

تأثير تضخم التشريعات العقارية على الأمن القانوني

The impact of inflation of the real estate legislation on legal security

طالب الدكتوراه خادم نبيل

كلية الحقوق والعلوم السياسية، مخبر الأمن الإنساني، جامعة باتنة (الجزائر).

nabil.khadem@univ-batna.dz

تاريخ النشر: 2021/06/07

تاريخ القبول: 2021/05/26

تاريخ الاستلام: 2021/05/14

ملخص:

يعتبر الأمن القانوني من أهم أسس بناء الدولة القانونية، لأنه يعني جودة القانون، وإمكانية الوصول إليه واستقراره، مما يتحقق معه استقرار العلاقات القانونية، وعدم تعرضها للمفاجآت بسبب التغيير الجذري للقوانين.

لذلك، سنحاول من خلال هذه الورقة البحثية توضيح مفهوم هذا المبدأ وطبيعته القانونية، ومعرفة مدى تأثير التضخم التشريعي، والقوانين المالية على الأمن القانوني للتشريعات العقارية بشكل خاص. كلمات مفتاحية: الأمن القانوني، التشريع العقاري، التضخم التشريعي، قانون المالية.

Abstract:

Legal security is considered one of the most important foundation for building the legal state, because it means the quality of the law, the possibility of reaching it and its stability, wich achieves the stability of legal relation, and not being exposed to surprises due to the permanent change of laws.

Therefore, we will try through this resارش paper to clarify the concepte of this principale and its legal natur, and know the extent of the impact of legislative inflation and financial laws, on the legal security of real estate legislation in particular.

Keywords: *legal security; real estate legislation; legislative inflation; finance law.*

مقدمة:

يعتبر الأمن القانوني عماد الدولة القانونية، ومؤدى هذا المبدأ هو التزام السلطات العامة بإصدار تشريعات تتسم بالمعيارية والجودة، وإمكانية الوصول إليها ماديا أو فكريا من خلال كونه واضحا وغير معقد ويمكن للأفراد فهمه بسهولة، وكذلك عدم التغيير المفاجئ له مما يتسبب في انتهاك التوقعات المشروعة للمخاطبين به، وهو ما قد يفقدتهم الثقة بالقانون نظرا لعصفه باستقرار علاقاتهم القانونية.

ويجسد الأمن القانوني غاية القانون التي يسعى لتحقيقها باعتبار أن الأمن إحدى أهم متطلبات الأفراد، ولذلك فهذا فهو يسعى لتأمين القانون من الاختلالات التشريعية والشكلية، لتلافي اللأمن القانوني الذي يصبح القانون فيه عاملا للقلق وعدم الأمان بدل كونه عاملا لليقين وحماية الحقوق الفردية والجماعية. ومن التهديدات التي تعرقل تجسيد الغايات سالفة الذكر مسألة التضخم التشريعي، والذي يمثل وجود عدد هائل من القوانين بمختلف تدرجاتها تعالج نفس الموضوع، مما قد يجعلها متناقضة فيما بينها، وهو ما يؤسس لعلاقة تبادلية بين الأمن القانوني والتضخم التشريعي، وبالتالي فإن الإشكالية المراد معالجتها في هذا المقام تتمثل في:

إلى أي مدى يمكن للتضخم التشريعي في المادة العقارية أن يهدد الأمن القانوني للمخاطبين

بأحكام هذا القانون؟

وتسعى هذه الورقة البحثية لتحقيق ما يلي:

__ محاولة ضبط مفهوم الأمن القانوني من خلال تقديم مختلف التصورات التي قامت بمعالجة هذه الفكرة. إذ أصبح هذا الموضوع مطروحا في الساحة الأكاديمية، وهي حقيقة تكرسها الأرقام إذ أن هذا المصطلح ذكر 3350 مرة في أحكام محكمة العدل التابعة للاتحاد الأوروبي¹

__ تقديم توصيف إحصائي للتضخم من خلال عرض الترسانة التشريعية النازمة لموضوع العقار، وتحديد انعكاسها على الأمن القانوني.

¹ Francesco MARTUCCI, Les principes de sécurité juridique et de confiance légitime dans la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne, Revue de Titre 07, V02, N°05, 2020, <https://cutt.us/PtuRG>, consulté: 08/05/202.

المساهمة في بناء إستراتيجية مستدامة قابلة للإثراء من الباحثين في الميدان العقاري تقوم على استغلال أمثل للملكية العقارية.

وبغية الإجابة على الإشكالية المطروحة، وتحسيذا للأهداف المسطرة تبيننا خطة ثنائية من خلال تفريغها لمبحثين، رصدنا الأول لضبط المفاهيم المتعلقة بالأمن القانوني والتضخم التشريعي، وجعلنا الثاني لدراسة انعكاس التضخم التشريعي في المادة العقارية على الأمن القانوني، مستنديين في ذلك على المنهج التحليلي الذي يسمح بتحليل القوانين والقرارات القضائية ذات الصلة.

المبحث الأول: التأسيس المفاهيمي لفكرة الأمن القانوني.

تعتبر فكرة الأمن القانوني من الأفكار الحديثة التي لا تزال في مرحلة البناء المفاهيمي، وهو ما جعلها تتداخل مع الكثير من المفاهيم ومنها التضخم القانوني الناتج عن تراجع فنيات الصياغة التشريعية، لذلك سنخصص هذا المبحث بعرض المفاهيم المتعلقة بالأمن القانوني (المطلب الأول)، ومن ثم تحديد المفاهيم المرتبطة بالتضخم القانوني (المطلب الثاني).

المطلب الأول: ماهية فكرة الأمن القانوني.

إن الأمن القانوني من الأفكار التي لم يستقر لها الفقه على مفهوم جامع ومانع، و يقف خلف ذلك عوامل كثيرة أهمها اختلاف التصور المرتبط بالفكرة، ولذلك سنخصص هذا المطلب لبيان هذا المفهوم باعتبار ذلك ضروريا لتنظيم المعارف القانونية واستثمارها من خلال التعرض لأهم التعاريف (الفرع الأول)، ومن ثم تحديد الطبيعة القانونية لهذه الفكرة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم الأمن القانوني.

أولاً: المقصود اللغوي.

هو مصطلح مركب وجب تفكيكه لحدوده (مكوناته) الأولية، والوقوف على معنى كل مصطلح ثم إعادة تركيبها لفهم الفكرة في نسقها اللغوي، فهي تتكون من مصطلح الأمن والذي يعني عدم توقع مكروه في الزمن الآتي، وأصله طمأنينة النفس وزوال الخوف"، ويعرف كذلك بأنه: "أمن من يأمن وهي المطمأن غير

الخائف ويتحقق ذلك حينما تسود العدالة¹، ومنه أمان وهي: " الحالة المطمئنة يقال مكان أمان بمعنى مطمئن وهادئ بسبب عدم وجود خطر به، ونقيضه هو اللأمن، وهو حالة من الخوف والفرع تسيطر على الأفراد بسبب الفوضى والاضطراب"²، وأما تعريف القانون فهو يطلق على "كل قاعدة مطردة، بحيث تفيد استمرار أمر معين وفقا لنظام ثابت"³.

وبإعادة دمج المصطلحين نجد أن الأمن القانوني هو: "حالة من الأمان التي تجب مصدرها في استقرار القاعدة القانونية، وبالتالي عدم وجود خطر على الأفراد بسبب القوانين نظرا لحالة الاستقرار التي تعرفها مما يجعل الأفراد مطمئنين تجاهها".

ثانيا: المقصود الاصطلاحي.

لا يزال الأمن القانوني -لحد كتابة هذه الأسطر- محل جدل فقهي بين معترف به ومنكر له، وحتى الذين يُنظرون له فثمة اختلاف كبير في تعاريفهم التي صاغوها لهذه الفكرة، وذلك ما سنتناوله وفق ما يلي: **أ- الاتجاه المعترف بالأمن القانوني:** يرى هذا الاتجاه أن الأمن القانوني تطبيق جوهري لسيادة القانون، ويردون الفضل في الكشف عنه للمحكمة الدستورية الألمانية⁴ باعتبارها السبابة لتبنيه إذ نصت في حكم لها بتاريخ 01 جويلية 1953 على: "أن الأمن القانوني عنصر أساسي و يشكل أهمية مركزية لسيادة القانون، ومفاده وجود معايير قانونية تتصف بالوضوح والبساطة، ووجود مسار إجرائي يمكن التنبؤ به"⁵، ونتيجة لذلك ألزمت المشرع بعدم الخروج عن مقتضياته، وهو بصدد ممارسة الإنتاج التشريعي.

وتأسيسا على هذا القرار أسندت العديد من التعاريف للأمن القانوني منها: تعريف الفقيه Bentham أن "الأمن القانوني مبدأ لحماية المستقبل، ويهدف لتوقع المستقبل، ومقتضاه أن يقوم القانون بقدر الإمكان

¹ أحمد مختار عمر، (2008)، معجم اللغة العربية المعاصرة، المجلد الأول، ط01، عالم الكتب، مصر، ص 122.

² المرجع نفسه، ص 123.

³ عبد المنعم فرج الصده، (1965)، أصول القانون، مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده، مصر، ص 11.

⁴ إن المحكمة الألمانية وإن كان لها الفضل في الكشف عن الأمن القانوني كمفهوم، ولكن لأن العبرة بالمحتويات لا بالمسميات فإن الدارس لتاريخ القانون سيجد أن حمورابي قد نص في مدونته على إبعاد القاضي الذي يغير أحكامه بدون سبب مقنع لمسئ ذلك باستقرار المراكز القانونية، كما نص جوستينيان على وجوب وضوح القوانين، وعدم رجوعيتها ووجوب تناسقها، وتناسقها مع المجتمع، ويمكن استجلاء ذلك بوضوح عند دراسة قوانين حمورابي، و جوستينيان.

⁵Cour Constitutionnelle Fédéral Allemande (Deutsch Bundesverfassungsgericht), BVerfG, Urteil vom 01.07.1953 - 1 BvL 23/51, <https://openjur.de/u/176938.html>, consulté: 08/05/2021. (Paragraphe 93).

بتأمين هذا التوقع"¹، أما Thomas Piazzon فيعرفه بأنه: "المثال الأعلى للموثوقية من خلال إمكانية الوصول للحقوق، والقدرة على التنبؤ بالعواقب القانونية للتصرفات، وتجسيد احترام التوقعات المشروعة للمخاطبين بالقانون"²، أما Démougue فيرى أنه: "المحرك المركزي للريغبات الاجتماعية والاقتصادية والقانونية"³، وفعلا إذ أن الافتقاد لقيمة جوهرية كالأمن ستصرف أنظار الأفراد عن تطوير وضعياتهم القانونية، والاقتصادية إلى البحث عن حلول للأخطار القانونية التي تعيق تطورهم.

ونظرا لصعوبة الركون لتعريف اتفاقي له لجئ بعض الفقهاء إلى مسار آخر، وهو محاولة تعريف الأمن القانون من خلال الوظيفة التي يسعى لتطبيقها (Concept fonctionnel)، والتي تتقارب مع وظيفة مبادئ أخرى، فعرفه Mathieu بأنه: "مبدأ مرتبط بمبادئ أخرى هي عدم الرجعية، وحماية الحقوق المكتسبة، والتوقعات المشروعة، والشرعية فالأمن القانوني مبدأ كلي يشمل المبادئ الفرعية سالفة الذكر"⁴، في حين يراه Moderne أنه: "مصنوفة من المبادئ تشمل مجموع المبادئ الجزئية التي تتوخى تحقيق أهداف متماثلة، ومن بينها: التوقع المشروع، عدم رجعية القوانين والإجراءات الإدارية، ومبدأ استقرار العلاقات التعاقدية، ومبدأ إمكانية الوصول للقانون"⁵، ووفقا لذلك فإن هذه المبادئ تُشكل مؤشرات تسمح بقياس مدى توفر الأمن القانوني من عدمه في أي نظام قانوني.

ولكن أمام تعدد المبادئ الفرعية وصعوبة تعدادها كلها، فقد تم اللجوء لعملية التصنيف، فصنف الفقيهين Aanio و Peczenik هذه المبادئ وفق بعدين شكلي ومادي (موضوعي) مما نتج عنه الأمن القانوني الشكلي الذي يندرج ضمنه: جعل القوانين والأحكام القضائية على وجه الخصوص قابلة للتنبؤ، إذ يجب أن تفي بضرورات الوضوح والاستقرار والقدرة على التنبؤ حتى يتمكن المعنيون من حساب النتائج القانونية لأفعالهم وللإجراءات القضائية بدقة نسبية، أما البعد الثاني فهو الأمن القانوني الموضوعي والذي يشمل

¹ François TULKENS, (1990), la sécurité juridique: un idéal à reconsidérer, in Revue interdisciplinaire d'études juridiques, Vol 24, N° 01, p27.

² Thomas PIAZZON, (2010), La sécurité juridique, doctorat et notariat, Collection de Thèses, Tome 35, Edition Alpha, Defrénois Lextenso éditions, Paris, p 62.

³ René DEMOUGE, (1991), les notion fondamentales du droit privé essai critique, Librairie Nouvelle de Droit et de Jurisprudence, France, p63.

⁴ Brahim DALIL, (2015), Le droit administratif face au principe de la sécurité juridique, Thèse de doctorat en droit, Université de Paris-Ouest Nanterre la Défense Ecole doctorale Droit et Sciences Politiques, p 121.

⁵ ibid, 122.

القبول العقلاني للقواعد القانونية والأحكام القضائية¹، وقد أضيف لهذين البعدين بعد ثالث هو الأمن القانوني الواقعي² الذي يقوم على الكفاءة والفعالية في تطبيق القوانين على النوازل (المستجدات)، ويتجلى هذا البعد في حالة غياب النص إذا يتحول القاضي من مجرد مطبق للنص إلى منشئ له عبر مجموعة من العمليات الذهنية المتناسقة (التكييف، التقدير، التسيب)، سالكا في ذلك منهج العدالة والإنصاف، فالبعد الواقعي يجعل القاضي _أحيانا_ مشرعا للحالات الخاصة.

ب_ الاتجاه المنكر للأمن القانوني: وعلى خلاف الرأي الأول يرى اتجاه ثان أنه لا يمكن الاعتراف بفكرة

الأمن القانوني، ويقف خلف ذلك أسباب عديدة يمكن أن نلخص بعضها فيما يلي:

_ أنه يتأسس استنادا لاحتياجات وهمية ذاتية³ تنطلق من عدم استجابة البدائل القانونية لتطلعات الفرد، أي أنه لا يهدف لتحقيق مصلحة عامة بل ينشئ كوهم في أذهان الأفراد و فقط.

_ أن الأمن القانوني ليس بتلك البساطة التي نتوقعها، لأن تبسيط الأشياء قد يجعل منا ننحرف عن

الدقة المفاهيمية الواجب مراعاتها في هكذا مواقف، وتبعاً لذلك أطلقت عليه الكثير من الأوصاف كثيرا من

الأوصاف من قبيل: أنه غير مؤكد: **incertain**، غازي: **gazeux**، جيد لكل شيء: **bonne à**

tout faire، خطير: **dangereux**، فارغ: **vide de contenu**، ضبابي: **nébuleux**⁴،

_ وفي نفس السياق النقدي انتقد بسبب عدم تمتعه بمفهوم دقيق، إذ يعاني تضخما معياريا في المبادئ

المشكلة له، فهو لا يزال غامضا في محتواه، ومتعدد في معانيه غير محدد في نطاقه⁵، ولذلك يراه البعض مجرد

"وهم مفاهيمي" (*illusion conceptuelle*) ، ويستدلون على ذلك أن التعريفات التي تميزه هي

تعريفات وظيفية تبرز الدور الذي يقوم به، ولا تحدد معناه الدقيق، ويقولون أنه لا يوجد شيء يسمح لنا

¹ Elina PAUNIO, (2013), legal certainty un multilingual EU Law: language, discourse and reasoning at the European Courts Justice, Ashgate Publishing Limited, England, pp, 51_52.

² Ratio Juha, (2013), the principle of legal certainty in EC Law, Springer Science + Business Media Kluwer Academic Published, UK, p 373.

³ Frank JEROME with a new introduction by Brain H. Bix, (2017), Law and the modern mind, Rutledge, p318.

⁴ Helène HARDY, (2019), Le principe de sécurité juridique au sens du droit de la Convention européenne des droits de l'homme. Droit. Université Montpellier Français, pp 1-2.

⁵ Francesco MARTUCCI, op. cite.

بتأكيد أو نفي أن هذه المبادئ الفرعية تنتمي كلها للأمن القانوني أو هناك ما يتعارض معه¹، وهو ما يعني أن فكرة الأمن القانوني لم تستوفي التعريف الدقيق، والذي يسمى التعريف بالحد، والذي يمثل الصورة المثلى للتعريف، ويشكل شرط أساسيا لمئات التعريف ودقته من خلال ضبط تعاريف لا يمكن إدخال عناصر جديدة أو حذف عناصر، إذ أن كل عنصر هو ضروري يختل المعنى بدونه².

وأمام هذا الجدل الذي تتداخل فيه اللغة والفكر والمنطق (فلسفة القانون) وجب علينا القول أن الأمن القانوني، ورغم الانتقادات الموجهة له إلا أن له دور كبير في تكريس سيادة القانون من خلال وجوب تجسيد المشرع للوضوح في صياغته للقواعد والمعايير القانونية، مما يجعلها قابلة للتنبؤ دون تأثير سلبي على المراكز القانونية، كما أن هذه الانتقادات إيجابية لاسيما في ظل حدائته مقارنة مع المبادئ والأفكار القانونية الأخرى مثل عدم رجعية القوانين التي تعود للقانون الروماني، ولذلك وجب عدم إهمال الرأي المنكر، ووجوب استغلاله في إنضاج فكرة الأمن القانوني لا سيما بعد تبوءها مصاف المبدأ الدستوري في الجزائر.

الفرع الثاني: القيمة القانونية للأمن القانوني.

أولاً: في الأنظمة القانونية المقارنة.

أ_ الأنظمة المكرسة للطابع الدستوري للأمن القانوني:

بالعودة للقرارات القضائية نجد أن القضاء الأوروبي كان السباق في الاعتراف بالأمن القانوني، فتنبته محكمة العدل للجماعات الأوروبية (CJUE)، في حكم S.N.U.P.A.T³، وكذلك المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان (C.E.D.H) من خلال حكم Marckx⁴، ليصبح بعد ذلك أحد المبادئ المعترف بها في النظام القانوني الأوروبي، والذي يجب على دول الإتحاد الأوروبي احترامه لا سيما في المنازعات التي تدخل في دائرة اختصاص محكمة العدل الأوروبية، والمحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان، كما نجد أن محكمة النقض البلجيكية⁵

¹ Serge MORARD, (2008), la sécurité juridique en droit public française, une illusion conceptuelle, Revue du notariat, Canada, V 110, N° 2, , p 412.

² فايز محمد حسين، (2011)، دور المنطق القانوني في تكوين القانون وتطبيقه: دراسة في فلسفة القانون، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ص 143.

³ C.J.U.E, 22mars 1961, S.N.U.P.A.T, affaire jointes N° 42 et 49-59.

⁴ C.E.D.H, 13 juin 1979, Marckx c Belgique, affaire N° 6833/74.

⁵ Rapport annuel de la Cour de cassation de Belgique, (2002-2003), p141.

اعتبرته أحد المبادئ الممتازة الواجب على المشرع التقييد بها، وهو بصدد ممارسة الوظيفة التشريعية، كونها تنبع من سيادة القانون.

هذا قضائيا، أما على مستوى المقاربة القانونية فنجد أن البرتغال نصت عليه في المادة 04/282 من دستورها: " يمكن للمحكمة الدستورية أن تحد من آثار الحكم بعدم الدستورية، أو عدم القانونية لمستوى أقل مما هو وارد في الفقرتين 01 و 02 من هذه المادة إذا كان ذلك لازما لأغراض الأمن القانوني، أو لأغراض إقامة العدل أو من أجل الصالح العام على نحو خاص تذكر مبرراته في القرار"¹.

ب_ الأنظمة الراضية للطابع الدستوري للأمن القانوني:

ويتزعم هذا الاتجاه فرنسا فرغم كل المساعي لإضفاء الطابع الدستوري على فكرة الأمن القانوني إلا أن هذا المسعى لم يكمل بالنجاح بعد، ومن بين المبادرات في هذا الإطار نجد:

- 01_ تقرير مجلس الدولة الفرنسي (CEF) عن التضخم المعياري سنة 1991.
- 02_ تقديم مقترح قانون دستوري بدسترة الأمن القانوني² سنة 2001.
- 03_ تقرير مجلس الدولة لسنة 2006 حول تعقيدات القانون والأمن القانوني³.
- 04_ التقرير السنوي لسنة 2013 حول القانون المرن⁴.
- 05_ التقرير السنوي لسنة 2016 حول تبسيط وجودة القانون⁵.

¹ دستور البرتغال 1995 المعدل سنة 2014، متاح على الموقع:

https://constituteproject.org/constitution/Portugal_2005?lang=ar

² M. Jean-Claude CARLE, Proposition de loi constitutionnelle portant reconnaissance du principe de sécurité juridique dans la Constitution, <https://www.senat.fr/leg/pp100-222.html>

³Rapport de CEF de Sécurité juridique et complexité du droit, 2006.

<https://cutt.us/p3cOi>.

⁴ L'étude annuel de CEF de le droit souple, 2013, <https://cutt.us/4RUNi>.

⁵L'étude annuel de CEF de simplification et qualité du droit, 2016.

<https://cutt.us/dVaKB>

وبالرغم من رفض إصباح الطابع الدستوري على الأمن القانوني في النظام القانوني الفرنسي فإنه حري بنا القول أن القضاء ببعديه الإداري والعادي قد اعترفا به، فقد أقر به مجلس الدولة¹ في حكم Ia SOCIETE KPMG، وألغى قانونا لعدم تضمنه أحكاما انتقالية لتعارض ذلك مع الأمن القانوني، كما تبنته محكمة النقض الفرنسية في قرار حديث لها بتاريخ 19 مارس 2020 جاء فيه أن: "مبدأ اليقين القانوني يعني ضمناً أن القواعد الجديدة، ككل، يمكن الوصول إليها ويمكن التنبؤ بها، ويمثل في جوهره الحق في الوصول الفعلي إلى القاضي"²، واعتبرته في حكم آخر "أحد مكونات المحاكمة العادلة"³، وهذه الأخيرة لا يمكن أن تتحقق إلا في ظل قواعد معيارية يمكن التنبؤ بها من خلال تمكين الوصول المادي والفكري لها، وهو ما قد يؤدي للاعتراف له بالصفة الدستورية مستقبلاً.

ثانياً: في المنظومة القانونية الجزائرية

أ_ على مستوى القضاء:

كانت محكمة النزاع السباقة للاعتراف بفكرة الأمن القانوني حيث أصدرت قراراً في 2012/01/09⁴، والذي يمثل أول اعتراف رسمي بالأمن القانوني، ورغم عدم تعريفه صراحة للأمن القانوني إلا أنه يمكن لنا أن نستشف ذلك من خلال فحوى القرار، والذي جعله "جذعاً مشتركاً لمجموعة من المبادئ الثانوية كعدم رجعية القانون، استقرار المراكز القانونية، واحترام الحقوق المكتسبة حيث جعلت المساس بإحداها تهديداً مباشراً للاستقرار والأمن القانونيين".

¹ Conseil d'État décision n° 288460 du 24/03/2006 <https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000008241143/>. Consulté: 09/05/2021.

² Cour de cassation Française, civile, Chambre civile 2, 19 mars 2020, N° 19-12.990, Publié au bulletin, <https://cutt.us/DCcgV>, consulté 08/01/2021.

³ Cour de cassation Française, civile, Chambre civile 2, 19 mars 2020, N° 18-23.923, Publié au bulletin, <https://cutt.us/2vmsg>, consulté 08/01/2021.

⁴ محكمة عدم النزاع، ملف رقم 000114، بتاريخ 2012/01/09، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2012، ص ص 475-468، ص 472.

وتناغما مع هذا المسار أصدر مجلس الدولة قرار بتاريخ 2014/01/09 قرارا ورد فيه أن¹: "الحفاظ على الأمن القانوني للمقررات الإدارية وتفادي منازعة مشروعيتها في وقت جد متأخر يستدعي وجود آجال معقولة للطعن فيها"، وخلص إلى رفض طعن سجل بأمانة ضبط الغرفة الإدارية لمجلس قضاء تيارت بتاريخ 2009/11/08، والذي كان يرمي لإبطال مقرر إداري أُتخذ في 1992/10/21 أي بعد أكثر من سبعة عشرة (17) سنة كاملة، وبالتالي فإن أعلى هيئة للقضاء الإداري في الجزائر جعلت من الآجال المعقولة إحدى المؤشرات التي تسمح بتحقيق الأمن القانوني.

وبناء على ذلك يمكن القول أن ثمة اعتراف صريح من محكمة النزاع، ومجلس الدولة بفكرة الأمن القانوني، بينما المحكمة العليا ورغم عدم إصدارها _حسب علمي_ لقرار حول الأمن القانوني، إلا أن احتفائها² بصور قرار محكمة النزاع سالف الذكر قرينة لتبني الأمن القانوني، وأن الفرصة لم تتح لها بعد للتعبير عن ذلك صراحة، وبدون لبس في أحد قراراتها.

ب_ على مستوى التشريع.

تعتبر سنة 2020 نقطة التحول بالنسبة لفكرة الأمن القانوني في الجزائر، إذ تم تبنيها كمبدأ دستوري بشكل صريح بموجب المادة 4/34 منه: "تحقيقاً للأمن القانوني تسهر الدولة عند وضع التشريع المتعلق بالحقوق والحريات على ضمان الوضوح والاستقرار وسهولة الوصول إليه"³.

وبتحليل هذا النص نجد أن المشرع تبني الأمن القانوني بشكل نسبي، وقصره على التشريعات المتعلقة بالحقوق والحريات دون سواها، كما جعله يقوم على ثلاثية الوضوح، والاستقرار، وسهولة الوصول إليه، وأهم جانباً مهماً هو إمكانية التنبؤ بالنصوص القانونية عند تعديلها، والذي يعد أهم مرتكزات فكرة الأمن القانوني مما يجعل تنبيه للفكرة يشوبه نوع من القصور وجب تداركه.

المطلب الثاني: مفهوم التضخم القانوني.

¹ مجلس الدولة، القرار رقم 072133، بتاريخ 2014/01/09، (م.ي) ضد والي ولاية تيارت، متاح على الموقع:

<https://www.conseildetat.dz>

² راجع في ذلك كلمة العدد الثاني من مجلة المحكمة العليا لسنة 2012، ص 15.

³ المرسوم الرئاسي رقم 20_ 442 المؤرخ 30 ديسمبر 2020، المتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج ر عدد 82، المؤرخة 31 ديسمبر 2020.

يعتبر التضخم التشريعي أهم الأخطار التي تهدد الأمن القانوني لا سيما في شقه المتعلق بالقوانين العقارية، ولذلك سنبين مفهومه (الفرع الأول) ثم نبين أهم العوامل المسببة له (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف التضخم القانوني.

يعتبر التضخم¹ أحد العلل التي تصيب التشريع، وتحدد الأمن القانوني مباشرة، ومناطق هذه العلة "ازدياد عدد القوانين الصادرة كل سنة مما يسبب تكديسا لها مع مرور الزمن، وهو ما يجعل منها صعبة المنال وبعيدة عن الاستقرار"²، كما يمثل التضخم أيضا "كثرة النصوص غير المبررة التي تحكم مسألة معينة، والتي قد تكون مكررة ومتناقضة فيما بينها"، ومرد ذلك هو التشتت التشريعي حيث نجد أحكام الموضوع الواحد متناثرة في قوانين مختلفة، وهو ما يشكل عقبة للوصول لهذه القوانين والإحاطة بها، وبالتالي سلك مسلك يعارضها.

ومسألة التضخم ليست مشكلة جزائية خالصة بل إنها مشكلة عالمية، ونظرا لخطورتها فإنها استدعت تدخل نائب في البرلمان الفرنسي لمسائلة وزير العدل بعد إحصاء 84.619 مادة قانونية، و 233.048 مادة تنظيمية سارية المفعول، ووصف الحالة الفرنسية بأنها تشهد نموا للتضخم التشريعي³، ولو قمنا بعملية إحصاء تقريبية (جزائية) للتشريعات ذات الصبغة العقارية بشقيها الموضوعي والإجرائي فإننا سنجد آلاف المواد القانونية، وعشرات القوانين وسنشير لأهمها فيما يأتي.

الفرع الثاني: أسباب التضخم في التشريعات.

تقف عوامل كثيرة ومتنوعة خلف التضخم القانوني في المادة العقارية، فهي تعود لأسباب تقنية بسبب تعقيدات المواضيع العقارية وتشعبها وتدخلها، وترتبط كذلك بتطور الحياة الاجتماعية، والسياسية التي تطلب تدخلها دائما من قبل المشرع ولذلك سنتناول هذه الأسباب على النحو التالي.

أولا: الأسباب التقنية.

¹ ونقيض التضخم هو الفراغ التشريعي، أي غياب النص القانوني الذي يعالج مسألة معينة، وهو ما يجيز اللجوء لمصادر القانون حسب ترتيبها.

² مجدوب نوال، هاملي محمد، (2019)، العوائق والتحديات التي تعوق تحقق كل من الأمن القانوني ولأمن القضائي، في مؤلف جماعي: الأمن القانوني وتحقيق التنمية، الجزائر، مخبر الدراسات في القانون والأسرة والتنمية الإدارية. ص 172-192، ص 183.

³ M. Damien Regnard, Question écrite n° 12490, plus information voir: <https://www.senat.fr/questions/base/2019/qSEQ191012490.html>, consulté:

27/04/2021

تعتبر الأسباب التقنية أهم عوامل التضخم التشريعي العقاري بسبب الافتقار لفيئات التشريع، وتراجع أبعدياته بشكل عفوي حيناً، وبشكل متعمد أحياناً، ومن بين هذه الأسباب نذكر:

أ_ الإلغاء غير الصريح للقوانين.

فمعظم القوانين الجديدة تنتهي بعبارة عامة تنص على: "إلغاء كل ما يخالف النص الجديد"، ولكنها لا تحدد النصوص المخالفة بدقة إنما تكفي بذكر قانون أو اثنين فقط على سبيل الاستدلال لا على سبيل الحصر، فهي عبارة تلقي بظلال كثيفة من الشك إذ تشير ضمناً لوجود أحكام لأخرى تتعارض مع القانون¹. ويرداد الأمر إرباكاً حينما يجمد النص بتعلية مما يخالف بوضوح مبدأ تدرج القوانين، ومثال ذلك التعلية رقم 01 الصادرة عن رئيس الحكومة، والمؤرخة 2005/03/03، والتي جمدت القانون رقم 87_19 المتعلق بحق الانتفاع، بل ومدت التجميد بأثر رجعي ليشمل عقود انتفاع أبرمت بتاريخ 20 ماي و20 جويلية 2002، والذي تصدى له مجلس الدولة² لكن في شقها المتعلق برجعية القوانين دون أن يثير مسألة انتهاك مبدأ تدرج القوانين الذي يشكل إحدى أسس سيادة القانون، وبالتالي الأمن القانوني.

فالإلغاء الضمني تبعاً لذلك هو خطاب قانوني غير دقيق، مما يحول على عدم قدرة المخاطبين به سواء كانوا مواطنين أو قضاة على معرفة الأحكام التي تحكم موضوعاً معيناً بدقة كبيرة، لأنه نوع من الاستحالة أن يُبحث في الكم الهائل من القوانين، وهو ما يمس منظومة الحقوق والواجبات، مما يستوجب معه تدارك الأمر من خلال تحديد القوانين الملغاة بدقة لأن ذلك مهمة أساسية للصائغ وليس للأفراد.

ب_ الغموض.

ويتمثل الغموض في وقوع حالة التباس تحول دون فهم المقصود الحقيقي من النص القانوني، وهو ما يجعل المشرع يتدخل لتفسير هذا اللبس، ومثال ذلك إصدار تعلية وزارية مشتركة³ من سبعة (07 صفحات)

¹ بلخير محمد آيت عودية، (2018)، الأمن القانوني ومقوماته في القانون الإداري، دار الخلدونية، الجزائر، ص 86.

² مجلس الدولة، القرار رقم 098751، بتاريخ 2015/11/26، (ب. ج) ضد وزير المالية (و.س. ع. ر)، متاح على الموقع:

[/https://www.conseildetat.dz](https://www.conseildetat.dz)

³ تعلية وزارية مشتركة رقم 07 بين وزارة المالية ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية، المؤرخة: 2002/07/15، تعلق ب تعلق بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية للفلاحين بموجب القانون رقم 87_19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987.

في 2002 تتعلق بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية للفلاحين بموجب القانون رقم 87_19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، والتي أُلغيت سنة 2005¹، وبموجبها تم تجميد القانون² سالف الذكر إلى غاية إلغائه بصدور القانون المتعلق بشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة³.

ثانيا: الأسباب الاجتماعية.

باعتبار أن القانون خطاب اجتماعي يسعى لممارسة الضبط على مختلف الأفراد في مجالات المجالات فإنه تبعا لذلك يتأثر بالتغيرات الحاصلة في المجتمع، ويحاول احتوائها فهو المرآة العاكسة للحوادث الاجتماعية كما بقول الفيلسوف باتيفول، والقانون العقاري بالأخص يعتبر مهما لكل الأفراد إذ ينظم مسائل تعينهم بشكل مباشر كالملكية، والسكن، والحيازة، والجوار، والأراضي الفلاحية... فمن الطبيعي أن تساهم الأسباب الاجتماعية في تفاقم التضخم التشريعي العقاري.

ثالثا: الأسباب السياسية.

عادة ما يلجئ السياسيون لاستغلال تغيير القانون باعتباره "الأداة الأسهل والأقل تكلفة"⁴ كما يقول مجلس الدولة الفرنسي، ومثال ذلك عقد الشهرة الذي لم يزد الوضعية العقارية إلا تعقيدا، ثم قانون التحقيق العقاري، والمادة المضمنة في قانون المالية التي تتحدث عن رقمنة قطاعي المسح والشهر العقاري، والتي تبدو مادة موجهة للاستهلاك إذ أن المسح في بعده الورقي لم يكمل للآن فأى بيانات سترقمن، خاصة أن هذه البيانات هي أساس مشروع الرقمنة لتوفير بنك المعلومات العقارية، واستغلالها فيما بعد للاستثمار العقاري، والتنمية الشاملة.

¹ تعليمة وزارية مشتركة بين وزارة المالية ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية، المؤرخة: 2005/03/03، المتضمن إلغاء التعليمات الوزارية المشتركة رقم 07 سألغة الذكر.

² تعتبر هذه الفترة (2005_2010) بمثابة اغتراب تشريعي لهذا القانون إذ أنه نظريا ساري المفعول لكن واقعا مجمد.

³ القانون رقم 10_03، المؤرخ 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46، المؤرخ 18 أوت 2010.

⁴ Rapport de CEF de Sécurité juridique et complexité du droit, op. cite, p 256.

ولابد من القول أن عدم وجود سياسة واضحة لاسيما في ظل النشاط القانوني القائم على نظام شهر مشوه نظرا للانتقائية في اختيار خصائص كل نظام (الشهر الشخصي والعيني) جعل المشرع يعدل بشكل مستمر التشريعات العقارية، وأختار قوانين المالية لهذه التغييرات، والحديث عن مساهمة قانون المالية في التضخم التشريعي العقاري ليس كلاما نظريا لكنه واقع حقيقي نحاجج عليه من خلال الجدول التالي:

السنة	أهم التغييرات التي تضمنها قانون المالية
2010	<p>قانون المالية 09-09: استحدثت مادة جديدة وهي المادة 40 والتي لم يحدد مكانها الدقيق في القوانين العقارية والتي تتحدث عن وجوب تطهير الوثائق المسوكة على مستوى المحافظة العقارية لا سيما التي آلت إلى الدولة بفعل التأميم أو التنازل.</p> <p>قانون المالية التكميلي 10-01: نص على اقتطاع نسبة 5% من الإتاوات المحصلة فعليا من حق الامتياز لصالح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.</p> <p>بطلان كل التصرفات الواردة على العقارات المحينة بحسب المادة 40 من قانون المالية التكميلي، وقرر عقوبة الحبس من سنة إلى خمس سنوات، وغرامة مالية من 500.000 إلى 1.500.000 دج للمخالفين.</p>
2011	<p>قانون المالية 10-13: عدلت المادة 62 منه ملكية المحلات المنجزة في إطار تشغيل الشباب حيث نقلتها من الأملاك الخاصة للدولة إلى الأملاك للبلدية.</p>
2012	<p>قانون المالية 11-16: حيث جاء في المادة 58 منه عدم إمكانية التنازل عن السكنات الاجتماعية والمستفيدة من مساعدات الدولة إلا بعد مرور 05 سنوات.</p>
2013	<p>قانون المالية 12-12: أعفت المادة 33 منه عقود الامتياز من حقوق التسجيل ورسم الإشهار العقاري، وأما المادة 34 فقد عدلت أحكام المادة 05 من القانون 04-08 المؤرخ 2008/04/01 والمتضمن تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية</p>

<p>قانون المالية 13-08: والذي تمت المادة 37 منه القانون رقم 91-11 المؤرخ 27/04/1991 الذي يحدد قواعد نزع الملكية للمنفعة العمومية بالمادة 12 مكرر 03 والتي تحدد شروط التعويض بأن يكون مناسباً لجبر الضرر، مع حظر الاستحواذ على الملكيات المنتزعة إلا بعد تحديد مبلغ التعويض بما يتناسب والقيمة الحقيقية للسوق، والملاحظ في هذه المادة أنها أشارت حصراً للمالكين دون الحائزين، وهو ما يطرح استفساراً عن مدى تمتعهم بالحق في التعويض.</p>	<p>2014</p>
<p>قانون المالية 14-10: ألغت المادة 66 منه المادة 13 من الأمر 75-74، واستحدثت المادة 68 منه مادة جديدة لنفس الأمر وهي المادة 23 مكرر، والمتعلقة بالتقييم النهائي لصالح الدولة كل العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح، وهو ما بعد انتهاكاً لحق الملكية ويصادر حق الدفاع عن الحقوق.</p> <p>قانون المالية التكميلي: عدل هو الآخر بموجب المادة 48 منه المادة 05 من القانون 08-04 المذكور أعلاه.</p>	<p>2015</p>
<p>قانون المالية 15-18: عدلت المادة 47 منه المادة 112 من قانون الأملاك الوطنية.</p>	<p>2016</p>
<p>قانون المالية: غيرت المادة 80 منه المادة 58 من القانون 15-18 والمتعلقة بمنطقة النشاطات.</p>	<p>2017</p>
<p>قانون المالية 17-11: عدلت المادة 89 منه أحكام المادة 23 مكرر من الأمر 74-75 سالف الذكر.</p>	<p>2018</p>
<p>قانون المالية 18-18: عدلت المادة 34 منه أحكام المادة 11 من الأمر 74-75، وأدرج بموجب المادة 34 منه المادة 16 مكرر المتعلقة بإشهار الدعاوى العقارية بالسجلات العقارية بعد تسجيلها بالمحكمة المختصة، مع وجوب شهر الأحكام</p>	<p>2019</p>

<p>النهائية، أما المادة 36 من قانون المالية فقد عدلت الأحكام المتعلقة بالتنازل عن بعض أصناف السكنات الممولة من الدولة.</p>	
<p>قانون المالية 19-14: والذي عدلت المادة 118 من أحكام المادة 05 القانون المتعلق بالعقار الموجه للاستثمار 08-04. قانون المالية التكميلي 20-07: جاء بمجموعة من التعديلات منها: _ المادة 37 منه والتي عدلت المادة 05 المذكورة أعلاه. _ المادة 39 منه أدرجت المادة 03 مكرر كمادة جديدة ضمن الأحكام العامة للأمر 74-75، والمتعلقة برقمنة عمليات المسح والسجل العقاري. _ المادة 40 منه والتي ألغت تماما أحكام المادة 05 من الأمر 74-75.</p>	<p>2020</p>

المصدر: من إعداد الباحث اعتمادا على قوانين المالية 2010-2020، متاحة على الموقع:

<https://www.mfdgi.gov.dz/index.php/ar/com-smartslider3/2014-03-24-14-21-50/lois-de-finances>

ومما يلاحظ من الجدول أن التعديل بواسطة قانون المالية مس معظم المواضيع العقارية (الشهر، المسح، الأملاك الوطنية، العقار الصناعي..)، ولكن أكثر القوانين تعديلا هو الأمر 74-75 المتعلق بالمسح العام حيث ألغت منه مادتين هما: 05، و 13، واستحدثت ثلاثة مواد هما 03 مكرر و 23 مكرر و 16 مكرر، وعدل مادتين هما 11 و 23 مكرر المستحدثة، علما أنه يتكون من 28 مادة فقط.

المبحث الثاني: انعكاس تضخم التشريعات العقارية على الأمن القانوني.

إن للتضخم التشريعي آثار على النظام القانوني والقضائي إذ أنه يعيق الوصول للقانون، ويعرقل التنبؤ به (المطلب الأول) كما يجعل القضاء يصدر قرارات متناقضة، وفي زمن إجرائي طويل يمس استقرار المراكز القانونية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: على المستوى التشريعي.

من أهم آثار التضخم التشريعي على مستوى التشريع هو مس جاذبيتها من خلال صعوبة النفاذ لها

(الفرع الأول)، والمساس بكفاءته كأداة للتنظيم الاجتماعي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إعاقة النفاذ للقانون.

والنفاذ للقانون نوعان أحدهما مادي والآخر فكري.

أولاً: صعوبة النفاذ المادي للقانون العقاري:

ويمثل "القدرة على الوصول إلى الدعامات والوسائط المادية المتضمنة مختلف الأحكام القانونية، كالجرائد الرسمية، والقرارات، والاجتهادات"¹، وهو ما يبدو ماثلاً أمامنا لا سيما حينما يتعلق بالأمر بالتعليمات التي تجمد القوانين، والتي تكون حكرًا للإدارة، ولا تتمتع بضمانات نشر عالية على خلاف القوانين.

والمتأمل للتشريعات العقارية سيجد أنها مشتتة بين قوانين مختلفة سواء كانت:

أ_عامة: كالدستور²، أو القانون المدني³ (الذي يتضمن القواعد العامة للملكية العقارية كطرق اكتسابها، نطاقها، والقيود الواردة عليها..)، أو قانون الأسرة⁴ (الذي يتضمن الأحكام العامة للميراث والوصية والهبة والوقف وكلها تمس الملكية العقارية إذاً من أسباب انتقالها)، وقانون الإجراءات المدنية والإدارية⁵ (الذي ينظم كل إجراءات المنازعة العقارية).

¹ بلخير محمد آيت عودية، مرجع سابق، ص 82.

² المرسوم الرئاسي رقم 20_442 المؤرخ 30 ديسمبر 2020، المتعلق بإصدار التعديل الدستوري، سبق ذكره.

³ الأمر 75-58 مؤرخ 28 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، الصادر 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

⁴ القانون رقم 84-11 المؤرخ 09 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة، ج ر عدد 24، صادر 12 جوان 1984، المعدل والمتمم بالأمر 05-02 المؤرخ 27 فيفري 2005، ج ر عدد 15، الصادر 27 فيفري 2005.

⁵ قانون رقم 08-09 المؤرخ 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر عدد 21، صادر 23 أفريل 2008.

ب_ خاصة: وهي كثيرة ومتنوعة كالأمر المتضمن المسح العام¹، وقانون التوجيه العقاري²، وقانون الأوقاف³، وقانون الأملاك الوطنية⁴، وقانون التحقيق العقاري⁵، وقانون التوجيه الفلاحي... وهذا العدد الكبير من القوانين يحول دون القدرة على النفاذ لها جميعا بسهولة تامة لاسيما أن لكل قانون منها مراسيمه التنظيمية المرتبطة به.

ثانيا: صعوبة النفاذ الفكري للقانون العقاري.

أما النوع الآخر للنفاذ فهو النفاذ الفكري للقانون من خلال "القدرة على فهم النص القانوني ووضوحه، وسهولة قراءته وفهم مضمونه"⁶، من خلال وجوب تبني لغة قانونية كاملة، ومؤكدة، وبسيطة، وجيدة الصياغة⁷، وهذا الأمر ليس بالجديد إذ تطرق له جوستينيان في مدونته بنصه على أن سهولة العبارة في القانون خير من التعقيد، فلا شيء حسب أليق بالقانون من الوضوح، مع حق واضع القانون في شرحه متى كان هناك غموض، وأحسن القوانين عنده هي التي لا تدع للقاضي إلا التعليل⁸ نظرا لإحكام صياغة النص، وفهمه من الجميع.

¹ أمر رقم 75-74 المؤرخ 12 نوفمبر 1975، والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج. ر عدد 92، صادر 18 نوفمبر 1975.

² القانون رقم 90-25 المؤرخ 18 نوفمبر 1990، والمتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون 95-26 المؤرخ 25 سبتمبر 1995، ج ر عدد 55، الصادر 27 سبتمبر 1995.

³ قانون رقم 91-10، المؤرخ 27 أبريل 1991، المتضمن قانون الأوقاف، ج ر عدد 21، صادر 08 ماي 1991، المعدل بالقانون رقم 01-07، المؤرخ 22 ماي 2001، المتضمن تعديل قانون الأوقاف، ج ر عدد 24، صادر 23 ماي 2001، والقانون 02-10، المؤرخ 14 ديسمبر 2002، المتضمن تعديل قانون الأوقاف، ج ر عدد 83، صادر 15 ديسمبر 2002.

⁴ القانون رقم 90-30، المؤرخ 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، صادر 02 ديسمبر 1990، المعدل بالقانون 08-14 المؤرخ 20 جويلية 2008، ج ر عدد 44، صادر 03 أوت 2008.

⁵ قانون رقم 07-02 المؤرخ 27 فيفري 2007، والمتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15، صادر 28 فيفري 2007.

⁶ بلخير محمد آيت عودية، مرجع سابق، ص 95.

⁷ François Tulkens, op. Cite, p 28.

⁸ جوستينيان، (2005)، مدونة جوستينيان في الفقه الروماني، ترجمة عبد العزيز فهمي، سلسلة ميراث الترجمة، المجلس الأعلى للثقافة، مصر، ص ص، 411_409.

الفرع الثاني: تراجع الكفاءة القانونية.

إن التضخم التشريعي الناظم للعقار ينعكس سلبا على كفاءة هذه التشريعات¹، ويخدش جاذبيتها في استقطاب الاستثمار لا سيما الاستثمار العقاري، إذ من الصعب اتخاذ قرار بالاستثمار في بيئة كثيرة ومتضاربة القوانين، كما أن تضخم القوانين سيجعل المواطن يسعى للالتفاف عليها، والهروب من تطبيقها، واكبر مثال على ذلك هو قاعدة الرسمية العقارية فرغم أنها اعتمدت سنة 1971 إلا أن الواقع يثبت أن العقود العرفية لازالت سارية رغم الأخطار المتعلقة بها، وذلك لتعقيدات القانون الخاصة بهذه الجزئية من حيث التوثيق والشهر والتكلفة المالية مما يفوت وعاء ضريبيا هاما على الخزينة العمومية، فتراجع كفاءة القانون العقاري تمس إذا المواطن، والمستثمر، والدولة على حد سواء.

كما أن هذا التضخم يساهم في خلق حالة من النشاز القانوني²، التي تتعارض فيها القوانين مما يجعلنا أمام انتهاك لمبدأ المساواة أمام القانون بخلق فئتين من المواطنين فئة لها إمكانيات لاستغلال هذه القوانين لتحقيق الشراء (مثل الاستيلاء على العقارات)، وفئة لا يمكنها ذلك فتضيق حقوقها نظرا للتكاليف الباهظة في هذا المجال.

المطلب الثاني: على المستوى القضائي.

إن التضخم القانوني في المادة العقارية، وما يخلق عنه من تناقض في المواد ينعكس سلبا على العمل القضائي وذلك بإصدار قرارات قضائية متعارضة³ كنتيجة حتمية لتضارب النصوص (الفرع الأول)، كما أن القاضي يجد نفسه في متاهة بحث دائم لتكييف معارفه القانونية، والعلم بالتعديلات العقارية، وهو ما

¹ بلخير محمد آيت عودية، مرجع سابق، ص ص 48_68.

² تمثل النشاز القانوني فكرة أحوال التنظير لها من خلال قراءة متأنية للمنظومة القانونية في الجزائر، ومن مؤشراتهما: التشريع بأوامر في المواضيع المرصودة للقانون العضوي (كالقانون العضوي للانتخابات)، وتجميد قانون بموجب تعليمات إدارية، وإحياء مؤسسات وقوانين بموجب تعليمات رئاسية مثل ما حصل مع قانون الوقاية من الفساد ومكافحته، ومجلس المحاسبة اللذان بعثا بموجب تعليمات رئاسية 2009.

³ سنكتفي في هذا المقال بالتدليل على تناقض الأحكام القضائية المتعلقة بالحيازة والدفتر العقاري رغم أن هناك مواضيع أخرى مثل مضار الجوار التي صدرت قرارات تكيفها على أساس التعسف، وقرارات تكيفها على أساس الضرر، لتفاصيل أكثر انظر: خادم نبيل، (2020)، استقلالية نظرية مضار الجوار غير المألوفة عن نظرية التعسف في استعمال الحق (دراسة على ضوء الاجتهاد الجزائري والمصري)، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 08، العدد 02، ص ص 279_303.

يستغرق مدة زمنية كبيرة للفصل في هذه المنازعات (الفرع الثاني) لاسيما في ظل عدم اعتماد مبدأ "الاختصاص النوعي للقضاة"، ولذلك سندرس هذه الآثار على النحو التالي:

الفرع الأول: تضارب الاجتهادات القضائية.

إن التضخم القانوني سينعكس على تحديد معالم السوابق القضائية، إذ يجعلها غير متألفة النسق، وليس أدل على ذلك من موضوعي الحيابة في العقارات المشهورة، باعتبارها أحد أهم مواضيع المنازعات العقارية إذ لم تحدد المحكمة العليا ومجلس الدولة للآن عقيدتهما تجاه هذه المسألة، وانقسم قضاتهما بين قائل بإمكانية أن ترد الحيابة على العقارات المشهورة، وبين رافض لذلك "مما يستدعي تفسيراً جريئاً لنصوص القوانين ذات الصلة بغية تكييف القواعد المتعارضة مع الحقائق المتصادمة وفق تقنية اجتهادية مسلحة بتصور إبداعي لهذا الأمر"¹، للحسم فيه لا سيما أن المحكمة العليا، ومجلس الدولة هما الهيئتان المكلفتان بتوحيد الاجتهاد القضائي، وسنستعرض في هذا المقام الاجتهادات القضائية لكلا الفريقين:

أولاً: القرارات التي تجيز التقادم في العقارات المشهورة:

حيث جاء في قرار للمحكمة العليا أن "القانون المدني لا يستثني العقارات المشهورة عقودها من اكتسابها بالتقادم المكسب"²، كما نصت في قرار آخر أن: "العبرة في الحيابة المفضية للملك هو مراعاتها لأحكام الحيابة من حيث شروطها لاسيما المدة القانونية، وهي 15 سنة دون انقطاع، وأن توفر العقار على دفتر عقاري لا يمنع من اكتسابه بالتقادم"³.

¹ أصل هذه العبارة: "أنه من خلال التفسير الجريء للنصوص تمكن السوابق القضائية من تكييف القواعد القديمة مع الحقائق الجديدة"، أنظر:

George RIPERT, (1955) les forces créatrices du droit, 2^{eme} édition, L.G.D.J, Paris, p 12.

² المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 479371، بتاريخ 2008/10/15، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، 2008، ص 273.

³ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 423832، بتاريخ 2008/07/16، مجلة المحكمة العليا، العدد خاص، الغرفة العقارية، الجزء 03، 2010، ص 274.

حيث نلاحظ أن هذا الاتجاه غلب الوظيفة الاجتماعية للعقار فرجحوا كفة الحائز له فعلا، فعاقبوا بذلك المالك المهمل على عدم استخدام عقاره، وتعلق الأستاذة غنيمة لحلو على القرار الأخير بعبارة للفقير الألماني سافيني (Savigny) يقول فيها: "من المستحسن وحفاظا على المصلحة العامة أن يكون لدينا ممتلكات عقارية معتنى بها أحسن من أن تبقى مهجورة من مالكيها"¹، ولا يتأتى ذلك إلا بإعمال قواعد الحياة، وترجيحها.

أولا: القرارات التي تنكر التقادم في العقارات المشهورة:

على نقيض الفريق الأول يرى هذا الفريق أنه لا يمكن أن ترد الحياة على عقارات مشهورة فقد جاء في قرار لمجلس الدولة: "العقار الذي يحوز على سند مشهر لا يمكن أن يكون محل حياة بالتقادم"²، وهو نفس الأمر الذي تبنته المحكمة العليا في أحدث قراراتها حيث نص على: "لا يقبل الدفع بالحياة المؤدية إلى التقادم المكسب بعد استنفاد الإجراءات ولآجال المقررة للاعتراض على التقييم المؤقت، وتسليم الدفتر العقاري الذي يعد سندا للملكية لتعارض ذلك مع مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر العقاري"³.

وتعليقا على هذا القرار يرى عبد الرشيد طيبي الرئيس الأول للمحكمة العليا⁴ "أن هذه الأخيرة كرسست الحماية القانونية للملكية من خلال الفصل في حجية الدفتر العقاري المعد بناء على عملية مسح الأراضي في مواجهة دعوى الحياة المؤدية إلى التقادم المكسب بقرارها المرجعي الذي أصدرته الغرفة العقارية في 14 جانفي 2021 و ذلك بهدف توفير الحماية القانونية للمستثمرين و ضمان الأمن القانوني للدفع بعملية التنمية الاقتصادية و تشجيع الاستثمار الوطني و الأجنبي".

¹ غنيمة لحلو، التقادم المكسب: مدة الحياة ابتداء من يوم إبرام عقد البيع العقاري العربي (تعليق على القرار رقم 423832)، مجلة المحكمة العليا، العدد خاص، الغرفة العقارية، الجزء 03، 2010، ص 282.

² مجلس الدولة، قرار رقم 081391، المؤرخ في 2014/02/27، متاح على الموقع: <https://www.conseildetat.dz>

³ المحكمة العليا، قرار رقم 1206937، المؤرخ 2021/01/14، متاح على الموقع: <https://cutt.us/R7he6>، زيارة بتاريخ: 2021/05/11.

⁴ عبد الرشيد طيبي، مداخلة في إطار اليوم الدراسي حول تقنيات الطعن بالنقض في المواد المدنية والجزائية في القانون الجزائري والقانون الفرنسي يوم 31 مارس 2021، بالمدسة العليا للقضاء - القليعة، متاح على الرابط: <https://cutt.us/hh4DJ>، زيارة بتاريخ: 2021/05/11.

وهذا القرار يستدعي الوقوف عنده مليا، فرغم أنه يكرس حماية للملكية العقارية المستندة للدفتري العقاري فإنه في مقابل ذلك يمس بأحد الأسباب المؤدية للتملك والمنصوص عليها في **المواد** 808_843 من القانون المدني، ولذلك لا بد من استحداث صندوق لتعويض الحائزين في حال ظهور الملاك الأصليين، إذ أن إرجاع العقار لمالكه وحرمان الحائز منه دون تعويض يعادل ولو نسبيا مبادرته في حفظ العقار واستثماره يعد مجافيا للعدالة، لا سيما في العقارات ذات الطابع الفلاحي التي يكرس استغلالها إحدى ضروب تحقيق الأمن الغذائي الذي تنشده الجزائر.

الفرع الثاني: الإخلال بمبدأ الآجال المعقولة في الفصل في المنازعات.

يعتبر الفصل في المنازعات في آجال معقولة إحدى الواجبات الرئيسية للقاضي إذ تنص المادة 10 من القانون العضوي المتضمن القانون الأساسي للقضاء على: "يجب على القاضي أن يفصل في القضايا المعروضة عليه في أحسن الآجال"¹، كما تنص المادة 03 ف 04 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: "تفصل الجهات القضائية في الدعاوى المعروضة أمامها في آجال معقولة"².

ولكن المتفحص للآجال في المادة العقارية سيجد أنها تتصف بأنها آجال طويلة، ويمكن الاستدلال على ذلك بعرض مجموعة من دعاوى النقض التي قدمت أمام المحكمة العليا، وتاريخ الفصل فيها فهناك نقض قدم في 2013/12/24 ولم تصدر فيه المحكمة العليا قرارها إلا بتاريخ 2015/07/16³، ونقض آخر قدم بتاريخ 2015/08/03 ولم يفصل فيه إلا بتاريخ 2018⁴/05/17، وقضية ثالثة قدم الطعن

¹ القانون العضوي رقم 11_04، المتضمن القانون الأساسي للقضاء، المؤرخ 22 أوت 2004، ج ر عدد 57، المؤرخة 08 سبتمبر 2004.

² القانون رقم 08_09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، سبق ذكره.

³ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 0982892، بتاريخ 2015/07/16، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، 2015، ص 127_130.

⁴ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 1108581، بتاريخ 2018/05/17، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، 2018، ص 54_56.

فيها بالنقض بتاريخ 2016/01/13، ولم تصدر المحكمة العليا قرارها إلا بتاريخ 2019¹/13/14، وذلك بمعدل يقارب السنتين بين النقض والفصل فيه.

ويمكن هنا كذلك الإشارة للإحصائيات التي نشرتها المحكمة العليا ثلاث مرات فقط ثم أحجمت عن ذلك مفوتة علينا _ نحن جموع الباحثين _ دراسة مجهودها إحصائيا²، وبالعودة للإحصائيات نجد أنه: _ في السداسي الأول لسنة 1997³ نجد أن: عدد القضايا المسندة للغرفة العقارية هو 1008 قضية تم الفصل في 95 فقط؛ أي بنسبة 9.42%

_ في السداسي الثاني لسنة 1997⁴ نجد أن: عدد القضايا ارتفع ل 2332 قضية تم الفصل في 341 قضية؛ أي بنسبة 14.622%
_ في السداسي الأول لسنة 1998⁵ نجد أن: عدد القضايا ارتفع ل 3246 قضية تم الفصل في 405 فقط؛ أي بنسبة 13.863%

ويقف خلف هذا التأخر والتكديس للقضايا قلة القضاة آنذاك من جهة، والتضخم التشريعي يعتبر لا ريب مساهما أساسيا في ذلك إذ سيجد القاضي نفسه مجبرا في البحث في النصوص القانونية المختلفة مما يستهلك منه جهدا كبيرا.

الخلاصة:

وعطفا على ما جاء في متن هذه الورقة البحثية يمكن القول أن التضخم التشريعي في المادة العقارية يهدد الأمن القانوني للمخاطبين بأحكام هذا القانون من خلال عرقلة الوصول له، وفهم أحكامها، وتطبيقها

¹ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 1167075، بتاريخ 2019/03/14، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، 2019، ص 59_56

² بالعودة لموقع المحكمة العليا نجد أنها تنص على تطور عدد قضايا الطعن بشكل عام دون أن تفرّد إحصائيات دقيقة لكل غرفة،

انظر: <http://www.coursupreme.dz>

³ المحكمة العليا، مكتب الإحصائيات، إحصائيات السداسي الأول من سنة 1997، المجلة القضائية، العدد الأول، 1997، ص 240.

⁴ المحكمة العليا، مكتب الإحصائيات، إحصائيات السداسي الثاني من سنة 1997، المجلة القضائية، العدد الثاني، 1997، ص 218.

⁵ المحكمة العليا، مكتب الإحصائيات، إحصائيات السداسي الأول من سنة 1998، المجلة القضائية، العدد الأول، 1998، ص 252.

فعلينا على ممارساتهم، مما يتسبب في تراجع كفاءة هذه القوانين وبالتالي إعاقة استثمار حقيقي في هذا المجال، ولذلك فقد خلصنا في مقالنا لمجموعة من النتائج والمقترحات، وهي:

أولاً: النتائج.

- 01_ صعوبة تحديد مفهوم دقيق للأمن القانوني نتيجة لاختلاف التصورات المرتبطة به.
- 02_ اعتراف القضاء والدستور الجزائري بالأمن القانوني كمبدأ دستوري يجب احترامه عند وضع التشريعات المتعلقة بالحقوق والحريات.
- 03_ تشتت التشريعات العقارية على قوانين مختلفة مما يمس بالحق الدستوري في النفاذ إليها، والذي يعتبر أحد المبادئ الفرعية للأمن القانوني.
- 04_ وجود قرارات قضائية متناقضة في الموضوع الواحد كأثر حتمي لتعارض النصوص القانونية، ومثالها موقف القضاء من جواز اكتساب العقارات المشهورة بالتقادم من عدمه.

ثانياً: المقترحات.

- 01_ استحداث صندوق "الاستغلال العقاري" يمول من الحائزين الفعليين للعقار يتولى عملية التعويض عند ظهور الملاك الأصليين للموازنة بين صاحب حق الملكية والحائزين، ولتحقيق استغلال فعلي ودائم للعقار (وظيفة العدالة الاجتماعية).
- 02_ تبني إستراتيجية واضحة في المجال العقاري توازن بين فقه الأولويات، وبين بناء الثروة إذ يعتبر العقار بديلاً مستداماً للثروة البترولية.
- 03_ اعتماد معيار التصنيف لتقنين المواضيع العقارية المتشابهة لا سيما أصناف الملكية العقارية إذ يمكن تجميعها في قانون واحد تحت المسمى سالف الذكر، فتكون أحكامه العامة مستنبطة من قانون التوجيه العقاري، ثم يقسم بحسب الأصناف الموجودة (خاصة، عامة، وقفية).
- 04_ اعتماد معيار التخصص النوعي للقضاة مما يسمح ببناء أحكام قانونية متناسقة في المنازعات العقارية، وضمن آجال معقولة تركز استقرار العقار، والذي سيساهم حتماً في جاذبيتها الاستثمارية.

قائمة المراجع:

أ_ باللغة العربية.

• أولاً: القوانين.

_ المرسوم الرئاسي رقم 20_ 442 المؤرخ 30 ديسمبر 2020، المتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج ر عدد 82، المؤرخ 31 ديسمبر 2020.

_ القانون العضوي رقم 11_04، والمتضمن القانون الأساسي للقضاء، المؤرخ 22 أوت 2004، ج ر عدد 57، المؤرخة 08 سبتمبر 2004.

_ الأمر 75-58 مؤرخ 28 سبتمبر 1975، والمتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، الصادر 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

_ الأمر رقم 75-74 المؤرخ 12 نوفمبر 1975، والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر عدد 92، صادر 18 نوفمبر 1975.

_ القانون رقم 84-11 المؤرخ 09 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة، ج ر عدد 24، صادر 12 جوان 1984، المعدل والمتمم بالأمر 05-02 المؤرخ 27 فيفري 2005، ج ر عدد 15، الصادر 27 فيفري 2005.

_ القانون رقم 90-25 المؤرخ 18 نوفمبر 1990، والمتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون 95-26 المؤرخ 25 سبتمبر 1995، ج ر عدد 55، الصادر 27 سبتمبر 1995.

_ القانون رقم 90-30، المؤرخ 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، صادر 02 ديسمبر 1990، المعدل بالقانون 08-14 المؤرخ 20 جويلية 2008، ج ر عدد 44، صادر 03 أوت 2008.

_ قانون رقم 91-10، المؤرخ 27 أبريل 1991، المتضمن قانون الأوقاف، ج ر عدد 21، صادر 08 ماي 1991، المعدل بالقانون رقم 01-07، المؤرخ 22 ماي 2001، المتضمن تعديل قانون الأوقاف، ج ر عدد 24، صادر 23 ماي 2001، والقانون 02-10، المؤرخ 14 ديسمبر 2002، المتضمن تعديل قانون الأوقاف، ج ر عدد 83، صادر 15 ديسمبر 2002. قانون رقم 07-02 المؤرخ 27 فيفري 2007، والمتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15، صادر 28 فيفري 2007.

_ قانون رقم 08-09 المؤرخ 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر عدد 21، صادر 23 أفريل 2008.

_ القانون رقم 10_03، المؤرخ 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46، المؤرخ 18 أوت 2010.

_ تعليمة وزارية مشتركة رقم 07 بين وزارة المالية ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية، المؤرخة: 2002/07/15، تعلق ب تعلق بالتنازل عن الحقوق العينية العقارية للفلاحين بموجب القانون رقم 87_19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987.

- تعليمة وزارية مشتركة بين وزارة المالية ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية، المؤرخة: 2005/03/03، المتضمن إلغاء التعليمات الوزارية المشتركة رقم 07 سالفة الذكر.

• ثانيا: القرارات القضائية.

_ محكمة عدم التنازع، ملف رقم 000114، بتاريخ 2012/01/09، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2012.

_ مجلس الدولة، القرار رقم 072133، بتاريخ 2014/01/09.

_ مجلس الدولة، قرار رقم 081391، المؤرخ في 2014/02/27.

_ مجلس الدولة، القرار رقم 098751، بتاريخ 2015/11/26.

- __ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 479371، بتاريخ 2008/10/15، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، 2008.
- __ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 423832، بتاريخ 2008/07/16، مجلة المحكمة العليا، العدد خاص، الغرفة العقارية، الجزء 03، 2010.
- __ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 0982892، بتاريخ 2015/07/16، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، 2015.
- __ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 1108581، بتاريخ 2018/05/17، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، 2018.
- __ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 1167075، بتاريخ 2019/03/14، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، 2019.
- __ المحكمة العليا، قرار رقم 1206937، المؤرخ 2021/01/14، متاح على الموقع: <https://cutt.us/R7he6>، زيارة بتاريخ: 2021/05/11.

● ثالثا: الكتب.

- __ أحمد مختار عمر، (2008)، معجم اللغة العربية المعاصرة، المجلد الأول، ط01، عالم الكتب، مصر.
- __ بلخير محمد آيت عودية، (2018)، الأمن القانوني ومقوماته في القانون الإداري، دار الخلدونية، الجزائر.
- __ جوستينيان، (2005)، مدونة جوستينيان في الفقه الروماني، ترجمة عبد العزيز فهمي، سلسلة ميراث الترجمة، المجلس الأعلى للثقافة، مصر.
- __ عبد المنعم فرج الصده، (1965)، أصول القانون، مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده، مصر.
- __ فايز محمد حسين، (2011)، دور المنطق القانوني في تكوين القانون وتطبيقه: دراسة في فلسفة القانون، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية.
- __ مجدوب نوال، هاملي محمد، (2019)، العوائق والتحديات التي تعرقل تحقق كل من الأمن القانوني ولأمن القضائي، في مؤلف جماعي: الأمن القانوني وتحقيق التنمية، الجزائر، مخبر الدراسات في القانون والأسرة والتنمية الإدارية.

● رابعا: المقالات.

- __ خادم نبيل، (2020)، استقلالية نظرية مضار الجوار غير المألوفة عن نظرية التعسف في استعمال الحق (دراسة على ضوء الاجتهاد الجزائري والمصري)، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 08، العدد 02.
- __ لخلو غنيمة، (2010)، التقادم المكسب: مدة الحياة ابتداء من يوم إبرام عقد البيع العقاري العرفي (تعليق على القرار رقم 423832)، مجلة المحكمة العليا، العدد خاص، الغرفة العقارية، الجزء 03.

● خامسا: المواقع الالكترونية:

- __ عبد الرشيد طي، مداخلة في إطار اليوم الدراسي حول تقنيات الطعن بالنقض في المواد المدنية والجزائية في القانون الجزائري والقانون الفرنسي يوم 31 مارس 2021، بالمدرسة العليا للقضاء - القليعة، متاح على الرابط: <https://cutt.us/hh4DJ>، زيارة بتاريخ: 2021/05/11.

__ موقع وزارة المالية: <https://www.mfdgi.gov.dz/index.php/ar/com-smartslider3/2014-03-24-14-21-50/lois-de-finances>

<http://www.coursupreme.dz>

__ موقع المحكمة العليا:

ب_ باللغة الأجنبية.

• **Les décision:**

_ Cour Constitutionnelle Fédéral Allemande (Deutsch Bundesverfassungsgericht), BVerfG, Urteil vom 01.07.1953 - 1 BvL 23/51, <https://openjur.de/u/176938.html>, consulté: 08/05/2021. (Paragraphe 93).

_ C.J.U.E, 22mars 1961, S.N.U.P.A.T, affaire jointes N° 42 et 49-59.

_ C.E.D.H, 13 juin 1979, Marckx c Belgique, affaire N° 6833/74.

_ Conseil d'État décision n° 288460 du 24/03/2006 <https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000008241143/>. Consulté: 09/05/2021.

_ Cour de cassation Française, civile, Chambre civile 2, 19 mars 2020, N° 19 12.990, Publié au bulletin, <https://cutt.us/DCcgV> , consulté 08/01/2021.

_ Cour de cassation Française, civile, Chambre civile 2, 19 mars 2020, N° 18-23.923, Publié au bulletin, <https://cutt.us/2vmmsg> , consulté 08/01/2021.

• **Livers :**

_ Elina PAUNIO, (2013), legal certainty un multilingual EU Law: language, discourse and reasoning at the European Courts Justice, Ashgate Publishing Limited, England.

_ Frank, JEROME with a new introduction by Brain H. Bix, (2017), Law and the modern mind, Rutledge.

_ George RIPERT, (1955) les forces créatrices du droit, 2^{eme} édition, L.G.D.J, Paris,

_ Ratio Juha, (2013), the principle of legal certainty in EC Law, Springer Science + Business Media Kluwer Academic Published, UK.

_ René DEMOUGE, (1991), les notion fondamentales du droit privé essai critique, Librairie Nouvelle de Droit et de Jurisprudence, France.

_ Thomas PIAZZON, (2010), La sécurité juridique, doctorat et notariat, Collection de Thèses, Tome 35, Edition Alpha, Defrénois Lextenso éditions, Paris.

• **Thèses:**

_ Brahim DALIL, (2015), Le droit administratif face au principe de la sécurité juridique, Thèse de doctorat en droit, Université de Paris-Ouest Nanterre la Défense Ecole doctorale Droit et Sciences Politiques.

_ Helène HARDY, (2019), Le principe de sécurité juridique au sens du droit de la Convention européenne des droits de l'homme. Thèse de doctorat en droit, Université Montpellier Français.

• **Article:**

_ François TULKENS, (1990), la sécurité juridique: un idéal à reconsidérer, in Revue interdisciplinaire d'études juridiques, Vol 24, N° 01.

_ Serge MORARD, (2008), la sécurité juridique en droit public française, une illusion conceptuelle, Revue du notariat, Canada, V 110, N° 2,.

- **Sites web:**

_ Francesco MARTUCCI, Les principes de sécurité juridique et de confiance légitime dans la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne, Revue de Titre 07, V02, N°05, 2020, <https://cutt.us/PtuRG>, consulté: 08/05/202.

_ M. Jean-Claude CARLE, Proposition de loi constitutionnelle portant reconnaissance du principe de sécurité juridique dans la Constitution, <https://www.senat.fr/leg/ppl00-222.html>

_ M. Damien Regnard, Question écrite n° 12490 de , plus information voir: <https://www.senat.fr/questions/base/2019/qSEQ191012490.html>, consulté: 27/04/2021

- **Rapporte:**

_ Rapport annuel de la Cour de cassation de Belgique, 2002-2003.

_ Rapport de CEF de Sécurité juridique et complexité du droit, 2006. <https://cutt.us/p3cOi>.

_ L'étude annuel de CEF de le droit souple, 2013, <https://cutt.us/4RUNi>.

_ L'étude annuel de CEF de simplification et qualité du droit, 2016. <https://cutt.us/dVaKB>