

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة د. طاهر مولاي سعيدة-
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



إختصاص القاضي الإداري

في المنازعات العقارية

مذكرة لنيل شهادة الماستر
التخصص : إدارة الجماعات المحلية

تحت إشراف

رقراقي محمد زكريا

من إعداد الطالبة :
الأستاذ:

• جرفي يمينة

لجنة المناقشة :

الأستاذ : حمادو بن حمدان.....رئيسا.
الأستاذ : رقراقي محمد زكريا.....مشرفا و مقرا.
الأستاذ : بن علي عبد الحميد.....عضوا مناقشا.

السنة الجامعية: 2015 / 2016

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إهداء

أبدأ كلامي بحمد الله و شكره على فضله و هدايتهو الصلاة على خير خلقه محمد الأمين عليه أفضل الصلاة و أزكى التسليم. «صلى الله عليه و سلم».

إلى أبي و أمي نبع حناني ، إلى روح الفقيدة أختي رقية ، إلى أختي فاطيمة و كوكا و خيضرو و كتاكت البيت رشيد و مريم ، و إلى روعي قلبي رقية (الصغيرة) ، إلى أخواطي كريم و لحسن ، إلى زوجي المستقبلي و كافة عائلته.

إلى رفيقات دربي مليكة و فايذة و أمينة بن ويس ، و إلى باتول و إلى كل من لم يطلهم قلومي.

إلى كافة موظفين و موظفات مديرية مسح الأراضي بسعيدة.
إلى من سهر على أن يتم هذا العمل في أحسن صورة " عمر " .

شكر و عرفان

قال رسول الله-صلى الله عليه و سلم- :

" من اصطنع إليكم معروفا فجازوه فإن عجزتم عن مجازاته فأدعو له حتى تعلموا

أنكم قد شكرتم فإن الله يحب الشاكرين."

فحمدا وشكرا لله العزيز الحكيم الذي أعاننا على إتمام هذا العمل و إخراجہ في

صورتہ النهائية من دواعي سرورنا أن نتوجه بالشكر الجزيل و عظيم الإمتنان و أسمى معاني

التقدير و العرفان إلى الأستاذ المؤطر " رراقي محمد زكريا " المشرف على هذه

المذكرة الذي أغناها بملاحظاته القيمة.

و لا ننسى أن نوجه كلمات الشكر و العرفان لأساتذة الماستر

تخصص : إدارة الجماعات المحلية و على رأسها الأستاذ : سعيدي شيخ و جميع أساتذة

قسم الحقوق و العلوم السياسية و إلى كل عمال جامعة سعيدة، كما نتقدم بالشكر الجزيل

إلى كل من ساندنا في مشوارنا الدراسي و لو بكلمة طيبة.

قائمة أهم المختصرات :

ج.ر : جريدة رسمية.

د.م.ج : ديوان المطبوعات الجامعية.

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

د.ط : دون طبعة

د.ب.ن : دون بلد نشر

د.د.ن : دون دار نشر

د.س.ن : دون سنة نشر

ق.م : قانون مدني

مقدمة

إن العقار بجميع أشكاله يعد مظهر من مظاهر الحضارة ، إذ هو أساس العمران ، هذا الأخير الذي يعتبر صورة من صور العقارات فهو يشكل جزء من إقليم الدولة وركن من أركانها وعنصر من عناصرها ، إذ بدونها لا وجود للدولة ، فالعقار هو البنية التحتية للصناعة و أصل للزراعة وكل نشاط بشري . ذلك أنه هو الثروة الحقيقية فمن أجله نشبت عدة حروب سواء كانت عبارة عن عدوان أو إحتلال أو غزو ، وقامت جراء ذلك عدة ثورات واحتجاجات و انتفاضات من أجل الحفاظ على هذا العقار . أما على المستوى الداخلي نجد أن الفرد الجزائري لديه حب عميق للأرض حتى أنه يصل إلى درجة تقديسها و إعتبرها حرمة لا يجوز المساس بها¹ ، ولما كان حق الملكية حق مقدس ومكرس في الدستور نظرا لاستناد الحياة المدنية على القوانين المتعلقة بالثروة وتبادلها أصبحت الملكية تحتل المرتبة الأولى في سلم اهتمام المجتمع مثله مثل نظام الأسرة ، حيث أنه نظام له ضرورة وحيوية هامة² . و قد أدى ذلك إلى ظهور عدة قوانين ترمي إلى تأمين المعاملات العقارية حفظا للحقوق ومنعا للغش والتحايل الذي يمكن أن يترتبضياح لحقوق والأموال واضطرابفي المعاملات³ وبالتالي يؤدي إلى خلق نوع من المنازعة تسمى المنازعة العقارية، و مفهوم هذه الأخيرة يبقى واسع النطاق ولا يمكن حصره في مجموعة من المنازعات⁴ ، كما سنبينه في موضوعنا هذا ويعود الاختصاص القضائي لهذه المنازعة إلى القاضي العادي من جهة و القاضي الإداري من جهة أخرى حيث يوجد هناكتنازع بين الاختصاصين أي أنه وبرجوعنا إلى الخصوصية القانونية المتعلقة بتحديد الاختصاص وفقا لما جاء به قانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات

¹ نصر الدين علوقة ومحمود بولقصيات ، القضاء العقاري الإستعجالي في التشريع الجزائري ، د . ط ، 2015، دار الكتاب الحديث ، الجزائر، ص19.

² عقيلة وناس ، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق ، قسم العلوم القانونية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، الجزائر، سنة 2006 ، ص أ .

³ فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، طبعة الثانية ، دار هومة ، الجزائر، 2015، ص20.

⁴ عمر حمدي باشا و ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، طبعة 2009 ، دار هومه، الجزائر، ص04.

المدينة والإدارية من خلال المواد 800 و 801 و 1901¹، نجد أن الاختصاص يعود إلى القاضي الإداري بإعتباره المعني بحراسة مبدأ المشروعية و إنصاف الأفراد من تجاوزات الإدارة لحدود اختصاصها أو مخالفتها لقواعد النظام العام، ولذلك جاءت جميع الأنظمة الحديثة بإعطاء القاضي الإداري صلاحيات واسعة أكثر بكثير من صلاحيات القاضي العادي، و أجازت له التدخل في سير عملية التقاضي وذلك عن طريق توجيه إجراءات الدعوى بطريقة تؤدي إلى تحقيق التوازن بين أطرافها بحيث أن الفرد في هذه المنازعة يخاصم الإدارة المتمتعة بامتيازات السلطة العامة، وبذلك يعد الطرف الضعيف لما تملكه من وسائل تجعلها في موقف أقوى منه، وبالتالي كان لابد من فرض رقابة قضائية على هذه الأعمال وحفاظا على مبدأ أساسي يحكم المنازعة الإدارية وهو مبدأ المشروعية حتى تكون سيادة القانون فوق كل إعتبار وهو حق دستوري بالإضافة إلى تكريسه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 سالف الذكر الذي منح صلاحيات واسعة للقاضي الإداري تمكنه من تسيير الخصومة على النحو الذي يخدم المصلحة العامة ويخدم بذلك العدالة².

إلا أن واقع التشريع العقاري جاء عكس ذلك بحيث أن القوانين المتعلقة بالعقار جاءت في شكل غامض ومبهم وغير دقيق، مما يعيق دور القاضي الإداري في العمل على تحقيق التوازن والمساواة بين طرفي النزاع، ونجد في منازعات الملكية العقارية، منازعات لها علاقة بالملكية عامة، و أخرى لها علاقة بالملكية الخاصة، فالعامة منها موضوعها يشمل العقاري الفلاحي، حيث سأشير في هذا الموضوع إلى ما يتعلق بهذا العقار في المنازعات المستثمرات الفلاحية في إطار القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/05/15 المحدد لشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة

¹ تراجع المادة 800 و 801 و 901 من قانون رقم 80-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق ل 25 فبراير سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج.ر.ع 2008/21.

² وفاء بو الشعور، سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر، رسالة ماجستير في إطار مدرسة دكتوراه في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، 2010 - 2011، ص 02.

لأملاك الدولة¹، وينعقد الإختصاص للقاضي الإداري في هذه المنازعة إستنادا للقرار الولائي الذي يتخذه الوالي وموضوعه قرار الامتياز، وكذا مخاصمة الإدارة في شخص مديرية أملاك الدولة أمام المحاكم الإدارية، أما في مجال العقار الحضري فنجد منازعات التنازل عن أملاك الدولة وذلك من خلال تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 2003/08/07 و أساسه القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07²، وكذا منازعات السكن الوظيفي من خلال ما يقره المرسوم التنفيذي رقم 10/89 المؤرخ في 1989/02/07 المحدد لشروط تخصيص السكنات الوظيفية الممنوحة لضرورة الخدمة.

كما يشمل هذا الموضوع الملكية الخاصة والمتضمنة منازعات إثبات الملكية العقارية الخاصة، ذلك أنه أهم وسيلة من الوسائل التي تعمل على إصباح طابع العلنية على المعاملات أنها تتم وفق شكلية معنية وهذه الأخيرة تعد ركن من أركان العقود³. فكان لا بد من القيام بالشهر العقاري حيث تم إصدار القانون رقم 74/75 المؤرخ في 1975/10/12 المتضمن إعداد المسح العام و تأسيس السجل العقاري⁴، فالجزائر قد أخذت بنظام الشهر الشخصي⁵ أثناء الفترة

¹ القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، ج.ر.ع 2010/46.

² القانون رقم 01/81 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الطابع السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و لتسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية ج.ر.ع عدد 1981/06 المعدل و المتمم.

³ فتحي ويس ، المرجع السابق ص10.

⁴ الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، و تأسيس السجل العقاري ج.ر.ع 52 مؤرخة في 1975/11/18.

⁵ الشهر الشخصي: *Systeme de la publicité personnel* يقوم على أساس تسجيل العقود و التصريحات القانونية الأخرى تبعا لأسمائها وأطرافها فيتخذ الأشخاص أساسا لعملية الشهر.

الإستعمارية وبعد الإستقلال تم الإنتقال إلى نظام الشهر العيني¹، وذلك بصدور القانون سالف الذكر وهذا من خلال آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة و نتيجة لذلك تم تعزيز الائتمان لدى المتعاملين وتسهيل المعاملات اليومية، وكذا تسهيل دور القضاء في حل الكثير من المنازعات بالإضافة إلى ضبط وتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة² عن طريق التحقيق العقاري من خلال القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء معاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري³، وذلك قصد دعم عملية المسح العام للأراضي والتقليل من المنازعات القائمة بشأنها وكذا منازعات شهادة الحيازة، كما صدر في شأن ذلك المرسوم التنفيذي رقم 254/91 الذي جاء تطبيقا للمادة 29 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري⁴، و الذي يمكن الأشخاص من الحصول على شهادات الحيازة في أراضي الملكية الخاصة التي لم تتم بها عملية المسح بعد مما ينجر عليه من منازعات⁵.

¹ الشهر العيني: Systeme de la publicité réelle فيقوم على أساس شهر التصرفات والحقوق الواردة على العقار على أساس

العين محل التصرف باعتبار العقار وحدة قائمة بذاتها ولها وجود قانوني محل الاعتبار.

² عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، د. ط، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص05.

³ قانون رقم 02-07 مؤرخ في 09 صفر عام 1428 الموافق ل 27 فبراير سنة 2007، يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري (ج.ر.ع 2007/15).

⁴ قانون رقم 25/90 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري معدل و متمم بالقانون رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995، ج.ر.ع 1995/55.

⁵ مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري رسالة ماجستير القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2008-2009 ص04.

وكما سبق القول فإن الملكية الخاصة مضمونة دستوريا¹، إلا أنها تخضع لمجموعة من الإستثناءات، منها حق الدولة في نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، ويتم تنظيم ذلك وفقا لقوانين خاصة بها ويكون ذلك مقابل تعويض عادل ومنصف وفي ظل تطبيق القانون رقم 11/91 الصادر بتاريخ 1995/04/27²، و المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة فإنه تترتب على ذلك منازعة تشمل إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة بالإضافة إلى منازعة التعويض المتعلق بها³.

و السبب في اختيارنا هذا الموضوع هو تعلقه بمساري المهني و كذا كون وجود قصور في تغطيته و قلة المراجع الخاصة به هذه الأخيرة، التي كانت أكبر عائق واجهناه لدى إنجازنا لهذا العمل بالإضافة إلى عدم وضوح القوانين الخاصة بال عقار بحيث نجدها مبعثرة غير مرتبة مما يصعب علينا جمع المعلومات و ترتيبها .

كل ذلك يقودنا إلى طرح الإشكالية التالية :

إلى أي مدى يمتد إختصاص القاضي الإداري بصدده نظره للمنازعات المرتبطة بمجال العقار؟
كما قد إنتهجننا المنهج التحليلي لدى معالجة موضوعنا هذا نظرا لإرتباطه بالنصوص القانونية المتعلقة بالعقار.

وللإجابة على هذا التساؤل حاولنا في موضوعنا هذا إعتتماد الخطة التالية إستنادا لنوع

الملكية :

¹ تنص المادة 64 من القانون رقم 16-01 المؤرخ في 26 جمادى الأولى عام 1437 الموافق ل 06 مارس 2016 يتضمن التعديل الدستوري.

² القانون رقم 91-11 مؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق ل 27 أبريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية متمم بالقانون رقم 04-12 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005.

³ عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 3

الفصل الأول تناولنا فيه إختصاص القاضي الإداري في المنازعة العقارية ذات الملكية

العامة

و تضمن مبحثين :

المبحث الأول : منازعات العقار الفلاحي.

المبحث الثاني : منازعات العقار الحضري

الفصل الثاني: تناولنا فيه إختصاص القاضي الإداري في المنازعة العقارية المتعلقة بالملكية

الخاصة ، و تضمن مبحثين :

المبحث الأول : منازعات إثبات الملكية العقارية الخاصة.

المبحث الثاني : منازعات نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة.

الفصل الأول

الفصل الأول: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية العامة

إن اتساع مفهوم الملكية العقارية العامة نتيجة اتساع المنظومة القانونية التي تنظمها أدى إلى الإختلاف في المنازعات المتعلقة بها ، و بالتالي يجب تبيين إختصاص القاضي الإداري في منازعات العقار الفلاحي و الذي سنتطرق إليه في المبحث الأولو منازعات العقار الحضري في المبحث الثاني.

المبحث الأول : منازعات العقار الفلاحي

إن تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية نشأ عنه منازعات تدخل ضمن إختصاص القضاء العادي حتى و إن كانت الإدارة طرفا فيها و هذا طبقا لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية¹.

و السبب في ذلك راجع إلى نوع القانون الذي يحكمها ، و هو قانون خاص إلا أنه بمناسبة تطبيق هذا القانون فإنه ينشأ لنا نوعين من المنازعات ، فهناك نزاع قائم بين أعضاء المستثمرة فيما بينهم أو بينهم و بين الأشخاص القانونيين غير الإدارة، و مثل هذه المنازعات ينعقد إختصاصها للقضاء العادي ، أما النزاع القائم بين المستثمرة الفلاحية و بين الإدارة، فيعود الإختصاص بنظر للقضاء الإداري² ، من هنا علينا تحديد المعايير التي تسهل لنا تحديد إنعقاد الإختصاص لأي من القضائين (العادي أو الإداري) في رقابة المشروعية على القرارات الصادرة بخصوص ذلك.

¹تراجع المادة 800 من ق.إ.م.إ.

²سيد علي زادي ، إختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية ، رسالة ماجستير فرع قانون المنازعات الإدارية ، كلية الحقوقو العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، الجزائر، 2014، ص 11.

الفصل الأول: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية العامة

المطلب الأول: معايير تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية.

تدخل المنازعات العقارية الإدارية في مجال المستثمرات الفلاحية ضمن إختصاص القضاء الإداري و أساس ذلك عدة معايير ، فالمشروع الجزائري أخذ بالمعيار العضوي كأساس لانعقاد اختصاص القضاء الإداري في المنازعات الإدارية و لكن هذا لا يمنع من الاستعانة بمعيار هو المعيار المادي.

الفرع الأول : المعيار العضوي

المعروف على المعيار العضوي أنه المعيار الأساسي لانعقاد الإختصاص للجهات القضائية الإدارية للنظر في المنازعات الناجمة عن نشاط الإدارة مهما كانت طبيعتها طالما أن الإدارة طرف في النزاع ، و هذا طبقا لما جاء في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية¹ . بالإضافة إلى المادة الأولى من القانون رقم 98-02 المتعلق بالمحاكم الإدارية ، إذ تنشأ المحاكم الإدارية كجهات قضائية للقانون العام في المادة الإدارية² .

أما بخصوص تطبيق هذا المعيار في منازعات المستثمرات الفلاحية ، و رجوعا إلى القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن كيفية ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم³ ، فإن القضايا الناجمة عن تطبيق هذا القانون تطرح أمام القاضي الإداري ، و يكون الأطراف هم الفلاحين المنتجين أي أعضاء

¹ تراجع المادة 800 من قانون إ . م . إ .

² تراجع المادة 08 من القانون رقم 98/02 المؤرخ في 30 ماي 1998 المتعلق بالمحاكم الادارية ج . ر . ع 1998/37.

³ القانون رقم 19/87 ، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 ، المتضمن كيفية ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم ، ج.ر. عدد 1987/50.

الفصل الأول: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية العامة

المستثمرات سواء كانت فيها المستثمرة الفلاحية جماعية كانت أم فردية هذا من جهة ، و من جهة أخرى الإدارة¹. بحيث أن القاضي الإداري يختص بثلاثة أنواع من الدعاوى هي كالتالي :

1- إذا ما تعلق الأمر بالتشكيك في الملكية كأن يدعي شخص بأن الأرض الممنوحة للمستثمرة أو جزء منها هو ملك له.

2- عندما يتخذ الوالي قرار بإسقاط حق الانتفاع أو بجل المستثمرة ، و من خلال هذا القرار فقد يرتكب تجاوز للسلطة.

3- خلال الفترة السابقة على تحرير العقد المنشئ للمستثمرة الفلاحية التي يتم فيها منح القرار من قبل الوالي المختص بموجب قرار إداري ، و في هذه الحالة إذا ما وقع خلاف بين الإدارة و المستفيد و تم إصدار قرار سحب الإستفادة فإن الإختصاص يؤول للقاضي الإداري².

و عليه فإن القضاء الإداري يختص بالنظر في النزاعات الواردة حول عقود الاستفادة الشرعية و منحها و إلغائها ، و تكون في شكل قرارات إدارية صادرة عن الوالي المختص إقليميا³.

فالقضاء الإداري هو القضاء المختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بملكية أراضي المستثمرات الفلاحية باعتبار الدولة مالكة لحق الرقابة.

الفرع الثاني : المعيار الموضوعي

بالإضافة إلى المعيار العضوي في تحديد إختصاص القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية نجد كذلك المعيار الموضوعي.

و المعروف عن هذا المعيار أنه مأخوذ من الموضوع أو المادة التي يتناولها النزاع المطروح أمام القضاء الإداري بصرف النظر عن أطراف الدعوى ، وبتطبيق ذلك على مفهوم المنازعة العقارية الإدارية في مجال المستثمرة الفلاحية فنجد أن القضاء الإداري في الجزائر هو المختص ، و ذلك من

¹ سيد علي زادي، المرجع السابق ، ص 17.

² عمر حمدي باشا و ليلي زروقي ، المرجع السابق ، ص 125.

³ عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، د. ط ، دار هومة ، الجزائر، 2010، ص 26 .

الفصل الأول: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية العامة

خلال مواضيع تلك المنازعات¹ ، فلدى مخاصمة القرار الإداري سواء كان قرار التخصيص أو المنح فإنه تنشأ دعوى قضائية موضوعها إلغاء هذه القرارات إذا ما شابها عيب من العيوب فإنه بذلك ينظر إلى موضوع النزاع و هنا يظهر جليا الأخذ بالمعيار الموضوعي.

كما أن القانون المتعلق بالمستثمرات الفلاحية سابق الذكر قد ينجم عن عدم تطبيقه إلحاق ضرر بالأفراد رغم وجود قرارات قضائية صدرت لفائدتهم ضد الإدارة و في مثل هذه الحالة يترتب عن ذلك مسؤولية إدارية في حق الجهة الممتنعة عن تنفيذ أحكام القانون المتعلق بالمستثمرة الفلاحية و مثل هذه الدعاوى ترفع أمام القضاء الإداري المختص.

المطلب الثاني : الدعاوى القضائية المتعلقة بمنازعات المستثمرة الفلاحية

من بين هذه الدعاوى نجد دعوى إلغاء القرار الإداري و ذلك من خلال فحص مدى مشروعيته ، و في حالة ما إذا ثبت ذلك يترتب على إلغاء القرار إمكانية رفع دعوى التعويض في إطار دعاوى القضاء الكامل.

الفرع الأول : دعوى إلغاء القرار الإداري

دعوى الإلغاء هي دعوى قضائية يعود الاختصاص فيها إلى المحاكم الإدارية و ذلك بالنظر في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن الولاية أو المصالح الإدارية غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية ، بحيث يقوم القاضي الإداري بالتحقق من مشروعية القرار المطعون فيه و ذلك عن طريق دعوى الإلغاء بالطعن في هذا القرار بسبب عدم مشروعيته من حيث توجه الخصومة في هذه الدعوى نحو قرار لائحي (جماعي) ، أو قرار إداري فردي².

¹ عمر حمدي باشا و ليلي زروقي ، المرجع السابق، ص 125.

² حسين فريجة ، شرح المنازعة الإدارية دراسة مقارنة ، د. ط. دار الخلدونية للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2001 ص 03.

الفصل الأول: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية العامة

أما المشرع الجزائري فقد خرج عن هذه القاعدة القضائية حيث يمكن أن تمتد إلى الفصل و النظر في الطلبات الأخرى ، و لكن وجب أن تكون هذه الدعوى مستوفية للشروط المنصوص عليها قانونا فضلا عن وجوب عدم مشروعية القرار المطعون فيه¹ ، و هناك شروط عامة لدعوى الإلغاء و شروط خاصة متعلقة بالقرار الإداري (قرار الامتياز).

البند الأول : شروط لرفع دعوى الإلغاء :

لقبول الدعوى لابد من توفر مجموعة من الشروط منها العامة والخاصة و هي كالتالي:

أولا :الشروط العامة لقبول دعوى الإلغاء :

جاءت المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية موضحة شروط رفع الدعوى أمام القضاء و المتمثلة في شرطين و هما الصفة و المصلحة².

1- الصفة: أيأن يكون صاحب الحق المدعي هو الذي يباشر الحق في الدعوى التي ترفع بطلب تقرير هذا الحق الموضوعي أو حمايته³.

2- المصلحة : يشترط لقبول الدعوى الإدارية وجود مصلحة في إقامتها بأن يكون موضوع الدعوى هو المطالبة بحق أو مركز قانوني أو بالتعويض عن ضرر أصاب حق من الحقوق ، و أن تكون المصلحة شخصية و مباشرة و قائمة و المصلحة على هذا الأساس هي التي تجعل للمدعي صفة في رفع الدعوى ، فالمصلحة في الدعوى تقتضي توافر الإدعاء بحق و ثانيا الاعتداء على هذا الحق أو المنازعة فيه⁴.

¹ سامي جمال الدين، الدعوى الإدارية والإجراءات أمام القضاء الإداري، ب.ط ، منشأة المعارف،الإسكندرية، 1991، ص12.

²تراجع المادة 13 من قانون إ. م . إ.

³حسين فريجة ، المرجع السابق ، ص178.

⁴رشيد خلوفي ،قانون المنازعات الإدارية ،شروط قبول الدعوى الإدارية ، ب . ط ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر،2004،ص267.

الفصل الأول: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية العامة

و على ذلك فإنه في حالة طلب إلغاء عقد إداري لمستثمرة فلاحية مجاورة لها في الإنتاج الفلاحي أو بسبب أن المساحة الممنوحة للمدعى عليها بموجب للقرار الإداري المطعون فيه شاسعة أكبر من التي استفادت منها المدعية ، ففي مثل هذه القضايا تكون الدعوى غير مقبولة لأنها مرفوعة من غير ذي صفة ، و لإسقاط هذه المبادئ في مجال المستثمرات الفلاحية علينا النظر في إجراءات إصدار القرار الإداري الذي يمنح مستثمرات فلاحية فردية كانت أو جماعية كأول مرحلة و من تم يتم تكوين هذه المستثمرات الفلاحية بموجب عقد إداري صادر عن مديرية أملاك الدولة و يكون ذلك لتجسيد قرار المنح أو التخصيص الصادر عن الوالي المختص ، أما حالياً و تطبيقاً للقانون الجديد القانون 10_03 فإنه يتم إيداع الطلبات لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعد دفتر شروط مضمي من الطرفين و بعد ذلك يرسل جميع الملفات إلى إدارة أملاك الدولة لإعداد عقد الإمتياز و شهره بالمحافظة العقارية¹.

إن العقد الإداري المشهر الذي يمنح للمستثمرة الفلاحية الفردية هو حق رسمي يثبت حق الإنتفاع الدائم على الأرض ، و هو كذلك حق عيني على العقار متفرع على الملكية العقارية يمنح للمستفيد الصفة في ممارسة كل الدعاوى القضائية لحماية حقه في ذلك².

ثانياً: الشروط الخاصة لقبول الدعوى القضائية :

بالإضافة إلى الشروط العامة لقبول دعوى الإلغاء هناك شروط خاصة لقبول دعوى الإلغاء تتجلى فيما يلي :

1- الشروط المتعلقة بالقرار المطعون فيه:

¹ تراجع المادة 28 فقرة أولى من القانون رقم 10_03 .

² قرار رقم 261995 مؤرخ في 19/03/2003 م.ق ، 2003 عدد 01 ص338. نقلا عن عمرحمدي باشا ، المرجع السابق ص24.

الفصل الأول: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية العامة

وتتمثل فيما يلي:

- أن يكون القرار الإداري صادر عن سلطة إدارية سواء كانت أجهزة أو هيكل السلطة الإدارية أو المؤسسات العامة.

- أن يكون القرار الإداري نهائياً¹.

أما بخصوص منازعات المستثمرات الفلاحية فإن القرارات التي تكون محل دعوى الإلغاء هي القرارات الصادرة عن الولاية².

2- شرط الميعاد:

شرط الميعاد من الشروط التي تتميز بها المنازعة الإدارية لا سيما دعوى الإلغاء و ذلك لحماية المراكز القانونية و بالعودة إلى القرارات الصادرة عن الولاية في مجال المستثمرات الفلاحية في ظل القانون القديم القانون رقم 87-19 بنجده لا يحدد مواعيد للطعن فيها ، و بالتالي الرجوع إلى القواعد العامة الواردة في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و المحددة بأربعة شهر من تاريخ التبليغ بالقرار أو نشره.

أما و في ظل القانون الجديد القانون 10_03 فقد تم تحديد ميعاد الطعن لفسخ عقود الإمتياز ألا و هو شهرين (02) من تاريخ تبليغ قرار فسخ من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

البند الثاني: أوجه الطعن بالإلغاء في القرار الإداري.

¹ وفاء بو الشعور ، المرجع السابق، ص22.

² تراجع المادة 30 من القانون 10 - 03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للملاك الخاصة للدولة (جريدة رسمية عدد 2010/46).

الفصل الأول: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية العامة

إن سلطة القاضي الإداري في مجال منازعات المستثمرات الفلاحية في دعاوى المتعلقة بالإلغاء تنحصر في إبطال هذا القرار و سبب ذلك يعود إلى وجود عيب من العيوب التي تشوب القرار مثل عيب عدم الإختصاص و عيب الشكل و الإجراءات و عيب السبب و الغاية¹.

أولاً : عيب عدم الإختصاص.

يجب أن يكون القرار الإداري صادر من السلطة الإدارية المختصة بذلك و إلا كان عرضة للإلغاء وعلى هذا الأساس ، لا يحق للبلدية منح شهادة إدارية منصة على أراضي المستثمرات الفلاحية لأنها لا تملكها و لا تسيرها باعتبارها من الأملاك الوطنية².

ويعتبر هذا العيب من أكثر العيوب التي يمكن أن تعيب القرار الإداري، و هو من النظام العام و يمكن أن يثيره القاضي من تلقاء نفسه.

ثانياً : عيب الشكل و الإجراءات :

صدور القرار الإداري ينبغي أن يتم في شكل معين و وفق إجراءات معينة حيث أنه من المقررة قانوناً بحيث إذا لم يصدر القرار الإداري في شكل و وفقاً للإجراءات المقررة فإنه يجوز الطعن فيه بالإلغاء ، ففي ظل القانون رقم 87-19 القديم كان المستفيدون من المستثمرات الفلاحية الذين لم يتحصلوا على العقد الإداري و سقطت حقوقهم بمقتضى قرارات إدارية نتيجة إخلالهم بواجباتهم القانونية الحق في اللجوء إلى الجهات القضائية الإدارية من أجل المطالبة بإلغاء هذه القرارات التي يجب أن يحترم الوالي الإجراءات الإدارية الأولية المنصوص عليها قانوناً لإصدارها كالإعذار و المعاينة³ ، و هو ما تم النص عليه كذلك في القانون الجديد القانون 10_03¹.

¹ وفاء بو الشعور ، المرجع السابق ، ص71.

² قرار رقم 478975 مؤرخ في 2008/11/12 مجلة المحكمة العليا العدد 01 ، 2008 ص 814 . نقلا عن عمر حمدي باشا، المرجع السابق ص25.

³ سمية لنقار بركاهم ، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير الطبعة الأولى ، ديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، ص72.

الفصل الأول: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية العامة

حيث أنه في هذه الحالة إسقاط حق الاستفادة ، ينبغي أن تتخذ الإجراءات القانونية المنصوص عليها بالمرسوم 90/51 المؤرخ في 1990/02/06 و يتم ذلك أمام القضاء بعد إعدار المنتج الذي لم يوفي بالتزامه وقد جاءت التعليلة المشتركة المؤرخة في 1990/06/17 رقم 326 لتبين كيفية تطبيق النص القانوني.

حيث أنه بالإضافة إلى ذلك فإن المنشور الوزاري الصادر عن وزارة الفلاحة المؤرخ في 1992/10/13 ألع على إنذار المنتج المتخلي على إلتزامه للمرة الثانية بعد 15 يوم من الإنذار الأول.²

ثالثا : عيب الغاية و السبب.

يجب أن يكون القرار الإداري مستندا على سبب قانوني و يهدف إلى تحقيق مصلحة عامة.

فإن إخلال أعضاء المستثمرة الفلاحية بالإلتزامات المحددة في القانون كأن يقوموا بالتنازل لفائدة الغير عن جزء من الأراضي الفلاحية التي إستفادوا منها بموجب العقد الإداري ففي ظل القانون القديم رقم 19/87 يعتبر ذلك عيبا يدفع الوالي إلى إصدار قرار إسقاط حقوق الإنتفاع من هؤلاء، و حتى في إطار القانون رقم 03-10 بحيث يطبق على المستثمر صاحب الإمتياز فتقوم إدارة أملاك الدولة بفسخ عقد الامتياز لهذا السبب.³

أما الغاية في إطار تطبيق القانون 87-19 يكون محلها استرجاع الأراضي من المستثمرة الفلاحية بغرض إنجاز مشاريع عمرانية حيث يمكن بذلك إصدار قرارات ولائية تسعى إلى تحقيق

¹تراجع المادة 28فقرة أولى من القانون رقم 10-03.

²حيث أن هذا الانذار لا وجود له بالملف و من كان كذلك فان السيد الوالي بإصداره للقرار موضوع الطعن قد خالف القانون.قرار رقم 178418 مؤرخ في 2000/04/10 مجلس الدولة الغرفة الثانية،غير منشور.نقلا عنعمر حمدي باشا، المرجع السابق ص27.

³سمية لنقار بركاهم، المرجع السابق، ص79.

الفصل الأول: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية العامة

هذه الغاية و التي تعتبر مشروعة لأن الهدف منها تحقيق غاية تتعلق أساسا بالتنمية المحلية في المجال الفلاحي¹.

و عليه فلا يجب الخروج عن الغاية العامة أي تحقيق مصلحة عامة كما يجب أن لا يتم إعطاء امتيازات محددة لأشخاص دون آخرين.

الفرع الثاني : دعاوى القضاء الكامل

دعوى القضاء الكامل هي دعوى لا تهدف إلى تفسير قرار إداري أو مقرر قضائي إداري أو تقدير مشروعية قرارات السلطة الإدارية أو إلغائها بحيث أن دور القاضي يتمثل في إعادة الحال إلى ما كان عليه ، و إرجاع الحقوق إلى أصحابها و تقدير التعويض لصالح المتضرر² . و من أهمها دعوى التعويض وبخصوص دعاوى القضاء الكامل الناجمة عن تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية نجد دعوى استرجاع الملكية العقارية و دعوى التعويض عن الأضرار³.

البند الأول : دعوى إسترجاع الملكية العقارية.

ترفع هذه الدعوى إما من قبل الأفراد أو من قبل الدولة ضد المستثمرات الفلاحية. حيث جاء في المادة 76 من قانون التوجيه العقاري " تسترجع حقوق الملكية للأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية الذين أراضهم أو تبرعوا بها في إطار القانون 71-73 المؤرخ في 1971/11/08 المتعلق بالثورة الزراعية و تلك التي وضعت تحت حماية الدولة حسب المرسوم 63-168 المؤرخ في 1963/05/09 المتضمن وضع أموال خاصة أو عامة تحت حماية

¹ سيد علي زادي ، المرجع السابق ، ص38.

² فيصل الوافي السندات الإدارية المنبثقة للملكية العقارية في التشريع الجزائري ، د.ط، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2010، ص 148.

³ بثينة بوشعالة ووداد برادي منازعات العقار الفلاحي بين الإختصاص القضاء العادي و القضاء الإداري، مذكرة ليسانس ، حقوق، جامعة 08ماي 1945 ، الجزائر، 2014_2015، ص56.

الفصل الأول: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية العامة

الدولة"¹، وكذا المادة 85 مكرر 1 من الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995، و من خلال هاتين المادتين نلاحظ أنه على الملاك الذين خضعت أملاكهم للتأميم أو وضعت تحت الحماية أن يرفعوا دعوى يطالبون فيها بإسترجاع أراضيهم التي هي مكونة من المستثمرات الفلاحية أو طلب تعويض عن ذلك². وترفع هذه الدعاوى ضد الدولة ممثلة في شخص والي الولاية و مدير مديرية أملاك الدولة.

كما قد تكون دعوى الإسترجاع من قبل الدولة من خلال أحكام المرسوم التنفيذي رقم 03-313 المؤرخ في 16/04/2003 المتضمن تحديد شروط و كفاءات إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدججة في القطاع العمراني بموجب أدوات التعمير المنصوص عليها طبقا للتشريع المعمول به.

بالإضافة إلى المذكرات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية منها المذكرة رقم 1016 مؤرخة في 30/01/2008 تتعلق بإسترجاع الأراضي الفلاحية في إطار المرسوم التنفيذي رقم 03-313 المؤرخ في 16/09/2003 سابق الذكر، وكذا مذكرة رقم 8718 مؤرخة في 23/09/2008 تتعلق بإسترجاع الأراضي الفلاحية المدججة ضمن القطاع العمراني. و هنا تكون الدولة هي المدعية ممثلة في شخص الوالي، أما في إطار القانون الجديد رقم 10-03 فهناك ثلاث صور لاسترجاع الدولة للأراضي الفلاحية محل المستثمرات الفلاحية وهي كالتالي :

-نُهاية مدة الإمتياز .

-عدم قبول إيداع طلب تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق الإمتياز.

- عدم قبول عقد الإمتياز³.

¹تراجع المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-25.

²تراجع المادة 10 من القانون 87_19.

³تراجع المادة 26 من القانون رقم 03/10.

الفصل الأول: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية العامة

بالإضافة الى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة¹.

البند الثاني: دعوى التعويض عن الضرر.

إن التعويض في المسؤولية الإدارية يتبنى على ركن الخطأ الذي يتحقق من جهة الإدارة بأن يكون القرار غير مشروع مما يترتب أضرار مادية تؤدي إلى طلب التعويض².
و في مجال تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية نجد الكثير من الدعاوى التي يتم رفعها من قبل الفلاحون المنتجون ضد الدولة من أجل التعويض عن الأضرار اللاحقة ، و كذا التعويض عن الأملاك السطحية بعد إسترجاع الدولة الأراضي الممنوحة للإمتياز.
كما قد يكون التعويض عن الحرمان من إستغلال المدعين الفلاحين المنتجين لأراضيهم بحجة أنها تدخل ضمن الأملاك الوطنية في حالة رفض الدولة إرجاعها لهم رغم ملكيتهم لهذه الأراضي فإنه يتم تعويضهم عن ذلك³.

المبحث الثاني : منازعات العقار الحضري.

تدرج المنازعات القضائية المترتبة عن الملكية العقارية العامة في مجال العقار الحضري ضمن مجال المنازعات العقارية بشكل عام حيث إتسع مجال المنازعات العقارية الحضرية التي يختص بها القاضي الإداري بشكل كبير خاصة إذا علمنا أن الكثير منها تكون الدولة إحدى الجماعات المحلية طرفا فيها مدعية أو مدعى عليها ، بحيث يوجد هناك مجموعة لا يستهان بها من المنازعات التي توسع إختصاص القاضي الإداري للنظر فيها، و لعل أهم هذه المنازعات المثارة مايتعلق

¹ تراجع المادتان 06 و10 من المرسوم التنفيذي 03-313 .

² فيصل الوافي ، المرجع السابق ، ص148.

³ سمية لنقار بركاهم ، المرجع السابق ، ص74.

الفصل الأول: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية العامة

بمنازعات المحلات ذات الطابع السكني و الحرفي و المهني و كذا المنازعات المترتبة عن تطبيق القوانين المتعلقة بالتنازل عن أملاك الدولة.

المطلب الأول : منازعات التنازل عن أملاك الدولة

إن الضرورة الملحة التي أصبح يقتضيها واجب تمكين كل مواطن جزائري من إمتلاك سكن لائق به ، أدى إلى إصدار القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 ، و المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية الذي تم إلغائه بموجب المادة 40 من القانون رقم 00-06 ، هذا الأخير الذي يساهم في تسهيل عملية بيع الممتلكات العقارية ، ولكن أدى تطبيق هذا القانون إلى خلق العديد من المنازعات سواء على مستوى الإدارة بالنسبة للطعون التي تقدم أمام اللجان الإدارية أو أمام الجهات القضائية¹.

الفرع الأول : المنازعات المترتبة على مدى شرعية التنازل

لتحديد المنازعات المترتبة على مدى شرعية التنازل عن أملاك الدولة فلا بد من تبيان طبيعة هذه الأملاك و مدى قابليتها للتنازل و من ثم الأشخاص الذين يخول لهم القانون الإستفادة من هذا التنازل.

البند الأول : تحديد الأملاك العقارية القابلة للتنازل و الغير قابلة للتنازل.

يوجد هناك أملاك قابلة للتنازل بحكم ما جاء في القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 ، بالإضافة إلى ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 03 - 269 المؤرخ في 07 أوت 2003².

¹ تراجع المادة 40 من القانون رقم 00_06 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000 المتضمن قانون المالية ج.ر.ع 2000/80.

² 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 الإستغلال قبل أول يناير 2004 ، ج.ر.ع عدد 2003/48.

أولا : الأملاك القابلة للتنازل

جاءت المادة 02 من هذا القانون مبينة لهذه الأملاك و هي كالتالي :

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية و المساكن الفردية التي آلت للدولة بموجب الأمر رقم 66 - 102 المؤرخ في 06 ماي 1966 و البنايات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة بموجب الأمر رقم 70-11 المؤرخ في 22 يناير 1970 المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة.

و بخصوص ذلك صدر قرار عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا رقم 78633 بتاريخ 07أفريل 1991 و جاء فيه ما يلي : " من المقرر قانونا بموجب المادة 15 من الأمر 70/11 المؤرخ في 1970/01/22، و المتضمن مؤسسات الدولة . أن العقارات السكنية أو المهنية المؤمنة التي أعطيت أو التي تم نقلها أو تعيينها إلى مؤسسات أو هيئات عامة يعاد إدراجها ضمن أملاك الدولة."

و لما كان من الثابت - في قضية الحال - أن السكن موضوع النزاع يدخل ضمن أملاك الدولة فإن مقرر الوالي المتضمن بيع السكن المطعون فيه ضده في إطار قانون التنازل عن أملاك الدولة يعد مقرا قانونيا¹.

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

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية و المساكن الفردية التي تسييرها إدارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية و بخصوص ذلك قررت المحكمة العليا الادارية بتاريخ 1992/12/06.

¹ قرار رقم 63378 المؤرخ في 1991/04/07، م.ق 1992 عدد 03، ص 167. نقلا عن عمر حمدي باشا، المرجع السابق ص 67.

الفصل الأول: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية العامة

من المقرر قانوناً أنه يشترط للترشح لشراء ملك من أملاك الدولة توفر شرطين هما : الحياة على سند أولاً ، و شغل الأمكنة بصفة مستمرة كشرط ثاني.

و من المستقر عليه قضاء أنه في حالة توفر هذين الشرطين معا نعطي الأولوية للشخص الذي يحوز سندا قانونياً.

و لما ثبت من مستندات القضية الحالية أن الشقة المتنازع عليها هي ملك للدولة ، و لم تعطي مصلحة أملاك الدولة موافقتها على عقد التنازل المحتج به ، فإنه بالتالي يعد غير قانوني و لا ينتج آثاره ، و متى كان كذلك استوجب رفض الطعن¹.

- المحلات السكنية و البنايات الجماعية و المساكن الفردية التابعة للجماعات المحلية ، و المحلات السياحية ذات الاستعمال السكني المنصوص عليها في القانون رقم 80 - 11 المؤرخ في 13 ديسمبر 1980 المتضمن قانون المالية لسنة 1981 لاسيما المادة 88 منه.

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

- المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية التي تتمثل صفتها القانونية صفة الأملاك المشار إليها في الفقرات 1،2،3،4 من المادة 2 من القانون رقم 81 - 01 المؤرخ 07 فبراير 1981 ، و الحقوق التجارية المرتبطة بها و المتعلقة أساساً بالمحلات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة و التي آلت إليها بموجب القانون و تلك التي تسيروها إدارة أملاك الدولة ، و كذا التابعة للجماعات المحلية و للنقابات البلدية آنذاك².

¹ قرار رقم 19889 المؤرخ في 1992/12/06 ، م.ق 1994 عدد 02 ص 25. نقلاً عن عمر حمدي باشا، المرجع السابق ص 68.

² تراجع المادة 02 من القانون رقم 81_01 .

الفصل الأول: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية العامة

كما أنه طبقا لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 03 - 269 المؤرخ في 07 أوت 2003، تتمثل الأملاك العقارية القابلة للتنازل في إطار هذا المرسوم كالتالي :

- الأملاك العقارية التابعة للدولة.
- الأملاك العقارية التابعة للدواوين الترقية و التسيير العقاري بشرط أن تكون مستلمة أو موضوعة تحت حيز الاستغلال قبل أو بعد يناير 2006 ،

ثانيا: الأملاك غير القابلة للتنازل :

تتمثل فيما يلي:

01- الأملاك القابلة للتنازل وفقا للقانون رقم 81 - 01 المؤرخ في 07 فبراير 1981 :

تتمثل هذه الأملاك أساسا فيما يلي¹ :

- البنايات الجماعية المهدة بالانهيار التي يستوجب قدمها المثبت قانون من المصالح الادارية المختصة هدمها.
- البنايات و المحلات المعنية بإجراء المرافعة أو بعمليات التجديد والتي تتم تنفيذا للمخططات العمرانية الرئيسية السارية في تاريخ التعبير عن إرادة الاكتساب.
- المساكن و المحلات التابعة لمكاتب الترقية و التسيير العقاري المخصصة لحاجيات الدولة و الجماعات المحلية.

¹تراجع المادة 03 من القانون رقم 01/81 .

الفصل الأول: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية العامة

- البنايات و المحلات التجارية ذات الطابع السياحي المشار إليها في المادة 88 من قانون المالية لسنة 1981 التي هي جزء من مجموعة سياحية ، أو لها أهمية خاصة في النشاط السياحي و التي تحدد قائمتها بموجب مرسوم.
- مساكن الخدمة التي هي جزء لا يتجزأ من البنايات التي تستعملها الدولة و جماعاتها الإقليمية و المؤسسات و الأجهزة و الهيئات العمومية ، و كذلك المساكن الضرورية للممارسة الوظائف و المساكن المرتبطة مباشرة بإستغلال الوحدات الصناعية و المنجمية.
- المحلات المخصصة لنشاط المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية.
- البنايات الفردية من النوع الرفيع.
- المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي التي تعتبر الهيئة التنفيذية للبلدية واسعة المساحة و بعد ترخيص من الوزير أو الوزراء المعنيين و تبعا لعناصر كل ملف و كل فرع نشاط.
- المحلات و العقارات المترتبة كآثار تاريخية.
- الأملاك العقارية المبنية المرتبطة بمزارع القطاع الفلاحي.
- المساكن المسلمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط.

02- الأملاك غير القابلة للتنازل وفقا لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم

03 / 269 المؤرخ في 07 أوت 2003 :

- الأملاك العقارية المستثناة في هذا المرسوم هي كالتالي :
- الأملاك الموضوعة حيز الاستغلال بعد أول جانفي 2004.
- الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية التي سيتم تحديد كيفية التنازل عنها بموجب نص لاحق.

الفصل الأول: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية العامة

- السكنات المنجزة لغرض سير المصالح و الهيئات العمومية للدولة و الجماعات المحلية¹.
- الأملاك العقارية المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي.
- و عليه فإن قبول طلب المواطن المتضمن التنازل عن ذمة عقارية تجارية تابعة للقطاع العمومي تكون بالرفض و على الإدارة في هذا الحال تسبب رفضها لذلك ، بناء على ما جاء في المادة 02 من القانون رقم 01/81 و كذا المادة 03 منه ، مما يتضح أن سبب الرفض يتجلى في صعوبة تصنيف محل المتنازع عليه ضمن الأصناف المذكورة سابقا فالسبب يكون مستندا على ما جاء في المادة 03 من القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 ، و من خلال مقتضيات المادة 05 و 06 من نفس القانون و المتعلق بالأشخاص الذين يحق لهم الترشح للشراء².

البند الثاني: تحديد الأشخاص المستفيدون من التنازل.

حصر القانون عملية التنازل على طائفة معينة من الأشخاص تتوافر فيهم مجموعة من الشروط .

أولا: بالنسبة للمحلات السكنية .

¹ تراجع المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 03_269 .

² تراجع المواد 03 و 05 و 06 من القانون رقم 01/81 .

الفصل الأول: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية العامة

على المترشح الذي يريد إكتساب العقارات السكنية القابلة للتنازل أن يكون من الأشخاص الطبيعيين وذو جنسية جزائرية متمتعون بصفة المستأجر الشرعي ومستوفون لإلتزاماتهم الإيجارية عند تاريخ التنازل على أن يشغلون الأماكن بصفة دائمة¹.

وهذا وفقا لما جاء في نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269.

ثانيا : بالنسبة للمحلات ذات الإستعمال التجاري أو الحرفي أو المهني.

بإمكان المترشحين إكتساب العقارات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي أو المهني على أن يكونوا أشخاص طبيعيين من جنسية جزائرية وكذا الشركات التجارية الخاضعة للقانون الخاص الجزائري والتي حمل كل الشركاء فيها الجنسية الجزائرية والذين يثبتون أنهم مستأجرون شرعيون وأنهم مستوفون لإلتزاماتهم الإيجارية ويمارسون نشاطاتهم في هذه الأماكن².

غير أنه لا يستفيد الخاضعون للأحكام العقارية ذات الإستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي الراغبون في شراء محلاتهم من صفتي الدفع بالتقسيط أو تخفيض القيمة. كما أن الاستفادة من التنازل يجب أن لا تتعدى بأي حال من الأحوال محل واحد الاستعمال السكني ومحل واحد للاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي وهذا من أجل تكريس مبدأ المساواة بين الأفراد المجتمع من إطار الاستفادة من عمليات التنازل³.

¹ عمر حمدي، باشا ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 284.

² عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المرجع السابق ، ص 286.

³ من المقرر قانون أن كل تنازل عن أملاك الدولة لصالح أشخاص يخضع إلى قواعد الإشهار حرصا على تساوي حصص المترشحين ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوبا يعيب خرق القانون .

ولما كان من الثابت - في قضية الحال- أن المقرر الإداري الذي منها القطعة الأرضية دون الاستعانة لشكلية الإشهار والتي هي من النظام العام يخالف القانون وتجاهل مدد مبدأ مساواة المواطنين أمام القانون ومتى كان كذلك استوجب إبطال القرار المطعون فيه" قرار رقم 76077 مؤرخ في 1990/07/28م، ق 1990 عدد 03 ص 163. نقلا عن عمر حمدي باشا القضاء العقاري ص 74.

الفصل الأول: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية العامة

الفرع الثاني: الأجهزة والهيئات المكلفة بالنظر في منازعات التنازل عن أملاك الدولة.

من أجل تنفيذ عملية التنازل قام المشرع باستحداث أجهزة متمثلة في لجان خاصة بالنظر في هذا الشأن كما بإمكان المواطنين الذين تم المساس بحقوقهم اللجوء إلى الطعن القضائي من خلال رفع دعوى أمام القضاء الإداري.

البند الأول: الأجهزة الإدارية المستحدثة للنظر في الطعن المتعلق بعملية التنازل

إستحدث المشرع ثلاث أجهزة متمثلة في لجان للطعن من أجل سير عملية التنازل عن أملاك الدولة وتتمثل في :

أولاً: لجنة الدائرة.

في ظل القانون رقم 01/81 كانت تسمى لجنة الدائرة ثم تم استبدالها باللجنة ما بين البلديات بموجب المادة 9 من القانون رقم 03/86 المؤرخ في 04/02/1986.

وتختص هذه اللجنة بطلبات الشراء، و على طالب الشراء الأملاك العقارية المقيم الشرعي لدى لجنة الدائرة التي أسسها لهذا الغرض الوالي مختص إقليمياً. وأما الفصل في طلب الشراء فله أجل ثلاثة (03) أشهر يتم حسابها من تاريخ إيداع الطلب وعند الرفض يجب تعليل ذلك¹.

ثانياً: اللجنة الولائية.

¹ تراجع المادتين 15 و16 من المرسوم التنفيذي رقم 03_269.

الفصل الأول: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية العامة

يتأسسها الوالي و تختص هذه اللجنة في بالنظر في الطعون ضد قرارات لجنة الدائرة وتنشيط العمليات التي تجريها لجنة الدائرة و مراقبتها، كما تقوم بتقديم عرض دوري للجنة عن نتائج هذه العملية¹.

أما بخصوص الميعاد المحدد للنظر في الطعون المقدمة ضد قرار اللجنة الدائرة في أجل شهر واحد من تاريخ استلام التبليغ وعلى أعضاء اللجنة الفصل في هذه الطلبات في غضون شهر ابتداء من إخطارها بذلك².

ثالثا: اللجنة الوطنية.

يتأسسها وزير الداخلية والجماعات المحلية على مستوى الوطني ومن بين مهامها:

- السهر على تطبيق المعتمد في مجال عملية التنازل
- تبليغ عمل اللجان وتقديم عرض للحكومة حول تطوير وسير العمليات³.
- ما يجدر التذكير به هو ان الاختصاص في تلقي الطعون يعود إلى اللجنة الولائية على مستوى كل ولاية في حين لا يتم تقديم الطعون أمام مديرية أملاك الدولة وفقا لمذكرة التي أصدرتها المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 1989/04/20 والتي تأمر من خلالها إدارة أملاك الدولة لكل ولاية بعدم دراسة هذه الطلبات⁴.

² عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المرجع السابق، ص288.

² تراجع المادة 33 من القانون رقم 81-01 .

³ عمر حمدي باشا ، ليلي زروقي، نفس المرجع ، ص290.

⁴ من المقرر قانونا انه ليس لإدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية أي سلطة قانونية في أن تؤجل تحرير عقود التنازل عن المساكن التي

استأجرت منها أصحابها بموجب قرار صادر عن لجنة الدائرة .لأن دورها ينحصر في تحرير وتحضير عقود التنازل ليس إلا.

ولما ثبت - في قضية الحال- أنإدارة أملاك الدولة لدائرة عين البيضاء قد رفضت تسليم عقود التنازل فانه ليس لها أية سلطة قانون التصرف على هذا النحو. أنه كان على المديرية العامة للأمن الوطني أن ترفع الأمر إلى لجنة الطعون الولائية لإبطال مقررات

الفصل الأول: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية العامة

البند الثاني: الجهة القضائية المختصة بالنظر في الطعن في عملية التنازل.

مما تجدر الإشارة إليه أن كل المنازعات المترتبة عن تطبيق القانون 01/81 هي من إختصاص القاضي الإداري على ما قد ما يفهم من نص المادة 33 من هذا القانون التي تعطي الإختصاص حسب بعض التفسيرات للقاضي العادي باستعمالها لعبارة "قاضي القانون العام" "Le juge de droit commun"

وتفسير تمسك القضاء الإداري بالإختصاص أنه منجهة قاضي القانون العام بالنسبة للإدارة ومن جهة أخرى فإن كل القرارات المتخذة في إطار القانون 01/81 إنما هي قرارات إدارية بدون إستثناء، بدءاً من قرارات لجنة التنازل عن العقارات التابعة للإدارة أي العقود الإدارية المحررة من طرف إدارة أملاك الدولة مروراً بقرار الوالي اثر الطعون أمام لجنة الولاية في قرارات لجنة الدائرة حيث لا يراقب مشروعية هذه القرارات الإدارية إلا القاضي الإداري¹.

وعليه فإنه تفسير قانوني لا غبار عليه و إختصاص القاضي الإداري هنا لا جدال فيه بالنظر إلى كل معايير الإختصاص في القانون الإداري .

المعيار العضوي كون الإدارة دائماً طرفاً في النزاع والمعيار المادي (الموضوعي) بالنظر إلى طبيعة القرارات المتخذة في إطار تطبيق قانون التنازل عن أملاك الدولة.

وما يتم التأكيد عليه هو أنه وبتصفح المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 2003/08/07 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004 ، لم نجد أنه أشار في

التنازل إذا توافرت الشروط لمثل هذا الإبطال إلا أمام إدارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية بطعن على مستواها باعتبار الإختصاص في ذلك يرجع إلى لجنة الطعن الولائية دون غيرها" قرار رقم 110663 مؤرخ في 1993/07/25 ت.ق.م.ع 1995 ص249. نقلاً عن عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ص73.

¹ موسى بوصوف ، "دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية" ، مجلة مجلس الدولة ، العدد 02_2002 ص41.

الفصل الأول: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية العامة

محتواه إلى الجهة القضائية المختصة ، وبالتالي نرجع إلى تطبيق القواعد العامة القاضية بإختصاص القاضي الإداري.

المطلب الثاني : منازعات السكنات الوظيفية

رغم التنازع في الاختصاص بين القضاء العادي و الإداري للفصل في الدعاوى المتعلقة بالسكنات الوظيفية استقر الأمر إلى أن الإختصاص يعود إلى القاضي الإداري في فحص مشروعية القرار المانح للاستفادة من السكن من طرف الهيئة المستخدمة فيما إذا كان به عيب من العيوب التي تجعله قابلا للإلغاء ، و كذا النظر في دعاوى التعويض، حيث أن عقد الإيجار الذي ينجر عن مقرر إداري يخضع لإختصاص القضاء الإداري و ليس القضاء العادي¹.

الفرع الأول : فحص مشروعية قرار امتياز السكن الوظيفي (دعوى إلغاء)

كقاعدة عامة يمنح إختصاص فحص مشروعية قرار امتياز السكن الوظيفي للقضاء الإداري نظرا للمبدأ المكرس في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ذلك أن المنازعة يكون أحد أطرافها الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري² ، و بالتالي فإنه لا بد من تحديد المعايير التي تمنح هذا الاختصاص للقاضي الإداري من أجل النظر في قرار امتياز السكن الوظيفي.

البند الأول :معايير تحديد اختصاص القاضي الإداري للنظر في منازعة السكنات الوظيفية :

¹ موسى بوضوف ،المرجع السابق ،ص 41.

² تراجع المادة 800 من قانون .إ. م. إ. .

الفصل الأول: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية العامة

نجد معايير تحديد إختصاص القاضي الإداري للنظر في منازعات السكنات الوظيفية هي نفسها المعايير المانحة للإختصاص في المنازعات الإدارية بصفة عامة والمتمثلة في المعيار العضوي و المعيار المادي.

أولاً: المعيار العضوي.

و هو ما تم النص عليه في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و عليه فإن القاضي الإداري هو المختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بامتياز السكن الوظيفي و ذلك بمجرد أن يكون شخص عام طرفاً في النزاع.

من المستقر عليه في المحكمة العليا قضاء أن الاستثناءات الواردة في المادة 7 مكرر تفي جميع العلاقات الإيجارية بما في ذلك تلك التي تنشأ بموجب قرار التخصيص.

و عليه فإن الغرفة الاجتماعية للمحكمة العليا لم تصب فيما ذهبت إليه في القرار المؤرخ في 1999/06/08 ، كون أن المبدأ الذي انتهت إليه لا يترجم روح نص المادة 7 مكرر من قانون الإجراءات المدنية ، لأن مقررات التخصيص أو عقود الامتياز التي تمنح للموظفين بمناسبة شغل السكنات الوظيفية في إطار المرسوم رقم 10/89 المؤرخ في 1989/02/07 تعد عقود إدارية و ليست بعقود إيجار و لا تحكمها أحكام القانون المدني¹.

و عليه فهناك من يكيف قرار منح الامتياز على أنه عقد إيجار و بالتالي يخضع في منازعاته إلى الجهات القضائية العادية لأن الإدارة تتصرف كشخص عادي و تتعامل مع الأفراد وفقاً لقواعد القانون الخاص ، غير أن السكنات الوظيفية تمنح للموظف من قبل الإدارة المستخدمة و لا يتعلق الأمر هنا بإيجار مكان معد للسكن تخضع منازعتها لإختصاص القاضي الإداري طبقاً لأحكام

¹ قرار رقم 80864 المؤرخ في 1992/02/23 المجلة القضائية 1997 عدد 52 ص 143. نقلاً عن عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ص 84.

الفصل الأول: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية العامة

المرسوم التنفيذي رقم 10/89 المؤرخ في 07 فبراير 1989 المحددة لكيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة ، و شروط قابلية منح هذه السكنات للتنازل على سبيل الامتياز و عليه فإن هذه المنازعة تتميز بأنها منازعات متعلقة بالمساكن الوظيفية التي تمنح للموظف من طرف الإدارة المستخدمة بسبب الوظيفة و هذه لا تتعلق بإيجار مكان معد للسكن و هي في الواقع من اختصاص القاضي الإداري¹.

ثانيا: المعيار المادي.

بالنظر إلى المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية نجد أنها أشارت إلى الدولة و الولاية و المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية في حين أنها لم تتعرض إلى المؤسسات و الهيئات والشركات العمومية ذات الطابع الاقتصادي و التي نص عليها القانون الخاص. فبمفهوم المخالفة فإن الهيئات العمومية ذات الطابع الاقتصادي لا تدخل في اختصاص القاضي الإداري مثال ذلك الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية لكن بالرجوع إلى القوانين الأساسية للمؤسسات و الشركات العمومية الاقتصادية ، في هذه الحالة نجد المعيار المادي هو الذي يحدد طبيعة النزاع فبالعودة مثلا إلى القانون الأساسي لديوان الترقية و التسيير العقاري² ، نجد أنه يتعرض في أحكامه إلى امتياز السكن الوظيفي لصالح أعوانه عكس ما نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 89_10 المتعلق بمنح السكنات الوظيفية على سبيل الإمتياز كما ينص هذا المرسوم على أن المساكن الوظيفية تمنح للموظف بموجب قرار إمتياز و الذي يكيف على أنه قرار إداري وليس عقد إيجار لأن الهيئة المستخدمة تمنحه بإرادتها المنفردة وليس خضوعا لإرادة الموظف وأن هذا الإمتياز يعد مؤقتا ويمكن

¹ عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 27.

² مرسوم تنفيذي رقم 91-147 مؤرخ في 12/05/1991 يتضمن تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية و التسيير العقاري ، و تحديد كيفيات تنظيمها و عملها . (ج.ر عدد 1991/25).

الفصل الأول: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية العامة

إلغائه من قبل الهيئة المستخدمة وهنا يقودنا الأمر إلى القول بأن الإختصاص لا يعود إلى القاضي العادي بل ينعقد للقاضي الإداري¹

أمام انعدام النص على منح السكن الوظيفي في القوانين الأساسية و الأنظمة الداخلية لا بد من الرجوع إلى بعض النصوص القانونية الأخرى لإيجاد تفسير المادة 7 من المرسوم المتعلق بمنح السكنات الوظيفية في إطار الامتياز.

و من خلال ما تضمنته المادتان 55 و 56 من القانون التوجيهي للمؤسسات الاقتصادية²، فعلى هاتان حالتين إذا تحققتا فإن النشاط الذي تقوم به المؤسسة العمومية يعد عملاً إدارياً. و بناء على ذلك تعتبر المساكن التي تمنحها المؤسسات العمومية الاقتصادية لعمالها مساكن وظيفية و من تم تخضع المنازعات بها لاختصاص القاضي الإداري وفقاً للمعيار المادي و إذا تحقق الشرطان التاليان :

أ- عندما نكون المؤسسة العمومية الاقتصادية مؤهلة قانوناً لتسيير مباني عامة أو جزء من الأملاك الاصطناعية و يكون وفقاً لعقد إداري للامتياز.

ب- عندما تكون المؤسسة العمومية الاقتصادية مؤهلة قانوناً لممارسة صلاحيات السلطة العامة.

البند الأول : كيفية فحص مشروعية قرار الامتياز من قبل القاضي الإداري

إن دعوى الإلغاء من خلال فحص مشروعية قرار الإمتياز من قبل القاضي الإداري تتمثل في فحص مشروعية خارجي و آخر داخلي.

أولاً: فحص المشروعية الخارجية لقرار منح الإمتياز.

¹ موسى بوصوف، المرجع السابق، ص 41.

² تراجع المادتين 55 و 56 من قانون رقم 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ج.ر عدد 1988.

الفصل الأول: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية العامة

بما أن قرار امتياز السكن الوظيفي هو قرار صادر بالإرادة المنفردة للإدارة فإنه يمكن أن يكون محلاً لدعوى الإلغاء فيرتبط بذلك من حيث المشروعية الخارجية مع القرار الإداري كأصل عام في أركانه الخارجية و المتمثلة في عيب عدم الاختصاص و عيب الشكل والإجراءات¹.

01- عيب عدم الإختصاص :

و المقصود به عدم القدرة القانونية على القيام بتصرف أو إتخاذ قرار معين فهو من أهم العيوب التي تشوب القرار الإداري و هو من النظام العام و يمكن إثارته من قبل أي جهة قضائية و له عدة أوجه مثل إغتصاب الوظائف أو السلطة و عدم الإختصاص النوعي والمكاني والزماني. أما فيما يخص مجال قرارات الامتياز الخاصة بالسكنات الوظيفية فإن أي منح أو إلغاء لإمتياز أو تنازل يكون من اختصاص السلطة المختصة ، و هذا حسب ما نصت عليه المواد 03 و 04 و 05 من المرسوم التنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في 07 فبراير 1989 المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة أو لمنفعة الخدمة².

و بناء على ما نصت عليه المواد السابقة يتضح بأن منح الإمتياز سواء في إطار الضرورة الملحة للخدمة أو المنفعة الخدمة يكون بقرار من إعداد مدير أملاك الدولة إذا كان المسكن تابعا للبلدية ، أما إذا ما كان تابعا لمؤسسة عامة إدارية ذات اختصاص وطني فإن الامتياز يمنح بقرار من مدير المؤسسة³.

و عليه فإنه في حالة ما اتخذ قرار المنح أو الفسخ⁴ خلافا لأحكام هذه المواد فإن القرار يعد منشوبا بعيب عدم الاختصاص و يمكن للقاضي الإداري إلغاءه لعدم مشروعيته الخارجية.

¹ فيصل الوافي ، المرجع السابق ص143.

² تراجع المادة 03 و 04 و 05 من المرسوم التنفيذي رقم 89-10 السابق الإشارة إليه.

³ سيد علي زادي ، المرجع السابق، ص70.

⁴ تراجع المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 89-10 ، المرجع السابق.

02- عيب الشكل والإجراءات :

يتمثل هذا العيب في مخالفة الإدارة للقواعد و الإجراءات الشكلية التي يقرها القانون بمناسبة إصدارها لقراراتها ، بما في ذلك عدم الالتزام و القيام بالشكليات و الإجراءات المطلوب القيام بها عند إصدار قرار إداري ، أو عدم التوقيع عليه أو إهمال شكلية تسبب القرار الإداري إذا ما كان مطلوباً تسيببه قانوناً¹ .

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

البند الثاني: فحص المشروعية الداخلية لقرار منح الإمتياز :

بالإضافة إلى ما تم التطرق إليه من ناحية المشروعية الخارجية يوجد هناك ما يعرف بعيوب المشروعية الداخلية ، و هي مرتبطة بالعيوب الداخلية للقرار الإداري و المتمثلة أساساً في عيب انحراف في استعمال السلطة و عيب مخالفة القانون .

أولاً: عيب الانحراف في استعمال السلطة.

هو استخدام الإدارة لسلطتها من أجل تحقيق غاية غير مشروعة سواء باستهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة ، باتخاذ هدف مغاير للهدف الذي حدده القانون و الذي بمناسبته

¹ أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الخامسة، الجزائر، 2003، ص184 .

² تراجع المادة 03 من المرسوم رقم 10/89 ، السابق الإشارة إليه .

الفصل الأول: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية العامة

منحت لها هذه السلطات ، و للإدارة السلطة في تقدير المصلحة العامة و الهدف المحدد قانونا و لهذا العيب عدة مظاهر ، و أهمها تحقيق أغراض شخصية، أو محاباة الغير، أو غرض سياسي أو حزبي ، و له عدة صور كذلك منها مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف بالسعي إلى تحقيق هدف آخر غير المحدد قانونا¹.

و بإسقاط هذا التفسير على مجال السكنات الوظيفية نجد أن المرسوم التنفيذي المؤرخ في 07 فبراير 1989 بنص المادة12 منه²، على أنها سوف تحدد قائمة الوظائف و المناصب التي تخول الحق في الإمتياز للضرورة الملحة للخدمة و تطبيقا لذلك صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 و حدد قائمة المستفيدين من الإمتياز في إطار الضرورة الملحة للخدمة على سبيل الحصر و دون دفع مقابل الإيجار ، فلو صدر قرار يمنح إمتياز السكن للضرورة الملحة للخدمة لغير الأشخاص المنصوص عليهم قانونا فإنه يكون مشوب بعيب تجاوز السلطة وقاعدة تخصيص الأهداف لأن الهدف من السكن الوظيفي في هذا الإطار تقتضيه نوعية المهنة المزاول و من ثمة يعرض الإلغاء ، و ما يمكن استخلاصه أن القاضي الإداري للوصول إلى الغاية التي من أجلها أصدر القرار تكون المهمة المنوطة به صعبة نظرا لأن الإدارة قد تستعمل إجراءات بدلا من الأولى لتغطيه على قرارها الحقيقي³.

ثانيا: عيب مخالفة القانون.

يعتبر هذا العيب من أكثر العيوب شيوعا في ممارسة القضاء الإداري عند رقابته على أعمال الإدارة العامة و تتجلى مخالفة القانون في مجال السكنات الوظيفية في عدم إحترام أحكام المرسوم التنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في 1989/02/07 و من هذه المخالفة أيضا عدم مراعاة

¹ محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع _عنابة_ طبعة 2005، ص86.

² تراجع المادة12 من المرسوم التنفيذي رقم 89-10، المرجع السابق.

³ سيد علي زادي، المرجع السابق، ص73.

الفصل الأول: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية العامة

القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 المحدد لقائمة المستفيدين من الامتياز في إطار الضرورة الملحة للخدمة.

بحيث يتحقق هذا العيب عند مخالفة التعليمات و المذكرات الصادرة من الهيئة الوصية ، عندما يرتكب المرؤوس خطأ قانونيا و في هذه الحالة نكون بصدد عيب في تفسير النصوص القانونية و فهم خاطئ للقاعدة القانونية ، و خطأ الإدارة في تفسير القاعدة القانونية قد يكون عن حسن نية إذا كانت القاعدة القانونية غير واضحة و تحمل التأويل ، و قد يكون سيء النية في حالة توجه الإدارة إلى عملية التفسير الذي يقصد منه التحريف و الابتعاد عن روح القاعدة القانونية¹.

وقد يأخذ عيب مخالفة القانون الخطأ في تطبيق النصوص القانونية على خلاف الحالة سابقة الذكر ، و يظهر هذا الخطأ جليا عند مباشرة الإدارة لنشاطها القانوني في غير الحالات المنصوص عليها في القانون و بالتالي فالإدارة تقوم بإصدار قرارها دون مراعاة الشروط المنصوص عليها قانونا ، فعلى القاضي الإداري في كلتا الحالتين القيام بالتحقق من حدوث الوقائع التي استندت إليها الإدارة في إصدارها لقرارها، فالقرار الإداري يكون مخالفا للقانون عندما يعتمد على وقائع لم تحصل بعد ، و هناك يظهر تقدير القاضي الإداري للواقعة إذا ما كانت موجودة ففي حالة اتخاذ الإدارة مثلا قرار يمنح امتياز السكن الوظيفي للموظف فلا بد من أن يكون هذا الموظف ناجح في منصبه ، و إن كان العكس فهنا قرار الامتياز المانح للسكن الوظيفي معرض للإلغاء من قبل القاضي الإداري².

¹ عمر بوجادي ، إختصاص القضاء الإداري في الجزائر ، رسالة دكتوراه دولة في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، الجزائر، 2011، ص134.

² عمر بوجادي ، نفس المرجع ، ص135.

الفرع الثاني : دعاوى القضاء الكامل

إن دعاوى القضاء الكامل في منازعة السكنات الوظيفية تتمثل أساسا في دعوى الطرد من هذه السكنات و كذا دعاوى المسؤولية.

البند الأول : دعاوى الطرد من هذه السكنات الوظيفية :

من خلال هذه الدعوى يكون للقاضي سلطة الأمر بالطرد من السكنات الوظيفية إما بسبب فسخ الامتياز و يكون هذا مثلا من خلال انتهاء الوظيفة التي بمناسبتها منح السكن الوظيفي ، و عليه يلغى الإمتياز عند نهاية الوظيفة ، أو عند بيع البناية أو إلغاء تخصيصها وفي

الفصل الأول: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية العامة

هذه الحالة يلتزم المستفيد بإخلاء الأماكن في أجل ثلاثة أشهر إعتبارا من تاريخ قرار إلغاء الإمتياز و إلا رفعت ضده دعوى الإسترجاع أو اللجوء إلى التنفيذ التلقائي إذا ما توافرت فيه الشروط القانونية¹.

و كذا قد يكون الطرد لإنعدام سند الامتياز و في هذه الحالة يتم طرد الشاغلون لهذه المساكن الذين لا يشبتون حيازتهم لسند الامتياز².

تشغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة و لصالح الخدمة لا يكون إلا بمقتضى سند رسمي، حيث يتعرض الشاغل غير المتوفر على سند امتياز للطرد³.

البند الثاني: دعاوى المسؤولية.

بخصوص هذه الدعوى يتم تحديد حقوق و واجبات المهنية المستخدمة و الشاغل للسكن الوظيفي فيما يخص كل من الترميمات و الصيانة بتطبيقا لمرسوم التنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في 1989/02/07 مما يستوجب على القاضي الإداري التدخل في هذا المجال وفقا للقواعد العامة. حيث تضمن المرسوم التنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في 1989/02/07 التزام شاغل السكن الوظيفي باستعمال السكن المعد للبناء ، و القيام بالترميمات التي يستوجبها إيجاره لهذا السكن ، وهنا عليه التعويض إذا ما أحل بهذه الإلتزامات⁴.

¹أعمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، ب. ط، دار هومة، الجزائر، 2009، ص134.

² تراجع المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 89-10 .

³ قرار رقم 013-968 مؤرخ في 2004/06/15 مجلة مجلس الدولة العدد 04 ص68. عمر حمدي باشا، المرجع السابق ص86.

⁴ تراجع المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 89-10 ، المرجع السابق.

الفصل الثاني

الفصل الثاني: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية

الخاصة

إن المقصود بالملكية الخاصة العقارية هو حق التمتع و التصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية العقارية من أجل استعمالها وفقا لطبيعتها أو غرضها¹ ، و من أجل ذلك يوجد هناك وسائل و أدوات قانونية قام المشرع بوضعها لضمان حماية هذه الأملاك فمن جهة تعد ضمانة للمواطن من أجل حماية ملكيته ، و من جهة أخرى فإنها تمكن القاضي من بسط رقابته من خلال تطبيق هذه النصوص القانونية إلا أنه في بعض الأحيان تلجأ الإدارة إلى إصدار قرارات إدارية تكتسب من خلالها أملاكاً أو حقوقاً عقارية على حساب الملكية الخاصة للأفراد المكفولة دستورياً² ، و من أهم تلك القرارات نجد تلك المتعلقة بنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة المنظمة بقانون 11/91 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

و عليه نتطرق في هذا الفصل إلى مبحثين :

المبحث الأول : منازعات إثبات الملكية العقارية الخاصة.

المبحث الثاني : منازعات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة .

المبحث الأول : منازعات إثبات الملكية العقارية الخاصة.

إن الملكية العقارية الخاصة هي حق مضمون دستوريا و هذا وفقا للمادة 64 من القانون رقم 01-16 بقولها " الملكية الخاصة مضمونة. " ، و عليه فإن أي مساساً تعدي من طرف الإدارة بصفتها صاحبة السلطة وتمتعها بإمتميازات السلطة العامة على هذه الملكية يؤدي إلى قيام حق الضرور في رفع دعوى أمام القضاء الإداري ، إلا أن عدم وجود ترتيب منظم للقواعد و النصوص القانونية المتعلقة بالمنظومة العقارية أدى إلى ظهور عدة نصوص قانونية جاءت من أجل تنظيم و ترتيب هذه المنظومة ، فقد عرفت الجزائر أثناء فترة الإحتلال إزدواجية في نظام الشهر

¹ المادة 27 من القانون رقم 25/90 .

² تراجع المادة 64 من القانون رقم 01-16

الفصل الثاني: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية

الخاصة

الشخصي المستمد من القانون الفرنسي الذي كان مطبقا على الأراضي المحررة عقودها إلى جانب النظام المستمد من الشريعة الإسلامية و المستند على الإشهاد و الكتابة العرفية و الحيازة ، و بدأت بوادر التغيير و تظهر قصد تبني نظام الشهر العيني و ظهور مجموعة من القوانين و المراسيم و خاصة صدور القانون رقم 25/91 المتضمن التوجيه العقاري للتأكيد على الإتجاه الجديد لنظام الشهر في الجزائر ، و عليه تم الأخذ بنظام الشهر العيني¹.

المطلب الأول : منازعات إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير

الممسوحة.

إن الضرورة الملحة لإستكمال عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في المرحلة الانتقالية السابقة لاستكمال إجراءات عمليات المسح العام التي تم بموجبها توسيع دائرة تطبيق نظام الشهر العيني ، و نظرا للتماطلو التباطؤ في استكمال هذه العملية كل ذلك أدى إلى الأخذ بإجراء إعداد شهادة الحيازة العقارية ، بحيث تختلف كل الاختلاف عن ما هو موجود في القواعد المألوفة في القانون المدني² ، من خلال المبادرة بإصدار المرسوم 91-254³ طبقا لنص المادة 39 من قانون 90-25 ، و عليه فإن المشرع أقر عدة وسائل و آليات تمكن كل حائز قانوني من الحصول على سند لإثبات حيازته ، فسن إجراءات إعداد شهادة الحيازة التي نشأت عنها عدة نزاعات قضائية ، 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 21/05/1983 ما أدى إلى ترتيب منازعات

¹ عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 41.

² عبد العزيز محمودي ، المرجع السابق ص 235.

³ مرسوم تنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 15 محرم عام 1411 الموافق ل 27 يوليو سنة 1991 يحدد كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها ، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 ، و المتضمن التوجيه العقاري.

الفصل الثاني: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية

الخاصة

سواء أمام الإدارة أو الجهات القضائية خاصة منها الإدارية. هذا زيادة على التعليم رقم 03 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008 ، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19 ماي 2008¹.

الفرع الأول : منازعات شهادة الحيازة.

يطرح الطابع القانوني لشهادة الحيازة كسند حيازي مؤقت قائم على مجرد تصريح شرطي للحائز مدعم بشهادة الشهود ، و ما يترتب عنها من صلاحيات هامة للمستفيد من الحصول على رخصة البناء و ترتيب رهن عقاري من الدرجة الأولى لفائدة المؤسسات المالية ، منازعات قضائية معقدة منها ما يختص بها القضاء العادي و منها ما يعرض على القضاء الإداري² . هذه الأخيرة التي تتمثل أساسا في مخاصمة قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بإصدار هذا السند و كذا الطعن في قرار المحافظ العقاري في حالات أخرى.

البند الأول: مخاصمة قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي المصدر لشهادة

الحيازة.

من خلال نص المادة 40 من قانون التوجيه العقاري إذ تشكل شهادة الحيازة سند قانوني إداري يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين طبقا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم³.

¹ مرسوم تنفيذي رقم 147-2008 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 ماي سنة 2008 ، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية.

² عبد العزيز محمودي ، المرجع السابق ص 268.

³ تراجع المادة 40 من القانون رقم 25/90 .

الفصل الثاني: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية

الخاصة

إذن يحق للمالك الحقيقي الذي بيده سند الملكية مشهر المبادرة برفع دعوى قضائية ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي سلم شهادة الحيازة محل الإلغاء ، و ذلك أمام القاضي الإداري بالغرفة الإدارية لدى المحكمة الإدارية ، التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار المعني مع التعويض المناسب عن الأضرار التي يمكن أن تلحق المالك المدعي من جراء عمليات البناء ، أو ترتيب رهن عيني عقاري لفائدة الهيئات المقرضة.

على أن إلغاء هذه الشهادة الإدارية لا يكون بأثر رجعي و لا بالتصريحات التي يمكن أن يكون الحائز قد قام بها لفائدة الغير حسن النية¹.

و كان المشرع قد حول إمكانية المطالبة بإلغاء هذه الشهادة التي تكون قد سلمت للغير دون وجه حق ، إلا أن طالب الإلغاء ملزم بالتصريحات التي يكون الحائز أو صاحب الحيازة قد قام بها في حدود صلاحياته ، لا سيما ما تعلق بالبناء و الرهن ، و في ذلك حماية للغير الذي يكون قد تعامل مع صاحب شهادة الحيازة على أساس أنه مالك²، كما جاء في أحد قرارات مجلس الدولة: "حيث من الثابت قانونا أن شهادة الحيازة باعتبارها قرارا إداريا فرديا تقبل الطعن بالإلغاء من كل ذي صفة و مصلحة خلال أربعة أشهر يبدأ احتسابها من تاريخ التبليغ".

وبناء على ذلك ، ينشأ حق يتفرد به رئيس المجلس الشعبي البلدي بتوقيع هذا السند الإداري بعد التحقيق الذي يقوم به بواسطة مصالحه لمراقبة مدى قيام حالة وضع اليد على العقار محل تحرير شهادة الحيازة³. أي أن المرسوم و خلافا لأحكام المادة 39 من قانون التوجيه العقاري الذي أحال على أحكام القانون المدني فيما يتعلق بشروط الحيازة ، نص في المادة الثانية منه أن

¹ د. عبد العزيز محمودي ، نفس المرجع، ص271.

² تراجع المادة 45 من القانون رقم 25/90 .

³ سيد علي زادي المرجع السابق ص86.

الفصل الثاني: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية

الخاصة

طلب شهادة الحيابة تكون ممن يمارس الحيابة ، طبقاً لأحكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية¹ ، لمدة سنة على الأقل و هي مدة قصيرة جدا إذا ما عرفنا الآثار التي ترتبها شهادة الحيابة كما وردأن في المادة 6 من المرسوم أن إثبات حسن النية الحائز يكون عن طريق شهادة الشهود² . و من خلال ذلك فإن الاختصاص ينعقد للقاضي الإداري في مجال اتخاذ قرار قضائي بإلغاء أو عدم إلغاء هذه الشهادة وفقا للمعيار العضوي ، الذي تبناه المشرع الجزائري كأساس للتمييز بين الاختصاص القضاء العادي و الإداري من خلال المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية³ .

و عليه فإن هذه المادة تمنح القاضي العقاري إختصاص بالنظر في النزاع إذا تم سلوك طريق الدعوى الإدارية بالإلغاء ، ذلك أن القاضي الإداري يعتبر قاضي الإدارة ، و أن الطعن في مدى مشروعية التصرفات الإدارية، أو إبطالها أو تفسيرها محدد نوعيا.

و في الأخير ، فإن جل الأحكام القضائية تتجلى فقط في إلغاء شهادة الحيابة دون أن تشير إلى التصريحات التي تكون قد تثبت رغم أن معظم المحامين يطلبون في عرائضهم إلغاء شهادة الحيابة و إبطال التصريحات الناتجة عنها.

البند الثاني: مخاصمة قرار المحافظ العقاري في حالة سهوه أو عدم شهره إبطال

التصريحات الناتجة عن شهادة الحيابة.

¹ تراجع المادة 413 من ق.إ.م.إ. .

² عمر حمدي باشا ويلي زروقي، المرجع السابق، ص77.

³ تراجع المادة 800 من ق.إ.م.إ. .

الفصل الثاني: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية

الخاصة

إن المحافظ العقاري له سلطة إصدار قرارات إدارية سواء تعلق الأمر بقبول إجراءات الشهر أو رفضها، وذلك من خلال أحكام المادة 22 من الأمر رقم 75-74¹، و تعتبر إجراءات الشهر من النظام العام تسري شرعية العقود ابتداء من يوم شهرها بالمحافظة العقارية، و يتمثل دور المحافظ العقاري في مراقبة الوثائق المقدمة للشهر من حيث الشكل و المضمون ذلك نظرا للسلطة الممنوحة له بصفته موظف عام يخضع لقانون الوظيف العمومي، و تابع لوزارة المالية و طبيعة العلاقة التي تربطه بالدولة هي علاقة لائحية تنظيمية تبعية مكلف بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة إدارية وهي المحافظة العقارية².

أما في مجال شهادة الحيازة فإنه حتى ترتب آثارها القانونية يجب أن تسجل لدى مصلحة التسجيل و الطابع مع شهرها لدى المحافظة العقارية و هذا ما جاء في المادة 39 من قانون التوجيه العقاري³، وهذا وفقا لما جاء في أحد قرارات مجلس الدولة⁴.

ففي إطار الأراضي التي مسها المسح العام للأراضي، أو تم تحرير عقود بخصوصها فإن تصرفه يشكل خرقا للأحكام التشريعية و التنظيمية، مما يؤدي إلى مساءلته قضائيا و تأديبيا، ذلك أن السلوك الذي أتى به يعبر عن سوء نية لما ينجم عنه من ضرر لصاحب الأرض الأصلي. و عليه فإن تصرف المحافظ العقاري في هذه الحالة يعد قرارا إداريا قابلا للطعن فيه عن طريق دعوى قضائية تمكن صاحب المصلحة " المالك الحقيقي " من رفع دعوى قضائية أمام

¹تراجع المادة 22 من الأمر 75، 74.

²فيصل الوائي، المرجع السابق، ص38.

³تراجع المادة 39 من القانون رقم 25/90.

⁴قرار رقم 186606 مؤرخ في 1999/03/24 " غير منشور " نقلا عن عمر حمدي باشا، المرجع السابق ص87.

الفصل الثاني: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية الخاصة

المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً لمخاصمة قرار المحافظ العقاري الذي قام بشهر شهادة الحيازة رغم إمتلاكه سند مشهر¹.

وكأصل عام يتم مخاصمة قرار المحافظ العقاري و لكن الدعوى ترفع ضد المدير الولائي للحفظ العقاري نظراً لتبعية المحافظ العقاري لمدير الحفظ العقاري.

الفرع الثاني : منازعات التحقيق العقاري

أجازت المادة 04 من القانون 07-02 المؤرخ في 20/27/2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة طبقاً لأحكام القانون المدني على عقار لم يخضع لإجراء المسح بعد و بدون سند أو للمالك الذي بيده سند الملكية محرر قبل 1961/03/01 ، و الذي لم يعد يعكس الوضعية العقارية للأملاك المحددة فيه ، أن يبادر بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً من أجل المعاينة المادية و القانونية للأملاك العقارية محل الحيازة و تسليم سند الملكية وفقاً للأشكال التي يحددها هذا القانون و المراسيم المطبقة له².

كما أن الطلبات المقدمة بخصوص ذلك تقارن بشهادات الملاك المجاورين ، أو بإمكان أي شخص تقديم معلومات قصد التعريف بمالك العقار موضوع التحقيق ، كما يمكن إجراء بحوث على مستوى أرشيف المحافظة العقارية من أجل التأكد فيما إذا كان هناك إشهار لهذا الحق و الذي من شأنه أن يعارض على وقائع الحيازة.

¹ تراجع المادة 24 من الأمر 74/75.

² عبد العزيز محمودي ، المرجع السابق ، ص286.

الفصل الثاني: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية الخاصة

بالإضافة إلى تمكين أي شخص له مصلحة من إبداء رأيه و ملاحظيه من خلال تخصيص سجل الاحتجاجات و وضعه في متناول الجمهور بمناسبة الإيداع القانوني المحدد بمدة شهر بمقر البلدية المعنية ، كما أن مدة التحقيق أيضا تمكن من التأكد من عدم وجود حق الدولة أو البلدية على هذا العقار ، و بإنهاء مدة الإيداع و عدم تسجيل أي معارضة يكون بذلك قد تطابق التحقيق مع الوضعية القانونية المخصصة له¹.

كما يمكن لكل ذي مصلحة تقديم إعتراضه على مستوى مديرية الحفظ العقاري ، و في حالة غياب هذه الاعتراضات تنتهي عملية التحقيق بتسليم سندات الملكية التي من خلالها يتم إعداد مقرر التقييم ، و في كلتا الحالتين يمكن لكل ذي مصلحة مخاصمة هذه القرارات أمام القضاء الإداري المختص بذلك².

البند الأول: المنازعة أمام مدير الحفظ العقاري :

عند انتهاء نتائج التحقيق و تحرير المحضر المؤقت الذي يتم تعليقه بمقر البلدية التي يوجد بها العقار فبالإمكان منازعة هذا الإجراء في الآجال القانونية كمرحلة أولى ، و من ثم دراسة هذا القرار الذي يتم من خلاله تحرير محضر صلح أو عدم صلح.

أولا: تقديم الإعتراض.

يتقدم الحائز بطلب فتح تحقيق عقاري ، و بذلك يقوم المدير بتعيين محقق عقاري يتولى هذه المهمة المتمثلة في القيام بعملية التحقيق و التحري ، و كذا المعاينة الميدانية و ليخلص بذلك إلى إعداد محضر لدى الانتهاء من هذه العملية و تتجلى هذه العملية من خلال التحقيق العقاري و التحري الميداني من أجل إثبات حقوق الملكية العقارية للحائز وأهم أعماله تلقي تصريحات و وثائق الحائز

¹ عمر حمدي باشا و ليلي زروقي ، المرجع السابق، ص 332 و 333.

² سيد علي زادي ، المرجع السابق ص 88.

الفصل الثاني: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية

الخاصة

كما يقوم بدراسة أي اعتراض موجه من قبل من لهم حقوق عينية على القرار موضوع المعاينة و التحقيق.

كما أن هذه الاعتراضات هي مدونة في سجل مرقم و مؤشر عليه و شخصيا أمام المحقق العقاري ، و من خلال ذلك يتم تحديد جلسة للصلح مدتها تتجلى في 08 أيام على الأكثر بدأ حسابها من يوم تقديم الاعتراض ، فيقوم المحقق العقاري بالانتقال إلى مكان تواجد العقار¹.

ثانيا: تحرير محضر الصلح أو عدم الصلح.

من خلال القيام بعملية التحقيق يتم تعيين جلسة للصلح بحضور جميع الأطراف من المالكين و الحائزين من الجيران ، أو كل من له علاقة بالحقوق العينية لهذا العقار و تدرج نتائج محاولة المصالحة في محضر مؤرخ و ممضي من العون المحقق و أصحاب المصلحة ، و في حالة اتفاق الأطراف على الوضع القانوني و المادي للعقار المعني بالترقيم يتمتع بقوة إلزامية ، و يجب الإطلاع عليه من قبل المدير الولائي للحفاظ العقاري ، و الذي على أساسه يتم التحديد النهائي للعقارات بهذا الإجراء، أما إذا كانت محاولة الصلح فاشلة فيحرر محضر عدم الصلح و ذلك ، و يتم تبليغ الأطراف الذين يملكون الحق باللجوء إلى الجهات القضائية المختصة².

يجب شهر الدعوى القضائية أمام المحافظة العقارية المختصة خلال ثمانية أيام على الأكثر التي تلي الأجل المحدد لتقديمها و هو شهران³. يرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم

¹ عبد العزيز محمودي ، المرجع السابق ص325.

² عبد العزيز محمودي ، نفس المرجع، ص328.

³ تراجع المادة 27 من الأمر 74/75 ، السابق الإشارة إليه.

الفصل الثاني: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية الخاصة

الصلح إلى المحافظ العقاري ، لتمكينه من التأكد من احترام آجال إشهار الدعاوى القضائية، ما يجدر الإشارة إليه أنه إذا لم تشهر الدعوى خلال الثمانية أيام المقررة ، فتم مواصلة إجراءات التحقيق العقاري دون الأخذ بعين الإعتبار الإعتراضات و الإحتجاجات المقدمة سلفاً¹.

البند الثاني: المنازعة أمام القاضي الإداري.

بعد الإنتهاء من عملية التحقيق قد يقع رفض التقييم العقاري من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً ، ذلك من خلال عدم جدوى نتائج التحقيق و المعاينة أو في حالات أخرى يتم رفض شهر سند الملكية من قبل المحافظ العقاري المعني بعمليات إعداد و شهر هذا السند و بالتالي ينعقد الاختصاص للمحاكم الإدارية المختصة² ، طبقاً لأحكام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و كذا المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري³ ، و بالتالي هناك حالتين يتم عرضها كالتالي :

● الحالة الأولى : الدعوى الإدارية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري المختص.

عند عدم جدوى التحقيق و عدم وصوله إلى نتيجة يجرى مقرر بالرفض يبلغ بحسب الحالة إلى المعني أو المعنيين الحائزين عند الإجراء الفردي أو للوالي عند الإجراء

¹د. عبد العزيز محمودي ، المرجع السابق ، ص336.

²تراجع المادة 800 من ق . إ . م . إ .

³المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 ماي 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري (ج.ر. عدد 10 / 1991).

الجماعي للتحقيق العقاري لمباشرة إجراءات القاضي أمام المحكمة الإدارية ، و يجب أن ترفع خلال شهرين تسري ابتداء من تاريخ تبليغ المحضر و هذا المقرر يعد قابلاً للطعن أمام القضاء الإداري و يختص به القاضي الإداري¹.

● الحالة الثانية : الدعوى القضائية الموجه ضد المحافظ العقاري .

تنص المادة 16 فقرة أولى من قانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراءات معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري : " يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري و كذلك شهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في سجل العقاري."

مفاد هذه المادة أنه بإمكان الحائز المستفيد من إجراءات معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري من إشهار سند هذه الملكية برغم وجود سند ملكية مشهر للغير على هذا العقار ، أو الحق العيني العقاري المعني بالمعاينة و بالتالي يمكن للمالك الحقيقي رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية في أجل شهر من اكتشاف الفعل الصادر عن المحافظ العقاري الذي قام بهذا التصرف في إطار السلطة المخولة له قانوناً² ، و بالتالي فالدولة تكون مسؤولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه و التي تتسبب بإلحاق ضرر للغير مع إمكانية بقاء الدولة محتفظة برفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة جسامه أخطائه و في كل الأحوال تتقدم الدعوى بمرور 15 سنة ابتداء من ارتكاب الخطأ³ ، لصاحب المصلحة رفع دعوى خلال 4 أشهر تسري ابتداء من

¹ تراجع المادة 18 من القانون رقم 02-07 .

² تراجع المادة 23 من الأمر 74-75 .

³ د. عبد العزيز محمودي ، المرجع السابق، ص338.

الفصل الثاني: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية الخاصة

تاريخ تبليغ مقرر رفض التقييم للمعني أو الوالي في أجل أقصاه (06) ستة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع طلب التحقيق العقاري، وتخضع عريضة إفتاح الدعوى لعملية الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة تحت طائلة عدم قبولها شكلا¹.

المطلب الثاني : منازعات المتعلقة بالملكية العقارية الخاصة في المناطق

الممسوحة.

المقصود بالقيود العقاري ، بأنه مجموعة من الإجراءات و القواعد القانونية التقنية تشمل كل التصرفات القانونية المنصبة على العقار سواء كانت كاشفة ، منشئة ، ناقلة ، معدلة أو منهيبة لحق عيني أصلي أو تباعي بغض النظر عن نوع التصرف عقد كان أو حكما أو قرارا إداريا ، و سواء كان مصدر الحق تصرف قانوني ، أو واقعة مادية وبذلك يعد إجراء ضروري في الحياة العصرية لضمان تأمين المعاملات العقارية².

الفرع الأول : نظام الشهر العقاري.

المتفحص لنظام الشهر العقاري الجزائري يرى بأنه أخذ عدة أنماط فقد أخذ بالنظام الشخصي ثم العيني ، و أخيرا يظهر بأنه أخذ مظاهر الشهر العيني بشكل تدريجي لإرتباطه بأعمال المسح العام. متمسكا في ذات الوقت بنظام الشهر الشخصي ، و هذا بإقراره مسك بطاقة عقارية شخصية بإسم الملاك.

فمن خلال نص المادة 16 من المرسوم 63/76³ يمكن القول أن الشهر العقاري في القانون الجزائري ينشئ الحق العيني العقاري و ينقله إلى المتصرف إليه فور تنفيذ إجراء الشهر بحيث

¹ تراجع المادة 17 من ق.إ.م.إ.

² عمر حمدي باشا و ليلي زروقي ، المرجع السابق ، ص 63.

³ تراجع المادة 16 من المرسوم 63/76 .

الفصل الثاني: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية

الخاصة

يصبح هو صاحب الحق الجديد في حين يلتزم الطرف الثاني باحترام الوضع الجديد ، إذ تغل يده عن التصرف فيه من جديد لأنه إذا فعل ذلك يكون قد تصرف فيما لا يملك ، كما يمتنع عليه إمكانية منازعة المتصرف إليه في الحق الذي تصرف فيه ، فالحجة التي يعطيها الشهر للتصرفات المشهر فيها بين الأطراف تحول بين المتصرف و المنازعة في كونه ما يزال هو صاحب الحق المتصرف فيه ، طالما أنه ثبت أن التصرف ثبت شهره و صار الحق مسجلاً¹.

و عليه فإن الشهر العقاري من النظام العام ، و على هذا الأساس يجب شهر التصرفات التالية : كل العقود الإدارية و الاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقاص حق عيني (الوقف ، الوصية ، البيع ، الوعد بالبيع).

الفرع الثاني : المنازعات الناجمة عن الشهر.

إن قرارات المحافظ العقاري سواء كانت برفض الإيداع أو برفض الإجراء يكون قابلة للطعن فيها أمام القضاء². و القضاء المختص نوعياً بهذه الطعون هو القضاء الإداري عملاً بالمعيار العضوي، و على رافع الدعوى ضرورة احترام أجل شهرين ليرفع خلاله دعواه و ذلك تحت طائلة عدم القبول لفوات الآجال رفعها ، و يبدأ حساب هذا الأجل من تاريخ وصول التبليغ الموجه من المحافظ العقاري إلى الموقع على شهادة الهوية ، أو إلى الشخص المعني ضمن الأشكال المنصوص عليها في المواد 107 ، 108 ، 110 من المرسوم 63/76³.

¹ فتحي ويس ، المرجع السابق ص479.

² تراجع المادة 24 من الأمر 74/75 .

³ تراجع المواد 107-108-110 من المرسوم 63/76 .

الفصل الثاني: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية الخاصة

وبناء على ذلك تنشأ المنازعة العقارية المتمثلة في منازعة الشهر العقاري في دعوتين دعوى الإلغاء قرارات المحافظ العقاري ، وبالتالي يمكن للأفراد الطعن في قراراته خوفا من إستعمال المحافظ العقاري لهذه السلطات بطريقة تعسفية ، بالإضافة إلى دعوى التعويض من خلال الإستفادة من تعويض عن الضرر اللاحق نتيجة صدور هذه القرارات¹.

البند الأول: دعوى الإلغاء.

إن حدود سلطة القاضي الإداري بالنظر في منازعات الشهر العقاري تتوقف في حدود إلغاء القرار الإداري دون أن تكون له سلطة التقرير بإعادة النظر في قرارات المحافظ العقاري أو في التقييم ، أو إلزام الإدارة باتخاذ قرار معين كما لا يملك القاضي الإداري سلطة الحل محل الإدارة ، و عليه فإن منازعة الشهر العقاري المطروحة أمام القاضي الإداري تتعلق بإلغاء قرار من القرارات الإدارية الصادرة عن المحافظ العقاري أو عن المحافظة العقارية².

و يتم ذلك بناء على عريضة مؤسسة و موقعة من قبل محام و هذا بعد شهر العريضة بالمحافظة العقارية المختصة ، و بعد ذلك يتم إيداعها أمام كتابة ضبط المحكمة الإدارية.

ففي حالة إلغاء قرار المحافظ العقاري على هذا الأخير إتمام إجراء بحيث إذا ما كان الطعن منصب على قرار المحافظ برفض إجراء الإشهار فإن قرار القاضي بإلغاء قراره يعني إلزامه بشهر المحرر و التأشير على مجموعة البطاقات العقارية و على الدفتر العقاري ، و عندها يأخذ

¹ د. فتحي ويس ، المرجع السابق ، ص379.

² لبلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خضير ، بسكرة، الجزائر، 2011-2011 ، ص346.

الفصل الثاني: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية

الخاصة

إجراء تاريخية و رتبه تاريخ الإيداع الأول¹ . أما في حالة رفض الطعن يعد بذلك تأكيد على سلامة قرار المحافظ العقاري و بذلك يستمر قراره سارياً². و هذه القرارات هي واجبة التنفيذ بصرف النظر عن الإستئناف الذي يمكن رفعه أمام مجلس الدولة ، على عكس المعارضة التي أصبح لها اثر موقف بموجب المادة 995 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية³. إلا أن الوضعية تزداد تعقيدا في حالة ما إذا أدى الطعن بالإستئناف أو النقض الذي يرفعه المحافظ العقاري إلى إلغاء القرار القضائي بعد تنفيذه ، فذلك سيؤدي من جديد إلى إلغاء الإشهار بأثر رجعي ، مما يشكل خطر على حقوق الغير الذين تعاملوا مع صاحب الحق حيث يستدعي ذلك تدخل المشرع لوضع نص يتضمن حلا لهذه الوضعية من خلال إعتداد حالتين :

إما بتقرير أن الإستئناف و الطعن بالنقض يكون لهما أثر موقف في هذه الحالة أو فتح باب طلب و قف التنفيذ الحكم الصادر من المحكمة الإدارية أو قرار مجلس الدولة من الجهة التي أصدرت القرار القضائي الذي ألغى قرار المحافظ العقاري⁴.

كما قد يكون حكم القاضي بعدم قبول الدعوى شكلا أو رفض الدعوى لعدم التأسيس ، و عليه فإن إلغاء القرار يجب أن تبني على أوجه الإلغاء المعروفة ، عيب الاختصاص ، عيب الشكل ، عيب محل القرار ، عيب السبب ، أو عيب إساءة إستعمال السلطة⁵.

البند الثاني: دعوى التعويض.

¹فتحي ويس ، المرجع السابق ص38.

²تراجع المادة 908 من ق.إ.م.إ.

³تراجع المادة 995 من ق.إ.م.إ.

⁴فتحي ويس ، المرجع السابق، ص382.

⁵ليلي لبيض، المرجع السابق، ص363.

الفصل الثاني: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية

الخاصة

على خلاف القانون الفرنسي حيث يكون محافظ الرهن مسؤولاً مسؤولاً مدنية و شخصية عن أخطائه و أخطاء معاونيه ، فإن المشرع الجزائري نص من خلال المادة 23 من الأمر 174/75¹ ، على تحمل الدولة كل التعويضات عن الأضرار التي تصيب الغير جراء أخطاء المحافظ العقاري أثناء ممارسته مهامه بحيث يجب أن ترفع هذه الدعوى في أجل عام ابتداء من إكتشاف فعل الضار و تتقدم بمرور 15 سنة ابتداء من إرتكاب الخطأ².

أما في حالة الخطأ الجسيم فبإمكان الدولة أن ترجع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض و ذلك بناء على تحريك دعوى قضائية ضده من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري³. و عليه فإن دعوى المطالبة بالتعويض ترفع في كل الأحوال ضد الدولة و ليس المحافظ ، أما في حالة الخطأ الجسيم فإنه يجوز للدولة بعد أن تعوض المتضررين بناء على حكم قضائي أن ترجع على المحافظ العقاري لمطالبة إياه بالتعويض⁴

المبحث الثاني : منازعات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.

قد تلجأ الإدارة أحيانا في سبيل تحقيق المصلحة العامة إلى إصدار قرارات إدارية تنقل بموجبها ملكية الغير إلى رصيدها العقاري ، و من تطبيقاتها الناقلة للملكية العقارية و من بين هذه القرارات الإدارية التي تعتبر سندات للملكية هي قرار نزع الملكية للمنفعة العامة⁵. و عليه فإن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة هي وسيلة قانونية تمكن من خلالها الإدارة من اللجوء إليها بصفة استثنائية لتلبية حاجيات المرافق العامة و تحقيق للمصلحة العامة التي تعد

¹ تراجع المادة 23 من الأمر 74/75.

² فتحي ويس، المرجع السابق ، ص382.

³ جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، د. ط ، دار الخلدونية ، الجزائر، 2006 ، ص214.

⁴ فتحي ويس ، نفس المرجع ، ص383.

⁵ فيصل الوافي ، المرجع السابق ، ص61.

الفصل الثاني: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية الخاصة

هي الأعلى نظرا لتحقيقها المنفعة للصالح العام بما في ذلك الأفراد ، و الاختصاص كأصل عام يعود للقاضي 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 إما منازعة الإجراءات المتبعة من إصدار هذا القرار أو منازعة التعويض المقترح كبديل عن عملية النزع¹.

المطلب الأول : منازعات إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

تنص المادة 02 من القانون رقم 11/91 على أنه يعد نزع الملكية للمنفعة العامة طريقة إستثنائية لإكتساب أملاك أو حقوق عقارية و لا يتم إلا إذا أدى إنتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية ، و زيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية².

و عليه فإن هناك مجموعة من الإجراءات أوجب القانون المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة إتباعها و في حالة مخالفتها تؤدي إلى قيام بعض المنازعات العقارية من بينها:

الفرع الأول : منازعة قرار التصريح بالمنفعة العمومية

يشكل قرار إعلان المنفعة العامة حلقة أساسية من إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة و ذلك بعد الإنتهاء من إجراءات التحقيق المسبق ، فهذا القرار الذي بموجبه تعين المنفعة العامة للعملية الإدارية التي يراد إنجازها ، و قد جاء المادة 10 من قانون 11/91 متضمنة لأهم البيانات التي يجب أن يتضمنها هذا القرار³.

¹ سيد علي زادي ، المرجع السابق ص101.

² تراجع المادة 02 من القانون رقم 11/91.

³ تراجع المادة 10 من القانون 11/91 .

الفصل الثاني: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية

الخاصة

و عليه فإن قرار التصريح بالمنفعة العامة يجسد ثبوت المنفعة العامة بصفة قانونية لتصرف إداري صار عن جهة إدارية وذلك بتوفر ركن الاختصاص و بناء على ذلك يوجد هناك جوانب شكلية لهذا القرار و طبيعة هذا القرار¹.

البند الأول: الجوانب الشكلية.

بناء على نص المادة 11 من قانون 11/91 على الجانب الشكلي الذي يتم خضوع قرار التصريح بالمنفعة العمومية له و إلا كان تحت طائلة البطلان². أما المادة 13 فجاءت مبينة الآجال التي يتم الطعن فيها أمام الجهات القضائية المختصة³، و هذا وفقا لأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، و التي تسري ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره ، و مجرد الطعن في القرار يتوقف تنفيذه و لا يكون للإدارة إتخاذ أي إجراء لمواصلة إجراءات النزاع إلا بعد أن تصدر الجهة القضائية قرارها مثال ما جاء في أحد قرارات مجلس الدولة:

"من المقرر قانونا بالمادة 1/49 من المر رقم 48/76 المؤرخ في 1976/05/25 ، أنه إذا إقتضت الضرورة القصوى التنفيذ الفوري لأشغال تم الدفاع الوطني بعد التصريح بالمنفعة العمومية جاء منح التصريح بإستلام حيازة الملكية الخاصة بموجب قرار من وزير الدفاع الوطني.

¹ عقيلة وناس ، المرجع السابق ص43.

² تراجع المادة 11 من القانون 11/91 .

³ تراجع المادة 13 من القانون 11/91 .

الفصل الثاني: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية

الخاصة

و لما كان من الثابت في قضية الحال أن مقرر الوالي الناطق بالتملك الفوري للراضي اللازمة لإنجاز حاجز ما في غير قانوني بعد مشوبا بعيب تجاوز السلطة باعتبار أنه لا يعمل بطريقة التنفيذ الفوري إلا بالنسبة لمشاريع وزارة الدفاع الوطني¹.

و بالإضافة إلى كون قرار التصريح بالمنفعة العامة قرارا إداريا فإنه تؤسس دعوى الإلغاء على أحد العيوب التي تشوب القرار الإداري ، أو كما تسمى وسائل المشروعية المتعلقة بالقرار الإداري في المنازعة المطروحة أمامه فإنه يدخل في مرحلة أخيرة و هامة و هي البحث في موضوع النزاع ، و ذلك ليفصل في الدعوى إما بالإلغاء القرار الإداري المطعون فيه إذا ما ثبت عدم مشروعيته أو الحكم برفض الدعوى إذا ما رأى صحة و مشروعية قرار التصريح بالمنفعة².

و ما يمكن ملاحظته أن مواد القانون 11/91 حرص من خلالها المشرع على الشكل و خاصة ما تعلق بالنشر و التبليغ و المواعدة ، هذا ما يؤدي بنا إلى تحليل الطبيعة القانونية لهذا القرار و الآثار المترتبة عليه³.

البند الثاني: طبيعة قرار التصريح بالمنفعة العامة :

يمكن القول أن قرار التصريح بالمنفعة العامة هو قرار فردي و لكن عند تحديد طبيعة هذا القرار في تحديد الآثار المترتبة عليه و لا سيما منها طرق الطعن فيه فإذا ما تم اعتبار هذا القرار قرارا تنظيميا فهو يلحق بذلك ضررا مباشرا و الطعن فيه لا يمكن أن يكون إلا عن طريق الطعن بالإلغاء⁴ ، و هذا وفقا لما جاء في المادة 11 من نفس القانون حيث اشترطت نشر القرار حسب

¹ قرار رقم 55229 مؤرخ في 1988/06/02 ، م. ق. 1992 عدد 02 ن ص 144، نقلا عن عمر حمدي باشا ، المرجع السابق، ص 441.

² سيد علي زادي ، المرجع السابق، ص 104.

³ عقيلة وناس ، المرجع السابق ص 44.

⁴ عقيلة وناس ، نفس المرجع، ص 45.

الفصل الثاني: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية

الخاصة

الحالة و ذلك تحت طائلة البطلان¹ و هو ما يعني أن هذا القرار لا يصلح أساسا قانونيا لغيره من القرارات اللاحقة إذا لم يتم نشره وفق ما استقر عليه الفقه.

الفرع الثاني : منازعة قرار القابلية للتنازل

قرار القابلية على التنازل عن الأملاك يبنى على أساس تقرير التعويض الذي يتم إعداده من مصالح إدارة أملاك الدولة و يتم ذلك في شكل تقرير يرفع للوالي ، هذا الأخير الذي يملك سلطة إصدار قرار نزع الملكية، بعد القيام بعملية الإعداد التي تقوم بها مصالح إدارة أملاك الدولة يبلغ قرار قابلية للتنازل إلى كل الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين و يرفق كلما أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض المقترح عليهم فيمكن بذلك منازعة هذا القرار باللجوء إلى القضاء الإداري فيصدر حكم بتعويض عادل و منصف و آجال ذلك شهر من تاريخ تبليغ قرار القابلية للتنازل، و بالتالي فإن قرار محل المنازعة أمام القضاء الإداري ليس قرار نزع الملكية و إنما قرار القابلية للتنازل² ، ذلك أن هناك فرق بين قرار التصريح بالمنفعة العمومية و قرار نزع الملكية حيث أن قرار القابلية للتنازل مستقل كل الإستقلالية عن القرارين السابقين لإعتبارات عملية و أخرى قانونية.

- الإعتبارات العملية :

متجسدة في تحديد القطع و الحقوق موضوع نزع الملكية و التي تخضع لتقنيات فني.

- الإعتبارات القانونية :

¹تراجع المادة 13 من القانون 11/91 .

²سيد علي زادي ، المرجع السابق ص112.

الفصل الثاني: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية الخاصة

ذلك لإستناد قرار القابلية للتنازل إلى تحقيق عمومي يسمى بتحقيق جزئي ، و تحديد قيمة الأملاك المنزوعة ملكيتها من قبل مصالح أملاك الدولة¹.

و بعد ذلك يتم إصدار قرار نزع الملكية ، مما يتعين على الإدارة تبليغه للمخاطب بنزع الملكية و المستفيد منه علاوة على نشره في مجموعة العقود الإدارية للولاية بالموازاة مع ذلك يسجل عقد قرار نزع الملكية مجانا و يشهر في المحافظة العقارية و حينئذ يجب على المنزوع ملكيته إخلاء الأماكن و إلا يطبقه إجراءات التنفيذ الجبري².

المطلب الثاني : منازعة تقرير التعويض.

لما كان الحق في التعويض مقابل نزع الملكية حق لا تكاد تخلو منه جميع النصوص الدستورية مما أدى إلى إعطائه نوع خاص من العناية حتى لا يتم إساءة إستعمال السلطة في إصداره من طرف الإدارة، مما ينجر على ذلك الطعن فيه بالإلغاء إذا ما تبين للأفراد أن المبلغ هو مقدار التعويض غير عادل أو غير منصف ، ونظرا في غياب مفهوم واضح للعدل و الإنصاف و حماية المصلحة الخاصة للأفراد منح المشرع الجزائري للقاضي الإداري سلطات واسعة في تقدير هذا التعويض.

الفرع الأول : شروط قبول دعوى التعويض عن نزع الملكية.

إن ضمانات حماية الحق متجسدة في وسيلة قانونية و هي الدعوى القضائية، إذ أن الهدف منها هو حماية الحق أو المركز القانوني ، فملتفحص للقانون المدني في مادته 545³ و مضمون المادة 17 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان لسنة 1989 التي تنص على أنه: " لا يكره أحد

¹ عقيلة وناس ، المرجع السابق ص47.

² أعمر يجياوي ، المرجع السابق ص116.

³ أمر رقم 58/75 مؤرخ في 26 ديسمبر 1975، يتضمن القانون المدني(ج.ر. عدد1975/87) معدل ومتمم.

الفصل الثاني: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية

الخاصة

على التخلي عن ملكيته إذا لم يكن ذلك من أجل المنفعة العامة و لقاء تعويض عادل و مسبق. "، فالحق في التعويض هو حق مكرس في حالة ما إذا تم نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة.

فهذه الدعوى ترفع أمام القضاء المختص و هو القضاء الإداري وفقا للمعيار العضوي ، و أطراف هذه الدعوى هي الهيئة المستفيدة من عملية النزع ، السلطة النازعة للملكية و المالك المنزوع منه ملكيته أو حقه وفقا لما جاء في أحد قرارات مجلس الدولة: حيث أنه طبقا لما استقرت عليه المحكمة العليا و مجلس الدولة أن المسؤول عن التعويض في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هو المستفيد المباشر من هذه العملية.

حيث أنه ثابت في قضية الحال أن إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هي مصالح الدولة ، مما يتعين أن هذه المصالح يتحمل وحدها التعويضات المستحقة إلى المستأنف عليهم. حيث أنه في قضية الحال يستحيل تعريف و تحديد هذه المصالح مما يتعين تحقيق خبير عقاري في القضية و إدخال المستفيدين من الخصام.

فالمبدأ نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الجهة الملزمة بدفع التعويض هي الجهة المستفيدة¹.

بالإضافة إلى المديرية العامة للأموال الوطنية تكون طرفا متدخلا في الخصومة القضائية المتعلقة بالتعويض بصفة خبير الدولة و التي قامت بإعداد التقييم الإداري.

الفرع الثاني : التسوية القضائية لهذه المنازعة.

¹قرار رقم 199301 المؤرخ في 2001/11/06 مجلة محل الدولة 2002 العدد 02 ص230 و ما بعدها نقلا عن عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ،ص445.

الفصل الثاني: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية الخاصة

عند رفع الدعوى أمام القاضي الإداري فإنه يتمتع بسلطة تحديد التعويض مستندا في ذلك على حق الملكية المكرس دستوريا¹. فبذلك يملك القاضي الإداري السلطة التقديرية في تحديد التعويض دون أن يتقيد المتضرر بالمبلغ الذي اقترحته مصالح الأملاك الوطنية²، فلا يمكن أن يكتفي بما يقدمه به الأطراف بل عليه أن يأمر من تلقاء نفسه أي إجراء يراه ضرورياً و ذلك حتى يهيأ الملف ليصبح جاهزا للفصل فيه فقد يلجأ إلى إجراء الصلح بين الأطراف قبل اللجوء إلى التحقيق الذي من خلاله يستعين بخبراء مختصين، كما قد ينتقل شخصيا لمعاينة العقار محل النزاع³.

البند الأول : إجراء الصلح :

الصلح هو طريقة ودية لتسوية خلاف بين طرفين أو أكثر أو اتفاق المتنازعين على فض النزاع الناشب بينهما ، ويتم اللجوء إليه قبل إقامة الدعوى فهو بمثابة النظام الإداري المسبق⁴، أما القرار الذي يصدره القاضي له الصفة القضائية وفقا للمعيار العضوي⁵، أما في حالة عدم الإتفاق يجرى محضر عدم الصلح مما يعني إستمرار القضية وفقا لإجراءات التحقيق المنصوص عليها قانونا⁶.

البند الثاني: اللجوء إلى الخبرة لتقدير التعويض :

¹ تراجع المادة 64 من القانون رقم 16-01

² سيد علي زادي ، المرجع السابق ص124.

³ زويبر براحلية ، المرجع السابق ص69.

⁴ تراجع المادة 970 من قانون رقم 08-09 ، السابق الإشارة إليه.

⁵ تراجع المادة 973 منق ،إ.م.إ.

⁶ زويبر براحلية ، المرجع السابق، ص70.

الفصل الثاني: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية

الخاصة

السبب الذي يجعل القاضي يلجأ إلى الخبرة لتقدير التعويض هو عدم إلمامه لعامل بالإجراءات التقنية و الفنية التي تتطلب معرفة و دراسات متخصصة ، فهذا يلجأ إلى تعيين خبير قضائي من أجل تحديد المهام المنوط بها ، كما يمكنه الانتقال للمعاينة.

أولاً : تعيين خبير و تحديد مهامه :

قد تضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية من المواد 125 إلى 145 الأمر بإجراء الخبرة ، و يكون هذا التعيين كتابيا بموجب حكم قبل الفصل في الموضوع سواء كانت القضية المطروحة أمام المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة.

و للخبير مهلة لإنجاز المهام الموكلة له و إيداع خبرته المنجزة أمام أمانة ضبط الجهة القضائية التي عينته ، كما أنه يمكن أن يقدم الخبير خبرته أمام القاضي الإداري مباشرة إذا ما طلب هذا الأخير ذلك ، و قد تكون الخبرة منجزة من قبل خبير واحد أو عدد من الخبراء¹.

كما يمكن لأحد من الخصوم رد الخبير المعين و ذلك بتقديم عريضة تتضمن أسباب الرد توجه إلى القاضي الذي أمر بالخبرة خلال مدة 08 أيام من تاريخ تبليغ هذا التعيين ، و على القاضي المختص الفصل في هذا الطلب بأمر غير قابل للطعن.

و تتمثل مهام الخبير في المنازعات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة

عموماً في :

- إستدعاء الأطراف و سماعهم.
- فحص جميع الوثائق المتعلقة بالأراضي الموضوعة محل النزاع.
- الإنتقال إلى عين المكان و إعداد المخطط للأراضي المنزوعة و مقارنتها بالقرارات الصادرة في هذا الشأن و تحديد الملاك و ذكر هويتهم و صفة كل واحد بالنسبة للأرض.

¹ تراجع المادة 126 من قانون رقم 08-09.

الفصل الثاني: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية الخاصة

- إعداد تقييم نقدي للأموال المنزوعة بحسب السعر المعمول به بتاريخ نزع الملكية¹.
و من ثمة تظهر سلطة القاضي اتجاه الخبرة المنجزة من قبل الخبير ، و بالرجوع إلى المادة 144 الفقرة الثانية من قانون رقم 09/08 فإن القاضي غير مقيد بما جاء بالخبرة فله السلطة التقديرية الواسعة بقبولها أو استكمالها².
و إن السلطة الواسعة الممنوحة للقاضي الإداري في اتجاه الخبرة ترجع لكونه الحامي لحق الملكية من تعسف الإدارة بالرغم من إسناده مهمة تحديد التعويض إلى خبير عقاري إلا أن هذا لا ينفي سلطته في الحكم بتعويض عادل و منصف من أجل تحقيق التوازن بين المصلحة الخاصة و المصلحة العامة³.
فبالإضافة إلى اللجوء إلى الخبرة من أجل تقدير التعويض فيمكن كذلك الانتقال للمعاينة الميدانية من أجل ذلك.

ثانيا: الانتقال إلى المعاينة.

للقاضي الإداري أن يكتف بما ورد في ملف الدعوى أو الأمر بإجراء خبرة و إن لاحظ وجود قصور ما بإمكانه الانتقال إلى المعاينة ، و هذا الإجراء جوازي و تتمتع الجهة القضائية بسلطة تقديرية في إتخاذ هذا الإجراء⁴.

¹ زويبربراحلية ، نفس المرجع ، ص77.

² تراجع المادة 144 منق. إ. م. إ.

³ زويبربراحلية ، المرجع السابق ، ص77.

⁴ زويبربراحلية ، نفس المرجع ، ص78.

الفصل الثاني: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية

الخاصة

بناء على المواد 121 - 123 ، 125 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإنه يتم الإنتقال إلى المعاينة و يكون ذلك في شكل قرار مكتوب يتضمن تحديد يوم و ساعة إنتقال القاضي للمعاينة و على الطرف المستعجل تنفيذ هذا القرار و ذلك بطلب أمين ضبط بتبليغه للأطراف¹.

و عليه يتم إجراء المعاينة من قبل القاضي المنتدب كما يمكن له الاستعانة بخبير ، بهدف الإستفادة من خبرته أو السماع لشهادة الشهود بعد أدائهم لليمين و يكون بطلب من القاضي أو أحد الأطراف إذا ما رأى لزوم لذلك².

بالإضافة إلى ذلك فإن القاضي الإداري له سلطة توجيه أوامر للإدارة ، و لكن هذه الأخيرة ، و في كثير من الأحيان تمتنع عن تنفيذ مختلف ما جاء في الأحكام القضائية المحددة في منطوقها لقيمة التعويض المحدد من الإدارة ذاتها و إن كان هناك جدل كبير حول إصدار هذه الأوامر حيث أن هناك فصل بين السلطات كما هو معمول به دستوريا.

فحسب المادة 978 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية³، فإذا ما تطلب الأمر أو الحكم أو القرار إلزام أحد الأشخاص المعنوية العامة المنصوص عليها في المادة 800 من نفس القانون أو هيئة تخضع منازعاتها لاختصاص الجهات القضائية الإدارية ، تأمر الجهة القضائية الإدارية سواء مجلس الدولة أم المحكمة الإدارية في نفس الحكم القضائي بالتدبير المطلوب مع تحديد أجل التنفيذ عند الاقتضاء ، و الأكثر من ذلك فإنه يمكن فرض غرامة تهيديته في حالة الإمتناع عن التنفيذ الكلي أو الجزئي⁴.

¹تراجع المواد 121-123-125 منق.إ.م.إ.

²زويبربراحلية ، المرجع السابق، ص78.

³تراجع المادة 978 من ق.إ.م.إ.

⁴سيد علي زادي ، المرجع السابق، ص135.

الفصل الثاني: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية الخاصة

إن هذه النقطة تبين لنا الدور الأساسي الذي يلعبه القاضي الإداري في المنازعة العقارية من أجل التوفيق بين المصلحة العامة و المصلحة الخاصة.

خاتمة

من خلال ما سبق يمكن القول بأن المنازعات العقارية فيما يخص الملكية العقارية سواء كانت عامة أو خاصة ، و يكون أحد أطرافها الإدارة ، فهنا ينعقد الإختصاص بالنظر في منازعاتها للمحاكم الإدارية ، و جاء ذلك واضحا في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، و عليه يبرز معه إختصاص القاضي الإداري وفقا للدعوى المرفوضة أمامه مثلها مثل باقي الدعاوى ، على أن تستوفي الشروط المحددة قانونا بما فيها المصلحة و الصفة ، و بما أننا أمام دعاوى عدم المشروعية أو دعاوى الإلغاء ، فإنه يستوجب توفر شرط أن يكون القرار المطعون فيه قرارا إداريا صادرا من سلطة إدارية و أن يكون نهائيا ، زيادة على ذلك إحترام مواعيد الطعن الخاضعة للقواعد العامة.

بالإضافة إلى دعاوى القضاء الكامل بما فيها دعوى التعويض عن الضرر الناجم عن أفعال الإدارة و كذا دعوى الاسترجاع.

و قد عالجنا في موضوعنا هذا منازعات المتعلقة بالملكية العامة بما فيها العقار الفلاحي و المتمثل أساسا في منازعات المستمرات الفلاحية ، من حيث تحديد معايير تحديد إختصاصها و كذا أنواع الدعاوى المتعلقة بها .

أما منازعات العقار الحضري فقد تجلت في منازعات التنازل عن أملاك الدولة ، و منازعات السكنات الوظيفية ، حيث يقرر إختصاص القاضي الإداري من حيث فحص مدى شرعية عملية التنازل ، و كذا تخص مشروعية قرار الإمتياز المانح للسكن الوظيفي ، حيث يمتد إختصاص القاضي الإداري في هذه المنازعة الأخيرة إلى درجة الطرد من السكن الوظيفي.

و فيما يخص إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية الخاصة فيبرز في المنازعات الناجمة عن إثبات الملكية العقارية الخاصة سواء كانت في المناطق المسوحة أو غير المسوحة ، و كذا في نزاع الملكية لصالح المنفعة العامة.

ف نجد في هذا الإطار منازعات شهادة الحيابة و التحقيق العقاري ، بحيث نلاحظ أن إختصاص القاضي الإداري في منازعات شهادة الحيابة يتجلى في إلغاءها و الحكم بالتعويض المناسب لذلك ، أما في منازعات التحقيق العقاري فيكون النزاع فيه بمخاصمة قرار المدير الولائي للحفظ العقاري . و هذين المنازعتين يتواجدان في المناطق التي تم بها عملية المسح.

أما عكس ذلك نجد منازعة أساسية و هي منازعة شهر التصرفات الواردة على العقار ، و يكون ذلك بمراقبة القاضي الإداري للإجراءات المحددة قانونا.

لننهي موضوعنا بمنازعة نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة ، و يتجلى إختصاص القاضي الإداري في هذه المنازعة من خلال رقابة إجراءات المتبعة لإصدار هذا القرار من قرار التصريح ، و قرار قابلية التنازل وصولا إلى مراقبة تقدير التعويض الملائم لذلك . و هنا نلاحظ السلطة الواسعة التي يتمتع بها القاضي في تقدير التعويض المناسب لذلك.

و كما سبق القول فإنه على القاضي الإداري لدى إنعقاد إختصاصه في المنازعة العقارية عليه التحقق من التوازن بين المصلحة العامة ، و المتمثلة أساسا في مصلحة الإدارة كونها متمتعة بإمتيازات السلطة العامة ، و المصلحة الخاصة المتمثلة في حقوق الفرد ، فعليه حماية هذا الأخير من التعسف الذي يمكن أن تقوم به الإدارة في مختلف المجالات ، ذلك نظرا لخصوصية المنازعة الإدارية بصفة عامة و الدور الفعال الذي يقوم به القضاء الإداري بصفة خاصة، ذلك للأهمية البالغة في مجال مراقبة مشروعية الأعمال الإدارية و حماية حقوق و حريات الأفراد ، و هو ما سيؤدي بها في نهاية إلى إقامة دولة القانون و دولة المؤسسات و دولة الحقوق و الحريات، و لا يمكن تكريس هذه المفاهيم في أرض الواقع دون تعزيز دور القضاء الإداري بتحويله سلطات واسعة في هذا المجال ، فهو من يوجه الإجراءات و قد يأمر الإدارة بإفادة جهة القضاء بوثائق و مستندات كاملة للقضية ، حتى أن البعض أطلق على القاضي الإداري عبارة أمير الإجراءات،

و كل هذا لا يمنع من القول بأن القاضي الإداري هو أكثر القضاة عرضة للمخاطر بحكم خصوصية المنازعة المعروضة عليه ، و خاصة منها المنازعة العقارية ذلك لما يحتله العقار من مكانة واسعة داخل المجتمع و خاصة في الآونة الأخيرة .

و كل هذا يقودنا إلى تقديم بعض الإقتراحات أهمها :

- تجانس و تسهيل فهم و تطبيق القوانين العقارية نظرا للتناقض المتواجدة فيه.
- الدقة و الحيطه في سن القوانين المنظمة لمجال العقار و ذلك ضمانا لحياة مليئة بالهدوء .
- كثرة التخصص في المجال العقاري.
- تكوين خاص و دقيق للقضاة المتخصصين في المادة العقارية أي القانون العقاري.
- إنشاء معهد وطني من أجل القيام بدراسة القانون العقاري ، و كذا المنازعات العقارية المتعلقة به.
- القيام بدورات و ملتقيات جهوية ، و وطنية ، و أيام دراسية على مستوى الجامعات أو الندوات أو على مستوى المحاكم الإدارية ، من أجل وضع حلول للمشاكل الناجمة عن طريق تطبيق هذه القوانين .
- إصدار نص قانوني واحد يحكم الملكية العقارية مما يساعد و يساهم في التقليل من المنازعات العقارية وتحديد الاختصاص تحديدا دقيقا.

الملاحق

ملحق رقم 01: خاص إثبات الملكية العقارية الخاصة حكم قاضي بإلغاء الترقيم النهائي.

نسخة تنفيذية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الإدارية: سعيده

الغرفة رقم: 01

إن المحكمة الإدارية سعيده بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة في الثالث والعشرون من شهر جوان سنة ألفين وأربعة عشر

رقم القضية: 14/00571

رقم الفهرس: 14/01049

جلسة يوم: 14/06/23

رئيسا
مستشارا
مستشارا مقرر
محافظ الدول
أمين الضبط

برنامج السيد (ة):

بعضوية السيد (ة):

و بعضوية السيد (ة):

و بمحضر السيد (ة):

و بمساعدة السيد (ة):

المدعى:

وهم

ورثة

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 14/00571

بين:

1 (ورثة) وهم المدعى حاضرا

المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة):

المدعى عليه:

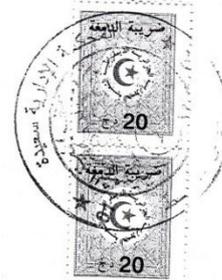
من جهة

حاضر	المدعى عليه	1 (وزارة المالية ممثلة من قبل وزير المالية ممثلا عنه مديرية الحفظ العقاري لولاية سعيده ممثلة بمديرتها العنوان: سعيده المباشر للخصام بنفسه)	وزارة المالية ممثلة من قبل وزير المالية ممثلا عنه مديرية الحفظ العقاري لولاية سعيده ممثلة بمديرتها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ممثلة من قبل المدير العام لمسح الأراضي ممثلا عنه مديرية مس ح الأراضي بسعيده ممثلة بمديرتها العنوان: سعيده المباشر للخصام بنفسه
حاضر	المدعى عليه	2 (الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ممثلة من قبل المدير العام لمسح الأراضي ممثلا عنه مديرية مس ح الأراضي بسعيده ممثلة بمديرتها العنوان: سعيده المباشر للخصام بنفسه)	وزارة المالية ممثلة من قبل وزير المالية ممثلا عنه مديرية الحفظ العقاري لولاية سعيده ممثلة بمديرتها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ممثلة من قبل المدير العام لمسح الأراضي ممثلا عنه مديرية مس ح الأراضي بسعيده ممثلة بمديرتها

من جهة ثا

و بحضور:

1 (العنوان: ولاية سعيده)
2 (العنوان: ولاية سعيده المحامي)
3 (العنوان: ولاية سعيده)
4 (العنوان: ولاية سعيده)



5) :
العنوان : ولاية سعيدة

إن المحكمة الإدارية بسعيدة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2014/06/23

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق

لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق

لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد

876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) محافظ الدولة

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

الوقائع والاجراءات :

بموجب مذكرة لغرض ادراج دعوى ادارية مودعة لدى امانة ضبط المحكمة الادارية بسعيدة مسجلة تحت رقم 571/2014 بتاريخ 03/04/2014 اقاموا ورثة المرحوم

القائم في حقهم الاستاذ

دعوى ضد :

وزارة المالية ممثلة من قبل وزير المالية ممثلا عنه مديرية الحفظ العقاري لولاية سعيدة ممثلة

بمديرها الكائن مقرها

سعيدة .

الوكالة الوطنية لمسح الاراضي ممثلة من قبل المدير العام لمسح الاراضي ممثلا عنه مديرية

مسح الاراضي بسعيدة ممثلة بمديرها الكائن مقرها بـ

بسعيدة .

بحضور محافظ الدولة .

الساكن بـ

ولاية سعيدة .

المهنة

الساكن بـ

ولاية سعيدة .

المهنة

الساكن بـ

بسعيدة .

المهنة

الساكن بـ

ولاية سعيدة .

المهنة

الساكن بـ

ولاية سعيدة مدخلين في الخصام.

جاء فيها في الشكل : قبول الدعوى شكلا .

في الموضوع : القضاء بالغاء الترقيم النهائي على ملكية المدعين بمايلي :

ترقيم نهائي بتاريخ 11/04/1992 قسم مجموعة ملكية كائنة بـ رقم دفتر

عقاري

ترقيم نهائي بتاريخ 11/04/1992 قسم مجموعة كائنة بـ رقم دفتر

عقاري 849.
 ترقيم نهائي بتاريخ 1992/04/11 قسم بيع دت-ع 027/ مجموعة ملكية 003 كائنة بدوي
 ثابت دفتر عقاري 3254.
 ترقيم نهائي بتاريخ 1992/04/11 قسم 07 مجموعة ملكية رقم 09 كائنة بدوي ثابت دفتر
 عقاري 1558.
 ترقيم نهائي بتاريخ 1992/04/11 قسم 27 مجموعة ملكية 027 كائنة بدوي ثابت دفتر
 عقاري 3255.
 ترقيم نهائي بتاريخ 1992/04/11 قسم 020 مجموعة الملكية 050 كائنة بدوي ثابت دفتر
 عقاري 065.
 ترقيم نهائي بتاريخ 1992/04/11 قسم 27 مجموعة ملكية 021 كائنة بدوي ثابت دفتر
 عقاري 02920.
 مع ارجاع الحال بين طرفي التداعي الى ما كانت عليه قبل الترقيم والمسح...
 ان المدعيين تملكو عن طريق الميراث عقارات ذات طابع فلاحي الواقعة الكائنة ببلدية
 عن طريق الارض اثر تقسيم تركة عن طريق المحكمة العقارية بموجب حكم عقاري ومؤيد
 بقرار وقاضي قوة الشئ والمقتضي فيه طبقا لقرار المحكمة العليا.
 وتبلغ هذه القطعة الارضية المحددة في الاحكام المقدمة للنقاش وكذلك محضر تنصيب وتحديد
 المعالم الى ما يقارب 31 هكتار و 21 ار موزعة كالآتي 26 هكتار و 21 ار وفقا للحكم المؤرخ
 2005/03/01 فهرس 2005/51 و اضيفت لها بموجب قرار مؤرخ في 2006/06/10
 فهرس 2006/159 بعد افرغه للقرار التمهيدي المؤرخ في 2005/04/02 وتكملت له اضا
 05 هكتارات لصالح للمدعيين.
 وان هذا الحكم والقرار نفذا وتم تنصيب المدعيين في القطعة الارضية وفقا للمحضر تنصيب
 المقدم للنقاش .
 ان هذه الدعوى تم الطعن فيها امام المحكمة العليا وقضت هذه الاخيرة برفض الطعن اذا اصبح
 هذه الاحكام حائزة قوة الشئ المقتضي فيه وهذا بموجب قرار محكمة عليا مؤرخ في
 2009/02/11 تحت رقم فهرس 2009/00398.
 اجابت الوكالة الوطنية لمسح الاراضي ممثلة من قبل المدير العام لمسح الاراضي ممثلا عنه
 مديرية مسح الاراضي بسعيدة ممثلة بمديرها بموجب مذكرة مؤرخة في 23/04/2014 جاء
 فيها :
 تلتمس مديرية مسح الاراضي لولاية سعيدة بترك القضية لهيئتكم الموقرة للفصل فيها.
 ان المدعيين يطالبون بالغاء الترقيمات النهائية بالاقسام التالية :
 القسم 019 مجموعة ملكية 00014 بمساحة تقدر ب: 27 هـ 00 ار 50 سار في حساب
 والورثة .
 القسم 028 مجموعة ملكية 0020 بمساحة تقدر ب: 16 هـ 80 ار 00 سار في حساب
 والورثة .
 القسم 027 مجموعة ملكية 0003 بمساحة تقدر ب: 12 هـ 72 ار 00 سار في حساب
 القسم 027 مجموعة ملكية 0027 بمساحة تقدر ب: 02 هـ 14 ار 00 سار في حساب
 القسم 020 مجموعة ملكية 0050 بمساحة تقدر ب: 05 هـ 51 ار 50 سار في حساب
 القادر .
 القسم 027 مجموعة ملكية 0021 بمساحة تقدر ب: 13 هـ 61 ار 50 سار في حساب
 الكريم والورثة .
 القطعة المذكورة بالقسم 007 مجموعة ملكية 0009 غير متواجدة ضمن وثائق المسح.
 وانه خلال عملية المسح تبين ان القطع الارضية متواجدة ضمن مجموعة ملكية رقم 01 لدوار
 ذوي ثابت وهذا على حسب مخطط سيناتوس كونسليت 1863 و 1887.
 اجاب بموجب مذكرة جوابية مؤرخة في 29/04/2014 بواسطة الاستاذ



جاء فيها :

في الشكل : ترك واسع النظر لهيئة المحكمة في قبول الدعوى شكلا او رفضها .
في الموضوع : رفض الدعوى لعدم التأسيس القانوني .
انه بالرجوع الى العقد رقم 16 المنعقد بتاريخ 06/07/1929 يتبين جليا ان المرحومة
خيرة قد باعت حصتها التي الت اليها الى المعارض بموجب هذا العقد .
وان قضية الحال تخص قرابة 24 وريث لهذه الاراضي وهذا ما يثبتته الدفتر العقاري .
وان هذه الدعوى تعتبر سابقة لوانها باعتبار انه هناك حكم صادر عن المحكمة الادارية والذي
قضى بتعيين الخبير
للقيام بالمهام المخولة له بموجب الحكم الصادر عن
محكمة الحال الغرفة 01 بتاريخ 07/03/2014 فهرسه 14/00426 رقم القضية
14/00104 .

ان المعارض يؤكد لهيئة المحكمة الموقرة بان المرحومة
اعتراض عند قيام مديرية مسح الاراضي بمهامها .
اجاب
بموجب مذكرة جوابية مؤرخة في 06/05/2014 بواسطة
الاستاذ

جاء فيها :

في الشكل : قبول العريضة الجوابية شكلا .
في الموضوع اصليا : الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا .
جداصليا : الحكم برفض الدعوى لسبق الفصل فيها .
احتياطيا الحكم برفض الدعوى لعدم التأسيس .
ان المسمى والورثة لم يكن ابدا طرفا في النزاع في الاحكام القضائية المطروحة
للتناقش منطرف المدعين كما ان هذا الاخير متوفي بتاريخ 2000/11/20 تحت رقم 718
حسب شهادة الوفاة كما ان تنفيذ الاحكام القضائية لم يقع ابدا على ارضيه الخاصة به .
وان المدعو المحكوم عليه بالطرد في القطعة الارضية المسماة
ذات مساحة 05 هكتارات بموجب قرار وان الترقيم الحالي المراد الغاءه واقع بين قطع ارضية
اخرى تبعد حوالي 10 كيلومترات المسماة غرس صخاية واقعة بالطريق الوطني الرابط بين
ولاية سعيدة وولاية سيدي بلعباس .
وان المحكوم عليه بالطرد في القطعة الارضية المسماة العرار وان تنفيذ الاحكام
غير واقع على قطع ارضية ذات الترقيم الخاصة بها وان هذا الترقيم فيه المسمى
و

وان متوفي حسب شهادة وفاته تحت رقم 987 بتاريخ 2013/12/11 وان
التنفيذ تم الوقوع عليه رفقة ورثة اخرين بمجموع اربع فريضات وغير مذكورين في الاحكام
القضائية ولم يكونوا طرفا في النزاع .
اجاب
بموجب مذكرة جوابية مؤرخة في 14/05/2014 بواسطة الاستاذ

جاء فيها :

في الشكل : رفض الدعوى لعدم احترامها اجراءات الشهر طبقا للمادة 85 من المرسوم 76/63
والمادة 17 من ق ا ج وادارية .
احتياطيا في الموضوع رفض الدعوى لعدم التأسيس القانوني .
ان المدخل في الخصام السيد
51ار وهذا حسب الدفتر العقاري رقم 65 .
وان النزاع الذي جمع المدعين وبالقى المدخلين في الخصام في وقت سابق لم يخص في يوم
المدخل في الخصام
وان هذا الاخير ومنذ اكثر من 50 سنة يشغل هذه القطعة ابا عن جد وقد تم تسجيلها باسمه وفق
ما يثبتته الدفتر العقاري المطروح للنقاش .
وان النزاع السابق الذي دمع المدعين وباقي المدخلين في الخصام والذي صدر بخصوصه
القرار العقاري القاضي بالطرد لم يخص المدخل في الخصام الحالي
وبالتالي لم يخص وعائه العقاري اكثر من ذلك فقد سبق للمدعين وان بارشوا دعوى ادارية ضد

باقي المدخلين في الخصام دون السيد
بتاريخ 2014/03/17 قضى بتعيين خبير وقد تم استبداله بخبير اخر وفقاً للامر المؤرخ في
2014/04/07.

وان الدفتر العقاري الخاص بالمدخل في الخصام
الترقيم النهائي بتاريخ 1992/04/11 قسم مجموعة الملكية 050 الكائنة بذوي ثابت حسب
الدفتر العقاري رقم 65 فاين كان المدعين منذ أكثر من 22 سنة .
وان الوكالة الوطنية لمسح الاراي ممثلة بمديرية مسح الاراضي لولاية سعيدة المدعى عليها تؤ
من خلال عربضتها ان عملية الترقيم تمت بطريقة قانونية وحسب المخطط المتعلق بعملية المس
للقطع المتواجدة بمجموعة الملكية رقم 01 لدوار ذوي ثابت وهذا حسب مخطط سيناتوس
كوتسليب 1887-1863.

اجابت وزارة المالية ممثلة من قبل وزير المالية ممثلاً عنه مديرية الحفظ العقاري لولاية سعيدة
ممثلة بمديرها بموجب مذكرة جوابية مؤرخة في 10/05/2014 جاء فيها :
رفض الدعوى لعدم التأسيس .

انه يوجد ما يثبت طرح نسخ من الدفاتر العقارية بموجب المادة 829 من ق ا م والادارية .
وان المدخل في الخصام قد تصرف بالبيع من اخرين في القطعة الارض
الممسوحة في القسم 028 مجموعة الملكية رقم 020 بمساحة تقدر ب 11 هكتار بالشياح من
مساحة 16 هكتار 80ار وهذا بموجب عقد بيع مشهر بالمحافظة العقارية بسعيدة في
2010/12/01 مجلد 374 رقم 49.

وتم الاعلان عن اختتام التحقيق بتاريخ 2014-05-20
وبتاريخ 2014-06-02 تم ابلاغ الملف الى السيد محافظ الدولة لابداء التماساته طبقاً للمادة
846 من ق ا م والادارية و قدم الالتماسات مكتوبة
وتمت جدولة القضية لجلسة 2014-06-09
بعد تلاوة التقرير وعلق باب المناقشات والمرافعات ادرجت القضية في المداولة لنفس الجلسة
حين صدور القرار التالي :

**** وعليه فإن المحكمة ****

بعد تلاوة التقرير الشفوي من السيد المستشار المقرر
بعد الاطلاع على العريضة الافتتاحية.
بعد الاطلاع على الوثائق.
بعد الاطلاع على رأي محافظ الدولة .
بعد المداولة قانوناً .
من حيث الشكل :

حيث ان الدعوى هذه جاءت مستوفاة لكافة مقتضياتها الاجرائية فتعين والحالة هذه قبولها شكلاً
من حيث الموضوع :

حيث انه ثابت من ملف الدعوى وادعاءات طرفي التداعي فان فحوى النزاع القائم بينهما يتمحور
حول مطالبة المدعية القضاء بالغاء الترقيم النهائي على ملكيتهم كما هو مذكور تفصيلاً في
الوقائع اعلاه مع ارجاع الحالة بين الطرفين الى الحالة التي كانوا عليها قبل الترقيم والمسح
والارض محل التداعي حكوم فيها باحكام ذات حجية في مجموع 31 هكتار 21ار منها
26هكتار 215ار وفقاً لحكم صادر في 2005/03/01 فهرس 51/2005 ثم اضيفت لها وفقاً
لقرار صادر في 2006/06/10 فهرس 2006/159 وهذا بعد افراغ الحكم التمهيدي المؤرخ
في 02/04/2005 وتكملة له اضافة 05 هكتارات لصالح المدعين كما ان هناك طعن امام
المحكمة العليا الذي قضت فيه هذه الاخيرة برفض الطعن فصارت هذه الاحكام حائزة لقوة الشئ
المقضي فيه وفقاً لقرار المحكمة العليا المؤرخ في 11/02/2009 فهرس 2009/0398 وقد
التنصيب وفقاً لمحضر تنصيب .

في حين طالبوا المدعى عليهم برفض الدعوى لعدم التأسيس كما طالب المدخلون في الخصام



رقم الجدول: 14/00571
رقم الفهرس: 14/01049

برفض الدعوى لعدم التأسيس.
 حيث اه بالرجوع الى ملف الاجراء وبعد الاطلاع على عريضة شرح الدعوى وتمحيصها
 والمذكرة الجوابية وتدقيقها وبالرجوع الى الوسائل المفرغة في الملف لاسيما التي لتمدعين. وهي
 الحكم العقاري المؤرخ في 12/03/2002 والحكم العقاري المؤرخ في 2005/03/01 ونسخة
 من قرار عقاري مؤرخ في 10/04/2006 ومحضر تنصيب المدعين وتحديد معالم الحدود
 وقرار ممن المحكمة العليا صادر في 11/02/2009 تجلى وان ارض التداعي سبق ان قضى
 نزاعها امام المحكمة الابتدائية بالقسم العقاري وامام المجلس وامام المحكمة العليا الشئ الذي
 يعطي للاحكام هذا طابع قوة الشئ المقضي فيه .
 حيث ان المدعين بعد التنصيب طالبوا الغاء الترقيم النهائي على ملكية المدعين فيما يخص
 الارض المتنازع فيها محل التداعي كما هو مفرغ تفصيلا في الطلبات وبحكم ان ثمة احكام
 قضت باحقية المدعين الحاليين امام القسم العقاري بالمحكمة ثم المجلس ثم المحكمة العليا للارض
 محل النزاع البالغ مساحتها 31 هكتار و 21 ار الشئ الذي يستوجب معه الاعتماد على الاحكام
 المذكور اعلاه للاستجابة الى طلبات المدعين القضاء عندئذ بالغاء الترقيمة النهائية الواردة على
 ملكيتهم هذه كما هي مبرزة في الطلبات اعلاه حتى يتسنى ممارسة حقهم في الملكية للارض
 اياها كورثة المرحومة
 قبل المسح والترقيم .
 حيث ان المصاريف القضائية على عاتق المدعى عليهم والمدخلين في الخصام تضامنا بينهم
 والمقدرة ب 1000 دج الف دينار جزائري .

**** هـذـه الـأسـباب ****

- تقرر المحكمة الادارية علنيا حضوريا و ابتدائيا بما يلي:
- 1- في الشكل: قبول الدعوى شكلا .
 - 2- في الموضوع : القضاء بالغاء الترقيم النهائي الواقع على ملكية المدعين ورثة
 كالتالي :
 - 1- ترقيم نهائي بتاريخ 1992/04/11 قسم 019 مجموعة ملكية 014 كائنة بدوي ثابت رقم
 دفتر عقاري 2018.
 - 2- ترقيم نهائي بتاريخ 1992/04/11 قسم 028 مجموعة 020 كائنة بدوي ثابت رقم دفتر
 عقاري 849.
 - 3- ترقيم نهائي بتاريخ 1992/04/11 قسم بيع دت-ع / 027 مجموعة ملكية 003 كائنة
 بدوي ثابت دفتر عقاري 3254.
 - 4- ترقيم نهائي بتاريخ 1992/04/11 قسم 07 مجموعة ملكية رقم 09 كائنة بدوي ثابت دفتر
 عقاري 1558.
 - 5- ترقيم نهائي بتاريخ 1992/04/11 قسم 27 مجموعة ملكية 027 كائنة بدوي ثابت دفتر
 عقاري 3255.
 - 6- ترقيم نهائي بتاريخ 1992/04/11 قسم 020 مجموعة الملكية 050 كائنة بدوي ثابت دفتر
 عقاري 065.
 - 7 - ترقيم نهائي بتاريخ 1992/04/11 قسم 27 مجموعة ملكية 021 كائنة بدوي ثابت دفتر
 عقاري 02920.
 - 3- المصاريف القضائية على عاتق المدعي عليها و المدخلين في الخصام تضامنا بينهم و
 المقدرة ب 1000 دج الف دينار جزائري

الرئيس (ة) _____
 المستشار المعزز _____
 أمين الضبط _____
 جدول: 14/00571
 فهرس: 14/01049
 تاريخ: 2017/07/04
 صفحة 7 من 7

ملحق رقم 02 : خاص بإثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري.

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم مؤرخ في

يتضمن فتح تحقيق عقاري

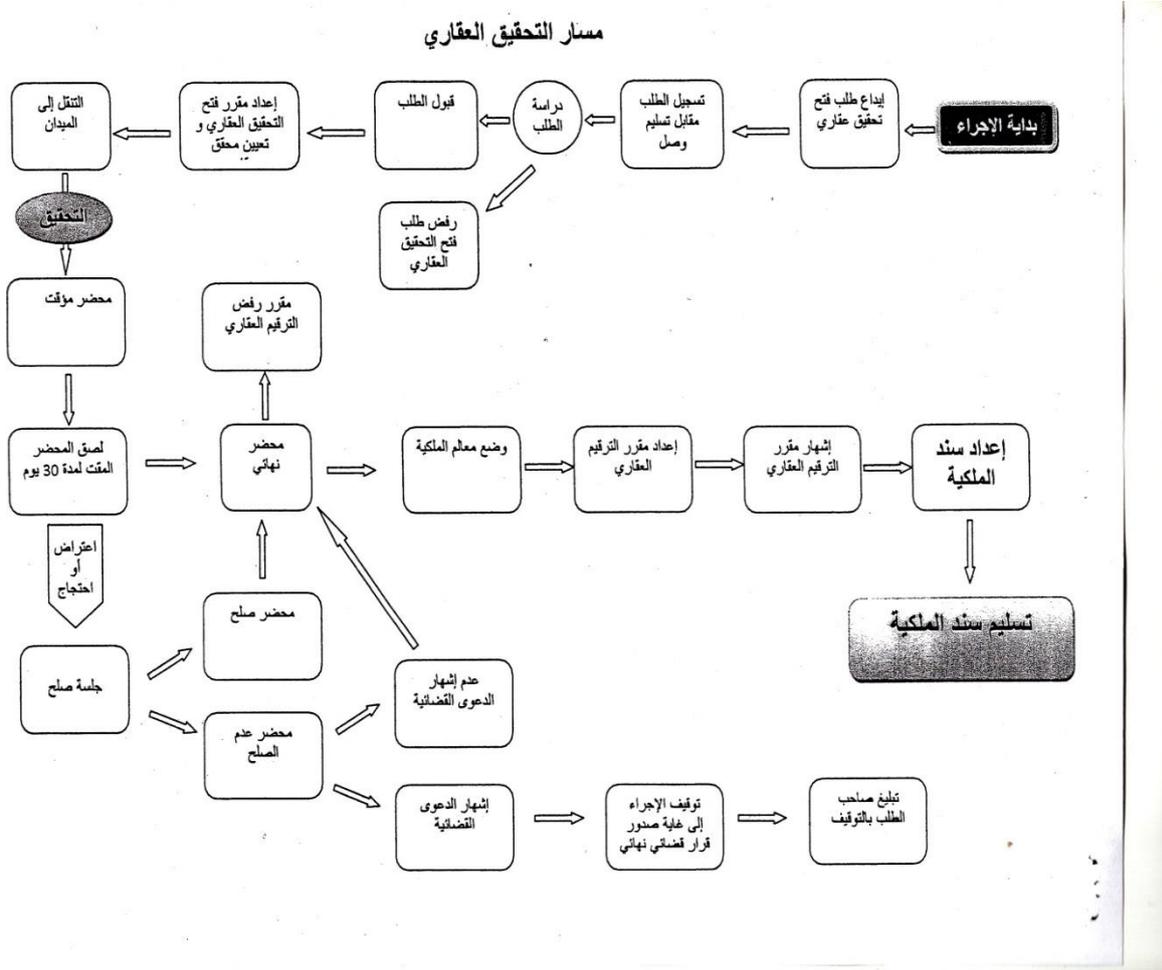
- نظرا للقانون رقم 02-07 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛
- نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية؛
- بموجب الطلب المؤرخ في: المودع من طرف السيد (ة)
- السكن (ة):.....
- الرامي إلى معينة حق الملكية على العقار الكائن ب:
- بلدية:
- الحي أو المكان المسمى:
- الشارع:
- طبيعة العقار :
- المحتوى المادي: المساحة :
- الحدود : - الشمال - الجنوب
- الشرق - الغرب
- تبعا للمخطط المنجز من قبل السيد المهندس الخبير العقاري

يقرر

- المادة الأولى:** تفتح عملية تحقيق عقاري ترمي إلى معينة حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية لفائدة السيد (ة) على العقار المعين أعلاه، كما هو محدد في المخطط المعد من قبل السيد
- المادة الثانية:** يعين السيد (الرتبة)، بصفته محقق عقاري، للقيام بالتحقيق العقاري المطلوب.

المدير الولائي الحفظ العقاري

ملحق رقم 03 : خاص بالتحقيق العقاري لإثبات الملكية العقارية الخاصة.



-محافظ الدولة طرف أصلي .

*****// ليطيب لهيئة المحكمة الموقرة //*****

يتشرف المدعين و على لسان قلم وكيلهم القانوني بطرح طلبهم الرامي إلى إلغاء الترقيم العقاري النهائي و ذلك وفقا لما يلي :

حول الشكل :

-**حيث** أن الدعوى الحالية سجلت تماثيا و نصوص المواد : 15-14/13-800-801-802-803-815 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

-**حيث** أن الدعوى الحالية تم شهرها إستجابة للمادة 17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

-**حيث** أن جميع الشروط الشكلية باتت متوفرة في قضية الحال مما يرجى قبولها شكلا .

حول الموضوع :

عن الواقعة و الإجراءات المتبعة :

-**حيث** أن المدعين هم الورثة الشرعيين للمرحوم و ذلك بموجب عقد فريضة محرر بتاريخ : 2015/01/21

-**حيث** أن المرحوم كان يملك قيد حياته لمجموعة من

القطع الأرضية الفلاحية ، بتراب ب ، بالمكان المسمى ،

، من بينها قطعة أرض مرقمة ب قسم 12 مجموعة ملكية 23 لحساب

أملك الدولة ، ذات مساحة 1 هكتار و 50 سنتيار ، و هي محددة من

الشمال شعبية ، و من الجنوب قطعة رقم قسم 12 مجموعة ملكية 22

و من الشرق قطعة قسم 12 مجموعة ملكية 24 و من الغرب واد سعيدة .

-**حيث** أن ملكية هذه القطعة مثبتة بموجب الشراء ، لعقد مناقصة بالمزاد العلني ، يخص أملاك

مسجل بسعيدة بتاريخ : 1904/12/23 ، طليحة رقم 68 خانة رقم 01 مشهر تحت رقم 107-

139-016 حتى 119 حجم 478 رقم 19-20 من قبل الموثق الأستاذ

-**حيث** و في خضم عملية المسح الموكلة لي مديرية مسح الأراضي بسعيدة

، قامت هذه الأخيرة بإعداد مسح الأراضي للقطعة موضوع الدعوى بإسم

الدولة مخالفة لنص المادة 13/11 من قانون 74/75 في تحديد ملكية

الأرض ، و التحقق من السندات ، و استدعاء الأشخاص المعنيين .

-**حيث** و بعد ترقيم العقار موضوع الدعوى كأملك دولة نهائيا تم منحها

لمستثمرة فلاحية فردية مسماة رقم للإنتفاع بها

-**حيث** و بالتالي فإن المدعين يطرحون هذه الدعوى امام هيئة المحكمة

الإدارية الموقرة من أجل إلغاء الترقيم النهائي لهذا العقار

عن الطلب القضائي لدعوى الإلغاء :

***أ/ السند المحتج به من قبل المدعين :**

-**حيث** أن السند هو عبارة عن عقد مناقصة لمزاد علني لعقارات ملك

للشركاء تعذر قسمتها .

***حيث** أن هذه العقارات مقسمة إلى أربعة و تسعون حصة مختلفة في الشيع

ما بين الشركاء و قد راست المناقصة على مورث المدعين السيد

كالتالي :

01/-الحصة الحادي عشرة من عقد المناقصة المصادفة للحصة الثالثة و

العشرون من ملصق إعلان المناقصة الموافقة للحصة الرابعة والخمسون من دفتر الأعباء و المتمثلة في قطعة أرضية حراثية مساحتها 32 هـ ، و المتواجدة بدوار البلدية المختلطة بسعيدة سابقا تشكل الرقم إثني عشرة من مخطط تقسيم الملكية و المحدودة ، طريق شعبة زريقة و واد سعيدة ، و طريق يدعى طريق رقان أو طريق السكة الحديدية أرزيو عين الصفراء

02/- الحصة الثانية عشر من عقد المناقصة المصادفة للحصة الرابعة و العشرون من ملصق إعلان المناقصة الموافقة للحصة الخامسة و الخمسون لدفتر الأعباء ، عبارة عن قطعة أرضية حراثية مساحتها حوالي 41 هـ الكائنة بدوار ، البلدية المختلطة بسعيدة سابقا تشكل الرقم 12 مكرر من مخطط تقسيم ملكية تافرننت حدودها طريق السكك الحديدية أرزيو عين الصفراء طريق وهران جريفيل (البيض حاليا) طريق مطمر رقان .

-حيث أن هذا العقد ميرم و محرر بسعيدة أمام الموثق بتاريخ 1905/04/05 و مسجل بسعيدة بتاريخ : 1905/04/05 طليحة 99 رقم 10

***ب/مخالفة إجراءات قانونية من قبل المدعى عليها "الوكالة الوطنية":**

حيث أن المدعى عليهم ، و على الخصوص مديرية مسح الأراضي باعتبارها الهيئة المكلفة بتحديد الملكيات و تصميم مسح الأراضي العام و التعريف بالنطاق الطبيعي للعقارات عملا بأحكام الأمر : 74/75 المؤرخ في : 1975/11/12 خالفت القانون لما أغفلت تنفيذ هذه الإجراءات بعدم حضور الملاك أو استدعاءهم قانونا .

حيث أن العقار موضوع الدعوى تم مسحه بإسم أملاك الدولة و هو ما يعتبر إثراء بدون سبب .

حيث أن العقار موضوع الإلغاء مستغل من قبل مستثمرة فلاحية فردية بدون وجه حق و عليه الرجاء إلغاء الترقيم النهائي للعقار .

*****//لهذه الأسباب و من أجلها//*****

الرجاء من المحكمة الإدارية الموقرة :

في الشكل :

قبول الدعوى شكلا

في الموضوع :

-القضاء بإلغاء الترقيم النهائي القسم 12 مجموعة ملكية 23 للعقار ذو مساحة 01 هكتار و 50 سنتييار المتواجد بتراب بلدية ، المكان المسمى ، و المرقم لحساب أملاك الدولة.

تحميل المدعى عليهم المصاريف القضائية .

15 مارس 2016

عن موكلتي الأستاذة



المجموعة 12

ملحق رقم 05 : خاص بنظام الشهر العقاري (شهر حكم قاضي بإلغاء عقد إمتياز).

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية : سعيدة

إجراء إشهار عقاري

رسالة
مكتوبة

في 05/01/2014
مجلد 537 رقم 57

إيداع
حجم 64
رقم 64

إيداع حكم قضائي متضمن إلغاء عقد إمتياز
رقم : 305 من سجل العقود الإدارية لسنة 2008
نص الحكم :
المحكمة الإدارية بسعيدة
الغرفة رقم : 01
رقم القضية : 13/01487
رقم الفهرس : 14/00353
جلسة يوم : 2014/03/10
إن المحكمة الإدارية بسعيدة بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة في العاشر من شهر مارس سنة الفين و أربعة عشر
برئاسة السيد(ة) :
عضوية السيد(ة) :
و عضوية السيد(ة) :
و بمحضر السيد(ة) :
رئيسا
مستشارا
مستشارا موقرا
أمين ضبط

صدر الحكم الاتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم : 13/01478
بين :
(1) المدعي حاضرا
العنوان : سعيدة
المباشر للخصومة بواسطة الأستاذ (ة) :
و بين :
(1) الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بسعيدة ممثلا في مديره المدعى عليه حاضرا
العنوان : سعيدة
المباشر للخصومة بواسطة الأستاذ (ة) :
و بحضور :
(1) بواسطة وكيله
العنوان : سعيدة
(2) وزارة المالية ممثلة في وزير المالية ممثلا بمديرية أملاك الدولة لولاية سعيدة ممثلة في مديرها

إن المحكمة الإدارية بسعيدة
في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : 2014/03/10

- بمقتضى القانون رقم 02/98 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق ل 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الإدارية .
- بمقتضى القانون رقم 09/08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، لا سيما المواد 876 ، 889 ، 896 ، 885 ، 888 منه .
بعد الاستماع الى السيد (ة) المقرر في تلاوة تقريره (ها) المكتوب
بعد الاطلاع على التقرير المكتوب للسيد (ة) محافظ الدولة
و الاستماع الى ملاحظاته (ها) الشفوية .

- ال -
حور الأول -

الخزينة أملاك الدولة

من حيث الموضوع :

- حيث انه ثابت من ملف الدعوى و ادعاءات طرفي التداعي فان فحوى النزاع الحالي يتمحور حول مطالبة المدعي الحكم بالغاء عقد الامتياز المؤرخ في 2011/10/16 حجم 369 المحرر لصالح المدخل في الخصام السيد بواسطة وكيله مع ارجاع الاطراف الى ما كان عليه قبل تحرير العقد مع الإشارة إلى حق الانتفاع للمدعي باسم المدخل في الخصام للمدعي أي باسم الانتفاع للمدعي وفقا لعقد توثيقي محرر في 2002/04/02 و حاصل الأمر أن المدعي تصرر من جراء صدور عقد الامتياز رغم وجود عقد بيع لحق الانتفاع و هذا تصرف باطل و مابني على باطل فهو باطل قد اعاد المدعي السير في الدعوى بعد صدور الحكم القاضي بتقديم العقد التوثيقي المتعلق ببيع حق الانتفاع المذكور انفا .

هو عين ما اكده المدخل في الخصام و اقر به مطالبا بتأييد طلبات المدعي في حين أن وزارة المالية ممثلة في وزير المالية ممثلا بمديرية املاك الدولة لولاية سعيدة ممثلة في مديرها طالبت برفض الدعوى لعدم التأسيس القانوني لانه تم ابرام العقد التوثيقي قبل صدور التعليم الوزاري المشتركة في 2002/07/15 في حين أن العقد التوثيقي ابرم في 2002/04/02 و سجل في 2002/04/17 .

كما طالبت المدعي عليها الدوائن الرظني للاراضي الفلاحية الممثل بمديره العام الممثل بالمديرية الولاية بسعيدة ممثلة بمديرها طالب بانعدام الصفة فيه كدبوان و كان حربا مطالبة بمديرية املاك الدولة و في الموضوع رفض الدعوى و اعادة مخاصمة املاك الدولة بصفتها مصدرة للعقد كمدعي عليها .

- حيث انه بالرجوع الى ملف الاجراء و بعد الاطلاع على عريضة شرح الدعوى و تمحيصها و المدكرة الجوابية و تدقيقها و بالرجوع الى الوسائل المفرعة في الملف لا سيما العقد التوثيقي المتضمن لبيع حق الانتفاع و الاستغلال المؤرخ في 2002/04/02 و المسجل في 2002/04/17 تجلى وان حق الانتفاع تم التصرف فيه بالبيع للمدعي من المدخل في الخصام و قد اقر بذلك هذا الاخير و الاقرار هو حجة قطعية على المقر .

- حيث انه طالما ان الاستغلال معترف به للمدعي من لدى كل الاطراف كما انه اقر به المدخل في الخصام وهو استغلال يرجع الى 2002 اي يعود لتاريخ ابرام العقد التوثيقي و طالما ان المدعي طالب الغاء عقد الامتياز المؤرخ في 2011/10/16 حجم 369 المحرر لصالح المدخل في الخصام مع ارجاع الاطراف الى ما كان عليه قبل تحرير هذا العقد استلزم القضاء بضرورة الاستجابة للمدعي في طلبه هذا .

- حيث ان المصاريف القضائية على عاتق المدخلين في الخصام تضامنا بينها .

**** لهذه الاسباب ****

- تقرر المحكمة الإدارية علنيا، حضوريا و ابتدائيا بما يلي :-
- 1- في الشكل : قبول الدعوى شكلا .
 - 2- في الموضوع : الحكم بالغاء عقد الامتياز المؤرخ في 2011/10/16 حجم 369 المحرر لصالح السيد : و ارجاع الطرفين إلى الحالة التي كان عليها قبل تحرير هذا العقد .
 - 3- المصاريف القضائية على عاتق المدعي و المقدرة بألف دينار جزائري (1000دج) .

أمين الصبـط

رئيس مقـرر

إنتهى نص الحكم
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
باسم الشعب الجزائري
صيغة تنفيذية

المحكمة الإدارية : سعيدة
رقم الفهرس : 14/00353
تاريخ الحكم : 2014/03/10

المادة 601 من ق.أ.م.أ

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، تدعو و تأمر الوزير الأول أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، و كل مسؤول إداري آخر، كل فيما يخصه، و تدعو و تأمر كل المحضرين المطلوب إليهم ذلك فيما يتعلق بالاجراءات المتبعة ضد الخصوم الخواص ان يقوموا بتنفيذ هذا الحكم
رئيس امانة الصبـط

إنتهى نص الصيغة التنفيذية .

- الدور الثاني و الأخير -

تعيين العقار

قطعة أرض مساحتها عشرة هكتار (10 هك) حسب المخطط المرفق بأصل هذا العقد، و التي تقع بالمكان المسمى الضاية الكحلة بلدية مولاي العربي، دائرة عين الحجر ولاية سعيدة .
الأماك السطحية : تتكون الأماك السطحية من الأماك المبنية في قائمة الجرد المرفقة بهذا العقد (المقيدة في دفتر الشروط) حسب المخطط المؤرخ في 09 أبريل 1991 .

- الحدود :
- من الشمال : مستثمرة فلاحة فردية
- من الجنوب : ملكية + مستثمرة جماعية
- من الشرق : ملكية
- من الغرب : مستثمرة فلاحة جماعية

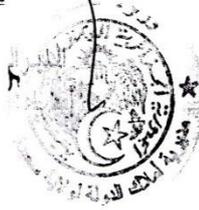
أصل الملكة

إن العقار محل الإختيار تابع للأماك الخاصة للدولة بموجب الأمر رقم 102/66 كان موضوع حق إنتفاع دائم لفائدة المستثمرة الفلاحة الفردية بموجب :
- العقد الإداري رقم 144 المؤرخ في 12 ماي 1993 المشهر بالمحافظة العقارية سعيدة تحت رقم 75 حجم 91 بتاريخ 07 جويلية 1993 .

الإشهاد

أنا الموقع أسفله السيد : مدير أملاك الدولة لولاية سعيدة بالنيابة، أشهد أن هذه النسخة صورة مراجعة و مطابقة للأصل المعدة للحصول على تأشيرة، و أشهد أيضا على صحة البيانات المدونة في هذا لحكم، و أن الأطراف المذكورة في هذه الوثيقة كما هي مبنية تحت الأسماء من جنسية جزائرية.
سجل بمقتضية الضرائب بعين الحجر بتاريخ : 2011/10/11 .
إمضاء مفتح التسجيل :

21 SEPT 2015
سعيدة، في
مدير أملاك الدولة لولاية سعيدة



تسليمية	مكافئ
المويزان	1
المجموع	مكافئ

البيع رقم 64/2015
2016/02/05
537
57
مكافئ
مكافئ

إمضاء:
محافظة العقاري

ملحق رقم 06 : خاص بالعقار الفلاحي (حكم قاضي بإلغاء عقد إمتياز).

نسخة تنفيذية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الادارية: سعيدة

الغرفة رقم: 01

رقم القضية: 13/01478

رقم الفهرس: 14/00353

جلسة يوم: 14/03/10

إن المحكمة الادارية سعيدة بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة في العاشر من شهر مارس سنة ألفين و أربعة عشر

برئاسة السيد (ع)

بعضوية السيد (ع)

وبعضوية السيد (ع)

وبمحضر السيد (ع)

وبمساعدة السيد (ع)

رئيسا
مستشارا
مستشارا مقرر
محافظ الدولة
أمين الضبط

المدعى:

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لسديه تحت رقم: 13/01478

بين:

1 (:

حاضر المدعى

العنوان:
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ع):
سعيدة

المدعى عليه:

الديوان الوطني للاراضي
الفلاحية بسعيدة ممثلا في مديره

من جهة

وبين

حاضر المدعى عليه

1 (الديوان الوطني للاراضي الفلاحية بسعيدة ممثلا في مديره
العنوان:
01 سعيدة
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ع):

من جهة ثانية

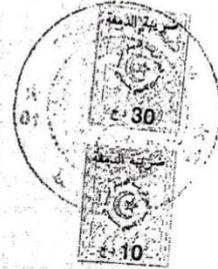
ويحضور:

1 (:

سعيدة

العنوان:

2 (وزارة المالية ممثلة في وزير المالية ممثلا بمديرية املاك الدولة لولاية
سعيدة ممثلة في مديرها



إن المحكمة الإدارية بسعيدة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2014/03/10

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق

لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق

لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد

الجدول: 13/01478

لفهرس: 14/00353

صفحة 1 من 5

876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) محافظ الدولة

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

الوقائع والاجراءات :

بموجب عريضة افتتاحية مودعة لدى امانة ضبط المحكمة الادارية بسعيدة مسجلة بتاريخ 03/12/2013 اقام المدعى الساكن ب سعيدة القائم في حقه

الاستاذ ، دعوى ضد :

الديوان الوطني للاراضي الفلاحية بسعيدة ممثلا في مديره الكائن مقره سعيدة .

بحضور : السيد بواسطة وكيله الساكن ب

مدخلا في الخصام .

وزارة المالية ممثلة في السيد وزير المالية ممثلا بمديرية املاك الدولة لولاية سعيدة ممثلة في مديرها مدخلا في الخصام

جاء فيها :في الشكل : قبول الدعوى شكلا .

في الموضوع : الحكم بالغاء عقد الامتياز المؤرخ في 16/10/2011 حجم 369 المحرر

لصالح المدخل في الخصام مع ارجاع الاطراف التي ما كان عليه قبل تحرير العقد .

ان المدعى كان قد اشترى من المدعى عليه حق الانتفاع الدائم لقطعة الارض ذات طابع فلاحي

الكائنة بمولاي العربي دائرة عين الحجر ولاية سعيدة والتي تحمل رقم 43 بالمكان المسمى

الضاية الكحلة وتبلغ مساحتها المنبثقة عن اعادة تنظيم المرزعة الاشتراكية الفلاحية سابقا

والتي تشكل المستثمرة الفلاحية الفردية المسماة . وهذا بموجب عقد بيع

رسمي محرر بمعرفة السيد الموثق وهذا بتاريخ 02/04/2002 ويمكن من عقد الاداري الاصيلي

للانتفاع .

قام المدعي ومنذ ذلك التاريخ بتطوير وتنمية هذه القطعة الارضية وانجز عليها مشاريع كبيرة .

سواء اكانت في تطوير الزراعة او تربية الابقار والدواجن وما يحلق ذلك من معدات .

وعند مباشرة اعداد اجراءات عقود الامتياز طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 326/10 بتاريخ

23/12/2010 الذي يحدد كفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة

للاملاك الخاصة بالدولة قا المدعي بتقديم عقد بيع حق الانتفاع الى الديوان الوطني للاراضي

الفلاحية لولاية سعيدة وتلقى وعودا وتطمينات بان عقد الامتياز سيكون باسمه كونه الحائز

والشاغل والمستغل للارض الفلاحية وقد قامت مصالح الديوان الوطني للاراضي الفلاحية

بمعاينة ذلك وادع لدى مصالحها نسخة من الملف الاداري والبيع الذي تم بينه وبين المدخل

وانه تفاجئ بصدور عقد امتياز المطعون فيه باسم البائع رغم اعتراف هذا الاخير لحد الساعة

بعملية البيع وبحث المدعى على القطعة الارضية .

وقد باشر المدعى دعوى الغاء هذا العقد امام المحكمة الادارية قصد تحريره باسمه لكونه هو من

يتواجد بهذه القطعة الارضية ومن يقوم بخدمتها لوجود بيع بينه وبين المستفيد الاول الا انه صدر

حكم مؤرخ في 18/02/2013 يقضي قبل الفصل في الموضوع ادخال الديوان الوطني

للاراضي الفلاحية في الخصام وهو ما استجاب له المدعي في دعوى الحال .

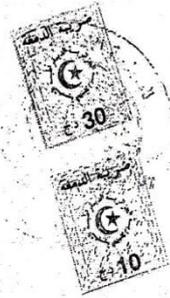
اجاب المدعى بموجب مذكرة جوابية مؤرخة في 19/12/2013 بواسطة الاستاذ جاء

فيها :

في الشكل ك بترك تقدير قبول الدعوى من عدمه لهيئة المحكمة الموقرة .
 من حيث الموضوع :
 تاييد ماجاءت به العريضة الافتتاحية من طلبات .
 اجابت المدخل في الخصام بموجب مذكرة جوابية مؤرخة في 22/12/2013 جاء فيها :
 من حيث الشكل : عدم قبول الدعوى لعدم الاختصاص النوعي .
 من حيث الموضوع : القضاء برفض الدعوى لعدم التأسيس القانوني .
 ان عملية التنازل عن حق الانتفاع الدائم كانت مؤطرة بموجب التعليمات الوزارية المشتركة رقم
 07 الصادرة بتاريخ 15/07/2002 .
 ان العقد للمحتج به من طرف المدعي تم اعداده قبل صدور النص القانوني التنظيمي .
 وتم الاعلان عن اختتام التحقيق بتاريخ 13-01-2014
 و قدم السيد محافظ الدولة لابناء التماساته طبقا للمادة 846 من ق ا م والادارية مكتوبة
 وتمت جدولة القضية لجلسة 10-03-2014
 بعد تلاوة التقرير و غلق باب المناقشات والمرافعات ادرجت القضية في المدولة لنفس الجلسة
 حين صدور القرار التالي :

**** وعليه فإن المحكمة ****

بعد تلاوة التقرير الشفوي من السيد المستشار المقرر لونيستي عبد الحميد .
 بعد الاطلاع على العريضة الافتتاحية .
 بعد الاطلاع على الوثائق .
 بعد الاطلاع على رأي محافظ الدولة .
 بعد المدولة قانونا .
 من حيث الشكل :
 حيث ان الدعوى هذه جاءت مستوفاة لكافة مقتضياتها الاجرائية فتعين والحال هذه قبولها شكلا
 من حيث الموضوع :
 حيث انه ثابت من ملف الدعوى وادعاءات طرفي التداعي فان فحوى النزاع الحالي يتمحور
 حول مطالبة المدعي
 الحكم بالغاء عقد الامتياز المؤرخ في
 16/10/2011 حجم 369 المحرر لصالح المدخل في الخصام السيد
 بواسطة
 وكيله
 المدخل في الخصام مع ارجاع الاطراف الى ما كانا عليه قبل تحرير العقد
 مع الاشارة الى حق الانتفاع للمدعي باسم المدخل في الخصام للمدعي اي باسم الانتفاع للمدعي
 وفقا لعقد توثيقي محرر في 02/04/2002 وحاصل الامر ان المدعي تضرر من جراء صدور
 لعقد الامتياز رغم وجود عقد بيع لحق الانتفاع وهذا تصرف باطل وماينى على باطل فهو باطل
 قد اعاد المدعي السير في الدعوى بعد صدور الحكم القاضي بتقديم العقد التوثيقي المتعلق ببيع
 حق الانتفاع المذكور انفا .
 هو عين ما اكده المدخل في الخصام وافر به مطالبا تاييد طلبات المدعي في حين ان وزارة
 المالية الممثلة بالوزير ممثلة بمديرية املاك الدولة لولاية سعيدة ممثلة بمديرها طالبت برفض
 الدعوى لعدم التأسيس القانوني لانه تم ابرام العقد التوثيقي قبل صدور التعليمات الوزارية
 المشتركة في 15/07/2002 في حين ان العقد التوثيقي ابرم في 02/04/2002 وسجل في
 17/04/2002 .
 كما طالبت المدعي عليها الديوان الوطني للاراضي الفلاحية الممثل بمديره العام الممثل بالمديرية
 الولائية بسعيدة ممثلة بمديرها طالب بانعدام الصفة فيه كديوان وكان حريا مطالبة مديرية املاك
 الدولة وفي الموضوع رفض الدعوى واعادة مخاصمة املاك الدولة بصفتها مصدرة للعقد
 كمدعى عليها .
 حيث انه بالرجوع الى ملف الاجراء وبعد الاطلاع على عريضة شرح الدعوى وتمحيصها
 والمذكرة الجوابية وتدقيقها وبالرجوع الى الوسائل المفروغة في الملف لاسيما العقد التوثيقي
 المتضمن لبيع حق الانتفاع والاستغلال المؤرخ في 02/04/2002 والمسجل في



17/04/2002 تجلى وان حق الانتفاع تم التصرف فيه بالبيع للمدعي من المدخل في الخصام وقد اقر بذلك هذا الاخير والاقرار هو حجة قطعية على المقر .
 حيث انه طالما ان الاستغلال معترف به للمدعي من لدى كل الاطراف كما انه اقر به المدخل في الخصام وهو استغلال يرجع الى 2002 اي يعود لتاريخ ابرام العقد التوثيقي وطالما ان المدعي طالب الغاء عقد الامتياز المؤرخ في 16/10/2011 حجم 369 المحرر لصالح المدخل في الخصام مع ارجاع الاطراف الى ما كان عليه قبل تحرير هذا العقد استلزم القضاء بضرورة الاستجابة للمدعي في طلبه هذا .
 حيث ان المصاريف القضائية على عاتق المدخلين في الخصام تضامنا بينهما .

**** هذه الأسباب ****

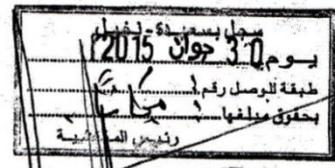
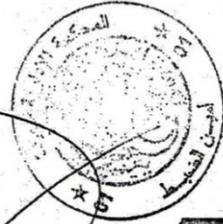
- تقرر المحكمة الإدارية عليا ، حضوريا و ابتدائيا بمايلي :
- 1 - في الشكل : قبول الدعوى شكلا .
 - 2 - في الموضوع : الحكم بالغاء عقد الامتياز المؤرخ في 16-10-2011 حجم 369 المحرر لصالح السيد و ارجاع الطرفين الى الحالة التي كان عليها قبل تحرير هذا العقد
 - 03 المصاريف القضائية على عاتق المدعي و المقدرة ب 1000 دج الف دينار جزائري .

أمين الضبط

المستشار المقرر

الرئيس (ة)

ماتت قدره تفسيرية صراحة للاصل
 لسيد
 بتاريخ 18/03/2015
 راسم و صه (4) 2015



ملحق رقم 07 : خاص بالعقار الفلاحي (عقد إمتياز).

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة المالية - إدارة أملاك الدولة

OK \

رقم : 03	إيداع : 48	حجم : 69	رقم : 69
----------	------------	----------	----------

- عقد إمتياز -

رقم : 330 من سجل العقود الإدارية لسنة 2011
العدد : 61 من السجل الخاص للأملاك

- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في فاتح ديسمبر 1990، المعدل و المتمم، المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

- و بمقتضى القانون رقم 08-16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق ل 03 غشت سنة 2008 و المتضمن التوجيه الفلاحي.

- و بمقتضى القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق ل 15 غشت سنة 2010 و الذي يحدد شروط و كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

- و بمقتضى الأمر رقم 10-01 المؤرخ في 16 رمضان عام 1431 الموافق ل 26 غشت سنة 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، سيما المادة 41 منه.

- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كيفيات ذلك.

- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 06 شوال عام 1416 الموافق ل 24 فبراير سنة 1996، المعدل و المتمم و المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق ل 20 ديسمبر سنة 1997 و الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق ل 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الإمتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

- و بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 15 رجب عام 1412 الموافق ل 20 يناير سنة 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة.

- و بناء على القرار الوزاري رقم المؤرخ في المتضمن منح حياق الإنتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الفردية/الجماعية رقم المسماة (في حالة عدم إعداد عقد الإنتفاع).

- و بناء على العقد الرسمي رقم 144 المؤرخ في 12 ماي 1993 المشهور بالمحافظة العقارية سعيدة تحت رقم 75 حجم 91 بتاريخ 07 جويلية 1993 المتضمن منح حق الإنتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الفردية/الجماعية رقم المسماة

- بناء على دفتر الشروط رقم 429 المؤرخ في 11 جوان 2011.

- و بإقتراح من مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

- دور الأول -

ثمن و مدة الإمتياز

يمنح هذا الإمتياز مقابل دفع الأتاوي السنوية المنصوص عليها بالمادة 04 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق ل 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه، من طرف المستفيد من الإمتياز إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة عين الحجر عند تاريخ كل إستحقاق.

تحدد هذه الإتاوة طبقا لأحكام المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010. يمنح الإمتياز لمدة أربعون (40) سنة قابلة للتجديد طبقا للمادة 4 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه.

الشروط و التكاليف

طبقا لأحكام المادة 15 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق ل 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه، فإنه في حالة التنازل عن حقوق الإمتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب إمتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الإقتضاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به.

يعتبر صاحب الإمتياز يعرف معرفة جيدة للأعباء و الشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بهذا العقد و أي إخلال يبند من بنوده يؤدي حتما إلى فسخ الإمتياز.

ينتفع المستفيد من الإمتياز بالإرتفاقات الإيجابية و يتحمل الإرتفاقات السلبية، الظاهرة منها و الخفية، الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل الأصل العقاري محل الإمتياز، إلا إذا تدرج ببعضها و إعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة و دون أن يلتزم بضمان الدولة بأي حال من الأحوال و دون أن يمكن هذا الشرط أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو السندات الشرعية غير المتقدمة، سواء للمستفيد من الإمتياز أو لغيره.

النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية

تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للإشتراط و المقاضاة و التعهد و التعاقد طبقا لأحكام القانون المدني.

- الدور الثاني -

الإشهار العقاري

- يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية بسعيدة.
- هذا العقد يلغى و يحل محل العقد رقم 144 المؤرخ في 12 ماي 1993 المشهر بالمحافظة العقارية بسعيدة تحت رقم 75 مجلد 91 بتاريخ 07 جويلية 1993 المتضمن منح حق إنتفاع دائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الفردية

المصاريف

يعفى هذا العقد من جميع مصاريف إجراءات الإعداد و التسجيل و أشهر العقاري طبقا للمادة 08 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 05 رمضان عام 1431 الموافق ل 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه.

- الدور الثاني و الأخير -

التصريح

حرر هذا العقد من أصل واحد و في نسختين سلمت إحداها للمحافظة العقارية و الأخرى للمستفيد من الإمتياز بعد الإطلاع و التوقيع عليها من طرف مدير أملاك الدولة

مشطوبة على أنها ملغية :
 السطور الكاملة : 09 (تسعة)
 البيضا : لا شيء
 كلمات : 08 (ثمانية)
 الأرقام : لا شيء

مكتب :
 مسجل في :
 الحقوق المحصلة :
 مفتش التسجيل

أنا الموقع أسفله :
 مدير أملاك الدولة لولاية سعيدة،
 أشهد أن هذه النسخة صورة مراجعة و مطابقة للأصل المعد للحصول على تأشيرة و أشهد أيضا على صحة البيانات المدونة ضمن هذا العقد و أن الأطراف المذكورة في هذه الوثيقة كما هي مبينة تحت الأسماء من جنسية جزائرية.

حرر بسعيدة، يوم 11 OCT 2011
 مدير أملاك الدولة لولاية سعيدة

مدير أملاك الدولة لولاية سعيدة
 المضاء :

إدراج : 48 رقم : 03	ENREGISTRE A AIN EL-HEDJAK
مسجل بالمحافظة العقارية بسعيدة	Le : 11 OCT 2011
05.11.11.16	Suivan.
محدد رقم : 369	Quittance N° : 2011/01/23/163
المضاء :	aux droits de : 6000
	Le Chef d'inspection

المضاء :

قائمة المراجع

I - الكتب :

- 1- أحمد محيو ، المنازعات الإدارية ، الطبعة الخامسة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 2003.
- 2- أعمار يحيوي ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ، دار هومة ، الجزائر 2009.
- 3- جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر 2006.
- 4- حسين فريجة ، شرح المنازعات الإدارية ، دراسة مقارنة ، دار الخلدونية ، الجزائر 2001.
- 5- رشيد خلوفي ، قانون المنازعات الإدارية ، شروط قبول الدعوى الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 2004.
- 6- سامي جمال الدين ، الدعاوى الإدارية و الإجراءات أمام القضاء الإداري ، منشأة المعارف ، الإسكندرية 1991.
- 7- سمية لنقار بركاهم ، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة ، في مجال الملكية و التسيير ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر 2004.
- 8- عبد العزيز محمودي ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر 2010.

9- عمر حمدي باشا ، القضاء العقاري (في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا) ، دار هومة ، الجزائر 2004.

10- عمر حمدي باشا و ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، الطبعة الحادية عشر ، دار هومة ، الجزائر 2009.

11- فيصل الوافي ، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر 2010.

12- فتحي ويس الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر 2015.

13- محمد الصغير بعلي ، الوسيط في المنازعات الإدارية دار العلوم للنشر و التوزيع ، عنابة 2009.

14- نصر الدين علوقة و محمود بولقصبليات ، القضاء العقاري الإستعجالي في التشريع الجزائري ، دار الكتاب ، العدد 01 ، الجزائر 2015.

II - الرسائل و المذكرات :

أ-الرسائل :

- عمر بوجادي ، إختصاص القضاء الإداري في الجزائر ، رسالة دكتوراه دولة القانون ، جامعة مولود معمري ، كلية الحقوق - تيزي وزو- ، 2011.

- ليلي لبيض ، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق والعلوم الساسية ، جامعة محمد خضير ، بسكرة ، الجزائر ، 2011-2012.

ب - المذكرات :

- 1- عقيلة وناس ، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون الإداري ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر - باتنة - ، 2006.
- 2- وفاء بالشعور ، سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر ، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة دكتوراه في القانون الإداري ، كلية الحقوق ، جامعة باجي مختار - عنابة - 2010.
- 3- مسعود رويصات ، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر - باتنة - 2008/2009.
- 4- سيد علي زادي، إختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة ماجستير قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري-تيزي وزو- 2014.
- 5- زويبربراحلية ، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر - باتنة - 2000.

6- بثنية بوشعالة و وداد برادي ، منازعات العقار الفلاحي بين إختصاص القضاء العاديو القضاء الإداري ، مذكرة ليسانس حقوق ، جامعة 08 ماي 1945 ،الجزائر 2015/2014.

III – المقالات :

• موسى بوصوف ، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية ، مجلة مجلس الدولة ، عدد 02 ، 2002.

IV – النصوص القانونية :

1- النصوص الأساسية :

• القانون رقم 16-01 المؤرخ في 26 جمادى الأولى عام 1437 الموافق ل 06 مارس 2016 يتضمن التعديل الدستوري.

2- النصوص التشريعية :

1. أمر رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني (ج ر عدد 1975/78).
2. أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ، يتضمن إعداد المسح العام و تأسيس السجل العقاري (ج ر عدد 1975/92).
3. قانون 01-81 مؤرخ في 07 فبراير 1981 ، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الطابع السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية (ج ر عدد 1981/06) معدل و متمم بالقانون رقم 03-86 المؤرخ في 04 فيفري 1986 ج ر عدد 1986/05).
4. قانون 19-87 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987 ، يتضمن ضبط كيني إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين و واجباتهم (ج ر عدد 1987/50).
5. قانون 01-88 مؤرخ في 12 جانفي 1988 ، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية (ج ر عدد 1988/02).
6. قانون 25-90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، يتضمن التوجيه العقاري (ج ر عدد 1990/49) معدل و متمم بالقانون رقم 26-95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 (ج ر عدد 1995/55).

7. قانون 91-11 مؤرخ في 27 أبريل 1991 ، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية (ج ر عدد 1991/21).
8. قانون 98-02 مؤرخ في 30 مايو 1998، تعلق بالمحاكم الإدارية (ج ر عدد 1998/37).
9. قانون 2000-06 مؤرخ في 23 ديسمبر 2000 ، يتضمن قنون المالية لسنة 2001 (ج ر عدد 2000/80).
10. قانون 07-02 مؤرخ في 27 فبراير 2007 ، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري (ج ر عدد 2007/15).
11. قانون 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية (ج ر عدد 2008/21).
12. قانون 10-03 مؤرخ في 15 أوت 2010 ، يحدد لشروط و كفاءات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة (ج ر عدد 2010/46).

3- النصوص التنظيمية :

1. مرسوم تنفيذي رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976 ، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام (ج ر عدد 1976/30) المعدل والمتتم بالمرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 (ج.ر . عدد 1993/34).

2. مرسوم تنفيذي رقم 89-10 مؤرخ في 07 فيفيري 1989 ، يحدد كيفية شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة و شروط قابلية منح هذه المساكن (ج ر عدد 1989/06).
3. مرسوم تنفيذي رقم 91-65 مؤرخ في 02 ماي 1991 ، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري (ج . ر . عدد 1991/10).
4. مرسوم تنفيذي رقم 91-147 مؤرخ في 12 ماي 1991 ، يتضمن تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد كفاءات تنظيمها و عملها (ج ر عدد 1991/25).
5. مرسوم تنفيذي رقم 03-269 مؤرخ في 07 أوت 2003 ، يحدد شروط و كفاءات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير 2004 (ج ر عدد 2003/48).
6. مرسوم تنفيذي رقم 03-313 مؤرخ في 16 سبتمبر 2003 ، يتضمن تحديد شروط و كفاءات إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدججة في القطاع العمراني (ج ر عدد 2003/57).
7. مرسوم تنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19 مايو 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية (ج ر عدد 2008/26).

4- التعليمات:

- التعليمات رقم 003 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية .

5- المذكرات :

- مذكرة رقم 1016 مؤرخة في 2008/01/30 ، تتعلق بإسترجاع الأراضي الفلاحية في إطار المرسوم التنفيذي رقم 313/03 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003.

الفهرس

بسملة.

إهداء.

شكر و عرفان.

قائمة المختصرات.

01.....	مقدمة
الفصل الأول: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية العامة.....	07
07.....	المبحث الأول : منازعات العقار الفلاحي
08.....	المطلب الأول: معايير تحديد إختصاص القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية..
08.....	الفرع الأول : المعيار العضوي
09.....	الفرع الثاني : المعيار الموضوعي
10.....	المطلب الثاني : الدعاوى القضائية المتعلقة بمنازعات المستثمرة الفلاحية
10.....	الفرع الأول : دعوى إلغاء القرار الإداري
11.....	البند الأول : شروط رفع دعوى الإلغاء
11.....	أولا : الشروط العامة لقبول دعوى الإلغاء
13.....	ثانيا: الشروط الخاصة لقبول دعوى الإلغاء
14.....	البند الثاني :أوجه الطعن بالإلغاء في القرار الإداري
14.....	أولا :عيب الإختصاص
14.....	ثانيا :عيب الشكل والإجراءات
15.....	ثالثا : عيب الغاية والسبب

- 16..... الفرع الثاني : دعاوى القضاء الكامل
- 17..... البند الأول : دعوى إسترجاع الملكية العقارية
- 18..... البند الثاني : دعوى التعويض عن الضرر
- 19..... المبحث الثاني : منازعات العقار الحضري
- 20..... المطلب الأول : منازعات التنازل عن أملاك الدولة
- 20..... الفرع الأول : المنازعات المترتبة عن مدى شرعية التنازل
- 20..... البند الأول :تحديد الأملاك العقارية القابلة للتنازل و الغير قابلة للتنازل
- 20..... أولا : الأملاك القابلة للتنازل
- 23..... ثانيا : الأملاك غير قابلة للتنازل
- 25..... البند الثاني : تحديد الأشخاص المستفيدون من التنازل
- 25..... أولا : بالنسبة للمحلات السكنية
- 25..... ثانيا : بالنسبة للمحلات ذات الإستعمال التجاري أو الحرفي أو المهني
- الفرع الثاني: الأجهزة والهيئات المكلفة بالنظر في منازعات التنازل عن أملاك الدولة
- 26.....
- 26..... البند الأول : الأجهزة المستحدثة للنظر في الطعن المتعلق بعملية التنازل
- 27..... أولا : لجنة الدائرة
- 27..... ثانيا : اللجنة الولائية
- 28..... ثالثا : اللجنة الوطنية
- 28..... البند الثاني :الجهة القضائية المختصة بالنظر في الطعن لعملية التنازل

- المطلب الثاني : منازعات السكنات الوظيفية.....29
- الفرع الأول : فحص مشروعية قرار إمتياز السكن الوظيفي (دعوى الإلغاء).....30
- البند الأول : معايير تحديد إختصاص القاضي الإداري للنظر في منازعات السكنات الوظيفية.....30
- أولا : المعيار العضوي32
- ثانيا : المعيار المادي33
- البند الثاني: كيفية فحص مشروعية قرار الإمتياز من قبل القاضي الإداري.....35
- أولا : فحص المشروعية الخارجية لقرار منح الإمتياز.....35
- ثانيا : فحص المشروعية الداخلية لقرار منح الإمتياز.....36
- الفرع الثاني : دعاوى القضاء الكامل.....37
- البند الأول : دعاوى الطرد من السكنات الوظيفية.....38
- البند الثاني : دعاوى المسؤولية.....38
- الفصل الثاني: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية ذات الملكية الخاصة....39
- المبحث الأول : منازعات إثبات الملكية العقارية الخاصة.....39
- المطلب الأول : منازعات إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير مسموحة.....40
- الفرع الأول : منازعات شهادة الحياة.....41
- البند الأول : مخاصمة قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي المصدر لشهادة الحياة..41

البند الثاني : مخاصمة قرار المحافظ العقاري في حالة سهو أو عدم شهره إبطاله لتصريجات

43.....الناجحة عن شهادة الحيازة.....

45.....الفرع الثاني : منازعات التحقيق العقاري.....

46.....البند الأول : المنازعات أمام مدير الحفظ العقاري.....

46.....أولا : تقديم الاعتراض.....

47.....ثانيا : تحرير محضر الصلح أو عدم الصلح.....

48.....البند الثاني : المنازعات أمام القاضي الإداري.....

50.....المطلب الثاني : المنازعات المتعلقة بالملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة... ..

50.....الفرع الأول : نظام الشهر العقاري.....

51.....الفرع الثاني : المنازعات الناجمة عن الشهر.....

52.....البند الأول : دعوى الإلغاء.....

53.....البند الثاني : دعوى التعويض.....

المبحث الثاني : منازعات نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة

54.....العامة.....

55.....المطلب الأول : منازعات اجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.....

55.....الفرع الأول : منازعة قرار التصريح بالمنفعة العامة.....

56.....البند الأول : الجوانب الشكلية.....

57.....البند الثاني : طبيعة قرار التصريح بالمنفعة العامة.....

57.....	الفرع الثاني : منازعة قرار قابلية التنازل.....
59.....	المطلب الثاني : منازعة تقرير التعويض.....
59.....	الفرع الأول : شروط قبول دعوى التعويض عن نزع الملكية.....
60.....	الفرع الثاني : التسوية القضائية لهذه المنازعة.....
61.....	البند الأول : إجراء الصلح.....
61.....	البند الثاني : اللجوء إلى الخبرة لتقدير التعويض.....
61.....	أولا : تعيين خبير و تحديد مهامه.....
63.....	ثانيا : الإنتقال إلى المعاينة.....
.....	خاتمة.....
	65
.....	الملاحق.....
	68
90.....	قائمة المراجع.....
98.....	الفهرس.....