة القاضي الإداري في دعاوى الطرد من السكنات الوظيفية:

يمكن للقاضي الإداري أن يأمر بالطرد من السكنات الوظيفية بسبب فسخ الامتياز**(1)** أو انعدام سند الامتياز**(2)**.

1_ الطرد بسبب فسخ الامتياز:

إذا انتهت الوظيفة التي من أجلها منح السكن الوظيفي، يفسخ الامتياز ويلتزم المعني بإخلاء المسكن تحت طائلة الطرد وفرض غرامات مالية التي تفرض بصفة

---

[192]_ **عمر بوجادي**، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، مرجع سابق، ص 135.

تلقائية[193]، كما يمكن للإدارة أن تُقيم ضده دعوى الاسترجاع أو اللجوء إلى التنفيذ التلقائي إذا توفرت شروطه القانونية[194].

صدرت في هذا الصدد عدة قرارات عن مجلس الدولة، إذ أكد أنه مادام المسكن ممنوحًا بسبب ضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة، يتعين إخلاؤه بعد نهاية مهام شاغل السكن[195].ففي قرار صدر من الغرفة الإدارية لمجلس قضاء البويرة بتاريخ 2003/11/09 ،نقرأ:

«*... 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 بإحالته على التقاعد كما ثبت من الوثائق المقدمة في الملف فلا يحق له البقاء في الأمكنة ويتعين إلزامه وكل شاغل بإذنه بالخروج منها*»[196].

إن إخلاء شاغل السكنات الموجهة للموظفين بوجه خاص لا يحتمل التأخير ما يفرض اللجوء إلى القضاء الاستعجالي[197].

وهو ما أكد عليه مجلس الدولة مقررًا:[198]

---

[193]_ المادتان 8 فقرة 2 و10 من المرسوم التنفيذي رقم 89_10 المؤرخ في 07 فبراير 1989، مرجع سابق.

[194]_ **أعمر يحياوي**، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، مرجع سابق، ص 134/133.

انظر كذلك: **نور الهدى بلكعلول**، إنهاء عقد الإيجار للضرورة الملجئة للسكن في القانون الجزائري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2006،ص 138 وما يليها.

[195]_ **Nasri HAFNAOUI** "،Expulsion du logement de fonction du fonctionnaire admis en retraite", Revue du conseil d'état, N°05, 2004, P 35.

[196]_ المحكمة الإدارية، قرار رقم 348/2003 بتاريخ 2003/11/09 قضية مديرية أملاك الدولة ضد (ب.ب)، قرار غير منشور (ملحق رقم**01**).

[197]_ **نور الهدى بلكعلول**، إنهاء عقد الإيجار للضرورة الملجئة للسكن في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 135، 136.

[198]_ مجلس الدولة، الغرفة الأولى، قرار رقم 039120 بتاريخ 2007/04/24، مجلة مجلس الدولة، عدد 9، 2009 ص 127.

«... حيث إنه 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 كقاضٍ من ثمة لا يمكنه البقاء في المسكن دون أن يلحق ضررا باستمرارية المرفق العام المرتبط بهذا المسكن الذي يعد شغله من طرف قاضٍ آخر أمرا عاجلا وضروريًّا 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».

2_ الطرد لانعدام سند الامتياز:

يتعرض للطرد شاغلوا المساكن الذين لا يثبتون حيازتهم لسند امتياز[199].فذكر مجلس الدولة بتاريخ 2004/06/15[200] أن شغل المساكن بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة لا يكون إلا بمقتضى سند امتياز 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 2 من المرسوم رقم 89_10المؤرخ في 07 فبراير 1989،

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

---

[199]_ المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 89_10 المؤرخ في 07 فبراير 1989، مرجع سابق.

[200]_ مجلس الدولة، الغرفة الأولى، قرار رقم 013968 بتاريخ 2004/06/15، مرجع سابق، ص 138.

وإنه مادام المستأنف لم يثبت شغله للمسكن بأي سند شغل فإن إجراء الطرد المتخذ ضده يعتبر إجراء مبررًا إذ جاء مطابقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المثارة أعلاه».

ثانيا_ سلطة القاضي الإداري في دعاوى المسؤولية:

لم يحدد المرسوم التنفيذي رقم 89_10 المؤرخ في 07 فبراير 1989، حقوق وواجبات الهيئة المستخدمة والشاغل للسكن الوظيفي فيما يخص الترميمات والصيانة، لذلك تدخل القاضي الإداري في هذا المجال وفقا للقواعد العامة.

بناءا على ذلك لا 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 ومسؤوليتها بصفتها الهيئة المسيرة ،فإن أي نزاع من هذا القبيل مع المقاولة 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 497.408.30 دج عن أشغال إعادة تهيئة السكن الوظيفي[201].

أما الحالات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 89_10 المؤرخ في 07 فبراير 1989 ويتعلق الأمر بالتزام الشاغل بشغل الأمكنة واستعمالها للسكن وفقا للغرض المخصص لها، وإجراء الإصلاحات التي تدخل ضمن الترميمات الإيجارية[202]، فهي من صميم مسؤولية الشاغل ويلزم بالتعويض عن كل إخلال بهذه الالتزامات.

---

[201]_ المحكمة الإدارية، قرار رقم 00087/12 بتاريخ 2012/10/01، في قضية مقاولة أشغال البناء (ق. ك) ممثلة من طرف مسيرها (ز.ع) ضد بلدية بئر اغبالو ممثلة في شخص رئيس البلدية، قرار غير منشور (ملحق رقم**09**).

[202]_ إن الترميمات الإيجارية في مجال الامتياز السكني لضرورة الخدمة _ حسب القواعد العامة للإيجار_ واجبة على الشاغل، نظرا لاستعمال المشرع في المادة 16 من المرسوم التنفيذي 89_10 المؤرخ في 1989 مصطلح (بدل إيجار) وعدم نصه على التزامات كل طرف وكذا بالنظر إلى محل سند الامتياز المتمثل في (شغل مسكن)، هذا على الرغم من أن الامتياز السكني حسب ما قلنا أعلاه لا يعد عقد إيجار لأنه يتم من جهة واحدة وهي الهيئة المستخدمة وتخضع منازعاته إلى اختصاص القاضي الإداري.

الفصل الثاني:
اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية الخاصة

يقصد بالملكية العقارية الخاصة حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية العقارية من أجل استعمالها وفقا لطبيعتها أو غرضها[203]، ولضمان حماية هذه الأملاك وضع المشرع وسائل وأدوات قانونية تمكن المواطن من حماية ملكيته وتمكن القاضي من بسط رقابته.

من هذه الوسائل نجد النصوص القانونية المنظمة للحيازة والتقادم المكسب في المناطق غير الممسوحة وكذا عملية الشهر العقاري كإجراء وحيد لإثبات الملكية في المناطق الممسوحة.كل هذه النصوص ونظرا للمشاكل التي تطرحها تولدت عنها عدة نزاعات عقارية يختص بالنظر فيها القاضي الإداري في حالة وجود طرف إداري في النزاع (**المبحث الأول)**

غير أن الإدارة تلجأ أحيانا إلى إصدار قرارات إدارية تكتسب من خلالها أملاكا و حقوقا عقارية على حساب الملكية الخاصة للأفراد. من أهم تلك القرارات نجد تلك المتعلقة بنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة فهذا الأسلوب يعد إجراءا إداريا، تُلزم بموجبه الإدارة أحد الخواص بالتنازل عن ملكيته العقارية، أو حقوقه العينية العقارية لتحقيق أهداف النفع العام.يجد هذا الأسلوب سنده التشريعي في ظل المادة 20 من دستور1996 وكذا القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بما في ذلك الأشكال والإجراءات الواجبة الإتباع عند اتخاذ القرارات الإدارية التي قد تكون مشوبة بإحدى العيوب التي تجعلها عرضة للإلغاء من طرف القاضي الإداري **(المبحث الثاني)**

---

[203]_ المادة 27 من القانون رقم 90_25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري(ج ر عدد 49 / 1990). للمزيد حول مفهوم الملكية العقارية الخاصة راجع: **ليلى طلبة**، الملكية العقارية الخاصة: وفقا لأحكام التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 22 وما بعدها.

المبحث الأول

منازعات إثبات الملكية العقارية الخاصة

نظم المشرع الملكية العقارية الخاصة وجعلها حق دستوري مضمون قانونا وهو ما نصت عليه المادة 52 من الدستور بقولها « ***الملكية الخاصة مضمونة»***[204].فكل مساس أو تعدي من طرف الإدارة على هذه الملكية يترتب عليه قيام حق المضرور من رفع دعوى أمام القاضي الإداري[205].

أمام الفوضى التي كانت تسود المنظومة العقارية[206]، تدخل المشرع في مجال تنظيم الملكية العقارية الخاصة بعدة نصوص قانونية ترمي إلى ضبطها وحمايتها ووضع قواعد تحكمها تكون عماد تأسيسها.

عرفت الجزائر إبان الاحتلال الفرنسي ازدواج في نظام الملكية، أين كان نظام الشهر الشخصي المستمد من القانون الفرنسي هو المطبق على التصرفات والمعاملات الذي يعتمد على أسماء أصحاب الحقوق كأساس للشهر وهو ما استمر العمل به بعد الاستقلال. غير أنه ظهر عن هذا النظام عدم دعمه للائتمان العقاري وعدم استقرار الملكية العقارية[207]، الأمر الذي نتج عنه العديد من المنازعات **(المطلب الأول)** ونتيجة لذلك بدأ التوجه نحو العمل بنظام آخر[208] الذي يعتمد على العقار أساسا لعملية الشهر و رغم ذلك لم يخلو من نزاعات تتعلق أساسا بكيفيات الشهر فضلا عن الحقوق واجبة الشهر **(المطلب الثاني)**

---

[204]_ دستور 28 نوفمبر 1996.

[205]_ **ليلى طلبة**، الملكية العقارية الخاصة:وفقا لأحكام التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 97.

[206]_**نورة أورحمون**، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع المسؤولية المهنية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو،2012، ص 08.

[207]_ **جمال بوشنافة**، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 07.

[208]_ هذا النظام يعتمد في الدول المغاربية على الدفتر العقاري كأساس للمعاملات العقارية،غير أنه في بعض الدول الإفريقية على غرار دولة مدهشقر فإنه تفاديا للنزاعات على مستوى الجهات القضائية تم إنشاء محكمة عقارية متنقلة استثنائية متكونة من قضاة متخصصين تقوم بعملية مسح الأراضي الجماعي وتسليم سندات الملكية وحل النزاعات مباشرة أمام هيئتها، الأمر الذي من شأنه أن ينقص كثرة الدعاوى القضائية أمام الجهات القضائية.

Voir :**Joselito NANDRASANA,** «*le tribunal terrier ambulant, une juridiction d 'exception* », Op. cit, p 19.

المطلب الأول

منازعات إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة

في انتظار تعميم عمليات المسح العام التي يتم بموجبها توسيع دائرة تطبيق نظام الشهر العيني[209]، فإنه بات من الضروري أن يستمر العمل، بصفة مؤقتة، بنظام الشهر الشخصي إلى غاية الانتهاء من عمليات المسح على مجموع التراب الوطني[210]،الأمر الذي أدى إلى تحرير سندات محددة لإثبات الملكية العقارية.

أقر المشرع عدة وسائل وآليات تُمكِّن كل حائز قانوني من الحصول على سند لإثبات حيازته. فسن إجراء إعداد شهادة الحيازة التي نشأت عنها عدة نزاعات قضائية[211](**الفرع الأول)** في مقابل ذلك قام المشرع بإصدار القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 الذي جاء محل المرسوم التنفيذي رقم 83- 352 المؤرخ في 21 ماي 1983[212]، ما رتب منازعات سواءٌ أمام الإدارة أم الجهات القضائية خاصة الإدارية منها(**الفرع الثاني)**

الفرع الأول

منازعات شهادة الحيازة

يطرح الطابع القانوني لشهادة الحيازة كسند حيازي مؤقت[213]_ قائم على مجرد تصريح شرفي للحائز مدعم بشهادة الشهود وما يترتب عنها من صلاحيات هامة للمستفيد كالحصول على رخصة البناء وترتيب رهن عقاري من الدرجة الأولى لفائدة المؤسسات المالية_منازعات قضائية نظرا للإجراءات الإدارية السريعة والبسيطة التي تتميز بها،

---

[209]_ مرسوم رقم 76_62 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام(جريدة رسمية عدد 30 / 1976).

[210]_ في هذا المعنى انظر: **مسعود رويصات**، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية في القانون العقاري،كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009،ص 03.

[211]_ **نورة أورحمون**، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 09.

[212]_ مرسوم رقم 83_352 مؤرخ في 21 ماي 1983، يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية(ج ر عدد 21 /1983).

[213]_ **عبد الحفيظ بن عبيدة**، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري،مرجع سابق،ص 133.

بالرغم من السلطات الخطيرة التي أعطيت للمستفيد منها التي قد تضر بالمالك الحقيقي عند ظهوره الذي له الادعاء بحقوق عينية عقارية على العقار محل هذا السند الحيازي[214].الأمر الذي يعطي الاختصاص تارة إلى القضاء العادي[215] وتارة إلى القضاء الإداري في حالة مخاصمة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بإصدار هذا السند (**أولا)** أو الطعن في قرار المحافظ العقاري في حالات أخرى (**ثانيا)**

أولا _ مخاصمة قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي المُصدر لشهادة الحيازة:

يتبين من خلال نص المادة 40 من قانون التوجيه العقاري[216]أن شهادة الحيازة سند إداري يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي بناءً على طلب الحائز أو الحائزين طبقًا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم[217].

يحق للمالك الحقيقي الذي بيده سند ملكية مُشهر المبادرة برفع دعوى قضائية ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي سلم شهادة الحيازة أمام المحكمة الإدارية الكائنة بدائرة موقع العقار المعني، للمطالبة بإلغاء هذه الشهادة مع التعويض المناسب عن الأضرار التي يمكن أن تلحق به من جرّاء عمليات البناء أو ترتيب رهنًا عينيًّا عقاريًّا لفائدة الهيئات المقرضة[218].

إذا تقدم أحد أطراف الدعوى بطلب يرمي إلى إلغاء شهادة الحيازة أمام القاضي العقاري، يجب القضاء بعدم الاختصاص النوعي لأن هذه الشهادة لها وصف القرار الإداري لصدورها عن الممثل القانوني أو المسؤول الأول عن البلدية.قال مجلس الدولة:

---

[214]_ **عبد العزيز محمودي**، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر،2010،ص 268 و 269.

[215]_ يختص القاضي العادي في الدعاوى الخاصة بحماية الحيازة كالتعرض لها دون سند قانوني، للفهم أكثر راجع:**عبد الرزاق السنهوري**، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد:أسباب كسب الملكية، مرجع سابق، ص 950.

[216]_ قانون رقم 90_25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، مرجع سابق.

[217]_ انظر: **مجيد خلفوني**،« *شهادة الحيازة وتطبيقاتها* »، الفكر البرلماني، عدد 16، 2007، ص 112.

[218]_**عبد العزيز محمودي**، « *حدود شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة*»، الفكر البرلماني، عدد 18، 2007، ص 139.

« ***حيث من الثابت قانونا أن شهادة الحيازة باعتبارها قرارا إداريا فرديا تقبل الطعن بالإلغاء من كل ذي صفة ومصلحة خلال أربعة أشهر يبدأ احتسابها من تاريخ التبليغ***»[219]

حقًّا ينفرد رئيس المجلس الشعبي البلدي بتوقيع هذا السند الإداري، بعد تحقيق إداري يقوم به بواسطة مصالحه لمراقبة مدى قيام حالة وضع اليد على العقار محل تحرير شهادة الحيازة.كما يتأكد من توفر شرط مدة سنة المحددة في المادة الثانية الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 91_254 المؤرخ في 1991/07/27 الذي يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها[220].

ينعقد الاختصاص القضائي للقاضي الإداري في هذا المجال باتخاذ قرارا قضائيًّا بإلغاء أو عدم إلغاء هذه الشهادة، وفقًا للمعيار العضوي الذي تبناه المشرع الجزائري كأساس للتمييز بين الاختصاص القضائي العادي والإداري.فنصت المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن:

« ***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 طرفًا فيها ».

تُغل يد القاضي العقاري بالنظر فيها إذا تم سلوك طريق الدعوى الإدارية بالإلغاء،لأن القاضي الإداري يُعتبر قاضي الإدارة وأن الطعن في مدى مشروعية التصرفات الإدارية أو إبطالها أو تفسيرها محددُ نوعيا بمقتضى المادة السابقة[221].

---

[219]_ مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 53423 الصادر بتاريخ 2010/05/27، انظر:**جمال سايس**، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، منشورات كليك، الجزائر، 2013، ص 1141.

[220]_ مرسوم تنفيذي رقم 91_254 المؤرخ في 1991/07/27 الذي يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها،جريدة رسمية عدد 36/ 1991.

[221]_ غير أنه قد يحدث أن يتم التعرض للملكية من خلال إعداد شهادة حيازة على عقار هو ذاته محل سند ملكية لشخص آخر فيتم رفع عدة دعاوى حسب الحالة أمام القاضي العادي وليس القاضي الإداري مثلا (دعوى الاستحقاق،

إن إلغاء هذه الشهادة الإدارية لا يكون بأثر رجعي و لا يمس بالتصرفات التي يمكن أن يكون الحائز قد قام بها لفائدة الغير حسن النية[222].

ولئن كان المشرع قد خوّل إمكانية المطالبة بإلغاء هذه الشهادة التي تكون قد سُلمت للغير دون وجه حق، إلاّ أن طالب الإلغاء ملزم بالتصرفات التي يكون الحائز أو صاحب الحيازة قد قام بها في حدود صلاحياته، ولاسيما البناء والرهن. وفي ذلك حماية للغير الذي يكون قد تعامل مع صاحب شهادة الحيازة على أساس أنه مالك[223].

لذلك فإن الأحكام القضائية تحكم فقط بإلغاء شهادة الحيازة المشهرة دون أن تشير إلى التصرفات التي تكون قد رتبتها رغم أن معظم المحاميين يطلبون في عرائضهم إلغاء شهادة الحيازة وإبطال كل التصرفات الناتجة عنها.ففي حكم صادر عن المحكمة الإدارية بالبويرة بتاريخ 2012/07/09 ، تم القضاء بإلغاء شهادة الحيازة فقط رغم طلب الإلغاء وإبطال التصرفات الناتجة عنها فنطقت بـــ:

« ***الحكم بإلغاء شهادة الحيازة الصادرة لفائدة المدعى عليه الصادرة عن بلدية آث منصور بتاريخ 2005/03/13 والمشهرة بالمحافظة العقارية بامشدالة***»[224].

ثانيا_الطعن في قرار المحافظ العقاري[225]بسبب شهر أو عدم شهر شهادة الحيازة:

يُصدر المحافظ العقاري قرارات إدارية سواءٌ أتعلق الأمر بقبول إجراء الشهر أم برفضه. فبمُقتضى أحكام المادة 22 من الأمر رقم 75_74 المؤرخ في 12 نوفمبر

دعوى منع التعرض)، للمزيد راجع:**عمر حمدي باشا**، « *منازعات حول إثبات ونقل الملكية العقارية*»، مرجع سابق،ص 20،21.

[222]_ المادة 45 من قانون التوجيه العقاري (1990)، مرجع سابق.

[223]_ **عمر حمدي باشا**، محررات شهادة الحيازة، دار هومه، الجزائر، 2001،ص 175.

[224]_ المحكمة الإدارية، حكم رقم 00020 بتاريخ 2012/07/09، قضية السيد (ب أ) ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي، قرار غير منشور(ملحق رقم**08**).

[225]_ يعتبر المحافظ العقاري موظفًا عامًا يخضع لقانون الوظيف العمومي وتابع لوزارة المالية. تربطه بالدولة علاقة تنظيمية يُكلَّف بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة إدارية وهي المحافظة العقارية.انظر: **فيصل الوافي**، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 36.و أيضًا:**مجيد خلفوني**، نظام الشهر العقاري، في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003، ص 56 وما يليها.

1975 المُتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري[226]، يُحقق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف و في صحة الأوراق المطلوبة قصد الإشهار، ومتى تأكد المحافظ العقاري من استيفاء الشروط المنصوص عليها قانونًا قام بإجراء الشهر.

في مجال شهادة الحيازة فإنه حتى ترتب آثارها القانونية يجب أن تُسجل لدى مصلحة التسجيل والطابع وشهرها لدى المحافظة العقارية[227].

في ذلك نصت المادة 39 من قانون التوجيه العقاري على أنه:

«***يُمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75_58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة حيازة" وهي تخضع لشكليات التسجيل و الإشهار العقاري***».

إذا ثبت أن أقدم المحافظ العقاري على إشهار شهادة الحيازة على خلاف ما قررته المادة 39 وما بعدها من قانون التوجيه العقاري، كتحريرها على أراضي الملك الخاص التي شملتها عملية مسح الأراضي العام، أو الأراضي التي تم تحرير بشأنها عقودًا،فإن سُلوكه يُشكل خرقًا للأحكام التشريعية والتنظيمية. من ثمة يعرض نفسه إلى مساءلة تأديبية وقضائية، لأن تصرفه قد يعبر عن سُوء النية.ما قد ينجم عنه أضرار بالغة لصاحب الأرض الأصلي (*من بيده الدفتر العقاري أو أي سند آخر رسمي مُشهر مُثبت لحقوق عقارية*).

تطبيقًا لنص المادة 24 من الأمر رقم 75_74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، فإن تصرف المحافظ العقاري في هذه الحالة يعتبر قرارًا إداريًا قابلاً للطعن فيه عن طريق القضاء[228].

---

[226]_ جريدة رسمية عدد 92/ 1975.

[227]_ **جمال بوشنافة**، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 85.

[228]_ تنص المادة 24 من الأمر رقم 75_74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المُتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أنه: « ***تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا*** ».

يمكن للمالك الحقيقي رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا ضد قرار المحافظ العقاري الذي قام بشهر شهادة حيازة رغم امتلاك المالك سند مشهر ابتداءً.

ولئن يطعن في قرارات المحافظ العقاري أمام القضاء، إلا أن صاحب الصفة الذي توجه ضده الدعوى هو المدير الولائي للحفظ العقاري الذي يتبع له المحافظ العقاري[229].

الفرع الثاني

منازعات التحقيق العقاري

تقتضي عملية معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية ضرورة تنقل المحقق العقاري إلى الميدان لمعاينة الحيازة القانونية لصاحب الطلب ومراعاة حقوق الملاك والحائزين المجاورين بما فيها حماية أملاك الدولة والجماعات المحلية والأوقاف.

تنتهي عملية المعاينة بإعداد محضر مؤقت يتم تعليقه لمدة ثلاثين يوما (30) تبدأ سريانها بعد ثمانية أيام، الأمر الذي يمكنّ كل ذي مصلحة تقديم اعتراضه كمرحلة إدارية على مستوى مديرية الحفظ العقاري **(أولا)** غير أنه وفي غياب المعارضات في الآجال القانونية المحددة قد تنتهي عملية التحقيق العقاري بتسليم سندات ملكية.بالتالي إعداد مقرر الترقيم أو في الحالة العكسية مقرر رفض الترقيم، في كلتا الحالتين يمكن لكل ذي مصلحة منازعة هذه القرارات أمام القاضي الإداري المختص **(ثانيا)**

أولا_المنازعة أمام مدير الحفظ العقاري:

إن نتائج التحقيق المؤقتة المضمّنة في المحضر المؤقت الخاضع لعملية التعليق الواسع على مستوى بلدية موقع العقار، يمكن أن يتم المنازعة فيه في الآجال القانونية من قبل ذوي الشأن بتقديمهم الاعتراض كمرحلة أولى **(1)** ثم يتم دراستها من قبل المحقق العقاري الذي يستدعي الأطراف لجلسة التي قد تتوج بتحرير محضر صلح أو عدم صلح **(2)**

---

[229]_ المادة 10 و 125 من قانون الأملاك الوطنية(مرجع سابق) والمادتان 191 و 192 من المرسوم التنفيذي رقم 12_427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة(مرجع سابق) والقرار الصادر عن وزير المالية المؤرخ في 20 فيفري 1999.

1_ تقديم الاعتراض:

تتم عمليات التحقيق العقاري تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري المختص إقليميًا.فيطلب الحائز فتح تحقيق عقاري ثم يعيّن المدير مُحققًا عقارياً لمباشرة عمليات التحقيق والتحري والمعاينة الميدانية مع المستفيد من هذا الإجراء والمُلاّك المُجاورين.وتنتهي العملية بإعداد محضرًا مؤقتًا ومحضراً نهائيًا[230].

إن سير عمليات التحقيق العقاري والتحري الميداني من قبل العون المحقق من أجل إثبات حقوق الملكية العقارية للحائز، تعني تلقي التصريحات ووثائق الحائز ودراسة كل احتجاج أو اعتراض محتمل من قبل ذوي الشأن ممن لهم حقوق عينية على العقار موضوع طلب فتح التحقيق[231].

تستوجب عملية تلقي الاعتراضات فتح سجلاً خاصًا لهذا الغرض على مستوى مصالح الحفظ العقاري الولائي مُرقمًا ومُؤشرًا تسلسليًا لتقيّد فيه هذه الاعتراضات[232].

تتم الاحتجاجات والاعتراضات المقدمة أثناء التحقيق العقاري بحضور المعترضين شخصيًا أمام المحقق العقاري، الذي يحدد جلسة للصلح ثمانية (08) أيام على الأكثر، بعد تاريخ تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات.ثميقوم المحقق العقاري عند الاقتضاء بالانتقال من جديد إلى عين المكان[233] قصد دراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة

---

[230]_ **عبد العزيز محمودي**، « *حدود شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة*»، مرجع سابق، ص 140.وأيضًا: **وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية**، كتيب القانون العقاري، موجه للمتربصين للتكوين في المهام الرئيسية للمديرية العامة للأملاك الوطنية، 2007، ص 48.

[231]_ **زهوين ميسون**، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة ، 2007، ص 135 و 136.

[232]_ المادة 11 من القانون رقم 07_02 المؤرخ في 27 فبراير 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

انظر كذلك:_ **بوجمعة صويلح**، « *دراسة في القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري*»، المحاماة، ، عدد 6، 2007 ،ص 14.

[233]_ مرسوم تنفيذي رقم 08_147 مؤرخ في 19 مايو 2008 متعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية. (ج ر عدد 2008/26).

من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين أو كل مدع آخر لأي حق عيني على العقار المعني[234].

قد يتم تقديم الاحتجاجات عن طريق إرسال أو تبليغ الاعتراضات لمصالح مديرية الحفظ العقاري المختصة، وذلك بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام[235].

تقدم هذه الاعتراضات في جميع الأحوال خلال أجل ثلاثين يوما التي يبدأ سريانها ثمانية أيام بعد بداية أجل إلصاق المحضر المؤقت[236].

2_ تحرير محضر الصلح أو عدم الصلح:

يتعين على المحقق العقاري أن يحدد جلسة صُلح و يحرّر إثرها محضر صلح أو محضر عدم الصلح[237].

يمكن للمحقق العقاري قبل إجراء محاولة الصلح،أن يقوم بانتقال ثان للميدان لدراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف المالكين والحائزين من الجيران أو كلّ مدع آخر بحقوق عينية في العقار المعني[238].

إذا تم الاتفاق بين أطراف النزاع يُعد المحقق العقاري محضر الصلح ومحضراً نهائيًا يسلمه إلى المدير الولائي مرفقا بالملف والتقرير المفصل.

أما إذا فشلت محاولة الصلح، يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح يسلّمه للأطراف فورًا، في هذه الحالة يجب لمن أثار الاحتجاج أو الاعتراض في أجل شهرين من تاريخ تحرير هذا المحضر، رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة[239].

---

[234]_ المادة 11 من القانون رقم 07_02 المؤرخ في 27 فبراير 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

[235]_ **عبد العزيز محمودي**، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق،ص 326.

[236]– المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08–147 المؤرخ في 19 ماي 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

[237]– المادة 12 من القانون رقم 07–02 المؤرخ في 27 فبراير 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

انظر في هذا: **مسعود رويصات**، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق،ص 81.

[238]_ **عبد العزيز محمودي**، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 324.

يجب شهر الدعوى القضائية[240]أمام المحافظة العقارية المختصة، خلال ثمانية أيام على الأكثر التي تلي الأجل المحدّد لتقديمها وهو شهران (02)[241].

يرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري لتمكينه من التأكدّ من احترام آجال طلبات إشهار الدعاوى القضائية[242].

إذا لم تشهر الدعوى خلال الثمانية أيام المقررة قانونًا، تتم مواصلة إجراءات التحقيق العقاري دون الأخذ بعين الاعتبار الاعتراضات والاحتجاجات المقدمة سلفًا[243].

ثانيا_ المنازعة أمام القاضي الإداري:

إن المدير الولائي للحفظ العقاري مُلزَم عندما لا يُفضي التحقيق العقاري إلى نتيجة_ إذا صاحب الطلب لا تتوفر فيه شروط التقادم المكسب_[244]أن يُحرر مقررًا مُسببًا برفض

---

[239]– المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 08–147 المؤرخ في 19 ماي 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

انظر كذلك:_ **بوجمعة صويلح**، « *دراسة في القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري*»، مرجع سابق، ص 13.

[240]_ للمزيد أكثر حول إجراءات شهر الدعاوى القضائية، انظر: **محمد كنازة**، « *شهر الدعاوى القضائية*»، مجلة مجلس الدولة، عدد 7، 2005،ص 53 وما يليها.

[241]_ المادة 12 من القانون رقم 07–02 المؤرخ في 27 فبراير 2007،المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

[242]_ بمقتضى الفقرتين 02 و 03 من المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، يقوم المحافظ العقاري بإشهار الدعوى القضائية في الحال بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر رقم 75–74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس المحل العقاري، التي تفضي إلى فتح بطاقة باسم الطالب أو المعني ويدوّن عليها تعيين العقار، و الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى القضائية.=

= للمزيد راجع: **حازم عزوي**، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 110.

[243]_ المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 08–147 المؤرخ في 19 ماي 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

[244]_ غالبا ما يتخذ مقرر رفض الترقيم العقاري إذا نتج عن تحليل التصريحات والشهادات والأقوال والتحريات التي قام بها المحقق العقاري أن صاحب الطلب لا يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب طبقًا لأحكام المادة 827 من القانون المدني .

راجع:**عبد الحفيظ بن عبيدة**، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، نفس المرجع السابق،ص 226.

حول التقادم المكسب المطبق في فرنسا _ على اعتبار المشرع الجزائري أخذ جُل القواعد من القانون الفرنسي_ راجع:

الترقيم العقاري[245]. يُبّلغ القرار إلى المعني أو المعنيين الحائزين في حالة الإجراء الفردي، أو للوالي عند الإجراء الجماعي.وعلى هذا الأساس يمكن مباشرة إجراءات التقاضي عن طريق دعوى إدارية[246] تُرفع أمام المحكمة الإدارية المختصة طبقًا لأحكام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[247]والمرسوم التنفيذي رقم 91_65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري[248].

نظرا لكون مقرر رفض الترقيم العقاري صادر عن المدير الولائي للحفظ العقاري الذي يعد موظفا تابعا لوزارة المالية ومعينا بموجب مرسوم رئاسي، فإن هذا المقرر يعد قرارًا إداريًا قابلاً للطعن فيه أمام القضاء الإداري ويختص به القاضي الإداري[249].

_ **Jean-Louis BERGEL**, **Marc BRUSCHI et Sylvie CIMAMONTI**, Traité de droit civil, Les biens, Delta Edition, 2000, p 209.

وكذلك:**وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية،** كتيب القانون العقاري، مرجع سابق، ص 16.

[245]_ **نذير بيوت**،« *معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري بخصوص القانون 07_02 المؤرخ في 2007/02/27*» ، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثالث،2010، ص 24.

انظر كذلك: **مسعود رويصات**، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 77.

[246]_ يمكن تصور حالة الدعوى الإدارية مرفوعة من المدير الولائي للحفظ العقاري أمام المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري أي إلغاء مقرر الترقيم العقاري الذي أعده هو نفسه ضد الغير، وذلك عندما يُكتشف أن الترقيم العقاري تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو على أساس تقديم وثائق مزورة (المادة 18 من القانون رقم 07_02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 التي تنص على مايلي:

« ***في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزوّرة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية»).=***

=يتضح من هذه المادة أن هناك دعويين، دعوى إدارية ودعوى جزائية في آن واحد، ويتم تطبيق في هذه الحالة المادة 182 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك بإرجاء القاضي الفصل في الدعوى الأصلية إلى حين صدور الحكم في التزوير.

انظر في هذا: **عبد الحفيظ بن عبيدة**، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 228.

[247]_ قانون رقم 08_09 مؤرخ في 25 فبراير 2008 متضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[248]_ ج ر عدد 1991/10.

[249]_ حول اختصاص القاضي الإداري في مراقبة سندات الملكية راجع:

_Christian LAVAILLE, «*Le juge administratif et l'exception de propriété* », op.cit, p 498.

لصاحب المصلحة رفع دعوى خلال أربعة أشهر (4) تسري ابتداءً من تاريخ التبليغ. يبلغ مقرر رفض الترقيم للمعني أو الوالي في أجل أقصاه ستة (6) أشهر ابتداءً من تاريخ إيداع طلب التحقيق العقاري[250].

تخضع عريضة افتتاح الدعوى لعملية الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة تحت طائلة عدم قبولها شكلا[251].

المطلب الثاني

منازعات الحقوق العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة

أخذ المشرع الجزائري بنظام الشهر العيني الذي يترتب عليه إلغاء سلطان الإرادة في التصرفات المتعلقة بالملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى، والاعتماد على القيد وحده لإثبات هذه التصرفات[252].

يقصد بالقيد العقاري مجموعة من الإجراءات والقواعد التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص معين اتجاه الغير، ومن شأن هذه الإجراءات تنظيم الحقوق العقارية الواردة في سجلات معدة لإطلاع الكافة فيكسب هذا الحق قوة ثبوتية[253].

غير أنه في المقابل قد نكون أمام عدم مراعاة بعض هذه الإجراءات نظرا لعدم تحديد المشرع التصرفات القانونية واجبة الشهر بدقة(**الفرع الأول**) الأمر الذي يتم المنازعة فيه أمام القاضي الإداري. إذا كان المشرع قد منح للمحافظ العقاري السلطة الكاملة في مراقبة العقود والوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء الإشهار من عدمه، فإنه قد

---

[250]_ المادة 17 من القانون رقم 07_02 المؤرخ في 27 فبراير 2007.انظر كذلك: **عبد الحفيظ بن عبيدة**، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق،ص 226.

[251]_ المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

_ في الواقع فإن شهر الدعوى، غير مبرر لأن ما يبرر الشهر في الأصل هو المنازعة في حقوق كانت هي الأخرى محل شهر(**نذير بيوت**،« *معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري: بخصوص القانون 07_02 المؤرخ في 2007/02/27*»، مرجع سابق، ص 25).

[252]_ **عمر حمدي باشا و ليلى زروقي**، المنازعات العقارية، مرجع سابق،ص63.

[253]_ **جمال بوشنافة**، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 06.

يتم استعمال هذه السلطة بطريقة تعسفية إضرارا بحقوق الغير الذين يمكنهم الطعن لاحقا بعد الإضرار بالحق الذي قيده المحافظ العقاري بالشهر **(الفرع الثاني)**

الفرع الأول

التصرفات العقارية واجبة الشهر

إن القيد هو شرط لنقل الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى سواءُ أكان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير.و بغض النظر عن نوع التصرف وصفة المتصرف أو الجهة التي أصدرته سواءٌ أكان كاشفًا أم منشئًا للحق، فإنه لا وجود له إلاّ بقيده بمصلحة الشهر العقاري***[254]***الذي هو من النظام العام[255].وعلى هذا الأساس يجب شهر التصرفات التالية:

_ كل العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني (الوقف، الوصية، البيع، الوعد بالبيع[256]، حق الانتفاع، حق الاستعمال)[257].

_ الحجز العقاري والتصريح بالرغبة في الشفعة[258].

_قرار القابلية للتنازل في إطار نزع الملكية للمنفعة العمومية[259]وقرارات تعيين الحدود والتصنيف المتعلقة بالإدراج ضمن الأملاك الوطنية العمومية.[260]كذلك قرار إنشاء المستثمرة الفلاحية[261].

---

[254]_ المادة 793 من القانون المدني(ج رعدد 78/ 1975).

[255]_ **عمر حمدي باشا و ليلى زروقي**، المنازعات العقارية، مرجع سابق،ص 64.

[256]_ حسم قانون المالية لسنة 2004 في التعديل الذي أُدخل على قانون التسجيل الجدال حول إمكانية إشهار الوعد بالبيع ، بنصه صراحة على شهر الوعد بالبيع وتحديد قيمة الرسم العقاري لهذا الشهر، وهذا حمايةً للحق العيني الموعود له بالبيع لأنه طبقًا لقانون الشهر إذا لم يُشهر الوعد بالبيع لا يمكنه أن يتمسك بحقه في مواجهة الغير(راجع القانون رقم 03_22 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004 (ج ر عدد 83 / 2003).
صدر قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 15 جويلية 2002 ،اعتبر أن الوعد بالبيع لا يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير إلاّ إذا اتبعت فيه إجراءات الشهر العقاري (قرار رقم 004983 صادر بتاريخ 2002/07/15، مجلة مجلس الدولة عدد 3، 2003 ص 155).

[257]_ المادة 16 من الأمر رقم 75_74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975.

[258]_ المادة 801 من الأمر رقم 75_58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.

_ القرارات والأحكام القضائية النهائية الصادرة عن مختلف الجهات القضائية التي تكرس حقوق عينية عقارية أو تعدل أو تغيّر في هذه الحقوق أو تكشف عنها(حكم رسوّ المزاد، الأحكام المتعلقة بالقسمة، حكم ثبوت الشفعة، الحكم المكرس لاكتساب الملكية بالتقادم)[262].

---

[259]_ المادة 25 من القانون رقم 91_11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية(ج ر عدد 21 / 1991) معدل ومتمم.

[260]_ المادتان 29 و 30 من قانون الأملاك الوطنية.

[261]_ المادتان 12 و 33 من القانون رقم 87-19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

[262]_ **جمال بوشنافة**، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق،ص 86 وما يليها. و **زهوين ميسون**، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، مرجع سابق، ص 160 وما يليها.

_ غير أنه:« ***ليست كل الأحكام التي تصدر من المحاكم وسيلة لكسب الملكية العقارية أو إثباتها، إذ يلاحظ من خلال الممارسة القضائية، لجوء الكثير من المتقاضين الذين يستفيدون من أحكام البراءة بمناسبة متابعتهم= = بجنحة التعدي على الملكية العقارية المنصوص عليها بالمادة 386 من قانون العقوبات، إلى الاستظهار بهذه الأحكام أمام المحاكم المدنية ويحتجون بها على أساس أنها سندات ملكية ، لكن الجهات القضائية ترفضها وهي محقة في ذلك بسبب أنها ليست بسندات ملكية مثبتة للملكية العقارية***» (**عمر حمدي باشا**،حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 55).

يُثار التساؤل هنا حول الشخص أو الهيئة المكلفة بشهر الأحكام و القرارات القضائية النهائية المتعلقة بحقوق عينية عقارية لدى المحافظة العقارية؟ بالرجوع إلى المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 76_63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، نجدها تنص:

« ***ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة».***

يتضح من خلال هذا النص ، أن كتّاب الضبط هم المكلفون بشهر القرارات القضائية، فرغم وضوح هذا النص إلاّ أنه العمل التوثيقي ووافقه العمل القضائي، يتم شهر الأحكام القضائية عن طريق إيداع هذه الأحكام لدى الموثق تطبيقًا لنص المادة 10 من القانون 06_02 المؤرخ في 20 /2006/02 المتضمن تنظيم مهنة الموثق (ج ر عدد 2006/14) بنصها:

« ***يتولى الموثق حفظ العقود التي يحررها أو يتسلمها للإيداع ويسهر على تنفيذ على تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها قانونا ، لاسيما تسجيل وإعلان ونشر وشهر العقود في الآجال المحددة قانونا*** ».

لكن في هذا الشأن قد يظهر التشكيك في اختصاص الموثق في عملية الإشهار العقاري للأحكام والقرارات القضائية النهائية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية، خاصة وأن الأحكام القضائية تصدر دون الإشارة إلى هذا الإجراء، هذا ما يثير تنازع اختصاص بين كتاب الضبط والموثقين لإجراء الشهر العقاري للأحكام القضائية.

_ الدعاوى القضائية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية[263].

_ العقود والقرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المختصة التي تنشأ حقوق عقارية[264].

_ كل التصرفات المنشئة للحقوق الشخصية (الإيجارات لمدة 12 سنة، المخالصات والحوالات)[265].

وعليه من المُستحسن أن تشتمل الأحكام القضائية النهائية على تحديد الجهة المختصة في شهر هذه الأحكام، ويتحدد ذلك في طلبات المحامين أثناء سير الدعوى.

أما الأستاذة **فهيمة قسوري** ترى أنه وجب التمييز بين نوعين من الأحكام القضائية النهائية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية:

_ أحكام قضائية نهائية غير فاصلة في الموضوع أي ترفض لعدم التأسيس أو لأي سبب آخر لرفض الدعوى، فيكون اختصاص شهرها بالمحافظة العقارية من اختصاص أمناء الضبط للجهة القضائية حتى يمكن رفع التأشير على البطاقة العقارية.

_ أما إذا كان الحكم القضائي النهائي المتعلق بالحقوق العينية العقارية والقاضي بنقل الملكية أو التصريح بها أو فسخ أو إلغاء أو إبطال أو نقض حقوق تم شهرها، فهنا التغيير قد يكون مس الوحدة العقارية من حيث المالكين أو العقار نفسه من حيث المساحة والمحتوى المادي فالاختصاص يعود إلى الموثقين من أجل إشهارها بالمحافظة العقارية المختصة.

–انظر في هذا: **فهيمة قسوري**، « *شهر الدعاوى والأحكام القضائية العقارية*»، مجلة المنتدى القانوني، عدد 7، 2010،ص 341.

[263]_ **ولد الشيخ شريفة**، « *إشكالات المنازعات العقارية، العقار الخاص*»، مرجع سابق، ص155.=

=_ الحقوق العينية الأصلية تُشهر بالمحافظة العقارية بالتسجيل على البطاقة العقارية، و تشهر الحقوق العينية التبعية بالقيد. أما الدعاوى القضائية فتُشهر بالتأشير الهامشي على البطاقة العقارية للعقار في المحافظة العقارية (المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 76_63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري). للمزيد راجع:**مجيد خلفوني**، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 40.

_ ما يؤكد وجوب شهر الدعاوى القضائية المتعلقة بعقار ما جاء في القرار الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، رقم 184931 بتاريخ 27 مارس 2000: « ***حيث إنه بالرجوع إلى العريضة الافتتاحية أمام الغرفة الإدارية لمجلس قضاء تلمسان يتضح أنه لم يتم إشهارها طبقا لأحكام المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 وبما أن القضية تتعلق بإبطال حقوق عينية عقارية ثابتة بعقود مشهرة وعليه يتعين عدم قبول دعوى المستأنف شكلا*** »(نقلا عن:**عمر حمدي باشا**، القضاء العقاري (في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا)،مرجع سابق، ص 152).

[264]_ لمزيد من التوضيحات حول مسألة أنواع العقود راجع: **عمر زيتوني**، « *تحديد بعض المفاهيم والقواعد العامة المتعلقة بالمنازعات العقارية*»، المحاماة، عدد 4، 2006، ص52 وما يليها.

_ حقوق الورثة والموصى لهم المتعلقة بالعقار.

الفرع الثاني
المنازعات الناجمة عن الشهر

منح المشرع للمحافظ العقاري السلطة الكاملة في مراقبة العقود والوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء الإشهار ورفض إيداعها أو تنفيذ الإجراء بشأنها إذا لم تراع فيها الشروط القانونية المطلوبة لكن، خوفًا من استعمال المحافظ العقاري لهذه السلطات بطريقة تعسفية،يتمتع الأفراد بحق الطعن في قراراته بالإلغاء(**أولا**) و الاستفادة من التعويض إذا تضرروا من هذه القرارات عن طريق دعوى التعويض (**ثانيا**)

أولا_دعوى الإلغاء:

إن قرارات المحافظالعقاري قابلة للطعن أمام القضاء الإداري[266]،خلال مدة شهرين من تاريخ الإخطار بالرفض باعتبار قرارات المحافظ العقاري إدارية[267].

يتجسد الطعن في قرارات المحافظ العقاري عمليًا بواسطة عريضة مؤسسة وموقعة من قبله أو من طرف محام، هذا بعد أن يتم شهرها بالمحافظة العقارية المختصة لحفظ حقه في حالة صدور الحكم لصالحه، وبعد ذلك إيداعها أمام كتابة الضبط المحكمة الإدارية[268].

أكدت المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المؤرخة في 22 مارس 1993، على ضرورة شهر الدعاوى القضائية وذلك لحفظ حق المدعي في حالة صدور الحكم لصالحه، إلاّ أن هذا الشهر لا يحول دون وقف إجراء الشهر اللاّحق، على عكس

---

[265]_ **جمال بوشنافة**، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق،ص99.

[266]_ المادة 24 من الأمر رقم 75_74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

[267]_ أكد على ذلك قرار صادر عن مجلس الدولة رقم 129947 بتاريخ 09 مارس 1998، الذي كرس هذا الاجتهاد القضائي، رغم ذلك فإن بعض المحاكم تتمسك باختصاصها خطأً وتنظر في مدى شرعية قرار المحافظ العقاري (**ليلى زروقي**،« *نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري*»، مرجع سابق، ص 71).

[268]_ انظر: **محمد كنازة**، « *شهر الدعاوى القضائية* »،مرجع سابق،ص 53_54.

الأوامر الاستعجالية التي توقفه لمدة معينة بشرط أن تكون هذه المدة محددة في الأمر الاستعجالي[269].

يلاحظ أن هذه الدعوى يتم رفعها ضد المدير الولائي للحفظ العقاري على المستوى المحلي أمام المحكمة الإدارية، وضد المدير العام للأملاك الوطنية على المستوى المركزي أمام مجلس الدولة[270].

يترتب على فصل المحكمة الإدارية في موضوع الدعوى المرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري أحد الفرضين:

_ أن يؤيد مطالب المدعي وبالتالي بطلان قرار الرفض الصادر عن المحافظ العقاري وفي هذه الحالة يجب أن يواصل المحافظ العقاري إجراءات الشهر.

_ أمّا إذا كان القرار القضائي مؤيدًا لقرار الرفض، في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بالتأشير بهذا الحكم على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار موضوع الشهر[271].

ثانيا_دعوى التعويض:

إن الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرّة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه،حيث يحق لكل متضرر من تصرفات المحافظ العقاري أن يرفع دعوى التعويض على الدولة طبقًا لأحكام المادة 23 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، وذلك في أجل سنة من العلم بالفعل الضار تحت طائلة سقوط الحق في رفع الدعوى التي تتقادم بمرور 15 سنة[272].

---

[269]_ راجع المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 01355 مؤرخة في 22 مارس 1993 المتعلقة بـ «طلبات إيقاف تنفيذ إجراء الإشهار الوارد من طرف الخواص».

[270]_ راجع المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 6508 مؤرخة في 21 أوت 2007 متعلقة بـ « منازعات_ التمثيل أمام الجهات القضائية ».

[271]_ **جمال بوشنافة**، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 213.

[272]_ **ليلى زروقي**،« *نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري*»، مرجع سابق ، ص 71.

يرتب الخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري أثناء قيامه بإجراءات الشهر والذي يلحق ضررًا بالغير مسؤوليته المدنية، إلاّ أن الدولة هي التي تقوم مقامه في دفع التعويض وذلك في حالة الأخطاء الوظيفية العادية.

أما في حالة الخطأ الجسيم فإن الدولة يمكنها أن ترجع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض، وذلك بتحريك دعوى قضائية ضده من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري[273].

يترتب على رفع الدعوى صُدور حكم قضائي من الجهة القضائية المختصة، يقضي إما بتدارك المحافظ العقاري لأخطائه، أو بإلزامه بإلغاء جميع الحقوق المكتسبة بهذه الصفة، وإذا تعذر ذلك تم تعويض المتضرر ماديًا.

يلاحظ في هذا المقام أن المشرع في المادة 23 من الأمر 75_74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، قد جعل الدولة تحل محل المحافظ العقاري ما عدا حالة الخطأ الجسيم، ويعتبر هذا من قبيل مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه، إلاّ أنها تختلف عن تلك المنصوص عليها في المواد 136 و 137 من القانون المدني، إذ هذه الأخيرة تقتضي رجوع المتبوع على التابع في كل الحالات ولم تقتصر الرجوع على حالة الخطأ الجسيم فقط[274].

نُشير إلى أن نص المادة 23 الذي يقضي بتعويض المتضررين من أخطاء المحافظ العقاري، قد أخذت به التشريعات التي جعلت للشهر أثرًا مطهرًا وذا قوة ثبوت مطلقة، الذي يرتب عدم إمكانية الطعن في التصرفات المشهرة المضرّة بحقوق الأفراد.

---

[273] _ **جمال بوشنافة**، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق،ص 214.

[274] _ علّق الأستاذ جمال بوشنافة على هذه المسألة بقوله:

« ***لا شك أن هذا يوفر الطمأنينة في عمل المحافظ العقاري ويدعم نظام الشهر العيني، لأن مسألة حلول الدولة محل المحافظ العقاري في دفع التعويض يجعل من الدولة ضمانا أو كفيلا موسرا دائما وقادرا على دفع التعويض في كل الأحوال***»،انظر في هذا:**جمال بوشنافة**، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 215.

غير أن المشرع الجزائري قد أجاز الطعن فيها من أجل إلغائها أو إبطالها وذلك بموجب المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 76_63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري[275].

[275]_ **جمال بوشنافة**، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق،ص 215.

المبحث الثاني

منازعات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

إن المصلحة العامة والمصلحة الخاصة لا تتوافق في كثير من الأحيان في مجال التعاملات القانونية التي تربط الإدارة والأفراد على أساس أن المصلحة العامة هي الأعلى نظرا لتحقيقها المنفعة للصالح العام بما في ذلك للأفراد.

من بين المجالات الذي يظهر فيه هذا العلوّ نجد إجراء نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة. يعد هذا الإجراء استثنائيا لما يشمله من خطورة دفعت بعض الدول إلى إسناد اختصاص حل منازعاته إلى القاضي العادي، بينما في الجزائر لا يتدخل القاضي الإداري تلقائيا في عملية نزع الملكية بل يتطلب تحريك خصومة قضائية من طرف أحد أطراف عملية نزع الملكية من أجل منازعة الإجراءات المتبعة لنزع الملكية بصفة عامة لعدم قانونيتها (**المطلب الأول)** أو منازعة مبلغ التعويض المقترح كبديل عن عملية النزع بصفة خاصة(**المطلب الثاني)**

المطلب الأول

منازعة إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة هي عملية قانونية شكلية، تتمتع بخاصية تجعلها ذات أهمية مزدوجة مما تجعل الإدارة تتبع إجراءات دقيقة وشكليات محددة طبقا للتشريع المعمول به.

من حيث المبدأ سلطة الإدارة مقيّدة بعدم الخروج عن هذه الشكليات، نتيجة لذلك يتمتع الأفراد بضمانات أكثر مقارنة مع الأشكال الأخرى لمساس الإدارة بالملكية الخاصة، من خلال إمكانية منازعة القرار الذي يصرح بالمنفعة العامة (**الفرع الأول)** ثم إمكانية الطعن بالإلغاء ضد قرار القابلية للتنازل(**الفرع الثاني)** المتضمن حصر الأملاك وأصحاب الحقوق العينية وقيمة التعويض المقترح. وفي غير تلك الأحوال وفي المرحلة النهائية يستطيع الملاّك استرجاع الملكية المنزوعة عن طريق دعوى استرجاع في حالات محددة قانونًا (**الفرع الثالث)**

الفرع الأول

منازعة قرار التصريح بالمنفعة العمومية

إن التصريح بالمنفعة العمومية هي المرحلة الأكثر أهمية في إجراء نزع الملكية التي تتوج بقرار إداري يقضي بالتصريح بالمنفعة العمومية تتخذه السلطة المختصة بعد تحقيق مسبق، هذا القرار كباقي القرارات الإدارية الأصل فيها أن تكون مشروعة وما على الطاعن إلاّ إثبات عدم مشروعيتها وبيان العيوب التي قد تلحقها والتي لا تخرج عن عيوب خارجية **(أولا)** وأخرى داخلية **(ثانيا)**

أولا_ العيوب الخارجية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية:

يعتبر قرار التصريح بالمنفعة العمومية قراراً إداريًا [276]باتفاق الفقه والقضاء حتى ولو صدر عن رئيس الجمهورية كما هو الشأن في مصر[277]،رغم أن التساؤل عن طبيعة هذا القرار لا يقف عند هذا الحد بل يمتد إلى تحديد نوعيته الإدارية فردياً كان أو تنظيميًا؟ [278]

فإذا كان القرار يعتبر تنظيميا بالنظر إلى عدم تحديد الأشخاص والعقارات المعنية، فإنه أحيانا يحدد الحالة التي يطبق عليها تحديدا كليا.

يمكن القول إذن أن قرار التصريح بالمنفعة العمومية يفتقد إلى خاصية هامة من خصائص القرار الإداري التنظيمي لأنه يتعلق بحالة محددة فهو قراراً فرديًا.

---

[276]_ يعرّف قرار التصريح بالمنفعة العمومية على أنه إفصاح الإدارة عن تقديرها لوجود منفعة عمومية للعملية المراد انجازها، يستهدف تحديد الغاية من عملية نزع الملكية وإتاحة الفرصة للمواطنين لإبداء ملاحظاتهم **(رمزي حوحو،** « *النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة*»، مجلة المنتدى القانوني، عدد 09، 2009، ص 74) .

[277]_**عقيلة وناس،** النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العمومية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة،2006 ص 45.

[278]_ هناك من يخلط بين قرار فتح التحقيق وبين قرار التصريح بالمنفعة العمومية من حيث إمكانية الطعن في قرار فتح التحقيق بصفة منفصلة عن قرار التصريح بالمنفعة العمومية والخلاصة المتوصل إليها هي عدم إمكانية الطعن في قرار فتح التحقيق نظرا لكونه من الإجراءات التمهيدية.

لمزيد من التوضيحات راجع: **أحمد بطاش،** «*سلطات القاضي الإداري في عملية نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية*»،الفكر البرلماني، عدد 21،2008،ص 132.

إن تحديد طبيعة القرار له أهمية لتبيان آثاره وبالتالي طرق الطعن فيه، فإذا كان قرار التصريح بالمنفعة العمومية تنظيميًا فإنه لا يلحق ضررًا مباشرًا بالخواص مالكي العقارات المزمع نزعها، وبالتالي فإن الطعن فيه لا يمكن أن يكون إلاّ بالإلغاء[279].

بالعودة إلى نص المادة 13 من القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 ابريل 1991 نجدها تنص على ما يلي:

« ***يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية***».

يحدد قانون الإجراءات المدنية والإدارية طريقة الطعن على أساس الجهة مصدرة القرار، وعليه يمكن القول أن المشرع الجزائري لم يأخذ بطبيعة القرار من حيث كونه فرديًا أو تنظيميًا.

بما أن قرار التصريح بالمنفعة العمومية قرارًا إداريًا بغض النظر عن كونه فرديا أو تنظيميًا، فإنه تؤسس دعوى الإلغاء على أحد العيوب التي تشوب القرار الإداري أو كما تسمى وسائل المشروعية المتعلقة بالقرار الإداري[280].

فبعد أن يتأكد القاضي الإداري من توافر شروط دعوى الإلغاء[281] في المنازعة المطروحة أمامه، فإنه يدخل في مرحلة أخيرة وهامة وهي البحث في موضوع النزاع وذلك ليفصل في الدعوى إما بإلغاء القرار الإداري المطعون فيه إذا أيقن من عدم مشروعيته

---

[279]_ **عقيلة وناس**، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص45.

[280]_ استقر قضاء المحكمة الإدارية العليا في مصر ، على أن قرار تقرير المنفعة العمومية لمشروع معين بما يصاحبه من نزع الملكية للأفراد المالكين أو الحائزين ليس في طبيعته قرارًا تنظيميًا عامًا، بحيث يكفي نشره في الجريدة الرسمية لتوفر القرينة القانونية على العلم به، وإنما هو أقرب إلى القرارات الفردية ،لأنه يمس المركز القانوني الذاتي لكل مالك أو حائز للعقار(**أحمد محمود جمعة**، اختصاص القضاء الإداري، دار المعارف، الإسكندرية، 1988،ص 147).

[281]_ للتعمق أكثر حول دعوى الإلغاء راجع :**علي خطار الشنطاوي**، موسوعة القضاء الإداري، مرجع سابق، ص 82 وما يليها.

وإما بالحكم برفض الدعوى إذا اطمأن إلى صحة ومشروعية قرار التصريح بالمنفعة العمومية[282].

يفترض أن القرار الإداري يصدر صحيحًا ومشروعًا طبقًا لقواعد القانون وأنه خال من كل عيب، إلاّ أن هذه القرينة قابلة لإثبات العكس فعلى الطاعن إثبات أن القرار المخاصم قد شابه عيب من العيوب الخارجية التي تجعل القرارات الإدارية غير مشروعة فعبئ الإثبات يقع على رافع الدعوى ليكشف عن أوجه عدم المشروعية التي أصابت قرار التصريح بالمنفعة العمومية لكي يحكم بالإلغاء[283].

قد يكون قرار التصريح بالمنفعة العمومية مشوبًا بعيب عدم الاختصاص[284] الذي قد يكون ماديا كاعتداء المرؤوس على سلطات رئيسه، أو اعتداء الرئيس على سلطات المرؤوس، أو اعتداء سلطة إدارية على اختصاصات سلطة إدارية موازية.

تتمثل السلطة المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية في القانون الجزائري في الدولة ممثلة في الأشخاص التالية: الحكومة، الوزراء، الولاة[285].

بالتالي قد نكون أمام عدم اختصاص مكاني أو زماني مثلاً صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية من والي الولاية في حين هو من اختصاص والي ولاية أخرى مختصة

---

[282]_**René HOSTIOU**, « Référé liberté et paiement de l'indemnité d'expropriation », Revue de droit immobilier, N° 11,2008, p 545.

[283]_ **حسين طاهري**، شرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الإدارية، مرجع سابق، ص 86.

_ للمزيد حول العيوب الخارجية والداخلية التي تشوب القرار الإداري راجع: **عمار بوضياف**، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية: دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، مرجع سابق، ص 170 وما يليها.

[284]_يقصد به عدم القدرة على مباشرة عمل إداري معين نظرا لصدوره من عضو أو هيئة أخرى، ويميز الفقه بين نوعين رئيسين في عيب عدم الاختصاص (عيب عدم الاختصاص الجسيم وعيب عدم الاختصاص البسيط) للتعمق في الموضوع راجع : **محمد الصغير بعلي**، القرارات الإدارية ، مرجع سابق، ص 49 وما بعدها.

[285]_**ياسمين خليف**، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو،2011، ص 58.

-En France les autorités compétentes ; **le préfet, le ministre, le premier ministre** .Voir ; **Jean-Marie AUBY et Robert ADER DUCOS**, droit administratif, Troisième édition, DALLOZ, 1973, p 582_583.

إقليميًا، وكذا عند اتخاذ هيئة إدارية قرارات سابقة على تعيينها أو بعد انتهاء وظيفتها وفي حالة تعيين هيئة إدارية لم يتم تنصبها بعد ورغم ذلك تقوم باتخاذ قرارًا إداريًا[286].

قد يكون قرار التصريح بالمنفعة العمومية مشوبًا بعيب الشكل والإجراءات، حيث تخالف الإدارة للقواعد والإجراءات الشكلية التي قررها القانون بمناسبة إصدارها لقراراتها ويستوي أن تكون هذه المخالفة كلية أو جزئية[287].

الأصل أنه لا يشترط في القرارات الإدارية شكلاً خاصًا لصدورها ما لم يقر الدستور أو القانون عكس ذلك[288]، ومن بين الإجراءات الواجبة الإتباع في قرار التصريح بالمنفعة العمومية، نجد الإجراءات السابقة على اتخاذ القرار منها ما نصت عليه المادة 4 من القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 ابريل 1991:

« ***يكون إجراء التصريح بالمنفعة العمومية مسبوقًا بتحقيق يرمي إلى إقرار ثبوت هذه المنفعة***».

بالتالي إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية لا يكون إلاّ بعد إجراء تحقيق مسبق حول المنفعة العمومية[289]،والذي عوّض إجراء الأخذ برأي المجلس الشعبي الولائي المنصوص عليه في الأمر رقم 76_48 الملغى.

صدر قرار عن الغرفة الإدارية للمجلس الأعلى بتاريخ 1989/07/15،جاء فيه أنه من المقرر قانونًا أن المجلس الشعبي الولائي يكلف بالإدلاء برأيه قبل أي تصريح بالمنفعة العمومية، ومن ثم فالمقرر الإداري الذي يخالف هذا المبدأ يعد مشوبًا بعيب في الإجراءات مما يستوجب إبطاله[290].

---

[286] _**حسين بن شيخ أث ملويا**، دروس في المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 80.

[287] _**Mokhtaria KADI HANIFI**, « Le contrôle du juge en matière d'expropriation », Revue du conseil d'état, N°05, 2004,p 43 .

[288] _ **حسين طاهري**، شرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الإدارية،مرجع سابق، ص 91.

[289] _ **سليمان محمد الطماوي**، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة،1992، ص 605.

[290] _ نقلا عن: **ياسمين خليف**، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية،مرجع سابق، ص 61.

يعد القرار الإداري كذلك معيبا بعيب الشكل والإجراءات في حالة عدم تضمين القرار للبيانات المنصوص عليها قانونًا المحددة في المادة 10 من القانون رقم 91_11 المؤرخ في 27 ابريل 1991 التي جاء فيها ما يلي:

« 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.

_ أجل تحقيق نزع الملكية...». [291]

إذا تخلفت في القرار هذه البيانات الإلزامية، يحق لكل ذي المصلحة أن يرفع دعواه في أجل شهر(01) من تاريخ تبليغ القرار أو نشره، وفي هذه الحالة يوقف تنفيذ القرار محل النزاع لغاية الفصل في الموضوع نهائيا[292].

أوجب المشرع كذلك نشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية في الجريدة الرسمية أو في مدونه القرارات الإدارية الخاصة بالولاية مع وجوب تبليغ كل واحد من المعنيين مع ضرورة تعليق هذا القرار في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته[293].

صدر في هذا الصدد قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 2007/04/11، نص على أن شرعية قرار التصريح بالمنفعة العامة تخضع إلى استيفاء شرط تبليغه للمعنيين تحت

---

[291]_ «غير أنه طبقا للمادة 37 من قانون المالية لسنة 2014 فإن التصريح بالمنفعة العمومية لعمليات انجاز المشاريع المتعلقة بإنتاج ونقل وتوزيع الكهرباء والغاز والماء، نظرا لطابع بنيتها التحتية ذات المصلحة العامة وبعدها الوطني الاستراتيجي، يتم بمرسوم تنفيذي **من دون تحديد مسبق للعناصر التي تضمنتها المادة 10 أعلاه**.بالتالي عدم النص عليها لا يجعل من القرار الإداري المصرح بالمنفعة العمومية معيب شكلا» انظر المادة 37 من القانون رقم 13_08 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013 المتضمن لقانون المالية لسنة 2014 ، والتي تممت القانون رقم 91_11 المؤرخ في 27 ابريل 1991 بالمادة 12 مكرر3.(ج ر عدد 2013/68).

[292]_ **أعمر يحياوي**، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، مرجع سابق، ص 83.

[293]_ **محمد تاجر**، « بدء سريان ميعاد رفع دعوى الإلغاء »، مرجع سابق، ص 142.

طائلة البطلان طبقا لمقتضيات القانون رقم 91_11 المؤرخ في 27 ابريل 1991، جاء فيه :

« إن والي ولاية الجزائر قام بنشر قرار التصريح بالمنفعة العامة بجريدة الشروق المؤرخة في 2004/01/13، إلا أنه لم يقم بإبلاغ المستأنف عليه بالقرار محل الطعن كما تقتضيه المادة 11 من قانون 91_11 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة...

حيث بالتالي فإن المستأنف أخل بأحكام المادة 11 من القانون المذكور أعلاه، الأمر الذي يجعل القرار محل الطعن باطلا...»[294].

صدر قرار آخر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا بتاريخ 1995/05/24، قررت فيه المحكمة العليا أن قرار التصريح بالمنفعة العمومية هو قرار فردي وأن خطأ عدم التبليغ للملاك المعنيين يشكل عيب في الشكل والإجراءات مما يترتب عنه إلغاء القرار المطعون فيه[295].

يعتبر التَسبِيب بالإضافة إلى ما سبق، من بين أهم الإجراءات الشكلية وهو يختلف عن السَبَب، حيث يقصد به ذكر الأسباب في صلب القرار الإداري خلافًا للسبب الذي يعتبر ركنا من أركان القرار الإداري.

استقر الفقه والقضاء في فرنسا، أن الإدارة ليست ملزمة بتسبيب قراراتها ،أي أنها ليست ملزمة بالإشارة في صلب القرار الإداري إلى الحالة الواقعية أو المادية التي كانت وراء اتخاذه.

---

[294]_ مجلس الدولة، الغرفة الثانية رقم 031027 بتاريخ 2007/04/11، مجلة مجلس الدولة عدد 9، 2009، ص 82 وما بعدها.

[295]_ المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، قرار رقم 91487 بتاريخ 1995/05/24، قضية عبدون محمد / ضد والي ولاية تيزي وزو. نقلا عن:

-**Mokhtaria KADI HANIFI**, « Le contrôle du juge en matière d'expropriation », op cit, p 43.

غير أنه دعمًا لشفافية العمل الإداري و تسهيلاً لرقابة القاضي الإداري وجب تسبيب القرار الإداري[296]. بالتالي يعتبر تسبيب قرار التصريح بالمنفعة العمومية إجراءًا جوهريًا لإصداره فوجب الإشارة في القرار إلى تحقيق المنفعة العمومية وإلا كان باطلاً[297].

أخيرا من العيوب الخارجية التي تجعل قرار التصريح بالمنفعة العمومية قابلاً للإلغاء من طرف القاضي الإداري هو عيب مخالفة القانون الذي يصيب ركن المحل في القرار الإداري، الذي قد يأخذ صورة عدم تطبيق القانون أصلاً أو الخطأ في التفسير بإعطائه تفسيرا خاطئًا أي معنى غير المعنى الذي قصده المشرع[298]أو الخطأ في تطبيق القانون على الوقائع ،فإذا ثبت خطأ في الحالة الواقعية بأن قام القرار على واقعة مادية لا وجود لها أو غير صحيحة كان القرار غير مشروع وحكم فيه بالإلغاء[299].

ثانيا_ العيوب الداخلية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية:

ترتبط العيوب الداخلية للقرار الإداري بأركانه الداخلية المتمثلة أساسًا في عيب الانحراف في استعمال السلطة وعيب السبب.

نكون أمام العيب الأول عندما تستعمل هيئة إدارية سلطتها لغرض مغاير لذلك الذي منحت من أجله السلطة[300].

ذكر الأستاذ أحمد محيو أنه عمومًا فإن الهيئة التي ترتكب الانحراف بالسلطة تتخذ قرار يدخل في اختصاصها، مراعية الأشكال المحددة ولكنها تستعمل سلطتها لأسباب أخرى مخالفة لما هو محدد في النصوص المستند إليها، حيث أنه لاكتشاف الانحراف باستعمال السلطة،فإنه من الضروري البحث عن الدوافع التي ألهمت متخذ القرار كتحقيق أغراض شخصية مثلا[301].

---

[296] _ **محمد الصغير بعلي**، القرارات الإدارية، مرجع سابق، ص 79.

[297] _ **ياسمين خليف**، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية،مرجع سابق، ص 63_62.

[298] _ **حسين طاهري**، شرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الإدارية،مرجع سابق، ص 95.

[299] _ **Mokhtaria KADI HANIFI**, « Le contrôle du juge en matière d'expropriation », op cit ,p 44 .

[300] _**Georges VEDEL et Pierre DELVOLVE,** Droit administratif, op.cit, P 331.

[301] _ **أحمد محيو**، المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 191.

صدر في هذا الصدد قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 2003/01/07 في قضية المجلس الشعبي البلدي لبلدية تيزي وزو ضد ورثة المرحوم (ب م) قضى بتأييد الحكم المستأنف على أساس أن المدعى عليها خالفت قرار الوالي المتضمن نزع الملكية لأنها منحت جزء من الأرض المخصصة للمنفعة العمومية للخواص[302].

صدر كذلك قرار آخر رقم 157362 مؤرخ في 13 جانفي 1999 اعتبر فيه مجلس الدولة أن فتح الطريق لفائدة عائلة واحدة لا يحقق المنفعة العامة، واعتبر أن نزع الملكية لا يكون ممكنًا إلاّ إذا جاء تنفيذًا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل: التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط، وتتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية كما جاء في المادة 2 من القانون رقم 91_11 المؤرخ في27 ابريل 1991[303].

يؤيّد ذلك القرار الصادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا بتاريخ 13 ابريل 1998 في قضية فريق (ق.ع.ب) ضد والي ولاية المسيلة.فالقطعة الأرضية جزئت للخواص وسمحت لهم ببناء مساكن وبالتالي خرجت الإدارة عن الهدف المقرر من نزع الملكية مما يستوجب معه إلغاء القرار[304].

ألغت المحكمة الإدارية بليل الفرنسية قرار التصريح بالمنفعة العمومية بتاريخ 12 أبريل 1973 نظرًا لتجاوزه السلطة من طرف المجمع الحضري لمدينة ليل حيث جاء فيها ما يلي:

«... les prévisions du plan de circulation précité ne justifient pas les expropriations affectant la rue du nouveau siècle ne sont pas compatibles avec les dispositions du projet déclaré d'utilité publique qui limitent l'élargissement de la rue...l'arrêté attaqué est entaché

---

[302] _نقلا عن **ياسمين خليف**، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية،مرجع سابق، ص 66.

[303] _**عبد الله اراتن**، دور القاضي الإداري في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو،2007، ص 58.

[304] _ **ياسمين خليف**، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية،مرجع سابق، ص 67.

d'excès de pouvoir…par ces motifs décide ; annulation de l'arrêté en date du 25 février 1970 …[305]»

أما العيب الثاني الذي يلحق قرار التصريح بالمنفعة العمومية من حيث المشروعية الداخلية، هو عيب السبب، حيث يتعلق هذا العيب بعنصر من عناصر القرار الإداري أي مختلف الدوافع المادية أو القانونية التي تحمل الإدارة على اتخاذ القرار الإداري ما يجعله عرضة للإلغاء أمام القضاء الإداري.

نلاحظ إذن أنه هناك ارتباط وثيق بين ركن السبب ونزع الملكية، نظرًا لكون المنفعة العمومية تمثل السبب الذي على أساسه يتخذ قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

الفرع الثاني
منازعة قرار القابلية للتنازل

يحرر القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها بناء على تقرير التعويض الذي تعده مصالح إدارة أملاك الدولة.بحيث يتضمن قائمة العقارات المعنية والحقوق العينية الأخرى المطلوب نزع ملكيتها وكذا قائمة المالكين أو أصحاب الحقوق العينية بالإضافة إلى مبلغ التعويض وطريقة حسابه[306].

يتم تقيّيم التعويض عن نزع الملكية من طرف مصالح إدارة أملاك الدولة في شكل تقرير يقدم للوالي[307]بعد إخطارها بواسطة ملف يشمل قرار التصريح بالمنفعة العمومية وكذا التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين وذوي الحقوق[308].

---

[305]_ **Armand COLIN,** Droit administratif des biens,(Domaines, travaux, expropriation) , 6° édition, Dalloz, PARIS, 2001, p 392.

حول هذا العيب راجع:

_ **Chapus René,** Droit administratif général, op.cit., p 1027.

[306]_ **رمزي حوحو**، « *النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة*»، مرجع سابق،ص 76.

[307]_ في هذا الصدد علق الدكتور **أعمر يحياوي** على مسألة مصطلح" **قرار تقدير التعويض**" حيث مما ذكر: «*أن الأمر لا يتعلق بقرار تقدير التعويض وإنما بتقرير التقويم أو التعويض(Rapport d'évaluation ou d'indemnisation).لأن تقرير التقويم الذي تعده إدارة أملاك الدولة ليست له صفة القرار الإداري وإنما هو مجرد عمل إداري ذي طابع تقني بحت، الذي نتعرف بمقتضاه على القيمة النقدية للملك محل التقويم بعد اختيار طريقة التقويم المناسبة استنادا إلى طبيعة العقار، ولا يمس قط مركز أحد الأشخاص=*

يتم تبليغ قرار قابلية التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين ويرفق كلما أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي.

إذا لم يرض الأشخاص المتضررين بالتعويض المقترح عليهم ضمن قرار قابلية التنازل، فإنه يتم اللّجوء إلى القاضي الإداري قصد الحكم بتعويض عادل ومنصف وذلك خلال شهر (1) من تاريخ تبليغ قرار القابلية للتنازل[309].

قد يحصل أن يتم التنازل بالتراضي فيتم الإشهاد بقبول التعويضات المقترحة بإبرام عقد إداري يتضمن اتفاق الإدارة والمالك على طرق التسديد وتسوية الخلافات[310].

لكن من جهة أخرى قد يمتنع المالك عن منازعة عروض الإدارة في المهلة المحددة قانونا، فيعتبر في هذه الحالة أنه قد قبل العرض ضمنيا وتسقط حقوقه في التقاضي، لأن المهلة التي حددها القانون لرفع الدعوى تقدر بشهر واحد[311].

في حالة رفع الطرف المتضرر طعنا أمام المحكمة الإدارية يقوم القاضي الإداري بمراقبة كيفية تقويم الإدارة للعقار وما إذا كان التعويض الممنوح يتناسب مع القيمة الحقيقية للأملاك والحقوق العقارية المنزوعة، والتي يراعى فيها الأسعار المتداولة في السوق العقاري.

= (المخاطب بنزع الملكية) بأي شكل كان بخلاف القرار الإداري، ويتعلق الأمر في هذه الحالة بقرار القابلية للتنازل أو جواز بيع الممتلكات والحقوق المطلوب نزع ملكيتها الذي يحدث تغييرًا في مركز الشخص المعني إذ تتحمل ذمته العقارية تخفيضا معينا بسبب نزع الملكية وهذا هو الأثر القانوني المترتب عن ذلك القرار.....». انظر في هذا: **أعمر يحياوي**، منازعات أملاك الدولة، مرجع سابق، ص 60.

[308]_ المادة 20 من القانون رقم 91_11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

[309]_**عمار معاشو، عبد الرحمان عزاوي**، تعدد مصادر القاعدة الإجرائية في المنازعة الإدارية في النظام الجزائري، دار الأمل، تيزي وزو،1999، ص 44.فيما يخص الميعاد راجع:**محمد تاجر**، ميعاد رفع دعوى الإلغاء، مرجع سابق، ص 79.

[310]_ المادة 26 من القانون رقم 91_11 المؤرخ في 27 ابريل 1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

[311]_ **أحمد رحماني**، «*نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية*»، إدارة، مجلد 4، عدد 2/ 1994، ص 37.

غير أنه وجب على المعنيين بالأمر تقديم اقتراحاتهم فيما يتعلق بالتعويض المقترح من طرفهم. و في حالة عدم الإفصاح عنه في غضون خمسة عشر (15) يومًا من تاريخ تبليغ قرار قابلية التنازل فلا يمكنهم المنازعة في قيمة التعويض أمام القضاء[312].

قبل أن نختم الكلام عن هذا الإجراء أود التنويه إلى مسألة المرحلة النهائية في نزع الملكية وتتويجها بصدور قرار نزع الملكية وإمكانية الطعن فيه بالإلغاء.

حيث أن القرار محل المنازعة أمام القضاء الإداري ليس هو قرار نزع الملكية وإنما قرار القابلية للتنازل كما تناولناه أعلاه، لأن قرار نزع الملكية يصدر في إحدى الصور الآتية:[313]

_ إذا انقضى ميعاد الطعن في قرار التنازل.

_ إذا لم يعترض المخاطب بنزع الملكية وسحب المبلغ المودع في الخزينة.

_ إذا صدر قرار نهائي من الجهة القضائية المختصة لصالح الهيئة القائمة بنزع الملكية[314].

---

[312] _ **محمد لعشاش**، إشكالات نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع تحولات الدولة، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2008، ص 43.

_ علق الأستاذ **عمار معاشو** حول مسألة قيام صاحب الملك المنزوع رفع دعوى قضائية للمطالبة بإعادة النظر في التقييم بقوله « إن عمليات التقييم كانت مفروضة بمجرد قيام الهيئة الإدارية بوضع المبالغ التي تقابل قيمة الأراضي المنزوعة حسب تقييم أملاك الدولة إذ لا يستطيع صاحب الملك المنزوع رفع دعوى قضائية للمطالبة بإعادة النظر في التقييم.

وقد ساند الاجتهاد القضائي هذا الاتجاه ولكن سرعان ما تفطن لهذا الإجحاف فصدر اجتهاد قضائي ثان يتماشى والتعديلات الجديدة التي تسمح لذوي الحقوق تحريك دعوى للمطالبة بإعادة النظر في التقييم الذي قدم من مصالح أملاك الدولة بعد رفض الهيئة الإدارية مقترحهم المتعلق بالتعويض»... انتهى كلام الأستاذ **عمار معاشو**.

انظر في هذا _ **عمار معاشو**،"إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري"، مرجع سابق، ص 157.

[313] _ **أعمر يحياوي**، منازعات أملاك الدولة، مرجع سابق، ص 61.

[314] _ المادة 29 من القانون رقم 91_11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

_ الملاحظ أن المشرع الجزائري لا يفرق بين مصطلح « **نزع الملكية**» و « ***نقل الملكية***»، فاستعمل في عنوان الفصل السادس مصطلح نزع الملكية، ثم في متن المادة استعمل لفظ نقل الملكية، فكان من الأفضل توحيد المصطلحات لأن

إذن حدد المشرع الجزائري ثلاثة حالات تُمَكِّن السلطة الإدارية من إصدار قرار نزع الملكية[315]، وإذا صدر هذا الأخير في إحدى الأحوال السابقة لا يكون أمام المخاطبين به بعد استكمال إجراءات التسجيل والشهر العقاري، إلاّ مغادرة الأماكن، وفي حالة عدم الانصياع له طبقت ضدهم إجراءات التنفيذ الجبري[316].

يخضع قرار نزع الملكية الصادر عن الوالي إلى إجراءات التبليغ لكل من المالك والمستفيد من نزع الملكية وللإشهار العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة، وذلك لإتمام عملية نقل الملكية إلى نظام الأملاك العامة للدولة[317].

الفرع الثالث

دعوى الاسترجاع

تنص المادة 32 من القانون المتعلق بنزع الملكية على ما يلي:

« إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناءً على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق».

يجوز إذن قانونًا تقديم طلب استرجاع الأملاك في حالة عدم الانطلاق الفعلي للأشغال في المهلة المحددة في قرار التصريح بالمنفعة العمومية، والمطلوب من القاضي هنا هو تقدير مدى فاعلية انطلاق الأشغال، وفي غياب انطلاق جدي للأشغال يصرح القاضي وجوباً على إرجاع الأملاك لأصحابها[318].

إلا أنه الملاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدد أي شكل لتقديم طلب الاستعادة، ولم ينص على إجراءات الاسترجاع لعدم التخصيص لا في القانون ولا في المرسوم التنفيذي،

مصطلح نزع الملكية من شأنه الدلالة على استعمال القوة والسلطة العمومية في مقابل حق الملكية الخاصة المحمية دستوريا، في حين من الممكن أن يتم بصيغة التراضي كما هو مذكور في المادة 29 الفقرة الأولى.

[315] _ **أحمد رحماني**، « نزع *الملكية من أجل المنفعة العمومية*»، مرجع سابق، ص 39.

[316] _ **أعمر يحياوي**، منازعات أملاك الدولة، مرجع سابق، ص 62.

[317] _ **عمار معاشو، عبد الرحمان عزاوي**، تعدد مصادر القاعدة الإجرائية في المنازعة الإدارية في النظام الجزائري، مرجع سابق، ص 45.

[318] _ **أحمد رحماني**، « نزع *الملكية من أجل المنفعة العمومية* »، مرجع سابق، ص 47.

كما لم يحصر حق المطالبة باسترجاع الملكية في أجل أو ميعاد قانوني محدد،على خلاف الدعوى المتعلقة بالتصريح بالمنفعة العمومية أو بتقدير مبلغ التعويض.

تبقى بذلك الآجال مفتوحة ابتداءً من أول يوم يلي انقضاء أجل الأربع سنوات المحددة في المادة 10 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 وإلى ما لا نهاية، إذا لم يتحقق التخصيص وينفذ المشروع الذي نزعت الملكية من أجله[319].

يبدو أن القضاء ولعدم وجود أي شكل لطلب الاستعادة، مستقرا على إسناد الاختصاص للجهات القضائية الإدارية.

صدر في هذا الصدد قرار عن المحكمة العليا الغرفة الإدارية رقم 36595 بتاريخ 1984/05/26 جاء في ما يلي:

« و لما كان ثابتا _ في قضية الحال_ أن الأرض المتنازع عليها والتي انتزعت ملكيتها من أجل المنفعة العامة، لم تتلقى التخصيص المقرر لها خلال خمس سنوات التالية لتبليغ قرار نزع الملكية كما يقتضيه القانون.

فإن القرار الإداري بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقًا للقانون، للمالك التي انتزعت ملكيته للحصول على إعادة التنازل عن الملك الذي انتزع منه»[320].

من جهة أخرى عندما تقرر الإدارة التصرف في الأملاك المنزوعة، تبدأ في الإجراءات بتبليغ المالكين أو ذوي الحقوق بقرارها بإعادة بيع الأملاك المنزوعة وتطلب منهم الإفصاح عن رغبتهم في ممارسة حق الاستعادة أو التنازل عنه.

فيمكن أن يثور نزاع ليس فقط في ثمن إعادة البيع وإنما أيضا على حق الاستعادة ذاته.فإذا ثار النزاع حول الثمن فإن الجهة القضائية المختصة للبت في الموضوع تقدر الثمن وهي ليست مقيدة بالثمن المحدد وفقا لقواعد نزع الملكية، فحق الاستعادة هو تنازل عادي.

---

[319]_ انظر في هذا: **عمار معاشو، عبد الرحمان عزاوي**، تعدد مصادر القاعدة الإجرائية في المنازعة الإدارية في النظام الجزائري، مرجع سابق، ص 49.

[320]_ نقلا عن: **عقيلة وناس**، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص122.

يعتمد القضاء في فرنسا على معياريين لتقدير الثمن، عن طريق الموازنة بين العرض الذي تقدم به طالب الاستعادة والتعويض الذي تلقاه عند نزع الملكية، أما إذا ثار النزاع حول استكمال أو عدم استكمال إجراءات الاستعادة فإن القضاء المدني هو المختص[321].

أما القانون الجزائري لم ينص على أي إجراء أو ميعاد لطلب الاسترجاع، مما يصعب عمل الإدارة ويرهق الشخص طالب الاستعادة.

وجب إذن العودة للقواعد العامة وذلك بتوجيه الطلب أولا للإدارة نازعة الملكية قبل اللجوء إلى القضاء وذلك لاستصدار قرار إداري مسبق الرابط للنزاع. في حالة الرد السلبي أو عدم الرد يتم اللجوء إلى القضاء الإداري طبقا للآجال المذكورة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

علما أنه من خلال التطبيقات القضائية نجد أن تقادم دعوى استرداد الأرض محل نزع الملكية الغير مستعملة فيما نزعت من أجله حددت بمرور (15) سنة.

صدر قرار عن مجلس الدولة يؤكد ما ذكر في الفقرة الأخيرة أعلاه،بتاريخ 2005/10/18 جاء فيه ما يلي:

«*... **حيث أن المستأنف يطالب باسترجاع القطعة الأرضية التي انتزعت من أجلها...***

حيث أن قرار قابلية نزع الملكية صدر في 19 ماي 1984 من طرف والي ولاية سطيف...

حيث منذ ذلك التاريخ لم ترفع الدعوى الرامية إلى الاسترجاع،إلّا في 13 أبريل 2003 ، أي بعد فوات الأجل المنصوص عليه في المادة 48 من الأمر الصادر في

[321]_ **عقيلة وناس**، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 124.

1976 المتضمن قواعد نزع الملكية والذي ينص على الاسترجاع خلال 15 سنة وبالتالي الدعوى جاءت خارج الأجل مما يتعين إلغاء القرار»[322].

المطلب الثاني

منازعة تقدير التعويض

لمّا كان الحق في التعويض مقابل نزع الملكية حق لا تكاد تخلو منه جميع النصوص الدستورية، كان لزاما إحاطته بعناية قانونية خاصة،وذلك بمنح الأفراد إمكانية الطعن بالإلغاء في قرار القابلية للتنازل المضمّن فيه مقدار التعويض،الذي يجب أن يكون عادلا ومنصفا ومراعيا للأسعار المعمول بها في الأسواق المحلية ومتضمّنًا لجميع التعويضات الإضافية.بدون هذه الخصائص يُخوّل للمتضرر إمكانية الطعن وطلب إعادة تقدير التعويض **(الفرع الأول)**

وفي غياب مفهوم واضح للعدل والإنصاف وحماية للمصلحة الخاصة للأفراد منح المشرع الجزائري للقاضي الإداري سلطات واسعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية متى طلب منه التدخل دون أن يتقيد بالتعويض المحدد من طرف الإدارة **(الفرع الثاني)**

الفرع الأول

أسباب طلب إعادة تقدير التعويض

بعد إعداد الوالي قرار التنازل على أساس تقرير التقويم المعد من قبل إدارة أملاك الدولة، يبلّغ هذا القرار إلى المخاطب بنزع الملكية مع إيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العمومية.الأمر الذي يوجب على المنزوع ملكيته أن يبدي رأيه بشأن مبلغ التعويض المقترح في أجل خمسة عشر يوما. وفي حالة عدم قبوله لمبلغ التعويض له أن ينازع القرار المتضمن مبلغ التعويض الذي يؤسس غالبا على أن الإدارة لم تراعي قواعد العدل والإنصاف في تحديد التعويض **(أولا)** أو عدم تقرير التعويضات الإضافية **(ثانيا)**

---

[322]_ مجلس الدولة، الغرفة الثانية، قرار رقم 022461 صادر بتاريخ 2005/10/18، مجلة مجلس الدولة عدد 7_ 2005، ص 105.

أولا_ عدم مراعاة قواعد العدل والإنصاف في تحديد التعويض:

إن مفهوم العدل والإنصاف الذي نحن بصدد مناقشته ، هو المقابل المالي نقدا كان أم عينا الذي تلزم جهة الإدارة بدفعه للمالك المنزوعة منه ملكيته، وفقا لقرار نزع الملكية للمنفعة العامة الذي يعد المصدر الأساسي للإلزام به[323].

يرى جانب من الفقه أن مبلغ التعويض المستحق للمالك يجب أن يغطي كل الأضرار التي أصابت المنزوع ملكيته وذلك على أساس ما سيلحق به من خسارة وما يفوته من ربح[324].

وعليه يُمنع على الإدارة وضع يدها على العقار ما لم يتم قبول مبلغ التعويض المقترح الذي يجب أن يكون عادلاً ومسبقًا ومنصفًا وفعالاً. علمًا أن الاجتهاد القضائي الإداري الجزائري قد استقر على اعتبار أن مخالفة هذا الإجراء يشكل اعتداءً ماديًا يرتب مسؤولية الإدارة[325].

أكد الدستور الجزائري على فكرة العدل والإنصاف[326] في مادته 20 وهي نفس المادة التي كانت في دستور 1989. وعلى هذا الأساس صدر القانون رقم 91_11 المؤرخ في 27 ابريل 1991 حدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ليؤكد فكرة العدل والإنصاف في مادته الأولى بنصها:

« ***عملاً بالمادة 20 من الدستور، يحدد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وشروط تنفيذه والإجراءات المتعلقة به وكيفيات التعويض القبلي العادل والمنصف***».

رغم محاولة محاول الفقه توضيح مفهوم العدل والإنصاف إلا أنه يبقى مفهوما عامًا

---

[323]_ **إدريس بوزاد**، « دور القاضي الإداري في إرساء مبدأ العدل في التعويض عن نزع الملكية »،المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبد الرحمان ميرة، عدد 01، 2011، ص 151.

[324]_ **سليمان محمد الطماوي**، الوجيز في القانون الإداري، مرجع سابق، ص 611.

[325]_ **عمر حمدي باشا**، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 114.

[326]_ دستور 28 نوفمبر 1996. والتي تقابلها المادة 805 من القانون المدني المصري. راجع:**عبد الرزاق السنهوري** ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد،الطبعة الثالثة الجديدة، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000، ص 631.

إذ الأمر يختلف من قاضي لآخر فما يراه هذا القاضي عادلاً ومنصفًا لا يراه الآخر كذلك،وهو الأمر الذي يُلاحظ من خلال مختلف القضايا المعروضة على القضاء الإداري الجزائري، من خلال قضاة الدرجة الأولى و قضاة مجلس الدولة[327].

أمام كل هذا فإنه يتطلب منه الاستناد إلى مبادئ العدل العامة وبالتالي إدخال اعتبارات ذاتية لتعويض المالك المنزوع ملكيته، مما يجعل دور القاضي في تقدير التعويض وتسوية النزاعات الدائرة حوله يختلف من قضية لأخرى.

يملك القاضي الإداري سلطة تقديرية واسعة في تقدير التعويض متى طلب منه التدخل ولا يتقيد بالتعويض المقترح من طرف الإدارة، كما له أن يلجأ إلى أي إجراء تحقيق يراه مناسبًا للإجابة على المسائل الفنية المتصلة بالنزاع[328].

لكن هذه الحالة الخاصة القائمة أساساً على غياب مفهوم واضح لمبدأ العدل والإنصاف وعدم تخصص القضاة في المادة العقارية وكذا عدم إلمامهم بالمسائل التقنية لتقييم الأملاك العقارية. أدى ذلك إلى عدم تحكم القضاة في مبدأ العدل والإنصاف وهو ما يستدعي من القاضي الاستعانة بأهل الخبرة، أي الخبير العقاري الذي هو الآخر يفتقد إلى التكوين في المجال القانوني.

ثانيا_ عدم تقرير التعويضات الإضافية:

بعد إعداد الوالي قرار التنازل على أساس تقرير التقويم المعد من قبل إدارة أملاك الدولة، يُبلّغ هذا القرار إلى المخاطب بنزع الملكية مع إيداع مبلغ التعويض لدى الهيئة المختصة ويتعلق الأمر بخزينة الولاية.عندئذٍ وجب على المُبلّغ إليه أن يبدي رأيه بشأن المبلغ المقترح، وفي حالة عدم قبوله له أن يرفع دعوى أمام القضاء الإداري على أساس أن المبلغ غير منصف ، أو على أساس عدم الأخذ بعين الاعتبار التعويضات الإضافية.

بناءً على ذلك يمكن أن تكون الإدارة قد أخطأت من أحد الأوجه التالية:[329]

---

[327] _**خالد بعوني**، إجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2003، ص 105.

[328] _**إدريس بوزاد**، « دور القاضي الإداري في إرساء مبدأ العدل في التعويض عن نزع الملكية »،مرجع سابق، ص 152.

- إذا حددت إدارة أملاك الدولة القيمة التجارية للحق العيني محل نزع الملكية بشكل يخالف مقتضيات السوق العقارية المحلية، كأن لا تأخذ بعين الاعتبار الثمن المتداول في السوق أو تخطئ في اختيار طريقة التقويم المناسبة[330].
- إذا لم يتضمن تقرير التقويم التعويضات الإضافية.

من بين هذه التعويضات نجد:

_ **تعويض الحرمان من الانتفاع:** يشمل هذا التعويض ما لحق المالك التاجر من تفويت فرصة الربح أثناء الفترة الانتقالية ما بين رحيله وإعادة تنصيبه، ولم يتضمن المشرع أي تحديد لهذه الفترة أو طريقة احتساب هذه الفترة الضائعة فهي تخضع لتقدير إدارة أملاك الدولة على أساس مبادئ العدالة[331].

_ **تعويض إعادة التنصيب وانخفاض القيمة:** يشمل هذا التعويض مصاريف الرحيل وهي عادة مصاريف النقل وإعادة التركيب، حيث تتمثل هذه التعويضات في شقين قانوني ومادي.

فالشق القانوني هو ما تقتضيه مقتضيات الإيجار الجديد من مبالغ لاسيما منها مبلغ حق التأجير أما الشق المادي فهو ما تتطلبه الأشغال للوصول بالمحل إلى الدرجة التجارية التي كان عليها المحل المنزوع ملكيته.

وعليه متى لم تنص الإدارة في تقريرها على هذه التعويضات الإضافية حَقّ للمضرور منازعة قرار القابلية للتنازل على هذا الأساس[332].

---

[329] _ **أعمر يحياوي**، منازعات أملاك الدولة، مرجع سابق، ص 57.

[330] _ للإشارة أنه هناك عدة طرق لتقييم العقارات من طرف إدارة أملاك الدولة، تختلف حسب اختلاف طبيعة العقار(أرض صالحة للبناء، أرض مبنية، أرض زراعية)، راجع: **أعمر يحياوي**، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، مرجع سابق، ص 87 وما بعدها.

أما في فرنسا فهناك اجتهاد قضائي ثابت يؤكد على سيادة الجهات القضائية المختصة في نزع الملكية في اختيار طرق التقويم المناسبة للتعويض. لمزيد من التوضيحات انظر:

René HOSTIOU, « Référé liberté et paiement de l'indemnité d'expropriation », op.cit, p 545.

[331] _ **عقيلة وناس**، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص97.

[332] _ اقترح الأستاذ أعمر يحياوي وجوب نص القانون على مثل هذه التعويضات في المستقبل من جهة، ومن جهة أخرى يجب أن تكون طرق تقويم العقارات موضوع نص قانوني خاص(**أعمر يحياوي**، الوجيز في الأموال الخاصة، مرجع سابق، ص 107).

_ **التعويض عن المصاريف الخاصة بالبحث عن ملك آخر:**منها ما يتعلق بأتعاب الموثق، أتعاب السمسار، رسوم الطابع والتسجيل، الشهر العقاري...

_ **التعويض عن أشغال غير مستهلكة:** وهي حالة قيام الشخص الذي انتزعت منه ملكيته بأشغال تهيئة أو تجديد ثم يفاجأ بنزع ملكيته دون أن ينتفع بهذه الأشغال فتكون محل قيمة مرتفعة في التعويض[333].

يمكن للمالك أو أصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتها أن يطالبوا بإعادة التقييم على أساس أن قيمة الأملاك قد ارتفعت من تاريخ عملية نزع الملكية وقبل دفع التعويض،حيث أن القانون لم ينص على حالات تعذّر دفع التعويض وحالات إيداعه خزينة الولاية. وعليه فإن ذمة الإدارة تبرأ من التزام التعويض بعد إيداعه الخزينة[334].

وجب تقدير هذه القيمة في اليوم الذي تقوم فيه إدارة أملاك الدولة بالتقييم. حيث نصت المادة 21 الفقرة الثالثة من القانون رقم 91_11 المؤرخ في 27 ابريل 1991 على ما يلي: «*... تقدر هذه القيمة الحقيقيّة في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم...*».

يؤكد ذلك القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2007/07/11، الذي قرر أن تحديد مبلغ التعويض المستحق مقابل نزع الملكية يكون حسب القيمة الحقيقية المعطاة للملك يوم تقييمه من طرف مصلحة الأملاك الوطنية[335].

يتبين على مستوى الواقع العملي، تماطل الإدارة في دفع مبلغ التعويض أو إيداعه خزينة الولاية.يتم وضع اليد دون احترام مبدأ التعويض القبلي، حيث أنه بالإضافة إلى

---

[333]_ حول عناصر تقدير التعويض راجع:

_Jean Mari AUBY et Robert DUCOS ADER, droit administratif, op.cit, p666.

_ غير أنه إذا ثبت أن هذه الأشغال من تحسين المباني والغراس، أنها أجريت بغرض الحصول على تعويض أزيد فإنه لا يستحق التعويض الإضافي.انظر : **عبد الرزاق السنهوري**، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مرجع سابق، ص 636.

[334]_ **محمد لعشاش** ، إشكالات نزع الملكية في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 108.

[335]_ مجلس الدولة، الغرفة الثانية، قرار رقم 034671 الصادر بتاريخ 2007/07/11، مجلة مجلس الدولة، عدد 9_ 2009، ص 86.

انتهاك مبدأ التعويض القبلي فقد يتم أيضا تعدي الهيئات الإدارية على أملاك المواطنين بدون أي سند قانوني.[336]

لذلك تجد الإدارة نفسها في موقع قوة نظرا لما تتمتع به من امتيازات السلطة العامة، فتقوم باستغلال الأماكن لانجاز مشاريع بموجب قرارات بسيطة تتمثل في: محاضر اختيار الأرض دون التقيّد بإجراءات نزع الملكية وتعويض المعنيين[337].

إن الغاية من دفع التعويضات في أوانها تحقق نتيجتين: تمكين الأشخاص المنزوع ملكيتهم بتوظيف واستغلال أموالهم في أوقاتها هذا من جهة ومن جهة ثانية تجعل الإدارة غير مثقلة بديون كما هو الوضع الحالي[338].

بالتالي في ظل عدم قيام الإدارة بدفع أو إيداع مبلغ التعويض مقابل نزع الملكية أو عدم الأخذ بعين الاعتبار التعويضات الإضافية، فلصاحب الأملاك المنزوعة الحق في رفع دعوى أمام القاضي الإداري. بموجب هذا الإجراء يخول للقاضي سلطة تقدير التعويض المناسب الذي لا يجب أن يكون أكثر مما طلبه المدعي ولا أقل مما قدرته الإدارة[339].

---

[336]_ غير أنه طبقا للمادة 37 من قانون المالية 2014 فإنه لا يتم الاستحواذ على ملكية الأملاك المنزوعة إلا بعد تحديد مبلغ التعويض المناسب للضرر حيث نصت المادة على ما يلي: «***لا يتم الاستحواذ على ملكية الأملاك المنزوعة إلا بعد تحديد مبلغ التعويض المناسب للضرر والموافق للقيمة الحقيقية للأملاك المعنية بما فيها مساحة الارتفاق، ووفق السعر الحقيقي للسوق يوم نزع الملكية وإيداعه لدى الخزينة العمومية، لصالح الأشخاص الذين انتزعت منهم الملكية***» انظر المادة 37 من القانون رقم 13_08 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013 ، مرجع سابق.

[337]_**محمد لعشاش**، إشكالات نزع الملكية في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 109.

[338]_**عمار معاشو**،« إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري »، مرجع سابق، ص 160.

[339]_ حيث استعمل المشرع الفرنسي عبارة:

«*le juge, devant statuer dans la limite des moyens et conclusion des mémoires*»

Voir : **André, DELAUBADERE et Yves GAUDEMET,** Traite de droit administratif, Tome 2, droit administratif des biens,11° édition ,Delta édition,2002 ,p301.

الفرع الثاني

سلطات القاضي الإداري في تقدير التعويض

إن مجال المنازعات المتعلقة بالتعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية يملك فيه القاضي الإداري كل الصلاحيات والوسائل لحسمه، فهو يحل محل الإدارة لتقديره. له في هذا الصدد إمكانية إعادة النظر في تقييم الإدارة ومن ثمة تعديل مقدار التعويض **(أولا)** وكذا سلطة اللجوء إلى إجراءات التحقيق من الاستعانة بتقارير الخبراء والانتقال للمعاينة**(ثانيا)** وله أن يأخذ ببعض الأدلة إن كانت مؤسسة ويطرح الأخرى، فهو يبسط الرقابة القضائية على تقييم الأملاك والحقوق المراد نزع ملكيتها وتقدير التعويض المستحق،الأمر الذي يخوله توجيه أوامر للإدارة **(ثالثا)**

أولا_ سلطة تعديل مقدار التعويض:

يملك القاضي الإداري في مجال المنازعات المتعلقة بالتعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية كل الصلاحيات والوسائل لحسمه، فهو يحل محل الإدارة في تقدير التعويض رغم أن سلطة الحلول ممنوحة للإدارة المركزية في إطار الرقابة الإدارية على مرؤوسيها.

ففي حالة منازعة قرار القابلية للتنازل المتضمن التعويض المقترح أمام الجهة القضائية الإدارية، يبسط القاضي الإداري رقابته على التقدير الإداري. حيث يفرض رقابته على التعويض الإداري المقترح من خلال عناصره وطريقة حسابه، وذلك على أساس النصوص القانونية الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة القائمة على القاعدة الدستورية القاضية بأن يكون التعويض عادلاً ومنصفًا وفعالاً ومقدمًا بشكل قبلي وكامل[340]ويشمل جميع ما يلحق المالك من خسارة وما يفوته من كسب[341].

يتقيد كذلك في تحديده للتعويض بالقواعد التي أرساها هو نفسه في ميدان نزع الملكية. من بين هذه القواعد نجد أن المحكمة العليا في غرفتها الإدارية قررت بأنه في

---

[340]_ **Armand COLIN** , Droit administratif des biens ,op.cit, p 445.

[341]– **سليمان محمد الطماوي**، الوجيز في القانون الإداري، مرجع سابق، ص 611.

حالة نزع الملكية ورفع الدعوى قصد تقدير التعويض فإنه يخضع للسلطة التقديرية للقاضي وهذا في قضية (و.س) ضد (ع.ب) ، جاء في القرار ما يلي:

« حيث أن الأمر رقم 48/76 المؤرخ في 25 ماي 1976 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يرسم للإدارة في مادته 17 طرق تحديد التعويضات في المرحلة الأولى أي قبل اللجوء إلى القضاء.

حيث أنه في حالة عدم رضى صاحب الملكية بالتعويض المحدد عن طريق مصالح أملاك الدولة كما تقتضيه المادة 17 من الأمر المذكور فللقاضي كل السلطة لتقييم وتحديد ذلك التعويض بصفة عادلة»[342].

لكن التساؤل المطروح هل للقاضي الإداري السلطة التقديرية الكاملة في إعادة التقييم المعد من طرف الإدارة؟ و عندما يقوم القاضي الإداري بتحديد تعويض جديد يختلف عن التعويض الذي اقترحته مصالح إدارة أملاك الدولة، هل يعد هذا العمل بمثابة حلول القاضي محل الإدارة؟[343]

بالعودة إلى نص المادة 20من القانون رقم 91_11 المؤرخ في 27 ابريل 1991 ،نجدها تنص أن سلطة تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها ترجع إلى إدارة أملاك الدولة بالولاية. بالتالي هي من اختصاص الإدارة حيث لا نجد في هذا القانون ما يسمح للقاضي بأن يحل محل الإدارة في تقدير التعويض عن نزع الملكية في حال عدم تقديره من الإدارة.

غير أنه وفي حالة رفع الدعوى إلى القاضي الإداري فإنه يتمتع بكل السلطة في تحديد التعويض على أساس أن حق الملكية مكرس دستوريًا،الأمر الذي يبرر سلطته الواسعة في حماية هذا الحق ويكون ذلك طبقا لقواعد العدل والإنصاف المكرسة في المادة 20 من الدستور الجزائري[344].

---

[342]_ نقلا عن :**خالد بعوني**، إجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزع الملكية للمنفعة العمومية،مرجع سابق،ص 94.

[343]_ مرجع نفسه، ص 107.

[344]_دستور 28 نوفمبر 1996.

إذا قامت الإدارة باستلام الأملاك دون منحها للتعويض وإيداعه بصفة قبلية، فإن القاضي الإداري يحكم على عملها بأنه اعتداء مادي ولا يقوم بالحلول محلها ويحدد تعويض نزع الملكية وإنما يعتبر عملها بأنه خرق فادح للقانون.

ذهبت المدرسة التقليدية إلى اعتبار سلطة القاضي في الحلول بمثابة معيار للتفرقة بين منازعات الإلغاء ومنازعات القضاء الكامل، باعتبار أن القاضي الإداري لا يملك في منازعات الإلغاء إلاّ أن يلغي القرار المطعون فيه أو يرفض الطعن دون أن يملك سلطة تعديل القرار أو الحلول محل الإدارة بإصدار قرار آخر جديد.

بينما يملك في غيرها من المنازعات كل من سلطة الإلغاء والتعديل والحلول تأسيسا على أن سلطة قاضي الإلغاء تقتصر على الناحية القانونية بينما تمتد في حالة القضاء الكامل إلى الوقائع والقانون[345].

وعليه فإن سلطة القاضي الإداري في تحديد التعويض عن نزع الملكية وتسوية النزاعات التي تثيرها، تتقيد بنص القانون من جهة وبما استقر عليه القضاء الإداري من مبادئ من جهة أخرى،ذلك أن القانون الإداري يجد مصدره الأساسي في القضاء بمختلف المبادئ التي أرساها.

من بين المبادئ المقررة في الفقه والقضاء هي منع القاضي الإداري من التدخل في التسيير الإداري وإعطاء أوامر للإدارة والحلول محلها في المجالات التي هي من اختصاصاتها.

كل هذا لا يعني أن الإدارة لا تخضع إلى رقابة القضاء بل نجد أن دور القاضي الإداري يكمن في إخضاعه لسيادة القانون وتوقيع الجزاء عليها كلما اتضح له أنها اخترقته وذلك في حدود صلاحياته[346].

على هذا الأساس نجد أن القاضي الإداري له السلطة التقديرية في تحديد التعويض دون أن يتقيد المتضرر بالمبلغ الذي اقترحته مصالح الأملاك الوطنية.

---

[345] _**خالد بعوني**، إجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزع الملكية للمنفعة العمومية، مرجع سابق، ص 108.

[346] _ مرجع نفسه، ص 94.

بالتالي فإن القاضي الإداري يبسط رقابته بصفة كاملة على التعويض الإداري المقترح ويقدر تعويضا آخر دون التقيّد بالتعويض الأول. وهذا ما يمكن أن نستخلصه من خلال العبارة التي استعملها القاضي الإداري في القضية المذكورة أعلاه بقوله :

« فللقاضي كل السلطة لتقييم و تحديد ذلك التعويض بصفة عادلة».

يمكن القول أن بسط القاضي الإداري رقابته على عمل الإدارة في مجال التعويض يعد من بين الضمانات الممنوحة للمواطن قصد حماية حق الملكية المكرس دستوريا.على اعتبار القاضي حيادي ويمكن له وبكل موضوعية أن يقدر التعويض مما يحقق نوعا من التوازن بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة.

ثانيا_ سلطة اللجوء إلى إجراءات التحقيق:

بالعودة إلى الفصل الثاني من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجده ينص على إجراءات التحقيق الممنوحة للقاضي الإداري.في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية وبمناسبة النظر في الطعن في مبلغ التعويض،يخوّل للقاضي الإداري الاستعانة بخبير قضائي عقاري **(1)** أو الانتقال بنفسه للمعاينة الميدانية **(2)**

1_ تعيين خبير قضائي:

يمكن للقاضي الإداري[347]في ميدان نزع الملكية أن يستعين بخبير قضائي قصد توضيح أمور فنية تنير له الطريق للوصول إلى تحقيق العدل والإنصاف في التعويض الذي سيحكم به.[348]

أجاز المشرع الجزائري للقاضي الإداري في المادة 858 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية_التي أحالت إلى المواد من(125 إلى 145) _الأمر بإجراء الخبرة[349]، حيث تنص المادة 126 على ما يلي:

---

[347]_ في فرنسا فإن الأمر لسنة 1958 استعمل مصطلح " القاضي العقاري" ثم تم محاولة استبداله بمصطلح " قاضي نزع الملكية" وذلك في القانون المؤرخ في 26 جويلية 1962 لكن القانون المؤرخ في 10 جويلية 1965 عاد لاستعمال مصطلح قاضي نزع الملكية بمعنى قريب عن مصطلح القاضي العقاري، انظر في هذا:

Jean marie AUBY et Robert DUCOS ADER, droit administratif, Op.cit. p 594.

[348]_ **خالد بعوني**، إجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزع الملكية للمنفعة العمومية، مرجع سابق، ص 76.

« يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب من الخصوم تعيين خبير أو عدة خبراء من نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة ».

يتم الأمر بالخبرة قبل الفصل في الطعن المرفوع ضد التعويض المقترح على المتضررين من نزع ملكية العقار أو الحق العيني العقاري، فإذا تبين للقاضي الإداري بأن عناصر تقدير التعويض غير متوفرة في ملف القضية المطروحة، له أن يعيّن خبيرًا أو مجموعة من الخبراء للقيام بمهمة حصر وتحديد عناصر وأسس تقدير التعويض المناسب.

يتم تعيّين هذا الخبير كتابيًا بموجب حكم قبل الفصل في الموضوع سواءٌ أكان الأمر مطروحًا أمام المحكمة الإدارية أم مجلس الدولة. تحدد فيه مهمة الخبير بدقة للبحث في المسائل التقنية المادية وليس في المسائل القانونية التي ترجع للقاضي وحده[350].

يمنح للخبير مهلة لإنجاز خبرته وإيداعها لدى أمانة ضبط الجهة القضائية التي عينته، علما أن القاضي الإداري له الحق في أن يطلب من الخبير أن يحضر أمامه شخصيا في الجلسة للإدلاء بتقريره الشفوي، وله أن يسند الخبرة القضائية إلى خبير واحد أو عدة خبراء إذا رأى القاضي أن القضية تستدعي عدة خبراء[351].

يمكن لأحد الخصوم رد الخبير المعيّن وذلك بتقديم عريضة تتضمن أسباب الرد، توجه إلى القاضي الذي أمر بالخبرة خلال ثمانية (8) أيام من تاريخ تبليغه بهذا التعيّين، ويفصل دون تأخير في طلب الرد بأمر غير قابل لأي طعن.

عندما يأمر القاضي الإداري بإجراء الخبرة فإنه يوضح للخبير المهمة التي يجب القيام بها. صدر في هذا الإطار قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 2001/11/06، جاء فيه ما يلي:

---

[349]_ الخبرة هي إجراء اختياري يمكن للقاضي أن يأمر به من تلقاء نفسه إذا كان الأمر يتعلق بمسائل تقنية بحاجة إلى توضيح من ذوي الاختصاص،أو يأمر بها بطلب من أحد الأطراف، كما يجوز للقاضي الإداري أن يرفض تعيين الخبير إذا طلبه أحد الأطراف إذا تبين له بأن الفصل في النزاع واضح ولا يحتاج إلى الخبرة.

[350]_**Charles DEBBASCH**, Contentieux administrative, 3° édition, Dalloz, 1981,P 524.

[351]_ المادة 126 من القانون رقم08_09، مرجع سابق.

« فيما يخص الموضوع:

_ تعيين السيد (د.م) الكائن مكتبه بحي لُجيكو عمارة (و أ) رقم 185 ، كخبير في القضية بمهمة دراسة الوثائق المتعلقة بنزع الملكية،

_ تعريف المصالح المستفيدين الحقيقيين من الأراضي المنتزعة،

_ تحديد المبالغ المالية لكل قطعة حسب الأسعار المطابق في تاريخ وضع اليد على الأراضي المتنازع من أجلها،

_ تحرير تقرير بذلك في أجل أقصاه (03) ثلاثة أشهر من تاريخ التبليغ بالقرار وإيداع نسخته الأصلية بكتابة ضبط مجلس الدولة »[352].

على الخبير إخطار الخصوم بيوم وساعة ومكان إجراء الخبرة عن طريق محضر قضائي[353]. وله أن يطلب منهم تقديم المستندات التي يراها ضرورية لانجاز مهمته، حيث يسجل في تقريره جميع أقوال وملاحظات الخصوم ومستنداتهم _لاسيما سندات الملكية[354] ومختلف الوثائق المتعلقة بالعقار المنزوعة ملكيته _ و عرض تحليلي عما قام به وعاينه في حدود المهمة المسندة إليه، وكذا نتائج الخبرة .

وهذا كله يجبره على الانتقال إلى المكان المعين في القرار القاضي بتعيينه، فلا يمكن له القيام بالتقرير دون المعاينة الميدانية والقيام بوضع بيان بشأن الملكية المنزوعة وتحديد العقار والمساحة والقيمة المالية له.

إذا تبين للقاضي أن العناصر التي بَنَى عليها الخبير تقريره غير وافية، له أن يتخذ جميع الإجراءات اللاّزمة، كأن يعرض الخبرة المنجزة للرفض، كما يجوز له على الخصوص أن يأمر باستكمال التحقيق.

---

[352]_ مجلس الدولة ،الغرفة الرابعة، قرار رقم 199301 الصادر بتاريخ 2001/11/06 قضية ولاية الشلف ضد ورثة ص ، مجلة مجلس الدولة عدد 2_ 2002، ص 230.

[353]_ المادة 135 من القانون رقم08_09، مرجع سابق.

[354]_ حول ضرورة استظهار سند الملكية، نجد تعليق على قرار مجلس الدولة رقم 012419 بتاريخ 16 ديسمبر2003، انظر:

-**(Z)KRIBI**, « Droit a l'indemnisation en matière d'expropriation », Revue du conseil d'état, N°05,2004, p 46,47.

يضع الخبير تقريره أمام الجهة القضائية التي عينته (المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة) بعد إنجاز مهمته بعدد نسخ يتناسب وعدد أطراف الدعوى، وذلك خلال المدة المحددة في القرار المتضمن تعيينه، ويكون هذا التقرير كتابيًا نظرًا لكون المنازعة الإدارية تتميز إجراءاتها بالطابع المكتوب[355]، و مادام الهدف من الخبرة هو تقدير التعويض في إطار نزع الملكية.

نتيجة لدقة العملية فإنه من المنطقي أن يقوم الخبير بإيداع تقرير كتابي يضمنه مختلف النتائج المتوصل إليها والملاحظات والإجابات حول المسائل الفنية المطلوب الإجابة عليها والتي تساعد القاضي في تحديد التعويض. كما يجب على الخبير أن يطلع الأطراف على التقرير الذي أعده قصد مناقشة الخبرة المنجزة وإبداء الملاحظات حولها.

لكن التساؤل المطروح :ما هو الموقف الذي يتخذه القاضي الإداري اتجاه تقرير الخبير بالتالي هل للقاضي سلطة في قبول أو رفض هذا التقرير؟[356]

بالرجوع إلى نص المادة 141 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نجدها تنص على ما يلي:

« ***إذا تبين للقاضي أن العناصر التي بنى عليها الخبير تقريره غير وافية، له أن يتخذ جميع الإجراءات اللاّزمة،كما يجوز له على الخصوص أن يأمر باستكمال التحقيق، أو بحضور الخبير أمامه ليتلقى منه الإيضاحات والمعلومات الضرورية***».

ونصت المادة 144 من نفس القانون على ما يلي:

« ***يمكن للقاضي أن يؤسس حكمه على نتائج الخبرة.القاضي غير ملزم برأي الخبير، غير أنه ينبغي عليه تسبيب استبعاد الخبرة***».

من خلال المادة الأولى أعلاه يتضح أن للقاضي موقفين من تقرير الخبرة:

---

[355]_**Jean Paul PASTOREL,** Expertise dans le contentieux administratif, L.G.D.J, Paris, 1994, p 87.

[356]_ **خالد بعوني**، إجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزع الملكية للمنفعة العمومية، مرجع سابق، ص 99.

_ **الموقف الأول:** اتخاذ جميع الإجراءات اللازمة وعلى الخصوص استكمال التحقيق أو استدعاء الخبير لتقديم توضيحات حول المسائل الغامضة وإعطاء المعلومات الضرورية وذلك في حالة إذا كان التقرير قد بني على عناصر غير وافية.

_ **الموقف الثاني:** يستفاد بمفهوم المخالفة وهو حالة إذا كانت المعلومات التي بني عليها الخبير تقريره كاملة وشاملة ووافية فيقبل القاضي الخبرة ويتبناه.

حسب هذه المادة يمكن القول أن سلطة القاضي الإداري اتجاه تقرير الخبير المتضمن تقييم الأملاك وتحديد المالكين وأصحاب الحقوق والتعويض اللازم،تكون محصورة بين اتخاذ الإجراءات اللازمة أو القيام باستدعائه.

بالرجوع إلى المادة رقم 144 الفقرة الثانية يتضح أن المشرع ترك للقاضي السلطة الكاملة في الأخذ أو عدم الأخذ برأي الخبير[357]، فهو غير مقيد وإنما له كامل الصلاحيات في اتخاذ الإجراءات الضرورية لإنارة فكره سواءٌ بقبول جزء من تقرير الخبير ورفض الجزء الآخر أم رفضها كلية أم استكمال الخبرة. كل ذلك يدخل في السلطة التقديرية الواسعة للقاضي الإداري في مواجهة تقييم الخبير. فالقاضي غير مرتبط بنتائج الخبرة التي أمر بها[358].

على هذا الأساس فإن للقاضي الإداري سلطة تقديرية واسعة اتجاه تقرير الخبرة.له أن يقدر بكل سلطة وسيادة التعويض اللازم والمقابل لعملية نزع الملكية، ذلك أن القاضي الإداري في القانون الجزائري هو الحامي لحق الملكية من تعسف الإدارة. فرغم إسناده مهمة تحديد التعويض إلى خبير عقاري إلا أن هذا لا ينفي كل السلطة في الحكم بتعويض عادل ومنصف[359]، وكل هذا يظهر من خلال التطبيقات القضائية الجزائرية في ميدان نزع الملكية بصفة عامة والتعويض بصفة خاصة.

---

[357]_**Moustapha LAMROUS** ,«Les litiges fonciers»،EL MOUHAMAT، N°04 ,2006,p 12 .

[358]_ **Charles DEBBASCH** ,Op.cit, p 525.

[359]_**خالد بعوني**، إجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزع الملكية للمنفعة العمومية، مرجع سابق، ص 100.

_ انظر كذلك:

_**André DELAUBADERE et Yves GAUDMET**, Traité de droit administratif, op.cit, p297 .

صدر قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 2001/11/06، رأى القاضي الإداري أنه يستحيل الفصل في القضية دون الاستعانة بخبير بقوله:

« ***حيث أنه طبقا لما استقرت عليه المحكمة العليا وكذا مجلس الدولة أن المسؤول عن التعويض في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هو المستفيد المباشر من هذه العملية،***

حيث أنه ثابت أنه في قضية الحال أن إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هي من مصالح أملاك الدولة، مما يتعين القول أن هذه المصالح تتحمل وحدها التعويضات المستحقة للمستأنف عليهم،

ولكن حيث أنه في الحال يستحيل تعريف وتحديد هذه المصالح مما يتعين تعيين خبير في القضية وإدخال المستفيدين في الخصام»[360].

يتضح من خلال بعض القرارات أنه بالرغم من أن تقييم الخبير غير ملزم للقاضي الإداري الأمر المنصوص عليه قانوناً إلا أنه نظرًا لعدم تخصص القضاة في الجزائر فإنه غالبا في جميع القضايا العقارية بصفة عامة وقضايا التعويض بصفة خاصة يتم اللجوء إلى خدمات خبير عقاري وفي حالات نادرة جدا يتم الانتقال للمعاينة.

2_الانتقال للمعاينة الميدانية[361]:

بالرجوع إلى القانون رقم 91_11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية[362]و المرسوم التنفيذي رقم

---

[360]_ مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 199301 صادر بتاريخ 2001/11/06، قضية والي ولاية الشلف ضد ورثة (ص) ، مجلة مجلس الدولة، عدد 2_ 2002، ص 230.

[361]_الانتقال للمعاينة هي طريقة للإثبات تهدف إلى تمكين القاضي من الحصول على معرفة شخصية للوقائع المشكلة للنزاع.فهي طريقة تسمح للقاضي بتكوين معلومات ميدانية حول موضوع النزاع، حيث تمكن من معرفة أهمية العقار المنزوع ملكيته حول قربه من الطريق العمومي أو موجود في منطقة حضرية وإلى غير ذلك من المقوّمات التي يتمتع بها العقار.

[362]_ قانون رقم 91_11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

93_186المحدد لكيفيات تطبيق هذا القانون[363]، نجدهما لا يتكلمان عن الانتقال للمعاينة ولا عن الخبرة القضائية.

رغم ذلك فإن القاضي الإداري في سبيل تحقيق قواعد العدل والإنصاف بشأن التعويض يرجع إلى هذه الطريقة حسب مقتضيات قانون الإجراءات المدنية والإدارية. نص المشرع الجزائري على هذه الطريقة في المادة 861 التي أحالت إلى المواد من(146 إلى 149).

بالرجوع إلى أحكام هذه المواد، نجد أن الانتقال للمعاينة يكون بناءًا على طلب من المدعي الطاعن في مقدار التعويض أو يحكم به القاضي من تلقاء نفسه، حيث على القاضي خلال الجلسة تحديد مكان ويوم وساعة الانتقال ويدعو الخصوم إلى حضور العمليات[364].

رغم أن الانتقال لمعاينة الأماكن يكون من طرف القاضي، إلا أنه هناك حالات تستدعي من القاضي أن يأمر في نفس الحكم القاضي بالانتقال للمعاينة بالاستعانة بالتقنيّين لمساعدته فهي مسألة اختيارية للقاضي الإداري. يستخلص ذلك من خلال استعمال المشرع عبارة « ***يمكن..***».

ففي التاريخ والساعة المحددتين في الحكم ينتقل القاضي وكاتب الضبط إلى المكان وذلك بحضور الخصوم حيث يمكن للقاضي أثناء معاينته للأمكنة أن يسمع أي شخص من تلقاء نفسه أو بناءًا على طلب أحد الخصوم إذا رأى في ذلك ضرورة[365].

تختتم المعاينة بتحرير محضر عن الانتقال للمعاينة يوقعه القاضي وأمين الضبط ويودع ضمن الأصول بأمانة الضبط[366].

---

[363]_معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 08_202 المؤرخ في 07 جويلية 2008 (ج ر عدد 39 / 2008).

[364]_ المادة 146 من القانون رقم08_09، مرجع سابق.

[365]_ تنص المادة 148 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي« ***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*** ».

[366]_المادة 149 من القانون رقم08_09، مرجع سابق.

بعد قيام القاضي بمعاينة الأمكنة فإنه يتمكن من الحصول على معرفة شخصية ميدانية تسمح له بالوقوف على عناصر النزاع وبالتالي الوصول إلى تقرير تعويض عادل ومنصف عن نزع الملكية.

غير أنه و لعدة اعتبارات فإن القاضي الإداري في مادة نزع الملكية لا يلتجئ إلى هذه الطريقة في تقدير التعويض، وهذا ما يلاحظ من خلال كل التطبيقات القضائية الحالية في مادة نزع الملكية،إذ أنه وفي كل مرة يثور النزاع حول التعويض في نزع الملكية، فإن القاضي الإداري يلتجئ إلى طريق الخبرة القضائية لتقدير التعويض وذلك لتقييم محتوى الأملاك والمبلغ المناسب،كون القاضي الإداري في الجزائر غير مختص في المادة العقارية وغير مجبر على التنقل لمعاينة الأماكن[367].

على عكس القانون رقم 76_48 الملغى الذي حدد إجراءات التعويض في المادة 19 مثلا في حال عدم الاتفاق الودي مسندًا المهمة للقاضي الإداري الذي يتنقل للأمكنة بصفة إلزامية.

حذا المشرع الجزائري في القانون القديم حذو المشرع الفرنسي الذي يلزم قاضي نزع الملكية بالانتقال إلى الأماكن من أجل تحديد التعويضات بنوعيها الأساسية والتبعية لكل شخص معني بحضور الأطراف المعنية مع بيان قاعدة حساب هذه التعويضات. في حين نجد أن القانون رقم 91_11 المؤرخ في 27 ابريل 1991 يفتقر لهذه الإجراءات ولم ينص إطلاقا عليها، ولا يجعل معاينة الأماكن من اختصاص القاضي الإداري.

إذ يكتفي القاضي في التشريع الجديد في حال ما إذا تم الطعن في تقرير التعويض المقترح بجعل تقديره قضائيا بتعيين خبير لحصر الأملاك محل النزع وإعادة تقييمها حسب الأسعار المحددة وقت النزع دون انتقاله إلى الأماكن مكتفيا بتقرير الخبير العقاري[368].

---

[367] _ **خالد بعوني**، إجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزع الملكية للمنفعة العمومية، مرجع سابق، ص 87.

[368] _ **محمد لعشاش**، إشكالات نزع الملكية في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 113.

ثالثا_ سلطة توجيه أوامر للإدارة:

تثير المنازعات التي تعرض على القضاء الإداري مشكلات هامة، سواءٌ أثناء الخصومة القضائية أم بعد صدور القرار القضائي الذي يفصل في تلك المنازعة. ولعل مسألة التنفيذ هي الظاهرة التي ميزت جل تلك المنازعات[369].

و لئن كان المؤسس الدستوري قد أكد على الصرامة في تنفيذ الأحكام القضائية، بحيث أكد على حرصه على ذلك ضمن نص المادة 145 من دستور 1996 بقوله:

«على كل أجهزة الدولة المختصة أن تقوم في كل وقت وفي جميع الظروف بتنفيذ أحكام القضاء»[370].

إلا أنه لا تزال الإدارة في كثير من الأحيان تمتنع عن تنفيذ مختلف ما جاء في الأحكام القضائية المعدلة في منطوقها لقيمة التعويض المحدَّدَة من الإدارة ذاتها.

تقوم الإدارة في مجال نزع الملكية بتقديم تعويض قبلي يودع لدى الهيئة المختصة ويتعلق الأمر بخزينة الولاية في الوقت نفسه الذي يتم فيه تبليغ المعنيين بالأمر بقرار قابلية التنازل المعد من قبل الوالي على أساس تقرير التقويم المعد من قبل إدارة أملاك الدولة[371].

غير أنه وعندما يحكم القضاء الإداري في نزاعات التعويض فإنه يحكم سواء بتعويض أعلى من التعويض المودع، وبالتالي على الإدارة الزيادة في مبلغ التعويض أو يقر بالتعويض المقترح إذا رأى أنه عادلاً ومنصفاً.

هذا الأمر المُضَمَّن في أحكام القاضي الإداري من شأنه أن يطرح إشكالية إمكانية توجيه أوامر للإدارة؟

---

[369]_حول مسألة تنفيذ الأمر الوارد في القرار الإداري، راجع : **باية سكاكني**، دور القاضي الإداري بين المتقاضي والإدارة، مرجع سابق، ص 52.

[370]_ دستور 28 نوفمبر 1996.

لتوضيحات أكثر حول شرح هذه المادة الدستورية راجع:

(A)ZAALANI, Mini encyclopédie de droit algérien, Notions fondamentales et doctrinales, Berti Edition, Alger, 2009, p 493.

[371]_**أعمر يحياوي**، منازعات أملاك الدولة، مرجع سابق، ص 56.

مبدئيا يمتنع القاضي الإداري عن إصدار أوامر للإدارة من أجل تعديل مقدار التعويض طبقا لمبدأ الفصل بين الهيئة القضائية الإدارية والإدارة الفعلية. فالإدارة تقوم بإصدار قراراتها بحرية في حين يستقل القاضي في القيام بعمله المتمثل في الفصل في النزاعات المعروضة عليه كما لا يمكنه أن يجبر الإدارة على تنفيذ حكم الإلغاء[372].

بالرغم من كون حظر توجيه القاضي أوامر للإدارة لم يكن ينص عليه أي قانون إلا أن القضاء كرسه بعدة قرارات، فقد جاء في قرار لمجلس الدولة بتاريخ 11 يونيو 2001 ما يلي:

« ***حيث فعلا فان القاضي الإداري لا يمكن أن يقدم أمرًا للإدارة ولا يمكنه إرغامها مثل ما هو الوضع في قضية الحال على تنفيذ القرار القضائي***»[373].

لذلك اختلف الفقه بشأن هذه المسألة حيث حسب رأي الأستاذ " **احمد محيو**" (لا أرى مانعا في توجيه القاضي أوامر للإدارة ما دام أنه لا يوجد في القانون ما يمنع ذلك كما أنه باستطاعته ذلك في حالتي التعدي والاستيلاء)[374].

أما الأستاذ " **قنطار رابح**" (فإنه ما عدا حالتيّ الاعتداء المادي والاستيلاء يمنع على القاضي توجيه أوامر للإدارة لكن هذا ليس معناه أن الإدارة حرة في تصرفها بل تخضع للرقابة القضائية ولسيادة القانون).

أما الأستاذة " **زروقي ليلى**"(ترى أن سلطة القاضي في توجيه أوامر للإدارة تختلف من حالة لأخرى فالأصل عدم الجواز والاستثناء في حالة التعدي.أما إذا نص القانون على ذلك صراحة فلا حرج).

وبين هذا وذاك جاء القانون رقم 08_09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية لحسم هذا الاختلاف في مواده من (978 إلى 989). حيث منح للقاضي سلطة توجيه أوامر للإدارة، رغم أن اجتهاد القضاء الجزائري كان

---

[372]_**حسين فريجة**، شرح المنازعات الإدارية، دار الخلدونية، الجزائر،2011،ص 325. انظر كذلك: **مسعود شيهوب**، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 345،346.

[373]_ نقلا عن:**حسن بن شيخ أث ملويا**، دروس في المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 472.

[374]_ أحمد **محيو**، المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 202، 203.

يذهب إلى أنه لا يحق للقاضي الإداري توجيه أوامر للإدارة إعمالاً لمبدأ الفصل ما بين السلطات خلافا للوضع في فرنسا حيث يتمتع القاضي الإداري بتلك السلطة[375].

حسب المادة 978 من القانون المذكور أعلاه، فإنه عندما يتطلب الأمر أو الحكم أو القرار إلزام أحد الأشخاص المعنوية العامة المنصوص عليها في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أو هيئة تخضع منازعاتها لاختصاص الجهات القضائية الإدارية _ وهنا فيه إشارة إلى أحكام المادة 09 من القانون العضوي رقم 98_01 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة[376]_ تأمر الجهة القضائية الإدارية سواءٌ مجلس الدولة أم المحكمة الإدارية في نفس الحكم القضائي بالتدبير المطلوب مع تحديد أجل للتنفيذ عند الاقتضاء. والأكثر من ذلك فإنه يمكن فرض غرامة تهديدية في حالة الامتناع عن التنفيذ الكلي أو الجزئي[377].

بالعودة إلى المادة 1030 من القانون الفرنسي لسنة 1995 فإنه في حالة إذا تطلب الأمر أو القرار في مواجهة الشخص المعنوي للقانون العام أو هيئة قانونية من القانون الخاص مكلفة بإدارة وتسيير مرفق عام[378]اتخاذ تنفيذ هذا الإجراء ممكن أن يأمر به في الحكم أو القرار مع تحديد أجل التنفيذ عمومًا ستة (6) أشهر.

يتبين على ضوء الاجتهاد القضائي الإداري، أنه ليس بإمكان القاضي الإداري أن يصدر أوامر أو تعليمات للإدارة فهو لا يستطيع أن يلزمها بالقيام بعمل، وتقتصر سلطته على إلغاء القرارات المعيبة أو الحكم بالتعويض، يظهر ذلك في القرار الصادر عن مجلس الدولة الغرفة الرابعة ملف رقم 5638 بتاريخ 15 جويلية 2002[379].

---

[375]_ **محمد الصغير بعلي**،الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2009، ص 220.

[376]_ قانون عضوي رقم 98_01 مؤرخ في 30 مايو 1998 المحدد لاختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله(ج ر عدد 37 / 1998)معدل ومتمم.

[377]_ للمزيد حول الغرامة التهديدية راجع :**حسين فريجة**، شرح المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 333 وما بعدها.

[378]_ باللّغة الفرنسية : Un Organisme de droit prive chargé de la gestion d'un service public.

[379]_ **محمد لعشاش**، إشكالات نزع الملكية في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 122.

غير أنه هذا الأمر كان قبل صدور القانون الجديد المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية الذي نص صراحة على إمكانية توجيه أوامر للإدارة على الشكل الذي ذكرناه أعلاه.

إذا كان القضاء الجاري قد منع القاضي الإداري من التدخل في التسيير الإداري الذي يبقى من صلاحيات الإدارة وحدها بهدف تحقيق المنفعة العامة، فإنَّ على القاضي الإداري أن يلعب دوره الأساسي في المنازعة العقارية من أجل تحقيق التوازن بين المصلحة الخاصة والعامة للأفراد في مواجهة الإدارة بإخضاع هذه الأخيرة لسيادة القانون.

خاتمة

من خلال ما سبق يمكن القول أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية يوزع الاختصاص بين القاضي العادي والقاضي الإداري حسب الطرف في النزاع بصرف النظر عن طبيعة المنازعة إدارية أم عادية، فالمنازعة في المجال العقاري لا تخرج عن هذا الإطار، فكل منازعة عقارية قد تكون إدارية و قد ينعقد الاختصاص فيها للقاضي العادي.

أدى اتساع مفهوم الملكية العقارية العامة نظرا لكثرة المنظومة القانونية التي تنظمها إلى الاختلاف في المنازعات الناجمة عنها. فتم تبيانه من خلال اختصاص القاضي الإداري في منازعات العقار الفلاحي الذي اختلف الباحثين في المنازعات التي تنشأ عنه، هناك من قال أنها تدخل ضمن اختصاص القضاء العادي حتى ولو كانت الإدارة طرفا فيها بمفهوم المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ذلك كون مثل هذه المنازعات يحكمها القانون الخاص.

في حين رأى آخرون أن هناك نوعين من المنازعات في مجال المستثمرات الفلاحية منازعات تقع بين أعضاء المستثمرة فيما بينهم، ومنازعات تقع بينهم وبين الأشخاص القانونية غير الإدارية التي تدخل ضمن اختصاص القضاء العادي.

أما ما يحدث بين المستثمرة الفلاحية وبين الإدارة فيعود الاختصاص للقضاء الإداري تكريسا للمعيار العضوي المُعتَمد كأساس لتوزيع الاختصاص بين القضاء العادي وبين القضاء الإداري مع الأخذ بعين الاعتبار بعض الاستثناءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أو المنصوص عنها في نصوص خاصة.

يظهر المعيار العضوي في العديد من المنازعات منها ما يتعلق بدعاوى الإلغاء ومنها دعاوى القضاء الكامل كدعوى استحقاق الملكية المرفوعة عادة بين الأفراد وبين الدولة الممثلة في الوالي ومديرية أملاك الدولة. وذلك عندما يتعلق الأمر بالمنازعة في ملكية الدولة للأراضي الفلاحية الممنوحة للمنتجين أصحاب المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية.

أصدر مجلس الدولة في هذا المجال مجموعة من القرارات القضائية المكرسة للمعيار العضوي كأساس لتطبيقه على منازعات القضاء الكامل في مجال المستثمرات الفلاحية.

يظهر من خلال ذلك تمسك المشرع الجزائري بالمعيار العضوي كأساس لاختصاص القضاء الإداري في مجال المنازعات العقارية في ميدان المستثمرات الفلاحية رغم أن قانون المستثمرات الفلاحية لا يجيب على العديد من الإشكاليات التي كثيرا ما تطرح في الحياة العملية في مجال الاختصاص، الأمر الذي أدى إلى تطبيق القواعد العامة.

نجد كذلك المعيار الموضوعي حيث يقام عليه أساس الاختصاص في إلغاء القرارات التنظيمية أو الفردية، ويظهر ذلك من خلال مواضيع تلك المنازعات التي غالبا ما تتعلق بإلغاء قرارات إدارية نظرا لعدم مشروعيتها من حيث عدم الاختصاص أو كونها مشوبة بعيوب الشكل أو الإجراءات أو مخالفة القانون أو المطالبة بالتعويضات عن الأضرار التي تلحق بالمستثمرين أصحاب الامتياز.

ولما كانت المنازعة العقارية في مجال المستثمرات الفلاحية منازعة إدارية بتطبيق المعيار العضوي أو الموضوعي وجب أن تخضع هي الأخرى إلى الشروط المنصوص عليها قانونا في مجال المنازعات الإدارية.

لذلك فإن كل دعوى ترفع أمام القضاء يجب أن تستوفي الشروط المحددة قانونًا من صفة ومصلحة وأن يكون القرار المطعون فيه قرارًا إداريًا و صادرًا عن سلطة إدارية و نهائيًا، بالإضافة إلى احترام مواعيد الطعن في تلك القرارات طبقا للقواعد العامة نظرا لعدم نص المشرع الجزائري على ذلك.

توصلنا كذلك أن المنازعات العقارية في مجال العقار الحضري التي تكون الدولة طرفا فيها، تشكل نسبة لا يُستهان بها من مجموعة هذه المنازعات،حيث بلغت حجما لا يمكن تجاهله سواءٌ في مجال التنازل عن أملاك الدولة أم السكنات الوظيفية.

أحدث المشرع للنظر في عملية التنازل عن أملاك الدولة لجنة الدائرة ولجنة الولاية كجهة إدارية تنظر في الطعون قبل اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة. التي غالبا ما

ترفع أمام القاضي الإداري نظرا لكون كل القرارات المتخذة في إطار تطبيق قوانين التنازل عن العقارات التابعة للدولة هي قرارات إدارية (قرارات لجنة التنازل عن العقارات التابعة للدولة، العقود الإدارية المحررة من قبل إدارة أملاك الدولة، قرارات الوالي إثر الطعون أمام لجنة الولاية في قرارات لجنة الدائرة).

كما أن فكرة الاختصاص القضائي مرتبطة أساسًا بالمعايير المانحة الاختصاص من خلال تبيان موضوع تلك المنازعات من تحديد طبيعة الأملاك محل التنازع والتطرق لمجموعة الأملاك العقارية القابلة للتنازل وغير القابلة للتنازل والأشخاص الذين يخول لهم القانون حق الاستفادة من التنازل في إطار القانون رقم 81_01 المؤرخ في 07 فبراير 1981 والمرسوم التنفيذي رقم 03_269 المؤرخ في 07 أوت 2003.

الأمر الذي نجده كذلك في منازعات السكنات الوظيفية باعتبارها منازعات إدارية في ميدان العقار الحضري من خلال المعيار العضوي والمعيار المادي اللذان يعدان أساس الطعن في القرارات الإدارية الصادرة في مجال تسيير السكنات الوظيفية بتوافر شروط الطعن فيها كوجود أحد العيوب الخارجية أو الداخلية التي تجعلها قابلة للإلغاء.

بمناسبة هذا العمل منح المشرع للقاضي الإداري سلطة الفصل بالطرد من السكن الوظيفي وذلك في دعاوى القضاء الكامل.

غير أنه الملاحظ هو الموقف المتضارب بين مجلس الدولة والمحكمة العليا حول التنازع الايجابي المتمثل بتمسك كل جهة قضائية باختصاصها بنظر منازعات شغل المساكن الوظيفية يستدعيان تدخل محكمة التنازع لترجيح احدهما على الآخر من اجل توحيد الاجتهاد القضائي بين النظامين العادي والإداري وبالنتيجة توحيد تطبيق القانون.

في مقابل ذلك، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية الخاصة أمر ثابت وغير مختلف فيه. سواء ما تتعلق باختصاصه في المنازعات الناجمة عن إثبات الملكية العقارية الخاصة أم بنزع تلك الملكية المحمية دستوريا.

فحدد المشرع لإثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة، شهادة الحيازة و عملية التحقيق العقاري للحصول على سند ملكية على أساس التقادم المكسب.

فيحق للمالك الحقيقي الذي بيده سند ملكية مُشهر، المبادرة برفع دعوى قضائية ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي سلم شهادة الحيازة أمام المحكمة الإدارية الكائنة بدائرة موقع العقار المعني، للمطالبة بإلغاء هذه الشهادة مع التعويض المناسب عن الأضرار التي يمكن أن تلحق به. فعندئذ ينعقد الاختصاص للقاضي الإداري باتخاذه قرارا قضائيًّا إداريا بإلغاء أو عدم إلغاء هذه الشهادة.

كما قد تترتب منازعات عن عملية التحقيق العقاري تمنح هي الأخرى الاختصاص للقاضي الإداري، كون مقرر رفض الترقيم العقاري الصادر عن المدير الولائي للحفظ العقاري يعد قرارًا إداريًا قابل للطعن فيه أمام القضاء الإداري.

كما اوجب المشرع لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة شهر جميع التصرفات الواردة على العقار وفقا للإجراءات المحددة قانونا التي هي الأخرى تكون محل رقابة من القاضي الإداري.

رأينا كذلك أن للقاضي الإداري الاختصاص الواسع في مراقبة عملية نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، من خلال مراقبته لتقدير التعويض المعد من طرف الإدارة وإمكانية إلغائه للقرارات الإدارية الصادرة بمناسبة عملية نزع الملكية بعد رفع دعاوى الإلغاء من طرف الأشخاص المعنيين لعدم مشروعيتها سواء الداخلية أم الخارجية.

فرغم ما يتمتع به القاضي الإداري من سلطات واسعة في مراقبة إجراءات نزع الملكية بصفة عامة والتعويض بصفة خاصة، إلاّ أن دوره يبقى محدودا وغير فعال نتيجة لتبعيته لجهاز الإدارة ويظهر ذلك بعدم قدرته مراعاة الموازنة بين الملكية الخاصة من جهة ومقتضيات المنفعة العامة من جهة أخرى. ولا يتأتى له ذلك حسب رأي بعض القانونيّين إلاّ إذا كان متخصصًا ومُلِمًّا بالمادة العقارية والمسائل التقنية فيها.

إذن الملاحظ من خلال ما سبق أن القاضي الإداري مكلف بالبحث عن مصدر قواعد التقاضي الإدارية، فهو مكلف بتحقيق الملائمة والتوازن بين المصلحة العامة (الإدارة) والمصلحة الخاصة (الأفراد) الذي يتعين حمايتهم من تعسف الإدارة في مختلف المجالات العقارية وهذا بسبب المركز القوي الذي تتمتع به.

من هنا يتبيّن الدور المنشئ للقاضي الإداري الذي يتجاوز نظيره في القضاء العادي من مجرد دور تطبيقي لإجراءات التقاضي من تفسير وإيجاد حلول مناسبة للروابط القانونية التي تنشأ بين الإدارة والأفراد.

كما يتضح لنا أن المشرع لم ينص على الجهة القضائية المختصة في المنازعات العقارية بصفة دقيقة، حيث كان من المفروض أن يكون من اختصاص القضاء الإداري بالتنصيص حيث ترك الأمر أمام المتقاضي أو القاضي، و في غالب الحالات يتبين عدم قدرة المشرع الجزائري على تحديد الجهة القضائية صاحبة الاختصاص و يكتفي بالنص عليها بالتقنين المبهم بالعبارة المألوفة « ***يمكن الطعن أمام الجهات القضائية المختصة*** ».

يعد هذا الأمر نوع من العجز الذي يتصف به المشرع الإداري ولا نلاحظه بالمقابل عن المشرع المدني، حيث في كثير من الأحيان يستعمل تعابير عامة لا يمكن أن تترجم إلى الواقع إلا بجهد كبير كما هو الحال في القوانين المنظمة للملكية العقارية العامة، حيث يظهر جليا عدم وضوح الجهة المسيرّة من الجهة المالكة. مما يصعب الأمر أمام الشخص العادي الذي يريد منازعة الإدارة.

أما من جانب الاختصاص الموضوعي ففيه الكثير من الإشكالات. نظرا لاعتماد المشرع على إصدارات قانونية غير متسلسلة ثم تتبعها الإدارة المركزية بتعليمات ومذكرات التي قد تجمد مادة قانونية في حد ذاتها في بعض الحالات، الأمر الذي يجب إعادة النظر فيه. بالإضافة إلى وجوب تحديد أنواع القرارات الإدارية القابلة للطعن فيها أمام القضاء الإداري تحديدا واضحا.

أما من ناحية التخصص نلاحظ افتقار القضاء الإداري إلى هذه الخاصية، حيث يفصل القاضي الإداري في جميع القضايا الإدارية على تنوعها وتعددها الأمر الذي يصعب عليه الإلمام بجميع المجالات، خاصة في المجال العقاري وهذا على عكس القضاء العادي الذي ينفرد بقسم عقاري خاص على مستوى المحاكم العادية.

بناءا على ذلك يمكن تقديم بعض الاقتراحات من أجل تفادي مثل هذه النزاعات مستقبلا، وهي:

1. إنشاء محاكم عقارية إدارية لفض النزاعات المتعلقة بهذه المادة.
2. تكوين قضاة متخصصين في القانون العقاري.
3. إنشاء معهد وطني للدراسات العقارية بمشاركة كل من وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، وزارة العدل، وزارة الفلاحة، وزارة السكن، وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة المالية، يكلف بدراسة القانون العقاري وكذا المنازعات العقارية المتعلقة بها.
4. القيام بدورات تكوينية وأيام دراسية على مستوى الجامعات تحت إشراف الأساتذة المتخصصين في المجال العقاري من أجل وضع النقاط على المشاكل الناجمة عن القوانين ومن ثمة الخروج بتوصيات من شأنها المساهمة في التقليل من المنازعات.
5. تفعيل الرقابة الميدانية على المستوى الولائي من طرف المفتشيات الجهوية لأملاك الدولة والحفظ العقاري من أجل متابعة الإجراءات المعمول بها من طرف الموظفين التابعين لإدارة أملاك الدولة مع وضع آليات فعالة للمتابعة.
6. إنشاء هيئة إدارية وطنية ذات اختصاص في الميدان العقاري تسهر على مراقبة جميع التطورات الحاصلة في العقار وتقدم اقتراحات لإعادة النظر في القوانين السارية بالتالي المساهمة في وضع تعديلات دقيقة وفعالة.
7. إصدار نص قانوني واحد يحكم الملكية العقارية على غرار ما هو معمول به في التشريعات المقارنة بتسميته قانون الملكية العقارية، الأمر الذي من شأنه المساهمة في التقليل من المنازعات العقارية وتحديد الاختصاص تحديدا دقيقا.

تم بحمد الله

ملاحق

ملحق رقم: 01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مجلس قضاء **باسم الشعب الجزائري**

الغرفة الإدارية **قرار إداري**

قضية رقم:2003/348.

فهرس رقم: 2003/519.

جلسة يوم: 2003/11/09.

فصلا في الدعوى المرفوعة:

المدعي:.....

من جهة.

المدعى

عليه:.....

من جهة أخرى.

بحضور:.....

وعليـــه فـــإن المجلـــس

بعد الاطلاع على العريضة الافتتاحية للدعوى.

بعد الاطلاع على محضر عدم الصلح المحرر في 2003/06/15.

بعد الاطلاع على طلبات النيابة العامة المكتوبة والمؤرخة في 2003/09/30.

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى.

بعد المداولة قانونا.

من حيث الشكل:الدعوى مقبولة لرفعها طبقا للمادة 169 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية.

من حيث الموضوع: وبعد الاطلاع على عرائض الطرفين وما جاء فيها وعلى المستندات المقدمة للنقاش تبين للمجلس الآتي:

حيث أن موضوع النزاع ينصب على المسكن الوظيفي الإلزامي الواقع داخل معهد التكوين المهني والذي يحتله المدعى عليه من قبل بصفته مساعد تقني وبيداغوجي بهذا المعهد وهذا بموجب مقرر صادر عن مصالح المدعية بتاريخ 1983/01/10 وكون المستفيد من هذا المسكن تمت إحالته على التقاعد بتاريخ 1996/08/26 لذلك فالمدعية تطالب بإلزامه بالخروج من هذا السكن أما المدعى عليه فيطال برفض الدعوى على الحال أو انعدام التأسيس.

وحيث بالإطلاع على مقرر التنازل عن السكن محل النزاع الصادر عن مصالح المدعية بتاريخ 1983/01/10 لاسيما البند الثاني منه الذي ينص على عدم حق البقاء في السكن بانتهاء عمل المستفيد لدى مركز التكوين المهني وكون علاقة العمل انتهت بإحالته على التقاعد كما ثبت من الوثائق المقدمة بالملف وعمله فلا يحق له البقاء في الأمكنة ويتعين إلزامه وكل محتل بإذنه بالخروج منها.

وحيث أن خاسر الدعوى يتحمل المصاريف القضائية عملا بنص المادة 225 من قانون الإجراءات المدنية.

لهذه الأسباب ومن أجلها

قضى المجلس الغرفة الإدارية قرارا علانيا حضوريا ابتدائيا

في الشكل: قبول الدعوى.

في الموضوع:إلزام المدعى عليه وكل شاغل بإذنه بإخلاء السكن المتنازع عليه بالمعهد الوطني المتخصص في التكوين المهني.

المصاريف القضائية على خاسر الدعوى.

بهذا صدر هذا القرار بمقر المجلس بتاريخ المذكور أعلاه ووقع على أصله كل من الرئيس والمستشار المقرر وأمين الضبط.

الرئيس(ة) **المستشار المقرر** **أمين الضبط**

ملحق رقم:02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مجلس الدولة باسم الشعب الجزائري

الغرفة الرابعة قرار

ملف رقم:014319.

فهرس رقم: 424.

قرار بتاريخ: 2005/05/03.

فصلا في الدعوى المرفوعة:

بين:.....

من جهة.

وبين:.....

من جهة أخرى.

وعليه فإن مجلس الدولة

في الشكـــــــل:

حيث أن الاستئناف الأصلي مقبول شكلا لاستفائه أوضاعه الشكلية بناء على المادة 227، 241 و 245 من قانون الإجراءات المدنية.

حيث أن الاستئناف الفرعي جاء كذلك مستوفي لأوضاعه القانونية مما يتعين قبوله شكلا بناء على المادة 103 من قانون الإجراءات المدنية.

في الموضـــوع:

حيث يتجلى من دراسة الملف أن ورثة شناوي طعنوا بالاستئناف ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء البويرة بتاريخ 2000/12/17 رقم 282 و الذي قضى برفض الدعوى على الحال.

حيث أن المستأنفين التمسوا الإشهاد أن إجراءات التطهير أصبحت مستحيلة بعد رحيل المعمر الفرنسي المدعو" كزنوفة بيار" والقضاء بإلغاء القرار المستأنف والتصدي من جديد إلزام المستأنف عليها بالطرد والتخلي عن القطعة الترابية محل النزاع مع تعويض قدره 100.000 دج ، واحتياطيا الحكم بتعيين خبير مختص للقيام بمعاينة القطعة الترابية محل النزاع وتحديد كيفية استغلال المستثمرة وعلى أي أساس.

حيث أن المستأنف عليها المستثمرة الفلاحية سي الحواس التمست إلغاء القرار المستأنف والتصدي من جديد الحكم برفض الدعوى الأصلية لعدم الاختصاص النوعي واحتياطيا الحكم برفض الدعوى لعدم التأسيس وعلى المستأنفين بأدائهم للمستأنف عليها تعويضا قدره 50.000 دج عن المرافعة التعسفية.

حيث أن المستأنفين ورثة شناوي جيلالي يزعمون أنهم مالكين لقطعة أرض تدعى" خربة الجديات" بدوار عين حازم بلدية الهاشمية بمساحة 4 هكتار آلت إليهم إرثًا من المرحوم والدهم شناوي جيلالي بن الحاج الذي توفي في سنة 1971.

إن والدهم في قيد حياته قام برهن القطعة الترابية محل النزاع للمدعو" كزنوفة بيار" لمدة 7 سنوات بموجب عقد رهن مؤرخ في 1941/11/11.

وحيث أن المستأنفين يدّعون أن والدهم استرجع القطعة بعد الثورة التحريرية واستغلها هو بعد وفاته أولاده حتى 1986 أين قامت المستأنف عليها بالتعدي على قطعتهم الترابية، ورحيل المدعو " كزنوفة بيار" والذي عرقل الأمر واستحال تطهير الأرض من الرهن.

و حيازتهم للقطعة هي حيازة قانونية، سليمة لاسيما وأن الملكية المتنازع من أجلها هي ملك خاص لهم.

حيث أن المستأنف عليها أنكرت التعدي والاستيلاء.

حيث أنه بالرجوع إلى القرار المعاد فيتبين أن قضاة الدرجة الأولى قد أخطئوا عندما اعتبروا أن النزاع من اختصاص القضاء الإداري، فإن النزاع قائم بين المستأنفين والمستثمرة الفلاحية سي الحواس، كما أن موضوع طلب المستأنفين هو الطرد والتخلي و لا إلغاء قرار إداري أو تعويض، و أن المستأنفين يدعون بالملكية والقرار المعاد رفض دعواهم على الحال طالبا منهم تطهير الأرض من الرهن وكل ذلك كافي للإظهار أن النزاع له طابع مدني وعليه ينبغي إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد التصريح بعدم الاختصاص النوعي بناء على المادة 7 مكرر من قانون الإجراءات المدنية.

حيث أن المستأنفين يتحملون المصاريف القضائية بناء على المادة 270 من قانون الإجراءات المدنية.

لهذه الأسبـــــــــــــاب

_ **يقضي مجلس الدولة:**علنيا غيابيا بالنسبة لمديرية أملاك الدولة ونهائيا.

في الشكل: قبول الاستئنافين الأصلي والفرعي.

في الموضوع:إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد التصريح بعدم الاختصاص النوعي.وتحميل المستأنفين المصاريف القضائية.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الثالث من شهر ماي سنة ألفين وخمسة من قبل الغرفة الرابعة المشكلة من السيدات والسادة:

منور يحياوي نعيمة	الرئـــــــيسة
عبد الصادوق سمية	مستشارة الدولة المقررة
بن صاولة شفيقة	مستشارة الدولة
خنفر حمانة	مستشار دولة

عبد الرزاق زوينة	مستشار دولة
بوراوي عمر	مستشار دولة

بحضور السيد شهبوب فضيل محافظ الدولة وبمساعدة السيد/ حجوط حسان أمين الضبط.

الرئيسة	**مستشارة الدولة المقررة**	**أمين الضبط**

ملحق رقم:03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مجلس الدولة باسم الشعب الجزائري

الغرفة الثالثة قرار

ملف رقم:015998.

فهرس رقم: 468.

قرار بتاريخ: 2005/05/17.

فصلا في الدعوى القائمة:

بين:.....

من جهة.

وبين:.....

بحضور:.....

من جهة أخرى.

وعليـــــــــــــــــــه

من حيث الشكل:

حيث أن الاستئناف جاء في الآجال القانونية و مستوفيا للشروط الشكلية لذلك فهو مقبول شكلا.

من حيث الموضوع:

حيث أن أصل النزاع يتمثل في مطالبة المستثمرة الفلاحية الجماعية رقم 01 تعويضا من البلدية على قلعها لها 30 شجرة زيتون عندما قامت هذه الأخيرة بشق طريق بين مشدالة وقرية بندي يخلف.

وحيث صدر من الغرفة الإدارية قرار تمهيدي غيابي في حق البلدية بتعيين خبير وذلك بتاريخ 2001/03/12.

وحيث رفعت البلدية معارضة في هذا القرار الغيابي انتهت إلى رفض المعارضة شكلا لوقوعها خارج الآجال القانونية.

وحيث استأنفت البلدية هذا القرار تنازع في مسألة تعيين الخبير هذا الأخير الذي عين بالفرز التي تذكر البلدية أنه كانت غائبة.

وحيث أنه كان على البلدية أن تقود بمعارضتها في الآجال القانونية غير أنه بالرجوع إلى ملف القضية نجد أن البلدية سجلت هذه المعارضة بعد أكثر من شهر ونصف مما يجعلها خارج الآجال القانونية وبالتالي فإن القرار سليم.

لهذه الأسبـــــــــــــاب

_ **يقضي مجلس الدولة:** حضوريا .

في الشكل: قبول الاستئناف شكلا.

في الموضوع:تأييد القرار المستأنف.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ السابع عشر من شهر ماي سنة ألفين وخمسة من قبل الغرفة الثالثة بمجلس الدولة المشكلة من السادة:

سلايم عبد الله الرئـــــــــيس

مسعودي حسين مستشار الدولة المقرر

نويري عبد العزيز	مستشار الدولة
سعيود خديجة	مستشارة دولة
فرقاني عتيقة	مستشارة دولة
عجالي سعاد	مستشارة دولة

بحضور السيدة/درار دليلة مساعد محافظ الدولة وبمساعدة السيدة/بن قارة مونية أمينة قسم الضبط.

الرئيس **مستشار الدولة المقرر** **أمينة قسم الضبط**

ملحق رقم:04

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مجلس الدولة **باسم الشعب الجزائري**

الغرفة الرابعة **قرار**

ملف رقم:043880.

فهرس رقم: 740.

قرار بتاريخ: 2008/06/25.

فصلا في الدعوى المرفوعة:

بين:.....

من جهة.

وبين:.....

من جهة أخرى.

وعليه فإن مجلس الدولة

من حيث الشكل:

حيث أن الاستئناف جاء مستوفيا للشروط الشكلية المنصوص عليها قانونا بالمواد 241_ 242_ 277 من قانون الإجراءات المدنية وعليه يتعين قبوله شكلا.

من حيث الموضوع:

حيث يلتمس المستأنفين إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد بإبطال العقد الإداري رقم 172 المسجل في سنة 1993 المشهر بالمحافظة العقارية بصور الغزلان

تحت رقم 166 حجم 02 وإلزام المستأنف عليهما وكل شاغل بإذنهما بالخروج من القطعة الأرضية محل النزاع وعدم التعرض لهم في وضع اليد وحفظ حقهم في المطالبة بالتعويض بدعوى مستقلة.

حيث التمسوا احتياطيا تعيين خبير عقاري للإطلاع على العقد المحرر في 1875/02/19 رقم 24 للتأكد من طبيعة القطعة الأرضية ومن مالكها الأصلي.

حيث يؤسسون طلبهم على أن القطعة الأرضية الممنوحة للمستثمرة " خوماري سليمان" ملكا لمورثهم بموجب العقد المشار إليه أعلاه ويتعين بالتالي إلغاء العقد الإداري الخاص بالمستثمرة.

حيث يعيبون على القرار المستأنف تطبيق المادة 91 من المرسوم 63/76 التي لا تتعلق بإجراءات رفع الدعوى.

حيث أن مدير أملاك الدولة لم يجيب ولا يوجد ما يثبت تبليغ العريضة له تبليغا صحيحا.

حيث أن المستأنف عليها المستثمرة الفلاحية " خوماري سليمان" لم تجيب ولا يوجد ما يثبت تبليغ العريضة لها تبليغا صحيحا.

وحيث أنه يستخلص من طلبات المتدخلة في الخصام الاستجابة لطلبات المستأنفين.

حيث أنه وبعد الإطلاع على المستندات.

وحيث أنه يستخلص من معطيات القضية أن المستأنفين أقاموا الدعوى وطلبوا أصلا إلزام المستثمرة الفلاحية " خوماري سليمان" الخروج والتخلي عن الأرض محل النزاع المسماة " الشواف" البالغ مساحتها 103 هكتار 70 آر تحت غرامة تهديدية 5000 دج/ يوم على أساس أنها ملكا لهم وكانت في حوزتهم إلى غاية 1971 ثم أنشأت عليها المستثمرة الفلاحية بعد إعادة هيكلة المستثمرات.

وحيث ثابت بالتالي أن الطلبات المقدمة أمام المجلس لأول مرة طلبات جديدة لا يمكن أخذها بعين الاعتبار.

لكن وحيث وفيما يتعلق بطلب إلزام المستثمرة إخلاء القطعة الأرضية.

وحيث ثابت أن هذا النزاع المتعلق بواقعة التعدي حسب ما جاء في دفوع المستأنفين في هذا الجانب يخص أشخاص طبيعيين لا يخضعون للقانون العام.

وحيث أنه وبعد الإطلاع على القرار المستأنف والمستخلص منه أن المجلس قضى بعدم قبول الدعوى لمخالفة أحكام المادة 91 من المرسوم 63/76 وذلك على أساس أن المستأنفين لم يقدموا شهادة نقل الملكية بعد الوفاة.

لكن وحيث أن عدم تقديم الشهادة الناقلة للملكية بعد الوفاة لا يدخل ضمن شروط رفع الدعوى وإنما في إثبات سند الملكية.

وحيث وبناء على ذلك فإن قضاة الدرجة الأولى لم يطبقوا صحيح القانون ويتعين بالتالي إلغاء القرار المستأنف.

وحيث ثابت أنه و مادام أن النزاع يتعلق بمسألة التعدي ومطالبة المستأنفين إخلاء القطعة محل النزاع من اختصاص القضاء العادي يرى المجلس الفصل بعدم الاختصاص النوعي.

حيث أن المصاريف يتحملها المستأنفين طبقا للمادة 270 من قانون الإجراءات المدنية.

لهذه الأسبـــــــــــــاب

_ **قرر مجلس الدولة:**علنيا حضوريا للمخل في الخصام غيابيا لباقي الإطراف ونهائيا:

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع:إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد عدم الاختصاص النوعي.وتحميل المستأنفين المصاريف القضائية.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الخامس والعشرين من شهر جوان سنة ألفين وثمانية من قبل الغرفة الرابعة المشكلة من السيدات والسادة:

منور يحياوي نعيمة	الرئـــــــــيس
بونشادة حورية	مستشارة الدولة المقررة
بن صاولة شفيقة	مستشارة الدولة
خنفر حمانة	مستشار دولة
بوبكر محمد	مستشار دولة
عبد الصادوق سمية	مستشار دولة

بحضور السيد شهبوب فضيل محافظ الدولة وبمساعدة الأستاذة بلعشية يمينة أمينة الضبط.

الرئيس **مستشارة الدولة المقررة** **أمينة الضبط**

ملحق رقم:05

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مجلس قضاء **باسم الشعب الجزائري**

الغرفة الإدارية **قرار إداري**

قضية رقم:00610/09.

فهرس رقم: 00265/10.

جلسة يوم: 2010/03/28.

فصلا في الدعوى المرفوعة:

بين:.....

من جهة.

وبين:.....

من جهة أخرى.

وعليـــه فـــإن المجلـــس

بعد الاطلاع على العريضة الافتتاحية للدعوى وكافة المقالات.

بعد الاطلاع على المواد 18، 13 و 800، 801، 815 من ق إ م إ.

بعد الاطلاع على محضر عدم الصلح ومستندات القضية ومناقشتها.

بعد الاطلاع على طلبات النيابة العامة المكتوبة.

بعد الاستماع إلى تقرير المستشار المقرر في تلاوة تقريره.

بعد المداولة وفقا للقانون.

من حيث الشكل:حيث أن المدعيان وإن كانا من ضمن أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية المسماة بوجمعة 04 المنبثقة عن مزرعة عبد العزيز بلدية الرواوة ولاية البويرة إلا أنهما قد تنازلا عن حقهما المتمثل في حق الانتفاع ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية آنفا بموجب عقد تنازل توثيقي مسجل ومشهر حرره الموثق بتاريخ 2003/04/23 بعد حصول الموثق على موافقة مديرية أملاك الدولة باعتبارها المالكة الأصلية لأرض المستثمرة الفلاحية السابقة الذكر أعلاه وفقا للمراسلة رقم 2003/3022 بتاريخ 2003/06/24 قد تنازلا صراحة المدعيان عن حقهما هذا في الانتقال بالمستثمرة الفلاحية السالفة الذكر أعلاه لفائدة المدعى عليهما عيشون علي بن الحاج وعيشون هيشام بن علي مقابل مبلغ مالي قدره خمسمائة ألف دينار جزائري لكل واحد منهما ومن ثم فإن المدعيان فقدا الصفة والأهلية في التقاضي منذ تاريخ إبرام عقد التنازل التوثيقي بمحض إرادتهما وموافقة مديرية أملاك الدولة مما يجعل دعواهما غير مقبولة شكلا لانعدام الصفة وأهلية التقاضي لدى المدعيان طبقا لنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

حيث أن المصاريف القضائية على عاتق من تقع عليه الدعوى طبقا لنص المادة 419 من ق إ م .

لهـــــــــذهالأسبـــــــــــاب

قررت الغرفة الإدارية علانيا حضوريا ابتدائيا

في الشكل: عدم قبول الدعوى لانعدام الصفة في المدعيان.

المصاريف القضائية على المدعيان.

الرئيس(ة) **المستشار المقرر** **أمين الضبط**

ملحق رقم:06

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

قرار

المحكمة الإدارية

قضية رقم:00735/11.

فهرس رقم: 00228/12.

جلسة يوم: 2012/04/09.

فصلا في الدعوى المرفوعة:

بين:.....

من جهة.

وبين:.....

من جهة أخرى.

وعليه فإن المحكمة

_ بعد الاطلاع على العريضة الافتتاحية للدعوى والرد عنها.

_ بعد الاطلاع على طلبات السيدة محافظة الدولة المؤرخة في 2012/03/19 المرفقة.

_ بعد الاطلاع على أوراق الدعوى ومناقشتها من طرف أعضاء الغرفة.

_ بعد المداولة قانونا.

في الشكل:حيث أن هذه الدعوى استوفت شروطها الشكلية فهي مقبولة شكلا.

في الموضوع: حيث أن هذه الدعوى تهدف إلى إلغاء قرار التعديل المؤرخ في 2010/03/09 تفاجئت لتعديل القرار الذي أنشأها وذلك بتعويض السيد ليمام محمد بابنه ليمام كمال وهذا التعديل وفقا لأحكام القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة وهو قانون ملغى بموجب القانون الجديد المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية وقرار التنازل جاء مخالفا للقانون 03/10.

حيث أن المدعي عليه في محضر رده تمسك أن القرار الولائي في إعداد إلغاءه صدر قبل صدور القانون الجديد في 2010/08/15 وأن القانون 03/10 غير قابل للتطبيق على مقتضيات القرار الولائي طبقا للمادة 2 من القانون المدني التي تنص صراحة أن القانون لا يسري إلا على المستقبل وليس له أثر رجعي.

حيث يتضح للمحكمة من التصفح الدقيق للملف أن المدعية المستثمرة الفلاحية المسماة بودية احمد أنشأت بموجب القرار الولائي المؤرخ في 1988/05/11 عدد 544 المرفق.

حيث تم استبدال أحد أعضاء المستثمرة بعنصر آخر أي أن ليمام محمد مكان ابنه ليمام كمال بموجب القرار التعديلي المؤرخ في 2010/03/09 عدد 665 المرفق.

حيث أن قرار التعديل المؤرخ في 2010/03/09 صدر قبل القانون الجديد الصادر في 2010/08/15.

حيث أن طلب المدعية جاء مخالفا لمبدأ الفورية للقرارين وعدم رجعتها.

حيث تأسيسا على كل ما تقدم فدعوى المدعية جاءت غير مؤسسة ومخالفة لمبدأ فورية القوانين وعدم رجعيتها لذا يتعين رفضها لعدم التأسيس.

لهذه الأسبـــــــــــاب

قررت الغرفة الإدارية علانيا حضوريا ابتدائيا:

في الشكل: قبول الدعوى.

في الموضوع: رفض الدعوى لعدم التأسيس.

المصاريف القضائية على المدعية.

الرئيس المقرر **أمين الضبط**

ملحق رقم:07

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الإدارية

قضية رقم:01184/11.

فهرس رقم: 00682/12.

جلسة يوم: 2012/07/02.

فصلا في الدعوى المرفوعة:

بين:.....

من جهة.

وبين:.....

من جهة أخرى.

وعليه فإن المحكمة

_ بعد الاطلاع على العريضة الافتتاحية للدعوى والرد عنها.

_ بعد الاطلاع على طلبات السيدة محافظة الدولة المؤرخة في 2012/06/11 المرفقة.

_ بعد الاطلاع على أوراق الدعوى ومناقشتها من طرف أعضاء الغرفة.

_ بعد المداولة قانونا.

في الشكل:حيث أن المدعية تطالب بإلزام المدعي عليها مديرية الفلاحة باتخاذ قرار التعويض عن زوجها المتوفى وباقي أولادها.

حيث أن المدعى عليها مديرية الفلاحة ليست لها أهلية التقاضي فضلا عن غموض الطلب لذا يتعين رفض هذه الدعوى لانعدام الصفة في المدعي عليها.

لهـــــــــــذهالأسبـــــــــــــاب

قضت المحكمة الإدارية علانيا حضوريا ابتدائيا

في الشكل: عدم قبول الدعوى لانعدام الصفة في المدعى عليها مديرية الفلاحة لولاية البويرة.

المصاريف القضائية على المدعية.

الرئيس(ة) **المقرر** **أمين الضبط**

ملحق رقم:08

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الإدارية

قضية رقم:00020/12.

فهرس رقم: 00685/12.

جلسة يوم: 2012/07/09.

فصلا في الدعوى المرفوعة:

بين:.....

من جهة.

وبين:.....

من جهة أخرى.

وعليه فإن المحكمة

_ بعد الاطلاع على العريضة الافتتاحية للدعوى وجواب الأطرف.

_ بعد الاطلاع على الوثائق والمستندات المرفقة في الملف.

_ بعد الاطلاع على التماسات محافظ الدولة.

_ بعد الاطلاع على قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

_ بعد الاستماع إلى السيدة خليفي صونيا المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب.

_ بعد المداولة قانونا.

في الشكل:حيث أن عريضة افتتاح الدعوى جاءت مستوفية للشروط القانونية.

من حيث الموضوع: حيث أن المدعي يلتمس إلغاء شهادة الحيازة المحررة لفائدة المدعى عليه الصادرة عن بلدية آث منصور في 2005/03/13 والمشهرة في 2005/03/03 وإبطال كل التصرفات الناتجة عنها حيث أن البلدية المدخلة في الخصام تلتمس عدم قبول الدعوى شكلا وفي الموضوع الحكم بإخراجها من الخصام.

حيث تبين للمحكمة أن النزاع يتعلق بإلغاء شهادة الحيازة المبنية على وقائع مادية غير صحيحة، لأن العقار الذي أنصبت عليه شهادة الحيازة تابعة للمدعي، وذلك من خلال التصريحات الشرفية للشهود التي تثبت أن العقار يحوزه المدعي مما يجعل هذه الشهادة معيبة ومبنية على تصريحات غير صحيحة، وعليه يتعين إلغاء شهادة الحيازة الصادرة عن بلدية آث منصور في 2005/03/13 تحت رقم 2005/32 والمشهرة بالمحافظة العقارية بامشدالة بتاريخ 2005/04/03 تحت رقم 89 مجلد 66 وإبطال كل التصرفات الناتجة عنها مع تحميل المدعي المصاريف القضائية.

لهـــــــــذه الأسبـــــــــاب

قررت المحكمة الإدارية علانيا حضوريا ابتدائيا

في الشكل: قبول الدعوى.

في الموضوع: الحكم بإلغاء شهادة الحيازة الصادرة لفائدة المدعى عليه باشوش محمد أمزيان الصادرة عن بلدية آث منصور في2005/03/3 والمشهرة بالمحافظة العقارية بامشدالة في 2005/04/03 تحت رقم 89 مجلد 66.

المصاريف القضائية على المدعى عليه.

الرئيس(ة) **المستشار المقرر** **أمين الضبط**

ملحق رقم:09

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الإدارية

قضية رقم:00087/12.

فهرس رقم: 00717/12.

جلسة يوم: 2012/10/01.

فصلا في الدعوى المرفوعة:

بين:.....

من جهة.

وبين:.....

من جهة أخرى.

وعليه فإن المحكمة

_ بعد الاطلاع على العريضة الافتتاحية للدعوى وجواب الأطرف.

_ بعد الاطلاع على الوثائق والمستندات المرفقة في الملف.

_ بعد الاطلاع على التماسات محافظ الدولة.

_ بعد الاطلاع على قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

_ بعد الاستماع إلى السيدة خليفي صونيا المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب.

_ بعد المداولة قانونا.

في الشكل:حيث أن عريضة الدعوى الحالية جاءت مستوفية للشروط القانونية.

حيث أن الدفع المثار من قبل المدعى عليها المتعلق بتقادم الدين فهو دفع غير مؤسس لكون المدعية سعت للحصول على المبلغ وذلك بأعذار المدعى علها بموجب محضر مؤرخ في 2010/11/08 وبالتالي فإن مدة أربع سنوات غير كاملة وتم قطع هذه المدة بالأعذار المذكورة أعلاه.

من حيث الموضوع:

حيث تبين للمحكمة أن المدعية قامت فعلا بترميم السكن الوظيفي بموجب طلب صادر عن بلدية بئر اغبالو مؤرخ في 2008/01/27 المتضمن ترميم السكن الوظيفي وذلك ما لم تنكره المدعى عليها في مذكرة ردها عن طلبات المدعية.

حيث أن محضر استلام المؤقت للأشغال المرفق بالملف، يؤكد أن المدعية قامت بترميم السكن الوظيفي.

حيث أن الفاتورة المقدرة مبلغ 497.403.30 مؤشر عليها من قبل المدعى عليها.

وعليه يتعين إلزام المدعى عليها بإفادة المدعية بمبلغ الأشغال المطالب به المقدر بـ497.403.30 دج.

أما فيما يخص طلب التعويض المطالب به، فإنه لا يوجد ما يبرره.

مع إعفاء المدعى عليها المصاريف القضائية.

لهـــــــــذه الأسبـــــــــاب

قررت المحكمة الإدارية علانيا حضوريا ابتدائيا

في الشكل: قبول الدعوى.

في الموضوع: إلزام المدعى عليها بلدية بئر اغبالو بأن تدفع للمدعية مبلغ 497.403.30 دج. أربعة مائة وسبعة وتسعون ألف و أربعة مائة وثمانية دينار وثلاثين سنتيم عن أشغال إعادة تهيئة المسكن الوظيفي ورفض ما زاد عن ذلك من طلبات.

المصاريف القضائية على الخزينة العمومية.

الرئيس(ة) **المستشار المقرر** **أمين الضبط**

قائمة المراجع

أولا: باللّغة العربية:

-االكتب:

1. **أحمد محمود جمعة**، اختصاص القضاء الإداري، دار المعارف، الإسكندرية، 1988.
2. **أحمد محيو**، المنازعات الإدارية، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003.
3. **أعمر يحياوي** ، منازعات أملاك الدولة، دار هومه، الجزائر، 2004.
4. ـــــــــــ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومه، الجزائر،2001.
5. **الجيلالي عجة**، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة المال العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005.
6. **باية سكاكني**، دور القاضي الإداري بين المتقاضي والإدارة، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2006.
7. **بن يوسف بن رقية**، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر،2001.
8. **جمال بوشنافة**، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
9. **جمال سايس**، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري،الجزء الثاني، الطبعة الثانية، منشورات كليك، الجزائر، 2013.
10. **حسين بن شيخ آث ملويا**، دروس في المنازعات الإدارية، دار هومه، الجزائر، 2006.
11. **حسين طاهري**، شرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الإدارية، دار الخلدونية،الجزائر،2005.
12. **حسين فريجة**، شرح المنازعات الإدارية، دراسة مقارنة، دار الخلدونية، الجزائر،2011.

13. **حسين مصطفى حسن**، القضاء الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1993.
14. **حكيمة كحيل**، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في ظل القانون 03/10، دار هومه،الجزائر، 2013.
15. **رشيد خلوفي**، قانون المنازعات الإدارية،شروط قبول الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،2004.
16. **سامي جمال الدين**، الدعاوى الإدارية والإجراءات أمام القضاء الإداري، منشأة المعارف،الإسكندرية، 1991.
17. **سليمان محمد الطماوي**، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة،1992.
18. **سمية لنقار بركاهم**، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة _ في مجال الملكية والتسيير_، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر،2004.
19. **عبد الحفيظ بن عبيدة**، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري،الطبعة السابعة، دار هومه، الجزائر، 2011 .
20. **عبد الرزاق السنهوري** ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد:حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال ،الطبعة الثالثة الجديدة،منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000.
21. ـــــــــــــــ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد:أسباب كسب الملكية، الطبعة الثالثة، منشورات حلبي الحقوقية، بيروت، 2000.
22. **عبد العزيز محمودي**، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر،2010.
23. **عبد العظيم سلطاني**، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر،2010.
24. **عبد الغني بسيوني عبد الله**، القضاء الإداري، الدار الجامعية،بيروت، 1993.
25. **علي خطار الشنطاوي**، موسوعة القضاء الإداري : الجزء الأول، دار وائل للنشر ،الأردن ،2004.

26. **عمار بوضياف**، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية: دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
27. **عمار عوابدي** ، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
28. **عمار معاشوو عبد الرحمان عزاوي**، تعدد مصادر القاعدة الإجرائية في المنازعة الإدارية في النظام الجزائري، دار الأمل، تيزي وزو، 1999.
29. **عمر حمدي باشا**، حماية الملكية العقارية الخاصة،الطبعة السابعة، دار هومه، الجزائر، 2009.
30. ـــــــــــــــ، القضاء العقاري (في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا)، دار هومه، الجزائر، 2004.
31. ـــــــــــــــ، محررات شهادة الحيازة، دار هومه، الجزائر، 2001 .
32. ـــــــــــــــ و**ليلى زروقي**، المنازعات العقارية،الطبعة الحادية عشرة، دار هومه، الجزائر، 2009.
33. **فيصل الوافي**، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر،2010.
34. **ليلى زروقي**، التقنينات العقارية، الجزء الأول،العقار الفلاحي، ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر، 2000.
35. **ليلى طلبة**، الملكية العقارية الخاصة:وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2010.
36. **مجيد خلفوني**، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003.
37. **محمد الصغير بعلي** ، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة،2009.
38. ـــــــــــــــ، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005.
39. **مسعود شيهوب**، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية،الهيئات والإجراءات، الجزء الثاني،الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،2005.

40. **نور الهدى بلكعلول**، إنهاء عقد الإيجار للضرورة الملجئة للسكن في القانون الجزائري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2006.

II/ الرسائل و المذكرات:

أ/ الرسائل:

1_ **عمر بوجادي**، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، رسالة دكتوراه دولة في القانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق، تيزي وزو،2011.

2_ **محمد تاجر**، ميعاد رفع دعوى الإلغاء، رسالة دكتوراه دولة في القانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق، تيزي وزو،2006.

ب/ المذكرات:

1. **إسلام شريقي**، حق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2007.
2. **حازم عزوي**، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق ،جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010.
3. **خالد بعوني**، إجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة،الجزائر،2003.
4. **زهوين ميسون**، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق،جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007.
5. **عبد الله اراتن**، دور القاضي الإداري في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007.
6. **عقيلة وناس**، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة،2006.

7. **محمد لعشاش**، إشكالات نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع تحولات الدولة، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو،2008.
8. **مسعود رويصات**، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية في القانون العقاري،كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009.
9. **نورة أورحمون**، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع المسؤولية المهنية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو،2012.
10. **ياسمين خليف**، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو،2011.
11. **يوسف حفصي**، بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة،2005.

III/ المقالات:

1. **أحمد بطاش**،« *سلطات القاضي الإداري في عملية نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية*»،الفكر البرلماني،عدد 21،2008،ص ص 106_152.
2. **أحمد رحماني**، «نزع *الملكية من أجل المنفعة العمومية*»، **إدارة**، مجلد 4، عدد 2، 1994، ص ص5_57.
3. **أحمد رضا صنوبر**،« *دور التسجيل والشهر العقاري في ضبط الملكية العقارية الخاصة*»،مجلة المحكمة العليا، عدد 2 ، 2010،ص ص 100_ 121.
4. **إدريس بوزاد**، « *دور القاضي الإداري في إرساء مبدأ العدل في التعويض*»، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، عدد 01، 2011،ص ص 148_ 153.

5. **أعمر عريشي**، « *المنازعات القضائية في المستثمرات الفلاحية*»، مجلة مجلس الدولة، عدد 7 ، 2005، ص ص 35_45.

6. **بوجمعة صويلح**، « *دراسة في قانون رقم 02/07 مؤرخ في 27 فيفري 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري*»، *المحاماة*، عدد 6، 2007،ص ص 07_17.

7. **رمزي حوحو**، « *النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة*»، مجلة المنتدى القانوني، عدد 6،2009، ص ص71_81.

8. **عبد العزيز محمودي**، « *حدود شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة*»، الفكر البرلماني، ، عدد 18، 2007، ص ص 117_ 147.

9. **عبد العزيز نويري**، « *المنازعة الإدارية في الجزائر: تطورها وخصائصها*»، مجلة مجلس الدولة، ، عدد 08، 2006، ص ص09_ 114.

10. **عمار معاشو**، « *إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري*»، مجلة مجلس الدولة،عدد 8، 2006، ص ص 143_ 164.

11. **عمر حمدي باشا**، « *منازعات حول إثبات ونقل الملكية العقارية*»، الموثق، عدد 02، 2001، صص20_22.

12. ـــــــــــــ، «*منازعات المستثمرات الفلاحية*»، الفكر البرلماني،عدد 20، 2008،ص ص 113_119.

13. **عمر زيتوني**، « *تحديد بعض المفاهيم والقواعد العامة المتعلقة بالمنازعات العقارية*»، المحاماة، عدد 4، 2006، ص ص 09_71.

14. **فهيمة قسوري**، « *شهر الدعاوى والأحكام القضائية العقارية*»، مجلة المنتدى القانوني، عدد 7،2010، ص ص 329_342.

15. **ليلى زروقي**، « *استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية*»،الموثق، عدد 7،2002، ص ص27_30.

16. ـــــــــــــ،« *نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري*»، مجلة مجلس الدولة، عدد 2، 2002 ، ص ص 61_80.

17. **مجيد خلفوني**، « شهادة *الحيازة وتطبيقاتها*»، الفكر البرلماني، عدد 16، 2007 ص ص 109_117.

18. **محمد تاجر**، « *بدء سريان ميعاد رفع دعوى الإلغاء*»، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، عدد 1، 2006،ص ص 136_156.

19. **محمد كنازة**، « *شهر الدعاوى القضائية*»، مجلة مجلس الدولة، عدد 7، 2005،ص ص 47_62.

20. **موسى بوصوف**، «*دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية*»، مجلة مجلس الدولة، عدد 2، 2002 ، ص ص 21_ 45.

21. **نذير بيوت**،« *معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري: بخصوص القانون 07_02 المؤرخ في 2007/02/27*» ، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثالث،2010، ص ص 19_26.

22. **ولد الشيخ شريفة**، « *إشكالات المنازعات العقارية، العقار الخاص*»،المحاماة، عدد 4،2006، ص ص 123_163.

IV/ النصوص القانونية:

1/ النصوص الأساسية:

دستور 28 نوفمبر 1996.

2/ النصوص التشريعية:

أ_ القوانين العضوية:

- قانون عضوي رقم 98_01 مؤرخ في 30 مايو 1998، يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله(ج ر عدد1998/37) معدل ومتمم بالقانون رقم 11_13 مؤرخ في 26 يوليو 2011(ج ر عدد 43 /2011).

ب_ القوانين العادية:

1. قانون رقم 80_11 مؤرخ في 31 ديسمبر 1980، متضمن قانون المالية لسنة 1981(ج ر عدد 54 /1980).

2. 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 ومتمم بالقانون رقم 86_03 المؤرخ في 04 فيفري 1986 (ج ر عدد 1986/05).
3. قانون رقم 83_18 مؤرخ في 18 أوت 1983 ،يتعلق بحيازة الملكية الفلاحية (ج ر عدد 34/ 1983).
4. قانون رقم 87_19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987،يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم (ج ر عدد 50 /1987).
5. قانون رقم 88_01 مؤرخ في 12 جانفي 1988 ،يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية(ج ر عدد 02 / 1988).
6. قانون رقم 90_11 مؤرخ في 21 ابريل 1990 ،يتعلق بعلاقات العمل(ج ر عدد 17 /1990).
7. قانون رقم 90_25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري(ج ر عدد 49 / 1990) معدل ومتمم بالقانون رقم 95_ 26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 (ج ر عدد 55/ 1995).
8. قانون رقم 90_30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية(ج ر عدد 52 / 1990). معدل ومتمم بالقانون رقم 08_14 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990(ج ر عدد 44 / 2008).
9. قانون رقم 91_11 مؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية(ج ر عدد 21 / 1991).
10. قانون رقم 91_25 مؤرخ في 18 ديسمبر 1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1992(ج ر عدد65 /1991).
11. قانون رقم 97_02 مؤرخ في 31 ديسمبر 1997، يتضمن قانون المالية لسنة 1998(ج ر عدد89 /1997).

12.قانون رقم 98_02 مؤرخ في 30 مايو 1998، يتعلق بالمحاكم الإدارية(ج ر عدد 37 /1998).
13.قانون رقم 2000_06 مؤرخ في 23 ديسمبر 2000، يتضمن قانون المالية لسنة 2001(ج ر عدد80 /2000).
14.قانون رقم 01_21 مؤرخ في 22 ديسمبر 2001، يتضمن قانون المالية لسنة 2002(ج ر عدد79 /2001).
15.قانون رقم 03_22 مؤرخ في 28 ديسمبر 2003، يتضمن قانون المالية لسنة 2004(ج ر عدد 83 / 2003).
16.قانون رقم 06_02 مؤرخ في 20 فبراير 2006، يتضمن مهنة التوثيق(ج ر عدد 2006/14).
17.قانون رقم 07_02 مؤرخ في 27 فبراير 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري(ج ر عدد 2007/15).
18.قانون رقم 08_09 مؤرخ في 25 فبراير 2008 ،يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية(ج ر عدد 2008/21).
19.قانون رقم 16/08 مؤرخ في 03 أوت 2008 ،يتضمن التوجيه الفلاحي(ج ر عدد 2008/46).
20.قانون رقم 10_03 مؤرخ في 15 أوت 2010،يحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة (ج ر عدد 46 /2010).
21.قانون رقم 13_08 مؤرخ في 30 ديسمبر 2013، يتضمن قانون المالية لسنة 2014(ج ر عدد 2013/68).

ج **الأوامر:**

1. أمر رقم 66_102 مؤرخ في 06 مايو 1966، يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة (ج ر عدد 1966/36).
2. أمر رقم 70_11 مؤرخ في 22 يناير 1970، يتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة(ج ر عدد 1970/09).

3. أمر رقم 71_73 مؤرخ في 08 نوفمبر 1971،يتضمن قانون الثورة الزراعية(ج ر عدد 97/ 1971).
4. أمر رقم 75_58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني(ج ر عدد 1975/78) معدل ومتمم.
5. أمر رقم 75_74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري (ج ر عدد 92/ 1975).

3/النصوص التنظيمية:

1. مرسوم رقم 63_168 مؤرخ في 09 ماي 1963، يتضمن وضع أموال خاصة أو عامة تحت حماية الدولة(ج ر عدد 30 /1963).
2. مرسوم رقم 76_62 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام(ج ر عدد 30/ 1976).
3. مرسوم رقم 83_352 مؤرخ في 21 ماي 1983، يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية(ج ر عدد 21 /1983).
4. مرسوم تنفيذي رقم 89_10 مؤرخ في 07 فيفري 1989، يحدد كيفية شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن(ج ر عدد 06 /1989).
5. مرسوم تنفيذي رقم 90_50 مؤرخ في 06 فيفري 1990، يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للفلاحين المنتجين في إطار القانون رقم 87_19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 وكيفيات ذلك (ج ر عدد 07 / 1990).
6. مرسوم تنفيذي رقم 91_65 مؤرخ في 02 مارس 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري(ج ر عدد 10 / 1991).
7. مرسوم تنفيذي رقم 91_147 مؤرخ في 12 ماي 1991، يتضمن تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها وعملها (ج ر عدد 1991/25).

8. مرسوم تنفيذي رقم 91_254 مؤرخ في 17 جويلية 1991 ،يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها(ج ر عدد 36 / 1991).
9. مرسوم تنفيذي رقم 91_454 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991،يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك (ج ر عدد 60 /1991)معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93_303 المؤرخ في 1993/12/08 (ج ر عدد 82 /1993).
10.مرسوم تنفيذي رقم 03_269 مؤرخ في 07 أوت 2003، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004(ج ر عدد 48 /2003).
11.مرسوم تنفيذي رقم 03_313 مؤرخ في 16 سبتمبر2003 ،يتضمن تحديد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني(ج ر عدد 57 / 2003).
12.مرسوم تنفيذي رقم 08_147 مؤرخ في 19 مايو 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية(ج ر عدد 26/ 2008).
13.مرسوم تنفيذي رقم08_202 مؤرخ في 07 جويلية 2008 معدل ومتمم للمرسوم التنفيذي رقم 186/93 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91_11(ج ر عدد39 / 2008).
14.مرسوم تنفيذي رقم 10_326 مؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة(ج ر عدد 79 / 2010).
15.مرسوم تنفيذي رقم 12_427 مؤرخ في 16 ديسمبر 2012 ،يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة(ج ر عدد 69 / 2012).
16.مرسوم تنفيذي رقم 13_153 مؤرخ في 15 أبريل 2013 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 03_269 المؤرخ في 07 أوت 2003، المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004 (ج ر عدد 22/ 2013).

4/ قرارات وزارية مشتركة:

1. قرار وزاري مشترك مؤرخ في 17 ماي 1989، يحدد قائمة الوظائف والمناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن(ج ر عدد 1989/21).
2. قرار وزاري مؤرخ في 20 فبراير 1999، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة(ج ر عدد 1999/20).
3. قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 ماي 2013، يعدل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 يناير 2004، الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004(ج ر عدد 2013/29).

5/ المذكرات:

1. مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 03592 بتاريخ 26 سبتمبر 1989 تتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة.
2. مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 01355 بتاريخ 22 مارس1993 تتعلق بطلبات إيقاف تنفيذ إجراء الإشهار الوارد من طرف الخواص.
3. مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 5044 بتاريخ 03 اكتوبر 1999 تتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي(قضية فريق حاج علي).
4. مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 6016 بتاريخ 05 نوفمبر 2001 تتعلق بتحديد حق الانتفاع الدائم وقيمة ملكية الرقبة لأراضي تابعة للقطاع العام ومستعملة أصلا كأراضي فلاحية أدمجت في القطاع العمراني.
5. مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 6473 بتاريخ 20 أوت 2007 تتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة في إطار تطبيق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 03_269 المؤرخ في 07 أوت 2003 _ قضية السيد عبدوس الصادق.

6. مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 6508 بتاريخ 21 أوت 2007 تتعلق بالمنازعات_ التمثيل أمام الجهات القضائية.
7. مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 07679 بتاريخ 22 جويلية 2009 تتعلق بعدم قابلية التنازل عن المساكن الوظيفية.
8. مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 08599 بتاريخ 29 جويلية 2009 تتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة في إطار القانون رقم 81_01 الملغى و التنازل الساري المفعول والمنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 03_269 المؤرخ في 07 أوت 2003.
9. مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 02561 بتاريخ 18 مارس 2013 تتعلق باسترجاع أراضي فلاحية من أجل إنجاز مشاريع عمومية للتنمية.

5/الوثائق:

1. المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، قانون الأملاك الوطنية، التكوين في المهام الرئيسية للمديرية العامة للأملاك الوطنية، النسخة النهائية، 2006.
2. وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، كتيب القانون العقاري، موجه للمتربصين للتكوين في المهام الرئيسية للمديرية العامة للأملاك الوطنية، 2007.

V/ القرارات القضائية:

1. مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 199301 مؤرخ في 2001/11/06، قضية والي ولاية شلف ضد (ص.م/ص.ع)، مجلة مجلس الدولة، عدد 02 ،2002،ص ص 230_ 232.
2. مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 04983 مؤرخ في 2002/07/15، قضية ورثة المرحوم(ع.ع) ضد (ف.م) بحضور والي ولاية وهران، مجلة مجلس الدولة، عدد 03 ،2003،ص ص 155_ 157.
3. المحكمة الإدارية، حكم رقم 2003/348 مؤرخ في 2003/11/09، قضية مديرية أملاك الدولة ضد (ب.ب)، حكم غير منشور.

4. مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 010502 مؤرخ في 2004/01/20، قضية مدير القطاع الصحي تيقزيرت ولاية تيزي وزو ضد (م.ع)، مجلة مجلس الدولة، عدد 05 ،2004،ص ص 175_ 177.
5. مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 007260 مؤرخ في 2004/02/10، قضية والي ولاية الجزائر ضد (ق م) ومن معه، مجلة مجلس الدولة، عدد 5، 2004.ص ص 221_223.
6. مجلس الدولة، الغرفة الخامسة، قرار رقم 017892 مؤرخ في 2004/05/25، قضية والي ولاية الطارف ضد أعضاء المستثمرة الفلاحية، مجلة مجلس الدولة، عدد 5، 2004،ص ص 232_233.
7. مجلس الدولة، الغرفة الأولى، قرار رقم 013968 مؤرخ في 2004/06/15،قضية (ح ن) ضد المديرية الولائية للبريد والمواصلات لولاية البليدة، مجلة مجلس الدولة عدد 5 ، 2004 ،ص ص 138_140.
8. مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 014397 مؤرخ في 2005/02/01، قضية (ع ب) ضد ولاية وهران ومن معها، مجلة مجلس الدولة، عدد 7، 2005، ص ص 157_160.
9. مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 041319 مؤرخ في 2005/05/03، قضية ورثة شناوي جيلالي ابن الحاج ضد المستثمرة الفلاحية (س ع) ومن معها،قرار غير منشور.
10. مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 015998 مؤرخ في 2005/05/17، قضية بلدية مشدالة ضد المستثمرة الفلاحية الجماعية (المستقبل) ومن معها، قرار غير منشور.
11. مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 017891 مؤرخ في 2005/07/12، قضية والي ولاية الطارف ضد (ق ص) ومن معه،مجلة مجلس الدولة، عدد 7، 2005،ص ص 139_140.

12.مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 022461 مؤرخ في 2005/10/18، قضية (ع م)ضد والي ولاية سطيف ،مجلة مجلس الدولة، عدد 7، 2005،ص ص 105_106.

13.مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 020195 مؤرخ في 2005/11/15، قضية (أ ش) ضد والي ولاية وهران، مجلة مجلس الدولة، عدد 08، 2006، ص ص 217_220.

14.مجلس الدولة، الغرفة الثانية، قرار رقم 031027 مؤرخ في 2007/04/11، قضية والي ولاية الجزائر ضد (كل)، مجلة مجلس الدولة، عدد 9، 2009، ص ص 82_85.

15.مجلس الدولة، الغرفة الأولى، قرار رقم 039120 مؤرخ في 2007/04/24، قضية وزير العدل ضد س، مجلة مجلس الدولة، عدد 9، 2009، ص ص 127_131.

16.مجلس الدولة، الغرفة الأولى، قرار رقم 034938 مؤرخ في 2007/06/27، مجلة مجلس الدولة، عدد 9، 2009، ص ص 118_121.

17.مجلس الدولة، الغرفة الثانية، قرار رقم 034671 مؤرخ في 2007/07/11، قضية مصالح أملاك الدولة ضد الوكالة الوطنية للسدود، مجلة مجلس الدولة، عدد 9، 2009، ص ص 86_87.

18.مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 035298 مؤرخ في 2007/07/25،قضية والي ولاية الجزائر ضد أعضاء المستثمرة الفلاحية، مجلة مجلس الدولة، عدد 9، 2009،ص ص 111_115.

19.مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 043880 مؤرخ في 2008/06/25، قضية ورثة (ن.ط) ضد مديرية أملاك الدولة لولاية البويرة، قرار غير منشور.

20.مجلس قضاء البويرة، الغرفة الإدارية، قرار رقم 00610/09 مؤرخ في 03/28/ 2010 قضية (ع.ح) و (ر.م) ضد والي ولاية البويرة ومديرية أملاك الدولة والسيدان (ع.ه) و (ع.ع)،قرار غير منشور.

21.المحكمة الإدارية، حكم رقم 00735/11 مؤرخ في 2012/04/09، قضية المستثمرة الفلاحية (ب.أ) ضد والي الولاية البويرة، مديرية أملاك الدولة لولاية البويرة، مديرية المصالح الفلاحية لولاية البويرة،حكم غير منشور.

22.المحكمة الإدارية، حكمرقم 01184/11 مؤرخ في 2012/07/02، قضية السادة ب (ع.ف.ح) ضد مديرية المصالح الفلاحية لولاية البويرة،حكم غير منشور.

23.المحكمة الإدارية، حكم رقم 00020/12 مؤرخ في 2012/07/09، قضية السيد (ب.أ) ضد (ب.م.أ) وبلدية أث منصور،حكم غير منشور.

24.المحكمة الإدارية، حكم رقم 12/00087 مؤرخ في 2012/10/01، قضية مقاولة أشغال البناء (ق.ك) ممثلة من طرف مسيرها (ز.ع) ضد بلدية بئر اغبالو ممثلة في شخص رئيس البلدية، حكم غير منشور.

ثانيا:باللغة الفرنسية:

I/OUVRAGES :

1. **(A)ZAALANI**, Mini encyclopédie de droit algérien, Notions fondamentales et doctrinales, Berti Edition, Alger, 2009.
2. **Ali MATALLAH et Hasina CHARIKH**, Les terres agricoles, Édition Houma, Alger, 2005.
3. **André DELAUBADERE et Yves GAUDMET**, Traité de droit administratif, Tome 2, Droit administratif des biens, 11° édition, Delta édition, Paris, 2002.
4. **Armand COLIN**, Droit administratif des biens, (Domaines, Travaux public, Expropriation) ,6° édition, Dalloz, Paris, 2001.
5. **Chapus René,** Droit administratif général, Montchrestien, 14° édition, Paris, 2000.
6. **Charles DEBBASCH**, Contentieux administratif, 3° édition, Dalloz, Paris, 1981.
7. **Georges VEDEL et Pierre DELVOLVE,** Droit administratif, 12° édition, P.U.F, Paris, 1992.
8. **Jean-Louis BERGEL**, **Marc BRUSCHI** et **Sylvie CIMAMONTI**, Traité de droit civil, Les biens, Delta Edition, Paris, 2000.
9. **Jean-Marie AUBY** et **Robert Ducos Ader**, Droit administratif, Troisième Edition, Dalloz, Paris ,1973.
10. **Jean Paul PASTOREL**, Expertise dans le contentieux administratif, L.G.D.J, Paris, 1994.
11. **Rachid ZOUAÏMIA et Marie Christine ROUAULT**, Droit administratif, Berti Edition, Alger, 2009.

12. **Yves BRARD**, Domaines Public et Privé des personnes publiques, Connaissance du droit, Dalloz, Paris, 1994.

II/Thèse et Mémoire:

1. **Joselito NANDRASANA,** «*le tribunal terrier ambulant, une juridiction d 'exception* », mémoire de fin d'études, école nationale d'administration de Madagascar, mars, 2011.

2. **Tahar KHALFOUNE**, Le domaine public, Réalité et fiction, Thèse de doctorat en droit public « *La domanialité public à l'épreuve du droit algérien* », Université jean moulin Lyon, Décembre, 2003.

III/ Articles :

1. **Chabane BENAKEZOUH**, « *Les mutations des contrats publics en droit algérien : de la concession au contrat complexe de partenariat (positions théoriques et cas pratiques)* », Revue Algérienne des Sciences juridique et économique et politiques, N°01, 2011, pp 73_88.
2. **Christian LAVAILLE**, «*Le juge administratif et l'exception de propriété* », R.F.D.A, 2004, pp497_513.
3. **Mokhtaria KADI HANIFI**, « *Le contrôle du juge en matière d'expropriation* », Revue du conseil d'Etat, N°05, 2004, pp 38_45.
4. **Mustapha LAMROUS**, « *Les litiges fonciers* », EL_MOUHAMET, N°04, 2006, pp 08_16.
5. **Nasri HAFNAOUI**, « *Expulsion du logement de fonction de fonctionnaire admis en retraite* », Revue

du conseil d'Etat, N° 05, 2004, pp 29_37.

6. **René HOSTIOU**, « *Référé liberté et paiement de l'indemnité d'expropriation* », Revue de droit immobilier, N°11, 2008,pp 543_545.
7. **Z KRIBI**, « *Droit a l'indemnisation en matière d'expropriation* », Revue du conseil d'Etat, N°05,2004, pp 46_48.

IV/ Circulaires :

Circulaire interministérielle du Ministre de l'agriculture et du ministre délégué au budget du 24 février 1996, ayant pour objet : la mise en œuvre de l'ordonnance n° 95_26 du 25 septembre 1995 modifiant et complétant la loi n° 90_25 du 18 novembre1990 portant orientation foncière.

فهرس الموضوعات

مقدمة:.....02

الفصـــل الأول: اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية العامـــــة.....09

المبحث الأول: منازعـــــات العقـــار الفلاحي.....11

المطلب الأول: معايير تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية.....12

الفرع الأول: المعيار العضوي أساس اختصاص القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية.....12

أولا: موقف الفقه والتشريع من المعيار العضوي.....12

1_ موقف الفقه.....13

أ_ الرأي الأول:انعقاد الاختصاص للقضاء العادي.....13

ب_ الرأي الثاني: انعقاد الاختصاص للقضاء الإداري.....15

2_ موقف التشريع.....16

ثانيا: تطبيق القضاء الإداري للمعيار العضوي في منازعات المستثمرات الفلاحية.....17

الفرع الثاني: المعيار الموضوعي أساس اختصاص القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية.....19

أولا: أساس الأخذ بالمعيار الموضوعي في منازعات المستثمرات الفلاحية.....19

ثانيا: تطبيق المعيار الموضوعي على منازعات المستثمرات الفلاحية.....20

المطلب الثاني: الدعاوى المطروحة أمام القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية.....22

الفرع الأول: دعوى إلغاء القرار الإداري.....23

أولا: شروط قبول دعوى الإلغاء.....23

1 _ الشروط العامة لقبول دعوى الإلغاء.....24

أ_ شرط الصفة.....24

ب_ شرط المصلحة.....27

2_ الشروط الخاصة لقبول دعوى الإلغاء.....30
أ_ الشروط المتعلقة بالقرار المطعون فيه.....30
ب_ شرط الميعاد.....32
ثانيا: أوجه الطعن بالإلغاء في القرار الإداري.....33
1_ عيب عدم الاختصاص.....34
2_ عيب الشكل والإجراءات.....35
3_ عيب السبب والغاية.....36
أ_ عيب السبب.....37
ب_ عيب الغاية.....38
الفرع الثاني: دعاوى القضاء الكامل.....39
أولا: دعوى استرجاع الملكية العقارية.....40
1_ دعوى استرجاع الملكية من قبل الأفراد.....40
2_ دعوى استرجاع الملكية من قبل الدولة.....42
ثانيا: دعوى التعويض عن الأضرار.....45
المبحث الثاني:منازعـــات العقـــار الحضـري.....47
المطلب الأول : منازعات التنازل عن أملاك الدولة.....48
الفرع الأول: مجال التنازل عن أملاك الدولة.....49
أولا: الأملاك العقارية القابلة وغير القابلة للتنازل ووجوب تسبيب رفض التنازل.....49
1 _ الأملاك القابلة للتنازل.....49
أ_ الأملاك القابلة للتنازل في القانون رقم 81_01 المؤرخ في 07 فبراير 1981.....49
ب_ الأملاك القابلة للتنازل في المرسوم التنفيذي رقم 03_269 المؤرخ في 07 أوت 2003.....51

2 _ الأملاك غير القابلة للتنازل.....51
أ_ الأملاك غير القابلة للتنازل في القانون رقم 81_01 المؤرخ في 07 فبراير 1981.....52
ب_ الأملاك غير القابلة للتنازل في المرسوم التنفيذي رقم 03_269 المؤرخ في 07 أوت 2003.....53
3_ وجوب تسبيب رفض التنازل.....54
ثانيا: الأشخاص المستفيدون من التنازل.....55
الفرع الثاني: الهيئات المختصة بالنظر في منازعات التنازل عن أملاك الدولة.....58
أولا: اختصاص لجان الطعن الإدارية.....58
ثانيا: اختصاص القاضي الإداري.....61
المطلب الثاني : منازعات السكنات الوظيفية.....63
الفرع الأول: اختصاص القاضي الإداري بفحص مشروعية قرار امتياز السكن الوظيفي.....63
أولا: معايير تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات السكنات الوظيفية.....64
1_ المعيار العضوي.....64
2_ المعيار المادي.....66
ثانيا: كيفية فحص مشروعية قرار الامتياز من قبل القاضي الإداري.....69
1_ فحص المشروعية الخارجية لقرار منح الامتياز.....69
أ_ عيب عدم الاختصاص.....69
ب_ عيب الشكل و الإجراءات.....71
2_ فحص المشروعية الداخلية لقرار منح الامتياز.....72
أ_ عيب الانحراف في استعمال السلطة.....72
ب_ عيب مخالفة القانون.....74

الفرع الثاني: السلطة الواسعة للقاضي الإداري في دعاوى القضاء الكامل في منازعات السكنات الوظيفية.....76

أولا: سلطة القاضي الإداري في دعاوى الطرد من السكنات الوظيفية.....76

1_ الطرد بسبب فسخ الامتياز.....76

2_ الطرد لانعدام سند الامتياز.....78

ثانيا: سلطة القاضي الإداري في دعاوى المسؤولية.....79

الفصـــل الثاني :اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية الخاصـــــة.....80

المبحث الأول:منازعات إثبات الملكية العقارية الخاصة.....82

المطلب الأول:منازعات إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة.....83

الفرع الأول:منازعات شهـــــادة الحيـــــازة.....83

أولا: مخاصمة قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي المُصدر لشهادة الحيازة.....84

ثانيا: الطعن في قرار المحافظ العقاري بسبب شهر أو عدم شهر شهادة الحيازة...87

الفرع الثاني: منازعات التحقيق العقاري.....88

أولا: المنازعة أمام مدير الحفظ العقاري.....88

1_ تقديم الاعتراض.....89

2_ تحرير محضر الصلح أو عدم الصلح.....90

ثانيا: المنازعة أمام القاضي الإداري.....91

المطلب الثاني: منازعات الحقوق العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة.....93

الفرع الأول: التصرفات العقارية واجبة الشهر.....94

الفرع الثاني:المنازعات الناجمة عن الشهر.....97

أولا: دعوى الإلغاء.....97

ثانيا: دعوى التعويض.....98

المبحث الثاني: منازعات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.....101

المطلب الأول: منازعة إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية 101

الفرع الأول: منازعة قرار التصريح بالمنفعة العمومية.....102

أولا: العيوب الخارجية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية.....102

ثانيا: العيوب الداخلية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية.....108

الفرع الثاني: منازعة قرار القابلية للتنازل.....110

الفرع الثالث: دعوى الاسترجاع.....113

المطلب الثاني: منازعة تقدير التعويض.....116

الفرع الأول: أسباب طلب إعادة تقدير التعويض.....116

أولا: عدم مراعاة قواعد العدل والإنصاف في تحديد التعويض.....117

ثانيا: عدم تقرير التعويضات الإضافية.....118

الفرع الثاني: سلطات القاضي الإداري في تقدير التعويض عند نزع الملكية.....122

أولا: سلطة تعديل مقدار التعويض.....122

ثانيا: سلطة اللجوء إلى إجراءات التحقيق.....125

1 _ تعيين خبير قضائي.....125

2 _ الانتقال للمعاينة الميدانية.....130

ثالثا: سلطة توجيه أوامر للإدارة.....133

خاتمـــــــــــة.....137

ملاحـــــــــــق.....144

قائمـــة المراجـــــع.....171

فهـــرس الموضوعات.....191

ملخص:

إنّ المراحل المختلفة التي مرت بها الملكية العقارية و عدم الوضوح والكثرة التي ميّزت النصوص القانونية المتعلقة بها، جعلت القضاء الجزائري يتصدى للنزاعات العقارية بين إلزامية النصوص وحرفيتها ومبدأ تحقيق العدالة والإنصاف. لذلك لم يكن قضاءً مُوحدًا مُستقرًا رغم ما بذلته المحكمة العليا ومجلس الدولة في توحيد الاجتهاد القضائي ونشره.

ترتب عن ذلك عدم ضبط قواعد الاختصاص في المنازعات العقارية بدقة، إذ يتنازع في كثير منها القاضي الإداري والقاضي العادي. ما جعل المشرع يشترط في القاضي، حتى يكون فعَّالاً، أن يخضع لمجموعة من القواعد القانونية الواضحة التي تنظم مجال اختصاص القضاء الإداري في جانبه العضوي والموضوعي.

Les différentes étapes juridiques qu'a connues la propriété foncière, l'ambiguïté, l'incompatibilité et la surcharge qui caractérisent les textes réglementaires y afférents, on rendu la tâche de La justice algérienne devant des situations contentieuses délicates pour le traitement des affaires foncières. Pour cela, la jurisprudence n'était ni homogène ni stable, malgré les efforts fournis par la Cour suprême et le conseil d'Etat.

En conséquence, les règles de compétence ne sont pas claires en matière foncière. Ce qui a engendré un conflit de compétence entre le juge administratif et le juge ordinaire. Ainsi le législateur soumet le juge, pour qu'il soit efficace, à un ensemble de règles régissant le domaine de la compétence de la juridiction administrative d'une manière sans équivoque.