**جامعة محمد خيضر - بسكرة-**

**كلية الحقوق و العلوم السياسية**
**- قسم الحقوق-**

# تنازع الاختصاص بين القاضي العادي و القاضي الاداري في مجال المنازعة العقارية

مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص قانون إداري

**من إعداد الطالب:**

- **ومان محمد أمين**

**تحت إشراف الأستاذ:**

- **خان فضيل**

**الموسم الجامعي 2013/2012**

وقل رب زدني علما

بسم الله الرحمن الرحيم

# شكر و عرفان

بادئ ذي بدء شكر و احمد من له الشكر " الله عز و جل"

الذي الممني الصبر و القوة لإتمام هذا العمل المتواضع

كما أتقدم بالشكر العميق و الثناء الجزيل للأستاذ المشرف

خان فضيل

و ذلك رغم تعدد انشغالاته إلا انه لم يبخل علينا بالنصح و التوجيه

كما اشكر أسرة الحقوق من أساتذة و موظفين

# مقدمة عامة

## مقـــدمـــة

أجمع علماء الاجتماع بأن الإنسان لا يستطيع أن يعيش وحيدا, لأن قدرة الواحد من البشر قاصرة على توفير الأمن[1] ولاشك أن وجود الجماعة يرتبط بتملك العقار, فبدون ذلك ينهار النظام الاجتماعي.

ويعد تملك العقار من أسمى أهداف الإنسان وأبرز طموحاته, كان سببا من أسباب التوسع في ملك الأقطار الشاسعة ولا يزال, دعى شعوبا إلى غزو وقهر شعوب أخرى بأكملها عبر التاريخ وقد رسخ في ذهن الأمم أن التحكم في العقار, وضبط التعامل فيه بين الأفراد أكبر ضمان لاستقرار الشعوب ورقيها[2].

ترتب عن هذه الأسباب الذاتية والموضوعية توجه كل الدول الحديثة إلى تأسيس قواعد ونظم قانونية ثابتة ومتطورة في نفس الوقت, بالنظر إلى تطور المبادئ والنظم التي تحكم تلك المجتمعات, الأمر الذي نتج عنه خلق مؤسسات وإدارات تحكم وتنظم الميدان العقاري, تسيره وتضبط التعامل فيه وفي إطاره، فنتج عن ذلك كم وافرمن القوانين و التنظيمات العقارية في معظم الدول, ومن بينها الجزائر.

يحمل الميدان العقاري الحالي في الجزائر, علامة الهياكل التي فرضهـا الاستعمار[3], وعلامة التدابير التالية للاستقلال, وينبثق المظهر الحالي من مجموعة كبريات الوقائع التي طبعت تاريخ البلاد, وعلى وجه الخصوص الحقبة الاستعمارية.

أعيد النظر غداة الاستقلال, في النظام العقاري الموروث عن العهد الاستعماري[4], بوتيرة طويلة قصد إيجاد نظم قانونية وذلك بمختلف إصلاحات شروط اكتساب الملكية

---

(1) على رأس علماء الاجتماع العلامة ابن خلدون , المقدمة ,الدار التونسية للنشر ,المؤسسة الوطنية للكتاب,ص77 ,الجزء الأول ,سنة1984.

(2) أنظر: بوصوف موسى, مقال حول دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية, مجلة مجلس الدولة,العدد2002 ,ص27.

(3) أهم هيكل فرضه الاستعمار هو محاولة السيطرة والقضاء على نظام أراضي العرش,حيث سن قانون 1815/06/16 المتعلق بتأسيس الملكية في الجزائر والاعتراف بأراضي العرش في المادة11 منه. أنظر : حمدى باشا عمر, المنازعات العقارية, دار هومه, سنة2003, ص190.
تأكد الطابع العام لأراضي العرش بموجب تعديل المادة 85 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، فأراضي العرش وأراضي البلدية المدمجة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية تطبيقا للأمر71-73 المؤرخ في08 نوفمبر 1971 تبقى ملكا للدولة طبقا للمادة18 -من القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر1990 المتضمن الأملاك الوطنية .
أ نظر: رحماني أحمد , مقال حول الإطار التشريعي والتنظيمي المنظم للعقار وإشكالية تطهيره , مجلة الموثق , عدد خاص ,الملتقى الوطني الأول حول التوثيق وتحديات العصرنة أيام 16, 17 أفريل 2002 ,ص89.

(4) "وجه المستعمر التشريع نحو التملك الفردي الخاص يسنه قانون وريني (LOI WARINER) محل الشكل الجماعي للاستغلال والاستصلاح, والقانون المشيخي(Sénateurs consulte) . وتمكن من قلب بنية الملكية دون أن يتوصل إلى التأثير على أسس أنماط التملك والاستغلال ".
أنظر: أحمد رحماني,المرجع السابق , ص91.

مرتبطة بتطور دور الدولة وموقعها في العلاقات الاقتصادية[5].

انطلاقا من هذه القيم, أمكن تقسيم وتيرة إعداد النظام العقاري في الجزائر إلى ثلاث مراحل:

مرحلة تسيير واقعة اجتماعية, مرحلة تقوية الأملاك العمومية ومرحلة البحث عن أمن عقاري.

مكنت الإصلاحات الاقتصادية المبادر إليها بداية من 1988, والتغيرات السياسية التي جاء بها دستور23 فبراير 1989 من تفكير متجدد بشأن قانون ينظم الملكية من أجل المساهمة في ترقية النمو الاقتصادي.

إن الاستراتيجية المتبعة في الميدان العقاري منذ الاستقلال إلى غاية صدور قانون التوجيه العقاري 90-25 كانت تهدف إلى الحفاظ على القطاع العام وتقويته بتملك العمومي, وبعد ذلك توسيعه خاصة في إطار تنفيذ عمليات الثورة الزراعية, وبالموازاة مع ذلك كانت إشكالية الملكية الخاصة منحصرة في حدود دقيقة.

تشكل الحلول التي جاء بها قانون التوجيه العقاري 90-25[6], إجابة لتعقد الوضعيات القانونية الناجمة عن مختلف المراحل التي مر بها النظام العقاري في الجزائر, واستقرارا للأوضاع في مجال المعاملات المنصبة على العقار.

بيد أن كل المشاكل العقارية ترجع أساسا إلى الوضعية التنظيمية التي وصلت إلى حد التضخم , و إلى مشكل مسح الأراضي فضلا عن نظام الشهر العقاري[7] المعتمد في نقل الملكية العقارية[8].

نتج عن كل ذلك تعقد الوضعية العقارية في الجزائر, وأصبحت تشكل رهانا ذا أهمية كبيرة, يطرح مصير الاستثمار الوطني والأجنبي[9], خاصة أين أصبحت الجزائر لا تملك تراثا عقاريا استثنائيا بصفة خاصة, يمنح السلطات العمومية بصفة عامة حق الشفعة على مساحات محددة تخصص لإقامة أنشطة اقتصادية .

---

[5] "حقيقة موقع الملكية ودورها والقانون الذي يحميها تقاس بالنسبة إلى دور الملكية ومركزها القانوني , وموقعها السياسي".
أنظر: رحماني أحمد، المرجع السابق، ص 89.

[6] حدد قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر1990 , القوام التقني , والنظام القانوني للأملاك العقارية وأدوات تدخل الدولة و الجماعات المحلية والهيئات العمومية.أنظر المادة الأولى من هذا القانون.
قانون التوجيه العقاري منعرج جديد في التنظيم العقاري , أنظر كلمة وزير العدل محمد تقية , الندوة الوطنية للقضاء العقاري , الديوان الوطني للأشغال التربوية ,1995 , ص12.

[7] اعتمد المشرع الجزائري نظام الشهر العيني (Torrents) بموجب المرسوم المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الذي يقوم أساسا على الدفتر العقاري بعد عملية المسح العام الأراضي بموجب الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 , عوض الرضائية التي كانت سائدة في النظام السابق بشكلية مكنت الدولة من ممارسة رقابتها على حركة العقار والسوق العقارية .أنظر: رحماني أحمد , المرجع السابق , ص 111 .

[8] نص المؤسس الدستوري في المواد17، 18, 20 من دستور 26 فبراير 1996 على الملكية والأملاك الوطنية, ونزع الملكية على الترتيب , كما عرفت المادة 674 من القانون المدني حق الملكية "هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة"
في نفس السياق صنف قانون التوجيه العقاري 90-25 في المادة 23 منه الأملاك العقارية إلى ثلاث أصناف هي : الأملاك الوطنية , الأملاك الخاصة والأملاك الوقفية .

[9] أنظر: بوعلام مراكش , مقال حول حق الامتياز يعيق الاستثمار ولا يشجعه, جريدة الخبر, العدد4850 , سنة2006 ,ص 9.

تقتضي الدراسة إلى جانب ذلك القول أن تعقد الحياة الاجتماعية, والتحولات التي عرفتها المنظومة التشريعية نتج عنها تعقد المنازعات المطروحة بين الأفراد, أو بين الأفراد والدولة على جهات الحكم سيما تلك المتعلقة بالميدان العقاري، تلك المنازعات التي تفترض ثلاث عناصر أساسية للفصل فيها : وجود نزاع أصلا, قاضي مختص وقانون مطبق.

أدخل المؤسس الدستوري الجزائري لسنة 1996 الازدواجية في النظام القضائي من حيث التنظيم والهيكلة, بإنشاء مجلس الدولة وتنصيبه دون المحاكم الإدارية[10], مع غياب الازدواجية في القاعدة الإجرائية التي سيؤكد على مقتضاها المشرع في إطار تعديل قانون الإجراءات المدنية.

ينشأ هذا النظام القضائي المزدوج في بعض الحالات مسائل جوهرية تتعلق بتوزيع الاختصاص بين الجهات القضائية العادية و الجهات القضائية الإدارية، ينجر عنه تنازع بينهما حول الاختصاص النوعي .

أشار دستور فبراير 1996 في المادة 152 منه إلى تأسيس هيئة قضائية، تتولى الفصل في حالات تنازع الاختصاص النوعي بين المحكمة العليا ومجلس الدولة، لتحقيق حسن سير النظام القضائي المزدوج الذي تشكل هرمه محكمة التنازع .

تنعقد ولاية القضاء الإداري لنظر المنازعة العقارية بالنظر إلى تدخل الدولة باعتبارها جهة مالكة أو مسيرة للأملاك محل المطالبة القضائية, أو أن العلاقة التعاقدية تشمل أحد أطرافها شخصا إداريا عاما.

يزداد هذا الدور تعقدا بالنسبة للقضاء الإداري في المنازعات العقارية, لأنه زيادة على القاضي العادي الذي يفصل بين مصلحتين شخصيتين, فإن القاضي الإداري مطالب بالتوفيق بين المصلحة الفردية ومفهوم الصالح العام[11], الذي تتحرك السلطة العامة في الدولة بموجبه وتعلن عن أغراضها, وتأتي به أعمالها, بموجبه تخضع لرقابة القاضي الإداري, هذه الرقابة التي تصعب في الميدان العقاري أين تكثر تدخلات الإدارة في التنظيم و الضبط[12].

---

[10] نظم المشرع اختصاصات مجلس الدولة والمحاكم الإدارية تنظيمها وعملها بموجب القانون العضوي 98-01 و 98-02 المؤرخين في 30ماي 1998 على الترتيب.

[11] أنظر: ليلى زروقي, صلاحيات القاضي الإداري على ضوء التطبيقات القضائية للغرفة الإدارية للمحكمة العليا, نشرة القضاة , الديوان الوطني للأشغال التربوية , وزارة العدل , العدد 54, سنة 99 ,ص177 .

[12] الضبط الإداري الخاص, مجموعة القيود والضوابط التي تهدف للمحافظة على النظام العام بمفهومه الواسع في ظل نظام قانوني خاص أو تحقيق أهداف خاصة غير الثلاث التي يشملها النظام العام.
أنظر: أبو زيد فهمي , القانون الإداري , ذاتية القانون الإداري , الدار الجامعية للنشر والطباعة , القاهرة, سنة 1993, ص162.

استحال على هذا الأساس تصور جهة واحدة للفصل في المنازعات العقارية بالنظر إلى طرفي المنازعة العقارية من جهة، وبالنظر إلى الأملاك محل المطالبة القضائية من جهة أخرى.

نشير إلى أن هذا البحث لا يعتبر جدولا وصفيا أو حصريا للمنازعات العقارية التي يضطلع سواء القضاء العادي أو الإداري بالفصل فيها, و إنما أقتصر الدراسة فيه على مسألة الاختصاص ذاته, والتنازع القائم فيه بين جهات القضاء العادي والإداري في مجال المنازعة العقارية .

إن دراستنا لهذا الموضوع في إطار النظام القانوني والقضائي الجزائري تثير جملة من الصعوبات, تتعلق بطبيعة الموضوع بحد ذاته, فمسألة البحث في تنازع الاختصاص في النظام القضائي الجزائري مرتبطة بالدرجة الأولى بالاجتهادات والأحكام القضائية ذات الصلة بهذا الشأن, ولما كان القضاء الجزائري الإداري حديث التجربة, فان الدراسة تشكل حقا صعوبة كبيرة, خاصة إذا أضفت لها عدم استقرار الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية بالمحكمة العليا, زيادة على ندرة الدراسات الفقهية حول هذا الموضوع بالذات .

أتعرض عبر هذا البحث إلى تنازع الاختصاص بين القاضي العادي والقاضي الإداري في مجال المنازعة العقارية, حيث أركز على الجانب القانوني والقضائي المتعلق بالموضوع المذكور, أطرح من خلاله الإشكالية التالية:

**هل مشكل تنازع الاختصاص في المادة العقارية حتمية فرضتها الازدواجية القضائية أم طبيعة المنازعة العقارية ؟**

للإجابة على ذلك أتناول في الفصل الأول : المنازعة العقارية أمام القضاء العادي ثم أتطرق في الفصل الثاني إلى المنازعة العقارية أمام القضاء الإداري و في الفصل الثالث تناولت تنازع الاختصاص في المادة العقارية

# الفصل الأول

**الفصل الأول: المنازعات العقارية أمام القضاء العادي**

ينظر القضاء العادي في المنازعة العقارية بموجب الاختصاص الذي خوله القانون. و مرد ذلك تعد المنازعة العقارية بتعدد القوانين المنظمة لها و تشعبها ، أين يصعب على الجهات القضائية الإلمام بها بسبب كثرة تدخلات الإدارة بالتنظيم و الضبط في الميدان العقاري من جهة و غياب تخصص القضاء من ناحية أخرى.

و الذي يهمنا في هذه الدراسة هي تلك الطلبات المطروحة على القضاء العادي و التي ترمي إلى الفصل في النزاع العقاري.[13]

كانت جل المنازعات العقارية قبل 1994 تطرح على القسم المدني للمحاكم نظرا لكثرة و تعدد القضايا العقارية حيث تم استحداث قسم عقاري على مستوى المحاكم بموجب قرار وزير العدل 1994/04/1 المتمم للقرار المؤرخ في 1990/09/25 الذي حدد عدد الأقسام. و بالرغم من تواجد الأقسام لم يمنع المتقاضين من طرح المنازعة العقارية على الأقسام الأخرى. و ذلك لان الأقسام موضوعة بموجب قرار الوزير للتخصص فقط. [14]

[13] تنص المادة 2/140 من دستور 1996 على ان الكل سواسية امام القانون.

[14] محاضرة القيت من طرف الاستاذ بن حبلة علي في اليوم الدراسي حول عقود الترقية العقارية المنظمة من طرف كوسنيل بوهران في 12 ماي 2009.

**المبحث الأول: الاختصاص الإقليمي في مادة المنازعة العقارية :**

نظم المشرع الجزائري مسالة الاختصاص الإقليمي في ق إ م. و هذا توضيحا لتطبيق الاختصاص الإقليمي للمنازعات العقارية ، لذا وجب علينا التعرض لمفهوم الاختصاص الإقليمي (الأول) ثم تحديد طبيعة الاختصاص الإقليمي و مدى تعلقه بالنظام من عدمه (ثانيا)

**أولا : تعريف الاختصاص الإقليمي في المنازعات العقارية :**

نصت المادة (08) من قانون الإجراءات المدنية على القاعدة العامة في الاختصاص الإقليمي و يقصد به " أن تمارس الجهة القضائية صلاحية الفصل في القضايا المعروضة عليها في نطاق اختصاصها المحدد بناءا على التقسيم و التنظيم القضائي".[15] و تخضع لقواعد الاختصاص الإقليمي جميع الجهات القضائية ماعدا المحكمة العليا التي لا تخضع لذلك ، كونها تمارس صلاحياتها على القرارات الصادرة من المحاكم و المجالس القضائية.[16]

يجد الاختصاص مصدره في التشريع الذي يجب أن يستند إلى أساس دستوري، ذلك أنه يضمن التنظيم القضائي للجهات القضائية. يقصد بالاختصاص الأهلية القانونية لجهة قضائية للنظر في المنازعات[(17)], كما يعرف بأنه ولاية القضاء للحكم بمقتضى القانون في خصومة منشورة [(18)]. خول القانون للجهات القضائية بنوعيها العادية والإدارية النظر في المنازعة العقارية, لكنها لا تستطيع أن تمارس تلك الولاية إلا بموجب إختصاصها .

يعتبر الاختصاص للفصل في المنازعة العقارية ذا أهمية كبيرة, بالنظر إلى طرفي المنازعة العقارية من جهة, وبالنظر إلى الأملاك العقارية محل المطالبة القضائية من جهة أخرى.

تحديد نوع وطبيعة المنازعة العقارية التي يعود الفصل فيها إلى جهات القضاء العادي وتلك التي يعود الفصل فيها إلى جهات القضاء الإداري بناء على معايير محددة قانونا. و يعني الاختصاص الإقليمي تحديد مجال اختصاص

---

[15] الأمر 11/97 المؤرخ في 19 1997 المتضمن التقسيم القضائي.

[16] المرسوم التنفيذي رقم 63/98 المؤرخ في 16 فبراير المحدد لاختصاص المجالس القضائية و كيفيات تطبيق الامر رقم 11/97.

[(17)] رشيد خلوفي, القضاء الإداري تنظيم و اختصاص , ديوان المطبوعات الجامعية , بن عكنون, الجزائر طبعة01, 2002 ، ص228 .

[(18)] الغوثي بن ملحة , القانون القضائي الجزائري , الديوان الوطني للأشغال التربوية , الجزائر ,الطبعة 02, 2000, ص178.

الجهات القضائية العادية والإدارية بنظر المنازعات العقارية بحسب موقع العقار في دائرة اختصاص الجهة القضائية من عدمه.

إن دراسة معيار الاختصاص للفصل في المنازعة العقارية في هذا النطاق, لها أهمية كبيرة في النظام القضائي بصفة عامة, وفي توجيه المتقاضي بصفة خاصة, وتتجلى أهمية هذه الدراسة في الدور الذي يلعبه معيار الاختصاص كوسيلة للفصل في المنازعة العقارية. وعليه لابد من تحديد الاختصاص النوعي للفصل في المنازعة العقارية

**ثانيا : طبيعة الاختصاص الإقليمي:**

أرس المشرع قاعدة عامة في الاختصاص الإقليمي أن المحكمة المختصة هي محكمة موطن المدعى عليه المادة 37 ق إ م.[19] و هنا تبين الاختصاص الشخصي أي موطن المدعى عليه، و المواطن طبقا للمادة 36 من ق إ م هو " المكان الذي يوجد فيه السكن الرئيس للشخص ، و في حالة عدم وجوده يحل محله مكان إقامته".[20]

غير أن المشرع من القاعدة العامة و أورد استثناءات بموجب الفقرة الثانية من المادة الثامنة (08) السابقة حين حدد محكمة معينة لها الفصل دون سواه في قضايا معينة.

و لا شك أن المشرع عندما عقد هذا الاختصاص ابتغى من وراء ذلك تحقيق أهداف تخدم ملف الدعوى و مبادئ العدالة. [21]

نلخص من خلال مفهوم الاختصاص الإقليمي إلى القول بانه اختصاص غير متعلق بالنظام العام ، لا تجوز للقاضي أثارته من تلقاء نفسه ، و لقد أشارت المادة 93 من ق إ م إلى ذلك بقولها.

**المطلب الأول : الأساس القانوني :**

يستمد الاختصاص الإقليمي وجوده من قانون الإجراءات المدنية إلى جانب بعض القوانين الخاصة.[22]

على هذا الأساس وجب التطرق إلى الأساس الوارد في المادة الثامنة (8) قانون الإجراءات المدنية (أولا) ثم إلى الأساس الواردة في القوانين الخاصة (ثانيا)

---

[19] عمار بوضياف ، النظام القضائي الجزائري ، دار الريحانة لنشر و التوزيع ، الجزائر ، طبعة 2003. ص 251.

[20] قرار الغرفة المدنية بالمحكمة العليا رقم 259587 المؤرخ في 2002/05/29 المجلة القضائية قسم الوثائق العليا الجزائر ، العدد 01 من سنة 2004 ص 85.

[21] مسعود شيهوب ، المبادئ العامة في المنازعات الادارية نظرية الاختصاص ، الجزء الثالث ، ديوان المطبوعات الجامعية ، طبهة 1999 ، ص 527.

[22] المشرع الجزائري الاختصاص الاقليمي في الباب الثاني من الكتاب المتعلق بالاختصاص بموجب المواد 8 الى 11 منه.

**الأسس الواردة في قانون الإجراءات المدنية :**

حدد المشرع الجزائري في المادة (08) ق إ م أن المحكمة المختصة قانونا أي محليا ينظر في المنازعة العقارية و هي محكمة موطن المدعى عليه ، غير انه أورد استثناءات على هذه المادة. و ما يهمنا في هذه الاستثناءات الاختصاص المحلي لنظر المنازعة العقارية باعتبارها موضوع الدراسة الحالية.[23]

فأوردت المادة (08) أعلاه في الفقرة الثالثة ما يلي : " في الدعوى العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار أو دعاوي الإيجارات بما في ذلك التجارية المتعلقة بالعقار أمام المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها .[24]

إلى جانب ذلك أوردت الفقرة الأخيرة من المادة السابقة اختصاص المحاكم المنعقدة في مقر المجالس القضائية فيما يتعلق بالحجز العقاري ، و تسوية قوائم التوزيع و بيع المشاع ، و نحسب أن هذا الاختصاص اختصاص نوعي و ليس إقليمي.[25]

نلخص من خلال الأساس القانوني الوارد في المادة (08) المتعلقة بالاختصاص الإقليمي إلى القول بان هذا الاختصاص منظم بالنظر إلى الجهات القضائية العادية غير انه يختلف بالنسبة للجهات القضائية الإدارية أين يتدخل إلى جانب المادة المذكورة أعلاه معيار الجهة الإدارية المدعية.

كما أوردت المادة 39 من ق إ م ترفع الدعاوي المتعلقة بالمواد العقارية أمام الجهة القضائية التي تقع في دائرة اختصاصها.

المادة 40 : فضلا عن المواد 37/38 من هذا القانون ( ق إ م) ترفع الدعاوي أمام جهات القضاء العادي دون سواه.[26]

1- في المواد ( المتعلقة) العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار ، أو دعاوي الإيجار بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات ، أما المحكمة التي يقع في دائرة اختصاص العقار أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال. [27]

في جميع الحالات الأخرى يجب أن يبدي الدفع بعد الاختصاص قبل أي دفع أو دفاع آخر.[28]

---

[23] المرجع نفسه .

[24] عبد الرحمان بربارة ، شرح قانون الاجراءات المدنية و الادارية 2009 ص 83 ، 91

[25] القانون رقم 09/08 المؤرخ في 23 فيفري 2008.

[26] المشرع الجزائري الاختصاص الاقليمي في الباب الثاني من الكتاب الاول المتعلق بالاختصاص بموجب المواد 8 الى 11 منه

[27] عبد الرحمان بربارة ، مرجع سابق ، ص 83 الى 91

و على هذا الأساس يظهر مسلك المشرع الجزائري منسجما مع الاختصاص المحلي لان قواعد هذا الأخير شرعت لمصلحة المتقاضين و ليست لمصلحة النظام العام [29]، و حتى عن البيان أن مسالة الاختصاص الإقليمي لا تطرح للمحكمة العليا أو مجلس الدولة باعتبارهما هيئتان يمتد اختصاصها بكامل الأراضي الجمهورية.[30]

**المطلب الثاني : الدفع بعد الاختصاص**

عندما يتقد الدفع بعد الاختصاص تقوم المحكمة (أولا) بفحص مدى قبوله من الناحية الشكلية أي فحص توفر شروط تقديم هذا الدفع المنصوص عليه في المادة 47 من قانون الإجراءات المدنية فان كان الدفع غير مقبول ، يرفض الطلب و تتطرق المحكمة إلى دعوى موضوع الدعوى[31] ، و أن ظهر للمحكمة أن الدفع بعده الاختصاص مقبول ، يجب عليها فحص مدى تأسيسه بالنظر إلى الدعوى المطروحة أمامها.[32]

و مثال ذلك لمل يتضمن نزاع عقاري كالقسمة يكون الاختصاص الإقليمي فيه لمحكمة موطن المتوفي أو موطن تواجد العقار اذ لا يجوز لكلتا المحكمتين أن تقبل باي دفع بعده الاختصاص الإقليمي لوجود نص في كلا الحالتين يجيز اختصاص البت و اذا حصل يتبع في ذلك الشأن قواعد المقررة في المادة 398 من ق إ م و هذا تكريسا بمبدأ الاختصاص الإقليمي لمكان تواجد العقار. [33]

**الدفع بعدم الاختصاص الإقليمي :**

و هو دفع يقدمه المدعى عليه يطلب من خلاله عدم تعرض المحكمة للنظر في الدعوى المعروضة عليها لأنها ليست من اختصاصها و وفقا لما تقرره قواعد الاختصاص الإقليمي و على المدعى عليه الذي يقدم هذا الدفع أن يسبب طلبه و يتبين الجهة القضائية التي يستوجب رفع

---

[28] بوضياف موسى ، مقال حول دور القضاء في المنازعة العقارية مجلس الدولة ، عدد 2002 ، ص 27

[29] عمار بوضياف ، النظام القضائي الجزائري ، دار الريحانة للنشر و التوزيع ، الجزائر ، طبعة 2003، ص 251.

[30] قرار الغرفة المدنية بالمحكمة العليا رقم 259587 المؤرخ في 2002/05/29.

[31] محاضرة القيت من طرف الأستاذ بن جلبة محمد و علي اليوم الدراسي حول العقود الترقية العقارية المنظم من طرف جوري كوسنيل بوهران 12 ماي 2009.

[32] محمد بربارة ، مرجع سابق ، ص ، ص ، 83 ، 91.

[33] القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/23.

الدعوى أمامها و لا يجوز للمدعى يان يثيرها أي إثارة هذا الدفع بل هو حق للمدعى عليه فقط وفقا لنص المادة 51 من ق إ م و لابد من هذا الدفع قبل مناقشة موضوع الدعوى[34]

و يفصل القاضي بحكم في الدفع بعدم الاختصاص الإقليمي و لهذا الحكم حجية نسبية فقط لأنه حكم إجرائي فقط يتطرق للنزاع حول الحق و أدى إلى زوال الخصومة فانه لا يمنح من جديد المطالبة بذات الحق أمام المحكمة أخرى تكون هي المختصة بالفصل في النزاع وفقا لقواعد الاختصاص المحلي.[35][36]

**شروط الدفع بعدم الاختصاص الإقليمي**

لقد اكد المشرع في القانون الجديد أن مسالة الاختصاص الإقليمي ليست من النظام العام بخلاف الاختصاص الإقليمي أمام القضاء الإداري و جعل قبوله مرتبط بثلاث شروط[37] :

1- لا يجوز أن يثيره القاضي من تلقاء نفسه لعدم تعلقه بالنظام العام ( بخلاف الاختصاص الإقليمي) فعلى اطراف الخصومة التمسك به[38]

2- يجب أن يثار قبل أي دفاع في الموضوع و قبل أي دفع بعدم القبول حسب الحالات و غيرها المذكورة في المادة 67 من قانون إجراءات المدنية و الإدارية و المادة 47 من نفس القانون[39]

3- أن يسبب من تمسك بالدفع بعدم الاختصاص مادة 51 من ق إ م و المراد به :

**أولا: واقعا** : من حيث بيان مثلا أن العقار غير تابع لبلدية تابعة أي تدخل في نطاق اختصاص المحكمة الإقليمي المرفوع أمامها الدعوى. [40]

**ثانيا : قانونا** : ذكر المرجع القانوني الذي نجعل من النزاع المطروح على المحكمة غير مختصة إقليميا

أن يقوم التمسك بهذا الدفع بتسمية المحكمة صاحبة الاختصاص

- لا يجوز إثارة هذا الدفع من المدعي المادة (51) ق إ م و إ

---

[34] محمد بربارة ، مرجع سابق ، ص ، ص ، 83 ،91.

[35] بن جبلة محمد و علي ، مرجع سابق .

[36] ليلى زروقي و حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ،الطبعة الاولى ، دار هومة ، الجزائر ، سنة 2003 ، ص 16.

[37] دكتور عبد الرحمان بربارة ، مرجع سابق ، ص 83 ،91.

[38] بن جبلة محمد و علي في اليوم الدراسي عن الترقية العقارية في 22 ماي 2009..

[39] ليلى زروقي و حمدي باشا، مرجع سابق ، ص 16.

[40] قرار المحكمة العليا رقم 109743 المؤرخ في 1993/09/27 قسم الوثائق المحكمة العليا الجزائر.

و أن هذا الأمر منطقي و لا يحتاج لنص باعتبار انه ليس من مصلحة المدعي أن يقدم دفاعا ضد نفسه يؤدي حتما عند قبوله من المحكمة إلى خسران الدعوى بل اذا ادرك المدعي خطا فله وسائل أخرى لإنهاء الخصومة و إعادة طرحها أمام المحكمة المختصة إقليميا و هذا لإنهاء الخصومة.

## المبحث الثاني : الاختصاص النوعي في مادة المنازعات العقارية

ينعقد الاختصاص النوعي للمحاكم[41] في جميع القضايا المدنية و التجارية باعتبارها الجهات القضائية الخاصة بالقانون العام.

تكون المحكمة مختصة نوعيا في جميع القضايا و تفصل فيها الأقسام حسب موضوع النزاع بعد جدولة القضية طبقا للمادة 32 من قانون الإجراءات و الملاحظ أن هذا القانون و نظرا لأهمية العقار فقد نظم الفصل الثالث من الباب الأول من الكتاب الثاني عنوان تحت تسمية القسم العقاري و ذكرها اختصاصها العام في المادة 511 مبينا فيها أن القسم العقاري يختص نوعيا بالمنازعات المتعلقة بالأملاك العقارية و أورد بعض مواضيع الاختصاص في المادة 512 و خص علي سبيل المثال بعض أنواع القضايا التي عرفتها المحاكم وهي: نزعات حق الملكية و العقوق العينية كالرهن الرسمي – دعوي الحيازة- التقادم – حق الانتفاع[42]...نشاطات الترقية العقارية و يدخل فيه عملية البناء أو تجديد أملاك قصد الإيجار أو البيع أو لتلبية حاجات شخصية كالتعاونية العقارية– الملكية المشتركة في العقارات المبنية – الملكية علي الشيوع – إثبات الملكية العقارية – الشفعة – الهبة و الوصية في العقار – التنازل عن الملكية و حق الانتفاع – القسمة و تحديد المعالم – إيجار السكنات و المحلات المهنية – إيجارات فلاحيه.

كما أدرجت المواد 513 إلي 517 اختصاصات القسم العقاري في موضوع النزاعات القائمة بين الفلاحين المستغلين لأراضي الدولة فيما بينهم أو مع الغير - نزاعات تتعلق بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض حقوق تم شهرها – منازعات الترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص – منازعات المتعلقة بمقايضات تابعة لأملاك الدولة مع عقارات تابعة لأملاك خاصة.

و الملاحظ أن الاختصاص النوعي للقسم العقاري علي مستوي المحاكم اختصاص غير مانع فقد يلجأ بعض الأشخاص لطرح دعوي عقارية علي القسم المدني و لا يجوز لهذا الأخير رفضها لعدم الاختصاص النوعي باعتبار أن الجهات القضائية لها الاختصاص العام و هو ما جعل الفقرة الخامسة من المادة 32 تعطي الاختصاص للقسم المدني للمحاكم التي تفتقد للأقسام الأخرى

---

[41] يؤول الاختصاص للمحاكم المنعقدة في مقر المجالس القضائية، للفصل دون سواها بموجب حكم قابل للاستئناف أمام المجلس القضائي، في المواد التالية: الحجز العقاري، و تسوية قوائم التوزيع و بيع المشاع، و حجز السفن و الطائرات و بيعها قضائيا، و تنفيذ الحكم الأجنبي، و معاشات التقاعد الخاصة بالعجز، و المنازعات المتعلقة بحوادث العمل، و دعاوى الإفلاس و التسوية القضائية و طلبات بيع المحلات المثقلة بقيد الرهن الحيازي".

[42] المادة 08 فقرة أخيرة من الأمر 66-154 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية.

باستثناء القسم الاجتماعي و حتى التجاري الغير مذكور لإخلاف التشكيلة.

و لإرغام المتقاضين علي اختيار القسم المتخصص فقد أجازت الفقرة السادسة من المادة 32 من قانون الإجراءات قيام أمين الضبط (صندوق المحكمة) بإحالة الملف علي القسم المعني بعد أخذ رأي رئيس المحكمة و في رأينا أن هذا الإجراء يصعب إن لم نقل يستحيل تطبيقه لانعدام التأهيل المهني لدي كتاب الضبط لدراسة و فرز كل العرائض التي تسجل أمامهم و لكثرة عدد القضايا المسجلة يوميا لدي بعض المحاكم.

و المؤكد أن الاختصاص النوعي من النظام العام فيجوز للخصوم أن يثيرونه و في أية مرحلة كانت عليها الدعوي و للقاضي إثارته تلقائيا .

خلافا لقانون الإجراءات السابق فإن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الحالي أعطي لقاض المنازعات العقارية اختصاص الاستعجال العقاري و الاختصاص الولائي العقاري.

**الاستعجال العقاري:**

أجازت المادة 300 من قانون الإجراءات لقضاة الأقسام الفصل بموجب أمر استعجالي في القضايا التي ينص القانون فيها علي اختصاصهم و هو ما أكدته المادة 521 من قانون الإجراءات علي جواز لقاضي العقاري اتخاذ تدابير تحفظية بموجب أمر استعجالي و دون المساس بأصل الحق كأن يأمر بوقف أشغال البناء و تكون الأوامر الإستعجالية قابلة للاستئناف[43].

الأوامر الولائية:

يحق لقاضي العقار أن يتخذ بناء علي طلب أي طرف إصدار أمر علي عريضة تتعلق بإثبات حالة أو إنذار أو استجواب في موضوع لا يمس بحقوق الأطراف طبقا للمادة 523 من قانون الإجراءات و يكون الرد القاضي علي العريضة خلال 03 أيام من إيداعها كأن يأمر بإثبات حالة تعدي علي ملكية عقارية.

الاختصاص النوعي في التركة أو الميراث:

و كما شرحنا في الاختصاص الإقليمي فإن الاختصاص النوعي في التركة أو الميراث لما يكون موضوعها عقار يؤول الاختصاص النوعي فيها لقاضي شؤون الأسرة بصريح المادة 498 و 499 من قانون الإجراءات و له الحق حتى في تعيين الحارس القضائي لإدارة أموال التركة في

[43] المادة 08 فقرة أخيرة من الأمر 66-154 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية

حالة المنازعة و البديهي أن أموال التركة تشمل العقار أو العقارات بينما الفقرة التاسعة من المادة 512 من نفس القانون تجعل من موضوع القسمة و تحديد المعالم (أن أغلب الدعاوي تتعلق بقسمة التركة العقارية) يدخل ضمن الاختصاص النوعي للقسم العقاري و مهما يكن فإن تطبيق هذا التناقض قد لا يشكل خطرا كما سبق و إن كنا نري ضرورة تعديل القانون فيما يخص هذه المسألة كما أوردناها عند كلامنا حول الاختصاص الإقليمي[44] .

تكون المحكمة مختصة نوعيا في جميع القضايا و تفصل فيها الأقسام حسب موضوع النزاع بعد جدولة القضية طبقا للمادة 32 من قانون الإجراءات و الملاحظ أن هذا القانون و نظرا لأهمية العقار فقد نظم الفصل الثالث من الباب الأول من الكتاب الثاني عنوان تحت تسمية القسم العقاري و ذكرها اختصاصها العام في المادة 511 مبينا فيها أن القسم العقاري يختص نوعيا بالمنازعات المتعلقة بالأملاك العقارية و أورد بعض مواضيع الاختصاص في المادة 512 و خص علي سبيل المثال بعض أنواع القضايا التي عرفتها المحاكم وهي: نزعات حق الملكية و العقوق العينية كالرهن الرسمي – دعوي الحيازة- التقادم – حق الانتفاع..نشاطات الترقية العقارية و يدخل فيه عملية البناء أو تجديد أملاك قصد الإيجار أو البيع أو لتلبية حاجات شخصية كالتعاونية العقارية– الملكية المشتركة في العقارات المبنية – الملكية علي الشيوع – إثبات الملكية العقارية – الشفعة – الهبة و الوصية في العقار – التنازل عن الملكية و حق الانتفاع – القسمة و تحديد المعالم – إيجار السكنات و المحلات المهنية – إيجارات فلاحيه.

كما أدرجت المواد 513 إلي 517 اختصاصات القسم العقاري في موضوع النزاعات القائمة بين الفلاحين المستغلين لأراضي الدولة فيما بينهم أو مع الغير - نزاعات تتعلق بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض حقوق تم شهرها – منازعات الترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص – منازعات المتعلقة بمقايضات تابعة لأملاك الدولة مع عقارات تابعة لأملاك خاصة.

و الملاحظ أن الاختصاص النوعي للقسم العقاري علي مستوي المحاكم اختصاص غير مانع فقد يلجأ بعض الأشخاص لطرح دعوي عقارية علي القسم المدني و لا يجوز لهذا الأخير رفضها لعدم الاختصاص النوعي باعتبار أن الجهات القضائية لها الاختصاص العام و هو ما جعل الفقرة

[44] المادة 08 فقرة أخيرة من الأمر 66-154 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية

الخامسة من المادة 32 تعطي الاختصاص للقسم المدني للمحاكم التي تفتقد للأقسام الأخرى باستثناء القسم الاجتماعي و حتى التجاري الغير مذكور لإخلاف التشكيلة[45].

و لإرغام المتقاضين علي اختيار القسم المتخصص فقد أجازت الفقرة السادسة من المادة 32 من قانون الإجراءات قيام أمين الضبط (صندوق المحكمة) بإحالة الملف علي القسم المعني بعد أخذ رأي رئيس المحكمة و في رأينا أن هذا الإجراء يصعب إن لم نقل يستحيل تطبيقه لانعدام التأهيل المهني لدي كتاب الضبط لدراسة و فرز كل العرائض التي تسجل أمامهم و لكثرة عدد القضايا المسجلة يوميا لدي بعض المحاكم.

و المؤكد أن الاختصاص النوعي من النظام العام فيجوز للخصوم أن يثيرونه و في أية مرحلة كانت عليها الدعوي و للقاضي إثارته تلقائيا .

خلافا لقانون الإجراءات السابق فإن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الحالي أعطي لقاض المنازعات العقارية اختصاص الاستعجال العقاري و الاختصاص الولائي العقاري.

الاستعجال العقاري:

أجازت المادة 300 من قانون الإجراءات لقضاة الأقسام الفصل بموجب أمر استعجالي في القضايا التي ينص القانون فيها علي اختصاصهم و هو ما أكدته المادة 521 من قانون الإجراءات علي جواز لقاضي العقاري اتخاذ تدابير تحفظية بموجب أمر استعجالي و دون المساس بأصل الحق كأن يأمر بوقف أشغال البناء و تكون الأوامر الإستعجالية قابلة للاستئناف.

**الأوامر الولائية:**

يحق لقاضي العقار أن يتخذ بناء علي طلب أي طرف إصدار أمر علي عريضة تتعلق بإثبات حالة أو إنذار أو استجواب في موضوع لا يمس بحقوق الأطراف طبقا للمادة 523 من قانون الإجراءات و يكون الرد القاضي علي العريضة خلال 03 أيام من إيداعها كأن يأمر بإثبات حالة تعدي علي ملكية عقارية.

الاختصاص النوعي في التركة أو الميراث:

و كما شرحنا في الاختصاص الإقليمي فإن الاختصاص النوعي في التركة أو الميراث لما يكون موضوعها عقار يؤول الاختصاص النوعي فيها لقاضي شؤون الأسرة بصريح المادة 498 و

[45] المادة 08 فقرة أخيرة من الأمر 66-154 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية

499 من قانون الإجراءات و له الحق حتى في تعيين الحارس القضائي لإدارة أموال التركة في حالة المنازعة و البديهي أن أموال التركة تشمل العقار أو العقارات بينما الفقرة التاسعة من المادة 512 من نفس القانون تجعل من موضوع القسمة و تحديد المعالم (أن أغلب الدعاوي تتعلق بقسمة التركة العقارية) يدخل ضمن الاختصاص النوعي للقسم العقاري و مهما يكن فإن تطبيق هذا التناقض قد لا يشكل خطرا كما سبق و إن كنا نري ضرورة تعديل القانون فيما يخص هذه المسألة كما أوردناها عند كلامنا حول الاختصاص الإقليمي[46] .

يتحدد الاختصاص النوعي في قانون الإجراءات المدنية حسب معيار طبيعة الدعوى، الذي يأخذ بنوعية المادة محل المطالبة القضائية، و معيار قيمة الدعوى الذي يأخذ بقيمة المصالح محل الخصومة[47].

لقد استحدثت وزارة العدل على مستوى المحاكم أقسام مكلفة بالمنازعات العقارية في انتظار إنشاء المحاكم العقارية، بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 01 أفريل 1994 المعدل و المتمم بالقرار الوزاري المؤرخ في 15سبتمبر 1996[48]، و لا تتمتع هذه الأقسام باختصاص نوعي و إنما إجراء تنظيمي لتسيير و تسهيل الفصل في المنازعات العقارية [49]

و تختص هذه الأقسام بالفصل على وجه الخصوص في:

- الدعاوى العينية العقارية.
- المنازعات التي تقع على الأرض: التصرف، الاستعمال، الاستغلال، التنازل، الهبة، الشفعة، الحيازة، الاستحقاق، الانتفاع، الارتفاق، القسمة.
- المنازعات المتعلقة بالوقف العقاري.

و معنى الاختصاص النوعي اذا حاولنا تحديد فيمكن القول بانه سلطة جهة قضائية معينة للفصل دون سواها في دعاوي معينة أي يتم تحديد الاختصاص النوعي بالنظر إلى الموضوع الدعوى و طبيعته أي النزاع ، و المبدأ العام أن قواعد الاختصاص النوعي متعلقة بالنظام العام أي لا تجوز الاتفاق على مخالفتها ، و يثير القاضي من تلقاء نفسه و في أي مرحلة من مراحل الدعوى.

---

[46] المادة 08 فقرة أخيرة من الأمر 66-154 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية

[1] المادة الأولى، و الثانية من قانون إجراءات المدنية.

[2] ليلى زروقي و حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 04.

[3] سماعين شامة ، الأدوات القانونية للسياسة العقارية ، رسالة ماجيستير، كلية الحقوق بن عكنون ، الجزائر ، سنة 1998 .

و القاعدة العامة لاختصاص النوعي للمحاكم العادية نص عليها قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في المادة 32 الفقرة 1 المحكمة هي الجهة القضائية ذات الاختصاص العام و تتشكل من أقسام .

و هذا ما أكدته أيضا الفقرة 3 من المادة 32 ق إ م و إ التي تنص " أن المحكمة تفصل في جميع القضايا لاسيما التجارية المدنية و الاجتماعية و العقارية و هذه الأخيرة هي ما يهمنا.[50]

**المطلب الأول : القسم العقاري**

لم تتضمن مواد القانون الجديد المتعلقة بالقسم العقاري أي إجراءات خاصة يجب اتباعها عند قيد الدعوى بل أحيل الموضوع إلى القواعد العامة و اكتفى المشرع بالتصدي للاختصاص بشقيه النوعي و الإقليمي كما سبق ذكره في باب الاختصاص.[51]

**1-الاختصاص النوعي :**

ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأملاك العقارية و بالتالي لا يقتصر الاختصاص على الملكية العقارية و استعمال لفظ الأملاك العقارية اشمل و أدق بحيث تستغرق الحقوق العينية غير الملكية كحق الانتفاع و الحقوق الشخصية كالإيجار.[52]

إن الحالات الإحدى عشر الواردة في المادة 512 أدناه التي ينظر فيها القسم العقاري على وجه الخصوص تخضع من الناحية الموضوعية لمجموعة قوانين ذات صلة بالعقار منها القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري[53] ، المعدل و المتمم و القانون رقم 87-19 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن كيفية استغلال [54]الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم و القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/1 المتضمن قانون الأملاك الوطنية و المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993/03/01 يتعلق بالنشاط العقاري و مجموعة نصوص تنظيمية أهمها المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بتأسيس السجل العقاري.

---

1 المادة 80 الفقرة الاخيرة من الامر 66-154 المؤرخ في 1966/06/8 المتضمن ق إ م

[51] المادة الاولى و الثامنة من ق إ م و إ

[52]ليلى مرزوقي و عمر حمدي باشا ص 4

[53] اسماعين شامة ، الادوات القانونية للسياسة العقارية ، رسالة ماجستير كلية بن عكنون الجزائر سنة 1998.

[54] موقع منتديات الحقوق (الجلفة) 2013/03/27 1:35.

كما حددت المادة سريان الإختصاص بالنسبة للشريعة العامة منها أحكام القانون المدني بالنسبة لحق الملكية بما فيها نظاما الملكية المشتركة و الملكية على الشيوع و الحقوق العينية الأخرى و التأمينات العينية و الحيازة و التقادم حق الإستعمال و حق الإستغلال و حق السكن .

المادة 511 : ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأملاك العقارية .

المادة 512 : ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا الآتية :

1- في حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى و التأمينات العينية .

2- في الحيازة و التقادم و حق الإنتفاع و حق الإستعمال و حق الإستغلال و حق السكن .

3- في نشاط الترقية العقارية .

4- في الملكية المشتركة للعقارات المبنية و الملكية على الشيوع .

5- في إثبات الملكية العقارية .

6- في الشفعة .

7- في الهبات و الوصايا المتعلقة بالعقارات .

8- في التنازل عن الملكية و حق الإنتفاع .

9- في القسمة و تحديد المعالم .

10- في إيجار السكنات و المحلات المهنية .

11- في الإيجارات الفلاحية .

كما يختص القسم العقاري بالمنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و شغلها و إستغلالها تطبيقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 89-51 المؤرخ في 1989/04/18 المحدد لكيفيات تطبيق المادة[55] 29 من القانون 87-19 لا سيما إستغلال المستثمرات الفلاحية الجماعية . و مد الإختصاص إلى المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين مع الغير ، جاء بناء على تدخل لجنة الشؤون القانونية و الإدارية و الحريات .

[55] قرار رقم 195240 مؤرخ في 26 أفريل 2000 – مجلة قضائية عدد أول لسنة 2000 ص 161 .

موقف المشرع المعبر عنه في المادتين 513 و 514 أدناه ، ينسجم مع موقف المحكمة العليا من خلال قرار صادر عنها سنة 2000 [56] يقضي بأن لا مانع من تمسك القاضي المدني بإختصاصه ما دامت المستثمرة الفلاحية تتمتع بالشخصية المعنوية كشركة مدنية طبقا للمادة 13 من القانون رقم 87-19 . و بهذه الصفة يحق لها ممارسة الدعاوى الرامية إلى حماية حق الإنتفاع الدائم على الأراضي التابعة ملكيتها للدولة .

مع ذلك نسجل عدم تصدي المشرع من خلال القانون الجديد لمسألة الإختصاص في حالة النزاع المحتمل بين المستثمرة كشخص معنوي أو أحد أعضائها مع إدارة أملاك الدولة بصفتها مالكة للرقبة ، مما يجعلنا نستأنس بالإجتهاد القضائي في الموضوع من خلال قرارين صادرين عن المحكمة العليا .

القرار الأول بشأن الملف رقم 260154 مؤرخ في 2006/03/24 جاء فيه بأن القضاء الإداري هو المختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بملكية أراضي المستثمرات الفلاحية بإعتبار الدولة مالكة الرقبة . أما القرار الثاني في شأن الملف رقم 348216 مؤرخ في 2006/05/17 فجاء فيه ، أنه وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 90-51 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19 يتولى القاضي الإداري بموجب دعوى يرفعها الوالي ، الحكم بسقوط الحقوق العقارية عن مستثمرة فلاحية .

المادة 513 : ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحيين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و شغلها و إستغلالها.

المادة 514 : ينظر القسم العقاري في الدعاوى المقدمة من طرف عضو أو اكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الإلتزامات القانونية أو الإتفاقية .

كما منح المشرع صراحة الإختصاص للقسم العقاري بالنسبة للقضايا الآتية :

1- الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها طبقا المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل التجاري .

---

[56] قرار رقم 195240 مؤرخ في 26 أفريل 2000 – مجلة قضائية عدد أول لسنة 2000 ص 161 .

2- المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص طبقا للمادة 15 من المرسوم 76-63 النتعلق بتأسيس السجل العقاري .

3- المنازعات المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأملاك الخاصة للدولة مع عقارات تابعة لملكية الخواص طبقا للمادة 96 من القانون 90-30 المتعلق بقانون أملاك الدولة .

المادة 515 : ينظر القسم العقاري في الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها [57]

المادة 516 : ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص [58] .

المادة 516 : ينظر القسم العقاري المنازعات المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأملاك الخاصة للدولة مع عقارات تابعة لملكية الخواص [59] .

**الفرع الثاني : الإختصاص الإقليمي**

يؤول الإختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة إختصاصها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك و هو ما ينسجم مع المادة 40 من القانون الجديد .

المادة 518 : يؤول الإختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة إختصاصها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك [60] .

## المطلب الثاني : إجراءات رفع الدعوى أمام القسم العقاري

ملاحظة شكلية تتعلق بعنوان القسم الثالث المتعلق بالدعوى أمام القسم العقاري ، فالمشرع إستعمل مصطلح الخصومة بدلا عن الدعوى خلافا لما جاء بالنسبة للقسم التجاري و القسم الإجتماعي .

ترفع الدعوى أمام القسم العقاري و ينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في القانون الجديد مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها عملا بالمادة 17 من نفس القانون .

أما بالنسبة للمادة 520 فهي تتضمن حكما عاما ليس بجديد ، بحيث توضع القضية في المداولة بعد غلق باب المرافعات و يحدد تاريخ النطق بالحكم .

---

[57] المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 .
[58] المادة 15 من المرسوم رقم 76-63 .
[59] 96 من القانون رقم 90-30 .
[60] إستثناءات المادة 8 من ق إ م .

المادة 519 : ترفع الدعوى أمام القسم العقاري و ينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في القانون الجديد مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها .

المادة 520 : بعد غلق باب المرافعات يضع الرئيس القضية في المداولة و يحدد تاريخ النطق بالحكم .

أجاز المشرع لرئيس القسم العقاري حتى في حالة وجود منازعة جدية، أن يتخذ عن طريق الإستعجال التدابير التحفظية اللازمة .

الموقف هنا و إن كان يبدو من حيث الظاهر مناقضا لأصول الإستعجال ، فهو غير جديد ما دام رئيس قسم شؤون الأسرة يملك نفس الصلاحية .

كما أن التدابير التحفظية لا تمس اصل الحق إنما يراد من وراء اتخاذها دفع الضرر الاتي و حماية اصل الحق من التبديد كان يأمر القاضي بإعادة الأوضاع إلى ما كانت عليه قبل النزاع و الأوامر الصادرة عن رئيس القسم العقاري لاستئناف حسب القواعد المحددة في مادة الاستعجال.[61]

كما يمكن لرئيس القسم العقاري أن يتخذ أي تدبير مستعجل بموجب امر على عريضة لا يتطلب المناقشة أو الجاهلية مثل معاينة الاعتداء ، على الأملاك العقارية.

المادة 521: يمكن لرئيس القسم العقاري و حتى في حالة وجود منازعة جدية أن يتخذ عن طريق الاستعجال التدابير التحفظية اللازمة.

المادة 522 : تكون الأوامر الصادرة عن رئيس القسم العقاري قابلة للاستئناف حسب القواعد المجددة في مادة الاستعجال.

المادة 523 : يمكن لرئيس القسم العقاري أن يتخذ أي تدبير مستعجل بموجب امر على عريضة لا يتطلب المناقشة أو الجاهلية أو في الحالات المنصوص عليها قانونا.

## المطلب الثاني : مجالات اختصاصه

ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بأملاك العقارية و ينظر على الخصوص في القضايا المتعلقة بحق الملكية و الحقوق العينية و التأمينات العينية.

كما تنظر في الحيازة و التقاسم و حق الانتفاع و الاستعمال.

---

[61] المادة 08 فقرة أخيرة من الأمر 66-154 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية

كما يختص في نشاط الترقية العقارية ، و أيضا الملكية المشتركة و أيضا ينظر الهبات و الوصايا المتعلقة بالعقارات و الإجازات الفلاحية و ينظم في منازعات المتعلقة بالترقيم.

و من خلال هذا سوف نتطرق إلى الاختصاصات حسب ما ورد في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

**الاختصاصات الواردة في المادة 511 ق إ م و إ :**

بحيث نجد أن صلاحيات القسم العقاري المتعلقة بالأملاك العقارية في هذه المادة عديدة و تتضمن المادة 511 من ق إ م القضايا الذي ينظر فيها القسم العقاري على الخصوص و هي كالاتي :

1-ينظر في حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى و التأمينات العينية [62]

2-يختص بالنظر في الحيازة و التقاسم و حق الانتفاع و حق الاستعمال و حق الاستغلال و حق السكن.

3-ينظر و يختص القسم العقاري أيضا في نشاط المتعلقة بالترقية العقارية

4-يختص القسم العقاري حسب المادة 511 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في الملكية المشتركة للعقارات المبينة و الملكية على التنوع.

5-يقوم بالنظر في إثبات الملكية

6-يقوم بالنظر في الشفعة

7-يختص القسم العقاري في الهبات و الوصايا المتعلقة بالعقارات

8-كما تقوم بالنظر في القضايا في التنازل عن الملكية و حق الإقناع

9-ينظر في القسمة و تحديد المعالم

10- يختص القسم العقاري بالنظر في قضايا إيجار السكنات و المحلات المهنية

11- ينظر القسم العقاري في الإيجارات الفلاحية.

[62] المادة 08 فقرة أخيرة من الأمر 66-154 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية

## الاختصاصات الواردة في المواد الأخرى من ق إ م و إ

حسب المادة 513 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشا بين المستغلين الفلاحيين ، أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و شغلها و استغلالها.[63]

أما بالنسبة للمادة 514 من نفس القانون ق إ م و إ فقد أكدت أن القسم العقاري ينظر في الدعاوي المقدمة من طرف عضو أو اكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية منه عضو أو اكثر من تلك المجموعة بسبب فرق الالتزامات القانونية أو الاتفاقية

و نصت المادة 515 من ق إ م و إ أن القسم العقاري ينظر في منازعات و الدعاوى

المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها.[64]

يختص القسم العقاري حسب المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بالنظر في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقتة في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص

أما المادة 517 من ق إ م و إ تولى القسم العقاري بالنظر في المنازعات المتعلقة بمقابضته عقارات تابعة للأملاك الخاصة للدولة مع عقارات تابعة لملكية الخواص

في حين نجد أن القسم العقاري حسب المادة 522 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أن قرارات رئيس القسم العقار يقابله للاستئناف.

أما في اختصاص الحيازة حسب المادة 524 من ق إ م و إ اذ يجوز رفع الدعاوى المتعلقة بالحيازة فيما عدا دعوى استرداد الحيازة.

في حيث نجد أن المادة 525 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية تقوم حسب ما ورد في اختصاصات القسم العقاري بالفصل في دعوى استرداد الحيازة لعقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصبت منه الحيازة بال تعدي أو عن طريق الإكراه.[65]

---

[63] انظر المشرع الجزائري الاختصاص الاقليمي ، في الكتاب الاول و المتعلق بالاختصاص بموجب المواد 8-11 منه

[64] المواد 514-517 من قانون الاجراءات المدنية

[65] المواد 522-524-525 المتعلق بالاختصاص القسم العقاري من قانون الاجراءات المدنية

# الفصل الثاني

## الفصل الثاني : المنازعات العقارية أمام القاضي الإداري

يختص القضاء الإداري بالنظر في المنازعات العقارية ذات الطابع الإداري أي احد أشخاصه شخص من أشخاص القانون العام ، قد حددت المادة السابعة من ق إم و إ هذه الأشخاص على سبيل الحصر و هي :

1-الدولة : حسب م 9 من ق عضوي تتمثل في الوزارات ، المديريات الولائية و الجهوية

2-الولاية : و تتمثل في م ش و ، جهاز التنفيذ (الولائي)

3-البلدية : تتمثل في أجهزة المداومة (م ش ب) أو أجهزة التنفيذ ( ر م ش ب)

4-المؤسسات ذات الصبغة الإدارية[66]

**و تتمثل في نوعان :**

مؤسسات وطنية و مؤسسات عمومية محلية.

و يستخلص من ذلك ان النازعة العقارية اذا كان احد أطرافها شخصا إداريا انعقد الاختصاص مبدئيا للقضاء الإداري و هذا ما أكدته المادة السابعة (07) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و اذا كان احد طرفي النزاع إداريا بمفهوم المادة 7 من ق إم و إ بتعدد الاختصاص بمكان وجود السلطة الإدارية.[67]

و مع حدوث قانون الإجراءات المدنية و الإدارية سنة 2008 ابقى على نفس المبدأ و هو اختصاص النوعي العام للمحكمة مستعينا فيها القسم الاجتماعي نظرا لاختلاف تشكيلة على الأقسام الأخرى طبقا للمادة 32 من ق إم و كما أعطى أهمية للقسم العقاري دون ان ننسى موضوع دراستنا و هو المحاكم الإدارية حيث لها حق فظ النزاع العقاري كما توفرت فيه شروط الاختصاص المتعددة في المواد 800 ، 801 ، 901 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

## المبحث الأول : الاختصاص الإقليمي في المادة العقارية

نظم المرسوم التنفيذي رقم 98-356 الاختصاص الإقليمي للقاضي الإداري أين أعطى الاختصاص للمحاكم الإدارية .

و قد نصت المادة الثانية من هذا المرسوم على ان " تنشا عبر كامل التراب الوطني احدى و

---

[66] مسعود شيهوب ، المبادئ العامة في المنازعات الادارية ، نظرية الاختصاص ، الجزء الثالث ، ديوان المطبوعات الجامعية ، طبعة 2005 ، ص 356

[67] محمد الصغير بعلي ، الوجيز في المنازعات الادارية ، دار العلوم عنابة طبعة 2002 ، ص 155.

ثلاثون (31) محكمة إدارية كجهات قضائية للقانون في المادة الإدارية.
و هذه المحاكم تتنوع بين محاكم ذات اختصاص وحيد ، أو اختصاص و لا اثنين أو اختصاص ثلاث ولايات.
غير ان المعيار الذي تبناه المشرع الجزائري بخصوص هذا التقسيم المتعلق بالاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية لا يمكن معرفته ان كان يتعلق بالكثافة السكانية ا بعد البلديات المعينة باختصاص المحاكم الإدارية و قد حددت المادة (03) من المرسوم رقم 98-356 من نفس المرسوم التنفيذي الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية ، عن طريق إرفاق هذا الأخير بملحق يتضمن جدولا يحدد المحاكم و البلديات [68] التابعة لدائرة اختصاصها.
كما تخضع لقواعد الاختصاص الإقليمي كل الجهات القضائية على مستوى الوطن ما عدا المحكمة العليا التي لا تخضع للاختصاص الإقليمي ، و هذا لأنها تمارس صلاحياتها على المستوى الوطني أي على كل القرارات الصادرة عن المحاكم و المجالس القضائية
و حسب المادة 37 من ق إ م و إ فقد اكد المشرع الجزائري ان المحكمة المختصة هي محكمة موطن المدعي.

كما اكد ان الدعاوي العقارية تختص بها المحكمة الذي يقع بها العقار أي في دائرة اختصاصها.[69]
تنعقد ولاية القضاء الإداري لنظر المنازعة العقارية بالنظر إلى تدخل الدولة باعتبارها جهة مالكة أو مسيرة للأملاك محل المطالبة القضائية أو العلاقة التعاقدية تشمل احد أطرافها شخصا إداريا عاما. و يزداد هذا الدور
تعقدا بالنسبة للقضاء الإداري في المنازعة العقارية ، فإن القاضي الإداري مطالب بالتوفيق بين المصلحة الفردية و مفهوم الصالح العام ، الذي تتحرك الدولة أي السلطة العامة فيه بموجبه و تعلن حق أغراضها ، و تأتي به أعمالها ، بموجبه تخضع لرقابة القاضي الإداري[70].

---

[68] المرسوم 98-356 المؤرخ في 1998/11/14 يتضمن كيفيات تطبيق القانون المتعلقة بالمحاكم الإدارية رقم 98-02 المؤرخ في 1998/05/30.
- محمد الصغير بعلي ، الوجيز في المنازعات الادارية ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، عنابة ، طبعة 2002 ، ص 203.
- عمار بوضياف ، المرجع السابق ص 270.
[69] المرسوم 98-356 المؤرخ في 1998/11/14 يتضمن كيفيات تطبيق القانون المتعلقة بالمحاكم الإدارية
- القانون العضوي رقم 98-02 المؤرخ في 30 /1998/05.
- المادة 37 من ق إ م و إ
- عمار بوضياف ، المرجع السابق ص 270.
[70] المرسوم 98-356 ، مرجع سابق .

و إستحال على هذا الأساس تصور جهة واحدة للفصل في المنازعة العقارية بالنظر إلى طرفي النزاع من جهة و بالنظر إلى أملاك محل المطالبة القضائية من جهة أخرى .
و يشترط لإنعقاد إختصاص الجهات القضائية الإدارية لنظر المنازعة العقارية أن يكون إداريا.[71]

**المطلب الأول : الأساس القانوني**

حيث يستمد الإختصاص أساسه من قانون الإجراءات المدنية و بعض القوانين الخاصة و المادة 152 من الدستور . و المبدأ أن الإختصاص الإقليمي أما القضاء الإداري كالقضاء العادي فهو يؤول بوجه عام للجهة القضائية التابع لها موطن المدعي عليه أو آخر موطن له أو في الموطن المختار.
و هذا ما تؤكده المادة 37 من ق إم وإ . و إذا تعدد المدعي عليهم يكون الإختصاص للجهة القضائية أين يقع موطن احدهم .
و إستثناءا يكون الإختصاص وجوبا بأحكام المحاكم الإدارية في القضايا المتعلقة و المرتبطة بالعقار :

- **محكمة تنفيذ الأشغال العمومية :** في مادة تنفيذ أشغال عمومية كالمنازعات المتعلقة بمدى إحترام المقاول دفتر شروط إنجاز جسر .
- **محكمة إبرام العقد أو تنفيذه :** و هي العقود الإدارية مثالها عقود إمتياز منح أراضي الدولة للإستثمار .

و الخلاف بين القضاء العادي الإداري أن الإختصاص لهذا الأخير من النظام العام لأطراف الدعوى إثارته في أي مرحلة كانت عليها الدعوى و للقاضي إشارته تلقائيا طبقا للمادة 807 من ق إ م و إ .
و لقد كان موقف المشرع الجزائري صريحا بالنسبة للأسس القانونية للمحاكم .

**الأسس الواردة في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية :**

و هذا ما أوضحه المشرع للإختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية حيث جاء في المادة 803 من ق إ م و إ بقوله : " يتحدد الإختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقا للمادة 37 و 38 من هذا

[71] مسعود شيهوب ، المبادئ العامة للمنازعات العقارية ، نظرية الاختصاص ، الجزء الثالث ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2005 ، ص362.

القانون كما جاء في قوله في المادة 807 من ق إ م و إ أن " الإختصاص النوعي و الإقليمي للمحاكم الإدارية من النظام العام .

كما وردت المادة الثامنة (08) من ق إ م و إ المحكمة المختصة بالنظر محليا بالفصل و النظر في المنازعة العقارية أو دعاوي الإيجارات المتعلقة بالعقارات هي المحكمة التي تقع العقار في دائرة إختصاصها [72] إلى جانب ذلك أوردت الفقرة الأخيرة من المادة 08 من ق إ م و إ ما يلي :

" أن إختصاص المحاكم المنعقدة في مقر المجلس القضائية فيها يتعلق بالعقار أو دعاوى الإيجارات – فيما يتعلق بالحجر العقاري .

نظم المرسوم التنفيذي رقم 98-356 الإختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية كما سنتطرق إلى إختصاص الغرف الإدارية ، إلى غاية تنصيب 31 محكمة المتفق عليها .

نصت المادة الثانية (02) من هذا المرسوم على أن رقم 98-356 " تنشأ عبر التراب الوطني إحدى و ثلاثون 31 محكمة إدارية كجهات قضائية للقانون العام في المادة الإدارية

و نصت المادة 3 من المرسوم ذاته 98-356 الإختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية.

كما يمتد إختصاص المحاكم الإدارية فيما نصت عليه قوانين خاصة كالمنازعات الناتجة المتعلقة عن تطبيق قانون 81-01 المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية [73].

و حسب المادة 804 من قانون إ م و إ و خلافا لما أوردته أحكام المادة 803 أنها تختص في مادة الأشغال العمومية أمام المحكمة التي تقع في دائرة إختصاصها مكان العقار .

أما بالنسبة للمادة 805 من قانون إ م و إ بالنظر في الطلبات الأصلية في حين نجد أن المادة 806 من قانون الإجراءات م و إ أنها تحدد مقرات المحاكم الإدارية عن طريق التنظيم أما المادة 807 من قانون ق إ م و إ ترى أن الإختصاص الإقليمي للقاضي الإداري في المجال العقاري من النظام العام .

أما المادة 810 من ق إ م و إ تختص المحكمة الإدارية إقليميا بالفصل في الطلبات التي يعود إختصاصها الإقليمي و في الطلبات المرتبطة بها التي تعود إلى الإختصاص الإقليمي فيها إلى محكمة إدارية أخرى .

---

[72] المواد 8-11 المشرع الجزائري لاختصاص الاقليمي الباب الثاني من الكتاب الاول المتعلق بالاختصاص بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-356 الاختصاص الاقليمي للمحاكم الادارية.

[73] القانون 81-01 المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية .

في حين نجد أن المادة 811 من ق إ م و إ أنه عندما يتم إخطار محكتان إداريتان في النزاع العقاري في آن واحد بطلبات مستقلة لكنها مرتبطة و تدخل في الإختصاص الإقليمي لكل منهما ، يرفع رئيسا المحكمة الطلبات إلى رئيس مجلس الدولة ليقرر من الجهة المختصة أي أنه يقوم بالفصل لإحدى المحكمتين .

المادة 813 فيحال رفع نزاع عقاري أمام المحكمة الإدارية بطلبات و ترى أنها من إختصاص مجلس الدولة يقوم رئيس المحكمة لإدارية بتحويل هذا الملف إلى مجلس الدولة في أقرب الآجال أما المادة 814 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإن هذه المادة توضح و يفصل أنه عندما يفصل مجلس الدولة في الإختصاص لإحدى المحاكم لا يمكن للمحكمة التي تم الفصل لصالحها بأن تصرح بعدم الإختصاص .

و تستمد المحكمة الإدارية وجودها القانوني من المادة 152 من الدستور .

**الأساس القانوني لاختصاص الغرف الإدارية :**

يشكل المرسوم التنفيذي رقم 90-407 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 ، النص القانوني الأساسي لتحديد الاختصاص الإقليمي للغرف الإدارية الجهوية بحيث يتعلق بقائمة المجالس القضائية و اختصاصها الإقليمي العاملة في اطار المادة السابعة (07) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

و قد أوردت المادة الثانية (02) من المرسوم التنفيذي رقم 90-407 عدد الغرف الإدارية الجهوية و تم تحديدها بـ 5 غرف.

و حددت الولايات التي يمتد الاختصاص الإقليمي لها.[74]

[74] المرسوم التنفيذي رقم 90-407 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المتضمن الأساس القانوني لتحديد الاختصاص الإقليمي للغرف الإدارية المواد.

**المطلب الثاني : الدفع بعدم الاختصاص**

لقد اكد المشرع في القانون الجديد من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أن مسالة الاختصاص الإقليمي من النظام العام أمام القضاء الإداري و يثيره القاضي بنفسه أي من تلقاء نفسه و ذلك لأنه يتعلق بالنظام العام للقضاء الإداري[75]

و حسب المادة 51 من ق ا م و ا فانه لا يجوز إثارة هذا الدفع من المدعي و هذا الأمر منطقي و لا تحتاج نص باعتباره انه ليس من مصلحة المدعي أن يقدم دفاعا ضد نفسه يؤدي حتما عند قبوله من المحكمة إلى خسران الدعوى[76]

و عندما تثار مسالة الدفع بعدم الاختصاص تقوم المحكمة :

1- بفحص مدعي قبوله من الناحية الشكلية ، أي فحص شروط إثارة هذا الدفع أما اذا ظهر للمحكمة أن الدفع بعدم الاختصاص مقبول ، نجب عليها النظر إلى مدى تأسيسه بالنظر إلى الدعوى المرفوعة أمام هيأتها.

و من خلال ذلك و حسب المادة 47 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية تظهر حالتان:

**1/ الحالة التي تقضي فيها المحكمة بعدم اختصاصها**

فان على المحكمة التطرق إلى موضوع الدعوى أو الأمر ، و باستثناء الأمر اذ لا تجوز للمحكمة بعد التصريح بعدم اختصاصها التصريح و تعيين في حكمها الجهة القضائية المختصة و إلا ارتكبت تجاوزا في السلطة.

**2/ الحالة التي تقضي فيها المحكمة بالتمسك باختصاصها**

اذ نجد أن المشرع لم يوضح و يظهر موقفه بالنسبة للدفع بعدم الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية و تتضمن المادة 803 من قانون ا د و إحالة الأحكام المطبقة أمام القضاء العادي ، و هذا ما يتوضح اذ تنص المادة 37 و 38 من قانون إجراءات المدنية[77]

و الإدارية من هذا القانون اذ يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه.

---

[75] عبد الرحمان بربارة ، شرح قانون الاجراءات المدنية و الادارية 2009 ص 83 ، 91

[76] القانون رقم 09/08 المؤرخ في 23 فيفري 2008.

[77] بن جبلة محمد و علي في اليوم الدراسي عن الترقية العقارية المنظم من طرف جوزي كونسيل بوهران يوم 22 ماي 2009..

و أن لم يكن له موطن معروف فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها أي الجهة التي يقع فيها آخر موطن له ، و في حالة اختيار موطن يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار ، و في حالة تعدد المدعى عليهم يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها دائرة اختصاص موطن احد هؤلاء الأشخاص.

كما نجد أن المشرع بموجب النص الجديد بين الاستثناءات الواردة في المادتين 8 و 9 من ق ا م و الإدارية و التي تجمع بين الحالات التي يعود فيها الاختصاص للقضاء العادي و أخرى للقضاء الإداري.

فالمادة 804 من ق ا م و ا لا تتضمن إلا ما يعود لاختصاص القضاء الإداري.

و الجديد في المادة 804 من ق ا م و ا هو تنفيذ الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية الإدارية.[78]

و يفصل القاضي بحكم في الدفع بعدم الاختصاص الإقليمي و لهذا الحكم حجية نسبية فقط لأنه حكم إجرائي فقط لم يتطرق للنزاع حول الحق و اذ أدى إلى زوال الخصومة فانه لا يمنع من جديد المطالبة بذات الحق أمام محكمة أخرى تكون هي المختصة بالفصل في النزاع.

و في حالة إثارة عدم الاختصاص من المحكمة المرفوع أمامها إلى محكمة أخرى هناك اربع أسباب :

1/ الإحالة بعدم الاختصاص

2/ الإحالة تكون بسبب اتفاق الخصوم

3/ الإحالة بسبب وحدة الدعوى أمام محكمتين

4/ الإحالة بسبب الارتباط.[79]

و المحكمة من الإحالة و الدفع بعدم الاختصاص هو الاقتصاد في الوقت و الإجراءات و الدفع الذي يقدمه المدعي يتم من خلاله عدم تعرض المحكمة للنظر في الدعوى المعروضة عليها لأنها ليست من اختصاصها وفقا لما تقرره قواعد الاختصاص الإقليمي الإداري.[80]

---

[78] عبد الرحمان بربارة ، مرجع سابق ، ص 83 ،91.

[79] القانون رقم 09/08 المؤرخ في 23 فيفري 2008.

[80] المواد 8-9 -804 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية.

## المبحث الثاني : الاختصاص النوعي في مادة المنازعة العقارية :

أن معنى الاختصاص النوعي اذا حاولنا تحديد فيمكن القول بانه سلطة جهة قضائية معينة للفصل دون سواها في دعاوي معينة ، أي يتم تحديد الاختصاص النوعي بالنظر إلى موضوع الدعوى و طبيعة النزاع ، و المبدأ العام أن قواعد الاختصاص النوعي في مجال المنازعة العقارية أي في القضاء الإداري نجدها متعلقة بالنظام العام ، اذ لا يجوز مخالفتها ، و يثيرها القاضي من تلقاء نفسه ، و في أي مرحلة من مراحل الدعوى. .[81]

و يتحدد الاختصاص النوعي في قانون ا م و ا حسب معيار طبيعة الدعوى الذي يأخذ بنوعية المادة محل المطالبة القضائية ، و معيار قيمة الدعوى الذي يأخذ بقيمة المصالح محل الخصومة. [82]

كما تختص على وجه الخصوص بالفصل في :

الدعاوي العينية العقارية

المنازعات التي تقع على الأرض : التصرف ، الاستعمال ، الاستغلال ، التنازل ، الهبة ، الشفعة ، الحيازة ، الاستحقاق ، الارتفاع ، الانتفاع ، القسمة ، المنازعة المتعلقة بالوقف العقاري [83]

و تنعقد ولاية القضاء الإداري للفصل في المنازعات العقارية بالنظر إلى تدخل الدولة باعتبارها جهة مالكة أو مسيرة للأملاك الدولة ا وان العلاقة التعاقدية تشمل احد طرفيها أو أطرافها مؤسسة عمومية ذات صبغة إدارية.[84]

و نجد أن المصدر العام لقانون أو الاختصاص النوعي في المادة العقارية هو قانون الإجراءات المدنية و هو ما يتبين في المواد التالية[85] :

المواد 32 إلى 36 من ق ا م و ا : الجهات القضائية العادية

المواد 800-801-802 يوضح الاختصاص النوعي لجهات القضاء الإداري و القانون العضوي 98-02.

القانون العضوي 98-01 المتعلق بمجلس الدولة و الذي خصص المواد 9-10-11 منه

---

[81] محمد الصغير بعلي ، المرجع السابق ، ص 157.
[82] مسعود شيهوب ، المرجع السابق ، ص 36
[83] ليلى زروقي و حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 36.
[84] القانون رقم 84-13 المؤرخ في 1994/06/23 المعدل و المتمم لقانون 20/91 في 1999/12/2 المتضمن النظام العام للغابات .
[85] القانون العضوي 02/98 ، 01/98.

و من خلال هذا اذ يجب على المتقاضي أن يدرك تماما الجهة التي تحولها القانون النظر في دعواه و هو ما تبينه المواد في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية (800-801-802) و هذا بموجب القواعد أو النصوص الخاصة اذ نجد الكثير من القضايا تنتهي دون الفصل في الموضوع و يعود عدم قبولها شكلا لعدم الاختصاص.

و قبل التطرق إلى الاختصاص النوعي في المنازعات العقارية و جب التعريف الاختصاص

- يبحث الاتجاه النوعي في اتجاهين عمودي و أفقي
- فالاتجاه العمودي يقصد به الاختصاص فيما بين الطبقات القضائية للنظام القضائي ( محاكم مجالس)

أما الاتجاه الأفقي يقصد به تقسيم الاختصاص إلى أنواع مختلفة.[86]

## المطلب الأول : المحاكم الإدارية :

بما انه تم تنصيب المحاكم الإدارية فلم تعد جدوى للغرف الإدارية كما كان معمول به في السابق في المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية و المادة 07 مكرر ق ا م.

اذ ذكرت بعض الدعاوي التي لها طابع إداري و لا يختص بها القضاء الإداري و هذا ما تم توضيحه في المادة 802 من قانون ا م و ا.

أين أعطت الاختصاص النوعي لمحاكم القضاء العادي للفصل فيها

كما نجد أن القانون القديم لم يحدد في هذا الباب ما اذا كان الاختصاص النوعي من النظام العام ، أم بخلاف القانون الجديد الذي ذكر انه من النظام العام و هذا ما تم توضيحه من خلال المادة 36 من قانون ا م و ا.

إذن و بخلاف القضاء العادي فان القضاء الإداري في ق ا م و ا لا يعرف تقسيم المحكمة حسب نوع التنازع أو النزاع فالمحكمة الإدارية تختص بالنظر في جميع القضايا أين تكون الدولة أو البلدية أو الولاية أو المؤسسات ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها. [87]

**أ-الدولة :**

---

[86] عبد الرحمان بربارة ، شرح ق ا م و ا الطبعة الاولى ، منشورات بغداوي 2009 الجزائر ص 74.
- عوض الزعبي ، أصول المحاكمات دراسة مقارنة ، الجزء الأول ، الطبعة الثانية ، دار وائل للنشر ، 2006 الأردن ، ص 297.

[87] الدكتور عبد الرحمان بربارة ، شرح ق ا م و ا الطبعة الأولى ، منشورات بغداوي 2009 الجزائر ص 83-91 .

و يقصد بها السلطات الإدارية الممركزة أو المركزية كما هو وارد في المادة التاسعة (09) من القانون العضوي 98-01 و الممثلة في الوزارات و المصالح الخارجية للوزارات على مستوى الولاية كما هو معروف بالمديريات الجهوية.

و توجه الدعوى ضد الوزارات التي تتبعها المديريات و ليس المديرية كون االوزارة تمثل الشخص المعنوي للدولة و يختص بالنظر فيها أي الدعوى مجلس الدولة.

**ب- الولاية :**

حسب القانون الولائي الجديد 07-12 المؤرخ في 21 فبراير 2012 يقصد به جميع الهيئات و الأجهزة القائمة بالتنظيم الولائي و المتمثلة في جهاز المداولة ( مجلس شعبي ولائي ، و جهاز التنفيذ الولائي).

- و كل ما يصدر عن هذه الهيئات من أعمال و قرارات ذات طابع تنفيذي تختص بالنظر فيها المحاكم الإدارية.[88]

**ج- البلدية :**

نظم القانون 11-10 المؤرخ في 3 جويلية 2011 البلدية ، و هي جماعة إقليمية قاعدية في الإدارة المحلية و تشمل أجهزة مداولة ( م ش ب) أو أجهزة تنفيذ ( رئيس م ش ب) ، يكون التمثيل لها أما القضاء من طرف رئيس مجلس الشعبي البلدي في تلك القرارات و الأعمال عن تلك الأجهزة و تختص المحكمة الإدارية بذلك.[89]

**د/ المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية**

تعتبر المؤسسة العمومية أسلوب لتسيير الوقف العام في جانبه الإداري و هي نوعان

- مؤسسات عمومية وطنية
- مؤسسات عمومية محلية

كذلك يمتد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية فيما نص عليه قوانين خاصة كالمنازعات الناتجة عن تطبيق قانون 81-01 المتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة.

---

[88] القانون رقم 08-09 المؤرخ في 23 فيفري 2008.

[89] مسعود شيهوب ، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية نظرية الاختصاص ، الجزء 3 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، طبعة 2005 ، ص 356.

كما يمتد الاختصاص النوعي لكل دعوى ترمي إلى تفسير أو الغاء قرار إداري طبقا للمادة 801 من قانون الإجراءات فقرارهم مبني في اطار تنفيذ قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعبير أو قرار رفض رخصة البناء أو قرار المحافظ العقاري المتضمن رفض إشهار عقد بيع عقار.[90]
كما أن المحاكم الإدارية أول درجة فهي تقبل الاستئناف في جميع قضايا العقار الذي تكون فيه الدولة أو الولاية أو البلدية أو احد المؤسسات ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها.
حيث أن المحاكم الإدارية هي جهات قضائية ذات الاختصاص العام كما أنها تفصل في كل الدعاوي المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة[91]

**- قضايا الاستعمال أمام القضاء الإداري**

وفق المادة 917 من قانون الإجراءات تظهر سلطات قاض الاستعجال فيمايلي :

- امر بوقف تنفيذ قرار إداري يتعلق بالتعدي أو الاستيلاء أو الغلق الإداري و أن هذه الحالات يكون موضوعها عقار.
- يمكن أن يعدل التدابير المتخذة بموجب امر استعجالي آخر.
- يجوز له أن يصدر أوامر على العريضة لا ثبات وقائع مادية كحالة التعدي الإدارة على الملكية الخاصة.[92]

**الاستعجال الإدارة في المادة العقارية أمام المحكمة الإدارية :**

أ-**وقف التنفيذ** : يجوز لأطراف الدعوى طلب توقيف تنفيذ قرار إداري بشرط ثبوت وجود دعوى الغاء يفصل القاضي الطلب وفقا لقواعد الاستعجال بموجب امر قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة

و تفصل فيه نفس تشكيلة المطروح أمامها دعوى الموضوع و ينتهي آثار وقف التنفيذ القرار الإداري بموجب و بمجرد الفصل في الموضوع و لقد نظمت نوع هذا الطلب المواد 833 إلى 837 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية[93]

---

[90] محمد الصخر بعلي ، الوجيز في المنازعات الإدارية ، دار العلوم عنابة ، 2002 ، ص 155 157.
[91] انظر مسعود شيهوب ، المرجع السابق ، ص 362
[92] محاضرة القيت من طرف الأستاذ بن جبلة محمد و علي في اليوم الدراسي حول عقود الترقية العقارية المنظم من طرف جوري كونسيل بوهران ، يوم 12 ماي 2009.
[93] قرار رقم 190541 المؤرخ في 2000/03/29 الصادر عن الغرفة الإدارية

كما تفصل في منازعات قرارات المحافظين العقاريين و هذا ما تؤكده المادة 24 وفق الأمر 75-74 بان الفصل فيها يؤول إلى القضاء الإداري أي المحاكم الإدارية
كما يختص بنزع الملكية المنفعة العامة و نظمها القانون 91-11.[94]
و نلخص من الاختصاص النوعي للمحكمة الإدارية في المجال العقاري إلى القول بان كل المنازعات العقارية التي تكون فيها الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية الإدارية طرفا فيها تخضع للقضاء الإداري و يقع على القاضي المعروض عليه النزاع عملية تكييف القانوني الصحيح طالما أن مسالة الاختصاص لم تعد غامضة و جامدة ، أين اضحى الاختصاص مرنا بحكم القوانين ، أين وجب على القاضي الترتيب عند معيار الاختصاص لتعلقه بالنظام العام.[95]
و رغم ذلك كله فإننا نجد أن مسالة الاختصاص النوعي تتعلق بالنظام العام و تقضي به المحكمة من تلقاء نفسها و في أي حالة و مرحلة كانه عليها الدعوى.
و الفصل في المنازعات العقارية يتطلب إلى جانب الاختصاص النوعي للمحكمة الفاصلة أن تكون المحكمة الفاصلة متخصصة إقليميا و هو ما تطرقنا له في المبحث الأول[96].

## المطلب الثاني : مجلس الدولة

يعتبر مجلس الدولة هيئة مقومة لأعمال الجهات القضائية الإدارية و هو تابع للسلطة القضائية كما يضمن توحيد الإجتماع القضائي الإداري في البلاد ، كما نجد أن مجلس الدولة يتولى مهمة السهر و الحفاظ و إحترام القانون ، كما نجده يتمتع بكامل الإستقلالية في إطار ممارسة إختصاصاته القضائية. [97]

من جهة أخرى يقوم مجلس الدولة بالفصل إبتدائيا و نهائيا في الطعون المتعلقة بالعقارات ضد القرارات التنظيمية أو الفردية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية و الهيئات العمومية و المنظمات المهنية الوطنية . كما يقوم بدور التفسير و فحص مدى مشروعية القرارات التي تكون نزاعاتها من إختصاص مجلس الدولة [98] .

---

[94] ليلى زروقي ، دور القاضي الإداري في مراقبة احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية
[95] خلوفي مجيد ، الدفتر العقاري ، مقال بمجلة الموثق العدد 8 ، ص 6-11.
[96] المادة 2 من القانون العضوي رقم 98-01 المؤرخ في 4 صفر 1419 الموافق 30 مايو 1998 المتعلق بإختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله .
[97] ليلى زروقي و حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 16.
[98] عبد الرحمان بربارة ، شرح ق ا م و ا الطبعة الأولى ، منشورات بغداوي 2009 الجزائر ص 74.

نجد مجلس الدولة أيضا يفصل في القرارات التي تقوم بإصدارها المحكمة الإدارية " الإستئناف " إذ تفصل في جميع الحالات المعروضة أمامها ما لم القانون على خلاف ذلك و هذا ما تبينه المادة 10 من القنون العضوي رقم 98-01 .[99]

مثلا : بالنسبة لإستئناف القرارات الصادرة عن المحاكم الإدارية إبتدائيا .

حيث نجد أن المدعي المستأنف... قد إلتمس الحكم على بلدية الرقيبة ولاية الوادي و ذلك بتعويضه عن قطعة أرض آلت إليه عن طريق والده من الإرث سنة 1975 .

و لإثبات حق الملكية قدم شهادة ممضية من طرف شاهدين أمام الموثق في 1975/07/07 .

حيث بالرجوع إلى هذه الوثيقة فإنها لا يمكن أن تحل محل عقد الملكية بإعتبارها شهادة شهود لا غير و أن هذه الوثيقة لم تحدد مساحة الأرض بدقة و لم تشير أيضا بأنهطريقة آلت إلى مورثه و لم يتم إشهارها وفقا للقانون الذي يثبت ذلك [100] .

مثال 2 :

إذ يلتمس أحد المستأنفين بإلغاء القرار المستأنف و القضاء من جديد يالحكم المستانف عليهم كل فيما يخصه بمواصلة عمليات البيع للقطع الأرضية موضوع النزاع و تحرير عقد بيع .

حيث نجد ان المستانفين ذكر أنهما قدما ملفا في إطار الإستثمار لبناء قاعة للرياضيات كما أنهما تمكنا من الحصول على الموافقة للحصول على قطعة أرضية و قد قاما بتسديد ثمنها .

غير أن المصالح المعنية لم تسلم لهما عقد البيع [101] .

حيث أن المستأنفين يؤسسان إستئنافهما على أحكام المادة 351 من القانون المدني معتبران أن دفع ثمن القطعة الأرضية مع تعيين معالمها لا تعتبر عناصر كافية لإتمام عملية بيع هذا العقار .و لكن حيث أن الأمر يتعلق ببيع عقار .

حيث وفقا للمادة 324 من القانون المدني ، فإن العقود التي تتضمن نقل عقار أو الحقوق العينية عقارية يجب أن تحرر في شكل رسمي مع القيام بدفع الثمن إلى الموثق المعين .[102]

---

[99] محاضرة الأستاذ بن جبلة محمد و علي في اليوم الدراسي حول عقود الترقية العقارية المنظم من طرف جوري كونسيل بوهران

[100] قرار رقم 101/180 المؤرخ في 1995/07/25 غير منشور مجلس الدولة- الغرفة الثانية ..

[101] قرار رقم 866-201 مؤرخ في 2000/06/12 مجلس الدولة الغرفة الثانية غير منشور .

[102] حمدي باشا عمر القضاء العقاري المؤرخ في سنة 2003 عن دار هومة الجزائر .

حيث أن الرسالة المحتج بها أمام مجلس الدولة لا تعد عقد بيع هذا من جهة ، و من جهة أخرى فإن طلب المستأنفين يرمي إلى توجيه أوامر للإدارة الشيء الذي يتخالف كليا مع القضاء المتستقر و كذا مبدأ الفصل الكلي بين السلطات [103] .

**تشكيلة مجلس الدولة :**

إذ نجد أن لمجلس الدولة تشكيلة حسب ما ينص عليه القانون إذ نجده يتشكل من مجموعة من القضاة و كذا المستشارين و كذلك محافظي الدولة بالإضافة إلى مستشارين و ذلك في المهمات الغير العادية .

حسب المادة 20 من القانون العضوي 98-01 فمجلس الدولة يتشكل من القضاة الآتي ذكرهم كالآتي :

- من جهة :
  - رئيس مجلس الدولة .
  - نائب رئيس مجلس الدولة .
  - رؤساء الغرف على مستوى مجلس الدولة .
  - رؤساء الأقسام على مستوى مجلس الدولة .
  - مستشاري الدولة .
- و من جهة أخرى :
  - محافظ الدولة .
  - محافظي الدولة المساعدين [104] .

من جهة أخرى فإن تشكيلة مجلس الدولة المبنية في المادة 20 من القانون العضوي 98-01 يمكن أن تعزز عند ممارسة إختصاصاته الإستشارية بمستشاري دولة من ذوي الإختصاص و هذا في حالات المهمة غير عادة و هذا ما توضحه المادة 21 منه [105] .

و يتم تسيير مجلس الدولة من طرف رئيسه الذي يقوم بالسهر على التنظيم العام لأشغاله و على هذا الأساس نجد أن رئيس مجلس الدولة:

---

[103] المادة 10 من القانون العضوي رقم 98-01 المؤرخ في صفر 1419 الموافق 30 مايو 1996 .
[104] المادة 20 من القانون العضوي رقم 98-01 المؤرخ في 14 صفر 1419 الموافق 30 مايو 1996 المتعلق بإختصاصات مجلس الدولة .
[105] المادة 21. نفس المرجع السابق

1- يمثل المؤسسة رسميا .

2- يسهر على تطبيق أحكام نظامه الداخلي .

كما نجده يقوم بتولي مهمة توزيع المهام على رؤساء الغرف و رؤساء الأقسام و كذا مستشاري الدولة بعد إستشارة المكتب .

3- في حين نجده يمارس جميع صلاحياته المحولة له ضمن النظام الداخلي .

4- في حالة غياب رئيس المجلس أو حدوث مانع له يقوم نائب الرئيس في مجلس الدولة بخلافته [106] كما يقوم نائب الرئيس مجلس الدولة بمهمة التنسيق و متابعته أشغال الغرف و الأقسام ، كما يمكنه القيام بمهمة رئاسة [107]جلسات الغرف .

كما نجد أيضا ان مجلس الدولة يعقد حساباته في شكل غرف و كذا أقسام ، لاسيما في الحالات التي تكون فيها القرار

اذ يقوم مجلس الدولة بعقد جلساته في حالة الضرورة مشكلا من كل الغرف المجتمعة المتخذ بشأنها يمثل تراجعا عن اجتهاد قضائي حسب المادة 30 من القانون العضوي 98-01

و بالنسبة للمنازعة العقارية التي يفصل فيها مجلس الدولة حيث نجد انه لا يمكن لأي غرفة على المستوى المجلس ا واي قسم أيضا الفصل في أي قضية إلا بحضور ثلاث (03) من أعضاء كل منهما على الأقل و يقوم رئيس مجلس الدولة بتراس أي غرفة من الغرف و الأقسام على مستوى المجلس اذ اقتضت الضرورة ذلك.

---

[106] المادة 22 من القانون العضوي رقم 98-01 المؤرخ في 14 صفر 1419 الموافق 30 مايو 1996 المتعلق بإختصاصات مجلس الدولة

[107] أنظر المادة 23 من القانون العضوي رقم 98-01 المؤرخ في 14 صفر 1419 الموافق 30 مايو 1996 المتعلق بإختصاصات مجلس الدولة

# الفصل الثالث

## الفصل الثالث : تنازع الاختصاص في المادة العقارية

يقتضي تنازع الاختصاص أي يعرض على قاضي القسم العقاري أو القاضي الإداري نزاع يتعلق بالميدان العقاري ، فيقوم احدهما بصفة تلقائية أو بطلب من الأطراف المتنازعة التصريح بعدم الاختصاص ، أو يدفع أمامه بعدم الاختصاص و يستمر بالنظر فيه فيقوم الطرف الثاني في النزاع برفع دعوى جديدة أمام الجهة القضائية الثانية

هذه الأخيرة تقوم بالفصل في النزاع فيصدر حكمان تناقضان ، و يعود سبب ذلك في غالب الأحيان إلى ما يشوب النصوص المتعلقة بالسلطة القضائية و تقسيماتها من قصور و رغبة كل جهة قضائية توسيع وظيفتها و مد سلطتها و تقليصها تبعا لتقديرها.

إضافة إلى ذلك صدور تشريعات تمس جوهر الروابط القانونية القائمة ، أو أسس تكوين الأشخاص الاعتبارية ، أو تغيير صفات بعض المعاملات القانونية.[108]

و انطلاقا من المادتين 152و 153 من دستور 1996 و المواد 15 إلى 18 من القانون العضوي 98-03 المتعلق بمحكمة التنازع ، نستخلص أن اختصاص محكمة التنازع خاص و محدد قانونا ، يقتصر على حل مسالة التنازع الاختصاص بين درجات القضاء العادي (قسم عقاري) و القضاء الإداري ( في المجال العقاري) دون التطرق إلى موضوع الدعوى المنشورة أمامها إلا في حالة ما اذا كان النظر في الموضوع ضروري لتحديد الجهة القضائية المختصة و يبرز تنازع الاختصاص اجه تنازع مختلفة و هما التنازع الإيجابي و الثاني هو التنازع الإيجابي

### أولا : التنازع الإيجابي:

عرفت المادة (16) من القانون 03/98 المؤرخ في 3 جوان 1998 المتضمن اختصاصات محكمة التنازع و تنظيمها و عملها ، تنازع الاختصاص الإيجابي بانه قضاء جهتان قضائيتان أحداهما خاضعة للنظام القضائي العادي و الأخرى خاضعة للنظام القضائي الإداري ، باختصاصها في نفس النزاع.[109]

---

[108] نصري دحو بوزيان ، اختصاص القاضي الإداري في المنازعات التي تكون فيها الإدارة طرفا مذكرة تخرج المعهد الوطني للقضاء ، الجزائر ، 2001-2003 ، ص 33.

[109] نصيرة دحو ، بوزيان اختصاص القاضي الإداري في المنازعة التي تكون فيها الإدارة طرفا

و يقصد بنفس النزاع عندما يتقاضى الأطراف الصفة أما جهة أدراجه و أخرى قضائية و يكون الطلب مبنيا على نفس السبب و نفس الموضوع المطروح أمام القاضي.

و عليه تتمثل شروط وجوب تنازع الاختصاص الإيجابي في [110]:

- تصريح مزدوج بالاختصاص في نزاع واحد.
- صدور قرارات قضائية نهائية من طرف جهات القضاء و جهات القضاء الإداري.

أي يكون موضوع القرارين القضائيين يتعلق بنفس النزاع (وحدة الأطراف ، السبب، الطلب).

**ثانيا : التنازع السلبي:**

يعرف تنازع الاختصاص السلبي بانه نزاع أي تنازع ناتج عن تصريح القضاء الإداري و القضاء العادي بعدم اختصاصهما اتجاه قضية واحدة.[111]

و نصت المادة 16 من القانون 03/98 انه يكون تنازع في الاختصاص عندما تقضي جهتان قضائيتان أحداهما خاضعة للنظام القضائي العادي و الأخرى خاضعة للنظام القضائي الإداري بعدم اختصاصها في نفس النزاع.

و تمثل صورة التنازع السلبي الصورة المبسطة و الأكثر حدوثا في الواقع العملي و يحق لكل طرف صدر في مواجهته حكمان متتاليين من جهتي القضاء العادي و القضاء الإداري بعدم الاختصاص اللجوء إلى محكمة يطلب فيه الحكم بتعيين الجهة القضائية المختصة [112]

-/ و عليه تتمثل شروط التنازع السلبي في :

1-تصريح مزدوج بعدم الاختصاص

2- صدور أحكام قضائية نهائية من طرف جهات القضاء العادي و جهات القضاء الإداري

3-يجب أن يكون الموضوع القرارين القضائيين يتعلق بنفس النزاع

إذن يتضح من خلال أوجه التنازع المختلفة انه كلا الحالتين : التنازع السلبي أو التنازع الإيجابي يفحص القاضي العادي الفاصل في المسائل العقارية أو القاضي الإداري اختصاصه بالفصل في المنازعة العقارية من عدمه.[113]

---

[110] مذكرة تخرج المعهد الوطني للقضاء ، الجزائر 2001-2003 ص 33

[111] المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 1990/13/22 المتضمن الوكالات العقارية لتسيير و تنظيم الوكالات العقارية

[112] رشيد خلوفي ، المرجع السابق ، ص299

[113] انظر رشيد خلوفي ، المرجع السابق ، ص 299

## المبحث الأول : محكمة التنازع

تعد محكمة التنازع الجهة القضائية الفاصلة في تنازع إختصاص و تستمد أساسها أو مصدر النظام القانوني لها من نصوص قانونية محددة التي أكسبتها خصائص معينة .

و من خلال هذا نتطرق إلى تعريف محكمة التنازع : حيث تعد محكمة التنازع مؤسسة دستورية قضائية ، أسندت لها مهمة ذات طابع تحكيمي تتمثل في الفصل في حالات تنازع الإختصاص التي قد تحدث بين جهات القضاء العادي و جهات القضاء الإداري ، و لا يمكن لها أن تفصل في منازعات الإختصاص بين الجهات القضائية الخاضعة لنفس النظام فهذه الأخيرة تخضع لتنازع الإختصاص بين القضاة و الذي يتم الفصل فيه عن طريق ق إ م و إ و قد نظمت إجراءات تنازع الإختصاص بين القضاة المواد من 205 إلى 213 من ق إ م .

أما القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فقد نظمت في المواد من 398 إلى 403 .

و قد نظم المشرع محكمة التنازع في القانون العضوي رقم 98-03 المؤرخ في 3 يوليو الذي يحدد إختصاصات محكمة التنازع و تنظيمها و عملها .[114]

و قد جاء في نص المادة 2 من القانون 98-03 أن مقر محكمة التنازع يكون في الجزائر العاصمة طبقا لأحكام المادة 93 من الدستور .

كما أنه ألزم في المادة 4 منه أن كل أشغال و مداولات و مناقشات و مذكراه الأطراف تكون باللغة العربية .

### المطلب الأول : الإطار القانوني لها .

يشكل الإطار القانوني لإختصاص محكمة التنازع مجموع النصوص القانونية المتعلقة بأساس أعمال محكمة التنازع و طبيعة إختصاص محكمة التنازع .

**أساس أعمال محكمة التنازع : أساس دستوري**

نجد محكمة التنازع أساس وجودها في نص المادة 152 من الدستور 1996 و التي تنص على " تؤسس محكمة التنازع تتولى الفصل في حالات تنازع الإختصاص بين المحكمة العليا و مجلس الدولة .[115]

---

[114] قرار محكمة التنازع رقم 11 و الذي قررت فيه بأن القرار الصادر عن مجلس الدولة لا أثر له .

و قد أحالت المادة 153 من الدستور عملية تنظيم و إختصاص محكمة التنازع إلى القانون العضوي .

صدر القانون العضوي 98-03 المؤرخ في 03 جوان 1998 المتضمن إختصاصات محكمة التنازع ، تنظيمها ، عملها و قد إحتوى على 34 مادة تنظيمية مصنفة من خمس فصول :

الفصل الأول : أحكام عامة ( 4 مواد ) .

الفصل الثاني : تنظيم تشكيلة محكمة التنازع لأربع مواد .

الفصل الثالث : عمل محكمة التنازع ( 3 مواد ) .

الفصل الرابع : الإجراءات المتبعة أمامها ( 19 مادة ) .

الفصل الخامس : أحكام إنفصالية ( مادة واحدة ) .

و وجه جانب من الفقه إنتقادات للقانون العضوي 03/98 السابق ذكره تتعلق بالنقض من حيث ترتيب المواد و بالنظر للمنهجية و من حيث نقض المواد الضرورية لعمل محكمة التنازع .

و من حيث منهجية القانون العضوي 03/98 المتمثلة في سوء ترتيب و تقسم مواد حسب مواضيع محددة تسهل فهمه .

و نجد أن القانون 03/98 و بالإضافة إلى المواد الموجودة في الدستور و الموجودة في القانون العضوي هناك نصوص قانونية عامة لها علاقة بمحكمة التنازع فهي تشمل النظام القانوني العام و التي يستند عليها في القيام بالإختصاصاتها و هي تتمثل في :

الأمر 65-278 المؤرخ في 16-11-1965 و المتضمن التنظيم القضائي .

الأمر 66-154 المؤرخ في 8-6-1966 و المتضمن ق إ م المعدل و المتمم.[116]

القانون 89-21 المؤرخ في 12-12-1989 المتضمن القانون الأساسي للقضاء المعدل .

القانون 89-22 المؤرخ في 12-12-1989 المتعلق بصلاحيات .

القانون 89-22 المؤرخ في 12-12-1989 بصلاحيات المحكمة العليا .

القانون العضوي 01/98 المؤرخ في 1998/5/30 المتعلق بالمحكمة الإدارية .[117]

---

[115] رشيد خلوفي, القضاء بعد 1996 اجراء قضائي ام مجرد تغيير هيكلة مقال بمجلة ادارة المدرسة الوطنية للادارة ، الجزائر ، العدد 01 سنة 2000 ، ص 49 .

[116] هناك نصوص قانونية لها علاقة بمحكمة البيان هي قانون التنظيم القضائي ، ق ا م و ا المنظم لكل من المحاكم الادارية و مجلس الدولة و المحكمة العليا.

[117] القانون 89-21 المتضمن القانون الأساسي للقضاء المعدل المؤرخ في 12-12-1989

و تتكفل محكمة التنازع بالفصل في تنازع بين المحكمة العليا و مجلس الدولة و يقتصر دور القاضي على حل المسألة جوهريا دون التدخل في موضوع القضية المطروحة أمامه .
إلا في حالة غذا كان النظر في الموضوع ضروري لتحديد الجهة القضائية المختصة كالقضايا التي تطرح مشكل الإعتداء المادي ، الذي يتطلب من قاضي المحكمة التنازع أن يلاحظ وجود الإعتداء المادي قبل تحديد الجهة القضائية المختصة .[118]
كما أن محكمة التنازع لا تختص في النظر في تنازع الإختصاص بين الجهات القضائية التابعة لنفس النظام .
و عليه فإن قواعد إختصاص محكمة التنازع لا يمكن مخالفتها أو الإتفاق على مخالفتها فهي محددة قانونا .[119]

**تشكيل محكمة التنازع :**

لقد تناولت المواد من 5 إلى 10 من القانون العضوي 98-03 المتعلق بمحكمة التنازع أعضاء محكمة التنازع و من خلالها يمكن القول أن تشكيلها يسوده مبدأ التمثيل المزدوج و مبدأ التناوب بين القضاة القضائيين الإداري و العادي و على هذا الأساس تتشكل من عدة أعضاء هم :

- رئيس محكمة التنازع .
- قضاة المحكمة .
- محافظ الدولة .

**1- رئيس محكمة التنازع** :

خلافا للوضع في فرنسا حيث يتولى وزير العدل رئاسة محكمة التنازع فإن رئيس محكمة التنازع في الجزائر يعد قاضيا و الذي يتم تعيينه لمدة 3 سنوات بالتناوب من بين قضاة المحكمة العليا أو مجلس الدولة و هذا ما جاءت في نص المادة 7 من القانون العضوي 03/98 و التي تنص على : " يعين رئيس المحكمة التنازع لمدة 3 سنوات بالتناوب بين قضاة المحكمة العليا أو مجلس الدولة من قبل رئيس الجمهورية بالإقتراح من وزير العدل و بعد الأخذ بعين الإعتبار و بالرأي المطابق للمجلس الأعلى للقضاء .

**2- قضاة المحكمة :**

---

[118] القانون 89-22 صلاحيات المحكمة العليا المؤرخ في 12-12-1989
[119] الموقع الالكتروني ، منتديات الحقوق المتضمن ماهية محكمة التنازع في 2013/04/04 على 13:28.

إضافة إلى رئيس المحكمة تتشكل محكمة التنازع من 6 قضاة نصفهم من قضاة المحكمة العليا أي المستشارين في (القضاء العادي )، و النص الآخر من قضاة مجلس الدولة

( القضاء الإداري ) لتشكيل محكمة التنازع على النحو السابق الطابع التحكيمي لها . و يتم تعيين أعضائها بموجب مرسوم رئاسي صادر من رئيس الجمهورية و هذا ما جاء في المادة 80 من القانون العضوي .

**3/ محافظ الدولة :**

إضافة إلى تشكيل محكمة التنازع المؤلفة من 7 قضاة بما فيهم الرئيس بالمحكمة محافظ الدولة و مساعد له و هذا ما جاء في نص المادة 9 من القانون العضوي و هذا حسب المادة 5 منه [120] يعين قاضي بصفته محافظ الدولة .

و يعين حسب المادة الأولى المذكورة أعلاه في الفقرة الأولى كيفية تعيين مساعد محافظ الدولة .

**4/ كتابة الضبط** : يتولاها كاتب ضبط رئيس من فئة القضاة حسب المادة 10 من القانون العضوي 03/98 .

**المطلب الثاني : اختصاص المحكمة و كيفية عملها:**

لقد نصت المادة 4/142 من الدستور على أن " تؤسس محكمة التنازع تتولى الفصل في حالات تنازع الاختصاص بين المحكمة العليا و مجلس الدولة و مع ذلك فان القانون العضوي 03/98 قد وسع من نطاق ذلك الاختصاص حينما نص في مادة 03 منه على " تخصص محكمة التنازع في الفصل في منازعات الاختصاص بين الجهات القضائية الخاضعة للنظام القضائي العادي و الجهات القضائية الخاضعة للنظام القضائي الإداري حسب الشروط المحددة في القانون السالف الذكر.

و عليه فان اختصاص محكمة التنازع بطال و ينصب على التنازع القائم بين مختلف هيئات القضاء العادي و الإداري المحاكم الإدارية و مجلس الدولة من جهة و المحاكم و المجالس القضائية و المحكمة العليا من جهة أخرى.

و يقتصر دور القاضي على حل المسالة جوهريا دون التنقل في الموضوع القضية المطروحة أمامه.[121]

---

[120] القانون العضوي 98-03 المؤرخ في 03 جويلية 1998 يتعلق باختصاصات محكمة التنازع و تنظيمها و عملها الجريدة الرسمية عدد93.

إلا في حالة ما اذا كان النظر في الموضوع ضروري لتحديد الجهة القضائية المختصة.
كالقضايا التي تطرح مشكل الاعتداء المادي la voie de fait الذي يتطلب من قاضي المحكمة التنازع أن يلاحظ وجد اعتداء المادي قبل تحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل في هذا الاعتداء.[122]

كما أن محكمة التنازع لا تختص في النظر في تنازع الاختصاص بين الجهة القضائية التابعة لنفس النظام.

و يؤول حل مشكل تنازع الاختصاص في المادة العقارية إلى محكمة التنازع يحقق حالة من حالات التنازع المحددة قانونا غير أن حل التنازع أمام محكمة التنازع يكون بناء على اخطرا هذه الأخيرة (أولا) ثم حجية قرارات محكمة التنازع(ثانيا).[123]

**اختصاصها من الناحية العضوية :**

لا تختص محكمة التنازع بالنظر بتنازع الاختصاص بين جهات القضاء الإداري بينهما أو جهات القضاء العادي ، و القضاء الإداري بينهما وفق لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

و لقد نصت المادة 4/152 من الدستور أن " تؤسس محكمة التنازع تتولى بالفعل في حالات تنازع الاختصاص بين المحكمة العليا و مجلس الدولة.

و مع ذلك فان القانون العضوي 98-03 قد وسع من نطاق ذلك الاختصاص ، حينما نص في المادة 03 منه على أن تختص محكمة التنازع في الفصل في المنازعات الاختصاص بين القضاء العادي و الجهات الخاضعة لنظام القضائي الإداري.[124]

**اختصاص المحكمة من الناحية الموضوعية :**

كما هو الحال في فرنسا و مصر فان اختصاص محكمة التنازع بالجزائر يتعلق و ينصب على مختلف صور و أشكال التنازع و مثاله كان يقضي مجلس الدولة باختصاصه في نفس القضية التي تقضي المحكمة باختصاصها فيها أيضا ووحدة النزاع بين الأطراف و الموضوع و قد ورد في المادة 2/16 " يقصد بالنزاع نفسه عندما يتقاضى الأطراف بنفس الصفة أمام جهة إدارية و

---

[121] هناك نصوص قانونية لها علاقة بمحكمة التنازع : هي قانون التنظيم القضائي ق ا م و ا.
[122] رشيد مخلوفي ، المرجع السابق ، ص 198-202 بنصوص الانتقادات وجهة للقانون
[123] رشيد مخلوفي ، المرجع السابق ، ص 198-202.
[124] المادة 152 من الدستور اختصاص محكمة التنازع يكون في حالة التنازع الاختصاص بين المحكمة العليا و مجلس الدولة.

أخرى قضائية و يكون الطلب مبنيا على نفس السبب و نفس الموضوع المطروح أمام القاضي (1 تنازع إيجابي).

و قد نصت المادة 02/17 ق ع على " في حالة تناقض أحكام النهائية و دون مراعاة للأحكام " المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه تفصل محكمة التنازع في الاختصاص و يقوم هذا الشكل اذا توافرت الشروط التالية :

1- صدور قرارين نهائيين عن كل من مجلس الدولة و محكمة النقض فعلا في نفس النزاع

2- أن ينصب النزاع علة الموضوع لا على الاختصاص.

و بناءا على النصوص القانونية السالفة الذكر المتعلقة بالنظام و اختصاص المحكمة يمكن القول بان محكمة التنازع تابعة للنظام القضائي و تتمتع بجملة من الاختصاصات تميزها عن بقية المؤسسات الدستورية المستحدثة من قبل دستور 1996 و أهمها :

-أن محكمة التنازع تابعة للنظام القضائي باعتبارها مؤسسة قضائية دستورية مستقلة من جهات القضاء العادي و القضاء الإداري ، و ليست مؤسسة إدارية تقع خارج هرمي النظامين القضائيين الإداري و العادي و لذا فهي لها وضع متميز و مكانة خاصة

و من اهم خصائص أن أعضائها يسودها مبدا التناوب و التمثيل المزدوج بين قضاء القضاء العادي و قضاء القضاء العادي.[125]

**عمل محكمة التنازع**

تتلخص قواعد سير محكمة التنازع فيما نصت عليه المادتان 12 و 13 من القانون العضوي 03/98 اللتان جاء فيها انه لصحة مداولان محكمة التنازع انه يجب أن تشكل من 5 أعضاء على الأقل من بينهم عضوان من المحكمة العليا و عضوان من مجلس الدولة برئاسة رئيس محكمة التنازع ، و في حالة حدوث مانع لحضور هذا الأخير يخلفه قاضي الأكثر أقدمية دون أن تبين مصدر انتمائه.[126]

اذ يحتمل أن يكون القاضي اكثر أقدمية لا ينتمي للجهة القضائية التي تراس محكمة التنازع و هذا لا يخدم مبدا التناوب خاصة انهم كلهم خاضعين للقانون الأساسي للقضاء ، و عليه فانه من

---

[125] المادة 152 من الدستور ان اختصاص محكمة التنازع يكون في حالات التنازع بين المحكمة العليا و مجلس الدولة بينما نصت المادة 03/28 يقرر ان محكمة التنازع تفصل في منازعات الاختصاص بين الجهات القضائية الخاضعة لجهات القضاء العادي و الخاضعة لجهات القضاء الاداري.

[126] Chouvel François m les cas des partage du tribunal des conflits paris ecnoma édition 1984 p 162.

الأفضل لفكرة التناوب في حالة وجود مانع لرئيس محكمة التنازعان يخلفه القاضي الأكثر أقدمية ضمن القضاة الممثلين لنفس الجهة التي ينتمي اليها الرئيسي أما المواد 27-28-29 من القانون العضوي 03/98 فنصت على أن محكمة التنازع تعقد جلستها :

بدعوى من رئيسها و هو الذي يسهر على ضبط الجلسة[127]

كما تفصل في الدعاوي المرفوعة أمامها بمقتضى قرارات تتخذ بأغلبية الأصوات ، و في حالة المادتان 14/13 من القانون ع نقوم بـــ:

إعداد النظام الداخلي لمحكمة التنازع و الموافقة عليه إلى أعضائها و الذي نحدد كيفية عملها خاصة استدعاء الأعضاء و توزيع الملفات و كيفية إعداد التقارير.

إذن من خلال هذا نجد أن محكمة التنازع لا تختص بالنظر في تنازع الاختصاص بين جهات القضاء الإداري فيما بينهما اذ يخضع الأمر بهذا الصدد إلى أحكام تنازع القضاة طبقا لقانون الإجراءات المدنية.

[127] دحو نصيرة (ز) بوزيان ، مرجع السابق ، ص 38.

**المبحث الثاني : إجراءات حل تنازع الاختصاص في المادة العقارية :**

تتكفل محكمة التنازع بالفصل في تنازع الاختصاص بين المحكمة العليا و مجلس الدولة.

و يقتصر دور القاضي على حل المسالة جوهريا دون التدخل في موضوع القضية المطروحة أمامه.[128]

إلا أن في حالة ما اذا كان النظر في الموضوع ضروري لتحديد الجهة القضائية المختصة كالقضايا التي تطرح مشكل الاعتداء المادي la voie de fait الذي يتطلب من قاضي محكمة التنازع أن يلاحظ وجود الاعتداء المادي قبل تحديد الجهة القضائية المختصة.

كما أنها لا تختص في النظر في تنازع الاختصاص بين الجهات القضائية التابعة لنفس النظام.

و عليه فان قواعد اختصاص محكمة التنازع لا يمكن مخالفتها فهي محددة قانونا.[129]

و يؤول حل مشكل تنازع الاختصاص في المادة العقارية إلى محكمة التنازع يتحقق من حالات التنازع المحددة قانونا.

غير أن حل التنازع أمام محكمة التنازع يكون بناء على اخطرا هذه الأخيرة ثم حجية قرارات محكمة التنازع

**المطلب الأول : كيفية اخطرا محكمة التنازع**

يتم اخطرا محكمة التنازع بطريقتين حددهما القانون العضوي 03/98 المتضمن اختصاصات محكمة التنازع هما

رفع الدعوى أو عن طريق الإحالة.

**أ/ رفع الدعوى : العريضة و شروطها**

نصت المادة 17 من القانون العضوي 03/98 اطراف النزاع دون غيرهم يرفع دعواهم أمام محكمة التنازع.

و يقصد بالأطراف المدعي و المدعى عليه ، المدخل في الخصام ، و المعترض ضد الحكم بعدم الاختصاص الذي لهم اجل شهرين تسري ابتداءا من اليوم الذي يصبح فيه القرار الأخير غير قابل لأي طعن أمام الجهة القضائية سواء العادية و الإدارية.

و يشترط لرفع الدعوى أمام محكمة التنازع

---

[128] رشيد مخلوفي ، المرجع السابق ، ص 198 -202 بخصوص الانتقالات الموجهة إلى القانون العضوي 03/98.

[129] المادة 152 من الدستور ، اختصاص محكمة التنازع بين المحكمة العليا و مجلس الدولة

أن يكون القرارين الصادرين عن جهتين قضائيتين أحداهما خاضعة للقضاء العادي و الأخرى تخضع للقضاء الإداري و أكدت محكمة التنازع ذلك في قرارها رقم 13 غير منشورة المؤرخ في 2001/12/24 [130] نزاع .

أن يكون القرارين منصبان على نفس الموضوع و عرفت محكمة التنازع وحده النزاع في قرارها 13 بقولها : " أن النزاع بين الطرفين تختلف من دعوى إلى أخرى ، الأول يتعلق بمخطط بناء و ترك المسافة القانونية لإستعمال حق في المطل ، أما الثانية تخص طلب إبطال مداولة و عقد إداري يتضمن بيع قطعة ترابية .

و يجب أن تستوفي الدعوى الشروط التالية :[131]

أن تكون العريضة مكتوبة تودع و تسجل بكتابة الضبط طبقا للمادة 19 من القانون 03/98 ..... أن تكون موقعة من طرف محام معتمد لدى المحكمة العليا و لدى مجلس الدولة .

أما بالنسبة للدولة أو السلطات الإدارية المركزية فيجب التوقيع عليها من طرف الوزير أو موظف مؤهل لذلك العمل و بالنسبة للجماعات المحلية الأخرى ( الولايات و البلديات ) و المؤسسات العمومية فإن تمثيلها يكون من الشخص المؤهل قانونا ( الوالي ، رئيس المجلس الشعبي البلدي و المدير ) و إن كان ذلك لا يعفيها من ضرورة تمثيلها بمحام و هذا ما جاء في المادة 20 أن تكون العريضة مرفقة بعدد من نسخ حسب الأطراف الواجب تبليغهم[132] .

-في حالة الإخلال بذلك الشرط تنذر محكمة التنازع من كتابة الضبط أن الطرف المعني لم يقدم النسخ المطلوبة في مدة شهر ، و إلا يترتب عليها عدم قبول العريضة أما بالنسبة للأجل المحدد لرفع الدعوى فنجده يختلف ، فبالنسبة لحالات و أنواع التنازع الثلاث ( تنازع إيجابي ، تنازع سلبي و تناقض الأحكام فرفع الدعوى أمام محكمة التنازع في أجل شهرين من تاريخ الذي يصبح فيه القرار الأخير نهائيا أي غير قابل للطعن .

**الإحالة إلى القاضي :**

---

[130] Chouval francois : les cas du partage du tribunal des confits , paris ecnoce France ed 1984 p/62.

[131] دحو نصيرة ، بوزيان ، المرجع السابق ، ص 38.

[132] رشيد خلوفي المرجع السابق ص 202/198 .

نصت المادة 18 من القانون العضوي 03/98 على أنه " إذا لاحظ القاضي المخطر خصومة أن هناك جهة القضائية نصت بإختصاصها أو بعدم إختصاصها و أن قراره سيؤدي إلى تناقض في أحكام قضائية لنظامين قضائيين مختلفين .

و يتعين عليه إحالة ملف القضية بقرار مسبب غير قابل لأي طعن إلى محكمة التنازع للفصل في موضوع الإختصاص .

و قد كانت للغرفة الإدارية لمجلس قضاء الجزائر السابقة في المبادرة إلى هذا الإجراء ، في أول قرار صدر عن محكمة التنازع .[133]

في هذه الحالة تتوقف كل الإجراءات إلى غاية صدور قرار محكمة التنازع و بعد إجراء الإحالة إجراء وقائي و وجوبي كون أن القاضي الإداري و القاضي العادي يبين قناعته و يصل إلى نتيجة هي أن القرار الذي سيصدره يتعارض مع قرار قضائي نهائي سبق و أن أصدره جهة أخرى .[134]

وجب عليه أن لا يصدر قراره ، لأنه لو فعل ذلك أطال عمر النزاع و خالف محتوى المادة 18 .

إن اعتماد المشرع نظام لإحالة محاولة منه إجهاض القرار الثاني قبل أن يظهر للوجود . و قد ألزمت المادة سابقا أعلاه على القاضي تسبيب قراره ، و مر ذلك إطلاع محكمة التنازع على الأسباب التي دفعت القاضي إلى تطبيق لإحالة القضية المعروضة عليه[135] .

كما أن قرار الإحالة الصادر عن القاضي العادي أو القاضي الإداري لا يمس بأصل النزاع و موضوعه ، غايته إستفتاء محكمة التنازع للفصل في الإختصاص .

و هي الحكمة وراء تقرير المشرع عدم قابلية القرار لأن طرف من طرف الطعن .

و أشارت المادة 18 في فقرتها الثانية (02) إلى إلزام كتاب الضبط الجهة القضائية التي أصدرت قرار الإحالة .

إرسال نسخة من القرار بالوثائق المتعلقة بالقضية إلى محكمة التنازع في أجل شهري يسري من تاريخ النطق بقرار الإحالة ، و قد أوردت المادة 19 الفقرة (2) الثانية من نفس القانون الحكم يتعلق بتطبيق القواعد المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية عندما يتعلق الأمر بالإحالة للقضية

---

[133] قرار غير منشور : تطرق له محكمة التنازع رقم 10 المؤرخ في 2002/10/09 .

[134] عمار بوضياف مرجع السابق ص 322 .

[135] عمر بوضياف تعليق على قرار محكمة التنازع رقم (01) المؤرخ في 03/05/2000 مجلس الدولة

نخلص بالقول أنه بمجرد إنكار محكمة التنازع وفق الإجراءات المحددة قانونا ، تنظر في التنازع و تصدر قرارها[136] .

**المطلب الثاني : حجية قرارات محكمة التنازع**

تمر دعوى التنازع بمجرد رفعها أمام محكمة التنازع بجملة من الإجراءات بدءا من تعيين :

1/ المستشار المقرر.

2/ و إنتهاء بصدور القرار .

**1/ تعيين المستشار المقرر :**

و هو إختصاص أحيل لرئيس محكمة التنازع بمجرد إخطاره هذا المستشار الذي يعد تقريرا مكتوبا لدى كتابة الضبط بغرض إرساله إلى محافظ الدولة طبقا لما ورد في المادة 22 من القانون العضوي رقم 03/98 [137].

بعد ذلك تنعقد محكمة التنازع بدعوة من رئيسها أين يتلى التقرير المكتوب علنا ، لتمكين أطراف النزاع تقديم ملاحظاتهم الشفوية ، ثم يستمع إلى مذكرة محافظ الدولة .

و هو ما أشارت له المادتين 25،26 من نفس القانون[138] .

**2/ صدور قرار محكمة التنازع**

نصت المادة 8 من القانون العضوي 03/98 أعلاه أن قرار محكمة التنازع يصدر بأغلبية الأصوات ، و يرجع صوت الرئيسي في حالة التساوي[139] .

و ألزمت المادة 29 محكمة التنازع بوجوب الفصل في الدعاوى المرفوعة أمامها في أجل أقصاه سنة (06 ) أشهر تسري من تاريخ تسجيلها .

و تبلغ كتابة الضبط المحكمة نسخا من القرارات إلى الأطراف المعنية ، و يرسل ملف القضية مرفقا بنسخة من القرار إلى الجهة القضائية المعنية في حالة الإحالة .

و ذلك في أجل شهر من تاريخ النطق بالقرار.

---

[136] عمار بوضياف مرجع السابق ص 214

[137] وردة تعليق على قرار محكمة التنازع رقم 01 المؤرخ في 2000/05/03 مجلس الدولة ، الجزائر ، العدد 02 ص 99 و ما يليها .

[138] عمار بوضياف مرجع السابق ص 341 .

[139] دحو نصيرة المرجع السابق ص 40 .

و تكون قرارات محكمة التنازع غير قابلة لأي طريق من طرق الطعن و ملزمة لقضاة النظامين القضائيين العادي و الإداري ، و أن الإختصاص الذي تقرره لا يمكن إبداء غيره كما أنه يفرض على الهيئات الإدارية .

و نخلص من خلال ذلك أن حل تنازع الإختصاص في المادة العقارية أن الفصل في النزاع يكون بناءا على دعوى قضائية وفقا للشروط القانونية من أطراف النزاع ، أو بناءا على إجراء الإحالة أين تصدر محكمة التنازع قرارها بناءا على الإجراءين السابقين ملزمة في ذلك كلا النظامين القضائيين .

كما نخلص إلى أن محكمة التنازع هي المختصة بضابط الفصل في القضايا أولا و أخيرا .

و تمارس محكمة التنازع عملية الفصل إما بعيدا في حالة تناقض الأحكام النهائية أو قبليا في حالة نظام الإحالة . و تكون قراراتها غير قابلة لأي طعن من الطعون ملزمة في ذلك لقضاة النظامين القضائيين العادي و الإداري .

# الخاتمة

## الخاتمة

تعرضت على صفحات هذه المذكرة إلى تنازع الاختصاص بين القاضي العادي والقاضي الإداري في مجال المنازعة العقارية من خلال النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع والاجتهاد القضائي المكرس من قبل القسم العقاري بالمحكمة العادية و كذا المحكمة الإدارية و كذلك الغرفة الإدارية و الغرفة العقارية بالمحكمة العليا ومجلس الدولة، توسعت في بعض النقاط واختصرت في بعضها حسب الأهمية، وأحسب ذلك إلتزام بمعالجة الموضوع ، خاصة أن الاختصاص القضائي وتوزيعه بين القاضي العادي والقاضي الإداري في مجال المنازعة العقارية مشكل مطروح في إطار الممارسة القضائية المزدوجة.

اتضح من خلال هذا البحث أن كل المنازعات العقارية التي تكون الدولة، الولاية، البلدية، أو إحدى المؤسسات العمومية طرفا فيها، تخضع مبدئيا القاضي الإداري تطبيقا للمعيار العضوي الوارد في المادة السابعة (07) من قانون الإجراءات المدنية إلا ما استثني بنص خاص، ويترتب على ذلك أن يضطلع القضاء الإداري بالفصل في المنازعة المتعلقة بالأملاك الوطنية العمومية مطبقا قواعد وضوابط القانون العام.

أما بخصوص المنازعات الواردة على الأملاك الخاصة فيتقاسم الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري على حد سواء، تأسيسا على معيار القانون الواجب التطبيق.

لكن إلى جانب ذلك كله، فإن المنازعة العقارية ذات طبيعة خاصة بالنظر إلى طرفي المنازعة ذاتها التي قد تشتمل شخصا إداريا عاما وبالنظر للأملاك العقارية محل المطالبة القضائية التي تؤول ملكيتها أو تسييرها للدولة بمفهومها العام.

هذه الطبيعة الخاصة تفرض تنازع في الاختصاص عند الفصل في المنازعة العقارية، أين تتدخل محكمة التنازع باعتبارها ضابط في الفصل في هذا التنازع القائم، بموجب قرارات غير قابلة لأي طعن ملزمة كلا النظامين القضائيين العادي والإداري.

ويتجلى في الأخير أن الكفيل بدرء تنازع الاختصاص هو القاضي نفسه، أين يكون ملزما بالتكييف القانوني الصحيح والسليم للمنازعة العقارية، دون أن يقف على ما قدمه طرفي الخصومة المعروضة عليه، طالما أن مسألة الاختصاص لم تعد جامدة، خاصة أن المشرع الجزائري أكمل المادة السابعة (07) بالمادة السابعة (07) مكرر من قانون الإجراءات المدنية.

مما يجعل الاختصاص القضائي مرنا بحكم القوانين الخاصة والمتشعبة، أين وجب على القاضي العادي أو الإداري التريث عند التصريح باختصاصه النوعي أو عدم اختصاصه بالفصل في المنازعة العقارية.

فالميدان العقاري الحالي يعتريه التناقض، التضخم وعدم التجانس بالنظر للقوانين العقارية المنظمة له، جعل منها صعبة الفهم والتطبيق، وترتب عنها فشل كل محاولات الدولة في تطهير العقار، فلم تتحقق إصلاحات السياسة العقارية فبقي العقار يتأرجح بين التشريع والقضاء.

وكان من المفروض، توخي المشرع الدقة في سن تلك القوانين المنظمة لهذا الميدان إلى درجة الوضوح، لإزالة كل غموض يعتري تطبيق هذه النصوص، ضمانا لملكية الدولة والأفراد، خاصة أن الدولة الجزائرية أخذت بالتوجه الاقتصادي الحر الذي يشكل العقار أهم دعامة من دعائمه.

انعكس كل ذلك على القضاء الجزائري المزدوج، وطرح مشكل التناقض في القرارات والاختلاف في التطبيق القضائي للنصوص القانونية، ولم يقتصر الأمر على ذلك بل تعداه إلى تناقض القرارات بين الجهات القضائية لنفس النظام الواحد سواء العادي منه أو الإداري فيما تعلق بالاختصاص القضائي.

يعول على المحكمة العليا ومجلس الدولة باعتبارهما هيئتان قضائيتان مقومتان لأحكام الجهات القضائية التابعة لهما، في إرساء مبادئ واجتهادات قضائية موحدة في مسألة الاختصاص القضائي بما يتلاءم والطبيعة الخاصة بالمنازعة العقارية، دون أن ننسى الدور الذي تلعبه محكمة التنازع في ضبط الإشكالات المتعلقة بتنازع الاختصاص في المادة العقارية باعتبارها الفيصل في ذلك.

# قائمة المراجع

# قـــــائمـــة المـــــــراجـــع

**أولا- المؤلفات**
**أ- باللغة العربية :**


1. ابن خلدون، المقدمة، الدار التونسية للنشر، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزء الأول،1984.
2. الغوثي بن ملحة، القانون القضائي الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الثانية2000.
3. رشيد خلوفي، القضاء الإداري تنظيم واختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2002.
a. عمر حمدي باشا ، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر طبعة 2002.
4. عوض الزعبي ، أصول المحاكمات دراسة مقارنة ، الجزء الأول ، الطبعة الثانية ، دار وائل للنشر ، 2006 الأردن
5. عمار بوضياف، النظام القضائي الجزائري، دار الريحانة للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2003.
6. عمر حمدي باشا ، ليلى رزوقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، طبعة 2003.
7. مصطفى أبو زيد فهمي، القانون الإداري، ذاتية القانون الإداري، الدار الجامعية للنشر والطباعة، القاهرة، 1993.
8. مسعود شيهوب، المبادئ العامة في المنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 1999.
9. محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، طبعة 2002.

**ب- باللغة الفرنسية :**

1- FRANÇOIS CHOUVEL : Les Cas Du Partage Du Tribunal Des Conflits, Paris Economa, .France.éd1984.

## ثانيا- الرسائل والمذكرات

1- نصيرة دحو ( ز ) بورنان، اختصاص القاضي العقاري في المنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها، مذكرة تخصص عقاري، الدفعة الثانية، المعهد الوطني للقضاء2001-2002.

2- سماعين شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية ، رسالة ماجيستير ، كلية الحقوق بن عكنون جماعة الجزائر 1998.

## ثالثا- المقالات

1. بن جبلة محمد و علي في اليوم الدراسي عن الترقية العقارية في 22 ماي 2009
2. رشيد خلوفي، القضاء بعد 1996 إصلاح أم مجرد هيكلة؟ مجلة إدارة، المدرسة الوطنية للإدارة، الجزائر، العدد الأول سنة 2000.
3. عبد الرحمان بربارة ، شرح قانون الاجراءات المدنية و الادارية 2009
4. عمر زودة، تعليق على قرار محكمة التنازع رقم 01، مجلس الدولة، الجزائر، العدد 02 سنة 2002.
5. ليلى زروقي، صلاحيات القاضي الإداري على ضوء التطبيقات القضائية للغرفة الإدارية بالمحكمة العليا، نشرة القضاة، وزارة العدل، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر العدد 54، 1999.
6. ليلى زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية، مجلة مجلس الدولة، العدد 03سنة 2002.
7. مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، مجلة الموثق، العدد 08، سنة 2003.
8. موسى بوصوف ، دور القاضي في المنازعات العقارية، مجلس الدولة 2002.

**المواقع الالكترونية :**

1. موقع منتديات الحقوق ( منتدى الجلفة ) 2013/03/27 على 01:35