

جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم القانون الخاص

# قواعد الاختصاص في الفصل في المنازعات العقارية

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص مهن قانونية و قضائية

من إعداد الطالبتين:

تحت إشراف

هلال العيد

▪ موحلي شفيقة

الأستاذ

▪ شيباني نور الهدى

لجنة المناقشة

الأستاذ قرعيش سعيد أستاذ مساعد "أ" جامعة بجاية ..... رئيسا

د. هلال العيد أستاذ محاضر "ب" في جامعة بجاية ..... مشرفا و مقرا

الأستاذ موهوبي محفوظ أستاذ مساعد "أ" جامعة بجاية ..... ممتحنا

السنة الجامعية 2020/2019

# بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

"وقل ربّ أدخلني مدخل صدق وأخرجني مخرج صدق واجعل لي من لدنك  
سلطانا نصيرا"

شكر و عرفان

## شكر وعرافان

أُتوجه بالشكر والتقدير إلى الدكتور الفاضل هلال العيد لقبوله الإشراف على المذكرة وإلى كل مساعداته وتوجيهاته القيمة لإثراء الموضوع أجازة الله عنا خير جزاء.

خالص شكري وتقديري موصول إلى اللجنة الموقرة التي أسندت إليها مهمة مناقشة هذه المذكرة وتصويبها رئيساً وأعضاء المناقشة.

إلى كل من قدم لي يد العون والمساعدة من قريب أو بعيد لإنجاز هذه المذكرة .

## إهداء

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك ولا يطيب النهار إلا بطاعتك ولا تطيب اللحظات إلا بذكرك.

أهدي ثمرة جهدي إلى من قال فيهما الرحمن {وقل ربي إرحمهما كما ربياني صغيرا} {الإسراء} 24

اللهم إحفظهما بما تحفظ به عبادك المؤمنين.

إلى إخوتي فاهم و وليد.

وأختي الوحيدة رحيمة وابنها الصغير سليمان.

إلى جدي الغالي رحمه الله وأسكنه الجنة الفردوس.

إلى زميلتي نور الهدى التي شاركتني المذكرة.

وإلى كل الأصدقاء والأحباب خصيصا صديقتاي الغاليتين ليلية ، وسام،لامية ،بركهوم ،عايدة،داية

إلى أساتذتي وكل رفاق الدراسة منذ الابتدائية.

إلى كل مجموعة السنة الثانية ماستر "مهن قانونية وقضائية " دفعة 2019 / 2020

وفي الأخير أرجو من الله تعالى أن يجعل عملي هذا نفعاً يستفيد منه جميع الطلبة المترشحين

المقبلين على التخرج.

شفيقة

## إهداء

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك ولا يطيب النهار إلا بطاعتك ولا تطيب اللحظات إلا بذكرك.

أهدي ثمرة جهدي إلى من قال فيهما الرحمن {وقل ربي إرحمهما كما ربياني صغيرا} الإسراء 24

أمي وأبي أطل الله في عمرهما

اللهم إحفظهما بما تحفظ به عبادك المؤمنين

إلى زوجي العزيز عبد الحق

إلى إخوتي وأخواتي صباح، أكرم، إكرام، عبد الرحمن، أماني، زينب

إلى عائلتي الكريمة

إلى زميلتي شفيقة التي شاركتني المذكرة

إلى صديقاتي سامية، سعاد، مريم، زينب،

إلى أساتذتي الكرام وإلى كل مجموعة السنة الثانية ماستر "مهن قانونية وقضائية" دفعة 2019/

2020

وفي الأخير أرجو من الله تعالى أن يجعل عملي هذا نفعاً يستفيد منه جميع الطلبة المترشحين

المقبلين على التخرج.

أهم المختصرات :

أولا : باللغة العربية :

ق.م.ج: القانون المدني.

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

م: مادة

ص: الصفحة

ج ر ج ج: الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية

ع: عدد

د.ب.ن: دون بلد النشر

د.س.ن: دون سنة النشر

ط: طبعة

ثانيا: باللغة الفرنسية :

**Op-ciT** : ouvrages précédents cités

**P** : page

**Ed** : Edition

# مقدمة



منذ العهود الأولى من الزمن كانت الحضارات الإنسانية مبنية على قاعدتين أساسية مفادها أن العقار ثروة من أهم ركائز الإقتصاد في أي مجتمع ويتجلى دورها الأساسي في التنمية الشاملة للدول، هذا ما أدى إلى تحقيق الائتمان العقاري في مختلف التشريعات بالتحكم في الانماءات الاقتصادية بمختلف أشكالها .

على غرار باقي تشريعات العالم ومن أجل ترسيخ نظام قانوني عقاري محكم سعى المشرع الجزائري إلى تأسيس قواعد ونظم قانونية مبنية على مجموعة من المبادئ التي تحكم المجتمع. فنتج عن ذلك كم هائل من القوانين التي تحكم المنظومة العقارية، كما وجدت مؤسسات وهيئات قضائية لتطبيق هذه القوانين وتجسيدها كنتيجة للترسبات القانونية والواقعية التجريبية التي مرت بها المنظومة العقارية أثناء الفترة الزمنية المتواترة بداية من القوانين التي سنّها الإستعمار الفرنسي تحقيقاً لأهدافه مروراً بالنظام الإشتراكي وصولاً للدخول في عالم إقتصاد السوق والبحث عن تحقيق أمن عقاري.

إنطلاقاً من قاعدة لكل حق دعوى تحميه وأن الحق هومناط الدعوى حاول المشرع حماية الملكيات العقارية بصفة عامة من خلال حماية مظاهرها التي يظهر فيها الشخص في صورة المالك وهي سلطة الإستعمال والإستغلال والتصرف، كذلك من خلال حماية الحقوق المتفرعة عنها كالإنتفاع وغيره.

فالشخص عند إكتسابه للحق العقاري يحاول إثباته أوإثبات التصرف القانوني الذي قد يكون أكسبه هذا الحق على العقار وإذا ما إمتلكه ومارس عليه جميع سلطات المالك معا أومارس عليه جزء من هذه السلطات، وإنتابه شعور المالك بقي يبحث في كيفية الحفاظ عليه وضمان إستمرار الإنتفاع به في حالة وجود منازع له، فكل سلطة مورست خلال أية مرحلة من هذه المراحل

خلقت إشكالات واقعية ومنازعات قانونية وشكلت عائقا رئيسيا إتجاه الجهات القضائية المختصة على تنظيم الملكيات العقارية ومجالا خصبا للمنازعات والخصومات القانونية التي أبرزت الوجه الثاني للحماية القضائية المختصة على تنظيم الملكيات العقارية و مجاللا خصبا للمنازعات و الخصومات القانونية التي أبرزت الوجه الثاني للحماية القضائية. يعرف العقار على أنه الشيء الثابت المستقر في مكانه غير قابل للنقل من مكان إلى آخر دون تلف، هذا ما أكدته المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني.

على إعتبار العقار مسألة جوهرية في الحياة الإجتماعية،الإقتصادية،السياسية والقانونية وله دور فعال في تنمية الإقتصاد الوطني لما تجنيه الدول من فوائد وحتى على المستوى العالمي ففي هذا الإطار تعتبر الملكية العقارية والحقوق العقارية الأخرى من أهم الثروات التي يركز عليها النظام الإقتصادي في كل دولة.

ولكثرة التنافس الكبير بين الأفراد في طلب ملكية العقار، ورغم تدخل المشرع الجزائري من خلال سن مجموعة من القوانين التي تنظم الملكية العقارية التي أدت إلى عدم الإستقرار والتجانس. لكن القوانين السالفة الذكر لم تضع حدا للخلافات و التي تترتب عنها وجود نزاعات كثيرة مآلها دائما القضاء للفصل فيها كما تعرف المنازعات العقارية على أنها كل خلاف بين طرفين وأكثر يكون موضوعه عقار، فتمر المنازعات العقارية المطروحة على القضاء منذ القديم بعريضة إفتتاح الدعوى، التي يجب شهرها إلى كتابة الضبط لدى المحكمة المختصة إلى غاية صدور حكم فيها بمراحل إجرائية، أما فيما يتعلق بالإختصاص القضائي فهي تعد من المسائل الجوهرية في تحديد الجهة القضائية المختصة بحكم أن المنازعات العقارية تحكمها قواعد خاصة لاسيما بعد الأخذ بالإزدواجية القضائية لذا يتعين على المتقاضى أن يدرك ويحدد الجهة القضائية التي خولها

القانون حق النظر في الدعوى نوعيا وإقليميا. كون المنازعات العقارية في التشريع

الجزائري موضوع جد واسع وشاسع يحتل الصدارة في المحاكم الجزائرية.

إرتأينا إلى تخصيص موضوع مذكرتنا على قواعد الإختصاص في الفصل في المنازعات العقارية.

تكمن أهمية الموضوع محل الدراسة في النقاط التالية :

شرح الدراسات والبحوث المنصبة على قواعد الإختصاص العقارية التي تنقسم إلى عدة أوجه.

• **الأهمية الإجتماعية:** تظهر إنطلاقا من الوظيفية الإجتماعية للملكية العقارية والوضعية

الإجتماعية للأفراد فمقياس التطور داخل كل بلد مرتبط بالقوانين الوضعية فيها التي

تحمي عقاراتها وحدودها .

• **الأهمية الإقتصادية:** تبرز إنطلاقا من طبيعة المشكلة العقارية في التشريع الجزائري

وتعقد المعاملات العقارية وكثرتها.

• **الأهمية السياسية:** قوامها الدور الذي تلعبه إستقرار المعاملات العقارية وتحقيق فكرة

الإئتمان العقاري في التأثير على سلطة إتخاذ القرارات داخل الدولة وخارجها .

• **الأهمية العملية:** لكون مشكلة المنازعات العقارية مسألة تستدعي إهتمام البحث الأكاديمي

المتعلقة بالعقار ومبعث هذه المكانة أنه لم يوجد حسب ماتم الإطلاع عليه في عملية جمع

المادة العلمية الخاصة بهذا الموضوع .

أما الأسباب العلمية لدراسة الموضوع: تظهر من كثرة النصوص القانونية وتشعبها فيجبر الباحث

على جمع شتاتها المتناثر لاسيما أن هذه النصوص صدرت بعضها بعد الإستقلال وبعضها

متناثر ضمن فروع قانونية مختلفة مما يجعل البحث في الموضوع من الدراسات القليلة التي

تسعى لجمع جل المنازعات العقارية في الحياة العملية والأكثر عرضة على القضاء وتحليلها على ضوء هذه النصوص القانونية مقارنة بواقع تطبيقها القضائي من خلال الأحكام و القرارات القضائية باختلاف جهات إصدارها.

أما الأسباب الذاتية للموضوع : تظهر في الرغبة في توسيع المدارك العلمية نظرا للطابع الوظيفي للباحثة كطالبة في جمع وحصر مجال هذه المنازعات العقارية بما يفتح الأطر العلمية المستقبلية لإيجاد معايير تطبيق المنازعات العقارية بين إختصاص القضاء العادي والإداري وإيجاد الحلول القانونية لمختلف المشكلات التي يواجهها الكثير من مكتسبي العقار والجهات الإدارية ذات الصلة بالميدان العقاري ما يساهم ولو بشكل بسيط في إستقرار الوضع العقاري داخل الوطن، كما أن أهم ميزة لهذا الموضوع أنه يجعل الباحث فيه ينتقل بين فروع القانون المختلفة محللا ومناقشا ناقدًا ومنتقدا محبذا ورافضا بل ويبحث في مصادر القانون المختلفة ويقوم بربطها. عليه ترتكز دراسة الموضوع خلال إشكالية رئيسية تتمحور أساسا حول:

**ما هو دور كل من القاضي العادي والإداري في الفصل في المنازعات العقارية؟**

من خلال هذه الإشكالية سنحاول الإجابة عنها من خلال إتباع منهج وصفي تحليلي لإبراز الفعالية وتحليل النصوص القانونية. كما هو الحال بالنسبة لكل باحث وبحت علمي فقد كانت هناك مجموعة من الصعوبات فرغم تنوع الدراسات وتعددتها في موضوع المنازعات العقارية إلا أن الصعوبة تكمن في ندرة المراجع المتخصصة ونصوص قانونية ومتخصصين في المجال العقاري.

في سبيل الإجابة على الإشكالية المطروحة وتحقيق الأهداف المبتغاة إعتدنا على التقسيم الثنائي للخطة المتكونة من فصلين الأول نعالج فيه المنازعات العقارية أمام القاضي العادي. ونستعرض في الفصل الثاني المنازعات العقارية أمام القاضي الإداري.

# الفصل الأول

المنازعات العقارية أمام القاضي

العادي

## الفصل الأول:

## المنازعات العقارية أمام القاضي العادي

حدّدت المادة 3 من القانون العضوي رقم 05-11 المؤرخ في 17-07-2005 المتعلق بالتنظيم

القضائي المعدل و المتمم بالقانون العضوي رقم : 17-06<sup>1</sup>، الجهات القضائية التي تنتمي

للقضاء العادي بحكم الهيكل و هي المحكمة العليا،المجالس القضائية و المحاكم، وإلى جانب هذه

الجهات توجد جهات متخصصة وفقا للفصل الرابع من القانون المتعلق بالتنظيم القضائي و تشمل<sup>2</sup>

هذه الجهات محكمة الجنايات و المحاكم العسكرية. فالمحاكم هي الدرجة الأولى للتقاضي، و هي

تشكل قاعدة هرم الجهاز القضائي.

الأصل أنها تشكل من قاضي فرد و تشكيلة جماعية ، إستثناء و حسب نص المادة 32 من قانون

الإجراءات المدنية و الإدارية ،على أن المحاكم هي الجهة القضائية ذات الإختصاص العام و

تتشكل من أقسام و يمكن أن تتشكل من أقطاب متخصصة ،و تفصل المحكمة في جميع القضايا

لا سيما المدنية، التجارية، البحرية و العقارية و قضايا شؤون الأسرة ،غير أن في المحاكم التي لم

تنشأ فيها الأقسام يبقى القسم المدني هو المختص في النظر في جميع القضايا بإستثناء القضايا

الإجتماعية،المحاكم هي الجهة القضائية ذات الإختصاص العام و تتشكل من أقسام في 16-

<sup>1</sup>القانون العضوي رقم 05-11 المؤرخ في 17/07/2005، المتعلق بالتنظيم القضائي، الجريدة الرسمية العدد 51 سنة

2005، المعدل و المتمم بالقانون العضوي رقم 17-06، المؤرخ في 27/03/2017، الجريدة الرسمية العدد 20 سنة

2017.

<sup>2</sup>هلال العيد، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجزء الأول، منشورات ليجوند، الطبعة الثانية، الجزائر،

سنة 2019، ص36.

02- 1998 الذي يحدد إختصاص المجالس القضائية و كفايات تطبيق الأمر رقم 11-97 المؤرخ

في 19-1997 المتضمن التقسيم القضائي المشار إليه أعلاه ، و عليه فإنّ المنازعات العقارية<sup>1</sup> تطرح أمام المحاكم كأول درجة.

باعتبار الحماية القضائية ضماناً أساسية إعتد عليها المشرع الجزائري لتعزيز الثقة في إكتساب الملكية العقارية، لقد أعطى لها المشرع الجزائري عناية لازمة سواء من خلال النصوص القانونية التي سنّها ، أو من خلال تحديد إختصاص القاضي العادي للنظر في المنازعات العقارية. تعددت المنازعات المطروحة على القاضي العادي عند تعدد القوانين المنظمة لها وتشعبها أين من الصعب على الجهات القضائية الإلمام بها بسبب العديد من التدخلات من طرف الإدارة بالتنظيم في الميدان العقاري و غياب تخصص القضاء من جهة أخرى.

كما تنوعت المنازعات المطروحة على القاضي العادي و تندرج بمراحلها المختلفة تبعا لتدرج إكتساب الحقوق العقارية وإستعمالها و المحافظة عليها.<sup>2</sup>

لهذا قسمنا هذا الفصل إلى دراسة المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت كمبحث أول و عقود الشهرة في مبحث ثان.

<sup>1</sup>المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 98-63، يمكن إنشاء فروع في دائرة إختصاص المحاكم على مستوى البلديات، بقرار من وزير العدل، و يحدد هذا القرار مقر الفروع و إختصاصها.

<sup>2</sup>صيفاي سليمة، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، جامعة باتنة 1، الحاج لخضر، 2018، ص 31.



## المبحث الأول:

## المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت

يتم ترقيم العقارات الممسوحة مؤقتا طبقا للمادتين 12 و 13 من المرسوم رقم 63-76<sup>1</sup> عن طريق المحافظ العقاري. يمكن أن يكون هناك إعتراض من قبل الغير الذي يدعي حق ملكية العقار حسب نص الفقرة الأولى من المادة 15 من نفس المرسوم التنفيذي يجب أن يبلغ كل إعتراض متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي مدته أربعة أشهر أو سنتين بموجب رسالة موجهة إلى المحافظ العقاري ويتم التسجيل لهذا الإعتراض أو الإحتجاج في سجل خاص.<sup>2</sup> يقدم الإعتراض على الترقيم المؤقت سواء من طرف المالك أو الحائز أين للمحافظ العقاري له سلطة النظر فيها ومحاولة إجراء المصالحة بين الطرفين المؤدية إلى فشل النزاع أو تسويته.<sup>3</sup> و في حالة ما إذا كان العقار تم تسجيله عاديا بإسم شخص طبيعي، والترقيم لا يزال مؤقتا هنا النزاع يطرح أمام القضاء العادي. أمّا إذا كان العقار مرقم بإسم مجهول فإن الإختصاص يؤول إلى القضاء الإداري لأن الجهة التي رقت العقار<sup>4</sup> في حساب المجهول هي جهة إدارية تتأسس

<sup>1</sup>المرسوم التنفيذي رقم 63-76، المؤرخ في 15 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 23، سنة 1976، المعدل و المتمم.

<sup>2</sup>أحمد بلخيري، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مذكرة ضمن المتطلبات نيل شهادة الماستر، حقوق تخصص إدارة ومالية، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2017، ص 18 .

<sup>3</sup>. بالقط صادق، سموحي خميستي ، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر في الحقوق ، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2017، ص 72

<sup>4</sup>أحمد بلخيري، المرجع نفسه، ص 20.

كطرف في الدعوى طبقاً لأحكام المادة 800 من قانون إجراءات مدنية وإدارية<sup>1</sup>، فإن دور القاضي الإداري محصور في التقييم المؤقت.<sup>2</sup>

### المطلب الأول:

#### الطعن أمام لجنة المسح للبلدية

تتشأ لجنة مسح الأراضي بمجرد إفتتاحها لعملية المسح، و تقوم هذه اللجنة على التكفل بمجموعة من المهام كالإنتقال إلى المناطق التي هي قيد المسح ، و محاولة فض النزاعات التي تقوم بين الأفراد بعد دراسة الوثائق التي يقدمونها .

قد حدّد المرسوم رقم 62-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المؤرخ في 1976/03/25

المعدّل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993.<sup>3</sup>

تعين اللجنة من قبل الوالي بناء على طلب من مسؤول الشؤون العقارية وشؤون أملاك الدولة في الولاية لمسح الأراضي.

عليه سيتم دراسة هذا المطلب في نقطتين ، النقطة الأولى تقديم الشكوى والنقطة الثانية دراسة الشكاوى .

<sup>1</sup>القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، الصادرة في 23 أبريل 2008.

<sup>2</sup>أحمد بلخيري، المرجع السابق، ص 20.

<sup>3</sup> - المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس المسح العام، الجريدة الرسمية العدد 30 سنة 1976، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 ، الجريدة الرسمية العدد 34، ص 14.

## الفرع الأول:

### كيفية طرح النزاع أمام لجنة المسح

تعد عملية مسح الأراضي العام الباب المفتوح للمجال الواسع للإعتراضات والطعون التي يقدمها أصحاب الحقوق أو المدّعون، وذلك منذ بداية أشغال المسح إلى غاية الإيداع النهائي بالمحافظة العقارية. وبعد الإنتهاء من الأعمال التقنية لعملية المسح، يتم إيداع نسخة من سجل المسح بمقر البلدية لمدة شهر على الأقل، وهذا الإيداع يكون محل نشر من أجل إعلام الغير، كما يتم إبلاغ المالك الحقيقي بصفة فردية وبحق للمعنيين أن يطلعوا على الوثائق وتقديم شكاويهم في حالة الضرر من جراء عملية المسح.<sup>1</sup>

من أجل ضمان السير الحسن لعمليات المسح العام للأراضي لا بد من إحترام بعض القواعد الضرورية لذلك لتذليل الصعوبات التي قد تواجه أعوان المسح في الميدان من ذلك إحترام المدة القانونية بين صدور قرار الوالي لهذه العمليات طريق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية في أجل 15 يوم قبل إفتتاحها.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>تنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 المتعلق بإعداد المسح للأراضي العام، على أنه "أن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ إفتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار".

<sup>2</sup>صيفاوي سليمة، المرجع السابق، ص28.

## أولاً: تقديم الشكوى

بالرجوع إلى نص المادة 11 من المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد المسح للأراضي على أنه<sup>1</sup>: "يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الإنتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الإطلاع عليها". يمكن تقديم شكاوى ضمن الأجل المذكور إمّا كتابة إلى الأجل المذكور، إمّا كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويا إلى ممثل الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الساعات والأيام المعلن عنها إلى الجمهور.

يتم إيداع الوثائق المنصوص عليه في الفقرة السابقة عند الإنتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بالقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على مستوى تراب البلدية يتطلب مدة تفوق تفوق السنة.<sup>2</sup> من خلال هذا النص يتبين المشرع قد منح لكل من أنتهك أو أعتدي على حقه العيني بتقديم إحتجاجه، أو كان هناك مساس بعقاراتهم عند المباشرة بالتحقيقات العقارية أو الميدانية مثلا: هناك خطأ في عدم توافق المساحة المذكورة مع ما هو موجود في الواقع في سند الملكية.<sup>3</sup>

يجب على المعترض أن يقدم الأسباب التي أدت إلى تدخله وأن يحدد موضوع الطلب بتقديم كل الدلائل الكافية سواء كانت كتابية أو شفوية وتدون كل التصريحات المقدمة من طرف المحتج،

<sup>1</sup>المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62، المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي ، السالف الذكر،

<sup>2</sup>الملاحظ من هذه المادة أنها لم تحدد الميعاد بدقة من الأول وفي الأخير فمدة شهر على الأقل تفسح المجال أمام الجهات القائمة على ذلك. لذلك كان يجدر بالمشرع الجزائري تحديد الميعاد لغلق باب النقد فعلية المسح متشعبة.

<sup>3</sup>عياش كريمة، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص 38-39.

هذا في سجل خاص، و عند الإنتهاء يقفل ويمضى من طرف رئيس الفرقة في آخر الإيداع.<sup>1</sup>  
 إنّ الشكاوى التي تقدم عند الإقتضاء أثناء الأجل المنصوص عليه في المادة 11<sup>2</sup> أعلاه تقدم إلى لجنة المسح من أجل فحصها وإبداء رأيها فيما يخص الشكاوى المقدمة ومحاولة التوافق بين المعنيين، وفي حالة عدم التوصل إلى التوفيق تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما يجب أن تكون عليه في المخطط.

### ثانيا: دراسة الشكاوى

نشير إلى أنّ الإعتراض الذي يقدم أمام لجنة المسح على مستوى البلدية يجب أن يكون مؤسسا قانونا ويجب أن يكون وفق وثائق أو سندات رسمية أو أحكام قضائية يقدمها المعترض تكون موجهة إلى رئيس البلدية أو الإدلاء بها أمام رئيس فرقة المسح المداوم بمقر البلدية. وهناك

### حالتين:

حالة إعتراض على أعمال المسح والثانية طلبات القيد في سجل المسح للأشخاص الذين تمكنوا من الحضور أثناء المعاينة لفرق التحقيق والمسح.  
 وحدد القانون طريقتين لمعالجة الطعون و دراسة الطلبات:  
 وهذه الطرق هي:

- الطريقة الإدارية:تقوم لجنة المسح بمحاولة الصلح.

- الطريقة الثانية:عند فشل الصلح يكون أمام الأطراف مدة ثلاثة أشهر للجوء للقضاء ونكون

<sup>1</sup>لنهائي دلال، صعوبات و عوائق المسح العقاري،مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق،تخصص القانون العقاري، جامعة زيان عاشور، الجلفة ، 2016، ص 56 .

<sup>2</sup>المادة 11،السالف الذكر .

بذلك أمام الطريقة الثانية.<sup>1</sup> وما تبين لنا من نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76<sup>2</sup> أنّ مدة ثلاثة أشهر أجل قصير و فواته يعني سقوط حق أحد المعنيين بالطعن ، فالمشرع لم يتضمن نص في قانون إجراءات مدنية وإدارية يحدد إختصاص نوعي للقضاء العقاري بخصوص منازعات المسح.<sup>3</sup>

يتضح مما سبق أنّ دور لجنة المسح ضئيل ومحدود وشكلي بالرغم من الصلاحيات التي منحها لها القانون. إذا كان من الأصح أن تتصف قراراتها بالطابع القضائي يكون دورها إداري فقط ويقتصر على التراضي ومحاولة إجراء الصلح بين الطرفين، لأنّ في ذلك إعاقة للمسح وأهدافه وقد أثبت الواقع أن الأطراف المتنازعة لا تفضل اللجوء إلى الحلول الودية بل تلجأ إلى القضاء.

## الفرع الثاني:

### أهم النزاعات التي تثار أمام لجنة المسح

أقر المشرع الجزائري على فرق المسح الميدانية إيداع وثائق المسح بمجرد الإنتهاء من المسح بالنسبة للأجزاء المسوحة في مقر البلدية المختصة لمدة شهر حتى تتمكن من طرف الجمهور على الإطلاع عليها وتقديم شكاويهم إلى لجنة المسح.<sup>4</sup> تعددت الإعتراضات التي ترفع أمام لجنة المسح والتي تختلف بالنظر إلى طبيعة ومبررات النزاع، ولكثرة هذه المنازعات نذكر منها

<sup>1</sup>نهائلي دلال، المرجع السابق، ص57.

<sup>2</sup>المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 ، السالف الذكر.

<sup>3</sup>عياش كريمة، المرجع السابق، ص41.

<sup>4</sup>نهائلي دلال، المرجع السابق، ص. 58 - 59.

المنازعات الناشئة عن أخطاء القياس وحساب المساحات والنااتجة عن إرجاع الأراضي الفلاحية لأصحابها والمنازعات المتعلقة بأراضي العرش.<sup>1</sup>

تدخل المشرع الجزائري أمام العائق الذي كانت تسود فيه المنظومة العقارية ونظمها، كما جعلها حق دستوري مضمون قانونا فأبي مساس أو تعدي من طرف الإدارة أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري على هذه الملكية العقارية يترتب عليه قيام حق المضرور من رفع دعوى أمام القضاء الإداري لحل المنازعات الناشئة.<sup>2</sup>

### أولاً: المنازعات الناتجة عن أخطاء القياس و حساب المساحات

عند القيام بالتحقيق الميداني من طرف أعوان المسح قد يقعون في أخطاء أثناء قيامهم بالقياسات من طرف الخبراء المساحون الطبوغرافيين التي تهدف إلى إستبيان الأملاك العقارية وإعداد المسح العام . مما يترتب عنه عدة نزاعات خاصة لإختلاف المساحة المعاينة مع تلك الموجودة في سند الملكية. مما يخلق ذلك عدة مشاكل مستقبلا و خاصة عند تسليم الدفتر العقاري. وهذا ما يمنعهم من التصرف في ملكيتهم سواء كان ذلك بالرهن أو البيع أو طلب الحصول على رخصة بناء.<sup>3</sup>

لاحظ المدير أن بعض المعنيين يشتكون من أن هناك فارق في المساحة المعاينة والمذكورة في السند القانوني للملكية الموجودة قبل عملية المسح وتلك المقيدة في مصفوفة المسح خاصة إذا تجاوزت الفارق النسبة المسموح بها وهي 20/1 وكانت بطاقة التحقيق المعدة عند تثبيت حدود

<sup>1</sup> عياش كريمة، المرجع السابق، ص 42.

<sup>2</sup> وعللي ليندة، بلقاضي أمينة، المنازعات العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، شعبة القانون الخاص، تخصص القانون الخاص الشامل، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2016 ص 61.

<sup>3</sup> عياش كريمة، المرجع السابق، ص 42.

العقار المعني تصل صراحة إلى المراجع الكاملة لسند الملكية الذي دونت فيه المساحة الحقيقية.<sup>1</sup> إذا ظهر أن هناك فارق بالزيادة أو بالنقصان في المساحة لا يتعدى 20/1 في العقد الجديد المعد لقسمة أو بيع يمكن إشهاره طبقاً للقانون لدى المحافظة العقارية. أما إذا تعدى الفرق في المساحة هذه النسبة فيمكن للمتضرر أن يقدم شكوى للجنة المسح وإن فشلت هذه الأخيرة في وضع النزاع فهنا قد وضعت المديرية العامة للأموال الوطنية مجموعة من الإجراءات لإيجاد حل لهذه النزاعات.

هنا يتقدم العارض بعريضة متضمنة طلب التحقيق قصد تصحيح الأخطاء الواردة في المساحات إلى مدير مسح الأراضي يكون إما كتابة أو شفاهة بنسخة من عقد الملكية المشهر. أما إذا راسل المعني المحافظ العقاري فعليه أن يرسل كتابياً مدير مسح الأراضي خلال مهلة 3 أيام التي تلي تاريخ وصول العريضة. هنا تقوم مصلحة المسح القيام بالتحقيق والتصحيحات خلال 15 يوم ابتداء من تاريخ الإتصال بها من قبل المعني أو المحافظ العقاري وعند التصحيح تودع لدى المحافظة العقارية أوراق جديدة لمسح الأراضي وهذا قبل إنتهاء مدة 15 يوم. تكون مهلة 48 ساعة أمام المحافظ العقاري للتصحيح على أساس الأوراق الجديدة.

إن إكتشف المعني بالفارق في المساحة بعد أن يصبح ترقيماً نهائياً ويسلم الدفتر العقاري مباشرة يلجأ إلى القضاء من أجل إستصدار قرار ينص على إعادة مسح القطعة الأرضية لأن في الترقيمات النهائية لا تطعن إلا قضاء.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> صيفاوي سليمة، المرجع السابق، ص190.

<sup>2</sup> نهائلي دلال، المرجع السابق، ص59.



## ثانيا : المنازعات الناتجة عن إرجاع الأراضي الفلاحية لأصحابها

من أهم ما جاء به قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 هو أنه ألغى قانون الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971، المتعلق بقانون الثورة الزراعية وأمر بإرجاع الأراضي المؤممة التي حافظت على طابعها الفلاحي ضمن شروط منصوصة في المادة 76 منه، وبعد تعديل قانون التوجيه العقاري بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 إمتد لإسترجاع إلى الأراضي المتبرع بها لصالح صندوق الثورة الزراعية و الأراضي الفلاحية التي هي تحت حماية الدولة، عملا للمرسوم رقم 63-68 المؤرخ في 9 ماي 1963 لأن أصحاب الأراضي الزراعية إكتسبوها من المعمرين إبان الثورة التحريرية وبعد الإستقلال.

جاء في تعديل القانون رقم 90-25 المشار إليه أعلاه أيضا محاولة المشرع أن يتكيف مع الواقع والإبتعاد عن الشروط التي تجاوزتها الأحداث<sup>1</sup>، وحاول أن يتكفل بالمنازعات المتعلقة بالأراضي خصوصا المتعلقة بمآل المنشآت المنجزة على هذه الأراضي بعد إعادة إدماج المتضررين من عملية إسترجاع الأراضي لملاكها الأصليين والعمل على ضوابط التي تفوض،<sup>2</sup> ما إلتزمت به الدولة وأصبحت نتيجة الإسترجاع الأراضي للعديد من المنازعات والإعتراضات بين الملاك ونتيجة التغير ووقعت على العقار الذي أدى إلى وجوب إجراءات لإسترجاع الأراضي بحيث يتم طلب الإسترجاع من طرف شخص واحد (المالك الأصلي) ومعه ملف يرسل إلى الوالي المختص إقليميا الذي يقدمها هذا الأخير إلى اللجنة الولائية المختصة بالنظر في الطلبات.

<sup>1</sup>نهائلي دلال، المرجع السابق، ص 61.

<sup>2</sup>المرجع نفسه، ص 61.

حسب المادة 76 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم<sup>1</sup>، و التي حددت شروط التعويض على سبيل الحصر وتتمثل هذه الطلبات في ما يلي:

- إرجاع الأراضي للمالك الأصلي.
  - تقديم تعويض للمالك الأصلي المتمثل بقطعة أرض مماثلة.
  - يعرض المالك الأصلي نقدا لعدم القدرة على إرجاع الأوضاع إلى ما كانت عليه.
- نستنتج من هذه الشروط أن عملية الإسترجاع ليست بحق، بل تمنح للمالك الأصلي من طرف الدولة عملا بالشروط التي أقرها المشرع الجزائري في النص وعدم توفر الشروط لا يكون هناك تعويض<sup>2</sup>.

### ثالثا: المنازعات المتعلقة بأراضي العرش

تم تنظيم الملكية العقارية لأراضي العرش إنطلاقا من صدور العديد من النصوص القانونية التي أفرزت طابع من التغيير على الطبيعة القانونية للأحكام وفقا للأمر رقم 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية وتحديدا نص المادة 19<sup>3</sup> أين حولت الأراضي إلى صندوق الثورة الزراعية والمستقلة على شكل تعاونيات فلاحية<sup>4</sup>.

كرّس التنظيم القانوني لأراضي العرش بموجب المادة 85 من القانون رقم 90-25 المتضمن

<sup>1</sup> القانون رقم 90 - 25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخة في 18/11/1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية العدد 55، المؤرخة في 27/09/1995.

<sup>2</sup>نهائلي دلال، المرجع السابق، ص 61.

<sup>3</sup>الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 11/08/1971، المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية العدد 97، المؤرخة في 30/11/1971.

<sup>4</sup>عياش كريمة، المرجع السابق، ص 43.

التوجيه العقاري المعدل والمتمم<sup>1</sup>.

عدّلت أحكام المادة 13 من الأمر 95-26 بحيث أكدت على ملكية الدولة لهذه الأراضي ووضعت فاصل للمنازعات التي قد تثار بصددّها عن طريق تحديد الوضعية القانونية لها. وذلك طبقاً لنص المادة 18 من قانون رقم 90-30 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية.<sup>2</sup>

إنّ الشاغلين لهذه الأراضي (أراضي العرش) يمنعون الفرق التقنية من العمل بالمهام الميدانية المسندة لهم ويكررون أنّهم مالكيّن لهم وهذا دون تقديم أي سند مثل شهادة الحيازة التي تثبت ذلك.<sup>3</sup>

و إذا تم تقديم إحتجاج أمام لجنة المسح على مستوى البلدية ،هنا يرفض الطعن لكون الأرض تابعة للدولة هناك مفترضين يملكون وثائق تثبت قيام الإدارة الإستعمارية بتحقيقات بشأن هذه الأراضي دون مصادقة من طرف الحاكم العام ،ولم تسلّم لأصحابها سندات الملكية النهائية وتقوم اللجنة برفض الطعن لأن ذلك العقد لم يتم بنقل تلك الملكية بصفة نهائية لعدم الإنتهاء من الإجراءات اللازمة للمصادقة عليه وكانت وتبقى ملكية العقار للدولة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، السالف الذكر.

<sup>2</sup>زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، ص 195.

<sup>3</sup>عياش كريمة، المرجع السابق، ص 44.

<sup>4</sup>نهائلي دلال، المرجع السابق، ص 62.

**المطلب الثاني :****دعوى إلغاء التقييم العقاري**

عندما يقوم المحافظ العقاري بإيداع وثائق المسح المتعلقة بالأراضي بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، يقوم بعملية تقييم العقارات إما ترقيميا مؤقتا أو ترقيميا نهائيا، وقد تثير هذه التقييمات جملة من الإحتجاجات والمنازعات، حيث أنه عندما يكون فرد متضرر من عمليات التقييم العقاري فإنه يلجأ إلى القضاء وذلك للمحافظة على حقوق التقييم على العقار محل التقييم و التي تختص بالنظر فيها المحاكم الإدارية. وعليه سيتم التطرق في هذا المطلب العقاري إلى دعوى

المحافظ العقاري الولائي لإلغاء التقييم العقاري كفرع أول، وكفرع ثاني سنتناول دعوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري.<sup>1</sup>

**الفرع الأول:****دعوى المحافظ العقاري لإلغاء التقييم العقاري**

عند تقديم وثائق مزورة أو إكتشاف تقييم على أساس تصريحات غير صحيحة يقوم مسؤول

مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>قادي ميلود، هميسي إسلام، تقييم سجل العقاري ومنازعاته في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات شهادة الماستر في العلوم القانونية، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2017، ص 55.

سندرس في هذا الفرع الطعن في مقرر تسليم سند الملكية أولاً ، و الطعن في مقرر رفض تسليم سند الملكية ثانياً .

### أولاً: الطعن في مقرر تسليم سند الملكية

المادة 18 من القانون رقم 02-07<sup>2</sup> التي نصت على : "في حالة إكتشاف ترقيم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني و يقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية."<sup>3</sup>

طبقاً لقانون رقم 02-07 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية ، فقد قيد صلاحية تحريك الدعوى العمومية لمدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً دون النظر إلى باقي المتضررين من عملية الحصول على سند الملكية بواسطة عملية التحقيق العقاري، من خلال تصريحات مزورة أو وثائق بحيث كان من الأصح أن يتم ترك مباشرة الدعوى العمومية لكل متضرر ، سواء كان المالك الحقيقي أو الحائز بالأفضلية سواء من له حق ما عيني أحر على عقار طبقاً للقواعد العامة في القانون.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>قرساس مروة، دور القاضي الإداري في المنازعة العقارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر ل.م.د كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق تخصص قانون إداري، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2016 ،ص 86.

<sup>2</sup>القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27/02/2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 15، سنة 2007، ص 11.

<sup>3</sup> القانون رقم 02-07 ، السالف الذكر .

<sup>4</sup>قرساس مروة، المرجع السابق، ص 87.

**ثانياً: الطعن في مقرر رفض تسليم سند الملكية**

يجوز للشخص الذي تم رفض طلبه بخصوص الحصول على سند الملكية الطعن بما أقره القاضي بذلك أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً وذلك خلال الآجال القانونية<sup>1</sup>.

يتم تبليغ قرار رفض تسليم سند الملكية إلى المعني إذا كان التحقيق العقاري فردياً وإلى والي إذا كان التحقيق جماعياً في أجل أقصاه ستة أشهر ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب<sup>2</sup>.

**الفرع الثاني:****دعوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري**

يمكن لأصحاب الحقوق الذين لم يتمكنوا من إيداع احتجاجاتهم لدى لجنة المسح لأي سبب من الأسباب أن يتقدموا بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية بمعارضتهم لهذه الترقيمات من أجل تدارك الأخطاء وتصحيح إدعاءات أو تصريحات لا تتناسب مع الواقع الميداني أو الوثائق والسندات المثبتة لذلك<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>المادة 801 رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السالف الذكر.

<sup>2</sup>المادة 17 فقرة 3 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2009 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية

العقارية و تسليم سندات الملكية، السالف الذكر.

<sup>3</sup>بالقط صادق سموحي خمستي ،المرجع السابق،ص 60 .

يجب تبليغ إعتراضهم إلى المحافظ العقاري والخصم أيضا وفق لما نصت عليه المادة 15 الفقرة الثانية من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup>، لكون المحافظ العقاري يقوم بفتح سجل خاص يتلقى هذه الإحتجاجات أو الإعتراضات على الترقيم العقاري، والذي يكون مؤشر وموقع من طرف مدير الحفظ العقاري .

### أولا: منازعات الترقيم المؤقت

حسب نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي نصت على: "على كل منازعة تثار خلال هذه العمليات تبلغ بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ الطرف المعني ويمكن أن تسجل هذه المنازعات مباشرة من قبل المعنيين في سجل مفتوح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية وللحافظ العقاري السلطة في مصالحة الأطراف، وأن يحزر محضرا عن المصالحة وإن إتفقت الأطراف المدرجة في هذا المحضر لها قوة الإلزام الخاص .و في حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى يحزر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه إلى الأطراف وتكون للمدعى مهلة ستة أشهر إبتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقوم تحت طائلة رفض الدعوى بكل إعتراض أمام الجهة القضائية، والتي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري وفقا لأحكام المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 63 المؤرخ في 15 مارس 1976. المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

<sup>2</sup>عماري فوزية، بوبعاية مريم، الدفتر العقاري كوسيلة للإثبات في الأملاك العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، شعبة قانون الأعمال، تخصص القانون العقاري، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015، ص 38.

من خلال نص المادة 85 السالف الذكر، يمكننا التوصل إلى أنه على أي شخص يدعي حق عيني على عقار من العقارات الممسوحة وتم ترقيمها سواء كان الترقيم لمدة أربعة أشهر أو لمدة سنتين فهو ملزم بتبليغ إحتجابه على هذا القيد إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا و إلى الطرف الآخر (الخصم)، الذي تم ترقيم العقار بإسمه و لفائدته عن طريق رسالة موسى عليها لقبول الإعتراض أو الإحتجاج. يشترط على أن تسجل خلال الآجال المحددة للترقيم وهذا الإحتجاج يجبر المحافظ العقاري بمجرد إعلامه على إستدعاء الأطراف وإجراء محاولة الصلح بينهم ، ويترتب على هذا الأخير بتسوية النزاع بالصلح أو بالفشل.<sup>1</sup>

### ثانيا :منازعات الترقيم النهائي

إعتمادا على الإجتهد القضائي الذي قضت به محكمة التنازع في الملف رقم 000113 في قرارها بتاريخ 15- 10- 2012 ، يعتبر طلب إبطال دفتر عقاري بمثابة طلب إبطال الترقيم النهائي المسجل في الدفتر العقاري، الترقيم النهائي قرار إداري صادر من المحافظ العقاري، فالقضاء الإداري هو المختص بإبطال الدفتر العقاري.<sup>2</sup>

يسلم المحافظ العقاري عند الترقيم النهائي دفتر عقاري للمالك المعترف بهم سواء كانوا أشخاص طبيعية أو معنوية (الدولة الولائية، البلدية). أما في حالة المالك المشاع يعد دفتر واحد يتم المحافظة عليه في المحافظة العقارية ،كما يمكن أن يكون هناك إتفاق بين الشيوخ لتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية و أن يحتفظ به .كما يمكن أن ينقل المحافظ العقاري

<sup>1</sup>قادري ميلود، هميسي إسلام، المرجع السابق، ص 56.

<sup>2</sup>مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق والدراسات القانونية والقضائية، العدد الثاني، الجزائر، لسنة 2013، ص 463.



تلقائياً عند الإقتضاء بمناسبة هذا الترقيم إجبارياً في السجل العقاري قيود الإمتيازات ،الرهون و حقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقض مدة صلاحيتها . لا يمكن النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء، كما يمكن الطعن في قرارات المحافظ العقاري المتعلقة بالترقيم النهائي عن طريق القضاء ودون تحديد أجل مسقط<sup>1</sup>.

إنّ الدعوى الرامية إلى إلغاء الترقيم النهائي ترفع ضد المحافظ العقاري لأنّه يتوج ضد المحافظ العقاري وبإصدار الدفتر العقاري الذي يعتبر سند إداري، ولا يجوز الطعن في صحته إلا أمام القضاء الإداري، وما ترتب على الترقيم النهائي ليس جعل الحقوق المشهورة نافذة في حق الغير، وإثماً يجعلها بذلك سند ملكية ويضفي القوة الثبوتية للعقد الرسمي وفقاً لنص المادة 324 مكرر 5من القانون المدني ولا يمكن إعادة النظر فيها إلا قضاء<sup>2</sup>.

## المبحث الثاني:

### الطعن في عقود الشهرة

منذ تبني الجزائر نظام الشهر العيني بمقتضى الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المراسيم التطبيقية له في مسح مجموعة من البلديات على مستوى التراب الوطني.

<sup>1</sup>حميلي حنان، شنتاليه ندى، منازعات المسح العقاري في التشريع الجزائري ،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، قسم العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون عام (منازعات إدارية) جامعة 8 ماي 1945،قائمة، 2018، ص62 - 63.

<sup>2</sup>المرجع نفسه، ص 63 - 64.

لكن هذه العملية لم تعرف تقدما كثيرا إذا لم يتم مسح أكثر من ثلث البلديات على مستوى الوطني، ولا تزال مساحات شاسعة من الأراضي لم تمسحها بعد عمليات المسح. لكون العملية مكلفة للغاية إذ تتطلب نفقات باهظة لكي يتم مسح كل أراضي القطر الجزائري. إلى جانب عدم توفر القدر الكافي من المتخصصين في عملية المسح وعدم تزويد الفرق العاملة في الميدان بالمخططات اللازمة من طرف المصالح الجهوية لمسح الأراضي ومجموعة أخرى من الصعوبات لا يسع المجال لذكرها.<sup>1</sup>

كل هذه المعطيات وأخرى جعلت المشرع الجزائري يتدخل في سنة 1983 بالمرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21-05-1983، الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية لتشجيع وحث المواطنين الذين يحوزون أراضي،<sup>2</sup> لم تشملها بعد عملية المسح للحصول بفضل إجراءات بسيطة وفي آجال مقبولة على سندات ملكية عن طريق إعداد عقود الشهرة.<sup>3</sup>

المقصود بعقد الشهرة، أنه محرر رسمي من قبل الموثق طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصه. بناء على تصريح من الحائز يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب . وقد تبني المشرع الجزائري هذا النوع من العقود من أجل تطهير الوضعية العقارية للأموال التي تتم

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، السالف الذكر.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19/12/1989، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 115-2000 المؤرخ في 24/05/2000، الذي يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغائبة الوطنية.

فيها بعد عملية المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري. يحكم هذا النوع من العقود المرسوم التنفيذي رقم 83-352 الذي تتم إجراءات لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة. وهناك البعض قالوا بأن المرسوم 83-352 لا أساس لوجوده. لأنّ له نتائج سلبية أكثر من الإيجابية وفتح باب الغش وسلب أموال الغير مبررين موقفهم بأن العديد من عقود الشهرة تم إلغاؤها من قبل الجهات القضائية و أن بعض الولايات قررت بالتجميد.<sup>1</sup>

نتيجة لهذه العقبات السابقة التي تقف أمام عقود الشهرة عقدت لقاءات تقييمية بين الغرفة الجهوية للموثقين والمديرية العامة للأموال الوطنية ثارت بسبب إشكال هذه العقود. و تجنباً لعراقيل عمليات المسح تم إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 83-352 بموجب القانون رقم 07-02 المتضمن معاينة وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري وهذا بعد فشل آلية عقد الشهرة.<sup>2</sup>

من خلال هذا المبحث نتناول عقود الشهرة في وجهين أو حالتين حيث إرتأينا في المطلب الأول إلى دراسة المنازعات السابقة لإعداد عقد الشهرة، وضمن المطلب الثاني المنازعات اللاحقة لتحرير عقد الشهرة.

<sup>1</sup> يوم دراسي حول عملية المسح العقاري، انعقد بالمركز الإداري، وهران، بتاريخ 25 /11 /1999.

<sup>2</sup> المرجع نفسه (يوم دراسي حول عملية المسح العقاري).

## المطلب الأول:

## المنازعات السابقة لإعداد عقد الشهرة

قبل تحرير عقد الشهرة من طرف الموثق و إشهاره بالمحافظة العقارية يمر بمجموعة من المراحل وكل مرحلة من هذه المراحل تتخللها إجراءات معينة يجب لكل من مكاتب التوثيق وإدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية في الولاية ورئيس المجلس الشعبي البلدي أن تتدخل.<sup>1</sup>

إنّ المادة 689 من القانون المدني<sup>2</sup> قد جاءت بالعمومية ولم يكن هناك أي إستثناء في شأن نوع الأملاك الوطنية ، وهذا ما أكدّه التعديل الخاص بقانون الأملاك الوطنية في سنة 2008 أين نصّ المشرع الجزائري صراحة في المادة 04 الفقرة الأخيرة من قانون رقم 90-30 فعقد الشهرة يتطلب لإعداده مجموعة من الشروط وهي:

- أن تكون المنطقة التي يطالب فيها الحائز إعداد عقد الشهرة غير ممسوحة.
- أن يكون العقار موضوع عقد الشهرة في أراضي الملكية الخاصة وعليه تستبعد الأملاك العمومية والوقفية.

<sup>1</sup>حمدي باشا عمر، محررات شهادة الحياة، عقد الشهرة، شهادة الحياة، دار هومة، د.ط. الجزائر، 2001، ص 45.

<sup>2</sup>المادة 689 من القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007، المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية العدد 31، المؤرخة في 13 ماي 2007.

- عدم وجود شخص ينازع طالب عقد الشهرة في حيازته عملاً بنص المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 83-352.<sup>1</sup>

ندرس في هذا المطلب مطابقة الشروط القانونية مع عقد الشهرة في فرع أول، وكفرع ثان ندرس الإعتراض على تحرير عقد الشهرة.

### الفرع الأول:

#### مطابقة الشروط القانونية مع عقد الشهرة

يتعين على طالب عقد الشهرة التوجه إلى الموثق الذي يقع في دائرة إختصاص مكتبه العقاري موضوع طلب عقد الشهرة ، ويجب على طالب عقد الشهرة أن يفيد الموثق بجميع المعلومات المتعلقة بالعقار مثل طبيعة العقار ، مساحته، موقعه ، تعيين الرسوم و التكاليف المترتبة عنه.

و يجب عليه زيادة على ذلك أن يقدم الوثائق الآتية:

- وثائق الحالة المدنية.
- مخطط الملكية المعد من طرف خبير.
- تصريح بالشرف مضمونة أنّ طالب عقد الشهرة يمارس على العقار حيازة تطابق أحكام المواد من 827 وما يليها من القانون المدني .

<sup>1</sup>مرسوم تنفيذي رقم 83-352 المؤرخ في 12 ماي 1983 ، يتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة والمتضمن اعتراف بالملكية العقارية ،الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 24 ماي 1983 (ملغى) بموجب القانون رقم 07-02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428،الجريدة الرسمية العدد 15 الموافق ل 27 فبراير 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

- الشهادات الجبائية عند الإقتضاء.<sup>1</sup>

حسب نص المادة 3 من نفس المرسوم رقم 83-352 المشار إليه أعلاه التي تنص على: "يلتمس الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق من رئيس المجلس البلدي ونائب مدير الشؤون العقارية وأملاك الدولة في الولاية تحديد وضعية العقار القانونية في نظر الأحكام التشريعية والتنظيمية لاسيما السارية منها على الثروة الزراعية العقارية و الإحتياجات العقارية البلدية وأملاك الدولة"<sup>2</sup>.

يفهم من نص هذه المادة 3 من نفس المرسوم، أنّ الموثق ملزم بإخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي ونائب مدير الشؤون العقارية وأملاك الدولة كتابيا بخصوص طلب عقد الشهرة ولتحديد الوضعية القانونية للعقار موضوع الطلب، بعدها يقوم كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي ونائب مدير الشؤون العقارية بإجراءات البحث والتحري حول وضعية العقار. ويكون رئيس المجلس الشعبي البلدي ونائب مدير الشؤون العقارية وأملاك الدولة ملزمون بأن يبلغوا رأيهم للموثق وملاحظاته في أجل 4 أشهر إبتداء من تاريخ تلقيهما الإلتماس و هذا وفقا لنص المادة 06 من قانون رقم 83-352.<sup>3</sup>

هنا بعد التأكد من الوضعية القانونية للعقار ما على الموثق إلا شهر طلب عقد الشهرة عن طريق اللصق في مقر البلدية لمدة أربعة أشهر، و ينشره في الصحافة الوطنية والجهوية للإطلاع عليه من

<sup>1</sup>المادة 2 من المرسوم رقم 83-352، السالف الذكر.

<sup>2</sup>بوشامة يوسف .معمش حفيظ، أليات إثبات الحياة العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، فرع القانون الخاص، تخصص القانون الخاص الشامل، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية ، 2016، ص 41.

<sup>3</sup>بوشامة يوسف، معمش حفيظ، المرجع السابق، ص 41.

قبل الغير وإثارة الاعتراضات المحتملة. هنا يكون طالب عقد الشهرة هو الذي يتحمل نفقات هذه الإجراءات.<sup>1</sup>

عند تلقي الموثق اعتراضات على طلب إعداد عقد الشهرة في الآجال القانونية المقدرة بالأربعة أشهر فهو ملزم بإيقاف إجراءات إعداد عقد الشهرة وإحالة الأطراف المعنية إلى الجهة القضائية المختصة لحسم النزاع.

لكن عند إنقضاء مهلة أربعة أشهر ولم يكن هناك أي اعتراض على تحرير عقد الشهرة، هنا يقوم الموثق بإعداد عقد الشهرة ويحرر العقد في نسختين الأولى تقدم للطالب والثانية تكون الأصلية محتقظة ثم يقوم الموثق بتسجيل عقد الشهرة في مصلحة التسجيل والطابع لدفع الرسوم التي حددها القانون، بعدها يقوم بإيداع عقد الشهرة لدى المحافظة العقارية قصد الإشهار.<sup>2</sup>

## الفرع الثاني:

### الإعتراض على تحرير عقد الشهرة

نصت المادة 08 من المرسوم رقم 83-352 على أنه: " في حالة الإعتراض على صفة المالك المدعي أو المدعين يحيل الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق الأطراف المعنية على القضاء المختص لحل نزاعاتهم."

<sup>1</sup>المادة 4، السالف الذكر.

<sup>2</sup>بوشامة يوسف، معمش حفيظ، المرجع السابق، ص 42.

نص المادة 5 من نفس المرسوم: " يدعى كل شخص له مطالب يدلى بها بشأن العقار أو الحقوق العينية التي،<sup>1</sup> هي موضوع الطلب ليقدمها كتابة إلى الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المعني في أجل أربعة أشهر ابتداء من تاريخ النشر المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه، في الصحافة.<sup>2</sup>

من النزاعات التي تطرح على مستوى الأقسام العقارية بالمحاكم في هذا الإطار نجد:

-كأن يتعرض المواطن على طلب إعداد عقد الشهرة يتحجج بأنه هو الحائز للعقار موضوع الطلب وهنا يجب على المحكمة أن تأمر بتحقيق في القضية لمعرفة الحائز الفعلي للعقار محل عقد شهرة.

هناك إعتراضات تقع حول المخطط الذي يعده المهندس العقاري، إذ قد يرى المعارض أن القياسات التي قام بها الخبير بواسطة وسائله الطبوغرافية غير صحيحة ودقيقة بحيث تتداخل مع ملكيته.

فالمحكمة المطروح أمامها هذا النزاع حول هذه الإعتراضات إلا اللجوء إلى الخبرة، و تطلب من الخبير الانتقال إلى القطعة الأرضية محل المطالبة القضائية للتأكد مما إذا كان المخطط المتعلق بها يشمل أجزاء من ملكية المعارض أم لا ؟.

هناك بعض من الإعتراضات التي تصدر من المواطنين،<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 83-352، السالف الذكر.

<sup>2</sup> المادة 8، المرسوم نفسه.

المادة 5، السالف الذكر.

<sup>3</sup> بوشامة يوسف، معمش حفيظ، المرجع السابق، ص 42.



على طلب إعداد عقد الشهرة بحجة أنهم المالكين للعقار محل المطالبة، هنا ما على المحكمة المطروحة عليها النزاع أن تطلب من المعارض تقديم الأدلة الثبوتية التي تكون سنداً لإعترضه. من الملاحظ في الكثير من الاعتراضات في الحياة العملية منسوبة في هذا الإتجاه لكن المحاكم ترفضها لكون المعارض لا يقدم للمناقشة الأدلة الثبوتية التي تبرر إعترضه بل يكتفي بمجرد أقوال وتصريحات لا تستند ولا ترتكز على أي دليل. بل و في حالة تقديم سند ملكية مشهر من قبل المعارض فإنّ هذا لا يعني أن إعترضه مبرر بل أن المسألة محل خلاف على الصعيد التطبيقي.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني:

#### المنازعات اللاحقة بعد تحرير عقد الشهرة

نتج عن تطبيق المرسوم رقم 83-352 عدة نزاعات قضائية، لكون أنّ قيام الغير بصرف النظر عن ثقته بالإعترض على تحرير عقد الشهرة سواء خلال الأجل القانوني لتقديم الاعتراضات، أو بعده لا يحصن العقد من إبطاله أمام القاضي المختص. على أساس أنّ عقد الشهرة عقد تصريحي وبالتالي لا يمكن إعمال المادة 324 مكرر 5 من القانون المدني التي تضمنت قاعدة العقد الرسمي لا يمكن الطعن فيه إلا بالتزوير.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> حكم صادر عن القسم العقاري لمحكمة باتنة بتاريخ 11 أبريل 2000، تحت رقم 03 / 31 / 99 (حيث أن الإثباتات تضع حدا لمعارضة المدعى عليه الغير مؤسسة، الأمر الذي يتعين معه القضاء، بإلغائها و سوق المدعية إلى مواصلة إجراءات عقد الشهرة).

<sup>2</sup> رحايمية عماد الدين، التحقيق العقاري كإجراء الإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة الفكر، العدد التاسع، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، د.ط. تيزي وزو، د.س.ن، ص118.

لذا فإنّ عقد الشهرة معرض للطعن فيه من طرف أشخاص القانون الخاص، و بالتالي ينعقد الإختصاص للقاضي العقاري كما يمكن أن يقدم الطعن من قبل السلطات الإدارية، وبالتالي يختص النظر في هذا الطعن القاضي الإداري كما أنّ مخالفة أحكام المرسوم رقم 83-352، سواء من طرف الموثق أو طالب عقد الشهرة تقوم المسؤولية الجزائية عليهما أمام القاضي الجزائي.<sup>1</sup>

### الفرع الأول :

#### الجهة القضائية المختصة

الأصل أن المحاكم هي جهات القضاء ذات الإختصاص العام، وبصفة عامة فإن القضايا المدنية والتجارية، والعقارية والاجتماعية، وقضايا شؤون الأسرة تتوزع على المحاكم، عملاً بنص المادة 32 من ق إ م إ، المحكمة هي الجهة القضائية ذات الإختصاص العام تتشكل من أقسام وتتشكل كذلك من أقطاب متخصصة، وتفصل المحكمة في جميع القضايا لاسيما المدنية والتجارية والبحرية والعقارية والاجتماعية وقضايا شؤون الأسرة، غير أن المحاكم المنعقدة في مقر المجلس تختص في مسألة تنفيذ الأحكام والقرارات الأجنبية وفقاً لنص المادة 607 من ق إ م إ.

إذا فالقسم العقاري: حسب نص المادة 511 من ق إ م إ، ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأموال العقارية، كما جاء في نص المادة: 512 من نفس القانون، ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا الآتية، في حق الملكية والحقوق العينية الأخرى والتأمينات العينية، في الحيازة والتقدم وحق الإنتفاع وحق الإستعمال وحق الإستغلال وحق السكن، في نشاط الترقية

<sup>1</sup>بوشامة يوسف، معمش حفيظ، المرجع السابق، ص 43.

العقارية، في الملكية المشتركة للعقارات المبنية والملكية على الشيوع، في إثبات الملكية العقارية، في الشفعة، في الهبات والوصايا المتعلقة بالعقارات، في التنازل عن الملكية وحق الإنتفاع، في القسمة وتحديد المعالم، في إيجار السكنات والمحلات المهنية، في الإيجارات الفلاحية<sup>1</sup>.

كما جاء في نص المادة: 513 من ق إ م إ، ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وشغلها وإستغلالها، وجاء في نص المادة 514 من نفس القانون، ينظر القسم العقاري في الدعاوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الإلتزامات القانونية أو الإتفاقية .

في ذات السياق جاء في المادة: 515 من ذات القانون، ينظر القسم العقاري في الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها، وحسب نص المادة 516 من نفس القانون، ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، وحسب المادة: 517، ينظر كذلك القسم العقاري، في المنازعات المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأمالك الخاصة للدولة مع عقارات تابعة لملكية الخواص.

كما يختص القسم العقاري في مادة الإستعجال عندما يتعلق الأمر بالتدابير التحفظية، كما يمكن له في نفس الوقت أن يتخذ أي تدبير مستعجل بموجب أمر على العريضة<sup>2</sup>، وعليه فإن القسم العقاري بالمحكمة ينظر في جميع الدعاوى الرامية إلى إبطال أو تعديل أو فسخ عقود الشهرة المنشأة

<sup>1</sup> هلال العيد، المرجع السابق ، ص 118-119.

<sup>2</sup> - المواد 521، 522، 523 من ق إ م إ .

بموجب المرسوم رقم: 83-352 المؤرخ في 21-05-1983 المتعلق بسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.

بناء على ما سبق فإن كل عريضة توجه أمام القسم العقاري بالمحكمة والتي يكون الغرض منها إبطال أو تعديل أو فسخ عقد الشهرة يجب أن تشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، وذلك وفقاً لأحكام المواد 17 الفقرة 3 من ق إ م إ، يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، كما ورد نفس الحكم في المادة: 519 من ق إ م إ، ترفع الدعوى أمام القسم العقاري، وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون، مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ والإبطال أو التعديل أو نقص حقوق قائمة على عقود تم شهرها.

## الفرع الثاني :

### سلطة القاضي في إبطال عقد الشهرة

إذا كان القاضي ملزم بالحياد إتجاه الخصوم، فيلتزم بالفصل في الخصومة المعروضة أمامه، ويقوم بتسبيب الحكم، والرد على طلبات الخصوم وأوجه دفاعهم، وفي نفس السياق يجوز له الأخذ بعين الاعتبار من بين عناصر المناقشات والمرافعات الوقائع التي أثرت من طرف الخصوم ولم يؤسسوا عليها إدعاءاتهم، فالقاضي هنا لا يؤسس حكمه على غير الوقائع التي كانت محل

مناقشات ومرافعات، وإعتماد القاضي في تأسيس حكمه على هذه الوقائع حتى وإن لم يؤسس الخصوم إدعاءاتهم عليها<sup>1</sup>.

بناء على ما سبق فإن القاضي العقاري عندما يكون أمام دعوى إبطال أو تعديل أو فسخ عقود الشهرة المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 83-352 المؤرخ في 21-05-1983، يتمتع بسلطة واسعة وذلك عملاً بأحكام المادة: 28 من ق إ م إ، بحيث يمكن القاضي أن يأمر في الجلسة بحضور الخصوم شخصياً لتقديم يراها ضرورية لحل النزاع، كما يجوز له أن يأمر شفهيًا، بإحضار أية وثيقة لنفس الغرض.

في نفس الإتجاه، وبما أن عقود الشهرة هي سندات تصريحية، تحرر بناء على تصريحات الحائز والشهود، كما أن هذه العقود تتضمن مخطط بياني توضيحي للحدود والمساحة محل الحيازة، فإن سلطة القاضي إزاء إبطال أو فسخ أو تعديل هذه العقود واسعة، ومن ثم فإن المنازعة قد تنصب على تصريحات الشهود، أو تتعلق بالجوانب التقنية الفنية المرتبطة بالقياسات أو الخطأ في تقدير المساحة.

ففي الجانب المتصل بتصريحات الشهود فإن القاضي قد يأمر بسماع الأطراف شخصياً وسماع الشهود حتى يقف القاضي على حقيقة النزاع، في حين إذا كان الخصام متعلقاً بالجوانب التقنية والفنية فإن القاضي يأمر بتعيين خبير، وتكون الأحكام تحضيرية في كلا الحالتين، بعد سماع الأطراف والشهود وإنجاز الخبرة فإن القاضي يقضي في الموضوع بإبطال أو تعديل عقد الشهرة

<sup>1</sup>- هلال العيد، المرجع السابق، ص 22- 23 .

حسب الحالة، أو يقضي برفض الدعوى لعدم التأسيس، ويكون الحكم الصادر عن القاضي العقاري قابل للطعن وفقاً للطرق المقررة قانوناً.

يتضح لنا من خلال دراسة الفصل الأول بخصوص ما يتعلق بالمنازعات العقارية المرفوعة أمام القاضي العادي أنّ هذه المنازعات متنوعة وهنا أيضا يتنوع ويتعدّد دور القاضي العادي للفصل فيها. فبدورها تتنوع بين منازعات إثبات هذه الحقوق التي ترتبط بنوعية العقارات وبنوعية وسائل الإثبات المستعملة لإكتساب الحقوق العقارية فمثلا في المناطق الممسوحة يستعمل فيها شهادة الترقيم العقاري.

وفي الإطار من الدراسة حول المنازعات العقارية أمام القاضي العادي تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين :

في المبحث الأول تم التطرق فيه للمنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت التي تعتبر أكثر المنازعات الواردة على القسم العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، يفصل في المنازعات المتعلقة بعقارات تابعة لملكية خاصة وفق المادة 516 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كل هذا إستنادا إلى وثائق فرضها القانون مثل سندات الملكية إضافة الى الوقائع المادية التي تثبت بالشهادة والأدلة.

أمّا في المبحث الثاني التي إستوفت شروطها ورتبت آثارها بإثبات الملكية بالتقادم المكسب. ويعتبر أيضا الرامي إلى تطهير الوضعية العقارية للأملاك الخاصة التي لم تتم فيها بعد عملية المسح العقاري و قد أثار عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية جملة من الإشكاليات التي طرحت بحدة على الصعيد التطبيقي، سواء من الخواص أو من السلطات العمومية فضلا عن المنازعات التي تخص عقود الشهرة في حالة وجود منازع للحائز، أو عن طريق اللجوء إلى الموثق

لإعداد عقد الشهرة في حالة إنعدام عنصر المنازعة و كانت المنطقة المراد لإعداد عقد الشهرة غير ممسوحة.



## الفصل الثاني

المنازعات العقارية أمام القاضي

الاداري

## الفصل الثاني:

### المنازعات العقارية أمام القاضي الإداري

تعدّ المنازعات الإدارية مختلف الإجراءات التي يتطلب القانون للجوء إلى القاضي الإداري من أجل الفصل في نزاع مطروح ضد الإدارة.

وهذه الإجراءات في الجزائر معظمها منصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية. ضلّ القضاء الجزائري يتصدى للنزاعات العقارية بين إلزامية النصوص وحرفيتها ومبدأ تحقيق العدالة. ورغم ذلك لم يعرف القضاء في المعاملات العقارية بل إزدادت الخلافات في هذا الشأن، فالقاضي الإداري يلعب دورا مهما في المنازعات العقارية وهو مطالب بالتوفيق بين المصلحة الفردية والصالح العام الذي يعد غامض المعالم. بالنظر لكثرة المنازعات تطرح أمام القضاء الإداري.<sup>1</sup> إقتصرنا في دراستنا هذا الفصل على دعوة إلغاء الدفتر العقاري في المبحث الأول و في المبحث الثاني المنازعات المترتبة عن عملية التحقيق العقاري و شهادة الحياة.

---

<sup>1</sup>وعلي ليندة، بلقاضي أمينة، المرجع السابق، ص60.

## المبحث الأول:

### دعوى إلغاء الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري سند إداريا يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي .

حيث إستعمل المشرع الجزائري لأول مرة مصطلح الدفتر العقاري بمقتضى المادة 32 من المرسوم

رقم 73-32 المؤرخ في 05/01/1973،<sup>1</sup> المتعلق بإثبات الملكية و عملا لأحكام الأمر رقم

71-73 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، حيث نصت :يسلم

للمالكين دفترا عقاريا بدلا من شهادات الملكية و يشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية<sup>2</sup>.

غير أنه من خلال الواقع العلمي نجد العديد من المشاكل التي تؤدي إلى نزاعات تعرقل عملية إعداد و تسليم الدفتر العقاري، و بذلك يتم تسليم الدفتر العقاري لأشخاص غير الملاك الحقيقيين لسبب طرق إحتيالية و تدليس و تزوير مما يؤدي بالمالك الحقيقي أو المحافظ العقاري إلى القيام بإلغائه عن طريق القضاء .

بالتالي سنتطرق في هذا المبحث إلى دراسة الشروط العامة لرفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري في

المطلب الأول و في المطلب الثاني الشروط الخاصة لرفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

<sup>1</sup>المرسوم التنفيذي رقم 73-32، المؤرخ في 25/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية العدد 15 المؤرخة في 20-02-1973.

<sup>2</sup>الأمر رقم 71-73، المؤرخ في 11-08-1971 المتضمن الثورة الزراعية ، السالف الذكر.

## المطلب الأول:

### الشروط العامة لرفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري

يشترط القانون مجموعة من الشروط لقبول دعوى الإلغاء، سنتناول في هذا المطلب فرعين الأول نخصه للشروط المتعلقة بأطراف الدعوى و الفرع الثاني الشروط المتعلقة بعريضة رفع الدعوى.

## الفرع الأول:

### الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى

ترفض دعوى إلغاء الدفتر العقاري شكلا إذا تخلف في المدعي أحد هذه الشروط: الأهلية ، الصفة و المصلحة و هذا طبقا لنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري 08-09 التي نصت على:

" ما لم تكن له صفة و له مصلحة قائمة لا يجوز لأي شخص التقاضي أو محتلمة يقرها

القانون".<sup>1</sup>

أولا الأهلية :

يجب أن يتمتع رافع دعوى الإلغاء بأهلية التقاضي ، و يقصد بأهلية التقاضي صلاحية الشخص لمباشرة الإجراءات أمام القضاء باسمه أو لمصلحة الآخرين ، كما يقصد بها القدرة على مباشرة الدعوى و عادة ما يميز بين الشخص الطبيعي و الشخص المعنوي.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المادة 13 من القانون رقم 08-09 ، المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، السالف الذكر.

<sup>2</sup> المادة 40 من القانون رقم 07-05 ، المؤرخ في 13 مايو 2007 ، المتضمن القانون المدني ، السالف الذكر.

طبقا لنص المادة 40 من القانون المدني الجزائري: " كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية و لم يحجز عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية ،و سن الرشد تسعة عشرة (19) سنة كاملة" <sup>1</sup>.

يتضح من نص المادة 40 المشار إليها أعلاه أنه ،بمجرد بلوغ الشخص سن 19 سنة كاملة فإنه يصبح أهلا لمباشرة حقوقه المدنية وكان متمتعا بقواه العقلية،غير أنه في حالة فقد الأهلية أو نقصها تطبق أحكام المادة 44 من القانون المدني ،وعليه يتولى الطعن بالإلغاء الولي أو الوصي بالنسبة للقاصر أو القيم بالنسبة للمحجور عليه.أمّا الشخص المعنوي يقصد به الأشخاص الاعتبارية حدّتها المادة 49 من القانون المدني: "الأشخاص الاعتبارية هي الدولة الولاية البلدية المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري الشركات المدنية و التجارية الجمعيات و المؤسسات الوقف كل مجموعة من الأشخاص أو أموال يمنحها القانون شخصية قانونية." <sup>2</sup>

طبقا لنص المادة 50 من القانون المدني فإن الشخص المعنوي يتمتع بحق التقاضي مهما كان نوعه.كما تنص المادة نفسها على تعيين نائب يعبر عن إرادته.

بالرجوع إلى نص المادة 828 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ،و التي تنص على ما يلي: " مع مراعاة النصوص الخاصة عندما تكون الدولة ، الولاية ، البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا في الدعوى بصفة مدعي أو مدعى عليه ،تمثل بواسطة الوزير المعني

<sup>1</sup>المادة 40، السالف الذكر .

<sup>2</sup>أنظر القانون 07-05، المتضمن القانون المدني، السالف الذكر .

الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي على التوالي، و الممثل القانوني بالنسبة للمؤسسة ذات الصبغة الإدارية.<sup>1</sup>

بناء عليه فإنه بالنسبة للشخص الطبيعي تثبت له أهلية التقاضي بمجرد بلوغه سن الرشد و يمكن رفعها نيابة عن ناقص الأهلية. أما بالنسبة لأهلية الشخص الاعتباري فإنه يكتسب أهلية التقاضي بإعتباره شخص معنوي و التقاضي يكون بواسطة ممثله القانوني.

### ثانيا: الصفة:

يقصد بالصفة في التقاضي أن يكون المدعي في وضعية ملائمة لمباشرة الدعوى، أي أن يكون في مركز قانوني سليم يخول له التوجه للقضاء. حيث إتجه الفقه إلى الدمج بين الصفة و المصلحة حيث عرفها البعض بأنها الوضعية التي يحتجّ بها المدعي للقيام بدعواه والتي تأثرت سلبا بالقرار المطعون فيه أمام قاضي الإلغاء .

- كتب الأستاذ عوابدي " أما الصفة القانونية في رفع دعوى الإلغاء فهي في هذه الدعوى

تندمج و تمتزج بالمصلحة.<sup>2</sup>

تعتبر الصفة كخاصية من خصائص المصلحة و يقصد بذلك أن يكون رافع الدعوى هو نفسه صاحب الحق " المصلحة" الذي إعتدعليه، بحيث أن الصفة تشمل المتضرر من إعداد الدفتر العقاري الذي يمس بملكيته أو حقوقه العينية.

### ثالثا : المصلحة :

المصلحة هي الدافع من رفع الدعوى القضائية و لا تقبل الدعوى إلاّ عند وجود هذا الشرط .

<sup>1</sup>أنظر القانون 08-09،المتضمن القانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، المرجع السابق.

<sup>2</sup>قرساس مروة،المرجع السابق، ص 44.

طبقا لقاعدة قانونية عامة مفادها أنه لا دعوى بدون مصلحة قائمة فالمدعي سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا ، يجب أن تكون له مصلحة في دفع الدعوى الإدارية ، ويشترط القانون أن تكون،<sup>1</sup> المصلحة مشروعة و تقدر المصلحة وقت رفع الدعوى القضائية ، و يرجع للقاضي سلطة تقدير وجودها عند رفع الدعوى أو أثناء الخصومة و يتوجب أن تكون المصلحة مباشرة. تعدّ المصلحة تلك المنفعة التي يحققها صاحب المطالبة القضائية وقت التقاضي ، فلا دعوى من دون مصلحة.

الغاية من إدراج شرط المصلحة هو ضمان لجدية اللجوء إلى القضاء، و الحد من إستعمال الدعاوى دون مقتضى،<sup>2</sup> غير أنه لا يمكن للقاضي إثارة إنعدام مصلحة من تلقاء نفسه.

## الفرع الثاني :

### الشروط المتعلقة بعريضة رفع الدعوى

لقبول الدعوى الإدارية الرامية إلى إبطال الدفتر العقاري ، يجب أن تتوفر مجموعة من الشروط الشكلية للنظر في القرارات الإدارية غير المشروعة قصد إلغائها و تتلخص هذه الشروط في :  
الكتابة - التوقيع - تحديد الجهة القضائية و أطراف الخصومة- تقديم موجز الوقائع و تحديد

<sup>1</sup> جريدي أميرة، الآثار المترتبة عن إلغاء الدفتر العقاري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة زيان عاشور ، الجلفة ، 2016 ، ص 11.  
<sup>2</sup> عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، 2009، ص 86.

الطلبات. هذا ما نصت عليه المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية،<sup>1</sup>

وفيما يلي سنستعرض هذه الشروط:

### أولا : الكتابة

الكتابة التي يعتد هي تلك التي تأخذ شكل عريضة مقدمة من طرف المدعي أو محاميه تودع لدى أمانة الضبط مقابل وصول تسجيلها بعد دفع رسومها القضائية،<sup>2</sup> قد حددّ المشرع الجزائري البيانات الواجب توافرها في العريضة في نص المادة 816 من القانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

يجب أن تتضمن عريضة إفتتاح الدعوى البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية<sup>3</sup>. وتحدد البيانات الشكلية لعريضة فيما يلي:

1. الجهة القضائية التي ترفع أمام الدعوى.
2. اسم ولقب وموطن المدعي.
3. اسم ولقب وموطن المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له.
4. الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الإجتماعي و صفة ممثله القانوني أو الإتفاقي.

5. عرض موجز الوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى .

6. الإشارة عند الإقتضاء إلى المستندات و الوثائق المؤيدة للدعوى .

<sup>1</sup>فرحات فاطمة زهرة، إثبات الملكية العقارية بواسطة دفتر العقاري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016، ص 68.

<sup>2</sup>مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد8، ص 99.

<sup>3</sup>أنظر القانون 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، السالف الذكر.



بناء على ما سبق فإن تخلف أحد هذه البيانات المذكورة أعلاه يترتب عليه عدم قبول العريضة شكلا، وإعتبرها المشرع الجزائري من النظام العام والدليل على ذلك أنّ المادة جاء تحت صيغة الوجوب وبالتالي متى تبين للقاضي مخالفة المادة المذكورة أعلاه فإنه يثير ذلك من تلقاء نفسه دون حاجة إلى إثارتها من طرف المدعي عليه أو المتدخل في الخصومة إن وجد .

إضافة إلى ذلك ضرورة تحرير العريضة باللغة العربية ولا يهم الوسيلة التي كتبت بها عريضة إفتتاح الدعوى على أساس أن تكون بخط اليد أو الكمبيوتر وذلك تحت طائلة عدم القبول.<sup>1</sup>

### ثانيا التوقيع:

إشترط قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، وجوب توقيع العريضة من طرف محامي المدعي أمام المحكمة الإدارية وفقا لما نصت عليه المادة 826 من قانون إ م إ وأمام مجلس الدولة بمحامي معتمد لدى مجلس الدولة،<sup>2</sup> "تمثيل الخصوم بمحامي وجوبي أمام المحكمة الإدارية تحت طائلة عدم قبول العريضة".

### ثالثا: تحديد الجهة القضائية وأطراف الخصومة :

بناء على ما هو منصوص في نص المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،<sup>3</sup> إستوجب القانون تحديد الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى، وبالإضافة إلى ذلك يجب تحديد جميع أطراف الخصومة أي كتابة إسمهم الكامل وصفتهم وموطن الخصوم سواء كان مدعي أو مدعى عليه أو متدخل في الخصومة .

<sup>1</sup>بعلي محمد الصغير، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2005، ص 258.

<sup>2</sup>أنظر القانون 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر .

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص 258.

أما إذا كان شخص معنوي وجب وضع الإسم والعنوان وطبيعة المؤسسة أو الشركة وممثله القانوني<sup>1</sup>. وفي حالة وجود خطأ في تحديد هوية أحد أطراف الدعوى جاز للمحكمة أن تمنح للمدعي أجل من أجل إستدراك الخطأ، إذا كان قابلاً للتصحيح وذلك بغية الإقتصاد في مصاريف الدعوى وريح الوقت.

#### رابعاً: تقديم موجز الوقائع وتحديد الطلبات:

لا يمكن للقاضي الفصل في الدعوى دون الإلمام بالموضوع حتى يكون على دراية بالوقائع ومنه يتم اللجوء إلى تطبيق أحكام القانون وعليه فإنه يقوم المدعي بتقديم الأحداث المهمة والتي تخدم دعواه وذلك ضمن عريضة إفتتاح الدعوى.

ويكون عرض الوقائع بشكل تسلسلي حسب الزمان والمكان. وكى يؤسس المدعي دعواه على وقائع مادية تدعم إدعائه، وبذلك يلتزم من المحكمة الطلبات والوسائل ويجب أن تكون الطلبات محددة تحديداً دقيقاً وناقياً للجهالة وواضحة وصريحة وذلك بغية الوصول إلى رقابة قانونية بحتة من طرف المحكمة المعروض عليها النزاع ولتسهيل تنفيذ الحكم في حالة قبول الطلبات المقدمة من طرف المدعي وهذا لا يمنع المدعي بإبداء طلبات إضافية على أن تكون مرتبطة بالطلبات الأصلية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>أفرحات فاطمة زهرة، المرجع السابق، ص 69.

<sup>2</sup>المرجع نفسه، ص 69.

## المطلب الثاني:

### الشروط الخاصة لرفع دعوى إبطال الدفتر العقاري

بعد عرض للإجراءات و الشروط التي أوجبها القانون لرفع دعوى الإلغاء الدفتر العقاري يجب على المدعي بتأسيس دعواه بإثباته لأسباب الطعن و عدم مشروعيته للقرار المطعون فيه فإذا ثبت عكس ذلك و شابه عيب من العيوب تجعل من العريضة باطلة ، و يكون محلاً للإبطال أمّا إذا كان العيب ضمن العيوب الخارجية كعيب عدم الإختصاص أو الداخلية كعيب الشكل و الإجراءات،<sup>1</sup> عادة ما يكون إلغاء الدفتر العقاري مطالباً إذا ظهر المالك الحقيقي بعد إستكمال عمليات المسح و يسلم الدفتر العقاري لفائدة من تم الترقيم العقاري فيصبح لمن له مصلحة في طلب الإلغاء.

يجوز للجهات القضائية قبل فصلها في الإلغاء القيام بإجراءات سابقة بعد تقديم المدعي المستندات الرسمية مع حقه حول العقار الممسوح لفائدة الغير.<sup>2</sup>

و عليه سنتناول هذا المطلب في فرعين حيث خصصنا الفرع الأول لدراسة الشروط الشكلية الخاصة و الشروط الموضوعية الخاصة تناولناه كفرع ثان

<sup>1</sup> مهدي كمال، المنازعات العقارية الناشئة عن إعداد الدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون العقاري، قسم القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018، ص 71.  
<sup>2</sup> عياش كريمة، المرجع السابق، ص 78-79.

## الفرع الأول:

### الشروط الشكلية الخاصة

نحاول في هذا الفرع دراسة الشروط الشكلية الخاصة بالدعوى المرفوعة من قبل المستفيد من عملية المسح العقاري و التي تهدف إلى إلغاء قرار رفض الإيداع أو رفض الإجراء.<sup>1</sup>

نظم المشرع الجزائري الشروط الخاصة لإلغاء الدفتر العقاري في المواد 12-16-85 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي تتمثل في شرط الميعاد و شرط شهر الدعوى.<sup>2</sup>

#### أولاً: الميعاد:

شرط الميعاد من بين الشروط التي تتميز بها المنازعة الإدارية خصوصاً المتعلقة بدعوى الإلغاء حماية للمراكز القانونية.<sup>3</sup>

يشترط لقبول دعوى الإلغاء أن ترفع خلال المدّة التي حددها القانون و يعتبر شرط الميعاد من النظام العام لا يجوز مخالفته و هنا يمكن للقاضي من تلقاء نفسه إثارته كما يمكن إثارته في أي مرحلة كان عليها النزاع.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup>رحايمية عماد الدين ،منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للقانون و العدالة د.س. ن . ص33.

<sup>2</sup>بلميلود مبخوت، النظام القانوني للدفتر العقاري ودوره في أثبات الملكية العقارية و إشكالاته، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري ،قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة أحمد دراية، أدرار، 2018، ص 69.

<sup>3</sup>جرفي يمينة، اختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر،تخصص إدارة الجماعات المحلية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، سعيدة، 2016، ص 13.

<sup>4</sup>جردي أميرة ، المرجع السابق، ص17.

هذا فيما يخص في القرارات الإدارية بشكل عام، لكن فيما يخص طلب إبطال الدفتر العقاري فإن القانون لم يحدد ميعادا لذلك .

عملا بنص المادة 15 من المرسوم رقم 63-76 تشهر الدعوى القضائية التي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس الميعاد وفقا لأحكام المادة 85<sup>1</sup>، يؤكد إحترام أجل الطعن ما جاءت به المادة 829 من قانون إ م إ على : " أن يحدد ميعاد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي".

كما نصت أيضا المادة 907 من نفس القانون على سريان هذه المادة على دعاوى الإلغاء المرفوعة أمام مجلس الدولة،<sup>2</sup> في هذا الشأن إستقرا لإجتهد القضائي للفرقة الإدارية بالمحكمة العليا سابقا والذي كرس المبدأ التالي: " أن أجل الطعن القضائي أمام الجهات القضائية الإدارية قائم طوال المدة التي تستغرقها الدعوى الموجهة أمام الجهة القضائية غير المختصة حتى لو إنتقلت إلى الإستئناف شريطة أن ترفع الدعوى أمام الجهة القضائية غير المختصة خلال أجل الطعن المعمول به .<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 63-76، المؤرخ في 15 مارس 1976 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.  
<sup>2</sup> المادة 907 من القانون رقم 08-09، المؤرخ في 23/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، السالف الذكر.

<sup>3</sup> مجلس الدولة، ملف رقم : 004945 صادر بتاريخ 2002/ 02/17.

ثانيا : شهر عريضة دعوى إبطال الدفتر العقاري:

بالرجوع إلى نص المادة 15 الفقرة الأخيرة من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25

المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه : " تشهر الدعاوى القضائية و التي يجب تبليغها إلى

المحافظ العقاري في نفس المهلة وفقا لأحكام المادة 85 أدناه<sup>1</sup>.

بالرجوع لنص المادة 85 من نفس المرسوم التي نصت على : " إن دعاوى القضاء الرامية إلى

التعلق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها ، لا يمكن قبولها إلا

إذا تم إشهارها مسبقا". طبقا للمادة 14-04 من أمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12

المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، يثبت الإشهار بموجب شهادة من

المحافظ العقاري أو بتقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار<sup>2</sup> . كما أنص المادة

17 و المادة 519 من ق إ م إ، ترتيبان بطلان الدعوى عند عدم القيام بإشهار العريضة.

نستنتج بأنه تتم شهر العريضة الإفتتاحية للدعوى في البطاقات العقارية على مستوى المحافظة

العقارية أمر واجب ، لكن هذا الشرط لم يتم ذكره في الأمر رقم 74-75 السابق الذكر .

إستحدث المرسوم رقم 63-76 شرطا جديدا لصحة العريضة الإفتتاحية مما أنتج خلافا في

الأحكام القضائية<sup>3</sup>. إلا أنه في القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن

إجراءات مدنية و إدارية قد أزال هذا التعارض لكونه نص فيه في المادة 17 /2 و المادة 519 من

القانون رقم 08-09 حيث جاء فيها: " ترفع الدعوى أمام القسم العقاري و ينظر فيها حسب

<sup>1</sup> راجع المادة 14 و 15 من القانون رقم 08-09، السالف الذكر.

<sup>2</sup> راجع المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 ، المؤرخ في 1976/03/15، المتعلق بتأسيس السجل ، السالف الذكر.

<sup>3</sup> راجع المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، السالف الذكر.

الإجراءات الواردة في هذا القانون مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها".<sup>1</sup>

يتم إثبات هذا الإشهار أمام القضاء بوسيلتين أو بطريقتين :

الأولى تتم بموجب شهادة تسلم من قبل المحافظ العقاري المتواجد بدائرة إختصاصه العقار المتنازع عليه، و إمّا عن طريق التأشير في أسفل عريضة إفتتاح الدعوى مع عملية الإشهار.<sup>2</sup> من خلال دراستنا لهذه النصوص إستنتجنا أن كل دعوى قضائية كان محلها فسخ أو إبطال أو تعديل وجب شهرها أمام المحافظة العقارية المختصة إقليمياً. فقد ألزم المشرع هذا الإجراء على المدعي حماية لمصالح الغير حسن النية لتمكينه من الإطلاع قبل إبرامه لأي عقد من<sup>3</sup> العقود الناقلة للملكية أن العقار موضوع المعاملة محل نزاع قضائي و كذا إستقرار المعاملات العقارية.<sup>4</sup> هناك جدل فقهي حول مسألة شهر الدعاوى العقارية الرامية إلى إبطال حقوق سبق إشهارها و الفقه إنقسم بدوره إلى مؤيد و معارض ، و هناك رأيين من موقف القضاء من مدى إعتبار شهر عريضة إفتتاح الدعوى ، و نستعرض هذه الآراء فيما يلي:

<sup>1</sup>راجع المادة 519 من القانون رقم 08-09 ، السالف الذكر .

<sup>2</sup>أحمد فواتيح فاطمة، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ،تخصص قانون مدني السياسي ، كلية الحقوق و العلوم السياسية،قسم القانون الخاص، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2015، ص145.

<sup>3</sup> دواجي جلول مصطفى، إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصصات قانون خاص أساسي، قسم الحقوق كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2017 ،ص 73.

<sup>4</sup>المرجع نفسه.

**الرأي الأول:** لم يعتبر شهر عريضة إفتتاح الدعوى قيذا على رفع الدعوى، على أساس قاعدة أن عملية الشهر قد جاءت لحماية مصلحة رافع الدعوى القضائية فقط. وهذا ما أشارت إليه الغرفة المدنية للمحكمة العليا في قرار 130145 المؤرخ في 12/07/1995 و الذي من أهم ما جاء فيه: " أن عدم شهر الدعوى في المحافظة العقارية لا يترتب عليه أي بطلان".<sup>1</sup>

**الرأي الثاني:** عدم إشهار عريضة إفتتاح الدعوى يؤدي حتما إلى القضاء بعدم قبول الدعوى وهذا ما أكده القرار الصادر من الغرفة العقارية رقم 186626 بتاريخ 24 مارس 2000 ،حيث نص فيها أن: " تمسك الطاعن بعدم شهر الدعوى من طرف المدعين الأصليين وعدم مراعاة قضاة الموضوع ". أحكام المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 يعرض القرار للنقض.<sup>2</sup>

من إستقراءنا من المادة 519 من قانون إجراءات مدنية و إدارية السالف الذكر، يتضح لنا أن الرأي الثاني هو الرأي الأصح لكون المشرع الجزائري قد أخضع جل الدعاوى السابقة لعملية الشهر العقاري، ورتب جزاء في حالة عدم القيام بعملية الشهر المتمثل في القضاء بعدم قبول الدعوى المثارة من القاضي من تلقاء نفسه بإعتبار أن هذه القاعدة من النظام العام<sup>3</sup>، و الغاية من الشهر هو إعلام الغير بوجود نزاع على العقار الذي محله دفتر عقاري.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>قرار الغرفة المدنية، المحكمة العليا في 130145، المؤرخ في 12 / 07 / 1995.

<sup>2</sup>الإجتهااد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، 2004، ص 166.

<sup>3</sup>رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 36.

<sup>4</sup>عياش كريمة، المرجع السابق، ص 78.



## الفرع الثاني:

### الشروط الموضوعية الخاصة

لا يصدر إلغاء الدفتر العقاري إلا من قبل المحافظ العقاري و يكون في شكل قرار و يخضع في مدى مشروعيته من عدمها الأحكام العامة لضبط الدعوى العامة للقرارات الإدارية، و قد كان هناك إتفاق بين الفقه و القضاء على أن عيوب القرار الإداري المؤدي لإلغاءه هي المحصورة في:<sup>1</sup>

1. عيب إنعدام السبب.

2. عيب إنعدام الاختصاص .

3. عيب المحل.

4. عيب الشكل و الإجراءات .

5. عيب الإنحراف بالسلطة و التعسف فيها.<sup>2</sup>

الأصل في القواعد العامة هو أن كل قرار إداري تعترض فيه الشرعية يكون صادرا وفقا لأحكام القانون و منه للمطالبة بإلغائه.

في القرارات الإدارية يجب أن تكون قانونية و مشروعة، و ما على طالب الإلغاء(الطاعن) إلا أن يثبت عكس القرارات المشروعة و العيوب الملحقة به.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>صيفاوي سليمة، المرجع السابق، ص24

<sup>2</sup>رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 33.

<sup>3</sup>جريدي أميرة، المرجع السابق، ص 50.

أولاً: إنعدام السبب:

المقصود هنا بعيب إنعدام السبب الأحداث التي تدفع بإصدار الدفتر العقاري حيث لا يمكن تسليم دفتر عقاري في المناطق الممسوحة.<sup>1</sup>

لا يجوز إصدار دفتر عقاري مبني على وقائع مادية أو تصرفات قانونية إلا المحددة في الأمر رقم 74-75 و المرسومين 62-76 و 63-76.<sup>2</sup>

في نفس الإتجاه صدر قرار المحكمة العليا بتاريخ 2004/04/21 إعتماًدا على المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام فإنّ المطعون ضده تحصل على الدفتر العقاري للقطعة محل النزاع بعد التحقيق و بعد إستكمالها للإجراءات و الآجال المنصوص عليها في المرسوم السالف الذكر مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية.<sup>3</sup>

في قرار آخر صادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2008/04/23 جاء فيه : " و لما تبين لقضاة الموضوع إستنادا إلى العقود الرسمية المحتج بها من قبل المدعى عليهم و القسمة القضائية المصادق عليها بالحكم الصادر بتاريخ 1984/03/28 وما فصلت إليه الخبرة من أن هذه العقود مطابقة للأرض ميدانيا و أن الدفتر العقاري المحتج به و المؤسس عليها لا يتطابق ميدانيا بالنسبة للجزء المتنازع عليه من القطعة الأرضية فإنّ ذلك ينقص من حجية الدفتر العقاري و يجعله قابلاً للتعديل.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> بلميلود مبخوت، المرجع السابق، ص 70.

<sup>2</sup> صيفاوي سليمة، المرجع السابق، ص 205.

<sup>3</sup> القرار المؤرخ في 2004/04/21، تحت رقم 259635، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص الاجتهاد القضائي، الغرفة العقارية، الجزء الثالث، سنة 2010، ص 257.

<sup>4</sup> القرار الصادر في 2008 /04/23، تحت رقم 448919، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2008، ص 229.

يتبين لنا من خلال القرارين المشار إليهما أعلاه بأن البيانات المسجلة في الدفتر العقاري تكون مبنية على المسح و على نتائجها التي تعتبر أساس لتأسيس السجل العقاري، و كون الإجراءات تصبح سليمة و نتائج قانونية التي تكون محل قوة بالنسبة للحقوق العقارية<sup>1</sup>.  
يعتبر السبب في القرار الإداري حالة واقعية أو قانونية التي تسبق القرار التي تدفعه لإصداره<sup>2</sup> و يشترط في السبب شرطان:

- يجب أن يكون سبب القرار قائما و موجودا من تاريخ إصدار القرار فيجب أن تكون الوقائع قد وقعت حقيقة.

- الشرط الثاني يتمثل في أن يكون السبب صحيحا ومشروعا وفقا لما نص عليه القانون. فهنا إذا استندت الإدارة إلى سبب آخر غير السبب أو تلك المحددة يكون قرارها قابل للإلغاء لعدم مشروعية السبب<sup>3</sup>.

#### ثانيا: عيب إنعدام الاختصاص :

يعتبر هذا العيب من أكثر العيوب التي تصيب القرار الإداري لإعتباره من النظام العام و يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أن يثيره<sup>4</sup>. يقصد أيضا بعيب إنعدام الاختصاص عدم الصلاحية وهو

<sup>1</sup> صيفاوي سليمة، المرجع السابق، ص 205.

<sup>2</sup> زايد سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، مدرسة الدكتوراه ، القانون الأساسي و العلوم السياسية ،جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 37 .

<sup>3</sup> مهدي كمال، المرجع السابق ، ص 74.

<sup>4</sup> جرفي يمينة، المرجع السابق ، ص 14.

غياب القدرة القانونية على القيام بعمل معين ، و هو صدور القرار من موظف ليس له أي سلطة لإصداره طبقاً للقانون<sup>1</sup>.

فإذا صدر الدفتر العقاري من شخص غير المحافظ العقاري فيصبح الدفتر العقاري أكثر عرضة للإلغاء بمخالفة عدم الإختصاص الشخصي عملاً بالقاعدة القانونية المتفق عليها لا تفويض في الإختصاص، فالمحافظ العقاري هو المختص في إصدار الدفتر العقاري لا غيره<sup>2</sup>.

ينقسم الإختصاص إلى قسمين : عدم الإختصاص الجسيم و عدم الإختصاص البسيط

عدم الإختصاص الجسيم: هو ذلك الذي يؤدي إلى إنعدام القرار الإداري و إعتبره كأنه لم يكن.

عدم الإختصاص البسيط: هذا النوع لا يؤدي حتماً إلى<sup>3</sup>إنعدام القرار الإداري ، و إنما يؤدي إلى بطلانه أو إلغائه .

على عكس عدم الإختصاص الجسيم الذي يسقط حقه في المطالبة بإلغائه لفوات ميعاد الطعن.<sup>4</sup>

### ثالثاً : عيب المحل :

ينتمي عيب المحل أو بمفهوم آخر عيب مخالفة القانون إلى جل عيوب القرار الإداري.

يتبين للمدعي أن هناك من خالف القانون عند إعداد الدفتر العقاري ألا و هو المحافظ العقاري يجوز له أنيقوم برفع دعوى أمام القضاء.

يجب فقط أن يثبت المدعي النص القانوني الذي خالفه المحافظ العقاري لينتهي القاضي الإداري

<sup>1</sup>مهدي كمال ،المرجع السابق، ص 72.

<sup>2</sup>قناري ميلود، هميسي إسلام،المرجع السابق،ص 62 .

<sup>3</sup>مهدي كمال ، المرجع نفسه ،ص 72.

<sup>4</sup>المرجع نفسه، ص 73.

إمّا وفقا لما دَوّن في عريضة المدعي أو يرفض تماما العريضة لعدم التأسيس.<sup>1</sup>

الدفتّر العقاري يصدر بناء على وثائق المسح العام و على أساس ما صرح به الملاك.<sup>2</sup>

في حالة ما إذا قمنا بمخالفة قرار المحل يدفع إلى جعله منشوبا بعيب يسمى بعيب مخالفة القانون.

و من أبرز صور عيب المحل نجد:<sup>3</sup>

**1- المخالفة المباشرة للقاعدة القانونية:** هي الحالة الأكثر وصولا إلى العدم و في بعض

الأحيان نسميه بعدم المشروعية مقارنة لمحل التصرف أو القرار الإداري مثل : الغش في القانون , مخالفة إيجابية أو سلبية لقاعدة قانونية , مخالفة حجية الشيء المقضي فيه.

**2- الخطأ في تفسير القاعدة القانونية:** هنا يكون الخطأ عندما تفسر القاعدة القانونية من طرف

الإدارة و يكون هذا التفسير مخالفا لما ألحّ و أوصى عليه المشرع سواءا كان لحسن النية أو سوء النية.

المحافظ العقاري عند إغفاله في النصوص القانونية و عدم تطبيقها عند إتخاذه لقرار إداري كان من الواجب أن يبني على هذه النصوص و القواعد التي تم إغفالها.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>قادي مولود، هميسي إسلام، المرجع السابق، ص 63.

<sup>2</sup>بلميلود مبخوت، المرجع السابق، ص 71.

<sup>3</sup>شرايديرحانة، النظام القانوني للدعوى العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قسم عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2015، ص 28- 29.

<sup>4</sup>المرجع نفسه، ص 29.

رابعاً : عيب الشكل و الإجراءات: المقصود بهذا العيب هو المظهر الخارجي الموحى للقرار الصادر عن الجهة المختصة في شأن مخالفة الإدارة لشكل الدفتر العقاري و المحددة قانوناً<sup>1</sup>. يجوز الطعن بالإلغاء إذا لم يتم إصدار القرار الإداري في شكل معين و وفقاً للإجراءات المقررة قانوناً. كان المستفيدون من المستثمرات الفلاحية الغير متحصلين على العقد الإداري أصبحت حقوقهم غير موجودة بمقتضى قرارات إدارية لإخلالهم 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 المعاينة<sup>2</sup>. بإعتبار عيب الشكل و الإجراءات نموذج خاص يستبعد في الدفتر العقاري، فلا يتصور تقديم الدفتر العقاري دون إتمام جميع الإجراءات إلا أنه قديماً تم تسليم الدفتر العقاري قبل إتمام هذه الإجراءات، و من العموم أن تتم دعوى إلغاء الدفتر العقاري و يتم إلغاءه لغيابه و عدم صحة إجراءات تسليم الدفتر العقاري من دون إجراءات مسح الأراضي<sup>3</sup>. عليه عندما يلزم و يشترط القانون إجراء معين يجب على المحافظ العقاري أن يلتزم بالقيام به قبل أو بعد إصداره للقرار و إذا كان غير ذلك يؤدي إلى عدم القبول بالقرار الصادر عنه<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> بلميلود مبخوت، المرجع السابق، ص 71.

<sup>2</sup> نقلا عن جرفي يمينة، ص 14.

<sup>3</sup> جريدي أميرة، المرجع السابق ، ص 15 - 16.

<sup>4</sup> شراديد ربحانة، المرجع السابق، ص 28.

**خامسا : عيب الإنحراف بالسلطة و التعسف فيها:**

هو خروج الإدارة عن الهدف و المسعى التي وجدت من أجلها التحقيق الصالح العام فعلى المدعي في رفع الدعوى إلغاء الدفتر العقاري أن يثبت بأن هذا الأخير سلم لشخص آخر غيره لتحقيق مصلحة شخصية، و ليس عملا بالالتزامات الواجبة بها و في حالة ما إذا عجز إثبات ميول المحافظ العقاري للشخص الحائز على الدفتر العقاري سوف تتدخل الجهة القضائية برفض تلك الدعوى لعدم التأسيس<sup>1</sup>.

في نفس الموضوع إتجه الفقه الجزائري إلى تحقيق الغاية المشروعة لإستخدام الإدارة لسلطتها من أجل تحقيق غاية المصلحة العامة أو بهدف الذي حددها القانون و الذي منحه من أجل هذه السلطات<sup>2</sup>.

فلا يكفي أن يكون القرار الإداري صادرا من مختص و وفقا لقواعد و إجراءات و أن لا يكون مخالفا للأحكام الموضوعية في القانون، و لكن يجب أن يسعى مصدر القرار إلى تحقيق الغاية التي من أجلها منح سلطة إصداره،<sup>3</sup> فإذا كان العكس (خروج الإدارة عن هذه الغاية ) كان قرارها معيبا لعيب الإنحراف بالسلطة و إساءة إستعمالها<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>قادري مولود، المرجع السابق، ص 63.

<sup>2</sup>شرايد ربحانة، المرجع السابق، ص 29.

<sup>3</sup>مهدي كمال، المرجع السابق، ص 75.

<sup>4</sup>المرجع نفسه، ص 75.

## المبحث الثاني:

### المنازعات المترتبة عن عملية التحقيق العقاري وشهادة الحيابة

بما أن عملية التحقيق العقاري ترمي أساسا إلى إصدار سند ملكية عن طريق ممارسة حيابة قانونية تؤدي إلى إكتساب أحقية العقار عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام المنصوص عليها في القانون المدني.

في هذا المسعى فإن من أهداف عملية التحقيق معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية مراعاة للحقوق سواء حقوق الملاك والحائزين المجاورين بما فيها حماية أملاك الدولة و الجماعات المحلية والأوقاف وحتى ملتمس التحقيق، إذا أضى عليها حماية قضائية فأعطى القانون الحق في اللجوء إلى القضاء للطعن في هذه السندات أو في مقرر الترقيم و ذلك في حالة منح سند ملكية في إطار التحقيق العقاري بناء على تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة.<sup>1</sup>

بناء على ذلك سنتناول في المطلب الأول المنازعات المترتبة عن عملية التحقيق العقاري وفي المطلب الثاني شهادة الحيابة

## المطلب الأول:

### المنازعات المترتبة عن عملية التحقيق العقاري:

قد يؤدي التحقيق العقاري الميداني الذي يقوم به المحقق العقاري بعد تحليله للتصريحات والشهادات والإطلاع على الوثائق والقيام بمختلف التحريات إلى رفض الإعترا فبالحيابة

<sup>1</sup>بوشامة يوسف، معمش حفيظ، المرجع السابق، ص55.



وإيداع الملف ومحاضر التحقيق إلى مسؤول الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا وقد يفضي التحقيق إلى إثبات ملكية الحائز عن طريق الحيازة.<sup>1</sup>

بناء عليه فالقاضي الإداري قد يختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري متى تعلق الأمر بالمطالبة بإلغاء مقرر رفض الترقيم العقاري والدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري المختص إقليميا ودعوى إلغاء الترقيم العقاري. و نستعرض ذلك فيما يلي:

### الفرع الأول:

#### دعوى إلغاء مقرر رفض الترقيم العقاري

إذا كانت نتيجة التحقيق العقاري سلبية، يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بإعداد مقرر رفض الترقيم العقاري ويتم تبليغه إلى الطالب في حالة الإجراء الفردي أو إلى الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة الإجراء الجماعي في أجل لا يتعدى 6 أشهر من تاريخ إيداع طلب فتح التحقيق العقاري<sup>2</sup>.

يمكن للطالب رفع دعوى إلغاء مقرر رفض الترقيم العقاري أمام المحكمة التي يقع بدائرة اختصاصه العقار محل التحقيق العقاري ضد وزير المالية الذي يمثله مدير الحفظ العقاري الولائي مع مراعاة الأجل القانوني لرفع الدعوى المحددة بأربعة أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ القرار و ذلك بموجب المادة 829 من ق إ م إ التي تنص: "يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية ب 4 أشهر

<sup>1</sup> عياد وهاب، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، علوم في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، قسنطينة، 2018، ص 130.

<sup>2</sup> بوشامة يوسف، معمش حفيظ، المرجع السابق، ص 71.

يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي.

كما ينبغي أن يؤسس طلب الإلغاء على أحد عيوب القرار الإداري<sup>1</sup>. للقضاء بإلغاء مقرر الترقيم العقاري الصادر عن المدير الولائي للحفظ العقاري، كما يجب إرفاق العريضة الإفتتاحية بالقرار المطعون فيه أي مقرر رفض الترقيم العقاري تحت طائلة عدم القبول ما لم يوجد مانع مبرر. ليتمكن القاضي الإداري من بسط رقابته على القرار محل الطعن وتقدير مشروعيته من عدمها.

## الفرع الثاني:

### الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري المختص إقليمياً:

تقتضي المادة 16 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية ج، ر، ع، 51 سنة 2007 على المحافظ العقاري أن يقوم بالترقيم العقاري بمعنى

شهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق في السجل العقاري وذلك بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة.<sup>2</sup>

يتم إعداد سند الملكية بعد الشهر ثم يرسله إلى مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يتولى تسليمه لصاحب طلب التحقيق. هناك حالتين لرفع دعوى ضد المحافظ العقاري:

<sup>1</sup> ابن طالب زريقة، التحقيق العقاري كآلية لاكتساب الملكية العقارية الخاصة، مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2019، ص 61.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 61.

**الحالة الأولى:** عندما يرفض المحافظ العقاري عملية إجراء الإيداع الخاص بمقرر الترقيم العقاري

مسببا رفضه على إحدى الحالات المنصوص عليها في المادة 100 من المرسوم رقم 76 -

63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ففي هذه الحالة لم يبق

للمستفيد من مقرر الترقيم العقاري إلا الطعن قضائيا أمام المحكمة الإدارية<sup>1</sup>. المختصة إقليميا في

قرار رفض الإيداع على أساس إعتبار قرار رفض الإيداع الصادر من المحافظ العقاري قرارا

إداريا شريطة أن يكون المدعي ممثلا بمحام وجوبا تحت طائلة عدم القبول عملا بنص المادة

826 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مع الإشارة إلى أن تمثيل الدولة والأشخاص

المعنوية العامة سواء بصفة مدعية أو مدعى عليها بمحام غير وجوبي طبقا للمادة 827 من

قانون إجراءات المدنية و الإدارية.

يستوجب في كل الأحوال إرفاق نسخة من القرار محل دعوى الإلغاء مع العريضة الإفتتاحية

للدعوى تحت طائلة عدم قبول ما لم يوجد مبرر شرعي، وهذا بغية تمكين المشرع القاضي

الإداري من بسط رقابته على القرار محل الطعن وبالتالي تقرير مدى مشروعيته من عدمها.<sup>2</sup>

**الحالة الثانية:** تتمثل في قيام المحافظ العقاري بشهر الترقيم العقاري للحائز المستفيد من إجراء

التحقيق العقاري، رغم وجود سند ملكية مشهر لفائدة الغير، فيحق للمالك الحقيقي رفع دعوى

قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري،<sup>3</sup> مع وجوب رفع دعوى

<sup>1</sup>رحايمية عماد الدين، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة الفكر، العدد التاسع، كلية الحقوق

والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ص114.

<sup>2</sup>بن طالب رزيفة، المرجع السابق، ص 62.

<sup>3</sup>حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص178.

المسؤولية في أجل سنة تبدأ من تاريخ إكتشاف الفعل الضار تحت طائلة سقوط المطالبة القضائية.

عند المطالبة بالتعويض تكون الدولة مسؤولة عن الخطأ الذي إرتكبه المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه والذي سبب ضرراً للغير طبقاً لنص المادة 23 من الأمر رقم 74-75 لأن المسؤولية هنا تقوم على أساس فكرة الضمان فهو يعمل لحسابها كما تصرف في هذه الحالة بموجب السلطات الولائية المخولة له، وعليه يجب أن تتحمل كافة الأضرار المترتبة عن أخطائه طالما علاقة التبعية لا تزال قائمة. هذا لا يكون إلا في حالة الأخطاء الوظيفية العادية.

لأن الأخطاء الجسيمة التي يرتكبها المحافظ العقاري تجيز للدولة الرجوع عليه بما دفعته من تعويض، من خلال رفع دعوى إدارية من طرف مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً ضده، متى حصل الطرف المضرور على تعويض من قبل الدولة حتى يتسنى لها الرجوع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض، فتخضع شروط رفع دعوى إلى أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على إعتبار قانون الشهر العقاري لم يتضمن شروط وإجراءات ممارستها.<sup>1</sup> وعليه ترفع دعوى التعويض في أجل سنة من تاريخ إكتشاف الضرر، وإلا سقطت الدعوى بعد مرور 15 سنة حسب القواعد العامة.

<sup>1</sup> ابن طالب رزيفة، المرجع السابق، ص 62.

### الفرع الثالث :

#### دعوى إلغاء الترقيم العقاري المشهر

يؤدي التحقيق العقاري الإيجابي إلى إثبات ملكية الحائز عن طريق الحيازة والتقدم المكسب و بالنتيجة يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقار الولائي على أساس المحضر النهائي المنصوص عنه بالمادة 13 من قانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 مقررًا بالترقيم العقاري بإسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري محافظ أو يرسل إلى المحافظ العقاري قصد التنفيذ من خلال شهر هذا الإجراء "الترقيم بالسجل العقاري طبقًا للمادة 16 من نفس القانون 07-02 وعلى أساس ذلك بعد سند الملكية المحدد بالنموذج الملحق بالمرسوم 07-02 المؤرخ في 19/05/2008<sup>1</sup>.

غير أنه بمجرد إكتشاف أن هذا الترقيم على أساس تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة لمدير مصالح الحفظ العقاري الولائي الحق في رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة من أجل إلغاء الترقيم العقاري للمعني طبقًا للمادة 18 من قانون 07-02 مع تقديم شكوى جزائي أمام السيد وكيل الجمهورية طبقًا للقواعد العامة لقانون العقوبات، ومن هنا تبين لنا هذه المادة تبين مدى إرتباط القاضي الإداري بالقاضي الجزائي و مدى إنسجام هذا النص والقواعد العامة<sup>2</sup>. كما أن المادة 17 من قانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري أن ترفع دعوى إلغاء مقرر رفض الترقيم العقاري خلال الآجال المقررة قانونًا.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>محمودي عبد العزيز، التحقيق العقاري كآلية جديدة لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة، مجلة الإدارة و التنمية للبحوث و الدراسات، العدد الثالث، جامعة سعد حلب، بلية، ص 113.

<sup>2</sup>المرجع نفسه، ص 113.

قد حدّدت المادة 829 من ق إ م إ أجل الطعن في المقررات المذكورة أعلاه بأربعة أشهر، يسري ابتداء من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من مقرر رفض الترقيم العقاري المشهر أو بنسخة من مقرر رفض إجراء الإيداع الخاص بمقرر الترقيم العقاري، ولا يجوز الإحتجاج بأجل الطعن المنصوص عليه في المادة 829 من نفس القانون إلا إذا أُشير إليه في تبليغ المقرر المطعون فيه وينقطع أجل الطعن في حالة ما إذا تم الطعن في المقرر أمام جهة قضائية إدارية مختصة أو في حالة طلب المساعدة القضائية أو في حالة وفاة المدعي أو تغيير أهليته ، أو في القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ، عملاً بالمادتين 831 و 832 من نفس القانون.<sup>2</sup>

بموجب المادة 816 من ق إ م إ يجب أن ترفق الدعوى الإدارية بنسخة من المقرر موضوع دعوى الإلغاء ما لم يوجد مانع من تقديمه بسبب إمتناع المديرية الولائية للحفظ العقاري من تمكين المدعي من نسخة من هذا المقرر . و في هذه الحالة<sup>3</sup>، يأمر القاضي مدير الحفظ العقاري بتقديم نسخة من المقرر في أول جلسة، و يستخلص النتائج القانونية المترتبة من هذا الإمتناع.

حسب نص المادة 819 من ق إ م إ، على وجوب أن تتضمن عريضة الدعوى الإدارية الرامية إلى إلغاء مقرر رفض الترقيم العقاري أو إلغاء الترقيم العقاري المشهر أو إلغاء مقرر رفض إجراء الإيداع الخاص بمقرر الترقيم العقاري، البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من نفس القانون تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلاً وتشمل هذه البيانات الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى. إسم ولقب المدعي و موطنه و الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي المدعى

<sup>1</sup> ابن طالب رزيقة، المرجع السابق، ص 62-63.

<sup>2</sup> عياد وهاب، المرجع السابق، ص 126.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص 129.

عليه ومقره الإجتماعي وصفة ممثله القانوني وعرض موجز للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى والإشارة عند الإقتضاء إلى المستندات و الوثائق المؤيدة للدعوى<sup>1</sup>.

## المطلب الثاني:

### منازعات شهادة الحيابة

شهادة الحيابة هي مقرر إداري يكتسي طابعا رسميا يثبت للحائز حقه للحيابة على العقار محل الشهادة بعدم إتمام إجراءات التسجيل والإشهار. وأن هذه الشهادة لا ترقى إلى سند الملكية إلا أنه يمكن أن تشكل سندا قويا لإكتساب الملكية وهذا عن طريق التقادم المكسب<sup>2</sup>.

يطرح لشهادة الحيابة طابع قانوني كسند حيازي مؤقت قائم على تصريح شرفي للحائز مدعم بشهادة الشهود وهذا ما إنجر عنه ترتب صلاحيات هامة للمستفيد.

كما تميز إعدادها وتسليمها بالإجراءات الإدارية السريعة والبسيطة وتمنح للحائز حق الإستعمال والإستغلال أي التمتع، إضافة إلى بعض الصلاحيات والتصرفات العامة التي لا تعترف بها إلا للمالك ما عدا الناقله للملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى مما قد تشكل ضرر للمالك الحقيقي عند الظهور<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> عياد وهاب، المرجع السابق، ص 130

<sup>2</sup> ضيف أحمد، اكتساب الملكية العقارية بالتقادم في ضوء مستجدات القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، فرع القانون الخاص، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، سنة 2016، ص 278.

<sup>3</sup> زايد سيدي علي، المرجع السابق، ص 83.

تنص المادة 6 من المرسوم رقم 91-254 المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها على "تودع العريضة المتضمنة إعداد شهادة الحيازة و تسليمها لدى المصلحة المعنية بالبلدية. يجب أن تتضمن العريضة كل البيانات المفيدة حول طبيعة العقار محل الحيازة وقوامه ومساحته ووضعيته وكذا هوية الحائز أو الحائزين وتبين عند اللزوم الحقوق والأعباء التي قد يكون العقار محملا بهما مع تعيين المستفيدين.<sup>1</sup>

وبما أن شهادة الحيازة لا ترقى إلى مرتبة عقد الملكية وهي مجرد واقعة مادية لا غير فإن إمكانية ظهور المالك الحقيقي وإقامته لدعوى الإستحقاق وارد جدا<sup>2</sup>. في هذا المطلب سنقوم بدراسته في فرعين ، الفرع الأول شروط رفع دعوى الحيازة ، و ك فرع ثاني سندرس آثار دعوى الحيازة.

---

<sup>1</sup>المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري،الجريدة الرسمية العدد 36 ،المؤرخة في 31/01/1991،ص1365.  
<sup>2</sup>زين العابدين رحمان، دور شهادة الحيازة في تطهير الوضعية العقارية، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق ،جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2015، ص 40.



## الفرع الأول:

### شروط رفع دعوى الحيابة

تعد عملية الإعتراف بالملكية العقارية في نظر القانون رقم 07-02 مؤسسة على الحيابة القانونية الصحيحة التي أدت إلى إكتساب العقار عن طريق التقادم المكسب طبقاً لأحكام الحيابة الواردة في القانون المدني<sup>1</sup>.

لكي تصبح الحيابة صحيحة منتجة لآثارها القانونية وتكون سبب من أسباب كسب الملكية بالتقادم وفقاً للقانون المدني، يجب أن تكون خالية من العيوب المنصوص عليها في المادة 808 من القانون المدني التي نصت على أن: "لا تقوم الحيابة على عمل يأتيه الغير على أنه مجرد رخصة أو على عمل يتحمله على سبيل التسامح".

أما إذا إقتزنت الحيابة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها أي لبس فلا يكون لها أثر إتجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيابة<sup>2</sup>.

عملاً بأحكام المادة 2/8 من المرسوم رقم 91-254 يشترط في طالب شهادة الحيابة أن يكون حائزاً بمفهوم المادة 4/3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبعد صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد بموجب القانون رقم 08-09 في 25 فيفري 2008.

---

<sup>1</sup> لبقة فريد، التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري، (طبقاً للقانون رقم 02/07 و المرسوم التطبيقي له)، أستاذ مساعد بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، د س ن ، ص 299.

<sup>2</sup> بوترة زينب، الحيابة في القانون المدني، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2019، ص18.

كلما توافرت شروط الحيازة القانونية يمكن حماية هذه الأخيرة عن طريق الدعوى التي أقرها  
المشرع من خلال قواعد القانون المدني أو قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنقسم بدورها  
إلى شروط موضوعية وأخرى شكلية.  
و فيما يلي نستعرض هذه الشروط .

### أولاً: الشروط الموضوعية:

إضافة إلى إستيفاء الحيازة لركنيها المادي والمعنوي يجب على ذلك أن تتوفر على شروط  
صحتها بحيث يجب أن تكون الحيازة<sup>1</sup> هادئة، متصلة، علنية وغير مجردة من الموجب القانوني،  
خالية من الإلتباس أو يكون المدعي حائزاً<sup>2</sup> .

**1- أن يكون المدعي حائزاً:** يشترط في طالب الحيازة أن يكون حائزاً بمفهوم المادة 524 من ق إ  
م إ و التي نصت: " يجوز رفع دعاوى الحيازة فيما عدى دعوى إسترداد الحيازة ،ممن كان حائزاً  
بنفسه أو بواسطة غيره لعقار أو لحق عيني عقاري أو كانت حيازته هادئة وعلنية ومستمرة لا  
يشوبها إنقطاع وغير مؤقتة دون لبس وإستمرت هذه الحيازة لمدة سنة على الأقل" .  
تطبيقاً لنص الفقرة الثانية من المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 أن يكون طالب الشهادة  
الحيازة حائزاً بمفهوم المادة 424 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية<sup>3</sup> . الشروط التي تؤكد لها  
هذه المادة زيادة إلى شرط الإستمرارية لمدة سنة على الأقل<sup>4</sup> .

<sup>1</sup> زين العابدين رحمانى، المرجع السابق، ص 8.

<sup>2</sup> سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، 2002، ص 58.

<sup>3</sup> تقابلها المادة 524 من قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

<sup>4</sup> عياد وهاب، المرجع السابق، ص 24.

2- أن تكون الحيازة علنية: يشترط في الحيازة أن تكون ظاهرة، أما من يعم إلى الإنتفاع بالشيء

المحاز سرا فلا يجوز له التمسك بصحة حيازته ضد من كان يخفي عنهم هذا السر لكون الحيازة

التي يظهر عليها الكتمان تكون قائمة على الشك و لا يجوز التمسك بها في مواجهة الغير<sup>1</sup>.

3- أن تكون الحيازة هادئة: يقصد بهدوء الحيازة قدرة الحائز على الإنتفاع بالعقار المحاز دون أن

يلجأ إلى القوة والعنف. وإذا كان هناك نزاع أو تخالف بين الحائز والمالك فتقطع الحيازة كذلك<sup>2</sup>،

أما إذا أصبح هناك إكراه أو عنف فتتحول الحيازة الهادئة إلى حيازة مغتصبه و نفس الأمر إن

كان الإكراه ماديا أو معنويا و قام به الحائز بنفسه أو شخص آخر لحساب الحائز، و يقصد

بالهدوء ألا يكون الحائز حصل على الحيازة بإكراه ضد الحائز السابق فإذا كانت هناك قوة تكون

حيازته مشوبة بعيب الإكراه ولا تنتج آثارها ولا تصلح للتقادم<sup>3</sup>.

4 - أن تكون الحيازة متصلة: كل حيازة تتقطع لمدة سنة تؤدي إلى إلغاء سنوات الحيازة

السابقة وتكون هذه الأخيرة متصلة<sup>4</sup> عندما يعين توالي أعمال السيطرة المادية من الحائز على

العقار الموحد في فترات متصلة، فإذا لم يتحقق هناك إنقطاع فإن الحيازة تصبح متقطعة وغير

مستمرة ولا تصلح أساسا لحماية الحائز لا بدعاوي الحيازة ولا للتملك بالتقادم المكسب<sup>5</sup>.

<sup>1</sup>زين العابدين، المرجع السابق، ص9.

<sup>2</sup>ALOUI Amar, propriété et régime foncier en Algérie

(Foncier), 7ème Edition, Algérie, 2013, p. 36.

<sup>3</sup>بوترعة زينب، المرجع السابق، ص 18-19.

<sup>4</sup>زين العابدين رحمان، المرجع السابق، ص9.

<sup>5</sup>ALOUI Amar, Ibid, p. 37.

5 - أن تكون الحيازة غير مجردة من الموجب القانوني: هو أن تكون الحيازة مستندة إلى سبب

قانوني مما يعني أن الحائز يجب أن يستند في حيازته إلى سند قانوني يبرر حيازته حتى ولو

كان هذا السند معيبا أو يتصرف كأنه مالك للعقار أو الحق العيني العقاري الذي يحوزه<sup>1</sup>.

6- أن تكون الحيازة خالية من الإلتباس: تكون الحيازة مشوبة بعيب اللبس إذا إشتبه فيها عنصر

القصدي، فعيب اللبس يصيب الركن المعنوي للحيازة مقارنة بالعيوب الأخرى التي تصيب الركن

المادي فلا يعرف إذا كان الحائز يحوز لنفسه أو يحوز لحساب غيره<sup>2</sup>.

### ثانيا: الشروط الشكلية:

ضمن المشرع الجزائري في المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المحدد لكيفيات

وإعداد شهادة الحيازة وتسليمها أحكام تتضمن كيفية إعداد وتسليم شهادة الحيازة<sup>3</sup>.

إضافة إلى الشروط المتعلقة بالوضعية القانونية للعقار لإعداد شهادة الحيازة القانونية وفقا لنص

المادة 2/2 من المرسوم رقم 91-254، لا تقبل العريضة إلا إذا كانت الحيازة ممارسة وفقا لأحكام

المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية منذ سنة على الأقل وكان الأمر متعلقا بأراضي

الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها وتقع في بلدية أو جزء من بلدية لم يتم مسح الأراضي

فيها<sup>4</sup>. وهذه الشروط هي:

<sup>1</sup>كبار ربيع، زكراوي عبد الله، شطبي رضوان، لكسبير ياسين، دعوى الحيازة، عرض في مجزوءة المنازعات العقارية، جامعة الحسن الثاني، عين الشق، د ب ن، 2019، ص 10.

<sup>2</sup>قواتيخ احمد، المرجع السابق، ص 95.

<sup>3</sup>ضيف احمد، المرجع السابق، ص 264.

<sup>4</sup>بوشامة يوسف، معمش حفيظ، المرجع السابق، ص 49.

**1 - شرط المدة:** هو أن تكون الحيابة قد إستمرتحيابته للعقار او الحق العيني العقاري مدة سنة

على الأقل قبل التعرض لها بدون إكراه أو عنف. وقد أكد المجلس الأعلى سابقا محكمة العليا

حاليا على مدى أهمية هذا الشرط. المحكمة لما إستنتجت من شهادة الشهود توافر عناصر الحيابة

طبقا لمقتضيات الفصلين 166 و 167 ولم تحقق معهم حول مدة الحيابة وتاريخ الإخلال بها تكون

قد عللت قرارها تعليلا ناقصا و عرضة للنقض<sup>1</sup>.

يفهم مما سبق أنه لا يمكن ممارسة دعاوى الحيابة إلا إذا حاز الشخص عقارا أو حق عيني

عقاري مدة سنة على الأقل .

**2 - عدم جواز الجمع بين دعوى الحيابة وبين دعوى الملكية:** الهدف من شرط عدم الجمع بين

دعوى الحيابة وبين دعوى الملكية هو تحقيق الغاية من دعاوى الحيابة ألا وهي حماية الحيابة في

ذاتها بغض النظر عن أصل الحق لأن تعرض القاضي لأصل الحق قد يؤدي إلى الحكم على

الحائز .إعتمادا على ملكية الخصم رغم ثبوت الحيابة وتوفرها على الشروط القانونية المطلوبة وهو

ما يتعارض مع الغرض المقصود من دعاوى الحيابة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> قرار عدد 475 صادر بتاريخ 7مارس 1995 ،ملف عقاري رقم 90 /6948 منشور يعرض بعنوان "دعوى الحيابة

والاستحقاق"، ماستر الأسرة والتوثيق، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، فاس، 2017، ص8.

<sup>2</sup>كبار ربيع، زكراوي عبد الله، شطبي رضوان، لكسيير ياسين، المرجع السابق.، ص 11.

## الفرع الثاني:

### آثار دعوى الحيابة

سنحاول من خلال هذا المطلب إستعراض أنواع الأحكام الصادرة في دعوى الحيابة والتي تختلف من أنواع الأحكام الصادرة في دعوى الحيابة المدروسة أولاً، ثم ثانياً سنقوم بدراسة حجية الحكم الصادر في دعوى الحيابة.

#### أولاً: أنواع الأحكام الصادرة في دعوى الحيابة:

بعد إستكمال إجراءات المحاكمة وإستعمال وسائل التحقيق أو الوقوف على عين المكان وغيره من الآليات التي سبقت الإشارة إليها أعلاه: فالحكم في دعوى الحيابة له فرضيتين :

**الفرضية الأولى:** إذا تبين للمحكمة أثناء سريان دعوى الحيابة من هو الحائز الحقيقي للعين فإنها تقضي له بإستحقاق حيازته وتقضي على خصمه بعدم التعرض له بأي نوع من أنواع التعرض.  
**الفرضية الثانية:** هي الحالة التي يدعي فيها كل من المدعي والمدعى عليه بأنه حائز للعقار. وكل منهما يؤكد إدعائه بأدلة تفيد ذلك ورغم كل ما كل ما للمحكمة من آليات التحقيق إلى أنها في الكثير من الحالات لا تتوصل إلى الحائز الفعلي<sup>1</sup>.

#### ثانياً: حجية الحكم الصادر في دعوى الحيابة:

تطبيقاً للقواعد العامة في حجية الأمر المقضي للحكم الصادر في الحيابة حجية الأمر المقضي بالنسبة لما فصل فيه من دعوى ونتيجة لهذا إذا رفع شخص دعوى وخسر الدعوى فإنه لا

<sup>1</sup> كبار ربيع، زكراوي عبد الله، شطبي رضوان ، لكسبير ياسين ، المرجع السابق، ص 19.

يستطيع أن يعود فيرفع نفس الدعوى مرة أخرى والحجية قاصرة على الدعوى التي فصل فيها الحكم.<sup>1</sup>

لازلت تثير حجية الأحكام الصادرة في دعوى الحيابة العديد من الإشكالات وللتقرب من فهمها تستعمل على مقاربتها من خلال دعوى الملكية أولاً ومن خلال مقاربتها وباقي دعاوى الحيابة الأخرى ثانياً.

### 1- حجية الأحكام الصادرة في دعوى الحيابة في مواجهة دعوى الإستحقاق:

ليس للأحكام الصادرة في دعوى الحيابة حجية في مواجهه دعوى الإستحقاق. ذلك أن دعوى الإستحقاق تختلف عن دعوى الحيابة من حيث الموضوع، ولذلك فإن المحكمة المعروض عليها دعوى الملكية أن تقضي لمن خسر دعوى الحيابة بالحق في الإستحقاق بالتساوي، بل إن المحكمة عندبتها في دعوى الإستحقاق تتجاهل كل ما قرره قاضي الحيابة سواء من حيث الحكم أو القرارات أو الأدلة المثبتة للحيابة.<sup>2</sup>

### 2 - حجية الأحكام الصادرة في دعوى الحيابة في مواجهه باقي دعاوى الحيابة:

في حجية الحكم القاضي بالحيابة في مواجهة باقي دعاوى الحيابة لا يعتد بالحكم الأول إلا فيما يخص التقرير الذي يوفر الحيابة من عدمها لأخذ الطرفين، فإذا صدر حكم في الدعوى بأن الحيابة المعتد بها لا تتوفر فيها الأوساط المتطلبة قانوناً فهنا، لا يجوز رفع دعوى جديدة لحماية هذه الحيابة. على عكس ذلك إذا حكم برفض دعوى إسترداد الحيابة على أساس أن الحيابة لم

<sup>1</sup>فتحي والي، الوسيط في قانون القضاء المدني، دراسة لمجموعة المرافعات وأهم التشريعات المحكمة لها، الطبعة الثانية، دار النشر، النهضة العربية، مصر، 1981، ص129.

<sup>2</sup>عبد الحكيم فوده، محامي بالنقض، أحكام دعاوى حماية الحيابة، منشورات دار الفكر الجامعي، دبن، دسن، ص 39.

تسلب، فلا يوجد ما يمنع من رفع دعوى منع التعرض على أساس وجود تعرض مادي لكنه لم يصل حد سلب الحياة<sup>1</sup>.

كذلك من الأثر المترتب عن الحكم القاضي بإسترداد الحياة إمكانية المطالبة بالتعويض من ضرر للحائز ولا يقضي بهذا التعويض إلا إذا تمت المطالبة به. وفي حالة رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة قد تقضي المحكمة بالتعويض ضد حائز الغير الشرعي مع إلزامه بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه.<sup>2</sup>

لكن مجمل القول أنه في هذه الفرضية لا يخرج عن ثلاث حلول:

**الحل الأول:** تقضي المحكمة ببقاء الحياة لهما معا وفي نفس الوقت و إبقاء الحالة على ما كانت عليه ودعوة المتضرر لممارسه دعوى الإستحقاق لفض النزاع.

**الحل الثاني:** أمرت المحكمة بحراسة قضائية على العين المتنازع فيه وإسناد الشيء إلى جهة تعينها المحكمة ومنع الأطراف من التصرف في العين إلى حين صدور حكم في دعوى الإستحقاق وذلك عند رؤية القاضي أن مصلحة الدعوى والأطراف في حرمتهم معا من التصرف في العين تفاديا لأي نزاع.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> كبار ربيع، زكراوي عبد الله، شطبي رضوان، لكسيير ياسين، المرجع السابق، ص 20.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 20.



**الحل الثالث:** تستند المحكمة إلى أحد أطراف الدعوى في حالة ظهر لها رجحان أدلته مع إلزامه بتقديم حساب عن الثمار إذا تعلق الأمر بأرض يتم زرعها أو ما شابه ذلك.

يرى الفقه أنه في حالة الحكم بوضع العين تحت الحراسة القضائية لأحد الأطراف أو إسنادها في أن يصدر القاضي أثناء سريان الدعوى حكماً تمهيدياً أو عند إصداره لحكمه النهائي بإلزام الطرف الأول باللجوء إلى دعوى الإستحقاق بل وتحديد أجل له لمباشرة هذه الدعوى تحت طائلة زوال الحراسة القضائية وإبقاء الحالة على ما كانت عليه قبل مباشرة دعوى الحيابة<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> كبار ربيع، زكراوي عبد الله، شطبي رضوان، لكسيير ياسين، المرجع السابق، ص 20.

إتضح لنا من خلال دراسة الفصل الثاني بخصوص ما يتعلق بالمنازعات العقارية المرفوعة أمام القاضي الإداري. والتي يختص بالنظر فيها وخصوصا فيما يتعلق بالملكية العقارية والمنازعات المترتبة عن الحيابة ودعاوى الإلغاء والإبطال.

في إطار دراستنا حول المنازعات العقارية أمام القاضي الإداري تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين : المبحث الأول تم التطرق فيه إلى دعوى إلغاء الدفتر العقاري الذي يعتبر سند إداري على أساس أنه تصرف قانوني صادر من طرف المحافظة العقارية المختصة إقليميا والشروط الواجب توافرها لرفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري تحت طائلة عدم القبول.

أما في المبحث الثاني تطرقنا فيه إلى المنازعات المترتبة عن عملية التحقيق العقاري بالنسبة لدعوى إلغاء مقرر رفض الترقيم العقاري فإنّ هذا المقرر قابل للطعن فيه أمام القضاء الإداري خلال أجل 4 أشهر تسري ابتداء من تاريخ تبليغ هذا المقرر.

بالإضافة إلى الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري المختص إقليميا وبذلك تكون الدولة مسؤولة عن الخطأ الذي إرتكبه المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه والذي تسبب بضرر للغير. كذلك دعوى إلغاء الترقيم العقاري التي يرفعها مدير الحفظ العقاري الولائي في حالة إكتشاف إستفادة طالب التحقيق بناء على تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة.

خاتمة

أصبح العقار المملوك للهيئات الإدارية أو الأفراد يثير عدة نزاعات وهذا يعود أساسا إلى عدم الإعتناء بعملية المسح العقاري هذا من جهة ،ومن جهة أخرى يعود إلى عدم مواصلة تنفيذ النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالمسح بسبب التضارب في مجال الأملاك العقارية الذي يظهر في مصالح الشهر العقاري التي تتولى إشهار عقود على أملاك سبق إشهارها بعقود رسمية ، مثل عقود الشهرة التي ظهرت في المرسوم 83/ 352 المتضمن إجراءات التقادم المكسب و اعداد عقد الشهرة و المتضمن إقرار بالملكية العقارية الملغى بموجب القانون رقم 07- 02 ، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري. ليحل محله سند الملكية وذلك نظرا لسلبياته والإشكالات التي أثارها في الواقع العملي، فالغرض منه إجراء تحقيق دقيق ومفصل إلا أنه رغم الإجراءات العملية التي تكون تحت إشراف الدولة لتجنب الغش والتعدي على الأملاك نظرا للسلبيات التي تتمثل في طول وتعقيد الإجراءات وذلك لنقص المحققين العقاريين المختصين وكثرة الملفات.

فالقاضي العادي يتدخل في إثبات الملكية والحياسة لتكريس الحق العقاري كشهادة الحياسة والتحقيق العقاري أو الدفتر العقاري وشهادة الترقيم العقاري.

كما أن القاضي الإداري يختص في ذات النزاعات عندما تكون الإدارة طرفا فيه بغرض إلغاء أو إقرار السندات التي تثبت هذه الحقوق، أو تنفيذها عند نظره في المنازعة المتعلقة بشهادة الحياسة أو شهادة الملكية العقارية أو عند الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري أو قرارات المحافظ العقاري برفض الإيداع والإشهار.

كذلك ينظر القضاء العادي والقضاء الإداري في المنازعة العقارية بموجب الإختصاص الذي خوله القانون لكليهما، غير أنه تبرر حالات في الواقع القضائي تطرح تنازع بين تلك الجهات للفصل

في هذا النوع من المنازعة ومر ذلك بتعدد المنازعات العقارية بتعدد القوانين المنظمة لها وتشعبها، أين يصعب على الجهات القضائية بنوعها الإلمام بها في غياب نظام تخصص القضاة من ناحية و كثرة تدخلات الإدارة بالتنظيم والضبط في الميدان العقاري من ناحية أخرى، تشكل محكمة التنازع ضابط الفصل في الميدان العقاري القضائية باعتبارها هيئة قضائية سامية تضمن السير الحسن لنظام القضاء المزيج الذي تشكل قمة هرمة.

من الملاحظ أن المشرع الجزائري لم ينص على الجهة القضائية المختصة في مجال المنازعات العقارية بصفة دقيقة، بحيث كان من الأجدر لو ترك المجال أمام المتقاضي في المنازعات الإدارية و في غالب الحالات يتبين عدم قدرة المشرع الجزائري على تحديد الجهة القضائية صاحبة الاختصاص. حيث في كثير من الأحيان يستعمل تعابير عامه لا يمكن أن تنطبق في الواقع إلا بجهد كبير مثل: القوانين المنظمة للملكية العقارية العامة، حيث يظهر جليا عدم وضوح الجهة المسيرة من الجهة المالكة، مما ينتج صعوبة أمام الشخص العادي الذي يريد منازعة الإدارة .

أما من ناحية الاختصاص الموضوعي فيه الكثير من الإشكالات لعدم إتباع المشرع الإصدارات القانونية بالتسلسل هذا الأمر يجب إعادة النظر فيه ضف إلى ذلك وجوب تحديد أنواع القرارات الإدارية القابلة للطعن فيها أمام القضاء الإداري.

بينما من ناحية التخصص من الملاحظ منه أن القضاء الإداري يعاني من إفتقار إلى خاصية التخصص بحيث يفصل القاضي الإداري في جميع القضايا الإدارية علي تنوعها وتعددتها هذا الأمر الذي يصعب عليه الإلمام بجميع المجالات وخصوصا في المجال العقاري.

بناء على كل هذا يمكن لنا أن نقدم بعض الحلول أو النتائج للعمل و النظر فيها مستقبلا :

1-تكوين قضاة متخصصين في المنازعات العقارية يتوزعون عبر مختلف الجهات القضائية عادية كانت أم إدارية.

2 -الإعمال على خلق محاكم عقارية إدارية لفض النزاعات المتعلقة بالمادة.

3 -إصدار نص أو نصوص قانونية موحدة للملكية العقارية والفصل فيه فصلا دقيقا.

4-يجب تقرير حق الملكية العقارية بوسائل وأدوات ناجحة تحميه، سواء تتعلق بالنصوص

القانونية أو الدعاوي الرامية إلى درء الإعتداء الواقع مع الغير إدارة أوفردا.

5-القيام بدورات وملتقيات جهوية و وطنية وأيام دراسية على مستوى الجامعات أو الندوات أو

على مستوى المحاكم الإدارية، من أجل وضع حلول للمشاكل الناجمة عن طريق تطبيق هذه

القوانين.

6-إنشاء معهد وطني من أجل القيام بدراسة القانون العقاري، وكذا المنازعات العقارية المتعلقة

به .

في الأخير وجب على المشرع التركيز في تبني حكمة شاملة في المجال العقاري بمختلف أنواعه

هو ما يستوجب نظاما متكاملا مبنيا على حسن التدبير والتشارك بين المشرع والقاضي للوصول

لرؤية إستراتيجية موحدة لتسيير العقار والإنتفاع به .

تم بحمد الله و عونہ

ملاحق

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : بجاية

دائرة : أوقاس

بلدية : تيزي نبربر

قرار رقم: ...../...../2016.

## شهادة الحيازة

(تطبيقا للقانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، المتضمن التوجيه العقاري)

رقم: 151 من سجل العقود لسنة 2016.

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية تيزي نبربر،

بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية.

- بمقتضى الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 و المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

- و بمقتضى الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

- و بمقتضى القانون رقم 30-90 المؤرخ في 14 جمادي الأول عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 15 محرم عام 1412 الموافق 27 جويلية سنة 1991، الذي يحدد كفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 و المتضمن التوجه العقاري.

- و بمقتضى محضر إثبات غياب الاعتراض على إعداد شهادة الحيازة، المحرر من طرفنا

نحن بتاريخ: 2016/05/13

و بمقتضى مخطط العقار المرفق بنسخة من هذه الشهادة.

## يقرر مايلي:

المادة الأولى: يعترف بصفة الحيازة للشخص المذكور في العمود الأول من الجدول اللاحق للعقار المذكور في العمود الثاني من الجدول نفسه حسب النسب المذكورة في العمود الثالث.

المادة الثانية: لا تعدل شهادة الحيازة هذه من الصفة القانونية للعقار.



| النسب   | تعيين العقار  | تعيين الأشخاص  |
|---------|---|--|
| 100/100 | <p>قطعة أرضية عارية ذات مساحة تقدر بـ: (272.00 م<sup>2</sup>) مئتان وإثنان وسبعون متر مربع ، الواقعة بالمكان المسمى " قرية <del>القرية</del> بلدية <del>البلدية</del> يحدها من:</p> <p>- الشمال : ممر خاص للإشياء يفصل بين ملكية <del>الملك</del> و <del>الملك</del></p> <p>- الجنوب : ملكية <del>الملك</del></p> <p>- الشرق : ملكية <del>الملك</del></p> <p>- الغرب : ملكية <del>الملك</del> بالوراثة.</p> | <p>اللقب: <del>الملك</del></p> <p>الاسم: <del>الملك</del></p> <p>المولود في: <del>الملك</del></p> <p>بأوقاس <del>الملك</del></p> <p>الساكن بـ: <del>الملك</del></p> <p>ولاية: بجاية</p> <p>إبن: <del>الملك</del></p> <p>و حلوان <del>الملك</del></p> <p>المهنة: عامل</p> <p>الجنسية: جزائرية</p> |

### إجراءات الإشهار العقاري

نسخة من هذه النسخ ستشهر بالمحافظة العقارية بسوق الإثنيين طبقا للمادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري حيث أن العقد حرر و موجه بتاريخ 16 أكتوبر 2016.

حرر بتيزي نبر بر في : 16 أكتوبر 2016.

رئيس المجلس الشعبي البلدي



*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*



|         |         |
|---------|---------|
| رقم     | 100/100 |
| غرامة   | 1       |
| المجموع | 100/100 |

أيداع: ~~الملك~~ رقم: ~~الملك~~

عقد مشهر في المحافظة العقارية رقم: ~~الملك~~

بتاريخ: 16 أكتوبر 2016

مستند: ~~الملك~~ رقم: ~~الملك~~

حقوق مقبوضة: ألفا دينار جزائري



*[Handwritten signature]*

CABINET DE GEOMETRE EXPERT FONCIER

ADJOU MANSOUR

Agrément O.G.E.F n° 374 - 16, BD Bouaouina, BEJAIA

WILAYA : BEJAIA

Commune : ~~Bejaia~~

Lieu dit : Village ~~...~~

Parcelle : ~~...~~

Bejaia: le 18/11/2015

ADJOU Mansour  
GEOMETRE EXPERT FONCIER

VISA P/APC

Nature de L'Operation

Reconnaissance de propriété par voie de Possession.

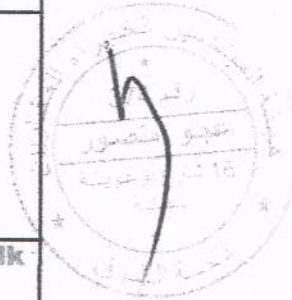
Superficie : 272,00m<sup>2</sup>.

Propriétaire: ~~...~~

OBS: Le terrain en cause dépend du groupe melk n°01 du plan du douar Ait Ouarets Quali.

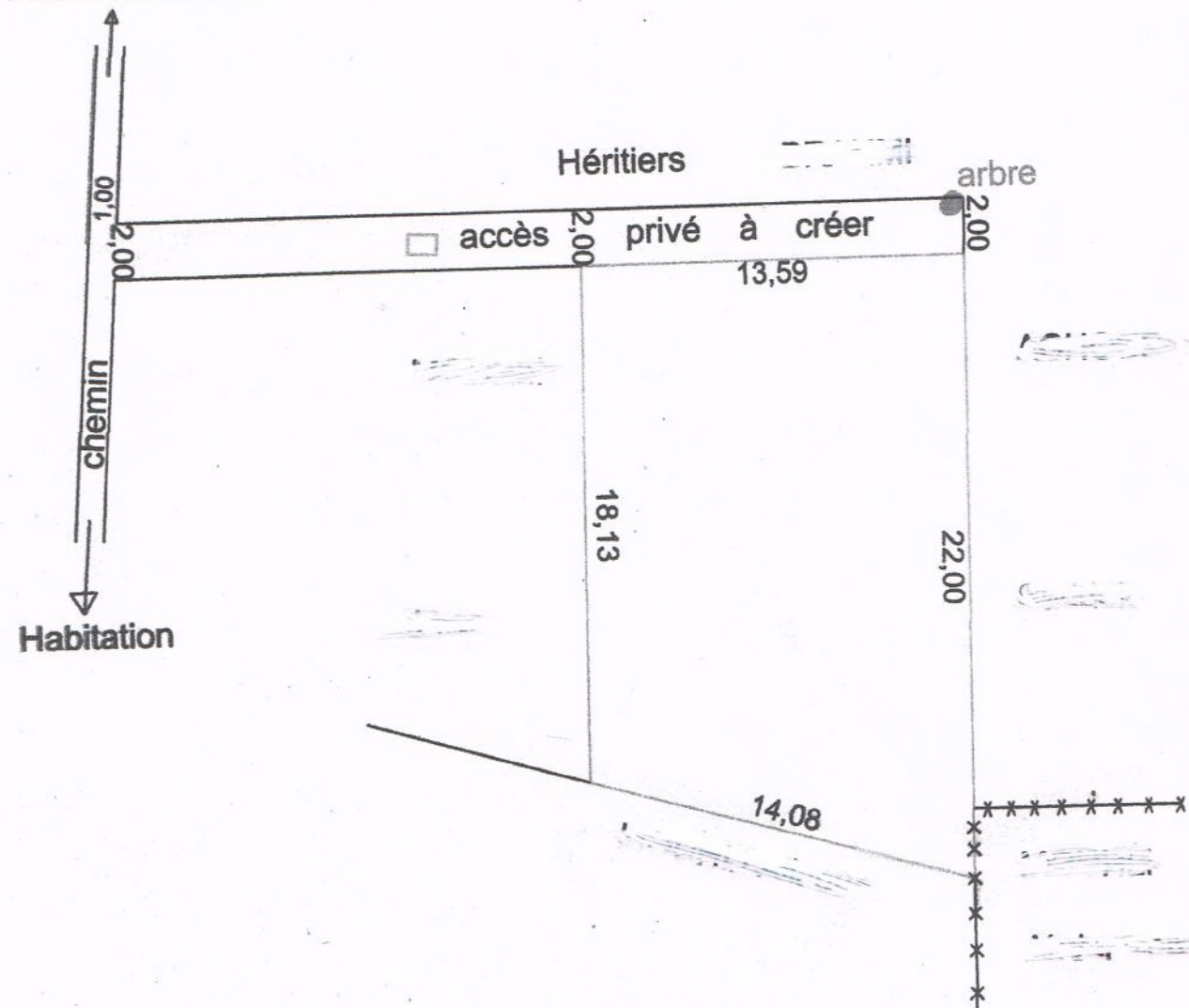
-Les limites du terrain et les noms des propriétaires riverains ont été indiqués par le propriétaire.

-Le présent plan ne vaut pas titre de propriété.

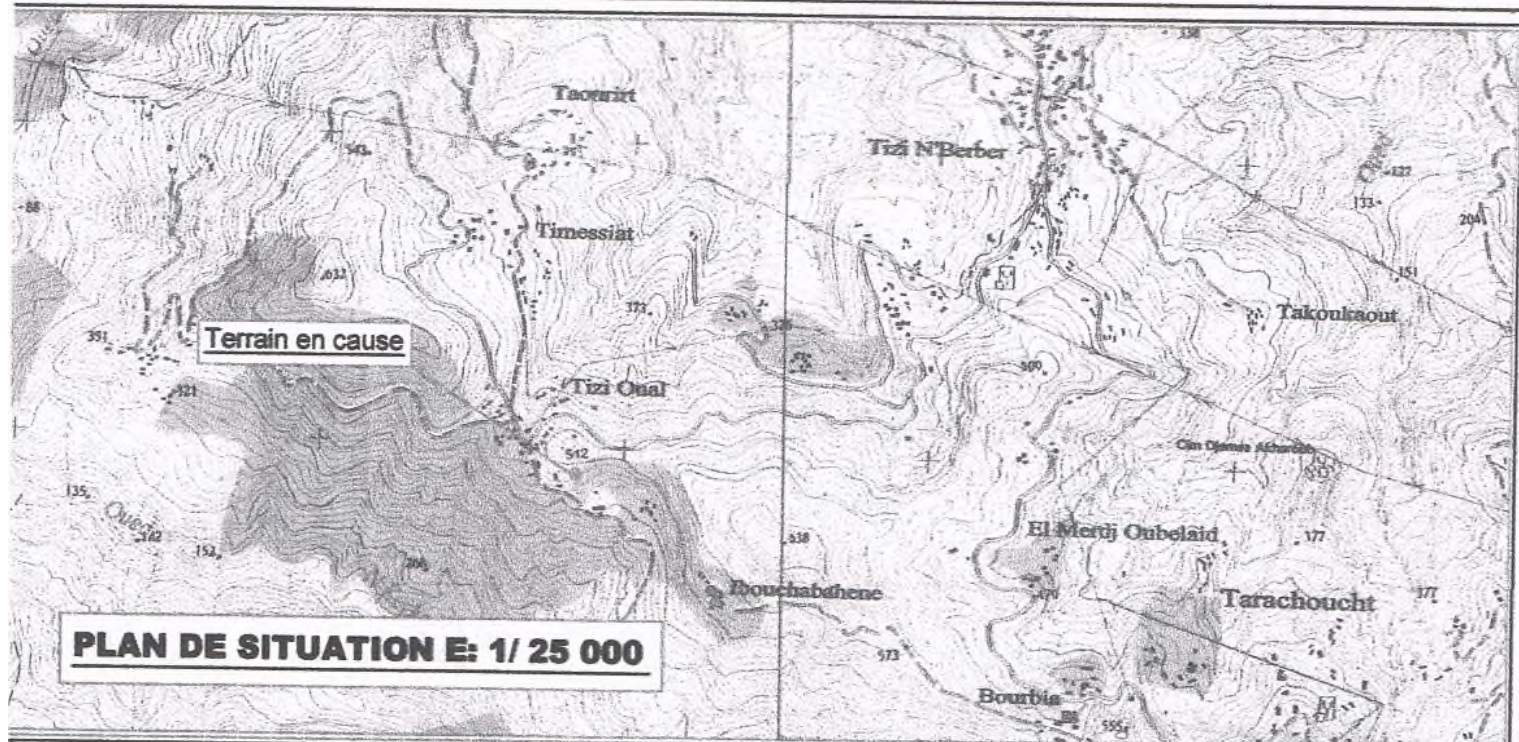


PLAN DE MASSE E : 1 / 250

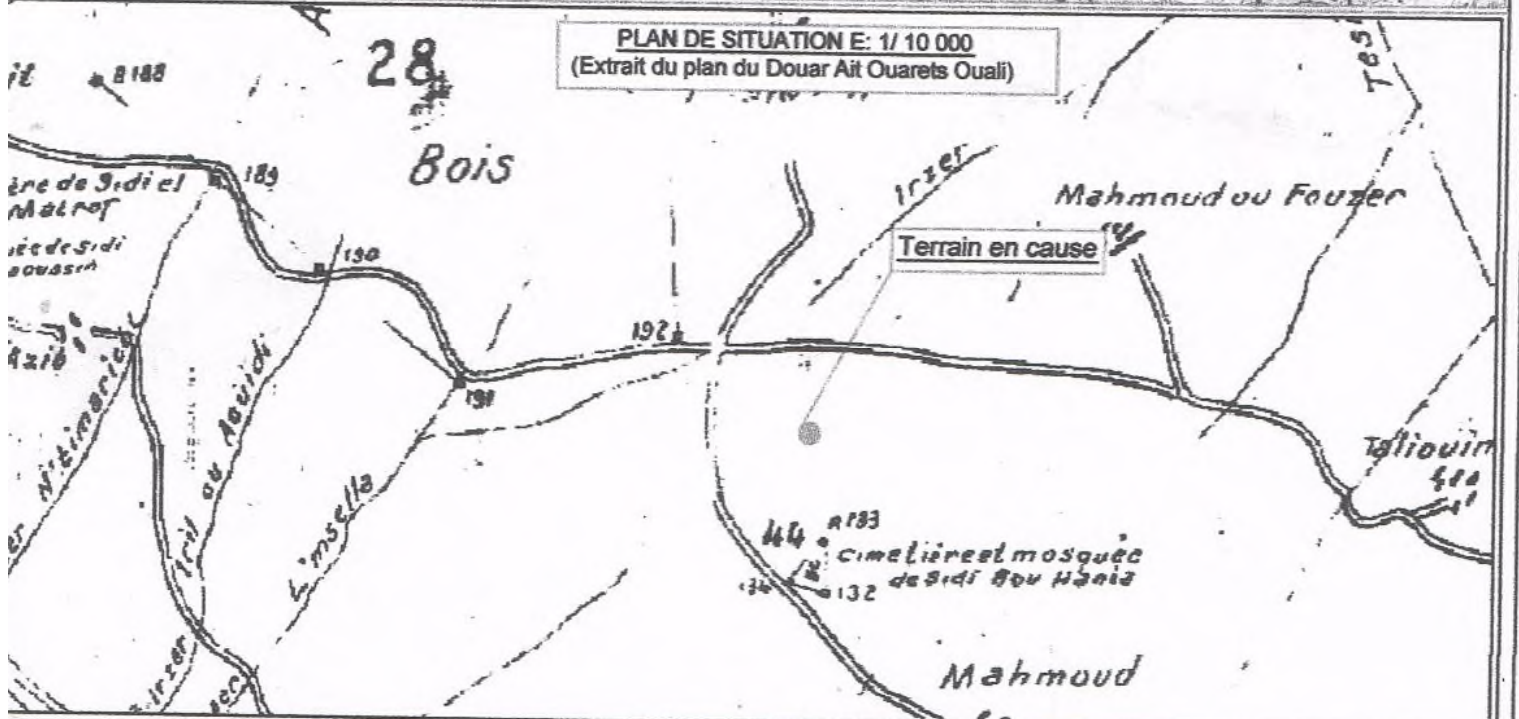
Route communale



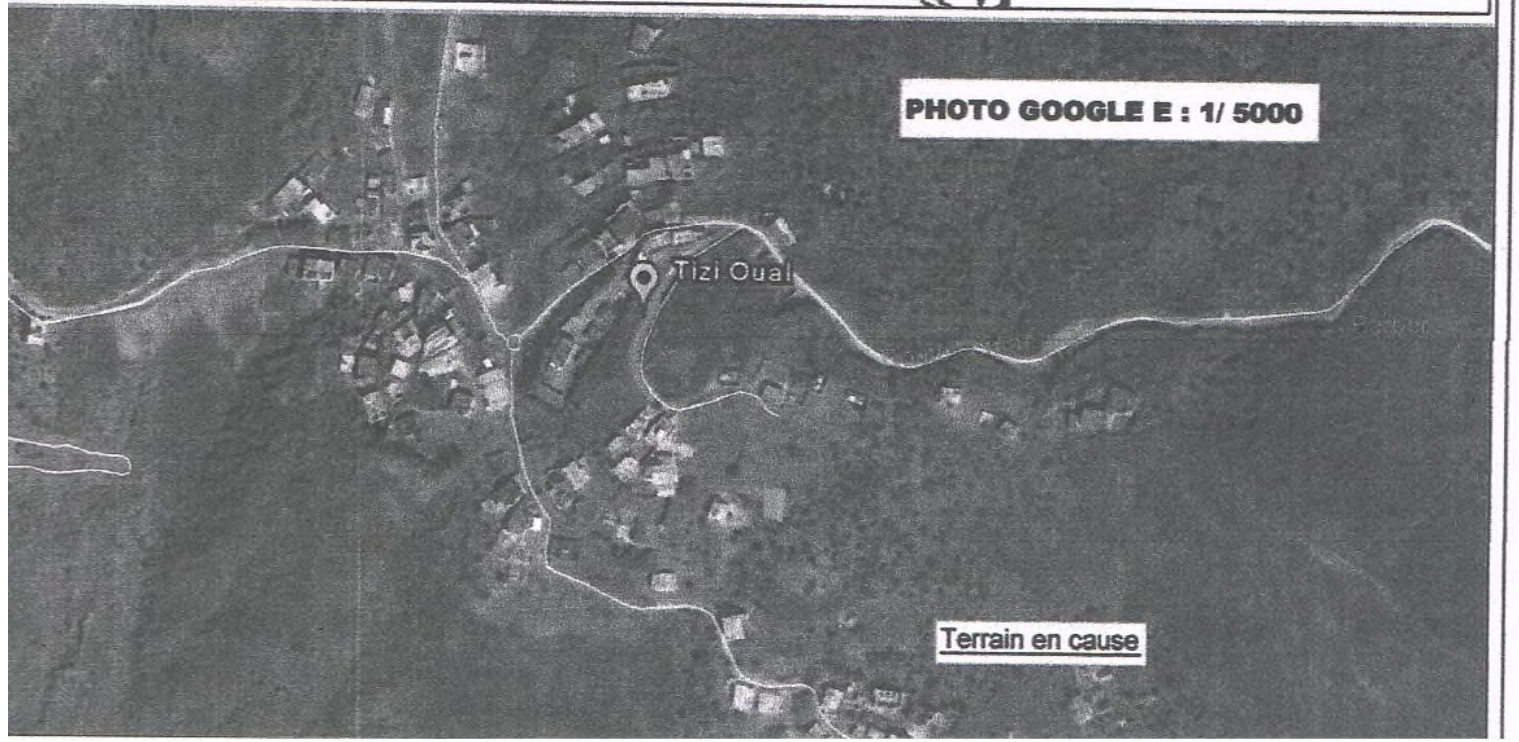
Accès privé à créer propriété de ~~...~~ et ~~...~~



**PLAN DE SITUATION E: 1/ 25 000**



**PLAN DE SITUATION E: 1/ 10 000**  
(Extrait du plan du Douar Ait Ouarets Ouali)



**PHOTO GOOGLE E : 1/ 5000**

**Terrain en cause**

Référence du certificat de Possession  
N° 15412016 du 16/10/2016.

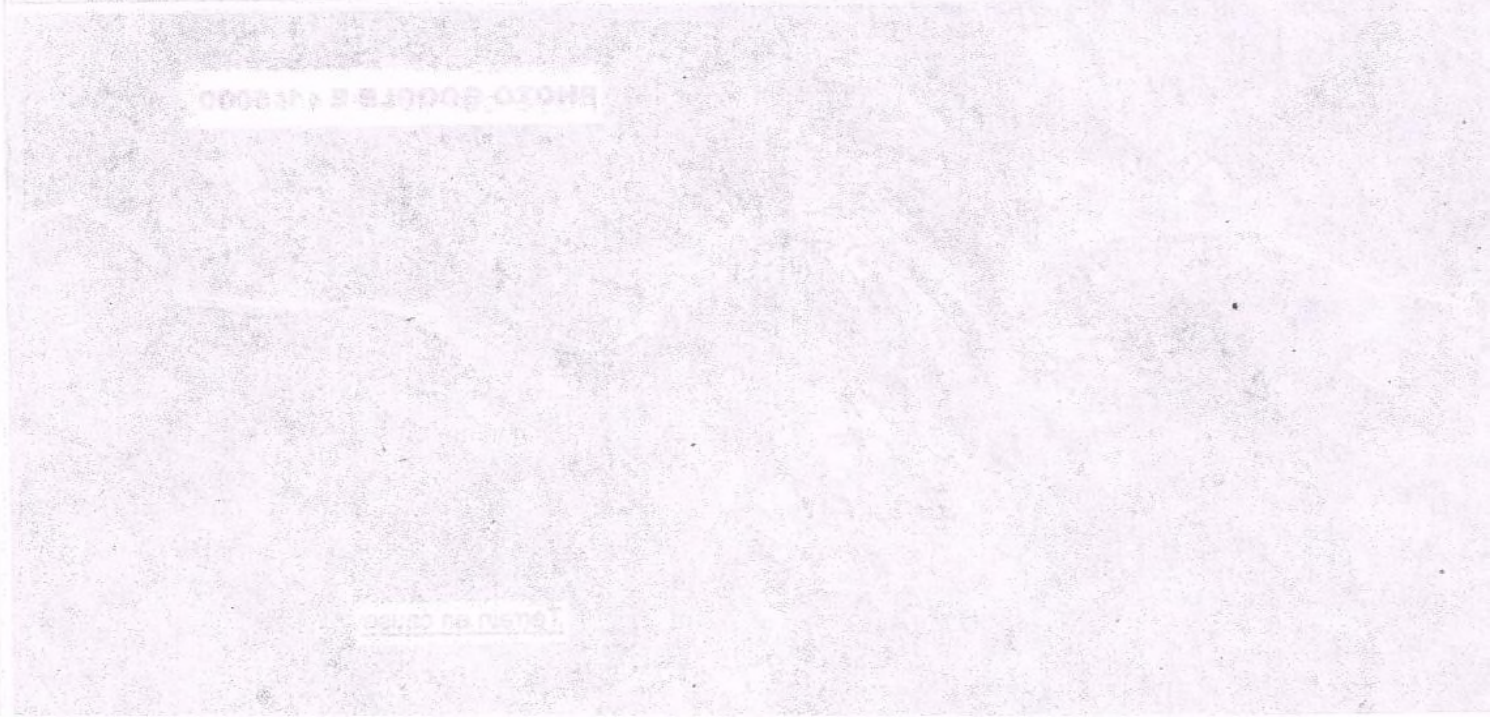
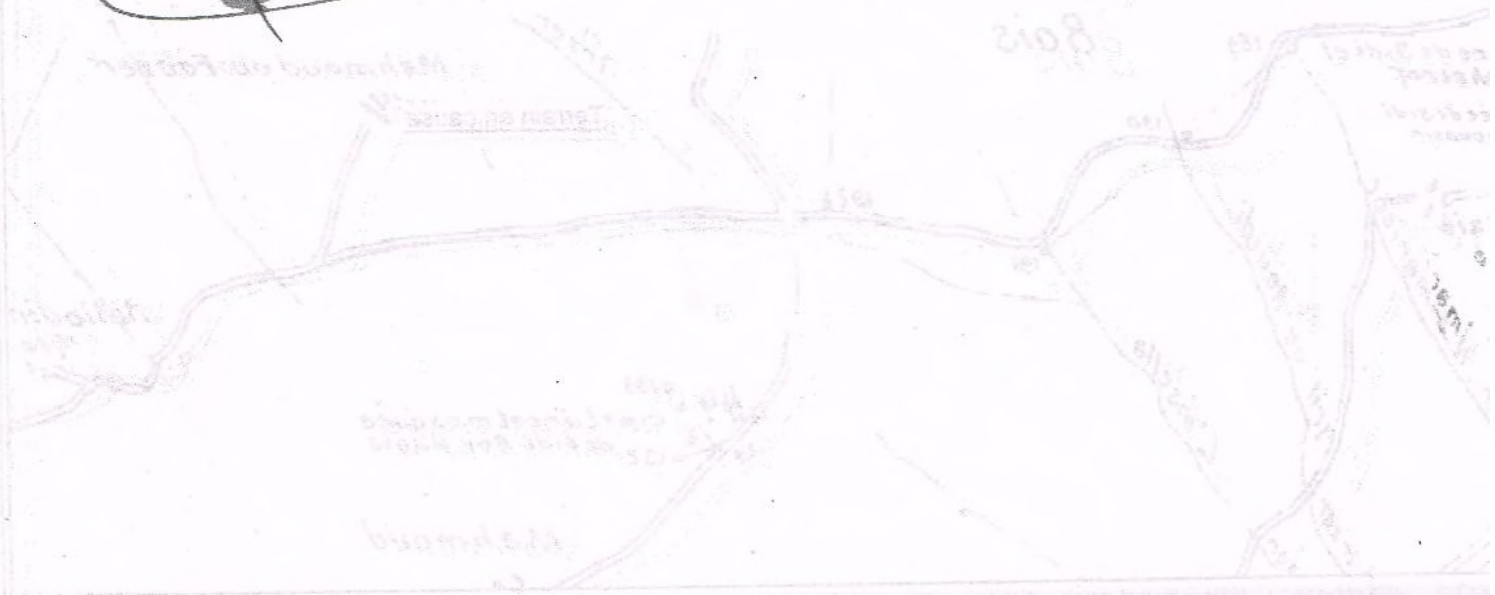
Enregistré à Bejaia le: 17/10/2016.

Inscrit au Bureau des hypothèques de  
Soub El Tenine le: 25/11/2016 vol 22 N° 55.



Le Président de l'APC.

رئيس المجلس الشعبي البلدي  
المرحوم  
المرحوم



## محدد شجرة

### تصريح بالشرفه .

أنا الممضي أسفله السيد (ة) /

• المولود (ة) : ب - بتاريخ :

• الساكن (ة) : ب -

• الحامل (ة) : لبطاقة التعريف رخصة السياقة رقم :

• الصادرة : عن دائرة ولاية بتاريخ :

أصرح بشرفي أنني أمارس حيازة العقار التالي تعيينه، حيازة مطلقة من طريق التقادم المكسب وذلك طبقا لأحكام المواد 827 وما يليها من القانون المدني كما يشهد على ذلك الشاهدان التاليان :

الشاهد الأول السيد (ة) /

• المولود (ة) : ب - بتاريخ :

• الساكن (ة) : ب -

• الحامل (ة) : لبطاقة التعريف رخصة السياقة رقم :

• الصادرة : عن دائرة ولاية بتاريخ :

الشاهد الثاني السيد (ة) /

• المولود (ة) : ب - بتاريخ :

• الساكن (ة) : ب -

• الحامل (ة) : لبطاقة التعريف رخصة السياقة رقم :

• الصادرة : عن دائرة ولاية بتاريخ :

الذان يشهدان شهادة واحدة أنهما يعلمان تمام العلم أن حيازته تتوفر فيها كل عناصر الحيازة القانونية ، بصفة مستمرة دون إنقطاع، مع الهدوء ودون منازعة أحد .

الشاهد الثاني

المعني بالأمر الشاهد الأول

عقد شهرة .

شهادة الشهود

حضر .

/ السيد (ة) /

• المولود (ة) : ب بتاريخ :

• الساكن (ة) : ب

• الحامل (ة) : لبطاقة التعريف رخصة السياقة رقم :

• الصادرة : عن دائرة ولاية بتاريخ :

/ السيد (ة) /

• المولود (ة) : ب بتاريخ :

• الساكن (ة) : ب

• الحامل (ة) : لبطاقة التعريف رخصة السياقة رقم :

• الصادرة : عن دائرة ولاية بتاريخ :

الذان شهدا بمعرفتهما معرفة تامة وأكيدة شخصا و موطنا :

/ السيد (ة) /

• المولود (ة) : ب بتاريخ :

• الساكن (ة) : ب

• الحامل (ة) : لبطاقة التعريف رخصة السياقة رقم :

• الصادرة : عن دائرة ولاية بتاريخ :

وأنه يمارس حيازة العقار الذي سيأتي تعيينه فيما بعد حيازة مطلقة عن طريق التقادم المكسب وذلك طبقا لأحكام المواد 827 وما يليها من القانون المدني .

التعيين :

قطعة أرض كائنة ببلدية

وأثهما يعلمان تمام العلم بأن حيازته للعقار المذكور تتوفر فيها كل عناصر الحيازة القانونية الإستمرارية دون إنقطاع، مع الهدوء ودون منازعة من أحد .

الشاهد الثاني

الشاهد الأول

المعني بالأمر

في :

إلى السيد / المدير الفرعي لأملاك الدولة لولاية . . . . .

الموضوع : تحقيق حول ملكية عقارية كائنة ببلدية  
المرجع : المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 .  
سيادة الرئيس .

تطبيقا لأحكام المرسوم المذكور أعلاه بالمرجع فإن السيد  
الساكن :-

. قد قدم لنا ملفا كاملا { ترسل لكم نسخة منه مع المراسلة } طلب فيه منا تحرير عقد شهرة  
ويدعى ملكيته للعقارات المعينة والمحددة بالمخطط الملحق مع هذه المراسلة والواقعة بتراب ولايتكم و  
التي لا سند لها مطلقا حسب إدعائه ويطلب تحرير عقد شهرة يتضمن إقرارا بملكيته لهاته العقارات .

#### لذلك

نطلب منكم إفادتنا بالوضعية القانونية للعقار المذكور و الموصوف بالملف المرفق وخاصة فيما إذا  
كانت تدخل ضمن أملاك الدولة، ونحيطكم علما أن المادة 07 من المرسوم السالف الذكر، تنص  
صراحة أنه عدم ردكم على هذا الإشعار بعد أربعة أشهر ( 04 ) من تاريخ تسلمكم له، يفسر  
على عدم إعتراضكم على تحرير العقد المطلوب .

و في إنتظار ردكم تقبلوا سيادة المدير فائق التقدير و الإحترام

الموثق

الأستاذ.....

في :

إلى السيد / رئيس رئيس الفرع المحلي لوكالة مسح الأراضي  
لولاية

الموضوع : طلب شهادة عدم مسح ملكية عقارية كائنة ببلدية  
المرجع : المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 .

### سيادة الرئيس .

تطبيقاً لأحكام المرسوم المذكور أعلاه بالمرجع فإن السيد - - - - - الساكن  
- قد قدم لنا ملفاً كاملاً { ترسل لكم نسخة منه مع المراسلة } طلب فيه منا تحرير عقد شهرة ، و  
يدعى ملكيته للعقارات المعينة و المحددة بالمخطط الملحق مع هذه المراسلة و الواقعة بتراب  
بلدية - - - - - و التي لا سند لها مطلقاً حسب إدعائه و يطلب تحرير عقد شهرة يتضمن إقراراً  
بملكيته لهاته العقارات .

لذلك .

نطلب منكم إفادتنا بشهادة تبين ما إذا كان العقار المذكور و الموصوف بالملف المرفق يدخل ضمن  
منطقة تمت بها إجراءات مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري .  
و في إنتظار ردكم تقبلوا سيادة المدير فائق التقدير و الإحترام .

الموثق

الأستاذ . . . . .



في :

إلى السيد / رئيس بلدية :

الموضوع : تحقيق حول ملكية عقارية كائنة ببلدية  
المرجع : المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 .  
سيادة الرئيس .

تطبيقا لأحكام المرسوم المذكور أعلاه بالمرجع فإن السيد  
الساكن :

- قد قدم لنا ملفا كاملا { ترسل لكم نسخة منه مع المراسلة } طلب فيه منا تحرير عقد شهرة ، و  
يدعى ملكيته للعقارات المعينة و المحددة بالمخطط الملحق مع هذه المراسلة و الواقعة بتراب بلديتكم  
و التي لا سند لها مطلقا حسب إدعائه و يطلب تحرير عقد شهرة يتضمن إقرارا بملكيته لهاته  
العقارات .

#### لذلك .

نطلب منكم إفادتنا بالوضعية القانونية للعقار المذكور و الموصوف بالملف المرفق و خاصة فيما إذا  
كانت تدخل ضمن أملاك الدولة ، و نحيطكم علما أن المادة 07 من المرسوم السالف الذكر ،  
تنص صراحة أنه عدم ردكم على هذا الإشعار بعد أربعة أشهر ( 04 ) من تاريخ تسلمكم له ،  
يفسر على عدم إعتراضكم على تحرير العقد المطلوب .

و في إنتظار ردكم تقبلوا سيادة المدير فائق التقدير و الإحترام

الموثق

الأستاذ.....

إعلان بعقد شهرة .

طبقا للمرسوم رقم 352 / 83 الصادر في 21 ماي 1983 فإن السيد (ة) المولود (ة) بتاريخ الساكن (ة) قد قدم (ت) للأستاذ الموثق بمكتب التوثيق الكائن بالعنوان المذكور أعلاه، ملفا لإثبات الملكية عن طريق الحيازة و التقادم المكسب طالبا (ة) إثبات هذه الملكية بتحرير عقد إعتراف بملكية العقار المعين فيما يلي :

قطعة أرض توجد بتراب بلدية دائرة ولاية بالمكان المسمى مساحتها الإجمالية ( م 3 )، وهي محدودة كما يلي :

. من جهة الشمال :

. من جهة الشرق :

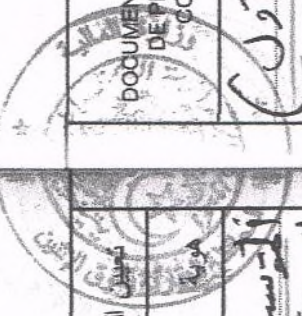
. من جهة الغرب :

. من جهة الجنوب :

فعلى كل شخص له إعتراضات على تحرير هذا الإعتراف تقديمها للموثق الموقع أسفله في مدة أقصاها أربعة أشهر من تاريخ تحرير هذه النشرة .

الموثق .

II - PROPRIETE



II - ملكية

| DESIGNATION DU PROPRIETAIRE<br>حالة شخصية<br>CONDITION PERSONNELLE | IDENTITE   | المالك<br>تسجيل<br>هوية | FORMALITES<br>DOCUMENT CONSTITUTIF OU TRANSLATIF<br>DE PROPRIETE OU RELATIF A LA<br>CONDITION PERSONNELLE | اجراءات<br>وثيقة منشئة أو ناطة للملكية<br>أو متعلقة بالحالة الشخصية  | إشهارات<br>PUBLICATIONS |
|--|--|-------------------------|---|--|-------------------------|
|  |  |                         |   |  |                         |
|  |  |                         |   |  |                         |
|  | التسجيل في الملكية<br>لمتحتج القمارية<br>ENPI  |                         |   | تقديم بالسر بالقرعة الأولى   |                         |
|  | المستفيد من: 1000 م <sup>2</sup><br>600 م <sup>2</sup> بابل و 400 م <sup>2</sup> بابل<br>للبيع |                         |   | التهيئة: 1000 م <sup>2</sup><br>600 م <sup>2</sup> بابل و 400 م <sup>2</sup> بابل<br>للبيع<br>ENPI 500 م <sup>2</sup> بابل |                         |
|  |  |                         |   |  |                         |
|  |  |                         |   |  |                         |
|  |  |                         |   |  |                         |
|  |  |                         |   |  |                         |
|  |  |                         |   |  |                         |
|  |  |                         |   |  |                         |
|  |  |                         |   |  |                         |
|  |  |                         |   |  |                         |
|  |  |                         |   |  |                         |
|  |  |                         |   |  |                         |
|  |  |                         |   |  |                         |
|  |  |                         |   |  |                         |



# قائمة المراجع

أولا :باللغة العربية:

1- الكتب:

1. بعلي محمد الصغير، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005 .
2. حمديباشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، طبعة ثانية ،دار هومة، الجزائر، 2006.
3. \_\_\_\_\_، محررات شهر الحيازة، عقد الشهرة، شهادة الحيازة، دارهومة، الجزائر، 2001 .
4. زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004.سماعيين شامة ،النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ،دراسة وصفية و تحليلية ،دار هومة ، 2002، .
5. عمار بوضياف، دعوى إلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، 2009.
6. فتحي والي، الوسيط في قانون القضاء المدني، دراسة مجموعة مرافعات وأهم التشريعات المحكمة لها، طبعة ثانية، النهضة العربية، مصر ، 1981.
7. سماعين شامة،النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري،دراسة وصفية و تحليلية،دار هومة، 2002.
8. فودة عبد الحكيم، محامي بالنقض، أحكام دعاوى حماية الحيازة، منشورات دار الفكر الجامعي، د ب ن، د س ن.

9. كبار ربيع، زكراوي عبد الله، شطبي رضوان، لكسيير ياسين، دعوى الحيازة، عرض في مجزوءة المنازعات العقارية، جامعة الحسن الثاني، عين الشق، دبن، 2019.
10. هلال العيد، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجزء الأول، منشورات ليجوند ، الطبعة الثانية، سنة 2019.

## 2 - الرسائل والمذكرات:

### أ- الرسائل:

1. صيفاوي سليمة، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، جامعة باتنة 1 الحاج لخضر، 2018.
2. ضيف أحمد، إكتساب الملكية العقارية بالتقادم في ضوء مستجدات القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016.
3. عياد وهاب، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في النظام القانوني الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه علوم في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، قسنطينة، 2018.

ب- المذكرات:

ب-1- مذكرات الماجستير:

- زايدي سيد علي، إختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، مدرسة الدكتوراه "القانون الأساسي والعلوم السياسية"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.

ب-2- مذكرات الماستر:

1. أحمد فواتح فاطمة، آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، تخصص قانون مدني أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة عبد الرحمن بن باديس، مستغانم، 2015.
2. بالقط صادق، سموي خميسي، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2017.
3. بلخيري أحمد، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص إدارة مالية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2017.
4. بلميلود مبخوت، النظام القانوني للدفتري العقاري ودوره في إثبات الملكية العقارية وإشكالاته، مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2017. بن طالب
5. رزيقة، التحقيق العقاري كآلية لإكتساب الملكية العقارية الخاصة، مذكرة مقدمة لنيل



- شهادة الماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2019.
5. بوترة زينب، الحيازة في القانون المدني، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2019.
6. بوشامة يوسف، معمش حفيظ، آليات إثبات الحيازة العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، فرع القانون الخاص، تخصص القانون الخاص الشامل، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2016.
7. جرفي يمينة، إختصاص القاضي الإداري في المنازعات الإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص إدارة الجماعات المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سعيدة، 2016.
8. جريدي أميرة، الآثار المترتبة عن الغاء الدفتر العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016.
9. حميلي حنان، شنتالية ندى، منازعات المسح العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، قسم العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون عام، منازعات إدارية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2018.
10. رحمانى زين العابدين، دور شهادة الحيازة في تطهير الوضعية العقارية، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2015.

11. شراديد ريحانة، النظام القانوني للدعوى العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قسم عقاري، قسم الحقوق، كلية العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2015.
12. عماري فوزية، بوعايدة مريم، الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة قانون الأعمال، تخصص القانون العقاري، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015.
13. عياش كريمة، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017.
14. فرحات فاطمة زهرة، إثبات الملكية العقارية بواسطة الدفتر العقاري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة 2016.
15. قادري مولود، هميسي إسلام، ترقيم السجل العقاري ومنازعاته في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات شهادة الماستر في العلوم القانونية، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2017.
16. قرساس مروة، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر "ل مد"، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2018.

17. مهدي كمال، المنازعات العقارية الناشئة عن إعداد الدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون العقاري، قسم القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018.
18. نهائي دلال، صعوبات وعوائق المسح العقاري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق، تخصص القانون العقاري، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016.
19. ويلي ليندة، بلقاضي أمينة، المنازعات العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون الخاص، تخصص القانون الخاص الشامل، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017.

### 3- المقالات:

1. رحامية عماد الدين، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة الفكر، العدد التاسع، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، دسن. 2. \_\_\_\_\_، منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للقانون والعدالة، د ب ن ، د س ن.
3. منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للقانون والعدالة.
4. محمودي عبد العزيز، التحقيق العقاري، كآلية لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، العدد الثالث جامعة سعد دحلب، البليدة، د س ن.
5. مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد 8.

4- المداخلات:

1. بقة فريد، التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري (طبعا

للقانون رقم 07 / 02 و المرسوم تطبيقي له) ، أستاذ مساعد بكلية الحقوق والعلوم

السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، دسن.

2. يوم دراسي حول عملية المسح العقاري، إنعقد بالمركز الإداري، وهران بتاريخ 25-11-

1999.

5- النصوص القانونية:

1-النصوص التشريعية:

أ - القوانين العضوية:

▪ القانون العضوي رقم 05-11 المؤرخ في 17-07-2005،المتعلق بالتنظيم القضائي،

الجريدة الرسمية العدد 51 سنة 2005،المعدل و المتمم بالقانون العضوي رقم 17-06 ،

المؤرخ في 27 مارس 2017 ، الجريدة الرسمية العدد 20،سنة 2017.

ب- القوانين العادية:

1. القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990،يتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة

الرسمية عدد 49 ، الصادرة في 18 نوفمبر ، المعدل و المتمم .

2. القانون رقم 02-07 ، المؤرخ في 27-02-2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري،الجريدة الرسمية العدد 15 ،سنة 2007.
3. القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 مايو 2007 ، المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية العدد 31 ، المؤرخة في 13ماي 2007.
4. القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية الإدارية ، الجريدة الرسمية العدد 21 ، الصادرة في 23 أبريل 2008.

#### ج\_الأوامر:

- الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 11/08/1971 ، المتضمن الثورة الزراعية ، الجريدة الرسمية العدد 97 ، المؤرخة في 30/11/1971.

#### 2- النصوص التنظيمية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 73-32 ، المؤرخ في 25/01/1973 ، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ، الجريدة الرسمية العدد 15 ، المؤرخة في 20/02/1973.
2. المرسوم التنفيذي رقم 76-63 ، المؤرخ في 15 مارس 1976 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 23 ، سنة 1976 ، المعدل و المتمم.
3. المرسوم التنفيذي رقم 76-62 ، المؤرخ في 25 مارس 1976 ، المتعلق بإعداد المسح العام، الجريدة الرسمية العدد 30 ، سنة 1976 ، المعدل و المتمم.

4. المرسوم التنفيذي رقم 89-234، المؤرخ في 19/12/1989 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.
5. المرسوم التنفيذي رقم 91-254 ، المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها ، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 ، المتعلق بالتوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 36 ، المؤرخة في 31/01/1991، ص 1365 .
6. المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 ، المؤرخ في 24/05/2000 ، يتضمن قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية.
7. المرسوم التنفيذي رقم 83-352 ، المؤرخ في 12 ماي 1983 ، المتضمن إجراءات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة و المتضمن إقرار الملكية العقارية ، الجريدة الرسمية عدد 21 ، المؤرخ في 24 ماي 1983 الملغى بموجب القانون رقم 07-02 المؤرخ في 9 صفر 1428 ، الجريدة الرسمية العدد 15 ، الموافق ل 27 فبراير 2007 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري .

#### 6- القرارات القضائية:

1. قرار الغرفة المدنية، المحكمة العليا في 130145 المؤرخ في 12/07/1995.
2. حكم صادر عن القسم العقاري لمحكمة باتنة بتاريخ 11 أبريل 2000 ، تحت رقم 99/3103 ( حيث أن الإثباتات تضع حدا لمعارضة المدعي عليه الغير مؤسسة،

الأمر الذي يتعين معه القضاء، بإلغائها و سوق المدعية إلى مواصلة إجراءات عقد الشهرة).

3. مجلس الدولة، ملف رقم 004945، صدر بتاريخ 17-02-2002
4. الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، سنة 2004، ص166.
5. القرار رقم 282811، المؤرخ في 23-02-2005، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، سنة 2005.
6. القرار الصادر في 23-04-2008، تحت رقم 448919، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2008.
7. القرار المؤرخ في 21-04-2004، تحت رقم 259635، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي، الغرفة العقارية، الجزء الثالث ، سنة 2010.
8. مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 153423، الصادر بتاريخ 27-05-2010.
9. مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق و الدراسات القانونية و القضائية، العدد الثاني، الجزائر، سنة 2013.
10. قرار عدد 475 صادر بتاريخ 7 مارس 1995، ملف عقاري رقم 90/6948، منشور يعرض بعنوان "دعوى الحيازة و الاستحقاق"، ماستر الأسرة و التوثيق، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، فاس، 2017، ص8.

ثانيا باللغة الفرنسية:

ALOUI Amar, propriété et régime foncier en Algérie (foncier) 7 ème

Edition, Algérie, 2013.



فہرس

البسمة

الإهداء

الشكر والعرفان

قائمة أهم المختصرات

- 1..... المقدمة
- 6..... الفصل الأول: المنازعات العقارية أمام القاضي العادي
- 8..... المبحث الأول: المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت
- 9..... المطلب الأول: الطعن أمام لجنة المسح البلدية
- 10..... الفرع الأول: كيفية طرح النزاع أمام لجنة المسح
- 13..... الفرع الثاني: أهم النزاعات التي تثار أمام لجنة المسح
- 19..... المطلب الثاني: دعوى إلغاء الترقيم العقاري
- 19..... الفرع الأول: دعوى المحافظ العقاري الولائي الإلغاء الترقيم العقاري
- 21..... الفرع الثاني: دعوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري
- 24..... المبحث الثاني: عقود الشهرة
- 26..... المطلب الأول: المنازعات السابقة لإعداد عقد الشهرة
- 28..... الفرع الأول: مطابقة الشروط القانونية مع عقد الشهرة
- 30..... الفرع الثاني: الاعتراض على تحرير عقد الشهرة
- 32..... المطلب الثاني: المنازعات اللاحقة بعد تحرير عقد الشهرة
- 33..... الفرع الأول: الجهة القضائية المختصة

|    |   |
|----|---|
| 35 | الفرع الثاني: سلطة القاضي في إبطال عقد الشهرة .....                             |
| 40 | الفصل الثاني: المنازعات العقارية أمام القاضي الإداري .....                      |
| 41 | المبحث الأول: دعوى إلغاء الدفتر العقاري .....                                   |
| 42 | المطلب الأول: الشروط العامة لرفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري .....                |
| 42 | الفرع الأول: الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى .....                                |
| 45 | الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بعريضة رفع الدعوى .....                           |
| 49 | المطلب الثاني: الشروط الخاصة لرفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري .....               |
| 50 | الفرع الأول: الشروط الشكلية الخاصة .....  |
| 55 | الفرع الثاني: الشروط الموضوعية الخاصة .....                                     |
| 62 | المبحث الثاني: المنازعات المترتبة عن عملية التحقيق العقاري وشهادة الحيابة ..... |
| 63 | المطلب الأول: المنازعات المترتبة عن عملية التحقيق العقاري .....                 |
| 63 | الفرع الأول: دعوى إلغاء مقرر رفض التقييم العقاري .....                          |
| 64 | الفرع الثاني: الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري المختص إقليميا .....   |
| 67 | الفرع الثالث: دعوى إلغاء التقييم العقاري المشهر .....                           |
| 69 | المطلب الثاني: منازعات شهادة الحيابة .....                                      |
| 71 | الفرع الأول: شروط رفع دعوى الحيابة .....  |
| 76 | الفرع الثاني : آثار دعوى الحيابة .....  |
| 81 | الخاتمة .....   |
| 94 | الملاحق .....   |

105 ..... قائمة المراجع والمصادر

108 ..... الفهرس

## ملخص

تشكل الملكية العقارية أهمية بالغة لاعتبارها مصدر من مصادر الثروة، حيث عمد المشرع إلى حماية هذه الثروة بسن مجموعه من القواعد والإجراءات يطبقها القاضي عند وجود نزاع حول العقار و ذلك حسب اختصاصه، فكان لابد من الوقوف على منازعات الملكية العقارية الخاصة أمام القاضي العادي ومنازعات الملكية العقارية الخاصة أمام القاضي الإداري وصلاحياته للفصل في النزاع أمام كثرة النصوص القانونية وعدم وضوحها. إذ يتنازع في كثير من الأحيان القاضي الإداري والقاضي العادي نتيجة عدم ضبط قواعد الإختصاص ما جعل المشرع يشترط جملة من القواعد تبيناختصاص كل منهما للفصل في القضايا المطروحة أمام القضاء بعد تحديد طبيعة النزاع من حيث المعيار العضوي أو المعيار الموضوعي .

## Résumé

La propriété immobilière est extrêmement importante car elle est considérée comme une source de richesse, car le législateur entendait protéger cette richesse en édictant un ensemble de règles et de procédures que le juge applique en cas de litige sur le bien selon sa compétence, il était donc nécessaire d'examiner les litiges immobiliers privés devant le juge ordinaire Et les litiges immobiliers privés devant le juge administratif et ses pouvoirs de règlement du litige devant le grand nombre de textes juridiques et leur manque de clarté. Comme le juge administratif et le juge ordinaire se disputent souvent pour ne pas contrôler les règles de compétence, ce qui a amené le législateur à stipuler un ensemble de règles indiquant la compétence de chacun d'eux pour trancher les affaires devant la justice, après avoir déterminé la nature du litige au regard de la norme organique ou de la norme objective.