

دور القاضي الإداري في تسوية منازعات التقييم العقاري في الجزائر

The role of the administrative judge in settling real estate numbering disputes in Algeria

عائشة غنادرة *

Aicha Ghenadra

جامعة الوادي - الجزائر

University of El Oued, (Algeria)

aicha-ghenadra@univ-eloued.dz

تاريخ الاستلام: 2025/10/19 تاريخ القبول للنشر: 2025/12/14 تاريخ النشر: 2025/12/31

ملخص:

أسس المشرع الجزائري نظام المسح العقاري بموجب الأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ثم نظم المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري. غير أن التطبيق العملي لهذه النصوص أفرز إشكالات عديدة، خصوصاً في مرحلتَي التقييم المؤقت والتقييم النهائي وما ينجر عنها من نزاعات بين الأفراد والإدارة. تهدف هذه الدراسة إلى بيان دور القاضي الإداري في تسوية هذه المنازعات، من خلال تحديد الإطار القانوني لمنازعات التقييم العقاري وشروط قبولها وإجراءاتها، ثم تحليل سلطات القاضي الإداري في فحص مشروعية قرارات التقييم وإمكانية إلغائها أو تعديلها. اعتمد البحث المنهج الوصفي التحليلي، مدعماً بنصوص قانونية وأحكام قضائية حديثة، وانتهى إلى جملة من النتائج والتوصيات الرامية إلى توحيد الاختصاص، وتدعيم الرقمنة العقارية، وتحديث الإطار التشريعي المنظم للتقييم العقاري.

الكلمات المفتاحية: القاضي الإداري؛ منازعات التقييم العقاري؛ التقييم المؤقت؛ التقييم النهائي؛ السجل العقاري؛ المحافظة العقارية.

Abstract:

The Algerian legislator established the land survey and cadastral registry system under Order No. 75-74 and Executive Decree No. 76-63. However, the practical implementation of these texts has generated several disputes, particularly during the temporary and final numbering stages. This study examines the role of the administrative judge in resolving such disputes by defining their legal framework, conditions of admissibility, and

* المؤلف المراسل.

procedural aspects, while analyzing the judge's authority to review the legality of numbering decisions and annul or amend them when necessary.

The study adopts a descriptive and analytical methodology based on legislation and recent judicial rulings. It concludes with recommendations for harmonizing jurisdiction, digitizing land records, and modernizing the legal framework of cadastral numbering.

Keywords: Administrative judge; cadastral numbering; temporary numbering; final numbering; land registry; administrative litigation.

مقدمة:

يُعدّ نظام المسح العقاري والتقييم من الركائز الأساسية في البنية القانونية التي اعتمدها المشرع الجزائري لضمان حماية الملكية العقارية وتحقيق الأمن القانوني للعقار. وقد جاء هذا النظام بموجب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹، والمُفصّل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، بغرض ضبط الوضعية القانونية للعقارات، وتطهيرها من النزاعات، وضمان توثيقها الرسمي في سجلات الدولة.²

غير أن التطبيق العملي لهذه النصوص كشف عن وجود العديد من الإشكالات القانونية والإجرائية، سواء في مرحلة التقييم المؤقت أو عند الانتقال إلى التقييم النهائي، وذلك بسبب التداخل بين الطبيعة التقنية للمسح العقاري والآثار القانونية المترتبة على قرارات الإدارة في هذا الشأن.

فقد نتج عن ذلك نزاعات بين الأفراد والإدارة حول صحة بيانات المسح أو شرعية قرارات التقييم، مما أفرز واقعاً قانونياً تتقاطع فيه اختصاصات القضاء العادي والإداري، لا سيما في تحديد الجهة المختصة بنظر هذه المنازعات والفصل في مدى مشروعية قرارات التقييم.

ومن هذا المنطلق، يبرز دور القاضي الإداري باعتباره الضامن لتطبيق مبدأ المشروعية، وحماية الحقوق العقارية من التعسف الإداري أو الخطأ في إجراءات التقييم، من خلال فحص القرارات الإدارية الصادرة عن المحافظات العقارية وإمكانية إلغائها أو تعديلها عند الاقتضاء. وتكمن أهمية هذا الموضوع في كونه يُعالج مسألة دقيقة تمس صميم العلاقة بين الإدارة والأفراد، وتستدعي تفعيل رقابة قضائية فعالة تكفل تحقيق التوازن بين مصلحة الدولة في تنظيم الملكية العقارية، وحق الأفراد في حماية أملاكهم الخاصة.

وتمثل إشكالية البحث في السؤال الرئيس الآتي: إلى أي مدى يمارس القاضي الإداري سلطاته في تسوية منازعات التقييم العقاري؟ وما حدود هذه السلطة في ضوء النصوص القانونية والاجتهاد القضائي الجزائري؟

وللإجابة على هذه الإشكالية، اعتمد البحث المنهج الوصفي التحليلي المدعوم بالمقارنة القانونية والاجتهاد القضائي، وتم تقسيمه إلى مبحثين أساسيين:

- المبحث الأول: دور القاضي الإداري في تسوية الجانب الشكلي لمنازعات التقييم العقاري.
- المبحث الثاني: دور القاضي الإداري في تسوية الجانب الموضوعي لمنازعات التقييم العقاري.

المبحث الأول:

دور القاضي الإداري في تسوية الجانب الشكلي لمنازعات التقييم العقاري.

يتعلق الجانب الشكلي لمنازعات التقييم العقاري بمجموعة الإجراءات القانونية التي يقوم عليها قبول الدعوى أمام القضاء الإداري، والتي تُعد الضمانة الأولى لاحترام مبدأ المشروعية، وضمان فعالية الرقابة القضائية على تصرفات الإدارة.

ذلك أن الدعوى الإدارية، بما في ذلك الدعاوى المرتبطة بالتقييم العقاري، لا تُقبل ولا يُفصل فيها إلا بتوافر شروطها الشكلية والموضوعية وفقاً لما نص عليه قانون الإجراءات المدنية والإدارية. ويظهر في هذا الإطار دور القاضي الإداري في مراقبة مدى استيفاء الدعوى لتلك الشروط منذ تسجيلها إلى غاية الفصل فيها، مما يمنح الجانب الشكلي أهمية محورية في تحديد اختصاص القضاء الإداري وضبط مسار المنازعة العقارية.

وللإحاطة بهذا الدور، سيتم تناول الإطار المفاهيمي لمنازعات التقييم العقاري وشروط تدخل القاضي الإداري لقبولها، ثم الإجراءات التي تحكم سير التقاضي في هذه المنازعات.

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لمنازعات التقييم العقاري وشروط تدخل القاضي الإداري لقبولها
تُعد الإحاطة بالطبيعة القانونية لمنازعات التقييم العقاري مدخلاً جوهرياً لفهم الأساس الذي تستند إليه سلطة القاضي الإداري في النظر والفصل فيها.³

فإذا تبين أن النزاع يتمحور حول قرار إداري صادر عن هيئة خاضعة لأحكام القانون العام، انعقد الاختصاص فيه للقضاء الإداري، أما إذا تعلّق بحقوق خاصة بجثة بين الأفراد، فإن الاختصاص ينعقد للقضاء العادي.⁴

ومن هنا، تتجلى أهمية هذا المطلب في تبيان مفهوم منازعة التقييم العقاري وتحديد شروط قبول الدعوى الإدارية بشأنها.

الفرع الأول: المقصود بمنازعة التقييم العقاري

تُعَرَّفُ منازعة التقييم العقاري بأنها كل طعن يُقدَّم ضد القرار الإداري الصادر عن الجهة المختصة بعملية المسح العقاري أو التقييم، سواء تعلق الأمر بالتقييم المؤقت أو بالتقييم النهائي، متى نتج عن هذا القرار مساس بحقوق الأفراد أو بسلامة الوضعية القانونية للعقار.

وغالباً ما تنشأ هذه المنازعات بسبب أخطاء مادية أو تقنية تقع أثناء عمليات المسح أو عند إيداع وثائق التقييم، كحالة تسجيل العقار باسم غير مالكة الحقيقي، أو الخطأ في تحديد المساحة أو الحدود، أو إدراج العقار ضمن أملاك الدولة عن طريق الخطأ.⁵

وتُعد دعوى التقييم العقاري وسيلة قانونية تهدف إلى حماية الحقوق العينية المشهورة، من خلال تمكين القاضي الإداري من بسط رقابته على مشروعية القرارات الصادرة عن المحافظ العقاري أو مصالح المسح، ضماناً لاحترام مبدأ المشروعية الإدارية.⁶

ويُستخلص الطابع الإداري لمنازعات التقييم العقاري من كونها تتعلق بقرار صادر عن سلطة عمومية في إطار تسيير مرفق عام ذي طبيعة إدارية.

وقد كرس القضاء الإداري الجزائري هذا المبدأ في العديد من أحكامه، معتبراً أن قراري التقييم المؤقت والنهائي يُعدّان عمليتين إداريتين يجوز الطعن فيهما بالإلغاء أمام القضاء الإداري متى ثبت تجاوز الإدارة لحدود سلطتها.⁷

الفرع الثاني: شروط تدخل القاضي الإداري لقبول الدعوى

يشترط لقبول دعوى التقييم العقاري أمام القاضي الإداري توافر جملة من الشروط الشكلية والموضوعية.

فمن حيث الصفة والمصلحة، يجب أن يكون للمدعي مركز قانوني شخصي ومباشر يتأثر بالقرار محل الطعن، سواء بصفته مالكاً للعقار أو صاحب حق عيني عليه، وذلك تطبيقاً لأحكام المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁸

أما بالنسبة للقرار المطعون فيه، فيُشترط أن يكون قراراً إدارياً نهائياً صادراً عن جهة مختصة قانوناً، كالمحافظ العقاري أو مديرية المسح العقاري.⁹

وفيما يخص آجال الطعن، تُرفع الدعوى خلال أجل أربعة أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي بالقرار أو من تاريخ العلم به، طبقاً لما نصّت عليه المادة 829 من القانون ذاته.¹⁰

وقد أكدت المحكمة العليا، بموجب قرارها رقم 1324283 المؤرخ في 16 سبتمبر 2021، أن قرار التقييم المؤقت الصادر عن مصلحة المحافظة العقارية يُعد قراراً إدارياً نهائياً قابلاً للطعن بالإلغاء إذا شابه عيب تجاوز السلطة أو خالف أحكام المرسوم التنفيذي رقم 63-76.¹¹ وهو ما يكرس خضوع أعمال الإدارة العقارية لرقابة القضاء الإداري، ضماناً لحماية الحقوق العينية المشهورة وصوناً لمبدأ المشروعية.

المطلب الثاني: إجراءات التقاضي في منازعات التقييم العقاري

تتجلى فعالية القضاء الإداري في حماية الحقوق العقارية من خلال سلامة الإجراءات المتبعة في نظر المنازعات المرتبطة بالتقييم العقاري، إذ إن احترام القواعد الإجرائية يشكل ضماناً أساسية لتحقيق العدالة الإدارية وترسيخ مبدأ المشروعية.¹² وتمثل هذه الإجراءات في مراحل متتابعة تبدأ بقيد الدعوى وتبليغها، لتصل بعد ذلك إلى مرحلة التحقيق والفصل في موضوع النزاع.

الفرع الأول: قيد الدعوى وتبليغها

تُرفع دعاوى التقييم العقاري أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً، استناداً إلى معيار موقع العقار محل النزاع، ويُقيد ملف الدعوى بعد استيفاء الشروط الشكلية وتسديد الرسوم القضائية المقررة قانوناً. ويُحال الملف بعد ذلك إلى القاضي المقرر الذي يتولى فحص مدى اكتمال الدعوى من الناحية الشكلية والإجرائية قبل مباشرتها. وبمجرد قيدها، تُبلغ الإدارة المعنية -ممثلاً في المحافظ العقاري أو مديرية المسح- بعريضة الدعوى بواسطة المحضر القضائي، بما يتيح لها تقديم مذكرة جوابية تتضمن دفعها وأسانيداً قانونية داخل الآجال المحددة.¹³

ويُعد هذا الإجراء ضماناً أساسية لتكريس مبدأ المواجهة بين الخصوم وصون حقوق الدفاع في إطار المنازعات الإدارية ذات الطبيعة العقارية.¹⁴

الفرع الثاني: سير التحقيق والفصل القضائي

يقوم القاضي الإداري، بعد استلام المذكرات والمستندات، بدراسة ملف الدعوى، وله أن يصدر أمراً بعدم إجراء التحقيق إذا تبين أن القضية جاهزة للفصل من الناحية القانونية.¹⁵ كما يُحال الملف إلى محافظ الدولة لتقديم التماساته، ويتم تبليغ الأطراف بتاريخ الجلسة، تطبيقاً لأحكام المادة 852 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي أوجبت على القاضي إخطار الخصوم بتاريخ اختتام التحقيق قبل الجلسة بخمسة عشر يوماً على الأقل.¹⁶

وفي هذا الإطار، قضت المحكمة العليا في قرارها رقم 1206937 المؤرخ في 14 يناير 2021، بأن رفع الدعوى خارج الآجال القانونية بعد تبليغ محضر عدم الصلح يُعد سبباً لعدم القبول شكلاً، وهو ما يعكس تشديد القضاء الإداري على احترام الشكليات الإجرائية كضمانة لاستقرار المعاملات العقارية.¹⁷

ويُستفاد من هذا الاجتهاد أن احترام المواعيد والشكليات القانونية لا يُعد مجرد إجراء شكلي، بل يمثل ضمانة أساسية لمشروعية القرارات الإدارية المتعلقة بالتقييم العقاري وصحة آثارها القانونية.

المبحث الثاني:

دور القاضي الإداري في تسوية الجانب الموضوعي لمنازعات التقييم العقاري

تُعد دراسة الجانب الموضوعي لمنازعات التقييم العقاري من المسائل الدقيقة التي تُبرز بجلاء مدى تدخل القاضي الإداري في حماية الحقوق العقارية، خاصة عندما تكون القرارات الصادرة عن المحافظ العقاري أو مصلحة المسح مشوبة بعيوب شكلية أو مخالفة للقانون. فالجانب الموضوعي لا يقتصر على فحص سلامة الإجراءات الشكلية فحسب، بل يمتد إلى مراقبة المشروعية من حيث مضمون القرار الإداري العقاري ومدى توافقه مع النصوص القانونية والتنظيمية النافذة.¹⁸ ويتجسد دور القاضي الإداري في هذا المجال من خلال سلطته في التحقق من مشروعية القرار الإداري العقاري من جهة، ومن خلال سلطته في تقدير مدى مطابقة مضمونه للواقع القانوني للعقار من جهة أخرى.

وعليه، سيتم تناول هذين الجانبين من خلال المطلبين الآتيين:

المطلب الأول: رقابة القاضي الإداري على مشروعية القرار الإداري العقاري

تُعد الرقابة القضائية الإدارية على القرارات المتعلقة بالتقييم العقاري أداة جوهرية لتكريس مبدأ المشروعية وضمان خضوع الإدارة لأحكام القانون.¹⁹ ويمارس القاضي الإداري هذه الرقابة من خلال فحص جميع عناصر القرار الإداري، من حيث الاختصاص والشكل والسبب والغاية والمحل، بغية التحقق من مدى توافقه مع القواعد القانونية والتنظيمية المنظمة للمجال العقاري.

الفرع الأول: الرقابة على ركن الاختصاص والشكل

يُعد ركن الاختصاص من أهم أركان القرار الإداري، إذ يجب أن يصدر القرار عن سلطة مختصة قانوناً وفي حدود الصلاحيات المقررة لها.²⁰ وفي مجال التقييم العقاري، يتولى المحافظ العقاري صلاحية إصدار قرارات التقييم النهائي استناداً إلى نتائج عمليات المسح وموافقة المصالح العقارية

المختصة، وذلك طبقاً لأحكام المادتين 14 و16 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63.²¹ فإذا صدر القرار عن جهة غير مختصة، أو خالف الإجراءات الشكلية الجوهرية، كعدم تبليغ الأطراف المعنية بنتائج المسح أو تجاوز آجال الاعتراض، اعتبر القرار مشوباً بعيب عدم الاختصاص أو الشكل، ويُلغى وجوباً من طرف القاضي الإداري.²²

وقد أكد مجلس الدولة الجزائري في قراره رقم 170023 المؤرخ في 10 جانفي 2022، أن قرار المحافظ العقاري برفض الترقيم النهائي دون تسبيب قانوني يُعدّ تجاوزاً في استعمال السلطة، لمخالفته مبدأ المشروعية وأحكام المادة 38 من القانون المدني.²³

الفرع الثاني: الرقابة على السبب والمحل والغاية

يمارس القاضي الإداري رقابته كذلك على سبب القرار الإداري ومحلّه وغاياته، إذ يُشترط أن يستند القرار إلى سبب قانوني صحيح ومتطابق مع الواقع، وأن يكون الهدف منه تحقيق المصلحة العامة دون المساس بحقوق الأفراد.²⁴ فإذا كان سبب القرار غير مشروع، كأن تُرفض عملية الترقيم بدافع شخصي أو دون أساس قانوني، أو أن يُبنى القرار على معطيات خاطئة ناتجة عن المسح، فإن القاضي الإداري يقضي بإلغائه لعيب السبب أو الانحراف في استعمال السلطة. وقد نصّ مجلس الدولة في قراره رقم 180234 المؤرخ في 5 ديسمبر 2022 على أن: "القرار الإداري يُعدّ مشوباً بعيب السبب إذا استند إلى وقائع غير صحيحة أثبتتها التحقيق القضائي"، وهو ما طُبّق في قضية ترقيم عقار سكني تم شطبته خطأً من السجل العقاري.²⁵

كما يباشر القاضي الإداري رقابته على الغاية، إذ يتحقق من أن الهدف من القرار يتفق مع المقاصد التي خوّل المشرّع للإدارة إصدار القرار من أجلها، بحيث لا يجوز استعمال سلطة الترقيم العقاري لتحقيق أغراض شخصية أو سياسية أو انتقامية.²⁶

المطلب الثاني: آثار رقابة القاضي الإداري على منازعات الترقيم العقاري

تترتب عن تدخل القاضي الإداري في منازعات الترقيم العقاري مجموعة من الآثار القانونية التي تسعى إلى تحقيق التوازن بين سلطة الإدارة وحقوق الأفراد، وتكريس مبدأ الأمن القانوني للعقار.²⁷ وتتمثل هذه الآثار في إلغاء القرارات الإدارية المخالفة للقانون، أو تعديلها عند الاقتضاء، أو ترتيب المسؤولية الإدارية عن الأضرار الناتجة عنها.

الفرع الأول: الإلغاء والتعديل كجزاء على عدم المشروعية

يتمتع القاضي الإداري بسلطة إلغاء القرارات الإدارية المتعلقة بالتقييم العقاري متى ثبت أنها مخالفة لأحكام القانون أو مشوبة بعيب جوهري يؤثر في مشروعيتها.²⁸

ويترتب على الحكم بالإلغاء زوال القرار بأثر رجعي واعتباره كأن لم يكن، مع إعادة الوضع القانوني إلى ما كان عليه قبل صدوره. وفي بعض الحالات، يمتد دور القاضي إلى تعديل القرار الإداري متى كانت المخالفة شكلية أو غير مؤثرة في جوهره، تجسيداً لمبدأ الملاءمة القانونية²⁹. وقد قضى مجلس الدولة في قراره رقم 156423 المؤرخ في 24 أبريل 2021، بجواز تعديل القرار الإداري العقاري إذا كان العيب شكلياً لا يمس جوهر القرار، تطبيقاً لمبدأ المرونة القضائية في المنازعات الإدارية³⁰.

الفرع الثاني: المسؤولية الإدارية عن الخطأ في قرارات التقييم

تُعَدُّ المسؤولية الإدارية من أهم الآليات القانونية التي تضمن جبر الأضرار الناتجة عن أخطاء الإدارة أثناء تنفيذ عمليات التقييم العقاري³¹. فإذا ثبت أن الضرر ناجم عن قرار إداري غير مشروع — كأن يقع خطأ في تحديد المالك الحقيقي أو يتم إغفال عنصر قانوني جوهري — فإن الإدارة تتحمل المسؤولية وتُلْزَم بالتعويض، وفقاً لأحكام المادتين 124 و125 من القانون المدني³². وقد كرس القضاء الإداري هذا المبدأ في اجتهاداته الحديثة، إذ قضى مجلس الدولة في قراره رقم 174008 المؤرخ في 19 جويلية 2023 بمسؤولية الإدارة العقارية عن الأضرار الناجمة عن قراراتها الخاطئة في مجال التقييم، ولو لم تكن مقصودة، متى توافرت أركان الخطأ والضرر والعلاقة السببية³³.

الخاتمة:

من خلال دراسة موضوع دور القاضي الإداري في تسوية منازعات التقييم العقاري في الجزائر، تبين أن هذا الدور يُعَدُّ محورياً في تحقيق الأمن القانوني للعقار وترسيخ مبدأ خضوع الإدارة للقانون.

فقد أظهر التحليل أن منازعات التقييم العقاري تتميز بطبيعة مزدوجة تجمع بين البعد التقني للمسح العقاري والبعد القانوني للإجراءات الإدارية، مما يجعل تدخل القضاء الإداري ضرورة لضمان التوازن بين متطلبات المرفق العام وحماية حقوق الأفراد.

كما تبين أن القاضي الإداري يمارس رقابة فعالة على أعمال المحافظ العقاري ومصالح المسح، سواء من حيث توافر الشروط الشكلية لقبول الدعوى أو من حيث سلامة القرار الإداري من الناحية الموضوعية.

وأظهرت الدراسة أن القضاء الإداري الجزائري، من خلال أحكامه وقراراته الحديثة، يسعى إلى تكريس حماية الملكية العقارية الخاصة بإلغاء القرارات الإدارية غير المشروعة وتعويض الأضرار الناجمة عنها، بما يحقق الانسجام بين المصلحة العامة وحقوق الأفراد. غير أن هذه الفعالية تبقى رهينة بتطوير المنظومة التشريعية والتنظيمية للمنازعات العقارية، وتعزيز استقلالية القضاء الإداري من جهة، وتحديث آليات التقييم العقاري ورقمنتها من جهة أخرى.

النتائج

1. أثبتت الدراسة أن نظام المسح والتقييم العقاري في الجزائر يقوم على أسس قانونية دقيقة، غير أن التطبيق العملي له يفرز منازعات متكررة بسبب الأخطاء الإدارية والفنية.
2. يتجسد دور القاضي الإداري في بسط رقابته على أعمال المحافظ العقاري ضمانًا لاحترام مبدأ المشروعية، لاسيما في مرحلتَي التقييم المؤقت والنهائي.
3. تُعدّ الدعوى الإدارية لإلغاء قرارات التقييم الوسيلة القانونية الأساسية لحماية الأفراد من التجاوزات الإدارية.
4. يملك القاضي الإداري سلطة تقديرية واسعة تحوّل إلغاء أو تعديل القرارات الإدارية متى ثبتت مخالفتها للقانون.
5. الخطأ الإداري في عملية التقييم يُنشئ مسؤولية تقصيرية على عاتق الإدارة توجب التعويض طبقًا لمواد القانون المدني.
6. ساهم الاجتهاد القضائي الجزائري، خاصة قرارات مجلس الدولة، في تحديد معايير الرقابة القضائية وحدودها في المجال العقاري.
7. رغم التطور الملحوظ، ما تزال بعض الثغرات التشريعية قائمة، خصوصًا فيما يتعلق بتحديد الاختصاص الإقليمي للقضاء الإداري في المنازعات العقارية.

التوصيات:

- 1- ضرورة مراجعة وتحديث النصوص القانونية المنظمة للتقييم العقاري بما يتلاءم مع الرقمنة والتحول الإداري الحديث.
- 2- تعزيز صلاحيات القضاء الإداري في مجال الرقابة على أعمال المحافظات العقارية لضمان الحماية القضائية الكاملة للملكية الخاصة.

- 3- العمل على توحيد الاجتهاد القضائي بين المحاكم الإدارية ومجلس الدولة بشأن مفهوم القرار الإداري العقاري وحدود الطعن فيه.
- 4- إدراج آلية للوساطة العقارية قبل اللجوء إلى القضاء الإداري لتخفيف الضغط على المحاكم وضمان حلول ودية سريعة.
- 5- تطوير التكوين المتخصص للقضاة والإطارات العقارية في مجال المسح والترقيم والتصرف العقاري.
- 6- تعزيز التنسيق بين الإدارات العقارية والقضائية لضمان دقة البيانات وسلامة التقييدات العقارية.

الهوامش:

- 1 - الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 92، الصادر في 14 نوفمبر 1975
- 2 - المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 31، الصادر في 28 مارس 1976.
- 3 - بوشامة، عبد القادر، النظام القانوني للسجل العقاري في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2019، ص. 44.
- 4 - لمزري، محمد، مسح الأراضي وآليات التطهير العقاري في الجزائر، مجلة الأبحاث القانونية والسياسية، جامعة بسكرة، العدد 12، 2018، ص. 127.
- 5 - لمزري، محمد، المرجع نفسه الصفحة نفسها .
- 6 - سعيدان، رزيقة، رقابة القضاء الإداري على أعمال المحافظ العقاري، مجلة العلوم القانونية والإدارية، جامعة وهران 2، العدد 15، سنة 2020، ص. 64.
- 7 - قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، رقم 1324283، بتاريخ 16 سبتمبر 2021، المتعلق بدعوى إلغاء الترقيم المؤقت، منشور بموقع المحكمة العليا الجزائرية.
- 8 - قانون الإجراءات المدنية والإدارية، القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادر في 23 أبريل 2008.
- 9 - المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المصدر السابق.
- 10 - المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المصدر السابق .
- 11 - قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، رقم 1324283، المصدر السابق .

- 12 - براكنشي، عبد المالك، اختصاص القضاء الإداري في منازعات الترقيم العقاري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية والاقتصادية، جامعة الجزائر 1، العدد 2، سنة 2022، ص. 98
- 13 - لمزري محمد، المرجع السابق، الصفحة نفسها.
- 14 - سعيديان، رزيقة، المرجع السابق، الصفحة نفسها.
- 15 - قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.
- 16 - قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر نفسه.
- 17 - قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، رقم 1206937، بتاريخ 14 يناير 2021، المتعلق بمخالفة آجال رفع الدعوى بعد محضر عدم الصلح، منشور بموقع المحكمة العليا الجزائرية.
- 18 - بوشامة، عبد القادر، المرجع السابق، ص 72.
- 19 - براكنشي، عبد المالك، المرجع السابق، ص 101.
- 20 - المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.
- 21 - المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المصدر السابق.
- 22 - قرار مجلس الدولة رقم 170023 بتاريخ 10 جانفي 2022، المتعلق بتجاوز المحافظ العقاري حدود سلطته في قرار الرفض، منشور في مجلة مجلس الدولة، العدد 2، سنة 2022.
- 23 - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، الجريدة الرسمية، العدد 78، المادة 38: "لا يجوز لأحد أن يستعمل حقه استعماراً غير مشروع يضر بالغير".
- 24 - سعيديان، رزيقة، المرجع السابق، ص 69.
- 25 - قرار مجلس الدولة رقم 180234 المؤرخ في 5 ديسمبر 2022، حول بطلان قرار الترقيم بسبب خطأ مادي في المسح، منشور في النشرة القضائية، 2023.
- 26 - بن كريمة، خديجة، المرجع السابق، ص 85.
- 27 - لمزري، محمد، المرجع السابق 130.
- 28 - المادة 902 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.
- 29 - قرار مجلس الدولة رقم 156423 المؤرخ في 24 أبريل 2021، المتعلق بتعديل القرار الإداري العقاري لعبب شكلي غير جوهري.
- 30 - بوشامة، عبد القادر، المرجع السابق، ص. 81
- 31 - براكنشي، عبد المالك، المرجع السابق، ص. 107
- 32 - المادتان 124 و125: تحددان شروط المسؤولية المدنية عن الخطأ والضرر والعلاقة السببية. من القانون المدني الجزائري، الأمر رقم 75-58، مصدر السابق.
- 33 - قرار مجلس الدولة رقم 174008 بتاريخ 19 جويلية 2023، حول التعويض عن أضرار قرارات الترقيم غير المشروعة، منشور في مجلة مجلس الدولة، العدد 3، 2023.