المركز الجامعي نور البشير – البيض –
معهد الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

آليـــات إلغاء الدفتـــــــر العقـــــاري أمـام القـاضي الإداري

مذكرة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي
تخصص: قانون إداري

من إعداد الطلبة:
صعدلي نور الدين
بلمقدم كمال

إشراف الأستاذ:
الدكتور/مبـاركي براهيـم

أعضاء لجنة المناقشة:

عيساوي عبد النور	أستاذ محاضر – أ– بالمركز الجامعي البيض	رئيـــــــسا
مباركي براهيم	أستاذ محاضر – ب– بالمركز الجامعي البيض	مشرفا مقررا
هنان مليكة	أستاذ التعليم العـالي بـالمركز الجامعي البيض	مناقشا

الموسم الجامعي:2023/2022


بسم الله الرحمن الرحيم



الإهـــداء

أهدي ثمرة هذا الجهد والعمل

إلى الوالدين اللذان لهما كل الفضل فيما وصلت إليه إلى

ذلك النور والقوة والدافعية التي تسير دائما بـي إلى الأمـام

في مواجهة جميع

الصعـاب والتحديات خاصة إلى أمي التي كانت هي السبب في دفعي وتشجيعي

من أجل مواصلة الدراسة والنجاح وأتمنى لهما الصحة ودوام العافية وطول

العمـــــــر.

كمــال

الإهــداء

إلى روح والدي ووالدتي رحمهما الله

إلى أساتذتي الأفاضل إلى زملائي الطلبة

أقدم هذا العمل المتواضع وأرجو من الله أن أكون قد قدمت إضافة

للعمل البحثي في ميدان القانون الإداري.

نور الدين



شكـــر وتقديـــــــر

نتقدم بالحمد والشكر لله عز وجل الذي وفقنا في هذا العمل

ومن ثم نتقدم بجزيل الشكر والامتنان

إلى الدكتور مبـــاركي براهيـــم

على اهتمامه وإشرافه على المذكرة وما لقيناه

من حسن معاملة وتوجيهات طيلة إعدادها.

قائمة المختصرات:

ج.ر: الجريدة الرسمية

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

ط: الطبعة.

ج: الجزء.

د.س.ن: دون سنة النشر.

مقدمـــة

مقدمة

تعتبر الملكية العقارية عامل مهم في تحقيق النمو الاقتصادي والاجتماعي في الجزائر، لذلك قام المشرع الجزائري بتأسيس نظام الشهر العيني ، والذي يقوم على شهر التصرفات وفقا للعقار الذي وقع عليه التصرف بدل شهرها بأسماء القائمين بها – الشهر الشخصي–، وأعد لهذا النظام ترسانة قانونية بهدف ضبط حق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى قصد المحافظة عليها وحمايتها من كل أشكال التلاعب ، ويعتبر المسح العام للأراضي من الأسس التي يقوم عليها الشهر العيني على اعتبار أن هذا النظام يتوقف على إجراء المسح العام للأراضي ، إذ يقضي أن تمسح كافة الأراضي والعقارات التي تدخل في إقليم البلديات، وذلك ليتم تحديد الملكيات تحديدا دقيقا بهدف إثباتها وشهرها في السجل العيني.

وتجسيدا لهذا النظام أصدر المشرع الجزائري جملة من الإجراءات التقنية والقانونية دقيقة ومحكمة، فأصدر الأمر 75–74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وذلك لأن مرحلة المسح أساسية وضرورية ،إذ تمهد لتأسيس السجل العقاري الذي يحدد الوضعية القانونية للعقارات ، ويبين تناول الحقوق العينية ، وبعد الانتهاء من عملية المسح العام في البلدية تودع وثائق المسح بالقسم المكلف بالترقيمات العقارية فورا ، ليسلم في الأخير صاحب الحق العيني دفترا عقاريا الذي يعتبر من أهم الآثار المترتبة على عملية المسح ، بدلا من شهادة الملكية التي كانت تسلم سابقا ، ويعد هذا الدفتر بمثابة الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية.

ولكن قد يثار نزاع من طرف أي شخص أنه المالك الحقيقي للعقار محل إصدار الدفتر العقاري، أو أن هذا الأخير يحمل بيانات مخالفة للواقع ، مستندا في ذلك على قوة

ثبوتية في هذا الشأن ، مطالبا بإعادة النظر في الملكية المقررة بموجب هذا السند ، ساعيا إلى إلغاء الدفتر العقاري واسترداد ملكيته.

أهمية الموضوع:

يعتبر الموضوع في هذه الدراسة أهم سند يمنح للملاك العقارات ويتمثل في الدفتر العقاري وله دور كبير في الحياة العقارية سواء بالنسبة للمالك أو القضاء، وبسبب انشغال كافة الناس باكتساب العقار لكونه ثروة لاتفنى وبالتالي توحيد سندات الملكية والحد من المنازعات المثارة بشأن إثبات الملكية العقارية.

أسباب اختيار الموضوع:

اخترنا هذا الموضوع لما يكتسي من عدة نقاط ذاتية :

* الرغبة في دراسة هذا الموضوع لما له من أهمية قانونية.

* المساهمة بالإضافة في مكتبة جامعتنا بموضوع آليات إلغاء الدفتر العقاري أمام القاضي الإداري.

بالإضافة لأسباب موضوعية :

* إثارته للعديد من التساؤلات حول مشكل العقار بالجزائر خاصة في الشق المتعلق بالدفتر العقاري.

* أهمية الملكية العقارية ودور الدفتر العقاري في استقرار العقار.

أهداف الدراسة:

تعتمد هذه الدراسة على:

* إثراء المكتبة القانونية بمرجع حول آليات إلغاء الدفتر العقاري أمام القاضي الإداري.

* إبراز الطبيعة القانونية للدفتر العقاري والإجراءات التقنية والقانونية لتسليم الدفتر العقاري.

* تبيان آليات إلغاء الدفتر العقاري أمام القاضي الإداري.

الإشكالية: ما هي الإجراءات التي فرضها المشرع الجزائري لإلغاء الدفتر العقاري ؟

ويتفرع عن هذه الإشكالية جملة من التساؤلات أهمها:

* ما هي الشروط الواجب توفرها لإلغاء الدفتر العقاري؟

*من هي الجهة القضائية المختصة بالفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري ؟

الدراسات السابقة:

من خلال دراستنا المتخصصة لموضوع آليات إلغاء الدفتر العقاري أمام القاضي الإداري، نقول أنه هناك قلة دراسة شاملة تلم وتزيل الغموض عنه،إذ أن معظم المراجع التي تم الاقتباس منها والاستناد عليها كانت تتمحور حول الدفتر العقاري ودعوى الإلغاء وللأمانة العلمية فقد اعتمدنا في معالجة هذا الموضوع على دراسة متخصصة تعود للأستاذ عمر حمدي باشا في كتابه: المنازعات العقارية
و ونظرا لقلة المراجع المتخصصة اعتمدنا على الدراسات العامة نذكر منها: مذكرة التخرج من أجل الحصول على شهادة الماجستير المقدمة من طرف الطالب عز الدين حجاوي، **أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري**،وكذلك مذكرة التخرج من أجل الحصول على شهادة الماجستير المقدمة من طرف الطالب بوزيتون عبد الغني، **المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري**، ونحن نريد إضافة

دراسة جديدة موضوعها الإجراءات المتبعة للإلغاء الدفتر العقاري والتي فرضها المشرع الجزائري ومنازعاته أمام القاضي الإداري.

المنهج المتبع:

اعتمدنا في بحثنا هذا على المنهج الوصفي التحليلي ،وصفنا من خلاله الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وإجراءات الحصول عليه، أما المنهج التحليلي فتم توظيفه عند التطرق إلى إجراءات إعداد الدفتر العقاري وتسليمه وكذا تحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

صعوبات الدراسة:

الصعوبات التي واجهناها في إعداد البحث نذكر منها:

* ندرة المراجع المتخصصة في العقاري بصفة عامة وفي الدفتر العقاري بصفة خاصة.

* صعوبة الموضوع خاصة وأنه موضوع إجرائي بحت مع الحرص على عدم إهمال الجانب النظري منه.

التقسيم المتبع:

قسمنا بحثنا التالي إلى فصلين كل فصل مقسم إلى مبحثين:

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للدفتر العقاري والذي ينقسم إلى مبحثين ، المبحث الأول : مفهوم الدفتر العقاري وأساسه القانوني ، المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري ، المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، والمبحث الثاني : الإجراءات التقنية

والقانونية لإعداد وتسليم الدفتر العقاري، المطلب الأول: الإجراءات التقنية لإعداد الدفتر العقاري، المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لإعداد وتسليم الدفتر العقاري.

أما بخصوص الفصل الثاني: بعنوان منازعات إلغاء الدفتر العقاري أمام القاضي الإداري، والذي ينقسم إلى مبحثين، المبحث الأول: الشروط الشكلية والموضوعية لدعوى إلغاء الدفتر العقاري، المطلب الأول: الشروط الشكلية لإلغاء الدفتر العقاري، المطلب الثاني: الشروط الموضوعية لإلغاء الدفتر العقاري.

أما المبحث الثاني بعنوان الجهات القضائية المختصة بالفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري، المطلب الأول: اختصاص المحكمة الإدارية ومحكمة الإدارية للاستئناف، المطلب الثاني: اختصاص مجلس الدولة ومحكمة التنازع، وختم البحث بخاتمة تحتوي على أهم النتائج و التوصيات.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للدفتــر العقـــــاري

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للدفتـر العقـــاري

"إن السبب القانوني لوجود الدفتر العقاري هو وثائق المسح كونه ينشأ طبقا لها فهو نتيجة حتمية لشهر هذه الوثائق وكان هدف المشرع الجزائري من تبني نظام الشهرالعيني هو إيجاد وسيلة تمكن الكافة من العلم بما للعقار من حقوق و ما عليه من التزامات".[1]

وقد نصت المادة 19 من المرسوم 75-74 على:" تُسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري في الدفتر الذي يشكل سند ملكية".

لذلك أعطاه المشرع الجزائري أهمية بالغة، وهذا ما دفعنا إلى دراسة مفهوم الدفتر العقاري وأساسه القانوني(المبحث الأول)، ثم نستعرض الإجراءات التقنية والقانونية لإعداد الدفتر العقاري (المبحث الثاني).

المبحث الأول: مفهوم الدفتر العقاري.

يعتبر الدفتر العقاري بطاقة تعريف للعقار الممسوح، يبين جميع التصرفات الـــواردة على الحقوق العينية العقارية، يسلم إلى صاحب الحق بعد تحقيقات ميدانية وأعمال إدارية وفنية.

لذلك سيتم التطرق في هذا المبحث إلى تعريف الدفتر العقاري **(المطلب الأول)** ثم نبين بعدها الطبيعة القانونية للدفتر العقاري **(المطلب الثاني)**.

[1]– ريم مراحي ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر ص167.

المطلب الأول: تعريف الدفتر العقاري

سنتطرق في هذا المطلب إلى المقصود بالدفتر العقاري بداية في **(الفرع الأول)** ، ثم تبيان مضمون الدفتر العقاري في **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول: المقصود بالدفتر العقاري

لم يأتي المشرع الجزائري بتعريف محدد للدفتر العقاري وبالتالي ترك ذلك على عاتق الفقه، وتختلف هذه التعريفات باختلاف وجهة نظر كل فقيه وباحث: يعرف الدفتر العقاري بأنه:" سند إداري، يشكل دليلا قويا مثبتا للملكية العقارية طبقا للمادة19من المرسوم76-63. يسلم إلى مالك العقار الممسوح، يكون مطابق للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية.[1]

في حين يعرفه البعض الآخر:"على أن الدفتر العقاري هو الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار، يستمد روحه من وثائق المسح ، ينشأ استنادا على البطاقات العقارية ، يسلمه المحافظ العقاري للمالك إثباتا لحقوقه ، ويعد السند الوحيد المثبت للملكية".[2]

كما يعرف أنه:" نسخة مطابقة للبطاقة العقارية للسجل العقاري الممسوك من طرف المحافظ العقاري تنشأ بمناسبة الإجـــراء الأول للشهر العقاري وتوضع بين يدي صاحب العقار حتى يمكنه إثبات حقوقه العينية المشهرة متى احتاج إلى ذلك دون اللجوء إلى إدارة

[1]- مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الرابعة ،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ،2012، ص117.

[2]- ريم مراحي ، المقال السابق ص 125.

الحفظ العقاري لاستخراج شهادة آنية بذلك، ويتم ضبطه ومطابقته للسجل العقاري مع كل إجراء.[1]

وهناك من عرفه أيضا بأنه: " هو عبارة عن سند إداري يمنحه المحافظ العقاري يكون الغرض منه إثبات حقوق عينية واردة على العقار ويسلم للمالك سواء كان شخص طبيعي أو معنوي عند إنشاء بطاقة عقارية مطابقة.[2]

وهناك من عرفه بأنه:" عبارة عن سند ملكية قاطع الحجية يحل محل عقود الملكية مباشرة"

وهناك من الفقهاء من يعتبرونه " سندا قانونيا ذو حجية قوية تقيد فيه جميع الحقوق العقارية المتعلقة بالعقارات الممسوحة".[3]

وهو" الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار، يستمد روحه من وثائق المسح، ينشأ استنادا على البطاقات العقارية ، يسلمه المحافظ العقاري للمالك إثباتا لحقوقه، ويعد السند الوحيد المثبت للملكية".[4]

[1]– محمد كنازة ، النظام القانوني للدفتر العقاري ، مجلة البحوث والدراسات ، معهد العلوم القانونية والإدارية جامعة تبسة،الخامس جويلية 2007، ص90 .

[2]-جبار جميلة ،" الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري" مجلة الفقه والقانون ، العدد السابع والعشرون ، يناير 2015،ص17.

[3]- عز الدين حجاوي ، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة التخرج من أجل على شهادة الماجستير،كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة ، 2015/2014 ، ص79.

[4]– عماد الدين رحايمية ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو،15 مارس 2014،ص249.

بالتالي اتفق الفقهاء على "أنه عبارة عن سند إداري قانوني للملكية العقارية يتضمن الملخصات المتعلقة بالحقوق العقارية للمناطق الممسوحة وما يرد عليها من تصرفات بعد الإجراء الأول في السجل العقاري ويكتسب حجية في إثبات الملكية".[1]

ويمكن إعطاء تعريف جامع ومانع للدفتر العقاري بأنه " ذلك السند القانوني الذي يعطي لمالك العقار الحق في التصرف فيه واستغلاله بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري والذي يدون فيه جميع التصرفات الناقلة للملكية والتي من شأنها إحداث تغيير في المركز القانوني للملكية العقارية".[2]

يستنتج من التعاريف المذكورة أعلاه أنه ذلك السند أو الوثيقة القانونية التي تسلمها الجهة الإدارية المختصة عن طريق المحافظ العقاري ليكون شهادة ميلاد العقار والناطق الرسمي لوضعيته القانونية بحيث تسجل فيه وتقيد جميع الحقوق والتصرفات الواردة عليه ليكون سند لإثبات الملكية.

الفرع الثاني: مضمون الدفتر العقاري.

يتكون الدفتر العقاري من طابع، وهو " مجموعة البيانات المعنية أو المعرفة للعقار والذي يتضمن المعلومات التالية:(البلدية ومجموعة الملكية، رقم القسم، سعة المسح)"، كما يتكون من ستة جداول لكل منها بياناتها المحددة.

[1]– عز الدين حجاوي المرجع السابق،ص79.

[2]– عماد الدين رحايمية المرجع السابق،ص250.

باستقراء المادة 45 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم فإن الدفتر العقاري يجب أن يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية، كما أنها حددت لنا شروط وبيانات يجب توفرها في الدفتر العقاري وهي:

- أن يكون الدفتر العقاري معد ومؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحى والبياض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة وموقعة.

- أن تكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة.

- يمنع التحشير والكشط والأغلاط أو السهو وأي غلط أو خطا مادي يتم تصحيحه عن طريق الإحالات .

- الكلمات والأرقام المشطوب عليها وكذلك الإحالات ترقم وتسجل بعد التأشير عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة العقارية.

- يسطر خط بالحبر بعد كل إجراء، ويوضح المحافظ العقاري تاريخ تسليم والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم.

- يشهد المحافظ العقاري في الأخير بصحة كل إشارة أو تأشيرة عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة العقارية.

ولكي تكون كل البيانات المذكورة أعلاه والموجودة على الدفتر العقاري صحيحة، لابد من نقل كل التأشيرات الموجودة في البطاقة العقارية إلى الدفتر العقاري المقدم أو إلى الدفاتر الجديدة وذلك حسب المادة 48 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

أما إذا اعد المحافظ العقاري دفترا جديدا في هذه الحالة يعمل على إتلاف الدفتر السابق ويشير إلى هذا الإتلاف على البطاقة المطابقة وهو ما نصت عليه المادة 49 من المرسوم 76-63 المشار إليه أعلاه.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.

تعددت الآراء واختلفت حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري حتى طرحت إشكال هل هو قرار إداري أو ليس قرار إداري ؟

لذلك أعطاه المشرع الجزائري أهمية بالغة، وهذا ما دفعنا إلى دراسة الدفتر العقاري على أنه قرار إداري في(**الفرع الأول**)،ثم دراسة أن الدفتر العقاري ليس بقرار إداري في (**الفرع الثاني**).

الفرع الأول: الدفتر العقاري قرار إداري.

يرى هذا الرأي" أن الدفتر العقاري تنطبق عليه عناصر القرار الإداري المتمثل في أنه تصرف إداري يخضع في تحريره إلى للشكل المحدد قانونا، وأنه صادر عن هيئة إدارية أي المحافظة العقارية وبإرادتها المنفردة ، كما أن هذا الدفتر تترتب عليه أثار قانونية وبالتالي هو قرار إداري"[1]، من خلال هذا التعريف نستخلص العناصر التالية وهي تنطبق على جميع القرارات الصادرة عن المحافظ العقاري من بينها قرار الترقيم النهائي الذي ينتج عنه الدفتر العقاري وهي:

[1]– حشود نسيمة،"القيمة القانونية للدفتر العقاري" مداخلة مقدمة ضمن أعمال أشغال الملتقى المغاربي الذي نظمته كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البليدة 2،الموسوم بعنوان:تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، يومي 2 و3 جوان،ص54.

1-الدفتر العقاري صادر عن جهة إدارية:

إذ أن الهيئة المكلفة بإعداد وتسليم الدفتر العقاري للمالكين ، هي بطبيعتها إدارية أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمتمثلة في المحافظة العقارية ، وقد نصت المادة الأولى من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25مارس1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري:" تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية ، محافظة عقارية ، يسيرها محافظ عقاري" ومنها تستمد المحافظة العقارية طابعها الإداري ، كما قضت محكمة التنازع في قرار لها صادر بتاريـــخ 15 أكتوبر 2012 بأنه: "....الترقيم النهائي قرار إداري ، صادر عن المحافظ العقاري...".

2-الدفتر العقاري يصدر بإرادة منفردة:كما نصت المادة45من المرسوم76-63 على:"إن الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في8 ذي القعدة عام1395 الموافق 12 نوفمبر سنة1975 يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية.

فهو معد ومؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحى والبياض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة وموقعة، وتكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة. ويمنع التحشير والكشط ، والأغلاط أو السهو تصحح عن طريق الإحالات .

وان الكلمات والأرقام المشطوب عليها كذلك الإحالات تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير الذي يعينها وموافق عليها من قبل المحافظ العقاري ، ويسطر خط بالحبر بعد كل إجراء.

ويوضح المحافظ العقاري تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم .

ويشهد بصحة كل إشارة أو تأشير عن طريق التوقيع عليه ووضع ختم المحافظة.

3-الدفتر العقاري يرتب اثر قانوني:

إن الأثر القانوني للدفتر العقاري يتمثل في تمتع مالك العقار بكل الحقوق العينية العقارية وبالتالي يكون الدفتر العقاري قد أحدث تغيير في المراكـــز القانونية إما بإنشائـها أو تعديلها أو إلغائها.

الفرع الثاني: الدفتر العقاري ليس بقرار إداري.

نصت المادة 18 من الأمر 75-74 المشار إليه أعلاه على:" يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ منه البيانات الموجودة في البطاقة العقارية..."،

يرى البعض أن الدفتر العقاري ليس قرار إداري ، وان هناك فرق بينه وبين القرار الإداري يكمن في أن الدفتر العقاري يعتبر سند ملكية إداري مثبت لقيام الحق على العقار، ويصدر في شكل معين يحدده قرار صادر عن وزير المالية، تسلمه المحافظة العقارية التي لا تكتسي صفة الشخص المعنوي العام ولا تتمتع بامتيازات السلطة العامة، أما القرار الإداري فيصدره شخص معنوي عام يتمتع بامتيازات السلطة العامة ، ويخضع لرقابة المشروعية بنوعيها الإدارية والقضائية.

يرى جانب آخر أيضا أن الدفتر العقاري هو سند إداري ، على اعتبار أنه "لا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري وبالتالي فهو ليس بالعمل الإداري الانفرادي ولا يحدث أثرا

قانونيا إنما دوره كاشف للمراكز القانونية فقط، وبالتالي فالدفتر العقاري مجرد شهادة إدارية أو عقد ملكية يخضع لتوقيع المحافظ العقاري الذي يقتصر دوره على الإشهار بمطابقة هذا الأخير للبطاقة العقارية وكذا السجل العيني، غير أن هذا الرأي يتنافى مع نصوص المواد المتعلقة بتأسيس السجل العقاري ذلك بأنه بالرجوع إليها نجد أنه حتى الشخص الذي يحوز شهادة حيازة قانونية يمكن له الحصول على دفتر عقاري".

في حين أقرت المحكمة العليا في قرارلهارقم448919 صادر بتاريخ 2005/04/21 مبدأ مفاده: " الدفتر العقاري عقد رسمي "، وهذا غير صائب إذ أن المحافظة العقارية ليست طرف متعاقد.

في رأينا يمكن أن نعتبر الدفتر العقاري قرارا إداريا على أساس توفره على عناصر القرار الإداري كما يمكن الطعن فيه بالإلغاء أمام القضاء الإداري.

المبحث الثاني: الإجراءات التقنية والقانونية لإعداد وتسليم الدفتر العقاري

يتم إعداد وتسليم الدفتر العقاري وفق إجراءات مادية تشمل أعمال تحضيرية وأخرى ميدانية ، مرورا على إجراءات قانونية التي يعتبر تأسيس السجل العقاري من أهم ركائزها ، وهذا ما دفعنا إلى دراسة الإجراءات التقنية لإعداد الدفتر العقاري (المطلب الأول)، ثم نستعرض الإجراءات القانونية لإعداد وتسليم الدفتر العقاري في (المبحث الثاني).

المطلب الأول: الإجراءات التقنية لإعداد الدفتر العقاري

أصبحت الحاجة إلى نظام مسح عقاري فعال أكثر من ضرورة لأن تحقيق مشروع التوثيق العقـاري العـام الـذي يهـدف لإقامـة وثـائق قانونيـة لتثبيـت الملكيـة العقاريـة والـتحكم فـي معاملاتها ، لضمان حمايـة حقيقية للملكية العقارية في الجزائـر وهذا لن يـأتي إلا بإيجـاد وسائل وسندات الإثبات ولعل أهم الوسائـل التي تسمح بتثبيت العقار واستقــراره تلك التـي ينظمها نظام المسح العقاري، والتي تعتبر من الأعمال التحضيرية لإعداد الدفتر العقاري

كما جاء في القرار رقم 063075 المؤرخ في 2011/09/29 صادر عن مجلس الدولـة

والذي يقضي فيه:" شهادة مسح الأراضي (cadastre) هي من الأعمال التحضيرية فقط

ولا تعطـي صـاحبها أي حـق ملكيـة علـى الأرض الممسـوحة، فـي غيـاب سـند ملكيـة صحيح".[1]

كما لا يمكن أن تتم هذه العملية والحصول على الدفتر العقاري إلا بإجراء تحقيق عقاري يقوم بهم سؤول مصالح الحفظ العقاري المختص.

ومن خلال دراستنا لهذا المطلب نجد أنه ينقسم إلى فرعين: المسح العقاري(**الفرع الأول)** والتحقيق العقاري(**الفرع الثاني)**.

الفرع الأول: المسح العقاري

[1]– قرار صادر عن مجلس الدولة ، ملف رقم 063075 ، بتاريخ 29 سبتمبر 2011، قضية ح.أ ضد بلدية فوكة ، المجلة القضائية، العدد 11 ، 2012، ص210.

نظرا للأهمية الكبيرة التي أعطاها المشرع الجزائري لعملية المسح العقاري ، سنتطرق إلى تعريف المسح العقاري أولا ثم نوضح أهدافه ثانيا ونتعرف على الهيئة المكلفة به ثالثا وأخيرا إجراءاته .

أولا: تعريف عملية المسح العقاري.

وفقا للقوانين المنظمة لمسح الأراضي العام نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف عملية المسح العقاري تاركا ذلك للفقه:

هناك من عرفه بأنه: " السيطرة على الفضاء العقاري على الصعيد التقني القانوني، بقصد جرد الحالة المدنية للملكيات العقارية والحقوق العينية مع إرفاق الوثائق الوصفية الخاصة بها".

وهناك من عرفه أيضا بأنه:" عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعيات القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق".[1]

وعرفه البعض الآخر: " المسح العقاري عملية فنية وقانونية تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تثبيت وتحديد مواقع العقارات، وتحديد أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها والتعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق ".[2]

في حين عرفه البعض الآخر بأنه:" عملية تقنية فنية بالدرجة الأولى تهدف إلى إحصاء شامل للملكيات العقارية وتحديد مواقعها وأوصافها وحدودها بشكل دقيق جدا إضافة إلى

[1]– عمار بوضياف "المسح العقاري وإشكالاته القانونية" مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ، جامعة تبسة ، ص41.

[2]– عياد وهاب،" المسح العقاري والمنازعات الناشئة عنه"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد الثالث عشر، جوان 2017،جامعة قسنطينة 1، ص15.

تحديد الملاك الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية وكذا تحديد القوام المادي للعقارات على ضوء خرائط مساحية وتصاميم المسح إضافة إلى الأوراق الثبوتية المقدمة من أصحاب الحقوق التي يتم وضعها أثناء عملية المسح".[1]

كما يعرف أنه :" عملية مزدوجة لها وجهان ، وجه فني ويتمثل في الأعمال التي يقوم بها المساحون التابعون للهيئات المكلفة بالمسح العقاري، حيث يعملون على تحديد الملكية العقارية وضبط مساحة كل قطعة ضبطا دقيقا قصد إعداد مخطط منظم لإقليم كل بلدية والذي يهدف لتنظيم إقليم الدولة وتبيان موقع العقارات وقوامها وحدودها أي تحديد ما يجاورها من عقارات ، ووجه قانوني يتمثل في التعريف بالعقارات أي تبيان حالتها القانونية عن طريق إنشاء بطاقة هوية للعقار فيتم التعريف بأسماء مالكيه وأسباب التملك والحقوق العينية المترتبة لهم أو عليهم ".[2]

ثانيا: أهداف عملية المسح العقاري.

سعى المشرع الجزائري من خلال عملية المسح العقاري إلى تحقيق جملة من الأهداف نذكرها:

1-فرز الملكية العقارية:نصت المادة02 من الأمر 75-74 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري: " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري".

[1]- كعباش عائشة ، " عملية مسح الأراضي كآلية للتطهير العقاري الشامل " مجلة الدراسات القانونية ، جامعة الأخوة منتوري بقسنطينة ، جوان 2018، ص244.

[2]- بوزيتون عبد الغني ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، كلية الحقوق ،2009-2010 ، ص(4-5).

ويفهم من نص هذه المادة أن" إجراء عملية المسح بما يتبعها من ضبط دقيق للمساحات ورسم لحدود ملكية القطع المختلفة سينجم عنها إعداد بنك عقاري يمكننا من إعداد السجل العقاري العام".[1]

وعليه فإن الهدف من عملية المسح هو" تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية وأقسام ومواقع مع تحديد طبيعة الملك وهوية المالك والمساحة المملوكة، ويتم إفراغ هذا التنظيم بعد انتهاء عملية المسح في سجلات ووثائق رسمية ".

2-حماية مالك العقار:

بعد فـــرز الملكيـــة العقارية، يأتي الهدف الأساسي الآخر من عمليــة المســح العقاري وهو حماية مالك العقار. الذي يفرض معرفة مالك العقار وسند الملكية ومساحة العقار المملوك من خلال، منح الملاك وثائق رسمية بناء على سندات ذات حجية قانونية تسلم إليهم من قبل المعنيين.[2]

3-تمكين الجهات القضائية من القيام بواجباتها:

من خلال " التنوع في قواعد الحماية ولعل الهدف منه جبر الأفراد بالطرق القانونية علـى احترام حدود ملكياتهم وعدم الاعتداء على ملكيات الآخرين ، فالمعلومات المقدمةمن قبل هذه الهيئة تستخرج من الوثائق المساحية، تساعد وتمكن الجهات القضائية من الفصل في القضايا المطروحة أمامها"[3]، ليس هذا فقط بل تساعد هذه

[1]- عمار بوضياف ،نفس المقال ص44.

[2]- عمار بوضياف ،نفس المقال والصفحة نفسها.

[3]- عياد وهاب،نفس المقال،ص18.

الوثائق الخبير العقاري المكلف من طرف القضاء من القيام بواجباته في سبيل مساعدة القضاء في الفصل في الخصومة.

4-**تحديد الضريبة العقارية :** تظهر"علاقة عملية المسح العقاري بالضريبة العقارية في كون المعلومات التي توفرها عملية المسح تحدد الوعاء الضريبي الخاص بكل عقار ذلك أن الضريبة تختلف بحسب طبيعة العقار ومساحته".[1]

5-الأهداف الاجتماعية:

للمسح العقاري بعد اجتماعي يتجسد من خلال العديد من الأهداف الغير مباشرة التي لا تقل أهمية عن الأهداف السابقة حيث يقضي المسح العقاري على الخلافات التي غالبا ما تكون بين الأقارب بسبب تعيين الحدود المادية للعقارات ، كما يفيد المسح في تدعيم بعض الجوانب الاقتصادية ذات البعد والطابع الوطني إذ يسهل الاستفادة الكبيرة من الأراضي بالقدر الذي يكفل للمصارف والبنوك ضمانات عند تقديم القروض لتطوير المشاريع الفلاحة والصناعة والسياحة وتوفير اليد العاملة والقضاء على البطالة ، وهناك هدف آخر لا يقل أهمية يتمثل تثبيت المواطنين القاطنين بالمناطق الفلاحية واستقرارهم فيها لتحقيق التنمية الزراعية و الفلاحية وضمان نزوح مضاد من المدن إلى الأرياف مما يطور النمو الاقتصادي والاجتماعي وازدهار الوطن.[2]

ثالثا: الهيئات المكلفة بالمسح العقاري.

[1]- قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب البليدة، كلية الحقوق، 2001.

[2]- نعيمة حاجي ، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دون طبعة ، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر 2009، ص32،ص33.

توجد هيئتان مكلفتان بمهمة المسح العقاري هما الوكالة الوطنية لمسح الأراضي والتي سندرسها من خلال هذا البند أما الهيئة الأخرى وهي لجنة مسح الأراضي سنتطرق إليها في البند الرابع بمناسبة دراسة إجراءات المسح العقاري.

1-تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هيئة مكلفة بعملية المسح العقاري وهي:" مؤسسة عامة ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تخضع لقانون إنشائها تسهر على السير الحسن لعمليات مسح الأراضي وجرد العقارات"، حيث نصت المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي92-63 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي :" تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب باختصار (و و م أ) وتدعى في صلب النص "الوكالة" تخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم "، كما أضافت المادة 02 من نفس المرسوم أعلاه : " توضع الوكالة تحت وصاية وزير المالية " في حين حددت المادة 03 من هذا المرسوم مقر الوكالة بنصها:" يكون مقر الوكالة في مدينة الجزائر العاصمة ويمكن نقله إلى أي مكان آخر في التراب الوطني بمرسوم تنفيذي يصدر بناء على اقتراح من وزير المالية".

أما بخصوص التنظيم الإداري لهذه الهيئة فتتمثل هيئات التسيير والإدارة في مجلس الإدارة والمدير فتنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 89-234 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على:أنه

"يشرف على الوكالة مجلس الإدارة ويديرها المدير"، ويتكون مجلس الإدارة حسب المادة 13 من نفس المرسوم من 08 أعضاء هم:

- ممثل لوزير المالية، رئيسا.
- ممثل لوزير الدفاع.
- ممثل لوزير الداخلية.
- ممثل لوزير التجهيز.
- ممثل لوزير الفلاحة.
- ممثل لوزير النقل .
- ممثل للمحافظ السامي للبحث العلمي.

يتم تعيين أعضاء مجلس الإدارة بصفتهم هذه بقـرار من وزيــر المالية بنـاء على اقتراح من السلطة التي ينتمون إليها، على أن تكون لهم صفة نائب مدير على الأقل في الإدارة المركزية.[1]

- ممثل المندوب للتخطيط.

ويجتمع المجلس مرتين في السنة على الأقل بناء على استدعاء من رئيـس المجلـس.

[1]- أنظر: المادة 17 من المرسوم 05 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 مؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63 مؤرخ في 12 فبراير 1992 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي.

ترسل الاستدعاءات مصحوبة بجدول الأعمال إلى الأعضاء المعنيين قبل 15 يوما على الأقل مـن تاريـخ الاجتماع ويمكن تخفيض هذه المهلة إلى 08 أيـام في حالـة الاستعجال.[1]

1-مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

تتولى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المهام الآتية:

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود والطبوغرافيا... اللازمة لوضع مسح عام للأراضي، وترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.

- تحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي ورسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي العام وتتولى الكتابة لها.

- تقوم بتحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحق بها وتضبطها باستمرار.

- تنشئ البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري.

- تطبق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري.

[1]- أنظر : المادة 18 من نفس المرسوم التنفيذي.

– تنظم الأرشفة والاستشارة ونشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي العام بوسائل الإعلام الآلي وتسهر على ضبطها بانتظام.

– تراقب الأشغال التي ينجزها الماسحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لحساب الإدارات العمومية.[1]

رابعا:إجراءات المسح العقاري.

تمر عملية لمسح العقاري بمجموعة من الإجراءات القانونية والتقنية نفصلها كما يلي:

1- افتتاح عمليات المسح العقاري:

حسب المادة 02 و03 من المرسوم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام فإن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي ، على أن يحدد فيه تاريخ افتتاح العمليات والتي تكون بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشره، بحيث ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية ، كما ينشر في الجرائد اليومية الوطنية.

كما ينبغي تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي بهذا القرار، وإعلام الجمهور عن طريق الإعلان في مقر كل من الدائرة والبلدية المعنية وكذا البلديات المجاورة في أجل 15 يوما قبل افتتاح هذه العمليات.

[1]– أنظر: المادة 05 من المرسوم 05 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 مؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63 مؤرخ في 12 فبراير 1992 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي.

تجدر الإشارة إلى أن والي الولاية حتى يصدر هذا القرار يجب أن يسبقه اقتراح المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي[1]، وأيضا" لإضفاء الدقة والضبط في تحديد الأملاك العامة والخاصة يجب أن يكون أصحاب العقارات موضوع المسح حاضرين للإدلاء بتصريحاتهم لتسهيل عملية المسح ....".[2]

2- إنشاء لجنة مسح الأراضي:

بمجرد افتتاح عمليات المسح تنشأ لجنة لمسح الأراضي سنعرض تشكيلتها ومهامها كالتالي:

أ- تشكيلة لجنة مسح الأراضي:

نصت المادة 07 من المرسوم 76-62 السابق الذكر على أن هذه اللجنة تتكون من:

- قاض من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا، ويعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائبا للرئيس.

- ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.

- ممثل للمصالح المحلية لإدارة الأملاك الوطنية.

[1]- عمار بوضياف ، المقال السابق،ص47.

[2]- زبدة نور الدين " المسح العقاري في الجزائر " مجلة الأستاذ الباحث في دراسات القانونية والسياسية،جامعة محمد بوضياف – المسيلة، العدد الرابع،ديسمبر 2016،ص129.

- ممثل وزارة الدفاع الوطني.

- ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.

- موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

- مهندس خبير تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.

- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.

كما يمكن أن تضم هذه اللجنة أعضاء آخرين حسب الحالة:

- ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية.

- ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة.

- ممثل عن المصالح المحلية للري.

بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية.

ب- مهام لجنة مسح الأراضي:

أما عن مهامها فهي كالتالي:

- جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية.

– التأكد عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود اتفاق، التوفيق بينهم.

– البت، بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولا سيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على اثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي.[1]

3–بدء عمليات المسح العقاري:

حتى تتم عمليات المسح العقاري تبدأ لجنة مسح الأراضي بمهامها من جمع الوثائق والبيانات من أجل السير الحسن لعمليات المسح العام للأراضي.

أ– تحديد إقليم البلدية المعنية بالمسح :

نصت المادة 05 في الفقرة 01 من المرسوم 76–62 على:" أنه ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها"، وتتم عملية تحديد إقليم البلدية في ثلاث مراحل:

– يقوم التقني المكلف بعملية التحديد بأعمال معاينة لمعرفة حدود البلدية اعتمادا على الوثائق الرسمية، لمعرفة ما يحد البلدية في جميع الحدود.

– يقوم التقني بوضع مخططات لإقليم اعتمادا على ما توصل إليه أثناء عملية المعاينة.

– ثم يقوم بتحرير محضر بذلك يسمى محضر تحديد البلدية المعينة.[1]

[1]–المادة 09 من المرسوم التنفيذي76–62 مؤرخ في 25مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 84–400 مؤرخ في 24 ديسمبر 1984.

وكل ذلك يتم بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعينة بالمسح ورؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة.[2]

ب-تحديد العقارات الواقعة في إقليم البلدية المعنية بالمسح:

بعد تحديد إقليم البلدية،" تقوم المصالح المكلفة بعملية المسح بفضل الصورة الجوية والخرائط الموجودة لديها بتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية تكون لحدودها طابع الثبات الكافي حتى يسهل العمل الميداني المتمثل في تحديد العقارات الموجودة داخل إقليم البلدية المعنية.[3]

بعد الانتهاء من هذا الإجراء يقوم أعوان مصلحة المسح بإجراء التحقيق العقاري.

الفرع الثاني: التحقيق العقاري

بعد تحديد وضبط الإقليم المعني بالمسح يأتي إجراء آخر وهو التحقيق العقاري، وهو عبارة عن تحقيق ميداني يقوم به رجال مؤهلون وهم تابعون لإدارة مسح الأراضي المسماة حاليا الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

أولا:أهداف التحقيق العقاري.

---

[1]- شعبان هند، "الإجراءات التقنية والقانونية لتسليم الدفتر العقاري"، مجلة الدراسات الحقوقية،العدد الثامن،جوان2017،ص269.

[2]- المادة 05 من المرسوم التنفيذي 76-62 مؤرخ في 25مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 84-400 مؤرخ في 24 ديسمبر 1984.

[3]- رويصات مسعود،نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري،مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة،كلية الحقوق والعلوم السياسية،قسم الحقوق،2008-2009،ص50.

يهدف التحقيق العقاري إلى:

– كل العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى أو أعباء تثقل العقار.

– المعلومات المتعلقة بتعريف ذوي الحقوق.

– تطبيق المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق.

– تطبيق المعلومات ذات الطابع القانوني المرتبطة بمجموعات الملكية.[1]

يتولى مهمة التحقيق العقاري،" أعوان مصلحة المسح وبالتحديد إلى فرق تتشكل من05 أعوان على الأقل، عونان مكلفان بتحديد الملكية ، مرفقان بعونين محققين، أحدهما من مديرية الحفظ العقاري والآخر من مديرية أملاك الدولة بحضور عون من البلدية مكلف بمتابعة التحقيقات التي تخص أملاك البلدية".[2]

ثانيا: الأعوان المكلفون بعملية التحقيق العقاري.

يتولى الأعوان المكلفون بمهمة التحقيق العقاري المهام الآتية:

– فحص السندات والوثائق المقدمة لهم.

– جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين.

[1]–التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن مديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

[2]– ريم مراحي،المرجع السابق،ص58.

- إثارة كل الآراء والملاحظات المفيدة للتحقيق.

- تثمين وتقدير أفعال الحيازة.

- إبراز الحقوق الممكنة التي تعود للدولة على العقارات الممسوحة.

- مقارنة المعلومات المحصلة في الميدان مع تلك الموجودة في كل من المحافظة العقارية ومديرية أملاك الدولة، ومع الوثائق المحصلة خلال الأعمال التحضيرية لمصلحة المسح.[1]

ثالثا: إجراء التحقيق.

يجري التحقيق حسب نفس القواعد المتبعة في المنطقة الريفية وينجم عنه إعـــداد:

- بطاقة الأشخاص الطبيعية أو المعنوية (نموذج CNE1-2/T5)

- بطاقة مجموعة الملكية (CNE3/T4) لمجموعات الملكية المثبتة حدودها.

- البطاقات الوصفية للعقارات المبنية (نموذج CNE4/T8) بالنسبة للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة.

- بطاقة حصص الملكية المشتركة (CNE5/T9).

المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لإعداد وتسليم الدفتر العقاري.

[1]- التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن مديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

بعدما تطرقنا إلى الإجراءات التقنية نمر مباشرة إلى الإجراءات القانونية سوف نستعرض كيفية تأسيس السجل العقاري **(الفرع الأول)** وبعد ذلك نمر إلى تسليم الدفتر العقاري في **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول:الإجراءات القانونية لتأسيس السجل العقاري.

تطرقنا من خلال دراستنا لتأسيس السجل العقاري لبعض التعاريف التي جاء بها المشرع **أولا،** ثم إجراءات تأسيس السجل العقاري **ثانيا.**

أولا: تعريف السجل العقاري.

جاء بموجب المرسوم 76-63 وهو سجل خاص يدون فيه مجموع العقارات التي تم مسحها وترقيمها، لم يعطي المشرع الجزائري تعريفا له واكتفى بتوضيح شكل وكيفية مسك السجل العقاري.

يعرفه المشرع المصري بأنه:"مجموعة من الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبيين حالته القانونية وينص على الحقوق المترتبة له وعليه،وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به".[1]

ويعرف أيضا بأنه:"مجمل الوثائق التي تبين فيها أوصاف كل عقار، وتعيين حالته القانونية مع ذكر حقوقه وأعباءه والتعديلات الطارئة عليه، فالسجل العقاري يعد الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية".[1]

[1]- التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن مديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

ثانيا:إجراءات تأسيس السجل العقاري.

1-إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية:

من أجل تأسيس السجل العقاري لابد من القيام أولا بإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وذلك بعد الانتهاء من عمليات المسح حتى يتم تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وللمحافظ العقاري في هذه المرحلة سلطة قبول إيداع وثائق المسح أو رفض إيداعها.

أ-حالة رفض الإيداع:

يجوز للمحافظ العقاري رفض الإيداع إذا تبين له وجود نقص في البيانات أو الوثائق وذلك في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع هذه الوثائق.

وترجع أسباب الرفض إلى ما يلي :

- عدم وجود الدفتر العقاري.

- عدم وجود مستخرج مسح الأراضي.

- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف، وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي، لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و103.

- عدم تقديم أي وثيقة واجب تسليمها إلى المحافظ العقاري.

[1]- شعبان هند ، المقال السابق ،ص 265.

– إذا كان تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66.

– عندما تكون الجداول التي نص على إيداعها بموجب المواد 93، 95، 98 لا تحتوي على أي بيانات مطلوبة بموجب المواد المذكورة أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على الاستمارات المقدمة من طرف الإدارة.

– عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بأن العقد الذي قدم إلى الإشهار غير صحيح من حيث الشكل، أو عندمـــا لا تتوفـــر في هذه الصـــور أو النسخ الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم المعمول به.

– عند مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71.[1]

ب–حالة قبول الإيداع:

كما يجوز للمحافظ العقاري قبول الإيداع، بعد فحص الوثائق والتأكد من أنها كاملة ويتم إثبات هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ، ويكون محل إشهار واسع في أجل 08 أيام من تاريخ إيداع وثائق المسح ولمدة 04 أشهر.[2]

2–ترقيم العقارات الممسوحة:

إن عملية الترقيم العقاري من مهام المحافظ العقاري بعد تسليم وثائق المسح للمحافظة العقارية، استحدثت بموجب المرسوم 76–63 وقد نصت المادة منه 11

[1]–المادة 100 من المرسوم 76–63 المؤرخ في 25مارس1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري.

[2]– شعبان هند ، المقال السابق ،ص282.

على: " يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي".

كما يجب عليه أن يسهر على:

– أن يكون فرع الترقيمات عملي أثناء البدء في عملية المسح.

– أن تكون البطاقات العقارية مكونة للسجل العقاري موجودة بكمية كافية.

– أن يكـون الأعـوان المكلفـون بعمليـات التـرقيم العقـاري مطلعـون علـى الأحكـام التنظيمية قبل استلام وثائق المسح.[1]

يوجد نوعين من الترقيم العقاري: ترقيم نهائي وترقيم مؤقت.

أ–الترقيم النهائي:

له ثلاث حالات سنعرضها كما يلي:

–الحالة الأولى: حالة وجود سندات تثبت الملكية العقارية.

نصت على هذا المادة 12 من المرسوم 76–63 " يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات كالأحكام القضائية المثبتة لحقوق الملكية العقارية أو عقود مقبولة قانونا كالعقود غير المتنازع فيها والتي تبين بدقة بيانات العقار".[2]

[1]– التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن مديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

[2]–مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري،ص113.

-الحالة الثانية: حالة تحول ترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي.

تتعلق هذه الحالة بانتهاء آجال الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر ولم يقدم أي اعتراض أو رفض الاعتراض أو سحب من طرف المحافظ العقاري، فيصبح الترقيم نهائيا ويتم تسليم الدفتر العقاري لمالكه.

-الحالة الثالثة: حالة العقارات التي لا مالك لها.

أما هذه الحالة فنصت عليها المادة 23 مكرر من الأمر 75-74 وتتعلق بالعقارات التابعة للخواص ولم يطالب بها فترقم ترقيما نهائيا باسم الدولة وذلك خلال أجل 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، أما إذا ظهر مالك العقار وطالب به على أساس سند ملكية مشهر خلال 15 سنة، يقوم المحافظ العقاري بعد تحقيقات وتحريات بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكه.

ب-الترقيم المؤقت:

- الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر:

يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة 04 أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لها مالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق المسح حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للقوانين المعمول بها.[1]

إذا أقرت المحكمة العليا في قرار لها رقم 246259 الصادر بتاريخ 2004/02/25 مبدأ مفاده:" الفصل في الاعتراضات على الترقيم المؤقت يكون بالمفاضلة بين القوة

[1]-المادة 13 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25مارس1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري.

الثبوتية للسندات المقدمة من قبل الأطراف ، وعند الاقتضاء على أساس الحيازة اللاحقة بالتفضيل".

-الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

وقضت المحكمة العليا في قرار لها رقم367715 صادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 2006/11/15 ب:" تعطي شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر وبالتالي صفة التقاضي ، وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الاثباتية، طالما لم يطعن فيه قضائيا".[1]

يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية[2]، و"يصبح الترقيم نهائيا بعد انقضاء سنتين دون اعتـــراض أو ستـــة أشهـر من تاريخ محضر عدم الصلح دون إقامة دعوى قضائية كما يبقى الترقيم محتفظا بطابعه المؤقت إلى حين فصل القضاء نهائيا في النزاع في حالة المنازعة في الترقيم المؤقت".[3]

- الترقيم المؤقت لمدة سنتين باسم الدولة:

" في حالة عدم ملكية العقار الممسوح يتم الترقيم المؤقت لفائدة الدولة لمدة سنتين تنتهي بالترقيم النهائي لفائدتها".

---

[1]-قرار صادر عن المحكمة العليا ، الغرفة العقارية، ملف رقم 367715، بتاريخ 15 نوفمبر 2006، قضية ي،ش،ح ضد س،م ، المجلة القضائية ، العدد ، 2007.

[2]-المادة 14 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25مارس1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري.

[3]-روابحي محمدي، المنازعات حول الترقيم العقاري، يوم دراسي حول المنازعات العقارية في القضاء الإداري،ص8.

- ترقيم مؤقت غير محدد المدة:

بالنسبة للعقارات التابعة لأملاك الدولة الممنوحة بموجب عقد إداري غير مشهر ولكنه استفى كامل ثمن الحيازة يتم ترقيمه نهائيا باسم الشخص، أما في حالة لم يدفع ثمن وضع اليد على العقار فيبقى الترقيم مؤقتا إلى غاية دفع الثمن.

الفرع الثاني:الإجراءات القانونية لتسليم الدفتر العقاري.

بعد استكمال نسخ البيانات الموجودة في البطاقات العقارية، واستكمال جميع الإجراءات المقررة قانونا وبعد مطابقة الدفتر العقاري للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية.[1]

يتم تسليم الدفتر العقاري إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة[2]، وهو ما قضت به المحكمة العليا في قرار لها رقم 2596935 الصادر بتاريخ 2004/04/21:"يتم تسليم لدفتر العقاري باعتباره سند ملكية بعد استكمال التحقيق والإجراءات المقررة قانونا وليس بالاعتماد على مجرد التصريحات".

و"كل نقل للملكية لا يؤدي إلى إنشاء بطاقات جديدة ...وإذا اقتضى الأمر على المحافظ العقاري أن يعد دفترا جديدا كحالة قسمة مجموعة الملكية إلى عدد حصص أو قطع ملكية أو مجموعات ملكية أخرى تحمل أرقام جديدة، فإن المحافظ العقاري وبناء على المادة 49 من المرسوم 76-63 أن يحدث دفترا عقاريا جديدا فعليه أن يتلف الدفتر السابق ويشير إليه في بطاقة الموافقة ، إلا انه من الناحية العملية فإن هذا الدفتر لا يتلف

[1]-المادة 45 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25مارس1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري.

[2]-المادة 46 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25مارس1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري.

ولكن يحفظ جانبا في الأرشيف ويؤشر على صفحاته بأنه قد ألغي"[1]، هذا إذا كان المالك شخصا واحدا ، أما إذا كان شخصان أو أكثر أصحاب حقوق على الشياع فيبقى الدفتر بالمحافظة العقارية مع الإشارة على البطاقة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر هذا إذا لم يكن قد عينوا وكيلا لحيازة الدفتر بموجب وكالة توثيقية.

[1]– حشود نسيمة ، القيمة القانونية للدفتر العقاري،ص58.

الفصل الثاني:

منازعات إلغاء الدفتر العقاري أمام القاضي الإداري

الفصل الثاني: منازعات إلغاء الدفتر العقاري أمام القاضي الإداري

سنتناول في هذا الفصل دراسة مجموعة الشروط الشكلية و الموضوعية الواجب توافرها في دعوى إلغاء الدفتر العقاري لقبولها أمام القاضي الإداري في (**المبحث الأول)** ثم نستعرض الجهات القضائية المختصة بالفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري **(المبحث الثاني).**

المبحث الأول: الشروط الشكلية والموضوعية لدعوى إلغاء الدفتر العقاري.

قبل التطرق إلى شروط قبول دعوى الإلغاء والتي سنتناولها من خلال التعرف على الشروط الشكلية في (المطلب الأول) و ندرس الشروط الموضوعية في (المطلب الثاني) سنعطي تعريفا لدعوى الإلغاء على النحو التالي:"إن دعوى الإلغاء هي تلك الدعوى التي تهدف إلى إلغاء القرار الإداري الذي أصدرته الإدارة ، وتتميز بأن السلطة القاضي الإداري فيها تقتصر على بحث مشروعية القرار، ومدى اتفاقه مع قواعد القانون، وإلغاء ذلك القرار إذا كان مخالفا للقانون ، وهكذا لا تتعدى سلطة القاضي أكثر من إلغاء القرار غير مشروع فلا يستطيع القاضي أن يقوم بتحديد نطاق المركز القانوني للطاعن أو يقوم بسحب قرار الإدارة أو تعديله أو أن يصدر قرارا آخر محل القرار المعيب الذي أصدرته الإدارة".[1]

ويعرف سليمان الطماوي دعوى الإلغاء:" بأنها تلك الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري يطلب إعدام قرار إداري مخالف للقانون".[2]

[1]– عبد الوهاب رفعت،القضاء الإداري –قضاء الإلغاء،قضاء التعويض وأصول الإجراءات–، منشورات الحلبي الحقوقية، مصر،2005،ص11.

[2]– الطماوي سليمان، القضاء الإداري–قضاء الإلغاء–،ج1، دار الفكر العربي، مصر،1976،ص315.

وبالتالي فدعوى إلغاء الدفتر العقاري هي دعوى إدارية يرفعها أحد الأطراف إلى القضاء الإداري يطلب إعدام القرار الإداري المتعلق بالدفتر العقاري أو احد بياناته الذي جاء مخالف للقانون.

المطلب الأول: الشروط الشكلية لإلغاء الدفتر العقاري

طبقا للأمر 75/74 المؤرخ في 1974/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري فإن الدفتر القاري سند ملكية قوي وآلية لضبط الملكية العقارية يسلم من طرف المحافظ العقاري لمالك العقار الواقع في المناطق الممسوحة.

إلا أن القضاء الجزائري استقر في اجتهاد له على أن الدفتر العقاري هو قرار إداري يصـــدر عن المحافظة العقارية مما يجعله عرضة للطعن بدعوى الإلغاء أمام القاضي الإداري متى تأسس على أسس غير قانونية وعليه ومن ضمن الشروط الشكلية الواجب توافرها في دعوى الإلغاء هناك شـــروط عامة تتعلق بالدعوى **(الفرع الأول)** و شروط أخرى خاصة **(الفرع الثاني)** متى توافرت هذه الشروط ترفع الدعوى أمام القاضي الإداري للنظر و الفصل فيها طبقا للقانون .

الفرع الأول: الشروط العامة في دعوى الإلغاء الدفتر العقاري.

يقصد بها مجموعة الشروط الواجب توافرها في دعوى الإلغاء منها ما يتعلق بالقواعد العامة برفـــع الدعوى ومنها ما يتعلق بالآجال لأنها ليست كالدعوى المرفوعة أمام القضاء العادي.

أولا: الشروط المتعلقة بالأطراف

أ_ الصفة :

يقصد بها الصلة أو العلاقة التي تربط موضوع الدعوى بأطرافها و الملزمين بدعاء حق أو مركز قانوني لأنفسهم لكي تقبل دعواهم وقد حدد المشرع بموجب نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية شرط الصفة[1] في المدعي و المدعي عليه وأعتبرها من النظام العام و أجاز للقاضي إثارتها في أي مرحلة من مراحل الدعوى وفقا للأحكام المادة 68 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية وعليه لا يمكن رفع الدعوى القضائية إلا من ذي صفة ولا تثبت الصفة إلا بعد إثبات الحق .

وتعدي عليه فيكون للمعتدى عليه صفة مقضات المعتدي[2]، كما لا يمكن تثبيت صفة المعتدي إلا بإثبات أنه مرتكب الاعتداء.

ب : المصلحة

يقصد بها الفائدة التي تعود على رافع الدعوى جراء رفع الدعوى القضائية على أن تكون قائمة حال رفع الدعوى. وقانونية أي يحميها القانون . وعملية على أساس القضاء يهدف إلى حماية حقوق ومصالح الأشخاص ولا يهدف إلى إقرار النظريات الفقهية دون الأخرى[3] وترفع دعوى الإلغاء كذلك بموجب مصلحة محتملة على أن تكون مقررة قانونا لأن الأصل في المصلحة المحتملة أنها لا تصلح أن تكون سببا لرفع الدعوى والتقاضي إلا إذا كان نص قانوني قررها وهو ما يتعلق بالدعاوى الاستعجالية.[4]

[1]– انظر نص المادة 68 من قانون رقم 13/22 المعدل و المتمم للقانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم09/08.

[2]– أنظر المادة 02 من القرار الوزاري بتاريخ 1995/02/20 الذي يؤهل أعوان أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية .

[3]– مسعود شيهوب ،المبادئ العامة للمنازعات الإدارية ، الجزء 01 ،ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر ، سنة 2009 ،ص312

[4]– أنظر المادة 77 من قانون رقم 13/22 المعدل و المتمم للقانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم 09/08 ، ج.ر العدد 48 بتاريخ 17 /2017/07 .

ج : الأهليــة

يقصد بها صلاحية الشخص لمباشرة إجراءات رفع الدعوى القضائية باسمه أو لمصلحة الآخرين[1] لم يشترط المشرع الجزائري أهلية المدعى لقبول دعوى الإلغاء . وفق المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لأن الأهلية ليست شرطا لقبول الدعوى وإنما لصحة المطالبة القضائية حتى لا تكون هذه الدعوى باطلة فهي شرط لمباشرة الدعوى لا لقبولها طبقا لنص المادة 64 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

– الأشخاص الطبيعية : جاء في المادة 40 من قانون المدني " لا يكون أهلا لمباشرة حقوقه المدنية إلا من بلغ سن الرشد وكان متمتعا بقواه العقلية ولم يحجر عليه وفي حالة فقد الأهلية أو ناقصها تطبق أحــكام القانون المدني وقانون الأسرة.[2]

– الأشــخاص الاعتباريــة : عرفهــا الــدكتور عمــار عوابــدي " كــل مجموعــة مــن الأشخاص تستهدف غرضا مشتركا أو مجموعة من الأموال ترصد لفترة زمنية محددة لتحقيق غرض معين بحيث تكون هذه المجموعة من الأشخاص أو الأموال كيانا قانونيا شخص قانوني مستقلا عن ذوات الأشخاص و الأموال المكونة له وله أهمية قانونية مستقلة وقائمة بذاتها لاكتساب الحقوق و تحمل الالتزامات باسمه ولحسابه كما أن هذه المجموعة لها مصلحة جماعية مشتركة ومستقلة عن المصالح الذاتية و الفردية لأفراد المجموعة.[3]

ثانيا : الشروط المتعلقة بالدعوى

[1]– محمد على أحمد الصغيري ،القرار الإداري في كل من فرنسا والإمارات ودور المحاكم في إلغاءه ، دار الفكر العربي ، مصر ، الطبعة 2008 ، ص 220 .

[2]– أنظر المواد 42 و 43 و44 من القانون المدني و المواد 81 إلى 125 من قانون الأسرة.

[3]– عمار عوابدي ، القانون الإداري ، الجزء 01 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة 2000 ، ص 182 .

حتى يكون لدعوى الإلغاء أثرها يجب أن تحرر عريضة افتتاح دعوى طلب الإلغاء وتسجيلها أمام الجهة القضائية المختصة وتكليف الخصم بالحضور وسواء كانت دعوى الإلغاء مرفوعة أمام المحكمة الإدارية أو المحكمة الإدارية للاستئناف فالإجراءات نفسها .

أ- تحرير العريضة

مثلها مثل باقي الدعاوى القضائية فإن دعوى الإلغاء تخضع لإحكام المواد 14 و15و815 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فتسجل لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية مقابل وصل تسديد الرسوم القضائية . ويطبق على دعاوى الإلغاء المرفوعة أمام المحكمة الإدارية و المحكمة الإدارية للاستئناف بحكم الإحالة الموجودة في المادة 904 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي أحالة إلى تطبيق المواد من 815 إلى825 من القانون نفسه.

ترقم دعاوى الإلغاء حسب ترتيبها في السجل ويقيد التاريخ ورقم التسجيل على العريضة و الوثائق المرفقة (الدفتر العقاري)حسب المواد 823 و824 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ،على رافع الدعوى أن يرفق عدد العرائض بعدد الخصوم سواء كان أطرافا أصليين أو مدخلين في الخصومة مع تحديد جميع أطراف الخصومة القضائية بدقة مع شمول العريضة على ذكر وجيز للوقائع ودفاع المؤسسة للدعوى.

ب- التمثيل بواسطة محامي

وفقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تستثنى الولاية والبلدية والدولة والمؤسسات ذات الصبغة الإدارية (الأشخاص الطبيعية) من تقديم العرائض و الطعون ومذكرات الخصوم من طرف محامي معتمد وبذلك معفون من التمثيل الوجوبي

لمحام في الإدعاء أو الدفاع أو التدخل، فتوقع العرائض ومذكرات الدفاع من طرف الممثل القانوني.[1]

أما بالنسبة للأشخاص المعنوية فيجب أن تقدم العرائض و الطعون تحت طائلة عدم القبول من طرف محامي معتمد.[2]

ج – التظلم الإداري

يقصد به الشكوى التي يقدمها أصحاب الصفة والمصلحة إلى السلطات الإدارية الولائية منها و الرئاسية و الوصائية و إلى اللجان الإدارية بهدف الطعن بالقرارات الإدارة لطلب إلغائها بسبب عدم مشروعيتها قبل رفع الدعوى بشأنها.[3] حيث يجوز للشخص المعني أن يقدم تظلما إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في أجل أربعة أشهر كما هو المنصوص عليه في المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،ابتداء من تاريخ تبليغ المعني بالقرار .

يحق للمعنى بقرار إلغاء الدفتر العقاري تقديم تظلم أمام المحافظ العقاري مصدر الدفتر العقاري في الآجال المذكورة سابقا إلا أن المشرع الجزائري كرس الطبيعة الجوازية للتظلم الإداري في القرارات التي يعود إلغائها من اختصاص المحاكم الإدارية .

أي يمكن مباشرة الدعوى من دونه وفق المواد 830 و907 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

---

[1]– بربارة عبد الرحمان ،شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،الطبعة 02 منشورات بغدادي ،الجزائر ، الطبعة2011 ،ص505.

[2]– أنظر نص المادة 06 من قانون13/22 المعدل و المتمم لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم 09/08 ، ج.ر ،العدد 48 بتاريخ 2022/07/17 .

[3]– عمار عوابدي ،النظرة العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري ،الجزء 02 ،ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر الطبعة 2005،ص366.

د : التكليف بالحضور

اعترف المشرع الجزائري بحق الدفاع وجعله مكرسا دستوريا ومضمونا في كل القضايا، كما وفر القانون الجزائري وسائل تكفل للمتهم الدفاع عن نفسه ودرء الاتهام الموجه إليه وذلك بواسطة التكليف بالحضور أمام المحكمة في جلسة محددة حتى يتسنى له تقديم دفاعه.

ويتم التبليغ عريضة افتتاح دعوى طلب الإلغاء عن طريق محضر قضائي[1] باعتباره ضابط عمومي مكلف بإجراءات التبليغ بناء على طلب المدعي أو محاميه مقابل تسديد أتعابهم .

ويسلم للمدعي عليه محضر تكليف ومحضر تسليم التكليف للحضور إلى الجلسة وحددت مدته بعشرين يوما قبل تاريخ أول جلسة.[2]

الفرع الثاني: الشروط الخاصة بدعوى إلغاء الدفتر العقاري

أقر المشرع الجزائري شروطا خاصة تتعلق بدعوى إلغاء الدفتر العقاري وهذا طبقا لنصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذا المرسوم التنفيذي رقم 123/93 يعدل ويتمم المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وتتعلق هذه الشروط بالاختصاص القضائي وميعاد رفع الدعوى بالإلغاء وشهر العريضة الافتتاحية لهذه الدعوى .

أ- الاختصاص القضائي في دعوى إلغاء الدفتر العقاري

[1]- أنظر نص المادة 838 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم09/08 ،ج.ر، العدد 21 بتاريخ 2008/04/23.

[2]- أنظر المواد 18 و19 و 20 من نفس القانون.

تختص المحاكم الإدارية بالفصل في أول درجة في جميع القضايا التي تكون الدولة فيها أو الولاية أو إحدى المؤسسات ذات الطابع الإداري طرفا فيها على اعتبار أن لهذه المحاكم الولاية العامة في المنازعات الإدارية كما أنها تختص في الفصل في دعاوي الإلغاء المتعلقة بالقرارات الإدارية و الدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية والمصالح الغير ممركزة للدولة على مستوى الولاية وكذلك المصالح الإدارية الأخرى.[1]

ولكون الدفتر العقاري قرار إداري يصدر عن المحافظة العقارية ولكونها مصلحة إدارية تابعة للولاية ، فإن دعاوى المتعلقة بإلغائه من اختصاص المحكمة الإدارية و التي تفصل فيه بحكم قابل للاستئناف لدى المحاكم الإدارية للاستئناف وفق قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

ب- ميعاد رفع الدعوى بإلغاء الدفتر العقاري

ينص المرسوم التنفيذي رقم 123/93 الذي يعدل ويتمم المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس الدفتر العقاري على أنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة على الترقيم النهائي.[2]

مما يدل على إمكانية لجوء الأفراد إلى القضاء لإعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي والسؤال الذي يثار هو حول المدة القانونية للقيام بالطعن.

[1]- أنظرالمادة 04 من قانون رقم22/13 المعدل والمتمم لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم 09/08 ،ج.ر،العدد 48 بتاريخ 2022/07/17.

[2]- نص المادة 828 من القانون المدني.

لا قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ولا المرسوم السالف الذكر تطرق إلى المدة القانونية التى يلتزم بها الأفراد لرفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري .

وعليه وجب الرجوع إلى قاعدة تقادم الحقوق خلال 15 سنة المنصوص عليها في القانون المدني.[1]

ج- شهر عريضة

إن عملية الشهر العقاري في الجزائر لم تقتصر على التصرفات القانونية المنصبة على العقارات بل تمتد أيضا إلى الدعاوي العقارية إذا كان موضوعها يتعلق بفسخ أو إلغاء أو إبطال أو إنقاص حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها بالمحافظة العقارية.[2]

ويجب شهر عريضة رفع دعوى لإلغاء الدفتر العقاري لأنها متعلقة بعقار أو حق عيني عقاري وتقديمها في أول جلسة ينادى بها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت إيداعها للإشهار.[3]

وبالتالي أصبح إشهار عريضة رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري إجراء جوهري لا بد أن يقوم به المتقاضي وإلا رفضت دعواه.

إن الهدف الأساسي من شهر دعوى إلغاء الدفتر العقاري هو الحفاظ على الحقوق الثابتة بالشهر وذلك تفاديا للفوضى وعدم استقرار المعاملات العقارية.

بحيث يصبح المتعامل في العقار عالما بحالته علما يقينا فإذا أقدم على شرائه يكون قادما

[1]- نص المادة 828 من القانون المدني .

[2]-عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية ، دار الهومة، الجزائر ، الطبعة 2005 ، ص 299.

[3]- أنظر المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم 09/08 ،ج.ر، العدد 21 بتاريخ 2008/04/23.

على شراء حق متنازع فيه و أنه من المحتمل أن ينزع منه بعد صدور حكم قضائي بشأنه و إعادته إلى من صدر الحكم لفائدته.[1]

ألزم المشرع الجزائري في المادتين 17 و819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رافع الدعوى بإشهار عريضة الافتتاح وذلك بغرض إعلام الغير بحالة العقار وما قد ينتج عن هذه الدعوى من تغيير المراكز القانونية وجعل هذا من النظام العام.[2]

المطلب الثاني : الشروط الموضوعية لدعوى إلغاء الدفتر العقاري

اتفق الفقه و القضاء على أن عيوب القرار الإداري محصورة ، وباعتبار الدفتر العقاري قرار إداري يصدر عن المحافظة العقارية " قياسا على ذلك فانه يخضع فيما يخص مدى مشروعيته للأحكام التي تضبط النظرية العامة للقرارات الإدارية و التي تتمثل في الأسباب و الوسائل التي يبنى عليها رافع الدعوى دعوته من أجل إبطال قرار مشوب بعيب" [3].

و دعوى الإلغاء تنحصر في مطابقة مشروعية القرار الإداري للشروط المطلوبة .

ويمكن أن تمس هذه المطابقة المشروعية الخارجية، كما يمكن أن تمس المشروعية الداخلية وهذا ما سنتطرق إليه في الفرعين الأول والثاني.

الفرع الأول: التمسك بعدم المشروعية الخارجية

---

[1]– أحمد ربحي ،حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية ، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية ، العدد 2 ، جامعة إبن خلدون،تيارت، الجزائر،ص326،327.

[2]– أنظر المواد 17 و 819 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم 09/08 ،ج.ر، العدد 21 بتاريخ 2008/04/23.

[3]–عمار عوابدي ، نظرية الدعوى الإدارية ،الجزء02 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ،سنة 2004 ، ص499 .

أ- عيب عدم الاختصاص

يقصد به عدم القدرة على اتخاذ تصرف معين. حيث يعتبر الدفتر العقاري مشوب بهذا العيب إذا كان لا يدخل في نطاق الإمكانيات القانونية للشخص الذي أصدره.

فإن صدور الدفتر العقاري من شخص غير المحافظ العقاري كأن يكون الختم الموجود داخل الدفتر العقاري خاص برئيس مصلحة في المحافظة العقارية.

فإن الدفتر العقاري عرضة للإلغاء بسبب مخالفة قاعدة عدم الاختصاص الشخصي، وهذا على سبيل المثال لا الحصر.

ويتصل عيب الاختصاص بالنظام العام وهذا معناه أنه بإمكان المدعى أن يثيره في أي وقت حتى بعد فوات ميعاد الطعن في القرارات الإدارية ،كما بإمكانه أن يثيره أمام مجلس الدولة كمحكمة استئناف إن لم يسبق أن أثاره أمام المحكمة الإدارية.

كما أن للقاضي أن يثيره من تلقاء نفسه في أي مرحلة كانت عليها الدعوى.[1]

ب- عيب الشكل و الإجراءات

إن إعداد القرارات الإدارية تحكمها بعض القواعد تتعلق باحترام قواعد الإجراءات و بعض الشكليات وهذا ضمانا وحماية لحقوق الأفراد حتى لا تتخذ الإدارة ضدهم قرارات سريعة وغير مدروسة ويؤدي خرقها إلى تعرض هذه القرارات إلى القابلية للطعن فيها.[2]

الشكل: يقصد به المظهر الذي يتخذه القرار الإداري أي القالب المادي الذي يفرغ فيه ويكون كتابيا وصريحا ويتضمن توقيعا و تسبيبا وتحيينا .

[1]- عمورة سلامي ، الوجيز في القانون المنازعات الإدارية ، بن عكنون ، الجزائر ، السنة2018 ، ص 116 .

[2]- ناصر لباد ، الأساسي في القانون الإداري ، دار المجدد للنشر التوزيع ، الطبعة 03 ، سطيف ، الجزائر ، سنة 2017 ،ص187.

أما الإجراءات: فيقصد بها الترتيبات التي تتبعها الإدارة في اتخاذ القرار أي التي تسبق إصداره نهائيا.

عيب الشكل و الإجراءات يقصد به مخالفة الإدارة للأشكال و الإجراءات التي قررها القانون بمناسبة إصدارها لقراراتها وقد تكون هذه المخالفة جزئية أو كلية.[1]

وبما أن الدفتر العقاري محدد وفق نموذج خاص به قانونا فإن هذا العيب قد قليلا لأنه بالخصوص يتمثل في عدم الالتزام بالشكليات و الإجراءات المطلوب القيام بها عند إصدار قرار إداري أو التوقيع عليه أو إهمال شكلية الكتابة أو شكلية تثبيت تاريخ الصدور أو تسبيبه إن كان يتطلب التسبيب.[2]

الفرع الثاني : التمسك بعدم المشروعية الداخلية

أ – عيب مخالفة القانون

يقصد به العيب الذي يشوب محل القرارات الإدارية .عندما تصدر مخالفة في محلها أو آثارها القانونية الحالة والمباشرة لأحكام وقواعد مبدأ الشرعية و النظام القانوني السائد في الدولة ويشكل بذلك حالة من حالات الحكم بالإلغاء.[3]

بمعنى آخر القرار الإداري يكون معيبا في محله إذا ترتب عنه إنشاء أو إلغاء أو تعديل مراكز قانونية عامة أو خاصة بصورة مخالفة للنظام القانوني السائد في الدولة وفي مختلف مصادره.[4]

---

[1]– عمورة سلامي ،المرجع السابق ، ص116.

[2]– كوسة فوضيل ، القرار الإداري في ضوء قضاء مجلس الدولة ، دار هومة ، الجزائر ،سنة 2013 ، ص300 و301.

[3]– عمار عوابدي ، المرجع السابق ، ص523.

[4]–محمد صغير بعلي، القضاء الإداري،دعوى الإلغاء، المرجع السابق،ص290.

فمتى تبين للمدعى أن المحافظ العقاري أن المحافظ العقاري قد خالف القانون عند إصداره للدفتر العقاري أمكن طلب إلغاءه.

على أن يثبت ويبين النص القانوني المخالف من طرف المحافظ العقاري حيث يتمكن القاضي الإداري إما بطلب الإلغاء أو رفضه لعدم التأسيس.

ب- عيب الانحراف بالسلطة

أعطى الفقه الجزائري تعريفات كثيرة للانحراف بالسلطة فقد عرفه الفقيه أحمد محيو بأنه "يكون هناك انحراف بالسلطة عندما تستعمل هيئة إدارية سلطتها لغرض مغاير لذلك الذي منحت من أجله السلطة".[1]

وفي نفس السياق ذهب الأستاذ محمد الصغير بعلي في تعريف الانحراف بالسلطة قوله " يكون القرار الإداري مشوبا بعيب الانحراف بالسلطة أو إساءة استعمالها نظرا لاتجاه هدفه لتحقيق هدف آخر عن مقتضيات المصلحة العامة أو الهدف المخصص موجب النصوص كما يتجلى من القضاء المقارن.[2]

من خلال التعاريف يتضح لنا أن عيب الانحراف بالسلطة مرتبط بالهدف من القرار الإداري وكذلك اقتران هذا العيب بالسلطة التقديرية للإدارة .

و أن عيب الانحراف السلطة يتحقق عندما تحيد الإدارة عن المصلحة العامة أو مجانبة الهدف المخصص تحقيقه قانونا،وعليه ينبغي على رافع الدعوى إلغاء الدفتر العقاري

[1]- أحمد محيو ، المنازعات الإدارية ،المرجع نفسه،ص191.

[2]- براهمي سهام ، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية ، دار الهدى ، الجزائر ، سنة 2012 ، ص 259 .

إثبات أن هذا الأخير قد سلم لشخص المحابات أو المصلحة وليس احتراما للقوانين والأنظمة المعمول بها.[1]

ج- عيب السبب

يقصد به الحالة القانونية أو الواقعية التي تحدث وتقوم خارجا وبعيدا عن ذهنية وإرادة السلطة الإدارية المختصة فتحركها وتدفعها إلى اتخاذ قرار إداري معين في مواجهة هذه الواقعة المادية أو القانونية،[2] ويأخذ عيب السبب الذي يشكل وجها من أوجه إلغاء الدفتر العقاري العديد من الصور قدمها القضاء والفقه على النحو التالي.

- انعدام الوجود المادي للوقائع وهو يفحص ركن السبب في القرار الإداري المطعون فيه أمامه يقوم القاضي الإداري من التأكد من صحة الوجود الفعلي للحالة الواقعية أو الحالة القانونية التي يبنى عليها القرار فإذا تبين للقاضي أن القرار لا يقوم على سبب يبرره أو تبين أن سببه غير صحيح أو وهمي فإنه يكون جديرا بالإلغاء لانعدام السبب الذي استند عليه.[3]

- الخطأ في التكييف القانوني: لا تتوقف رقابة القاضي الإداري عند التأكد من الوجود الفعلي للواقعة أو الحالة القانونية أو المادية التي يقوم عليها القرار الإداري المطعون فيه وعندما تتعدى إلى رقابة مدى صحة التكييف القانوني لها وفي هذا حماية لمصالح الأفراد وحقوقهم من خلال منح القضاء سلطة النظر في مدى صحة تكييف القرار الإداري مع

[1]- عمار عوابدي ، القانون الإداري ، الجزء 01 ، المرجع السابق،ص115.

[2]- عمار عوابدي ، القانون الإداري ، الجزء 01 ، المرجع السابق ، ص 115

[3]- علاء الدين عشي ، مدخل للقانون الإداري ، دار هومة ، الجزائر ، ط2012،ص267.

الظروف و الوقائع الحاصلة ،بحيث إذا كان التكييف غير صحيح يعتبر ذلك مساسا وعيبا في سبب القرار الإداري.[1]

المبحث الثاني: الجهات القضائية المختصة بالفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

يعتبر الدفتر العقاري من أثار ونتائج عملية المسح العام للأراضي ويكون تسليمه من طرف المحافظ العقاري بناء على هذه العملية، ومن الممكن أن يقع المحافظ العقاري في خطأ فادح نتيجة هذه العملية، مما يسبب ضررا للغير ،هذا الأخير ما عليه إلا اللجوء للجهة القضائية المختصة للمطالبة باسترجاع حقوقه المنزوعة منه ، وقد منح المشرع الجزائري للمتضرر من هذه العملية إمكانية إعادة النظر حتى بعد تسليم الدفاتر العقارية وذلك ضمانا لإرجاع الحقوق لأصحابها، وعلى هذا فإن العيوب التي قد تلحق بالدفتر العقاري عديدة ومتنوعة إذا تعلق الأمر به في حد ذاته أو بأي من بياناته باعتباره قرار إداريا وهذا ما سنوضحه في المطلبين التاليين،اختصاصات المحكمة الإدارية **(المطلب الأول)** و اختصاصات المحكمة الإدارية للاستئناف **(المطلب الثاني)**.

المطلب الأول: اختصاص المحكمة الإدارية ومحكمة الإدارية للاستئناف.

جاء دستور 1996 بمثابة شهادة ميلاد نظام القضائي جديد يتمثل في تأسيس قضاء عادي متكون من المحاكم و المجالس القضائية و المحكمة العليا وقضاء إداري متكون من المحاكم الإدارية ومجلس الدولة.[2]

أنشأت المحاكم الإدارية بموجب القانون رقم 02/98 المؤرخ في 1998/05/30 لتحل محل الغرف الإدارية التي كانت تابعة للمجالس القضائية وبتاريخ 1998/01/14

[1]– محمد الصغير بعلي ،القضاء الإداري (دعوى الإلغاء) ، نفس المرجع ، ص353 – 354.

[2]– أنظر المادة 152 من الدستور سنة 1996 ، ج.ر، العدد 76، بتاريخ 1996/12/08.

صدر مرسوم التنفيذي رقم 98/356المتضمن كيفيات تطبيق القانون رقم 02/98 والذي أنشأ المحكمة الإدارية تنصب عند توفر الظروف الضرورية لسيرها على مستوى التراب الوطني ومن خلال هذا سنتطرق إلى دراسة اختصاصات المحكمة الإدارية وهياكلها في **(الفرع الأول)** والمحاكم الإدارية للاستئناف واختصاصاتها**(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول: اختصاصات المحكمة الإدارية و هياكلها.

المحكمة الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها.

تختص المحاكم الإدارية بالفصل ضمن إقليم اختصاصها في[1]:

– دعاوي إلغاء وتفسير وفحص مشروعية القرارات الصادرة عن :

– الولاية و المصالح الغير ممركزة للدولة على مستوى الولاية.

– البلدية.

– المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.

– دعاوى القضاء الكامل و القضايا التي تحول لها بموجب نصوص خاصة.

كما ترفع وجوبا أمام المحاكم الإدارية في المواد التالية:

– مادة الضرائب أو الرسوم.

[1]– أنظر القانون رقم 02/98 المؤرخ في 30 ماي 1998 المتعلق بإنشاء المحاكم الإدارية، ج.ر،العدد 37 ، لسنة 1998.

– الأشغال العمومية.

– العقود الإدارية

– المنازعات المتعلقة بالموظفين أو أعوان الدولة أو غيرهم من الأشخاص العاملين في المؤسسات العمومية الإدارية.

– الخدمات الطبية.

– في مادة التوريد أو الأشغال أو تأجير خدمات فنية أو صناعية.

– تعويض الضرر الناجم عن جناية أو جنحة أو فعل تقصيري.

– في مادة إشكالات تنفيذ الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية الإدارية أمام رئيس الجهة القضائية الإدارية التي صدر عنها الحكم موضوع الإشكال.

ب – الهيكل التنظيمي للمحكمة الإدارية

تتشكل المحكمة الإدارية من نوعين من الهياكل هياكل قضائية وهياكل غير قضائية متمثلة في كتابة الضبط.

الهياكل القضائية:

تنظم المحاكم الإدارية في شكل أقسام ويمكن أن تقسم الأقسام إلى فروع.[1]

الهياكل غير القضائية:

[1]– أنظر المادة 34 من القانون العضوي 10/22 المتعلق بالتنظيم القضائي المؤرخ في 2022/06/09 المعدل والمتمم للقانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 05/30/ 1998 المتعلق بتنظيم مجلس الدولة وسيره و اختصاصاته.

توجد في كل محكمة إدارية كتابة ضبط يتكفل بها كاتب ضبط رئيسي يساعده عدد من كتاب الضبط يوضعون تحت سلطة ورقابة محافظ الدولة ورئيس المحكمة.[1]

الفرع الثاني: المحاكم الإدارية للاستئناف واختصاصاتها.

كرس المشرع الجزائري مبدأ التقاضي على درجتين في المادة الإدارية بفعل التطورات التي شهدها المجتمع الجزائري فجاء دستور سنة 2020 باستحداث محاكم إدارية للاستئناف.

و بموجب القانون رقم 07/22 المتضمن التقسيم القضائي و القانون العضوي رقم 10/22 المتعلق بالتنظيم القضائي .

أنشئت ستة (06) محاكم جهوية تقع مقراتها في كل من الجزائر و قسنطينة و وهران وورقلة و بشار و تمنراست مهمتها النظر في الطعون بالاستئناف ضد أحكام المحاكم الإدارية في ضل الازدواجية القضائية لتحل محل مجلس الدولة المنشئ بموجب دستور سنة 1996 .

الهدف من إنشائها[2] هو :

- تعزيز مبدأ التقاضي على درجتين.

- ضمان تحقيق محاكمة عادلة وحسن سير العدالة وحق الدفاع.
- تحقيق الأمن القضائي لدى المتقاضين وبعث الثقة لديهم من خلال إعطاء فرصة

[1]- أنظر المادة 36 من نفس القانون.

[2]- أنظر القانون العضوي رقم 10/22 المتعلق بالتنظيم القضائي المؤرخ في 2022/06/09 المعدل والمتمم للقانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 30/05/ 1998 المتعلق بتنظيم مجلس الدولة وسيره و اختصاصاته.

للمتضرر أن يقوم بعرض دعواه أمام الجهات القضائية للتأكد من سلامة الحكم الصادر عن قضاء المحاكم الإدارية.

– تكريس الحماية القانونية و الرقابة على عمل السلطات العمومية و إضفاء المشروعية على ممارستها.

– إدراج منظومة تعزز الحقوق و الحريات.

– مراعاة الامتداد الجغرافي للتراب الوطني وحجم القضايا المعروضة على القضاء الإداري و انعكاسات ذلك على المتقاضي

– ترشيد النفقات العمومية و الموارد البشرية لاسيما من خلال الدور الذي سيؤديه القضاء الإلكتروني في تقريب المسافات .

أ– اختصاصات المحكمة الإدارية للاستئناف

تختص المحاكم الإدارية للاستئناف[1] بالفصل في استئناف الأحكام و الأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية وفي القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة كما تختص المحكمة الإدارية للاستئناف كذلك في الفصل في الطعون بالاستئناف في الأحكام و الأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية وتنازع الاختصاص بين محكمتين إداريتين تابعتين لدائرة اختصاص نفس المحكمة الإدارية للاستئناف .تقوم المحكمة الإدارية للاستئناف بإعداد تقارير سنوية حول نشاطها ونشاط المحاكم الإدارية التابعة لها و إرسالها إلى مجلس الدولة و الذي يستغلها بدوره في إعداد تقرير سنوي يرفعه إلى السيد رئيس الجمهورية .

[1]– أنظر القانون العضوي رقم 10/22 المتعلق بالتنظيم القضائي نفسه.

ب- التنظيم الهيكلي للمحكمة الإدارية للاستئناف:

أولا – هياكل قضائية

– الغرف: تنظم المحاكم الإدارية للاستئناف في شكل غرف ويمكن أن تقسم الغرف إلى أقسام.[1]

– النيابة العامة: يتولى محافظ الدولة النيابة العامة بمساعدة محافظي دولة مساعدين.

هياكل غير قضائية:

أمانة الضبط: يتكفل بها كاتب ضبط رئيسي يساعده عدد من كتاب الضبط يوضعون تحت سلطة ورقابة محافظ الدولة ورئيس المحكمة.[2]

المطلب الثاني: مجلس الدولة ومحكمة التنازع.

تكريسا و تفعيلا لمبدأ ازدواجية القضاء وتوحيدا للاجتهاد القضائي الإداري في البلاد وكآلية للسهر لاحترام القانون أنشأ المشرع الجزائري مجلس الدولة ومحكمة التنازع كهيئتين دستوريتين مقومتين لأعمال الإدارة، من خلال هذا سنتناول دراسة مجلس الدولة واختصاصاته في **(الفرع الأول)** و ثم محكمة التنازع واختصاصاتها في **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول: مجلس الدولة و اختصاصاته

يعتبر مجلس الدولة مؤسسة دستورية استحدثها دستور 1996 بموجب المادة 152 منه وقد عرفته المادة رقم 02 من القانون العضوي رقم 13/11 المؤرخ في 2011/07/26

[1]– أنظر المادة 34 من القانون العضوي رقم 10/22 نفسه.

[2]– أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 356/98 المتضمن كيفيات تطبيق القانون رقم 02/98 المنشئ للمحاكم الإدارية.

المعـدل و المـتمم للقـانون العضـوي رقـم 01/98 المتعلـق باختصاصـات وتنظيمـه وعمله."مجلس الدولة هو هيئة مقومة لأعمال الجهات الإدارية وتابع للسلطة القضائية يضمن توحيد الاجتهاد القضائي الإداري في البلاد ويسهر على احترام القانون ".

أ- **اختصاصاته:**

اختصاصات مجلس الدولة القضائية تتمثل بالفصل في الطعون بالنقض في الأحكام الصادرة نهائيا عن الجهات القضائية الإدارية و في الطعون بالنقض المخولة له قانونا بموجب نصوص خاصة.

كما له اختصاصات ذات طابع استشاري حيث يبدي رأيه في مشاريع القوانين التي يتم إخطاره بها ويقترح التعديلات التي يراها مناسبة.

الفرع الثاني : محكمة التنازع واختصاصاتها

أنشأت محكمة التنازع بموجب دستور 1996 لاسيما المادة 152 منه والتي نصت على ما يلي " تؤسس محكمة تنازع تتولى الفصل في حالات تنازع الاختصاص بين المحكمة العليا ومجلس الدولة "

أ- **اختصاص محكمة التنازع**

وفق القانون العضوي رقم :03/98 المؤرخ في 03جوان 1998 المتعلق باختصاصات محكمة التنازع وتنظيمها وعملها .

تختص محكمة التنازع في الفصل في منازعات الاختصاص بين الجهات القضائية الخاضعة للنظام القضائي العادي و الجهات القضائية الخاضعة للنظام القضائي الإداري .

ولا يمكن لمحكمة التنازع التدخل في منازعات الاختصاص الخاضعة لنفس النظام.

ب- التنظيم الهيكلي لمحكمة التنازع

- الهياكل القضائية لمحكمة التنازع :

أولا : رئاسة محكمة التنازع وقضاتها

يعين رئيس محكمة التنازع لمدة 03 سنوات بالتناوب من بين قضاة المحكمة العليا أو مجلس الدولة من قبل رئيس الجمهورية وباقتراح من وزير العدل حافظ الأختام وبعد الأخذ بالرأي المطابق للمجلس الأعلى للقضاة .

ثانيا: محافظ الدولة: يتولها محافظ الدولة ومساعده حيث يعين قاضي بصفته محافظ دولة ولمدة 03 سنوات من قبل رئيس الجمهورية باقتراح من وزير العدل حافظ الأختام وبعد الأخذ بالرأي المطابق للمجلس الأعلى للقضاء ويعين بنفس الشروط ولنفس المدة محافظ دولة مساعد .

- الهياكل الغير قضائية لمحكمة التنازع

كتابة الضبط: يتولى كتابة الضبط كاتب ضبط رئيسي يعين من قبل وزير العدل حافظ الأختام.

الإجراءات المتبعة أمام محكمة التنازع : يمكن للأطراف المعنية رفع دعواهم أمام محكمة التنازع في أجل شهرين من اليوم الذي يصبح فيه القرار الأخير غير قابل لأي طعن أمام الجهات القضائية الخاضعة للنظام القضائي العادي أو النظام القضائي الإداري.

يرفع النزاع بعريضة موقعة من طرف محامي معتمد لدى المحكمة العليا أو مجلس الدولة وتصدر قراراتها بأغلبية الأصوات وفي حالة تساوي الأعضاء يرجح صوت الرئيس، ويجب أن تفصل في النزاع في أجل أقصاه 06 أشهر وقراراتها غير قابلة للطعن وهي ملزمة لقضاة النظامين القضائيين العادي والإداري.

خاتمة:

نستخلص من ما سبق أن القضاء الجزائري اعتبر الدفتر العقاري قرارا إداريا يصدر عن الإدارة ممثلا في شخص المحافظ العقاري فهو بذلك يخضع للمفاهيم الإدارية الخاصة بإصدار القرارات الإدارية وتنفيذها وكيفية الطعن فيها في حالة وجود نزاع ورغم كون الدفتر العقاري سند لإثبات الملكية العقارية إلا أن اعتباره قرار إداري جعله عرضة للطعن بدعوى إلغاء أمام القضاء الإداري متى تبين أن هذا القرار يشوبه عيب من عيوب المشروعية سواء كانت عدم المشروعية الداخلية أو الخارجية .

ولقبول هذه الدعوى وضع المشرع الجزائري جملة من الشروط لقبولها، منها شروط عامة تخص طرفي الدعوى تمثلت في الصفة والأهلية و المصلحة،وشروط خاصة تتعلق برفع بالدعوى تمثلت في احترام المواعيد المقرر قانونا وجوازية التظلم أمام الإدارة وضرورة شهر الدعوى لدى المحافظة العقارية ، وشروط أخرى تتعلق بشكل الدعوى .

وضمانا للحقوق والحريات وتجنبا لتعسف الإدارة ونظرا للمتغيرات التي عرفها المجتمع الجزائري جاء دستور سنة 1996 بتأسيس المحاكم الإدارية تنصب عند توفر الظروف المناسبة لسيرها عوض الغرف الإدارية عبر كامل التراب الوطني بموجب القانون رقم 02/98 المؤرخ في 1998/05/30 و المرسوم التنفيذي رقم 356/98 المؤرخ في 1998/11/14 المحدد لكيفيات تطبيق أحكام القانون رقم 02/98 كتكريس لمبدأ ازدواجية القضاء تختص في الفصل في القضايا الإدارية التي تكون فيها الدولة

أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات ذات الصبغة الإدارية طرف فيها تصدر أحكام قابلة للاستئناف أمام مجلس الدولة إلى غاية سنة 2022 حيث أنشأ التعديل الدستور الجزائري المحاكم الإدارية للاستئناف بموجب القانون رقم 07/22 المتضمن التقسيم

الإداري و القانون العضوي رقم 10/22 المتعلق بالتنظيم الإداري ، تختص في النظر في الأحكام الصادرة عن المحكمة الإدارية عوض مجلس الدولة.

وقد فعل المشرع الجزائري هذا المبدأ بوضع هرمين للقضاء ،القضاء العادي يتكون من المحكمة الابتدائية والمجالس القضائية تعلوهما المحكمة العليا وقضاء إداري يتكون من المحكمة الإدارية و المحكمة الإدارية للاستئناف ويعلوهما مجلس الدولة لتتدخل محكمة التنازع للفصل في منازعات الاختصاص بينهما .

من خلال موضوع الدراسة استخلصنا بعض النتائج ،كما دعمناها بجملة من التوصيات نذكر منها :

1-النتائج المتوصل إليها:

- الدفتر العقاري هو السند الوحيد المثبت للملكية العقاري .

- تنطبق على الدفتر العقاري نفس خصائص القرار الإداري.

- الدفتر العقاري كونه قرار إدارية ليست له الحجية المطلقة في إثبات الملكية.

- يلغى الدفتر العقاري بدعوى إلغاء ترفع أمام المحاكم الإدارية صاحبة الاختصاص في الفصل في المنازعات الإدارية.

- تقبل دعوى الإلغاء أمام القاضي الإداري إذا توفرت مجموعة من الشروط العامة المتعلقة بالأطراف و الدفتر العقاري، وشروط خاصة تتعلق بالدعوى.

2- التوصيات المقترحة:

- إيجاد تنظيم قانوني متكامل يحكم الملكية العقارية و الدعاوى الناتجة عنها.

– ضرورة توعية المتقاضين وتزويدهم بالإجراءات اللازمة أثناء رفع الدعاوى لتفادي رفض دعواهم .

– إيجاد آليات قانونية وتنظيمية تساعد على التأكد من قرارات المحافظ العقاري في منح الدفتر العقاري.

– وضع قانون خاص بالمحافظين العقاريين .

– إقامة ندوات و ملتقيات تجمع أهل الاختصاص في هذا المجال.

قائمة المصادر والمراجع:

أولا: المصادر:

1-النصوص القانونية:

أ-الدساتير الجزائرية:

دستور 1963- دستور1976- دستور1996 -تعديل دستور 2016 – تعديل دستور 2020.

ب-الأوامر والقوانين:

1/القوانين العضوية:

– – قانون 13/11 المعدل والمتمم للقانون العضوي 01/98 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله.

– القانون العضوي 98-03 المتعلق باختصاصات محكمة التنازع و تنظيمها وعملها.

– القانون العضوي رقم 10/22 المتعلق بالتنظيم القضائي.

2/ الأوامر:

– الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 52، بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

3/ القوانين الأخرى:

– القانون رقم 02/98 المؤرخ في 30 ماي 1998 المتعلق بإنشاء المحاكم الإدارية

– القانون رقم 08-09، المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية ، العدد 21، السنة 45.

– القانون رقم 22/13 المؤرخ في 2022/07/12 المعدل و المتمم لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم 09/08 .

– قانون 07/22 المتضمن التقسيم القضائي.

ج-المراسيم:

– المرسوم التنفيذي76-62 مؤرخ في 25مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام للأراضي، الجريدة الرسمية العدد 30 بتاريخ 13 ماي 1976.

– المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30 بتاريخ 13 ماي 1976.

– المرسوم التنفيذي رقم 89–234 مؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92–63 مؤرخ في 12 فبراير 1992 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي.
– الجريدة الرسمية العدد 76 بتاريخ 1996/12/08 (التعديل الدستوري) .
– الجريدة الرسمية العدد 21 بتاريخ 2008/04/23 .(قانون الإجراءات المدنية و الإدارية) .
–الجريدة الرسمية العدد 82 بتاريخ 2020/12/30 .(التعديل الدستوري) .
– الجريدة الرسمية العدد 48 بتاريخ 2022/07/17 .(تعديل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية) .

د–القرارات الوزارية:

القرار الوزاري بتاريخ 1995/02/20 الذي يؤهل أعوان أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية .

هـ–التعليمات:

التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن مديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

ثانيا :المراجـــع:

1–الكتب والمؤلفات:

أ– الكتب العامة:

– الطماوي سليمان، القضاء الإداري–قضاء الإلغاء–،ج1، دار الفكر العربي، مصر،1976.
– أبوزيد مصطفى فهمي ، القضاء الإداري ومجلس الدولة (قضاء الإلغاء) ، دار المطبوعات الجامعية.
– أحمد محيو ، المنازعات الإدارية ، ترجمة فائز إنجق وبيوض خالد ، ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر،2008 .
– بربارة عبد الرحمان ،شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،الطبعة 02 منشورات بغدادي ،الجزائر ، الطبعة2011 .
– عمار عوابدي ، القانون الإداري ، الجزء 01 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة 2000 .
– عمار عوابدي ، نظرية الدعوى الإدارية ،الجزء02 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ،سنة 2004 .
– عمار عوابدي ،النظرة العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري ،الجزء 02 ،ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر الطبعة 2005.

– عمورة سلامي ، الوجيز في القانون المنازعات الإدارية ، بن عكنون ، الجزائر ، السنة2018.
– محمد الصغير بعلي ، القضاء الإداري (دعوى الإلغاء) ، دار العلوم ، عنابة ، الجزائر ، السنة 2012 .
– محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري (دعوى الإلغاء)، دار العلوم للتوزيع والنشر، الجزائر، الطبعة 2007.
– محمد على أحمد الصغيري ،القرار الإداري في كل من فرنسا والإمارات ودور المحاكم في إلغاءه ، دار الفكر العربي ، مصر ، الطبعة 2008 .

– مسعود شيهوب ،المبادئ العامة للمنازعات الإدارية ، الجزء 01 ،ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر ، سنة 2009 .
– ناصر لباد ، الأساسي في القانون الإداري ، دار المجدد للنشر التوزيع ، الطبعة 03 ، سطيف ، الجزائر ، سنة 2017 .

ب–**الكتب المتخصصة:**

– براهمي سهام ، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية ، دار الهدى ، الجزائر ، سنة 2012.
– عبد الوهاب رفعت،القضاء الإداري –قضاء الإلغاء،قضاء التعويض وأصول الإجراءات–، منشورات الحلبي الحقوقية، مصر،2005.
– عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية ، دار الهومة، الجزائر ، الطبعة 2005 .
– كوسة فوضيل ، القرار الإداري في ضوء قضاء مجلس الدولة ، دار هومة، الجزائر،سنة 2013 .
– مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الرابعة ،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ،2012.

ثالثا: الرسائل والمذكرات.

1/الرسائل:

أ–رسائل الدكتوراه:

1– عماد الدين رحايمية ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو،15 مارس 2014.

ب–رسائل الماجستير:

1– عز الدين حجاوي ، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة التخرج من أجل على شهادة الماجستير،كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة ، 2015/2014.

2- رويصات مسعود،نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري،مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة،كلية الحقوق والعلوم السياسية،قسم الحقوق،2008-2009.
3- بوزيتون عبد الغني ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، كلية الحقوق ،2009-2010.
4- قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب البليدة، كلية الحقوق، 2001.

رابعا: المداخلات:

1- حشود نسيمة،"القيمة القانونية للدفتر العقاري" مداخلة مقدمة ضمن أعمال أشغال الملتقى المغاربي الذي نظمته كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البليدة 2،الموسوم بعنوان:تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، يومي 2 و3 جوان.
2- روابحي محمدي، المنازعات حول الترقيم العقاري، يوم دراسي حول المنازعات العقارية في القضاء الاداري.

خامسا: المقالات والبحوث العلمية.

1- أحمد ربحي ،حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية ، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية ، العدد 2 ، جامعة إبن خلدون،تيارت، الجزائر.
2- جبار جميلة ،" الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري" مجلة الفقه والقانون ، العدد السابع والعشرون ، يناير2015.
3- زبدة نور الدين " المسح العقاري في الجزائر " مجلة الأستاذ الباحث في دراسات القانونية والسياسية،جامعة محمد بوضياف – المسيلة، العدد الرابع،ديسمبر 2016.
4- شعبان هند، "الإجراءات التقنية والقانونية لتسليم الدفتر العقاري"، مجلة الدراسات الحقوقية،العدد الثامن،جوان2017.
5- عمار بوضياف "المسح العقاري وإشكالاته القانونية" مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ، جامعة تبسة.
6- عياد وهاب،" المسح العقاري والمنازعات الناشئة عنه"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد الثالث عشر، جوان 2017،جامعة قسنطينة 1.
7- كعباش عائشة ، " عملية مسح الأراضي كآلية للتطهير العقاري الشامل " مجلة الدراسات القانونية ، جامعة الأخوة منتوري بقسنطينة ، جوان 2018.
8- محمد كنازة ، النظام القانوني للدفتر العقاري ، مجلة البحوث والدراسات ، معهد العلوم القانونية والإدارية جامعة تبسة،الخامس جويلية 2007 .

الفهـــرس

مقـــدمـــة.....1

الفصل الأول:الإطار المفاهيمي للدفتر العقاري.....7

المبحث الأول:مفهوم الدفتر العقاري 8

المطلب الأول:تعريف الدفتر العقاري.....9

الفرع الأول: المقصود بالدفتر العقاري.....9

الفرع الثاني: مضمون الدفتر العقاري.....12

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.....13

الفرع الأول: الدفتر العقاري قرار إداري.....13

الفرع الثاني:الدفتر العقاري ليس قرار إداري.....15

المبحث الثاني: الإجراءات التقنية والقانونية لإعداد وتسليم الدفتر العقاري.....16

المطلب الأول: الإجراءات التقنية لإعداد الدفتر العقاري.....17

الفرع الأول: المسح العقاري.....18

الفرع الثاني: التحقيق العقاري.....29

المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لإعداد وتسليم الدفتر العقاري.....31

الفرع الأول: الإجراءات القانونية لتأسيس السجل العقاري.....32

الفرع الثاني: الإجراءات القانونية لتسليم الدفتر العقاري.....38

الفصل الثاني: منازعات إلغاء الدفتر العقاري أمام القاضي الإداري.....40

المبحث الأول:الشروط الشكلية والموضوعية لدعوى إلغاء الدفتر العقاري.....40

المطلب الأول:الشروط الشكلية لإلغاء الدفتر العقاري.....41

الفرع الأول: الشروط العامة في دعوى الإلغاء الدفتر العقاري 42

الفرع الثاني: الشروط الخاصة في دعوى إلغاء الدفتر العقاري.....47

المطلب الثاني: الشروط الموضوعية لإلغاء الدفتر العقاري.....50

الفرع الأول: التمسك بعدم المشروعية الخارجية.....51

الفرع الثاني: التمسك بعدم المشروعية الداخلية.....52

المبحث الثاني: الجهات القضائية المختصة بالفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري.....55

المطلب الأول: اختصاص المحكمة الإدارية والمحكمة الإدارية للاستئناف.....55

الفرع الأول: اختصاصات المحكمة الإدارية وهياكلها.....56

الفرع الثاني: المحاكم الإدارية للاستئناف واختصاصاتها.....57

المطلب الثاني: اختصاصات مجلس الدولة ومحكمة التنازع.....60

الفرع الأول: مجلس الدولة واختصاصاته.....60

الفرع الثاني: محكمة التنازع واختصاصاتها.....61

خاتمة.....62

قائمة المراجع.....65

الفـــهـــرس 69

ملخص:

لم يضع المشرع الجزائري تعريفا صريحا وواضحا للدفتر العقاري عكس الفقه الذي أعطى تعريفا اتفق عليه فقهاء القانون على أن الدفتر العقاري "هو سند مثبت للملكية العقارية يستمدها من عملية المسح العام استنادا على البطاقات العقارية يسلم من طرف المحافظ العقاري " الهدف منه هو الحماية للملكية العقارية و الحد من فوضى العقار.

اعتبره القضاء الجزائري قرار إداري تنطبق عليه نفس خصائص هذا الأخير يخضع للمفاهيم الإدارية لأي قرار خاصة في ما يتعلق بطرق إلغائه ، إن دعوى إلغاء القرار الإداري المتعلق بالدفتر العقاري هي الآلية التى يتم إعدامه بها في حالة ما تبين أنه مشوب بعيب من عيوب المشروعية ، ولقبول هذه الدعوى وضع المشرع الجزائري شروطا تتعلق بأطراف الدعوى و أخرى بالدعوى نفسها، وحفاظا منه على نجاعة النصوص القانونية وسلامتها ومراعاة لحقوق الأفراد أنشئت جهات قضائية إدارية مختصة لهذا الغرض وكتكريس لمبدأ ازدواجية القضاء .

الكلمات المفتاحية:الدفتر العقاري،القرارات الإدارية، دعوى الإلغاء، القضاء الإداري، محكمة التنازع .

Résumé

Le législateur algérien n'a pas fixe de définition du livre foncier contrairement a la jurisprudence qui le définissait comme "un document prouvant la propriété foncière issue du cadastre général et des fichiers foncières Délivre par le conservateur foncier", L'objectif du livre foncier est de protège la propriété foncier et de réduire le chaos foncier. La justice algérienne a considère le livre foncier comme décision administrative qui présente les mêmes caractéristiques que la décision administrative est soumis aux mêmes condition que l'annulation de la décision administrative. Le recours en annulation de la décision administrative est le mécanisme par lequel elle est exécutée en cas d'illégalité. Pour accepter le recours en annulation de la décision administrative le législateur algérien a fixe des conditions particulière pur les parties d'autres pour la décision administrative et d'autres pour le recours en annulation. Fin de préserver l'intégrité des lois et les droits des personnes et d'activer le principe de la double juridiction des tribunaux administratifs spécialises ont été créés a cet effet.

Les mots clé : **le livre foncier .les décisions administratives .action d'annulation. Juridiction administrative .le tribunal des conflits.**