



جامعة 8 ماي 1945 قالمة

كلية الحقوق والعلوم السياسية



تخصص قانون أعمال

قسم الحقوق

مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون

مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري

تحت إشراف:

إعداد الطلبة:

الدكتورة: سارة بن صالح

1/ سناء كواحلة

2/ هديل مسواكة

تشكيل لجنة المناقشة

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
1	منى مقلاتي	08 ماي 1945	أستاذة التعليم العالي	رئيسا
2	سارة بن صالح	08 ماي 1945	أ محاضر أ	مشرفا
3	زوبير براحلية	08 ماي 1945	أ محاضر أ	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2023/2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

١٤٣٨

شكر وتقدير

وفي هذا الصدد نتشرف بالتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى الأستاذة الدكتورة

"سارة بن صالح"

المشرفة على هذه المذكرة على رحابة صدرها وسمو خلقها وأسلوبها المميز في

إعطائنا كل الدعم من توجيهات ومعلومات ونصائح قيمة ساهمت في إثراء

موضوع دراستنا في جوانبها المختلفة

كما لا يفوتنا التوجه بكافة الشكر والامتنان لكل من ساهم في إنارة دربنا بشموع

العلم أستاذة كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قلمة وعلى رأسهم

السيدة) عميد الكلية

لكم منا كل التقدير والإحترام



إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

إلى نبع الحب والحنان

إلى من كان دعائها سر نجاحي

"أمي الحبيبة"

إلى من أحمل إسمه بكل فخر

"أبي العزيز"

إلى أخواتي

إلى كل أفراد عائلتي كبيرا وصغيرا

إلى كل من ساهم في اتمام هذا العمل المتواضع من قريب أو من بعيد

سناء

إهداء

بعد بسم الله الرحمن الرحيم

أقدم هذا العمل المتواضع إلى من ربّني وأعانتني بالصلوات والدعوات
لي بالتوفيق التي كانت سر نجاحي إلى "أمي العزيزة" التي تعجز الكلمات على وصفها

من سواد الحبر على بياض الورق

إلى "والدي العزيز" الذي طالما شجعتني وسانديني في مشواري الدراسي

إلى إخوتي حفظهم الله

وإلى كل زملائي وأصدقائي وكل من ساهم في إتمام هذا العمل من قريب أو بعيد

هديل

مقدمة



يعتبر العقار من أهم الموارد الطبيعية و الاقتصادية، ويستخدم في مجموعة واسعة من الأغراض كالسكن و التجارة و الزراعة والإستثمار، و يعرف عموما على أنه أي شكل من أشكال الممتلكات الثابتة التي تشمل الأراضي، المباني والمنشآت الأخرى المرتبطة بها، غير أن أشكال العقارات تتنوع حسب أحجامها وموقعها والهدف من إنشائها فهي تشمل الأراضي الفارغة، المنازل السكنية، العقارات التجارية المباني الصناعية و غيرها ويحوز العقار على ميزة أساسية تتمثل في قيمته الاقتصادية التي قد تزيد أو تنقص مع مرور الوقت.

تعد العقارات مصدرا للدخل و الثروة بالنسبة للكثير من الأشخاص سواء كانوا طبيعيين أم معنويين، حيث تشكل الإستثمارات العقارية مصدرا هاما للعوائد المالية بالنسبة لأصحابها، و عادة ما يتم تسجيل ملكية العقار في سجلات لدى السلطات المختصة، فالملكية العقارية تعد حق قانوني يمنح للشخص القدرة على إمتلاك أو السيطرة على عقار معين و تترتب على الملكية العقارية عدة حقوق منها حق التصرف، حق التنازل، الحق في البيع أو التأجير حيث تختلف قوانين الملكية العقارية من بلد لآخر فالمشرع الجزائري قد إهتم بها و يظهر ذلك من خلال وضعه لمختلف الأوامر و المراسيم منذ الإستقلال فقد أوكل مهمة تسيير وتنظيم المعاملات التي تتعلق بالملكية العقارية لهيئة تسمى بالمحافظة العقارية ويتزأسها المحافظ العقاري بإعتباره المسؤول و المسير الأول لجميع أعمالها حيث يعد من الأشخاص الأهم في هذا المجال و يتميز بخصوصية عن بقية الموظفين على مستوى المحافظة العقارية فيمكن له اتخاذ قرارات جادة و حتمية في ما يخص ملكية العقارات أو أي معاملات تتم عليها.

من هنا برزت أهمية موضوعنا و المتمثلة في: القيمة الكبيرة التي تحظى بها الملكية العقارية في مجالها و ما للعقار من أهمية في المجتمع، الدور الهام و الفعال الذي تقوم به المحافظة العقارية المتمثل في حماية العقارات من التعاملات غير الشرعية والسهر على صحة المعاملات التي يقوم بها ذوي الحقوق على عقاراتهم، و الدور الفعال الذي يقوم به المحافظ العقاري في إدارة المحافظة العقارية.

أما من حيث الأهداف الرئيسية التي دفعتنا للبحث في هذا الموضوع هي: توضيح الإجراءات الخاصة التي يخضع لها العقار على مستوى المحافظة العقارية، تبيان ماهية هاته الأخيرة و الجهات التابعة لها، تسليط الضوء على مسؤولية المحافظ العقاري بإعتباره المسير الأول للمحافظة العقارية هذا كله يكون بهدف إثراء بحثنا العلمي في هذا المجال.

قد إختارنا هذا الموضوع لعدة أسباب منها: الرغبة الشخصية في التعمق و الفهم الجيد لموضوع المحافظ العقاري، الميول الشخصي لتولي منصب في هيئة المحافظة العقارية، كذلك من الأسباب الذاتية التي دفعتنا هي أن موضوع المحافظ العقاري من المواضيع الشيقة و التي تدفع بالشخص للإهتمام بها خاصة من جانب الأشخاص حاملي الشهادات عليا في تخصص العقاري و التطلع أكثر عليه، بالإضافة إلى أن النصوص القانونية المتعلقة بالمحافظ العقاري تعاني القليل من عدم الوضوح ذلك في جانب إرتباط النصوص المطبقة على مسؤولية المحافظ العقاري مع نصوص العامة لمسؤولية أي موظف.

عند البحث في مسؤولية المحافظ العقاري، نجد أن هناك العديد من الدراسات التي تم البحث فيها ونشرها في هذا المجال نذكر منها: بن خضرة زهيرة مذكرة لنيل شهادة ماجستير تحت عنوان-مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري-، حشود نسيمة مقال بعنوان-دعاوى مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري-.

لم نتعرض لصعوبات كثيرة خلال إعدادنا لبحثنا العلمي، ماعدا نقص الكتب المتخصصة فيه.

ونظرا لتشعب المواضيع المتعلقة بالملكية العقارية فالمشروع الجزائري حاول أن يساوي بين حقوق الأشخاص والتزامات المحافظ العقاري، من هذا المنطلق إرتأينا إلى طرح الإشكالية التالية: "إلى أي مدى تمكن المشرع الجزائري من ضبط مسؤولية المحافظ العقاري لضمان الحقوق العقارية لمالكيها من جهة والحفاظ على حسن سير المحافظة العقارية من جهة أخرى؟"

وقد تفرعت عن الإشكالية الرئيسية عدة إشكالات فرعية نذكرها:

-ما المقصود بالمحافظة العقارية؟

-من المسير الرئيسي للمحافظة العقارية؟

-فيما تتمثل المسؤوليات المترتبة عن المحافظ العقاري؟

-ماهي الآثار المترتبة عن إخلال المحافظ العقاري بإحدى مسؤوليته؟

للإجابة منا عن هذه الإشكالية إتبعنا في دراستنا المنهج التحليلي من خلال تحليلنا للنصوص القانونية ذات الصلة بموضوع بحثنا و المنهج الوصفي في التعريفات و بذلك قد توصلنا إلى تحديد مسؤوليات المحافظ العقاري في التشريع الجزائري من خلال خطة بحث قسمت كالآتي:

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمحافظة العقارية.

الفصل الثاني: نطاق مسؤولية المحافظ العقاري.

خطة البحث:

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمحافظة العقارية.

المبحث الأول: مفهوم المحافظة العقارية.

المبحث الثاني: مفهوم المحافظ العقاري.

الفصل الثاني: نطاق مسؤولية المحافظ العقاري.

المبحث الأول: المسؤولية الإدارية والتأديبية للمحافظ العقاري.

المبحث الثاني: المسؤولية المدنية والجزائية للمحافظ العقاري.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للمحافظة
العقارية



بعد الفترة التي تلت الاستعمار كانت الدولة الجزائرية تعاني من عدم استقرار في قوانينها، وكذا هيكلها الداخلي سواء من إدارات ووزارات وهيئات وعلى الخصوص من جانب استرجاعها لملكية أراضيها التي كانت محتكرة و كانت آنذاك لا تزال تسير على خطى الاستعمار إلا ما يتعارض مع المبادئ العامة للثورة التحريرية.

حيث أن السياسة العقارية في تلك الفترة كانت متدهورة و غير ثابتة فكانت لا توجد هيئة أو ما يسمى بالمحافظة العقارية. بل كان هناك مكتب يدعى بمكتب الرهون (محافظة الرهون) الذي يتولى القيام بالعديد من المهام كالحفظ العقاري و الشهر و التسجيل و غيرها من العمليات التي تقع على الأراضي والعقارات.

وبصدور الأمر رقم 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية الملغى¹، والمرسوم التنفيذي رقم 63-76

المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم².

قام المشرع الجزائري بإحداث ما يدعى بالصندوق الوطني للثورة الزراعية والذي بدوره يقسم إلى عدة فروع موزعة على البلديات و تسمى بصناديق البلدية للثورة الزراعية. وتحتوي هاته الصناديق على الأراضي الزراعية، أو الموجهة للزراعة إضافة الى وسائل الإنتاج والتحويل والتعبئة³.

طبقا لما أشارت له المادة 24 من الأمر 71-73 الملغى⁴، فقد تم تأسيس خزانة للبطاقات العقارية وذلك على مستوى كل بلدية، حيث تتضمن هذه البطاقة إحصاء المزارع الناتجة عن العمليات المتعلقة بالثورة الزراعية.

1- الأمر رقم 71-73، المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، جريدة رسمية، العدد 97، المؤرخة في 30 نوفمبر 1971، ملغى.

2- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، العدد 30- المؤرخة في 13-04-1976 المعدل و المتمم.

3- مجيد خلفوني، "نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري"، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر ص71.

4- أنظر المادة 24 من الأمر 71-73، مصدر سابق.

وأضافت المادة 22 من الأمر 71-73 الملغى، على أن للدولة ملكية الأراضي الملحقه بالصندوق المحدث في المادة 18 من نفس الأمر.¹

باستقراء المادة 25 من المرسوم 73-32 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 73-286²، يتبين لنا أنها حددت الجهات الإدارية المكلفة بتحرير ومنح شهادات الملكية العقارية.

وبصدور الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم³، وفي نص المادة 20 منه أنشئت المحافظة العقارية باعتبارها هيئة تابعة لوزارة المالية يسيرها محافظون عقاريون و لها سلم إداري تتولى القيام بعدة عمليات متعلقة بالعقار وهو الموضوع الذي سنتناوله في فصلنا هذا المكون من مبحثين، المبحث الأول تحت عنوان مفهوم المحافظة العقارية والمبحث الثاني تحت عنوان مفهوم المحافظ العقاري.

1- أنظر المواد 18 و 22 من الأمر 71-73، المصدر السابق.

2- المادة 25 من المرسوم 73-32 المؤرخ في 05-01-1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، المعدل والمتمم بالمرسوم المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، المعدل و المتمم بالمرسوم 05-01-1973 مؤرخ في 73-32 من المرسوم 73-86: "توجه قرارات الوالي التي لم تكن موضوعا لأي طعن مقدم أمام لجنة الطعن التابعة للولاية و كذا المحاضر المؤقتة و النهائية و الأوراق المؤيدة الى مصالح إدارة أملاك الدولة و التنظيم العقاري و مسح الأراضي لأجل تحرير شهادات الملكية وتسليمها الى الملاكين، المعترف بأنهم أصحاب أراضي خاصة زراعية أو معدة لزراعة و ذلك عند إنقضاء الأجل المنصوص عليه في المادة 22 أعلاه."

3- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12-11-1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، جريدة رسمية، العدد 92، مؤرخة في 18-11-1975.

المبحث الأول : مفهوم المحافظة العقارية

إن السياسة العقارية في الجزائر اعتمدت في تسييرها على عدة هياكل و هيئات سواء كانت إدارية أو غير إدارية، إذ أن المحافظة العقارية تعتبر من أهم الهيئات المسيرة في هذا المجال فقد كانت الغاية من إستحداثها هي انشاء نظام شهر عقاري جديد.

إضافة الى ذلك فنجد أن المحافظة العقارية دائرة اختصاص إقليمي محدد و تتم على مستواها عدة إجراءات متعلقة بالعقار منها تسجيل و حفظ المعلومات و شهر التصرفات و السندات المختلفة. ومن أسمى الأهداف التي تسعى إليها المحافظة العقارية هي العمل على حماية ملكية الأراضي والعقارات سواء كانت ملك للدولة أو الخواص و هو ما أظهره المشرع عند إستحداثه لنصوص تنظم هذه الهيئة، هذا ما سنتطرق اليه في مبحثنا هذا المقسم الى مطلبين الموضحين كالتالي:

المطلب الأول: تعريف المحافظة العقارية و طبيعتها القانونية

بعد كل ما مر به العقار من تدهور و تغيرات و عدم ثبات فقد تم إحداث ما يسمى بالمحافظة العقارية كآلية للحماية و الحفاظ عليه من أي عمليات أو التجاوزات الغير مشروعة التي يمكن أن يتعرض لها، فقد أصبح لابد من الملاك سواء كانوا خواص أو دولة أن يزودوا المحافظة العقارية بالمعلومات الخاصة بالعقار كقيمه أو مساحته أو حتى عمليات البيع و الشراء الواقعة عليه من أجل حفظها على مستوى هذه الهيئة، لذلك فقبل التطرق الى الصلاحيات الموكلة للمحافظة العقارية لابد من ضبط المفاهيم العامة حولها، هذا ما تطرقنا له في الفرع الأول و في الفرع الثاني حددنا طبيعتها القانونية.

الفرع الأول: تعريفها

من أجل الوصول الى تعريف مناسب و دقيق للمحافظة العقارية، قمنا بتوضيح معناها اللغوي، الاصطلاحي، و أخيرا القانوني، هذا ما سوف نوضحه كالتالي:

أولاً: لغويا

وهي عبارة مكونة من مقطعين: المقطع الأول المحافظة والمقطع الثاني العقارية.

1- المحافظة: بمقصود حفظ، صيانة، إنحفاظ، أمانة، بيت الأمين، و القائم بعملية الحفظ يسمى

المحافظ العقاري.¹

1- إدريس سهيل، "قاموس عربي فرنسي"، دار الأداب، بيروت، لبنان، ص 291.

2-العقارية: مستنبطة من مفردة عقار، بفتح العين والقاف دون تشديد فتشير الى الأملاك الثابتة التي لها أصل كالمنازل و الأبنية.¹

-العقار: كل ملك ثابت له أصل، كالأرض و الدار"(جمع) عقارات" والعقار الحر: ما كان خالص الملكية يأتي بدخل سنوي دائم يسمى ريعا.²

ثانيا: اصطلاحا La conservation foncière

فقد عرفت المحافظة العقارية إصطلاحا على أنها مصلحة عمومية وظيفتها الأصلية تتمثل في حفظ العقود، ومختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو انشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية.³

غير أنها تعني كذلك بالمحافظة على أصول المستندات المتعلقة بالأملاك العقارية و/أو الحقوق العينية.⁴

وبعد صدور التنظيم المتعلق بالمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وسيرها فقد استقادت المحافظة العقارية بتنظيم خاص و مستقل عن بقية الأجهزة الإدارية التابعة للجماعات الإقليمية، وهي تابعة للإدارة العامة للأملاك الوطنية، حيث تزاوّل أعمالها تحت رقابة وإشراف وزير المالية.⁵

1- محمود عبد الرزاق جمعة، " الأخطاء اللغوية الشائعة في الأوساط الثقافية"، منشورات بثانة، الطبعة الرابعة، ص 126.

2- مرجع نفسه، ص126.

3- رامول خالد، " المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع: العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، ص 61.

4- مجيد خلفوني، "العقار القانوني الجزائري"، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، ص119.

5- مرجع نفسه، ص121.

ثالثا: قانوننا

منح المشرع الجزائري للمحافظة العقارية تعريفا قانونيا والذي جاء في نص المواد: 20 من الأمر-74
75 المعدل والمتمم¹، و المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المعدل و المتمم².
فبتحليلنا لهاته المواد يتضح لنا أن المشرع الجزائري قد ضبط عدة تعريفات للمحافظة العقارية في عدة
أنظمة انطلاقا من تحديد مسيرها و للعمليات التي تقوم بها و الجهات التابعة لها. و بعد تطرقنا إلى
تعريف المحافظة العقارية من مختلف الجوانب و النواحي نلخص أنها جهاز إداري و عمومي تابع إلى
المديرية الولائية للحفظ العقاري و المديرية الولائية لأملاك الدولة و هاتين المديريتين تابعتان الى هيئة
أخرى تقوم بمهمة إشراف و مراقبة و تسمى بالمفتشية الجهوية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري لكنها لا
تتمتع بالاستقلالية الكلية، لأنها تابعة لوصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية التي بدورها تعتبر إحدى
المديريات المركزية التابعة لوزارة المالية³.

الفرع الثاني: طبيعتها القانونية

عادة ما يحدد المشرع الجزائري الطبيعة القانونية للهيكل سواء كانت هيئات إدارية أو عمومية، أما
فيما يخص المحافظة العقارية لم يبين صراحة الطبيعة القانونية لها بل إكتفى فقط بذكر الأشخاص
المكلفون بتسييرها و العمليات المخولة لها.
بالرجوع إلى المواد 10 و 13 من الأمر 74-75 المعدل و المتمم⁴، نجد أن المشرع الجزائري قد منح
للمحافظة العقارية وصفا على أنها مصلحة مكلفة بمسك السجل العقاري.

1- تنص المادة 20 من الأمر 74-75 على: "تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل
العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري و ذلك من أجل الشروع في النظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب
هذا الأمر."

2- المادة الأولى من المرسوم 63-76: "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة و شؤون العقارية محافظة
عقارية يسيرها محافظ عقاري."

3- ويس فتحي، "الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة"، الطبعة الثانية، دار هومه للنشر و التوزيع
والطباعة، الجزائر، ص 267.

4- أنظر المواد 10 و 13 من الأمر 74-75 المعدل و المتمم، مصدر سابق.

كما قام المشرع بتوضيح الجهات التي تتبع لها المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري في نص المادة 02 من المرسوم 91-65 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري المعدل و المتمم¹.

فالمحافظة العقارية عبارة عن مصلحة عمومية تابعة لوزارة المالية، يشرف عليها مدير يسمى بالمحافظ العقاري².

هذا و تتبع المحافظة العقارية لمديرية الحفظ العقاري الموجودة محليا تحت إشراف والي الولاية، كما قد نجد على مستوى الولاية مصلحة أخرى تسمى بمديرية الحفظ العقاري و التي تعمل على الربط و التنسيق بين المحافظات العقارية الموجودة على مستوى الولاية³.

و في الأخير نقول أن المحافظة العقارية لها كيان و مقرا خاص منفصلا عن الإدارات التابعة لها و بالرغم من ذلك فهي لا تملك ذمة مالية مستقلة لوحدها، بل الموظفون على مستواها يتلقون دخلهم الشهري و الفوائد من وزارة المالية، ذلك بإعتبارهم تابعين لسلك الوظيف العمومي، كما تزود في إطار أداء مهامها بإمكانات و أموال من الإدارة العامة⁴.

المطلب الثاني: التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية

طبقا لنص المادة 20 من الأمر 75-74 المعدل و المتمم⁵، نجد أن المشرع الجزائري أنشأ ما يسمى بالمحافظة العقارية، و أوكل مهمة تسييرها لأشخاص يسمون بالمحافظون العقاريون كما كلفها بالقيام بمجموعة من المهام نذكر منها: مسك السجل العقاري، إتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري. وتضمنت المادة الأولى من المرسوم 67-63 المعدل و المتمم⁶، على أنه تنشئ محافظة عقارية وتسير من طرف محافظ عقاري و ذلك على مستوى المديريات الفرعية لكل ولاية.

1- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-65 المؤرخ في 02-03-1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والمحافظ العقاري، جريدة رسمية، العدد 10 المؤرخة في 06-03-1991، المعدل و المتمم.

2- رامول خالد، مرجع سابق، ص 60.

3- مجيد خلفوني، "العقار في القانون الجزائري"، مرجع سابق، ص 123-122.

4- مرجع نفسه، ص 123.

5- أنظر المادة 20 من الأمر 75-74، مصدر سابق.

6- أنظر المادة الأولى من المرسوم 67-63، مصدر سابق.

كما نصت المادة 17 من المرسوم 91-65 المعدل والمتمم على "يبين التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و التنظيم الداخلي للحفاظ العقاري في شكل أقسام و شروط سيرها، بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية و السلطة المكلفة بالوظيفة العمومية".¹

ثم صدر القرار المؤرخ في 04-06-1991 من طرف وزير المالية و الذي تضمن تحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و المحافظة العقارية²، حيث نصت المادة 04 منه على أن المحافظة العقارية تتكون من ثلاثة (03) أقسام، غير أن هذا التقسيم تم تغييره، فوفقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11-07-2022 الذي يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة و للمحافظة العقارية في أقسام و صلاحيات كل قسم³، فقد أصبح للمحافظة العقارية خمسة (05) أقسام، و على هذا الأساس خصصنا الفرع الأول من أجل التفصيل و معرفة دور كل قسم على حدى، أما الفرع الثاني فقد تطرقنا فيه إلى المهام الموكلة إلى المحافظة العقارية.

الفرع الأول: أقسام المحافظة العقارية

سابقا، كانت المحافظة العقارية تتكون من ثلاثة أقسام و هم: قسم الإيداع و عمليات المحاسبة، قسم مسك السجل العقاري و تسليم المعلومات، قسم ترقيم العقارات الممسوحة.

أما حاليا، تم إستحداث قسمين إثنين و تم تعديل تسمية الأقسام المذكورة سابقا، هذا ليصبح المجموع خمسة (05) أقسام الموضحة في نص المادة 08 من القرار الوزاري المشترك لسنة 2022⁴.

أولا: قسم الإيداع و عمليات المحاسبة

نصت المادة 09 من القرار الوزاري المشترك لسنة 2022 على ما يلي: "يكلف قسم الإيداع و عمليات المحاسبة على الخصوص بما يأتي:

- فحص الوثائق المودعة بغرض الشهر،

1- المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65، مصدر سابق.

2- أنظر المادة 04 من القرار المؤرخ في 04-06-1991، المتضمن تحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظة العقارية.

3- القرار الوزاري المشترك ، المؤرخ في 11-07-2022، المتعلق بتحديد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية في أقسام و صلاحيات كل قسم، جريدة رسمية، العدد 59، المؤرخة في 08-09-2022.

4- أنظر المادة 08 من القرار الوزاري المشترك، نفس المصدر.

- مسك سجل الإيداع و إدراج التسجيلات المتعلقة بالوثائق المودعة للشهر فيه و تسليم الوصولات الخاصة بذلك،
 - تحصيل الحقوق و الرسوم المترتبة عن الخدمات المقدمة من طرف المحافظة العقارية
 - السهر على مسك محاسبة الإيرادات وفق قواعد المحاسبة العمومية.¹
- حيث يعتبر هذا القسم من بين أهم الأقسام المكونة للمحافظة العقارية، لأنه عن طريقه يتم القيام بالإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري، حيث يسير هذا القسم رئيس يتم إختياره من بين الموظفين الذين تتوفر فيهم مجموعة من الشروط القانونية².

فهذا القسم يقوم بفحص العقود و الوثائق التابعة لها و ذلك بعد القيام بعملية تسجيلها في سجل الوصول و المعد لهذه المهمة، ثم تنتقل إلى المرحلة الثانية التي هي عبارة عن دراسات شكلية يتم فيها التأكد من توفر جميع الشروط القانونية، و قبل عملية الإيداع يشرع مباشرة في دراسة موضوعية فأثناء هذه المرحلة إذا تم إكتشاف أي خلل من الناحية الشكلية يتم رفض الإيداع³.

كما تجدر الإشارة أيضا إلى أن قسم الإيداع وعمليات المحاسبة أوكلت له مهمة متابعة تحصيل الرسوم الخاصة بعملية الشهر العقاري، ومسك سجل الإيداع و البطاقات الخاصة بالضباط العموميين⁴.

باستقراءنا لنص المادة 08 من المرسوم رقم 92-116 المعدل و المتمم الذي يحدد قائمة و شروط القبول و التعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري⁵، نجد المشرع الجزائري قد حدد الشروط الواجب توافرها لتعيين رئيس قسم الإيداع وعمليات المحاسبة، حيث يتم تعيين

1- المادة 09، من القرار الوزاري المشترك، مصدر سابق.

2- فان كريم، "نقل الملكية العقارية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق، جامعة وهران، القطب الجامعي بلقايد، ص 112.

3- مرجع نفسه، ص 112.

4- رامول خالد، "المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري-دراسة تحليلية-"، قصر الكتاب، البلدية الجزائرية، ص 93.

5- أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 14-03-1992، المتضمن قائمة و شروط قبول التعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، جريدة رسمية، العدد 92، المؤرخة في 21-12-1992، المعدل و المتمم بالمرسوم 97-433.

رؤساء الأقسام من بين المفتشين المرسمين و/أو من بين المراقبين المرسمين الذين قاموا بممارسة خدمة في الإدارة لمدة لا تقل عن خمسة (5) سنوات.

ثانيا: قسم مسك البطاقيّة العقارية و البحوث و تسليم المعلومات

طبقا لنص المادة 10 من القرار الوزاري المشترك لسنة 2022¹، نجد أن المشرع الجزائري قد كلف قسم مسك البطاقيّة العقارية و البحوث و تسليم المعلومات بعدة مهام، حيث يقوم بترتيب وتنظيم مختلف العقود وكذا الوثائق المشهورة ضمن المصنفات الخاصة، بالإضافة إلى قيامه بجميع المعاملات التي تقع على الملكية العقارية أو غيرها من الحقوق العينية الأخرى، فعلى مستوى كل محافظة عقارية يوجد سجل عقاري يتضمن نوعين من البيانات، فالنوع الأول يتعلق بالحالة الوصفية للعقار كموقعه ومساحته وطبيعته، أما النوع الثاني فيتعلق بالحالة القانونية للعقار كالتصرفات القانونية الواردة عليه مثال: البيع الشراء، الرهن... إلخ².

فهذا القسم يقوم أيضا بتقديم المعلومات للمواطنين على شكل شهادة عقارية تثبت وجود أو عدم وجود تصرف عقاري أي تبين حالة العقار، بالإضافة إلى إعداد مستخرجات على الوثائق التي تم شهرها و ذلك عن طريق نسخهم، أما في المقابل يقدم المواطنون مبالغ مالية ثابتة للحصول على هاته الوثائق، فقسم مسك البطاقيّة العقارية و البحوث و تسليم المعلومات هو كذلك يشرف عليه رئيس يتم تعيينه بنفس الشكل الذي يعين به رئيس قسم الإيداع و عمليات المحاسبة³.

ثالثا : قسم الترقيمات العقارية

سابقا كان يطلق عليه تسمية "قسم ترقيم عقارات ممسوحة" أما بصور القرار الوزاري المشترك لسنة 2022 تغير ليصبح "قسم الترقيمات العقارية" حيث نصت المادة 11 من القرار الوزاري المشترك لسنة 2022⁴، على المهام المكلف بها هذا القسم.

إن أهمية و دور هذا القسم لا تقل عن الأقسام السابقة لاسيما و أن الجزائر إبان عملية مسح كاملة لأراضيها و تعمل على تحديد جميع الملكيات التي كانت دون سند قانوني، أما بالنسبة لتعيين رئيس هذا

1-أنظر المادة 10 من القرار الوزاري المشترك، مصدر سابق.

2-بغني الشريف، " المحافظة العقارية دعامة أساسية لتجسيد السياسة العقارية في الجزائر"، مجلة القانون و العلوم السياسية، مجلد 06، العدد 01، المركز الجامعي صالحى أحمد، النعمة، الجزائر، ص78.

3- مرجع نفسه. ص78.

4-أنظر المادة 11 من القرار الوزاري المشترك، مصدر سابق.

القسم فيخضع هو كذلك لنفس الشروط المذكورة في المرسوم 92-116 المعدل و المتمم¹، حيث يتولى هذا القسم القيام بعملية تسليم وثائق مسح الأراضي بعد الإنتهاء من عملية المسح التي تتم على مستوى البلدية مقابل محضر تسليم و الذي يقوم بإثبات كل إيداع و تليها عملية ترقيم هذه الوثائق في سجل عقاري.²

كما يمكن لهذا القسم اللجوء إلى التحقيقات العقارية التي أعدت خلال القيام بعملية المسح العام للعقارات، إضافة إلى العمل على إتباع المنازعات الناتجة عن عملية القيد، يقوم أيضا بتنفيذ العمليات المفترضة و ذلك من خلال تطابق الدفتر العقاري مع وثائق مسح الأراضي.³

رابعا : قسم مسح الأراضي

نصت عليه المادة 12 من القرار الوزاري المشترك لسنة 2022: "يكلف قسم مسح الأراضي على الخصوص بما يأتي:

- إستغلال الوثائق المسحية المسلمة في إيطار مسح الأراضي العام من المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري.
- حفظ المخططات و الوثائق المتعلقة بعمليات إعداد مسح الأراضي العام.
- ضمان التحيين الدائم للوثائق المسحية.⁴

هذا القسم لم يكن له وجود سابقا بل تم إستحداثه بصدور القرار الوزاري المشترك لسنة 2022، حيث خصص من أجل القيام بمجموعة من المهام التي كانت مخولة للأقسام الثلاث سابقا، ذلك من أجل تقليل الضغط عليها. و كذا التوزيع الجيد للمهام، فبتحليلنا للمادة 12 سابقة الذكر نجد أن هذا القسم له صلة وثيقة مع جميع الأقسام الأخرى هذا ما يجعل بينهما ترابط و تكامل من حيث المهام.

خامسا : قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية

1- المرسوم 92-116، مصدر سابق.

2- حيرش نورالدين، "النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة تكمين الاجتماعي، مجلد 01، العدد 04، جامعة معسكر، الجزائر، ص 302.

3- مرجع نفسه، ص 303-302.

4- المادة 12 من القرار الوزاري المشترك لسنة 2022، مصدر سابق.

إستحدث هذا القسم بموجب المادة 08 من القرار الوزاري المشترك لسنة 2022 و عدت المادة 13 من نفس القرار المهام التي يقوم بها، حيث نصت على: "يكلف قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية، على الخصوص بما يأتي:

- إعداد البيانات الرقمية الخاصة بأنشطة المحافظة العقارية وإستغلالها و تبادلها.
 - رقمنة أرشيف و وثائق المحافظة العقارية.
 - تنفيذ البرامج التي تسطرها السلطة السلمية في مجال رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري.¹
- فبإستقراء نص المادة أعلاه نستنتج أنه خصص هذا القسم للقيام بمجموعة من العمليات المتعلقة بالرقمنة و هذا القسم مستجد في إطار عملية الرقمنة التي تنتهجها الدولة الجزائرية، خاصة بعد رقمنة عدة قطاعات إدارية، فقد صدر هذا القرار إستكمالاً لتطبيق سياسة الرقمنة كذلك على المحافظة العقارية.

الفرع الثاني: مهام المحافظة العقارية

تعد أهم عملية أو مهمة تقوم بها المحافظة العقارية هي الشهر العقاري، حيث نجد أن المشرع الجزائري قد إستغل الأمر رقم 74-75 المعدل و المتمم كأول نظام قانوني حدد فيه دور المحافظة العقارية و الأعمال الموكلة لها و هذا ما سنفصله كالتالي:

أولاً: على ضوء الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري

إن المشرع الجزائري في إطار الأمر رقم 74-75 المعدل و المتمم لم يحصر المهام المخولة للمحافظة العقارية بل أتى فقط بقواعد عامة و التي فصلت في النصوص التنظيمية اللاحقة له، منها المرسوم 63-76 المعدل و المتمم.

كما أشارت إليه المواد 21، 22 من الأمر 74-75 المعدل و المتمم،² على أن كل ما يتعلق بشروط و كفيات تعيين المحافظين العقاريين و صلاحياتهم و إجراءات التحقيق و التدقيق في هوية الأطراف و كذا صحة الوثائق المتعلقة بالعقارات ستيبين و توضح في مراسيم و تشريعات لاحقة.³

من خلال نظرنا و تحليلنا لأحكام الأمر السابق الذكر رقم 74-75 المعدل و المتمم، نستنتج أن المشرع قد كلف المحافظة العقارية أنذاك بثلاثة (03) مهام أساسية، نذكرها كالتالي:

1- المادة 13 من القرار الوزاري المشترك، مصدر سابق.

2- أنظر المواد 21 و 22 من الأمر 74-75، مصدر سابق.

3- حيرش نور الدين، مرجع سابق، ص 280.

1- مسك السجل العقاري

يعد السجل العقاري وفقا لنص المادة 03 من الأمر 75-74 المعدل و المتمم¹، على أنه مجموعة من الوثائق و الشهادات التي تبين الوضعية القانونية للعقارات و تداول الحقوق الواقعة عليها (حقوق عينية) يتولى مسكه المحافظ العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي العام على مستوى الإقليم البلدي². حيث أن الهدف الأساسي الذي يسعى إليه من مسك هذا السجل العقاري هو البدء في تفعيل نظام الشهر العيني الجديد الذي أحدث بموجب هذا الأمر الذي يبسط نطاق تطبيق القوة الثبوتية المطلقة للمعلومات و البيانات المسجلة على مستوى السجل العقاري، و يدعم الإئتمان العقاري و العمل على إستقراء الملكية العقارية³. لأن المحرر المراد شهره بالمحافظة العقارية لا يتم إلا بعد المراقبة و التدقيق الجيد في هوية و الوثائق المتعلقة بالأطراف و العقار في حد ذاته و المقدمة للمحافظ العقاري من أجل شهرها⁴، هذا ما جاء في مضمون المادة 22 من الأمر 75-74⁵.

2- مسك مجموعة البطاقات العقارية

بعد الإنتهاء من عمليات مسح الأراضي على المستوى الإقليمي لكل بلدية، تنشأ لكل وحدة عقارية بطاقة عقارية خاصة بها بإعتبارها وحدات أساسية موجودة في الخريطة المساحية الموضحة لوضعية العقارات الحالية، قبل تأسيسها يجب أن يتم إيداع جدولاً محورياً على نسختين مرفق بجميع السندات والعقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للإشهار يتضمن وصف العقارات وإضافة لمخطط مسح الأراضي، مع تحديد هوية و أهلية أصحاب الحقوق و الأعباء التي تنتقل العقار لذلك نجد أن المشرع قد ألزم بمسك مجموعة البطاقات العقارية في جميع العقود التي تتعلق بالملكية العقارية، و المحاضر التي تبين التعديلات الخاصة بالعقارات المسجلة في هاته المجموعة، و المقصود بعملية التسجيل هنا أي شهر المحرر الرسمي حتى يتمكن صاحبه من إكتساب حق عيني على عقاره⁶.

1- أنظر المادة 03 من الأمر 75-74، مصدر سابق.

2- مجيد خلفوني، "نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري"، مرجع سابق، ص 104.

3- مجيد خلفوني، "نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري"، مرجع سابق، ص 105.

4- مرجع نفسه، ص 105.

5- أنظر المادة 22 من الأمر 75-74، مصدر سابق.

6- حيرش نور الدين، مرجع سابق، ص 282-281.

3- تسليم الدفتر العقاري

لقد خول المشرع الجزائري وفقا لما جاء به الأمر 75-74 المعدل والمتمم للمحافظة العقارية تسليم الدفاتر العقارية لأصحاب العقارات وذلك عند الإنتهاء أو إتمام عملية المسح، إضافة إلى ما تبعته من مراسيم تنفيذية، غير أن هذه الدفاتر تكون مطابقة للشكل المحدد في القرار المتضمن نموذج الدفتر العقاري¹، هذا ما أكدته المادة 45 من المرسوم 76-63 سابق الذكر.²

يتم منح الدفاتر العقارية بعد إنشاء بطاقة عقارية خاصة لكل عقار تم مسحه إذ يتم تدوين كافة البيانات الخاصة بصفة نافية للجهالة و تأسيس السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية.³

حيث أنه و بمجرد الإنتهاء من عملية ترقيم العقارات يصبح لصاحب العقار الحق في طلبه للحصول على دفتر عقاري و الذي يدون فيه جملة من المعلومات المتعلقة بالعقار، سواء كانت من هوية الأطراف أو من الصفات التي تطول العقار إضافة إلى كل ما قد يثقل كاهله و جميع الحقوق المتعلقة بها.⁴

أما فيما يخص الطريقة التي يسلم بها الدفتر العقاري لصاحبه فهذا الأمر يختلف حسب الأشخاص الذين لهم حقوق على العقار فلا إشكال بالنسبة إذا كان صاحب العقار شخصا بل الإشكال قد يقع في ما إذا كان أكثر من إثنين و على الشيوخ، هنا يجب أن يتم تعيين وكيل قانوني من طرفهم و يكلفونه بتسليم الدفتر من طرف المحافظ العقاري للبطاقة العقارية التي تخص نفس العقار تجنبا لضياعه.⁵

و في الأخير فإن الدفتر العقاري له أهمية كبيرة حيث أنه يعتبر البطاقة التعريفية للعقار عن حالته المدنية و الفعلية.⁶

فباستقراء نص المادة 19 من الأمر 75-74 المعدل و المتمم⁷، نجد أن المشرع الجزائري قد وضح لنا أن الحقوق الموجودة على العقار وقت الإشهار يتم تسجيلها في السجل العقاري و الدفتر العقاري الذي يعتبر كسند ملكية يمكن لصاحب العقار أن يتمسك به في مواجهة الآخرين.

1- فان كريم، مرجع سابق، ص 124.

2- أنظر المادة 45 من المرسوم 76-63، مصدر سابق.

3- مجيد خلفوني، "نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري"، مرجع سابق، ص 107.

4- فان كريم، مرجع سابق، ص 124.

5- رامول خالد، "المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 25.

6- فان كريم، مرجع سابق، ص 25.

7- أنظر المادة 19 من الأمر 75-74، مصدر سابق.

ثانيا: على ضوء المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

بخصوص الدور الذي تؤديه المحافظة العقارية في ظل المرسوم رقم 76-63 المعدل و المتمم نصت المادة 02 منه على التالي: "إن الدور الرئيسي للمحافظات العقارية المشار إليها في المادة الأولى أعلاه، هو التحديد و العمل على معرفة حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى الموجودة على عقارات عن طريق الإشهار العقاري".¹

وهذا الدور مرتبط بجميع مكاتب المحافظات العقارية و الذي يتم تسييره من قبل رئيس مكتب المحافظة على مستوى البلديات.²

لكن تظل المهمة الأساسية المرتبطة بالمحافظة العقارية هي مهمة الإشهار العقاري، حيث يتم تقديم مهلة تقدر بأربعة أشهر للإطلاع على الوثائق وكذا تقديم الاعتراضات.³

فإن سن المرسوم 76-63 المعدل و المتمم، كان تطبيقا للأمر 75-74 المعدل و المتمم السابق الذكر، حيث عدد المشرع المهام الموكلة للمحافظة العقارية، موضحا في ذلك الإجراءات الأولية المرتبطة بإشهار الحقوق العينية.⁴

وهذا المرسوم تضمن مهام موكلة للمحافظة العقارية بشكل صريح فالمشرع الجزائري قام بربط المهام الموكلة للمحافظة بمهام المحافظ العقاري على أساس أنه هو المسؤول و القائم بهذه المصلحة.⁵

1- أنظر المادة 02 من الأمر 76-63، مصدر سابق.

2- تموح منى، "النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع: العقود المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ص18.

3- عثمان بن فنيش، "دور المحافظة العقارية و علاقتها بمصلحة مسح الأراضي"، مجلة سداسية محكمة في دراسات قانونية، القانون العقاري و البيئة، مجلد02، العدد03، جامعة مستغانم، ص1.

4- حيرش نور الدين، مرجع سابق، ص283.

5- خالد رامول، "المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص67.

فبتحليلنا للمادة 03 من المرسوم 63-76 المعدل و المتمم¹، نجد أن المشرع الجزائري حدد المهام المخولة للمحافظ العقاري بإعتباره المسير الأول للمحافظة العقارية، نذكر من هذه المهام (على سبيل الذكر): قيام المحافظ العقاري بإعداد و مسك مجموعة البطاقات العقارية و كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية و كذا إعطاء المعلومات الموجودة في الوثائق و المتعلقة بالعقار. إن نظام الشهر العيني و عملية مسح الأراضي تتطلب من المحافظ العقاري القيام بمهام أخرى تتمثل في:

- ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.
- إستلام وثائق مسح الأراضي.
- تبليغ مصلحة مسح الأراضي بكل التحولات العقارية المشهورة خلال عملية مسح الأراضي.
- تسليم الدفاتر العقارية لأصحابها.²

ثالثا: على ضوء المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري المعدل و المتمم.³ إن المشرع الجزائري قد أراد أن يحدد الإطار العام لعملية الحفظ العقاري من

-
- 1- تنص المادة 03 من المرسوم 63-76 على: "يكلف المحافظ العقاري على الخصوص:
 - بإعداد و مسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة.
 - بإعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية و الحقوق العينية الأخرى.
 - بفحص العقود.
 - بكتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية و التكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار و جميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار.
 - بالمحافظة على العقود و المخططات و جميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.
 - بإعطاء المعلومات الموجودة في وثائقهم و المتعلقة بالعقارات المذكورة إلى الجمهور.
 - وهو مكلف فضلا عن ذلك بتنسيق و مراقبة مكاتب المحافظة التابعة لإختصاصه والتي أحدثها منصوص عليه في المادة 04 أدناه".
 - 2- خالد رامول، "المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 67-68.
 - 3- المرسوم التنفيذي 91-65، مصدر سابق.

خلال حصر جميع المهام المخولة لمصلحة الحفظ بشكل دقيق و مرتب مع مراعاة الإجراءات المتبعة في عملية شهر الوثائق المودعة.¹

- حيث أوكلت للمحافظ العقاري وفقا للمرسوم 91-65 مجموعة من المهام نذكرها:
- القيام بإجراء شهر مختلف العقود التي إستوفت الشروط الشكلية و الموضوعية.
- إعداد و مسك السجل العقاري.
- التأشير على الدفاتر العقارية.
- حفظ العقود و المخططات و جميع الوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري.
- تبليغ المعلومات و إعلام الجمهور عن محفوظاتها.
- تحصيل الحقوق و الرسوم المتعلقة بالشهر العقاري.²

فبالنظر لنص المادة 10 من نفس المرسوم 91-65، نجد أنها قد خولت مهام أخرى لمديرية الحفظ العقاري بإعتبارها الجهة الإدارية المشرفة على أعمال المحافظات العقارية التابعة لإختصاصها الإقليمي هذا و إن بعضا منها تقوم بها المحافظات العقارية في نفس الوقت.³

فنصت المادة 10 على ما يلي: " تتولى مديريةية الحفظ العقاري في الولاية ما يأتي:

- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري و ضبطه بإستمرار و إنتظام...
- تسهر على تنظيم إبطار تدخل عمليات الشهر العقاري ...
- تأمر بضمان حفظ العقود و التصاميم و جميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري وسلامتها...⁴

في هذا المرسوم ما يمكن ملاحظة أن المشرع حصر المهام الموكلة للمحافظة العقارية بشكل دقيق ومندرج مع مراعاة دقة الإجراءات المتبعة في عملية الشهر.⁵

1- رامول خالد، "المحافظة العقارية كألية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 69-68.

2- مرجع نفسه، ص 69-68.

3- بغني الشريف، مرجع سابق، ص 80.

4- المادة 10 من المرسوم 91-65، مصدر سابق.

5- بغني الشريف، مرجع سابق، ص 80.

من خلال المواد و النصوص القانونية المختلفة التي لها علاقة بهذا الموضوع، يتضح أن المحافظ العقاري كذلك مكلف بتسليم جميع المعلومات الهامة حول الحالة التي يكون فيها العقار لكل شخص أراد ذلك، كذلك أن المشرع الجزائري قد حدد المهام الموكلة للمحافظة العقارية في مختلف التشريعات والتنظيمات السابقة بطريقة عفوية دون تنظيم¹، لكن مع صدور القرار الوزاري المشترك لسنة 2022 نجد أن المشرع قد غير من طريقة تقسيمه للمهام بل أوكل كل قسم بمهام خاصة به على حدى.

1- رامول خالد، "المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 69.

المبحث الثاني: مفهوم المحافظ العقاري

باعتبار أن المحافظة العقارية هي عبارة عن هيئة إدارية عمومية تتبع إلى المديرية الولائية للحفاظ العقاري تخضع لرقابة و تسيير وزير المالية يسهر على تسييرها و إدارتها موظفين كل حسب منصبه ورتبته الإدارية يوجد على رأسها موظف(شخص) يسمى بالمحافظ العقاري و هو سلطة تسهر على تطبيق القانون العقاري كما يعمل على حمايته لحق الملكية الذي يعتبر حقا مضمونا دستوريا فنجد أن المحافظ يقوم بمجموعة من المهام المخولة له قانونا و يتمتع بصلاحيات واسعة تساهم في التنمية العقارية بشكل خاص و التنمية الاقتصادية بشكل عام.¹

هذا كله في ظل إتباع المشرع الجزائري لسياسة جديدة للشهر العقاري و للتعرف أكثر على منصب المحافظ العقاري و السلطات المخولة له قد قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين أساسيين هما: المطلب الأول بعنوان: تعريف المحافظ العقاري و المطلب الثاني حددنا فيه الصلاحيات المملوكة للمحافظ العقاري أثناء أداءه لمهامه.

المطلب الأول: تعريف المحافظ العقاري و مهامه

يتمتع منصب المحافظ العقاري بإعتباره أعلى منصب و موظف على مستوى هيئة المحافظة العقارية بإهتمام كبير من قبل العديد من التشريعات حتى أنه يشترط لتعيينه توافر مجموعة من الشروط كما له دور هام يظهر من خلال تسييره لعمله هذا و لا يخفي أنه يملك عدة سلطات هامة و التي منحها المشرع له في ظل السياسة العقارية المعمول بها كما يجب عليه أن يلتزم بمجموعة من الأساسيات هذا من أجل ضمان تحقيقه للسير الحسن للهيئة و للتفصيل أكثر في ذلك قمنا بتحديدنا لتعريف المحافظ العقاري و شروط تعيينه في الفرع الأول و الفرع الثاني تناولنا فيه المهام و الإلتزامات الخاصة بمنصب المحافظ العقاري.

1- ربحاني يسمينة، "دور المحافظ العقاري في تحقيق الملكية العقارية"، مجلة الدراسات القانونية و السياسية، العدد 02، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، ص 224.

الفرع الأول: تعريف المحافظ العقاري و شروط تعيينه

سنوضح تعريف المحافظ العقاري و شروط تعيينه كالتالي:

أولاً: تعريف المحافظ العقاري

من خلال المواد 10 و 11 و 20 من الأمر 74-75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم¹، و الذي جاء فيه الحديث عن المحافظ العقاري و المواد من 1 إلى 7 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري²، التي حددت إختصاصات المحافظ العقاري.

فإن المشرع الجزائري لم يمنح تعريفا دقيقا لمنصب المحافظ العقاري بل إكتفى بذكر الطبيعة القانونية له و حدد الإختصاصات التابعة له و عليه فإن منصب المحافظ العقاري هو منصب إداري حيث يعتبر موظف عمومي يقوم بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة إدارية و يتولى أساسا تأسيس السجل العقاري ومسكه، غير أنه في العديد من تشريعات الدول الأجنبية، إختلفت من حيث كيفية تنظيمها لعملية الإشهار العقاري فنجد معظمها تعمل بنظام الشهر العيني و قد أوكلت عملية تأسيس السجل العقاري و مسكه إلى قاض لكن إختلف المشرع الجزائري عنها في هذا الجانب حيث نجده قد حذى حذو المشرع الفرنسي وأوكل المهمة إلى موظف يسمى بالمحافظ العقاري.³

يعرف المحافظ العقاري على أنه "موظف معين من وزير المالية من أجل إدارة هيئة إدارية مكلفة بالإشهار العقاري يطلق عليها اسم المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري وهو مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية."⁴

كما لا يمكن أن يكون هناك إستقلال بين المحافظ العقاري و المحافظة العقارية لأنهما يعتبران الهيكل الأساسي الذي تتشكل منه الهيئة الإدارية.⁵

1- أنظر المواد 10 و 11 و 20 من الأمر 74-75، مصدر سابق.

2- أنظر المواد 01 إلى 07 من المرسوم 63-76، مصدر سابق.

3- بريك الطاهر، "المركز القانوني للمحافظ العقاري-دراسة تحليلية-"، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، ص15.

4- مجيد خلفوني، "نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري"، مرجع سابق، ص58.

5- مرجع نفسه، ص58.

وبذلك يعد المحافظ العقاري بدوره مؤسسة قانونية أنشطها المشرع بعدة صلاحيات و مهام مرتبطة بضرورة تثبيت الملكية العقارية لضمان و إستقرار المعاملات في الميدان العقاري ذلك إعتبارا لما للملكية من أهمية بالغة في عدة مجالات.¹

إضافة إلى ذلك نجد أن المشرع الجزائري لم يتغاضى عن هذه الوظيفة و قد عرفها في نص المادة 04 من الأمر 03-06 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية²، و اعتبره على أنه موظف تابع لنظام الوظيف العمومي. إن المحافظ العقاري في الجزائر يتابع دراسته بالمعهد الوطني للمالية، يعين في منصبه بموجب قرار تعيين من قبل وزير المالية و يعين على مستوى الولاية بموجب مرسوم، و قبل بدئه في القيام بمهامه يجب أن يؤدي اليمين القانونية بالمجلس القضائي الكائن بدائرة إختصاصه المحافظة العقارية من أجل القيام بالمهام المكلف بها على أكمل وجه و إخلاص.³

في آخر القول، فإن وظيفة المحافظ العقاري تعد من الوظائف العليا في سلم الوظيف العمومي و نظرا لحساسيتها فالمشرع الجزائري قد وضع شروط لازمة و التي لا بد من توافرها في الشخص المترشح لهذا المنصب و نوضحها كالتالي:⁴

ثانيا: شروط تعيينه

إن المشرع الجزائري يسعى دائما لتكريس مبدأ المساواة في جميع المجالات، فطبق هذا المبدأ أيضا في ما يخص الإلتحاق بالوظائف العمومية، حيث أن الإلتحاق بمثل هذه الوظائف يكون عن طريق مسابقة على أساس الإختبارات أو المسابقة على أساس الشهادات بالنسبة لبعض أسلاك الموظفين بالإضافة إلى

1- حميدة نادية، "المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري في القانون الجزائري"، مجلة القانون العقاري و البيئة، العدد 07، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، ص 01.

2- أنظر 04 من الأمر 03-06 المؤرخ في 15-07-2006، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، المادة جريدة رسمية، العدد 46، المؤرخة في 16-07-2006.

3- مجيد خلفوني، "العقار في القانون الجزائري"، مرجع سابق، ص 125.

4- حشود نسيم، "دعوى مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية و السياسية، مخبر المؤسسات الدستورية و النظم السياسية، العدد 03، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البلدة 02، ص 15.

الفحص المهني و التوظيف المباشر يكون للمرشحين الذين مارسوا تكوينا متخصصا و لابد أن يكون منصوص عليه في القوانين الأساسية لمؤسسات التكوين المؤهلة.¹

فيما أن المحافظ العقاري هو موظف عمومي يجب أن تتوفر فيه مجموعة من الشروط التي تضمنها القانون الأساسي للتوظيف العمومي المتمثلة في ما يلي:

1- الشروط العامة:

- يشترط في من يتولى منصب المحافظ العقاري أن يتمتع بالجنسية الجزائرية.
 - أن يكون متمتعا بالحقوق المدنية و حسن السيرة و الخلق.
 - تسوية وضعيته إتجاه الخدمة الوطنية.
 - شرط السن (18 سنة هو أدنى سن للإلتحاق بالتوظيف العمومي).
 - و أهم شرط هو التحصل على الشهادة و المؤهلات العلمية.²
- هذا ما نصت عليه المادة 75 من الأمر 03-06 المعدل و المتمم³، التي حددت هذه الشروط، كما أكدت المادة 12 من الأمر نفسه⁴، على أن التعيين في المناصب العليا يتطلب شروط خاصة موضحة في التنظيم الخاص بها.

2- الشروط الخاصة المتعلقة بالمنصب:

بإستقراءنا لنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 92-116⁵، يتضح لنا أن المشرع قد حدد شروط خاصة يجب توافرها في المحافظ العقاري لتعيينه، حيث أنه يشترط أن يكون سواء من بين المفتشين الرئيسيين أو المتصرفين الإداريين المرسمين على أن يكون قد أدى خدمة في إدارة لمدة لا تقل عن 5 سنوات، أو كذلك من بين المفتشين المرسمين مقابل أن يكون قد مارس خدمة لمدة لا تقل كذلك عن 5 سنوات.

1- كمال بلارو، "المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري في نطاق الدفاتر العقارية"، مجلة العلوم الإنسانية، مجلد 32،

العدد 02، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 01، ص 336-335.

2- مرجع نفسه، ص 336.

3- أنظر المادة 75 من الأمر 03-06، مصدر سابق.

4- أنظر المادة 12 من الأمر 03-06، نفس المصدر.

5- أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 92-116، مصدر سابق.

ونصت المادة 05 من المرسوم 63-76 على ما يلي: "قبل البدء في العمل فإن المحافظين العقاريين ورؤساء مكاتب المحافظة يسجلون عملهم بقلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليمياً، و يؤدون اليمين أمام نفس المجلس القضائي من أجل القيام بمهام التي أنيطت بهم بكل إخلاص و يقين. وتحدد بموجب مرسوم شروط التعيين في وظائف محافظ عقاري و رئيس مكتب للمحافظة".¹ نلخص من نص هذه المادة أن المشرع أضاف للمحافظ العقاري شرط تسجيله لعمله أمام المجلس نفسه الذي يؤدي اليمين أمامه هذا ما يمكنه من البدء في عمله و المهام الموكلة له بكل إتقان وإخلاص.

الفرع الثاني: مهام المحافظ العقاري و إلتزاماته

باعتبار أن المحافظ العقاري هو المحور الأساسي في نظام الشهر العيني حيث أنه يعتبر المدير الأول القائم على رأس المحافظة العقارية إذ أنه يقوم بعدة مهام على رأسها عملية الشهر العقاري بعد المسح و الإجراءات الأخرى.² إن ضبط الملف العقاري الموافق كذلك من مهمة المحافظ العقاري حيث يقدم حسبما ينتج من الوثائق المشهورة، المساحة المادية و كذا الوضعية القانونية الحالية للعقارات.³ وعلى ذلك فإن المحافظ العقاري ملزم بمجموعة من الأعمال هذا ما نوضحه من خلال الفرع التالي بالإضافة إلى إلتزامات الواقعة على عاتقه.

أولاً: مهام المحافظ العقاري

من بين المهام الهامة المخولة قانوناً للمحافظ العقاري تأسيس السجل العقاري و مسكه و تبدأ هذه العملية بعد الإتمام من كل الإجراءات المتعلقة بالمسح المتمثلة في تحديد حدود البلديات و الملكيات داخل كل بلدية و التحقيق في الميدان لإبراز أصحاب الحقوق و الملاك كذلك إعداد وثائق المسح من

1- المادة 05 من المرسوم 63-76، مصدر سابق.

2- زروقي ليلي، "المنازعات العقارية"، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، ص 48-49.

3- عمار علوي، "الملكية و النظام العقاري في الجزائر-العقار-"، الطبعة الرابعة، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، ص 157.

مخططات و سجلات تبين كل ما يتعلق بالعقارات و ترقيمات حدودها، هذا كله لتودع لدى المحافظة العقارية و ليتكفل المحافظ بمهمة إنشاء السجل العقاري.¹

تتم معاينة إيداع الوثائق بمحضر تسليم وثائق المسح والذي يحرر من قبل المحافظ العقاري و يصل ذلك إلى علم الجمهور عن طريق الإعلان في الصحافة بهذا الإيداع و يمنح لكل ذي حق أجل أربعة أشهر للإطلاع على الوثائق و تقديم الاعتراضات و إيداع كل الوثائق التي لم تسلم للجنة المسح أو لم تقبل لإثبات حقوق المتظلمين على الأراضي و العقارات موضوع المسح.²

إضافة إلى ذلك فإنه يسلم للملاك المكرسة حقوقهم بصفة نهائية ما يسمى بالدفتر العقاري و تسجل عليه العمليات اللاحقة الواقعة على العقار، بما فيها من الأعباء التي تنقل كاهله.³

هذا و أن المشرع الجزائري لم يغفل عن تحديده للمهام الموكلة للمحافظ و ذلك من خلال المرسوم-63-76 المعدل و المتمم خاصة في المادة 3 السابق ذكرها⁴، فقد عددها على سبيل الحصر، ففي حالة وقوع للمحافظ العقاري مانع يوقفه عن مباشرته لمهامه، تحول النيابة إلى أحد المحافظين العقاريين و ذلك في إطار الإختصاص الإقليمي لمديرية الحفظ العقاري بإعتبارها الهيئة الإدارية المكلفة بالإشراف على المحافظات العقارية.⁵

ثانيا: إلتزاماته

بعد تعيين المحافظ العقاري في منصبه تترتب عليه مجموعة من الإلتزامات الواجب منه إحترامها والتقيد بها و العمل على تطبيقها، نذكرها كالتالي:

1- إحترام مواقيت العمل:

من أجل الحفاظ على سيرورة العمل الذي تقوم به المحافظة العقارية و أداء مهامها على أكمل وجه وجد هذا الإلتزام وهو ليس متعلق بالمحافظة العقارية على وجه الخصوص بل بكل مرفق عام، فأهتم المشرع الجزائري بهذا الإلتزام حيث وضع عقوبات مختلفة الشدة و الدرجة لكل موظف يتغيب عن عمله

1- زروقي ليلي، "المنازعات العقارية-طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام-"، الطبعة 11، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، ص 49.

2- زروقي ليلي، "المنازعات العقارية"، مرجع سابق، ص47.

3- زروقي ليلي، "المنازعات العقارية-طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام-"، مرجع سابق، ص50.

4- أنظر المادة 03 من المرسوم 63-76، مصدر سابق.

5- رامول خالد، "المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص74.

دون مبرر دون المساس بالعقوبات التأديبية، حرصا منه على ضمان قيام المرفق بعمله على أكمل وجه دون نقص و تقصير، عن طريق الإلتزام بمواقيت العمل المنصوص عليها.¹

فالمحافظة العقارية هيئة يلجأ إليها الجمهور كثيرا لأنها تقوم بتقديم خدمات عديدة لهم، هذا ما يلزم المحافظ العقاري بأن يكون دائما على رأس عمله.²

2- قيام المحافظ العقاري بعمله شخصيا:

إن المشرع الجزائري حريص جدا على ضرورة قيام الموظف شخصا بالمهام الموكلة إليه و على أكمل وجه، لكن توجد إستثناءات و حالات خاصة بحيث يتعذر فيها على الموظف أداء مهامه شخصيا وهي حالات نصت عليها القوانين و التنظيمات نذكر منها، التقويض، الإنابة، و الحلول... إلخ.³

حيث تناول الأمر 74-75 المعدل و المتمم⁴، وكذا المراسيم التطبيقية التابعة له على أنه لا يمكن تطبيق الإستثناء الوارد في قانون الوظيفة العمومية فيما يخص منصب المحافظ العقاري حيث لا يمكن تطبيق قاعدة-من يملك الأكثر يملك الأقل- لأن المشرع الجزائري ضبط المهام الموكلة للمحافظ العقاري و الصلاحيات المنوطة له، فلا يمكن للمدير الوطني للأملاك الوطنية أو المدير الفرعي للحفظ العقاري أن يحل أحدهم محل المحافظ العقاري أو أن يقوموا بأي عمل رفض هو القيام به، حيث يعتبر هذا التصرف مساسا بقواعد الإختصاص، إلا في حالة ما إن تعذر على المحافظ العقاري القيام بوظيفته شخصيا.⁵

3- المحافظة على السر المهني:

عند تولي أي منصب في الإدارة العامة يصبح للموظف علم بمعلومات و أمور لم يسبق له أن تعرف عليها، هذا طبعا بفضل وظيفته فلولاها لما وصل إلى علمه بمثل تلك المعلومات، فيترتب عليه إلتزام بالمحافظة على تلك السرار المهنية و عدم إفشائها حيث حرص المشرع الجزائري على الحفاظ على أسرار العمل و عدم كشفها للعامة ماعدا ما تقتضيه ضرورة المصلحة أو بترخيص يكون مكتوبا من السلطات المعنية، ففي حالة عدم إحترام هذا الواجب يترتب على الموظف عقوبات تأديبية و جزائية لأنه ارتكب بما

1- بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 27-26.

2- مرجع نفسه، ص 27.

3- مرجع نفسه، ص 28-27.

4- الأمر 74-75، مصدر سابق.

5- بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 28.

يسمى بالأخطاء المهنية و المحافظ العقاري ملزم أيضا بهذا الإلتزام لأنه بالدرجة الأولى موظف في إدارة عامة و موكل بالعديد من المهام و له علاقات متشعبة بالعديد من الهيئات.¹ لكن له صلاحيات إفشاء بالسر المهني في حالات إستثنائية معينة حددها القانون، نذكر منها على سبيل المثال: حالة قيام المحافظ العقاري بإفشاء معلومات و أسرار مهنته في إطار مساعدة الجهات القضائية في التحقيقات الخاصة أو المتعلقة بالعقار، في حالة طلب الأفراد من المحافظ العقاري معلومات متعلقة بعقار ما بهدف التعامل به كبيعته أو إيجاره.²

4- الإلتزام بالحفاظ على الممتلكات الإدارية و حماية الوثائق الإدارية:

إن المحافظ العقاري ملزم بشهر التصرفات التي تقع على الملكية العقارية و كذا تسلم الوثائق من إدارة المسح، فيجب عليه المحافظة على هاته الوثائق و حمايتها، و أي مخالفة لهذا الأمر تعرضه إلى عقوبات تأديبية دون المساس بالمتابعات الجزائية³، هذا ما نصت عليه المادتين 49 و 50 من الأمر 06-03.⁴

فالمحافظ العقاري عند إستلامه لملف الحجز العقاري ملزم أيضا بالقيام بمجموعة من الإجراءات المتمثلة في:

أ-شهر الملف العقاري:

يقوم المحافظ العقاري بشهر و تسجيل الحجز ضمن سجل خاص نص عليه القانون، فالمشرع هنا لم يضع فترة معينة من أجل قيام المحافظ بهاته العملية بل ترك له السلطة التقديرية دون إغفاله عن تطبيق الأحكام التي تضمنتها مواد قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.⁵

1- بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 28-29.

2- مرجع نفسه، ص 29.

3- مرجع نفسه، ص 33.

4- أنظر المادتين 49-50 من الأمر 06-03، مصدر سابق.

5- عبد الرزاق بوضياف، "أصول التنفيذ و الحجز التنفيذي على المنقول و العقار-وفقا لقانون 08-09"، دار الهدى للطباعة و النشر والتوزيع، الجزائر، ص 93.

ب- تسليم الشهادة العقارية:

يقوم المحافظ العقاري بمهمة قيد أمر الحجز و ذلك في تاريخ الإيداع، بالإضافة إلى تسليم المحضر القضائي شهادة عقارية في ظرف ثمانية أيام.¹

المطلب الثاني: صلاحيات المحافظ العقاري و الطعن فيها

إن المحافظ العقاري في التشريع الجزائري مكلف بسلطات واسعة نظرا للنظام المعمول به في الجزائر والذي عمل على الجمع بين خصائص النظامين الشخصي و العيني، لهذا نرى أن السلطات الموكله للمحافظ العقاري في الجزائر أوسع في المكلف بها نظيره في فرنسا الذي يطلق عليه-محافظ الرهون-². بإستقراء نص المادة 22 من الأمر 74-75 المعدل و المتمم، نستنتج أن المشرع الجزائري كلف المحافظ العقاري بمهمة التدقيق والتأكد من مضمون الوثائق المقدمة له من أجل شهرها.³

فيقوم المحافظ العقاري بالتأكد من الجوانب الشكلية ثم مضمونها كهوية أطرافها وأهليتهم، ومدى توافر الشروط القانونية المنصوص عليها، فإذا كانت مستوفية لجميع الشروط و الإجراءات تشهر ثم يؤشر المحافظ العقاري على البطاقة العقارية و دفتر العقاري، أما في حالة ما إذا وجد المحافظ العقاري أي خلل أو نقص في الوثائق المقدمة له و الموجهة للشهر يمارس صلاحياته عن طريق رفض الإيداع أو الاجراء.⁴

ففي كلتا الحالتين المحافظ العقاري ملزم بإعلام الجهات المعنية بحالة الإيداع و قراره الأخير وتبليغهم بضرورة تدارك النقائص الموجودة، طبقا للإجراءات المنصوص عليها قانونا، كما تستطيع الأطراف المعنية مباشرة الإجراءات القانونية المتعلقة بالطعن في القرارات الصادرة عن المحافظ العقاري.⁵ هذا ما سنتطرق له في مطلبنا كالتالي:

الفرع الأول: صلاحيات المحافظ العقاري

إن المحافظ العقاري يمارس صلاحيات متعلقة بمنصبه تتجلى في رفضه الإيداع ورفضه الإجراء لذلك قد خصصنا هذا الفرع للتفصيل فيها أكثر و قسمناه الى:

- 1- عبد الرزاق بوضياف، مرجع سابق، ص94.
- 2- ويس فتحي، مرجع سابق، ص367.
- 3- أنظر المادة 22 من الأمر 74-75، مصدر سابق.
- 4- تموح منى، مرجع سابق، ص44.
- 5- ويس فتحي، مرجع سابق، ص367-368.

أولاً: صلاحيات المحافظ العقاري في رفض الإيداع

إن الإيداع هو إجراء ضروري في جميع عمليات الشهر، حيث خصصت آجال قانونية لممارسته فيتم الإيداع على مستوى المحافظة العقارية لمختلف العقود و الوثائق المتعلقة بحالة العقار بهدف شهرها، فعلى مستواها يقوم المحافظ العقاري بالتأكد من صحة الوثائق و مضمونها عن طريق فحصها، و التأكد من إستيفائها للشروط القانونية المعمول بها، فإن كانت كاملة و مستوفية لجميع المعلومات و الشروط القانونية يقبل إيداعها و تشهر، أما إذا وجد نقص أو وجدها متضمنة لأخطاء جوهرية فهنا يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بإصدار قرار برفض الإيداع، فالأصل رفض الإيداع يكون كلي و شامل للوثيقة بأكملها ولو كان النقص أو السهو مرتبط بالقليل من البيانات التي تتضمنها الوثيقة ، لكن إستثناء عن القاعدة الأساسية و المتمثلة في الرفض الكلي للإيداع هناك حالات إستثنائية يكون فيها الرفض جزئي¹، ويتضح لنا أساساً أن هاته الحالات قد حددها المشرع الجزائري في نص المادة 106 من المرسوم التنفيذي 63-76 المعدل و المتمم.²

1-أسباب رفض الإيداع :

يرفض الإيداع للعديد من الأسباب فمنها ما تضمنته الإجتهاادات القضائية في القرارات و كذا ما تضمنه قانون التسجيل حيث نجد أن المشرع الجزائري قد حدد هاته الأسباب في النص القانوني 100،

1- حميدة نادية، مرجع سابق، ص04.

2- تنص المادة 106 من المرسوم 63-76 على: " في جميع الحالات التي يرفض فيها المحافظ العقاري الإيداع أو يرفض فيها الإجراء في كلا الحالتين يعني الإجراء الذي طلب من أجله الإشهار حتى ولو كان السهو أو عدم الصحة أو الخلاف الذي تم إكتشافه يعني فقط بعض البيانات أو الأطراف أو بعض العقارات المذكورة في الوثيقة التي يجب إشهارها، - غير أنه فيما يخص نزع الملكية من أجل المنفعة العامة فإن الوثيقة المودعة تعتبر من أجل تطبيق الرفض، كوثيقة تتضمن إجراءات كثيرة متميزة يمثل عدد المالكين أو مجموعات المالكين على الشياخ، و يمكن أن يكون كذلك موضوع الرفض جزئي،

- والأمر كذلك في حالة المزايدة حسب قطع الأرض أو البيوع المتميزة المتجزئة بموجب عقد واحد وبنفس العقد ففي هذه الحالة فإن الوثيقة المودعة تعتبر كوثيقة تتضمن إجراءات كثيرة يمثل عدد قطع الأرضي التي تمت المزايدة عليها أو البيوع المتميزة ،

- ومن جهة أخرى، في حالة ما إن كانت الوثائق المودعة قصد إشهار إمتيازات أو رهون ، أو نسخة التنبيه المساوية للحجز، تتضمن خلافات في تعيين بعض العقارات المترتبة عليها بعض الحقوق أو المحجوزة فإن الإجراء يقبل بالنسبة للعقارات التي يكون تعيينها مطابقاً و أن الرفض ينطق به إلا بالنسبة للعقارات الأخرى.

من المرسوم 63-76 و ذكر أنه في حالة عدم تقديم أحد هاته الوثائق للمحافظ العقاري ، فإن الإيداع يرفض مباشرة .¹

إن المشرع الجزائري قد عدد أسباب رفض الإيداع على سبيل الحصر و ليس الذكر دون الأخذ بعين الاعتبار لأسباب أخرى قد تطرأ، نذكر منها ما نص عليه المشرع المصري و الفرنسي فيما يخص حالات رفض الإيداع و إسقاط الأسبقية فيه، كحالة صدور قانون جديد بين فترتي إيداع الوثيقة و دراستها، حيث ينص هذا القانون على منع التصرف في مضمون الوثيقة المودعة .²

2- كفيات رفض الإيداع :

يجب على المحافظ العقاري قبل أن يتخذ قرار رفض الإيداع أن يقوم بالتأكد من الوثائق المقدمة له بهدف تعداد الأخطاء المتضمنة عليها الوثائق من أجل أن يقوم الطرف المعني بتصحيح الأخطاء وتعويض النقائص التي تضمنتها الوثائق حتى لا يرفض الإيداع مرة أخرى.³

1- تنص المادة 100 من المرسوم 63-76 على: "يرفض الإيداع في حالة عدم تقديم إلى المحافظ ما يلي:

- إما دفتر العقاري،
- إما مستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغيير حدود الملكية وثنائى القياس و يعتبر ممثلاً لحالة عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي، السهر على هذا الأخير بذكر واحد من العقارات المذكورة في الوثيقة المودعة ،أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر،
- كما يرفض الإيداع على الخصوص:
- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف، وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و 103.
- وبصفة عامة عندما تكون أي وثيقة واجب تسليمها إلى المحافظ لم تقدم له أو لم تعط الإثبات المطلوب.
- عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66.
- عندما تكون الجداول التي نص على إيداعها بموجب المواد 93 و 95 و 98 لا تحتوي أي من البيانات المطلوبة بموجب المواد المذكورة أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على الإستمارات المقدمة من طرف الإدارة.
- عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بأن العقد الذي قدم إلى الإشهار غير صحيح من حيث الشكل أو عندما لا تتوفر في هذه النسخ الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل.
- في حالة مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71.

2- بن خضرة زهيرة، "مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع: العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن عكنون، ص 47-48.

3- فان كريم، مرجع سابق، ص 144.

فيتم تحرير قرار الرفض ضمن رسالة موسى عليها مع إشعار الوصول، توجه مباشرة للأطراف المعنية أو عن طريق التسليم الشخصي لأصحابها و إقرارهم بالاستلام، فتتضمن الرسالة أسباب و تاريخ الرفض و النص القانوني الذي يبين سبب الرفض و توقيع المحافظ العقاري و تأشيرة المحافظة العقارية فيجب المحافظ العقاري تبليغ الأطراف المعنية في المدة القانونية المحددة¹، و التي أدرجها وجميع الإجراءات في نص المادة 107 من المرسوم 63-76 المعدل و المتمم².

حددت المدة بخمسة عشر يوما من تاريخ الإيداع، لكن يعيب على هذه المدة قصيرة و في كثير من الأحيان لا يتم التقيد بها بسبب الضغط الذي تعاني منه مصلحة الحفظ، فبعد تسلم الأطراف قرار رفض الإيداع تمنح لهم فترة 15 يوما و تحتسب من تاريخ التبليغ سواء كان بطريقة مباشرة أو عن طريق الإشعار بالاستلام، حتى يقوموا بتصحيح الأخطاء التي أدت إلى هذا الرفض في المرة الأولى ففي حالة تقيد الأطراف بالمهلة المحددة، يصبح المحافظ العقاري ملزم بقبول الإيداع و القيام بإجراء الشهر³.

كما يمكن أيضا للأطراف المعنية أن تقوم بالطعن في قرار رفض الإيداع الصادر عن المحافظ العقاري أمام القضاء الإداري في فترة شهرين، فإذا تم تأييد قرار الطعن من الجهات فالمحافظ العقاري هنا ملزم بقبول الإيداع و تنفيذ إجراء الشهر، و يكون عكس ذلك إذ كان القرار الصادر عن القضاء لصالح المحافظ العقاري يصبح حينها رفض الإيداع نهائي⁴.

ثانيا: صلاحيات المحافظ العقاري في رفض الإجراء

بعد أن يتخذ المحافظ العقاري قراره المتمثل في قبول الإيداع لاستكمالها و استقائه لجميع الشروط، يبدأ المحافظ في التدقيق الجيد من التصرف المراد شهره و كل المحررات التابعة له، فإذا كان المحافظ العقاري يقوم بالتأكد من الشروط الشكلية و يجري فحص سطحي للمحررات من أجل قبول أو رفض الإيداع فلتنفيذ أو رفض إجراء الشهر يستوجب فحص دقيق و معمق للتصرف و الوثائق التابعة له، و التأكد من صحة البيانات الموجودة في البطاقات العقارية و التمعن و الدراسة الجيدة لموضوع التصرف من جميع النواحي و الجوانب، كالتأكد من توفر الأركان اللازمة و الشروط المتعلقة به، فبعد التحليل الجيد لمضمون التصرف يتم التأشير بالتصرف على مجموعة البطاقات العقارية و كذا دفتر العقاري من طرف المحافظ

1- فان كريم، مرجع سابق، ص 144-145.

2- أنظر المادة 107 من المرسوم 63-76، مصدر سابق.

3- فان كريم، مرجع سابق، ص 144-145.

4- مرجع نفسه، ص 145.

من أجل تنفيذ إجراء الشهر، لكن في حالة ما إذ توفر هذا التصرف على نقص أو خلل فيقوم المحافظ العقاري قبل إتخاذه لأي قرار في هاته المرحلة بالتمهيد عن طريق وقف مؤقت لتنفيذ إجراء الشهر و يتم إخطار الأطراف المعنية من أجل تدارك الأخطاء و النواقص الموجودة في أسرع وقت.¹

1-أسباب رفض الإجراء :

عدد المشرع الجزائري الأسباب التي تؤدي إلى رفض الإجراء في نص المادة 101 من المرسوم 76-63 المعدل والمتمم، حيث جاءت بما يلي: "عندما يقبل المحافظ الإيداع و يسجل الإجراء في سجل الإيداع، فإنه يوقف تنفيذ الإجراء و يباشر في عملية التسوية المنصوص عليها في المادة 107 عندها على الخصوص:

- تكون الوثائق المودعة و الأوراق المرفقة بها غير متوافقة.
- يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 95 غير صحيح.
- يكون تعيين الأطراف و تعيين العقارات أو الشهر الشخصي كما هو محدد في المادة 65 على ما توافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.
- تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير للشخص المذكور كما هي موجودة في الوثائق المودعة، متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.
- يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف.
- يكون العقد الذي قدم للإشهار منسوباً بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105.
- يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.

وعندما لا تكشف التحقيقات المقدمة عن أي سبب للرفض فإن المحافظ ينهي تنفيذ الإجراء.² فبتحليلنا لنص المادة أعلاه يتبين لنا أن المشرع الجزائري حصر أسباب رفض الإجراء في نص المادة السابقة من أجل تسهيل العمل على المحافظ العقاري، فالمحافظ العقاري يعمل على التدقيق من أن هذه الأسباب لا يحتويها التصرف المودع لديه بعدها يقوم مباشرة بإجراءات الشهر.

1- ويس فتحي، مرجع سابق، ص370.

2- أنظر المادة 101، من المرسوم 76-63، مرجع سابق.

2- كيفية رفض الإجراء:

إذ توافرت أحد الأسباب السابقة الذكر فإن المحافظ العقاري يقرر رفض الإجراء و يوقف إجراء الشهر بعدها يقوم بإبلاغ الأطراف المعنية بقراره و ذلك في أجل لا يتعدى 15 يوماً اعتباراً من تاريخ الإيداع ويكون التبليغ وفق الإجراءات المقررة في هذا الشأن، إما مباشرة إلى المعني أو عن طريق رسالة موسى عليها مع إشعار بالإستلام، و هذا الأخير منح له القانون مدة 15 يوماً إنطلاقاً من تاريخ التبليغ مهما كانت الطريقة المتبعة فيه من أجل إيداع الوثائق الناقصة و إتمام إجراء الشهر و هنا نكون أمام حالتين فالحالة الأولى تتمثل في إستجابة المعني لقرار المحافظ و قيامه بالإجراءات اللازمة لإتمام عملية الشهر عن طريق إستكمال الوثائق اللازمة في أجل 15 يوماً من تاريخ التبليغ، ففي هذه الحالة يتولى المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء على البطاقة العقارية.¹

و الحالة الثانية هي عدم مبالاة المعني و عدم إستجابته لقرار المحافظ بعد تبليغه فهذا يتم رفض الإجراء مع التحفظات المنصوص عليها في المادة 106 من المرسوم 76-63 المعدل و المتمم، و يقوم المحافظ العقاري بكتابة كلمة "الرفض" في سجل الإيداع بالتحديد في العمود المخصص للملاحظات²، بعدها يتم تبليغ المعني بهذا القرار خلال ثمانية أيام تحسب من تاريخ إنتهاء المهلة المقدمة للمعني من أجل إيداع الوثائق الناقصة و المتمثلة في 15 يوماً، حيث يتم إسترجاع الوثيقة المرفوضة بعد أن يتم وضع تأشيرة مؤرخة و موقع عليها تتضمن توضيح حول التاريخ و النص اللذان يبرران قرار الرفض كما يمكن أن يتم الطعن في قرار رفض الإجراء المتخذ من طرف المحافظ العقاري أمام الجهات القضائية التي تقع في دائرة إختصاص المحافظة العقارية و في الأجل المنصوص عليها و متمثلة في مدة شهرين إنطلاقاً من تاريخ الإشعار بالإستلام أو رفض الرسالة الموصى عليها.³

1- بن خضرة زهيرة، مرجع سابق، ص54.

2- أنظر الملحق رقم 05.

3- بن خضرة زهيرة، مرجع سابق، ص55.

الفرع الثاني: الطعن في قرارات و أخطاء المحافظ العقاري

إن المشرع الجزائري منح الصلاحيات الكاملة للمحافظ العقاري في مراقبته للعقود و الوثائق الواجبة أن تشهر، كما منحه الحق في رفضه لإيداعها أو إجراء الشهر لها إذا كانت لا تتوفر على الشروط اللازمة والمنصوص عليها قانونا.¹

فخوفا من التعسف الذي يمكن أن يقوم به إتجاه إستعماله لسلطته في رفض الإيداع و الإجراء أعطى المشرع للمتضرر الحق في الطعن في قرارات و الأخطاء التي يمكن أن يرتكبها المحافظ العقاري أثناء أدائه لمهامه.²

أولاً: الطعن في القرارات

إن قرارات المحافظ العقاري سواء كانت متعلقة برفض الإيداع أو الإجراء فإنها تكون قابلة للطعن أمام محكمة إختصاص وجود العقار.³

- هذا ما جاءت به المادة 24 من الأمر 74-75 المعدل و المتمم.⁴

حيث أن إجراءات الطعن ضد قرارات المحافظ العقاري تحرك وفقا لما هو محدد في نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.⁵

بالإضافة إلى ذلك فإن المشرع الجزائري قد وضع لنا أن الطعن الذي يقدم وفقا لنص المادة 24 من الأمر 74-75 المعدل و متمم، لا يكون في حالة ما إذا تم إحترام الأجال القانونية و المحددة بشهرين

1- فان كريم، مرجع سابق، ص 149.

2- تموح منى، مرجع سابق، ص 49.

3- رامول خالد، "المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 113.

3- تنص المادة 24 من الأمر 74-75 على: "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا."

4- أنظر المادة 800 من قانون 08-09 المؤرخ في 25-02-2008، المنضمّن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المعدل و المتمم بالقانون 22-13، جريدة رسمية، العدد 48، المؤرخة في 2022.

إنطلاقاً من تاريخ الإشعار بالإستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الإعتراف المشار إليه و هذا طبقاً لنص المادة 110 الفقرة الأخيرة من المرسوم 63-76 المعدل و المتمم.¹

يتجسد الطعن عملياً بواسطة عريضة مؤسسة لدعواه و موقعة من قبله أو من طرف المحامي في حالة توكيله له كما يجب شهر هذه العريضة لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً لحفظ حقه في إنتظار صدور الحكم النهائي بعد المرور بالشهر يقوم بإيداعها أمام كتاب الضبط المختصة في الجهات القضائية، كما يمكن أن ترفع الدعوى ضد المدير العام على المستوى المركزي في حالة الاستئناف أمام الغرفة الإدارية على مستوى المحكمة العليا.²

نجد من الناحية العملية أن المتضررين يقومون بتقديم الشكاوي إلى المديرية الولائية للحفاظ العقاري وذلك بصفتها المسؤولة الأولى عن أعمال المحافظات العقارية الدائرة في إختصاصها الإقليمي قبل لجوئهم إلى القضاء حتى تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن لابد على المتضرر أن يثبت وجه التعسف في إصدار هذا القرار، كأن يكون غير مؤسس قانوناً أو لم تراعى فيه إجراءات التبليغ السابقة الذكر.³

ينجز الطعن في قرار المحافظ العقاري أحد الأمرين أحدهما قبول طلب المدعي أي بطلان قرار رفض المحافظ العقاري بإتمام إجراء الشهر المودعة لديه، أما الأمر الثاني فيتمثل في تأييد قرار الرفض وهنا يتعين على المحافظ التأسير بذلك على جميع الوثائق الخاصة بالعقار موضوع الشهر.⁴

5- تنص المادة 110 من المرسوم 63-76 على: "إن تاريخ الإشهار بالإستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الاعتراف المشار اليه أعلاه يعد نقطة إنطلاق و أجل شهرين الذي يمكن أن يقدم خلاله الطعن المنصوص عليه في المادة 24 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 والمتضمن لإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس سجل عقاري.

2- فان كريم، مرجع سابق، ص 150-151.

3- رامول خالد، "المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص114.

4- فان كريم، مرجع سابق، ص 151.

ثانيا: الطعن في الأخطاء

يمكن للمتضرر من أخطاء المحافظ العقاري أن يطعن فيها وذلك بعد التأكد من توافر أركان المسؤولية الخطيئة التي يستدعي لقيامها وقوع خطأ تقصيري مرتكب من طرف المحافظ يترتب عليه ضرر يلحق بالمدعي و كذا وجود علاقة سببية بين الخطأ و الضرر.¹

إن المشرع الجزائري قد وضع لنا أن الدولة هي المسؤولة في حالة ارتكاب المحافظ العقاري لأخطاء ضد الغير المتضرر وذلك أثناء أداءه لمهمته الإدارية، وهذا ما نصت عليه المادة 23 من مرسوم 75-74: "تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المتضررة بالغير و التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته مهامه و دعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام يحدد ابتداءا من إكتشاف فعل الضرر و إلا سقطت الدعوى.

و تتقادم الدعوى بمرور 15 عاما ابتداءا من ارتكاب الخطأ، و للدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير.²

إن المشرع الجزائري قد منح للغير الحق في الرجوع على المحافظ العقاري في حالة ارتكابه لأخطاء هذا ما يترتب عليه مسؤولية مدنية، غير أن الدولة في هذه الحالة فهي تحل عنه في دفع التعويض و ذلك في حالة قيامه بأخطاء عادية (في حدود وظيفته) أما في حالة ارتكابه لخطأ جسيم فهنا الدولة لها الأحقية في الرجوع عليه بما دفعته من تعويض عن طريق رفع دعوى قضائية، يحركها ضده مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا.³

و الغرض من حلول الدولة محلا للمحافظ العقاري في دفع التعويض هو إيجاد ضامن أو كفيل موسرا و قادرا على دفع التعويض في كل الأحوال، و تحرك الدولة المسؤولية في الأجل المذكورة (عاما واحدا) من يوم إكتشاف الفعل الضار و تتقادم الدعوى بمرور المدة المحددة ب15 سنة ابتداءا من ارتكاب الخطأ.⁴

1- رامول خالد، "المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص115.

2- المادة 23 من المرسوم 75-74، مصدر سابق.

3- فان كريم، مرجع سابق، ص152.

4- تموح منى، مرجع سابق، ص51.

أما فيما يخص التمثيل القضائي فقد كانت الدولة تمثل من قبل الوالي المختص إقليمياً، و يساعده في ذلك رئيس المصلحة الولائية المكلف بشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية¹.
أما بصدد القرار المؤرخ في 02-11-1992 و خاصة في نص المادة 1 منه نرى أن المشرع قد حدد أن صفة التمثيل ممنوحة لمدراء أملاك الدولة و المختصين إقليمياً².
لكن سرعان ما تم إلغاء القرار السابق و صدر قرار جديد و الذي غير في صفة التمثيل كذلك الممنوحة بموجبه إلى مديري الحفظ العقاري و مديري أملاك الدولة كل حسب إختصاصه الإقليمي³.

1- تموح منى، مرجع سابق، ص52-51.

2- القرار المؤرخ في 02-11-1992، ملغى.

3- تموح منى، مرجع سابق، ص52-51.

الفصل الثاني:

نطاق مسؤولية المحافظ
العقاري



بناء على المقابلة التي أجريت مع السيدة المحافظ العقاري لولاية قالمة، يتبين لنا أن أصول المحافظة العقارية تعود إلى الحقبة الإستعمارية أي حوالي سنة 1830، حيث سعت فئة من الناس إلى قيد الأراضي بهدف ضمان الحقوق فالمحافظة العقارية عبارة عن بنك عقاري أو أرشيفا.¹

بعد الحصول على الإستقلال أولى المشرع الجزائري إهتماما خاصا لها و سعى إلى تنظيمها من خلال تعيين أشخاص أكفاء لتسييرها، لأنها تهتم و تهدف للحفاظ على العقارات و أملاك الناس، فالعقار يحظى هو الأخير بإهتمام من نوع الخاص من الأشخاص سواء كانوا أشخاص طبيعية أم معنوية، عامة أو خاصة فمن المهام التي تقوم بها هيئة المحافظة العقارية و تعتبر الأهم هي الحد من الممارسات الغير الشرعية التي تقع على العقار، أي تهدف للحفاظ على المعلومات الخاصة به.

إستنادا إلى ما ورد في الفصل الأول فالمشرع الجزائري أسند إلى المحافظة العقارية مجموعة من المهام المختلفة، فضلا عن دورها الأساسي المتمثل في شهر العقود و المعاملات العقارية و إضفاء الصفة الرسمية للعقود، كل هذه المهام لا تطبق إلا بعد إشراف مدير هذه المصلحة، الذي يسمى في صلب الموضوع بالمحافظ العقاري و في دول أخرى يطلق عليه تسمية Immobilien Richter*.

فوضع المشرع شروط محددة من أجل التعيين في منصب المحافظ العقاري، ذلك لأنه يمكن أن يكون العمل فوري دون المرور بفترات التربص في حالة ما إذا كان المنصب شاغر والمترشح تتوفر فيه الشروط الخاصة، غير أن المحافظ العقاري عند قيامه بمهامه و الصلاحيات المخولة له قانونا مثلا رفض الإيداع أو إجراء الشهر، قد يقع في أخطاء تمس بمصلحة الأشخاص و تحمله مسؤولية على تؤدي به إلى عقوبات جزائية حتى، و هاته المسؤوليات مختلفة حسب جسامة الأخطاء أو حتى العقوبات الواقعة المترتبة، لهذا خصصنا هذا الفصل من أجل التطرق إلى كل مسؤولية على حدى و كذا الآثار المترتبة عنها.

1-مقابلة مع السيد(ة): عثمانية خديجة "محافظ عقاري" بالمحافظة العقارية لولاية قالمة، بتاريخ 02-05-2023 على الساعة: الثالثة زوالا.

* Immobilien Richter يقصد بها قاض عقاري باللغة الألمانية.

المبحث الأول: المسؤولية الإدارية و التأديبية للمحافظ العقاري

بعد تعيين المحافظ العقاري في منصبه ومباشرته لعمله، يسعى إلى تنفيذ مهامه وفقاً للتعليمات الموجهة له و إستناداً إلى السجل العقاري في جميع المعاملات و الخدمات التي يقدمها للعمامة، كما يقوم بالتمثيل خارج الإدارة كتمثيله للمحافظة العقارية أمام الشباك الموحد في منح رخص البناء و الهدم أو أمام الهيئات الإدارية الأخرى ، لكن بالرغم مما يحظى به المحافظ العقاري من إمتيازات جمة، فله جانب مظلم منها يتمثل في ترتب مسؤوليات على عاتقه عن الأفعال التي يقوم بها، فالمشعر الجزائري أعطى الحق للمتضررين من الأخطاء الصادرة عن المحافظ بمسألته أمام القضاء، هاته المسؤوليات قد تكون إدارية تأديبية، مدنية أو جزائية.

لكن قبل التطرق إلى مسؤوليات المحافظ العقاري و خاصة المسؤوليتين المحددتين في هذا المبحث يجب أولاً الوصول إلى تعريف المسؤولية بصفة عامة.

فيقصد بالمسؤولية لغة، ما يكون به الإنسان ملزماً و مطالباً بعمل يقوم به، أن يوجب الإنسان على نفسه الخضوع لما يشتمل عليه القانون من عقوبات ونحوها.¹

وردت أيضاً كلمة مسؤولية في حديث النبي صلى الله عليه و سلم عن أبي عمر رضي الله عنه، عن النبي قد قال: «كلكم راع، و كلكم مسؤول عن رعيته».

عرفت أيضاً المسؤولية عامة على أنها قيام المسؤول بما هو صحيح سواء كان من حيث الوفاء بوعوده، القيام بمهامه أو تنفيذه للإلتزامات المحددة له، ويكون الشخص المسؤول مخلص، أمين و جدير بالثقة و في حالة إرتكابه لخطأ أدى إلى حدوث الضرر فإنه ملزم بتداركه، و من بين أهم ميزات الشخص المسؤول هو إتباعه للقواعد المنصوصة له، ومحاولته القيام بما هو أصح.²

فالمسؤولية تختلف باختلاف مجالها وعلى هذا الأساس، خصصنا هذا المبحث من أجل المسؤولية الإدارية و التأديبية للمحافظ العقاري التي تنشأ على أساس الخطأ المرتكب منه و الدعاوى الناشئة حول هاته المسؤوليات.

1- جبران مسعود، "رائد الطلاب-معجم لغوي عصري للطلاب رتبت مفرداته وفقاً لحروفها الأولى-"، دار العلم للملايين، الطبعة الأولى، بيروت، ص836.

2-Marie Bender, "Responsibility Counts", Library of Congress Cataloging -in- Publication Data, The United States,1968,p 08.

المطلب الأول: المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري

طبقاً للمقابلة التي أجريت مع السيدة المحافظ العقاري لولاية قالمة، فإنه سابقاً لم يكن هناك وجود لمبدأ مسؤولية الدولة، فكانت لها كامل السلطة والسيادة و لا تحاسب عن الأخطاء المرتكبة منها تحت شعار أنها بدافع مصلحة المجتمع و في إطار السيادة.¹

لكن سرعان ما تم التخلي عن هذا المبدأ و يرجع فضل هذا التطور إلى صدور قرار بلانكو الشهير* فأصبح للدولة مسؤولية و كذا يمكن متابعة أعوان الدولة أو الأشخاص المكلفون بمهام ووظائف الدولة. وعلى هذا الأساس، إرتأينا إلى دراسة المسؤولية الإدارية ضمن هذا المطلب و قسمناه إلى فرعين متتاليين هما:

الفرع الأول: تعريف المسؤولية الإدارية و الخطأ المرفقي للمحافظ العقاري

إن القاعدة العامة تنص على أن كل شخص طبيعي يعتبر مسؤول عن كل ما يصدر منه من أعمال تصرفات وأقوال، فيمكن لكل من تعرض إلى ضرر بسبب هذه التصرفات المطالبة بالتعويض طبعاً بعد التأكد من توافر الشروط القانونية، فالإدارة أيضاً يطبق عليها هذا المبدأ ، فيمكن لكل شخص تعرض لأضرار تسببت فيهم الإدارة أن يقاضيه، فالدولة هنا مسؤولة عن أعمالها أو بالأحرى عن عمال موظفيها²، فالمسؤولية الإدارية تنشأ على أساس الخطأ المرفقي أو المصلحي³. و في هذا الفرع سنعالج المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري و نتطرق إلى الخطأ المرفقي و الأخطاء الجسيمة للمحافظ العقاري.

1- مقابلة مع السيد(ة):عثمانية خديجة، مرجع سابق.

*سمي بقرار بلانكو تيمنا بصاحبة القضية، حيث تتلخص مجريات هذه القضية في إصطدام فتاة تدعى ب Angés Blanco بسيارة تابعة لمصنع تبغ تابع للدولة، فرجع والد الفتاة دعوى أمام القضاء العادي لطلب التعويض من مدير المصنع، حيث صدر قرار من القضاء العادي بعدم الإختصاص فنار نزاع حولها، لينتهي هذا الأخير بقرار صادر عن محكمة التنازع الفرنسية بتاريخ 08-02-1873 يقتضي بإختصاص القضاء الإداري في فض النزاع، و على هذا الأساس تم الحكم في هذه القضية من طرف مجلس الدولة بتاريخ 17-05-1873.

2- لعشب محفوظ، "المسؤولية في القانون الإداري"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994، ص45.

3- مرجع نفسه، ص46.

أولاً: تعريف المسؤولية الإدارية

المسؤولية القانونية لها صور عديدة من بينها المسؤولية الإدارية، فتنشأ ضمن نطاق النظام القانوني للإدارة، حيث أن مسؤولية الدولة مرتبطة بالأعمال الضارة حيث تلتزم هاته الأخيرة بتقديم تعويض عن الأضرار التي تسببت بها للغير، فالمسؤولية الإدارية تتميز بمجموعة من الخصائص نذكر منها أن لها قانون مستقل و أنها تعويضية جزائية.¹

إن المسؤولية الإدارية في أصلها تقوم على أساس الخطأ، حيث يشكل الخطأ الأساس القانوني الذي يوضح مسؤولية الإدارة العامة عن الأعمال التي تقوم بها سواء كانت مادية أم قانونية.²

فمسؤولية الإدارة تقوم نتيجة خطأ تم إرتكابه من طرفها أو بالأحرى نفذ الخطأ من طرف أحد موظفي الإدارة، لأن الإدارة هي شخص معنوي فلا يمكن تصور إرتكاب أخطاء من طرف شخص معنوي.³ قياساً على هذا فإن الإدارة تكون مسؤولة عن أخطاء المحافظ العقاري، فإذا لحق الضرر بأحد الأشخاص و كان سبب هذا الضرر المحافظ أو أحد موظفي المحافظة العقارية أو سوء تسييرها، يمكن للمتضرر مطالبة الدولة بتعويض لقاء ما لحقه من ضرر.⁴

فمسؤولية المحافظ العقاري لا تقوم إلا في حالة إرتكابه لخطأ إبان قيامه للمهام الموكلة له قانوناً أو أثناء تلبية متطلبات وظيفته، ويشترط في الخطأ أن يلحق ضرراً للغير وتكون هناك علاقة سببية بين الخطأ و الضرر، أي يجب توافر أركان قيام المسؤولية و المتمثلة في الخطأ و الضرر و تربطهم علاقة سببية، فلغاية من وضع هذه المسؤولية هي تقاضي المحافظ العقاري الوقوع في الأخطاء المتعلقة بمنصبه عن طريق تحليه بالفطنة و الجدية.⁵

1- ياسين بن بريح، "أحكام المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ-دراسة مقارنة-"، مكتبة الوفاء القانونية، الطبعة الأولى، الإسكندرية، ص26-25.

2- إبراهيم بو عمرة، "دراسة تحليلية لأحكام النظام القانوني للمسؤولية الإدارية في التشريع الجزائري"، مجلة دفاتر السياسة و القانون، مجلد 14، العدد01، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة سوسة، تونس، ص 228.

3- بناصر يوسف، "المسؤولية الإدارية"، مجلة حوليات كلية الحقوق و العلوم السياسية، مجلد08، العدد02، جامعة وهران، ص 12.

4 - ريجاني يسمينة، مرجع سابق، ص234.

5- حميدة نادية، مرجع سابق، ص06.

فالدولة تحل محل المحافظ العقاري في الدعاوى الناشئة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ، إبان تنفيذه لمهامه طبقا للمادة 23 من الأمر 74-75 المعدل و المتمم.¹

ثانيا: الخطأ المرفقي و الأخطاء الجسيمة للمحافظ العقاري

إن الخطأ المرفقي هو ذلك الخطأ الذي ينتسب لمرفق عام دون الموظف، حيث يتم الفصل في النزاعات الناشئة حوله إلى المحاكم الإدارية و تتكفل الدولة بالتعويض، كما يمكن أن يتجسد الخطأ في أي صورة مثل تعنت الإدارة عن تطبيق أحكام أو تعليمات واردة إليها.²

و هناك خلط كبير بين الخطأ الشخصي و الخطأ المرفقي، حيث يمكن تعريف الخطأ الشخصي بأنه ذلك الخطأ الذي يتم إنسابه للموظف مباشرة، فيسأل عنه الموظف شخصيا ويرفع النزاع المتعلق به أمام القضاء العادي ويدفع الموظف وحده مبلغ التعويض دون تدخل الإدارة.³

فالخطأ المرفقي أساسي من أجل التزام الدولة بتحمل أعباء التعويض⁴، غير أن المشرع الجزائري لم يحدد الحالات التي يتم فيها تقرير مسؤولية المحافظ العقاري.⁵

فباستقراء نص المادة 2197 من القانون المدني الفرنسي، نجد أنها تضمنت في طياتها الحالات التي يكون فيها محافظ الرهون مسؤولا عن الأضرار التي تنسب له.⁶

1- تنص المادة 23 من الأمر 74-75 على: " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير و التي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه، و دعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من إكتشاف فعل الضرر و إلا سقطت الدعوى. وتتقدم الدعوى بمرور خمسة عشر عاما ابتداء من إرتكاب الخطأ، وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير."

2- ميمونة سعاد، "الخطأ كأساس للمسؤولية الإدارية"، المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية، العدد 04، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، ص145.

3- مرجع نفسه، ص145.

4- ريجاني يسمينة، مرجع سابق، ص234.

5- بن خضرة زهيرة، مرجع سابق، ص22.

6-Code Civil France, de l'Année 1997-1998, Article 2197 dit : « ils sont responsables du préjudice résultant :

1-du défaut de publication des actes et décisions judiciaires déposés a leurs bureau, et des inscriptions requises, toutes les fois que ce défaut de publication ne résulte pas d'une décision de refus ou de rejet.

2-de l'omission, dans les certificats qu'ils délivrent, d'une ou de plusieurs des inscriptions existantes, a moins , dans ce dernier cas, que l'erreur ne provint de désignations insuffisantes ou inexactes qui ne pourraient leur être imputées. »

فبالرغم من أن المشرع الجزائري لم يحدد الأخطاء المرفقية للمحافظ العقاري إلا أنه بعد دراسة القوانين والأوامر المتعلقة بهذا الموضوع، وخاصة المادة 23 من الأمر 74-75 المعدل و المتمم، تتضح بعض تطبيقات الأخطاء المرفقية نذكر منها مايلي: غياب الفطنة و سرعة البديهة عند قيام المحافظ العقاري بعمله فيقوم بشهر العقود الغير مستوفية للشروط القانونية، عدم إحترام حالات رفض الإيداع التي تضمنتها المادة 100 من المرسوم 63-76، عدم إستنادته للدفتري العقاري و غياب التدقيق الجيد في العقود و مباشرة عملية شهرها.¹

رغم أن الدولة تحل محل المحافظ العقاري في الدعاوى إلا أن هذه الأخيرة يمكن لها أن ترجع على المحافظ العقاري في حالة إرتكابه لخطأ جسيم عن طريق ما يسمى بدعوى الرجوع، فما المقصود بالخطأ الجسيم؟

إن مهمة تعريف الخطأ الجسيم صعبة حيث عرفه الأستاذ "شاباي Chapus" بأنه: "هو خطأ أكثر خطورة من الخطأ البسيط" وتعود صعوبة وضع تعريف للخطأ الجسيم لأن عملية تقديره موكلة للقاضي.² و يعرف أيضا الخطأ الجسيم بأنه: "درجة من درجات الخطأ بإهمال جانب الخطأ اليسير و الخطأ التافه"، أي أن الخطأ الصادر عن المحافظ العقاري ينفرد بنوع من سوء النية لمرتكبه و الخطورة.³ فالمشرع الجزائري لم يحدد الحالات التي يكون فيها المحافظ العقاري مرتكب لخطأ جسيم، فبالرغم من ذلك يمكن إستخلاص بعضها، كأن يقوم المحافظ العقاري بشهر العقود الغير مستوفية للإجراءات القانونية أو لإهمال المحافظ العقاري لدور في تدقيق العقود المقدمة له و الموجهة للشهر حيث يباشر عملية شهرها بالرغم من أنها غير مشروعة، أو قيام المحافظ العقاري بشهر عقد يتضمن بيع عقار داخل غي الأملاك الوطنية، أو قيامه بأخطاء بسبب تماطله عن أداء مهامه المحددة قانونا و عدم تحليه بالجدية إتجاه منصبه فيخطأ في حقوق الناس مما يؤدي إلى إختلال كبير في مصالح الناس.⁴

1-واضح فاطمة، "مسؤولية الدولة عن الأخطاء المرفقية للمحافظ العقاري"، مجلة القانون العقاري و البيئية، العدد 02 كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مستغانم، ص07.

2-كفيف الحسن، "تدرج الأخطاء المرفقية في القوانين الجزائري و الفرنسي"، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، مجلد 01، العدد 01، كلية الحقوق، ص116.

3-حميدة نادية، مرجع سابق، ص07.

4- مرجع نفسه، ص07.

الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن المسؤولية الإدارية

إن المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري تترتب عنها آثار و تكون هاته الآثار في شكل دعوى الإلغاء (أولاً)، دعوى التعويض (ثانياً)، دعوى الرجوع (ثالثاً):

أولاً: دعوى الإلغاء

تعرف دعوى الإلغاء بصفة عامة على أنها دعوى قضائية مرتبطة بالمجال الإداري، حيث يتم رفعها أمام الجهات القضائية المختصة و تكون عادة المحاكم الإدارية، من طرف الشخص المتضرر و الذي تتوفر فيه الصفة و المصلحة القانونية لمباشرة هذا الإجراء، حيث يهدف هذا الأخير من خلال دعوى الإلغاء إلى إلغاء قرار أو تصرف إداري بمعنى أنه صادر عن مصلحة إدارية بناء على أسباب و دوافع قانونية، فالقاضي هنا يلزم بالدراسة و التدقيق من المعلومات الواردة في القرار أو التصرف الإداري المراد إلغاؤه من أجل الخروج في الأخير بحكم، و هذا الأخير يتجسد في قرارات لا ثالث لها إما إلغاء التصرف أو القرار، أو الحكم بمشروعية بمعنى إستمرار سريانه.¹

إنطلاقاً من أن للمحافظ العقاري مهمة قبول ورفض الإيداع و الإجراء و كذا عليه القيام بتبليغ الأطراف بقراره حول هذا الأمر، ففي هاته الحالة يمكن أن يقع في أخطاء و يمس بمصالح الأشخاص لهذا فالمشرع الجزائري منح للأشخاص المتضررين الحق في رفع الدعوى على المحافظ العقاري ممثل في المحافظة العقارية تقتضي هذه الدعوى أمام الجهات القضائية المختصة ممثلة في المحاكم الإدارية لأن المحافظ العقاري تابع للإدارة، حيث يجب المتضرر أخذ بعين الإعتبار القواعد العامة لرفع الدعاوى حتى لا تتعرض دعواه لعدم القبول، لهذا فإن دعوى الإلغاء إحدى أكثر الدعاوى القضائية إنتشاراً نظراً لأهميتها فهي تهدف لإلغاء قرار صادر عن الإدارة إستناداً لعدم مشروعيتها.²

أما فيما يتعلق بأجال رفع دعوى الإلغاء فيجب رفعها في آجال شهرين، و ذلك من تاريخ علم المعني بقرار المحافظ العقاري بغض النظر عن طريقة علمه به، سواء كان تلقي الرفض مباشرة من المحافظ

1- زهدود إنجي هند، "حماية التصرفات القانونية و إثباتها في ظل نظام الشهر العقاري"، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة وهران 02، ص 226.

2- حميدة نادية، مرجع سابق، ص 08.

العقاري أو إستلمه أو رفض إستلام الرسالة الموصي عليها، فيتم رفع دعوى الإلغاء أمام المحاكم الإدارية إستنادا لأن المحافظ هو موظف عمومي في مصلحة إدارية، فالقرارات الصادرة عنه هي قرارات إدارية.¹ ترفع دعوى الإلغاء ضد وزير المالية لكن لا يحضر شخصيا بل يتم تمثيله من طرف مدير الحفظ العقاري على مستوى المحاكم الإدارية الولائية، أما إذا تم الطعن في القرار الصادر عن المحاكم الإدارية أمام مجلس الدولة و بالتحديد الغرفة الإدارية فيمثل وزير المالية بالمدير العام للأملاك الوطنية²، وفقا لما تضمنته المادة الأولى من القرار الوزاري لسنة 1999 الذي يؤهل أعوان أملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة.³

فبعد صدور الحكم النهائي من طرف الجهات القضائية المختصة نكون أمام حالتين:

-الحالة الأولى: هي رفض طلب المتضرر بإلغاء القرار الصادر عن المحافظ العقاري، أي الإقرار بمشروعية هذا الأخير، ففي هذه الحالة يتم التأشير على مختلف المستندات المتعلقة بالعقار المراد شهره، أما الحالة الثانية: صدور حكم نهائي مستوفي لجميع طرق الطعن أي لا يمكن الطعن فيه مرة أخرى يقضي هذا الحكم بعدم مشروعية القرار الصادر عن المحافظ العقاري و يكون لصالح المتضرر، فإذا كان قرار المحافظ العقاري عدم شهر معين ففي هذه الحالة يجبر المحافظ العقاري على شهره بعد صدور الحكم.⁴

ثانيا: دعوى التعويض

تعتبر دعوى التعويض دعوى قضائية لأنها تمارس و ترفع أمام الجهات القضائية المختصة، لكنها دعوى قضائية شخصية ترفع من طرف الشخص المتضرر الذي تتوفر فيه الصفة و المصلحة الغاية من هذه الدعوى هي الحصول على تعويض كافي و يغطي الأضرار التي تعرض لها المعني بقرار أو فعل صادر عن الإدارة.⁵

1- عثمانة وهيبة، "النظام القانوني للشهر العقاري-دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي-"، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، ص 135.

2- مرجع نفسه، ص 135.

3-أنظر المادة الأولى من القرار الوزاري المؤرخ في 20-02-1999، يؤهل أعوان أملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، وزارة المالية، جريدة رسمية، العدد 20.

4- عثمانة وهيبة، مرجع سابق، ص 136.

5- زهدور إنجي هند، مرجع سابق، ص 225.

و إعمالا لنص المادة 518 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، يجب مراعاة الإختصاص الإقليمي لرفع الدعوى ففي هاته الحالة ترفع الدعوى أمام المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها العقاري، إلا في حالة ما إذا نص القانون على عكس هذا.¹

يشترط في الشخص الذي يقوم برفع الدعوى أن تتوفر فيه الصفة و المصلحة سواء محتملة أو قائمة وفقا للقواعد العامة لرفع الدعاوى، و من أجل أن تقبل الدعوى شكلا يجب أن يتم مراعاة بعض الشروط الواجب توافرها في العريضة هذا ما تم النص عليه في المواد 13 و 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.²

إضافة إلى الفقرة الأخيرة من المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تنص على: " يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار و أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، و تقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، مالم يثبت إيداعها للإشهار"³

و لدعوى التعويض عناصر نلخصها كما يلي: أنها دعوى قضائية، تهدف للحصول على التعويض اللازم الذي يغطي كافة الأضرار، أنها أداة قانونية ، يمكن للشخص المتضرر أن يرفع دعوى التعويض شخصيا أو يعين من يمثله، يشترط في دعوى التعويض أن يكون الضرر صادر بفعل إدارة، يجب إحترام وتفعيل النصوص و التعليمات القانونية المرتبطة برفعها.⁴

إن التعويض الذي تقدمه الدولة للشخص المتضرر من أخطاء المحافظ العقاري يكون نقدا فقط ويجب أن يكون مبلغ التعويض معتبرا و ليس شحيحا بحيث يغطي جميع الأضرار التي لحقت بالمعني وكل ما فاتته من تعاملات كأن يعطل خطأ المحافظ عملية بيع عقار.⁵

فيتقدم المتضرر عادة بطلب للمحكمة يتضمن المبلغ الذي يراه مناسبا للتعويض، فيرفع من قيمته والقاضي في هذه الحالة يكون مقيدا بما طلبه المتضرر، لكن هذا لا يمنعه من التدخل لوضع مبلغ

1- أنظر المادة 518 من القانون رقم 08-09، مصدر سابق.

2- أنظر المواد 13 و 15 من القانون 08-09، نفس المصدر.

3- المادة 17 من القانون 08-09، نفس المصدر.

4- همدان طاهر محمد علي، "مفهوم دعوى التعويض عن الأعمال القانونية للإدارة و تمييزها عن دعوى الإلغاء"، مجلة البحوث القانونية والإقتصادية، مجلد 06، العدد 01، كلية الحقوق، جامعة تعز، اليمن، ص 860.

5- واضح فاطمة، مرجع سابق، ص 10.

مناسب وعادل يتناسب مع حجم الضرر حتى لا يكون هناك تغليب لطرف على حساب الطرف الآخر وإلا أصبح الحكم إثراء للمتضرر على حساب الطرف الآخر (المدعى عليه ممثل في الدولة).¹ و لكن في القليل من الأحيان لا يحدد المتضرر مبلغ التعويض و يكون للقاضي السلطة التقديرية لتحديده عن طريق تقييم جسامه الأضرار، فهنا للقاضي السلطة المطلقة لتقدير مبلغ التعويض فهو لا يخضع لرقابة المحكمة العليا، لكن هذا لا يعني أنه خالي من أي ضوابط فالقاضي عند تقديره لمبلغ التعويض عليه مراعاة أهم ضابط و المتمثل في "قيمة الضرر".² وتتقدم دعوى التعويض بمرور خمسة عشر عاما من ارتكاب الخطأ وفقا للمادة 23 من الأمر 74-75 المعدل و المتمم.³

ثالثا: دعوى الرجوع

لم يرد تعريف واضح و صريح لدعوى الرجوع، فالمشرع الجزائري لم يخصها بتعريف، فجل ما تطرقت إليه القوانين حول هذه الدعوى لأنها تمارس من طرف الدولة على الموظف المخطئ تهدف من ورائها إسترجاع الأموال التي دفعتها للمتضررين من أخطاء الموظف أي أن هذه الدعوى هي حق من حقوق الدولة، فالمحافظ العقاري عند ارتكابه لخطأ جسيم للدولة الحق في الرجوع عليه لإسترجاع أموال التعويض التي قدمتها للمتضررين أي أن الدولة تحل محل المحافظ العقاري في الدعاوى و دفع مبالغ التعويض لكن إذا كان الخطأ جسيم ترجع على المحافظ العقاري بما يسمى دعوى الرجوع لإستعادة أموال التعويض التي تكفلت بها.⁴

أما فيما يخص الأساس القانوني لدعوى الرجوع فهو مستمد في الفقرة الأخيرة من المادة 23 من الأمر 74-75 المعدل و المتمم، المتمثل في الخطأ الجسيم للمحافظ العقاري.⁵

1- حشود نسيمية، "التزامات المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر و مدى مسؤوليته-وفقا للتشريع الجزائري"-، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ص405.

2- مرجع نفسه، ص407.

3- أنظر المادة 23 من الأمر 74-75، مصدر سابق.

4-عباسة الطاهر، "الرجوع على المحافظ العقاري في المنازعات المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري"، مجلة دراسات في الوظيفة العامة، مجلد03، العدد02، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجيلالي اليابس، سيدي بلعباس، ص61.

5- أنظر المادة 23 من الأمر 74-75، مصدر سابق.

بالرغم من أن المشرع الجزائري أنشأ دعوى الرجوع و منح للدولة الحق في الرجوع على المحافظ العقاري و إستعادة أموال التعويض التي تكفلت هي بها، إلا أنه تحفظ عن تحديد شروط و إجراءات رفعها ولم يحدد حتى طبيعة الأخطاء الجسيمة التي على أساسها يتم رفع هذه الدعوى، فأمام هذا المشكل لا يسع إلا اللجوء إلى القواعد العامة التي تضمنها القوانين العامة.¹

و يأخذ بعين الإعتبار أن هذه الدعوى بين الدولة ممثلة في المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا ضد المحافظ العقاري، فالقضاء المختص في هاته الدعوى هو القضاء الإداري مع مراعاة المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها العقار، و ترفع هاته الدعوى إلا بعد دفع الدولة لمبلغ التعويض كاملا فإذا دفعت النصف لا يمكن لها مطالبة المحافظ العقاري بمبلغ التعويض.²

فالدولة عادة لا ترفع دعوى الرجوع على المحافظ العقاري أمام القضاء خاصة بعد تعويضها للمتضرر أي خروج الطرف الثالث من النزاع فيبقى الأمر محسوم بين الدولة و الموظف فقط، فتقوم الدولة بالرجوع على المحافظ العقاري عن طريق إصار سند إجرائي في معظم الحالات، كما توجد إجراءات أخرى للرجوع على الموظف المخطئ نذكر منها إصار قرار تنفيذي أو الأمر بالدفع، مع إبقاء حق المحافظ العقاري في الاعتراض على قرار الإدارة عن طريق رفع طلبه للقضاء الإداري ويأسسه على أن ما إرتكبه هو من الأخطاء المرفقية أو من واجبات وظيفته و ليس خطأ شخصي.³

المطلب الثاني: المسؤولية التأديبية للمحافظ العقاري

عمل المشرع الجزائري على سن عقوبات تأديبية في مختلف المجالات حرصا منه على ضمان إحترام القوانين و التنظيمات السارية المفعول، فإهتم بجانب الموظفين و سن لهم عقوبات تأديبية تطبق عليهم أثناء آدائهم لمهامهم في إطار مصلحة إدارية عمومية، فعند توظيف شخص داخل مصلحة تابعة للدولة تنشأ المسؤولية التأديبية للموظف و تقوم في حالة إرتكابه لسلوك سلبي يؤثر على المصلحة و المتعاملين معها. و يتم الفصل بين المسؤولية التأديبية للمواطن كعامل في المصلحة و فرد من أفراد المجتمع فعند إرتكابه لأحد مخالفات في المجتمع تطبق عليه عقوبات تأديبية المنصوص عليها في القوانين العامة، أما

1-حميدة نادية، مرجع سابق، ص11.

2- مرجع نفسه، ص11.

3-حشود نسيم، "إلتزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر-وفقا للتشريع الجزائري"-، مرجع سابق، ص430.

حالة إرتكابه لأحد المخالفات أثناء تأديته لمهامه تقوم مسؤوليته التأديبية كموظف في مصلحة تابعة للدولة وتطبق عليه العقوبات التأديبية المنصوص عليها في قانون الوظيف العمومي.

إن الفقه لم يعر إهتمام كبير للسلطة التأديبية بالرغم من الدور الكبير الذي تقوم به فهي تهدف لعلاج الخلل والأخطاء المرتكبة من طرف الموظفين و التي تأثر سلبا على السير الحسن للمرافق الإدارية وتعاملاتها، فللمهنة دور جوهري فيما يتعلق بالمسؤولية.¹

وعلى هذا الأساس خصصنا هذا المطلب للتطرق إلى المسؤولية التأديبية للمحافظ العقاري، تعريفها كفرع أول، والآثار المترتبة حولها كفرع ثاني.

الفرع الأول: تعريف المسؤولية التأديبية

تعرف المسؤولية التأديبية من الجانب الفقهي على أنها إحدى نتائج الخطأ التأديبي بالدرجة الأولى حيث تتمثل في تقاعس موظف ما في مصلحة تابعة للدولة عن تنفيذ الإلتزامات المتعلقة بوظيفته سواء كانت منصوص عليها في القوانين أم تجسدت في أوامر موظف أعلى منه درجة في السلم الوظيفي و هذا التقاعس يمكن أن يتجسد في ثلاث حالات و المتمثلة في:

-قيام الموظف بتنفيذ ما أوكل له من مهام، لكن خلافا للوجه المطلوب،

-قيام الموظف بتنفيذ أفعال منافية لما تقتضيه منه وظيفته،

-رفض الموظف لتنفيذ المهام التي تتطلبها منه وظيفته و التي تدخل ضمن إختصاصاته.²

تطرق المشرع الجزائري إلى تقسيمات المسؤولية التأديبية و كذا العقوبات التأديبية المطبقة على الموظف في حالة ثبوت قيامه بأفعال تمس الإدارية و ذلك في القانون الأساسي العام للوظيفة العامة دون التطرق إلى تعريف للمسؤولية التأديبية.³

فيما أن المحافظ العقاري هو موظف عمومي لا تقوم مسؤوليته التأديبية إلا بعد توفر أساس الجريمة التأديبية و المتمثل في مخالفة الموظف العمومي لواجبات و متطلبات وظيفته.⁴ ولا تقوم الجريمة التأديبية إلا بعد توافر أركانها و المتمثلة في:

1-العكلي الجليلي، "المسؤولية التأديبية للمحافظ العقاري"، المركز الجامعي أحمد زبانه معهد العلوم القانونية والإدارية، القانون، مجلد2017، العدد08، الجزائر، ص210-209.

2- مرجع نفسه، ص 210.

3- مرجع نفسه، ص210.

4- بريك الطاهر، مرجع سابق، ص165.

-الركن المادي: إن الركن المادي يتجسد في الفعل السلبي أو الإيجابي الذي يقوم به الموظف فيخالف من خلاله الواجبات المنوطة به في إطار الوظيفة التي يشغلها،

-الركن المعنوي: يتمثل في صدور الفعل السلبي أو الإيجابي عن إدارة آئمة، فالإدارة هي عبارة عن عنصر جوهري في هذا الركن، ففي حالة تعمد الموظف القيام بهذا الفعل تجسد الركن المعنوي في القصد. أما إذا كانت إدارة الموظف ترمي لتحقيق نشاط ما دون الاهتمام بالنتيجة و يتجسد الركن المعنوي في الخطأ غير العمدي.¹

-الركن الشرعي: رغم أن المشرع الجزائري لم يحصر الجريمة التأديبية إلا أن الشرعية التأديبية موجودة في النصوص القانونية و التي تضمنت تحديد الجرائم التأديبية.²
منها قانون العقوبات و القانون الأساسي للوظيفة العمومية بالإضافة إلى القانون المتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته، حيث نجد المشرع قد تطرق إلى الجريمة الرشوة في نص المادة 25 و جريمة الغدر في مادة 30 من القانون 06-01 المتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته.³

الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن المسؤولية التأديبية

إن الآثار التي تترتب حول المسؤولية التأديبية لا تكون عبارة عن دعاوي كما سبق و تطرقنا إليها في المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري بل تتجسد في شكل عقوبات تطبق مباشرة على المحافظ العقاري في حالة ارتكابه لجريمة تأديبية، فقد نص المشرع على هذه العقوبات في مواد قانونية مختلفة نتطرق لها كالتالي:

1- مرجع نفسه، ص 165.

2- مرجع نفسه، ص 166.

3- أنظر المادة 30 من القانون 06-01 المؤرخ في 20-02-2006، المتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته، جريدة رسمية، العدد 14، المؤرخة في 08-03-2006، المعدل و المتمم.

أولاً: في قانون العقوبات

جاءت المادة 115 من الأمر 66-156 المتضمن لقانون العقوبات الجزائري المعدل و المتمم، بأن يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات كل من الموظفون العموميون و كذا القضاة الذين يتفقون على تقديم إستقالتهم بهدف منع تنفيذ القضاء مهامه أو سير مصلحة عمومية.¹ كما نصت المادة 119 من نفس الأمر الملغاة، على إرتكاب القاضي أو الموظف العمومي لجريمة الإختلاس و العقوبات المقررة عليهم.²

أما المادة 120 من الأمر 66-156 المعدل و المتمم، فقد تطرقت إلى العقوبات التي تقع في حالت إرتكاب الموظف العمومي أو القاضي لإتلاف الوثائق الإدارية التي تكون بحوزتهم بسبب وظيفتهم.³ بالإضافة إلى تطرق المشرع الجزائري إلى جريمة الغدر التي ترتكب من طرف القاضي أو الموظف العمومي والعقوبات المطبقة عليهم في نص المادة 121 من الأمر 66-156 الملغاة بالقانون 06-01.⁴ ثانياً: في القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية

تجدر الإشارة أولاً أن المشرع الجزائري قام بتصنيف الأخطاء المهنية على أربعة درجات و ذلك في نص المادة 177 من الأمر 06-03 المعدل و المتمم.⁵

1-أنظر المادة 115 من الأمر 66-156 المؤرخ في 08-07-1966، المتضمن لقانون العقوبات، جريدة رسمية، العدد 49، المؤرخة في 11-07-1966، المعدل و المتمم.

2-المادة 119، نفس المصدر، ملغاة.

3-تنص المادة 120 من الأمر 66-156 على: "يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات و بغرامة من 20000 إلى 100000 دج، القاضي أو الموظف أو الضابط العمومي الذي يتلف أو يزيل بطريق الغش و بنية الإضرار و وثائق أو سندات أو عقود أو أموالاً منقولة كانت في عهده بهذه الصفة أو سلمت بسبب وظيفته."

4-المادة 121، نفس المصدر، ملغاة.

5-أنظر المادة 177 من الأمر 06-03، المعدل و المتمم، مصدر سابق.

حيث تضمنت في هذا الصدد المادة 163 من الأمر 03-06 المعدل والمتمم، على العقوبات التي تطبق على كل درجة من الدرجات الأربعة السابقة.¹

أما بخصوص السلطة التي وكلت لها مهمة توقيع العقوبات فهي تختلف حسب درجة الخطأ المرتكب من طرف المحافظ العقاري، فبالنسبة للأخطاء المهنية من الدرجة الأولى و الثانية يختص المسؤول المباشر على المحافظ العقاري بتوقيعها والمتمثل بالمدير الولائي للحفظ العقاري، أما فيما يخص توقيع عقوبات الأخطاء المهنية من الدرجة الثالثة والرابعة تتم إستشارة المجلس التأديبي المنعقد بخصوص هذا الأمر و الذي يتمثل في شكل لجنة إدارية متساوية الأعضاء، حيث يتم في هذا الصدد إتخاذ قرار مبرر من طرف المديرية العامة للأملاك الوطنية و يبلغ للمعني.²

حيث نص المشرع الجزائري على الإجراءات المتبعة لتوقيع العقوبات التأديبية في نصوص المواد من 165 إلى 176 من الأمر 03-06 المعدل و المتمم.³

- 1- تنص المادة 163 من الأمر 03-06 على: "تصنف العقوبات التأديبية حسب جسامه الأخطاء المرتكبة إلى أربع (04) درجات:
- الدرجة الأولى:
 - التنبيه،
 - الإذار الكتابي،
 - التوبيخ.
- 2-الدرجة الثانية:
- التوقيف عن العمل من يوم(1) إلى ثلاثة (3) أيام،
 - الشطب من قائمة التأهيل.
- 3-الدرجة الثالثة:
- التوقيف عن العمل من أربعة(4) إلى ثمانية (8) أيام،
 - التنزيل من درجة إلى درجتين،
 - النقل الإجباري.
- 4-الدرجة الرابعة:
- التنزيل إلى الرتبة السفلى مباشرة،
 - التسريح."
- 2- محمد غلسي طلحة، "المركز القانوني للمحافظ العقاري في ظل التبعية للوصاية الإدارية و الخضوع للسلطة الرئاسية"، مجلة العلوم القانونية و السياسية، المجلد 09، العدد 03، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، ص70.
- 3-أنظر المواد 165 إلى 176 من الأمر 03-06، مصدر سابق.

المبحث الثاني: المسؤولية المدنية والجزائية للمحافظ العقاري

باعتبار أن المحافظ العقاري هو المسير الأول للمحافظة العقارية و القائم على حسن عملها و إدارتها نجد أن الشرع الجزائري قد خصه بعدة مهام في المجال الإداري و التنظيمي، لكن هذا لا يخفي أنه في حالة إرتكابه لأخطاء أو عمل مخالف للقوانين و التعليمات (التنظيمات) السارية المفعول في مجاله تترتب عليه عدة مسؤوليات منها الإدارية و التأديبية الاتي سبقا ذكرهما في المبحث الأول.

وكذا هنالك مسؤوليات منها مدنية و الجزائية اللذان ينسبان للمسؤولية القانونية، و التي تقوم في حالة ما ألزم قانون سواء كان مدني أو جزائي أو غيره من القوانين شخصا بتعويض الضرر الذي قد تنتج عن العمل المخطئ الذي قد يلحقه بشخص ما أو بالمجتمع.¹

و للتفصيل أكثر في نوعي المسؤوليات المدنية و الجزائية قمنا بتخصيص هذا المبحث لهما، و قسمناه إلى مطلبين متتاليين هما:

المطلب الأول: المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

بما أن المحافظ العقاري هو موظف خاضع للقانون رقم 06-03 المعدل و المتمم المتعلق بالوظيف العمومي فإنه هو كذلك تترتب عليه مسؤوليات مثله مثل أي موظف و ذلك في حالة إرتكابه لأخطاء تجاه الغير، ومن أبرز المسؤوليات نجد المسؤولية المدنية و التي عادة ما يكون الهدف منها هو الحصول على تعويض عن الضرر الذي يلحق بالغير.

وبالتالي قد قسمنا هذا المطلب الى فرعين أساسيين هما الفرع الأول بعنوان تعريف المسؤولية المدنية والفرع الثاني تحت عنوان الآثار المترتبة عن المسؤولية المدنية و التي تكون في شكل دعوى تعويض.

الفرع الأول: تعريف المسؤولية المدنية

تقوم مسؤولية المحافظ العقاري في حالة إرتكابه لخطأ أثناء ممارسته لمهامه و هاته المسؤولية تكون مدنية و تقرر عليه في مجال المحافظة العقارية و داخل إختصاصها الإقليمي، غير أن التشريعات المعاصرة و غيرها من الفقه قد أجمعوا على أن كل موظف أو مزاوول لمهنة منظمة قانونا قد تقع على عاتقه مسؤولية مدنية بما فيها شخص المحافظ العقاري الذي هو كذلك تترتب عنه مسؤولية مدنية في حالة إرتكابه لخطأ أو ضرر مدني للغير.²

1- بريك الطاهر، مرجع سابق، ص136.

2- ربحاني بسمينة، مرجع سابق، ص 231.

غير أن المسؤولية المدنية تنقسم إلى قسمين إثنين هما: المسؤولية التقصيرية و المسؤولية العقدية.¹ وبالنسبة للأساس القانوني الذي تقوم عليه المسؤولية المدنية و التي تنسب للمحافظ العقاري كذلك، هو نص المادة 124 من القانون المدني الجزائري التي تتضمن أنه أيا كان من قام بفعل ضار أو خطأ على الغير فهو ملزم له بالتعويض.²

غير أن المسؤولية المدنية و بالتحديد منها المسؤولية التقصيرية لا تقوم إلا في حالة توافر أركان ثلاث نذكرها:

-الخطأ حيث نجد في قانون الشهر العقاري أن المشرع لم يحدد أي نوع من الأخطاء و لم يتطرق إليها، بل قام بتحديدتها في الجانب المدني فيكون عبارة عن سلوك مرتكب من طرف موظف قد يخل مثلا بالتزام قانوني محدد.³

كمثال عن الخطأ المدني الذي قد يتسبب فيه المحافظ العقاري و يترتب عنه مسؤولية مدنية، هو إغفاله أو سهوه عن القيام بالذكر في وثيقة المعلومات التي يقدمها للشخص المعني بأن العقار المراد التصرف فيه هو عقار مثقل كاهله سواء كان برهن أو بحق تبعي أو أي ثقل آخر.⁴

-أما بالنسبة للضرر فيقع عبء إثباته على عاتق المدعى هذا و حسب ما جاءت به القاعدة المدنية التي تقول-البينة على من ادعى-، و كآخر ركن نجد العلاقة السببية التي تجمع بين الخطأ و الضرر ويكون هذا الأخير نشأ جراء خطأ ارتكبه المحافظ العقاري وحده أي لا يعود إلى سبب أجنبي خارج عنه وإلا فإن ركن العلاقة السببية ينقطع و تسقط هنا مسؤولية المحافظ العقاري.⁵

و في الأخير قد يكون هناك ترابط بين المسؤوليتين الإدارية و المدنية بالنسبة للمحافظ العقاري و ذلك إعتبارا لحلول الدولة محل المحافظ في حالة ارتكابه لغلط، أي إمكانية مديونية الدولة هذا ما يوجب أن

1- مجيد خلفوني، "نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري"، مرجع سابق، ص 131.

2- أنظر المادة 124 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26-09-1975، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية، العدد 78، المؤرخة في 30-09-1975، المعدل و المتمم.

3- عباسة الطاهر، مرجع سابق، ص 59-58.

4- حشود نسيمة، "دعوى مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 18.

5- دوة آسيا، "الإيطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري"، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، ص 59.

تكون الدولة ممثلة بشخص طبيعي أي وزير المالية، خاصة عندما تتداخل الأسس التي تبنى عليها مسؤوليات المحافظ العقاري.¹

الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن المسؤولية المدنية

إعتباراً من أن المسؤولية المدنية هي مجموعة من القواعد التي تلزم الذي ألحق الضرر بالغير أن يصلحه عن طريق تعويض يمنحه للشخص المتضرر.²

يتبين لنا أن هاته المسؤولية تترتب عنها آثار في حالة قيامها وتكون في شكل دعوى قضائية ترفع ضد المتسبب في الضرر من أجل البلوغ إلى التعويض، و للتفصيل أكثر في الآثار التي ترتبها المسؤولية المدنية و الهدف الأساسي من قيامها قسمنا هذا الفرع إلى:

أولاً: دعوى التعويض في المدني

تعتبر دعوى التعويض في المدني من الدعوى القضائية التي ترفع أمام جهات قضائية مختصة في هذا النوع من الدعوى، و تكون هاته الأخيرة متضمنة للإجراءات ووفقاً للشروط التي حددها المشرع الجزائري في المواد من 13 إلى 31 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.³

إن الغاية و الهدف الأساسي من رفع المتضرر لدعوى المدنية هو الوصول إلى التعويض المطلوب والذي يحتاجه لجبر الضرر، و من هنا يمكننا تعريف إعطاء تعريف للتعويض على أنه:

"هو المقابل الذي يطالب به المتضرر من الخطأ و الهدف منه هو جبر الضرر، إذ يعتبر التعويض كذلك هو الجزاء المدني الذي يوقعه المشرع الجزائري على الشخص الذي حدث الخطأ منه (سواء كان المحافظ العقاري) أي كانت جسامته بهدف جبر الضرر".⁴

يكون التعويض حسب القاعدة العامة في شكلين هما:

1- حشود نسيمية، "دعوى مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص20.

2- حشود نسيمية، "إلتزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤوليته-وفقاً للتشريع الجزائري"-، مرجع سابق، ص251.

3- أنظر المواد من 13 إلى 31 من القانون 08-09، مصدر سابق.

4- حشود نسيمية، "إلتزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤوليته-وفقاً للتشريع الجزائري"-، مرجع سابق ص388.

أ- **التعويض العيني:** و يقصد به الوفاء بالالتزام عينا و يقع هذا غالبا في الإلتزامات العقدية، أما بالنسبة للمسؤولية التصيرية فيمكن كذلك أن يكون عينا التعويض في القليل من الفروض وذلك لأن المدين في هذا النوع من المسؤولية يكون قد أدخل بالالتزام قانوني من عدم الإضرار بالغير دون حق.¹

ب- **التعويض النقدي:** أو ما يقصد به التعويض بمقابل نقدي هو الذي يغلب الحكم به في الدعاوي المسؤولية التصيرية خاصة، فإن كان الضرر-حتى ضرر أدبيا- فيمكن تقديره نقدا، لذلك في جميع الأحوال التي يتعذر فيها التنفيذ العيني، ولا يرى القاضي فيها سبلا أخرى إلى التعويض بمقابل آخر فإنه يحكم بالتعويض النقدي.²

حيث أكدت المادة 132 من القانون المدني على أن التعويض يقدر نقدا.³

ثانيا: تقدير التعويض

بصف عامة تقدير التعويض في المسائل المدنية يجوز أن يكون من الطرفين أي أن يتفقا مسبقا عليه في مضمون العقد هذا كما نصت عليه المادة 183 من القانون المدني.⁴ كما يمكن للقاضي أن يطالب إما بتسيطه أو بتخفيض التعويض الذي طالب به المتضرر و هذا ما تضمنه الفقرة الثانية من المادة 184 من القانون المدني.⁵

غير أنه في حالة ما لم يتم أو تعذر تحديد قيمة هذا التعويض فالأمر يترك للقاضي هو الذي يقدره هذا ويشمل جميع الخسائر و ما فات و ما لحق بالمتضرر من خسارة أو ربح، و يكون ذلك إعمالا لنص المادة 182 من القانون المدني⁶، مع الأخذ بعين مراعاة ما جاءت به المادة 132 المذكورة سابقا.

أما بالنسبة لتقدير التعويض في النظام العيني الذي يخضع له المحافظ العقاري، نجد أن الدول تأخذ به أي تطبق نظام خاص بالتعويض و ذلك بإعتبار أن الشهر العقاري هو عملية تطهر العقار من ما

1- عبد الرزاق أحمد السنهوري، "الوسيط في شرح القانون المدني الجديد-نظرية الإلتزام بوجه عام"-، الجزء الأول، دار الإحياء العربي، بيروت، لبنان، ص 966.

2- مرجع نفسه، ص 967.

3- أنظر المادة 132 من الأمر 75-58، مصدر سابق.

4- أنظر المادة 183 من الأمر 75-58، نفس المصدر.

5- أنظر المادة 184 من الأمر 75-58، نفس المصدر.

6- أنظر المادة 182 من الأمر 75-58، نفس المصدر.

يقتل كاهله، ويتمثل بإنشاء ما يسمى بصندوق ضمان السجل العيني و يمول بفرض نسبة تضاف إلى رسوم التسجيل.¹

غير أن المشرع الجزائري لم يأخذ بهذا النظام الخاص بالتعويض عن الضرر الحاصل في القضايا العقارية²، و في الأخير فإن دعوى التعويض المدنية تسقط بمرور 15 سنة و يحتسب ذلك من تاريخ ارتكاب الخطأ و هذا وفقا لنص المادة 133 من القانون المدني.³

المطلب الثاني: المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري

إن المحافظ العقاري و أثناء ممارسته لمهامه الرئيسية، يمكن أن يقوم بعمل مخالف للقانون أو أن يقوم بخطأ إجرامي(جزائي) يتسبب في ضرر للغير، هذا ما يرتب على عاتق المحافظ مسؤولية جزائية كما لا يمكن الوصول لتعريف هاته المسؤولية دون إعطاء مفهوم صغير عن الجريمة أو عنصر الإجرام لتوضيح الفكرة أكثر.

فتعرف الجريمة على أنها: هي كل عمل غير مشروع يقع على الإنسان في نفسه، ماله، عرضه أو على المجتمع و مؤسساته و نظمه السياسية و الاقتصادية و قد يقع أيضا على الحيوان.⁴ وعليه فقد قسمنا هذا المطلب إلى فرعين هما: الفرع الأول عرفنا فيه المسؤولية الجزائية و ميزناها عن غيرها من المسؤولية الشخصية، و الفرع الثاني وضحنا فيه الآثار التي ترتبها المسؤولية الجزائية عند قيامها.

الفرع الأول: تعريف المسؤولية الجزائية و تمييزها عن المسؤولية الشخصية

قمنا في هذا الفرع بتعريف المسؤولية الجزائية كما يلي:

أولا: تعريف المسؤولية الجزائية

تتمثل المسؤولية الجزائية في إلزام شخص بتحمل نتائج فعله الإجرامي، أي أنها ليست ركن من أركان الجريمة و إنما هي أثارها و نتيجتها التي تحققها و هي قائمة على ركنين أساسيين هما: الخطأ والأهلية.⁵

1- مجيد خلفوني، "نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري"، مرجع سابق، ص148.

2- مرجع نفسه، ص149.

3- أنظر المادة 133 من الأمر 58-75، مصدر سابق.

4- بريك الطاهر، مرجع سابق، ص139.

5- كمال بلارو، مرجع سابق، ص339.

كما تعرف المسؤولية الجزائية كذلك على أنها الإخلال بواجب قانوني و يكون هذا الواجب يمس بمصلحة المجتمع عادة، و يتعرض مرتكبه (مثلا المحافظ العقاري) إلى جزاء قانوني طبقا للتشريع المعمول به، أي كان هذا الخطأ سواء جريمة في شكل مخالفة، جنحة أو جناية.¹

فباستقراءنا لنص المادة 03 من قانون العقوبات الجزائري، نجد أن المشرع الجزائري قد ألم بأن يطبق قانون العقوبات على كافة الجرائم الواقعة على الإقليم الجزائري أو حتى إن كانت مرتكبة في الخارج وتدخل في إختصاص محاكمنا الجزائية، و ذلك مراعاة للقانون الذي يحدد الإجراءات المفروضة وهو قانون الإجراءات الجزائية.²

فبذلك نجد أن المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري تقوم أساسا في حالة إرتكابه لخطأ جسيم من الأخطاء كعدم إنتظامه في مسك السجلات أو عدم منحه للنسخ أو المستخرجات للأشخاص التي تطالب بها.³

إضافة إلى أنه إذا كان الخطأ جسيم المرتكب من المحافظ العقاري هو خطأ شخصي ذو وصف جزائي، كما هو الحال بالنسبة لجريمة تزوير في الوثائق فهنا لا يتصور أن تحل الدولة محله في تحمل العبء الجزائي.⁴

و كآخر عنصر في هذا الفرع قمنا بالتمييز بين المسؤولية الجزائية و المسؤولية الشخصية كما يلي:

ثانيا: تمييز المسؤولية الجزائية عن المسؤولية الشخصية

قبل بدئنا في التمييز بين هاتين المسؤوليتين، لابد من وضع تعريف المسؤولية الشخصية بعدها نباشر في التمييز:

أ-تعريف المسؤولية الشخصية:

يمكن القول أن المسؤولية الشخصية بشكل عام تبدأ ممارستها من الإنسان بمجرد إدراكه أنه هو المسؤول الأول عن الأفعال التي يقوم بها، و أنه لا يوجد أي شخص آخر يمكن له أن يتحمل عن الغير

1- مجيد خلفوني، "نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري"، مرجع سابق، ص 134.

2- أنظر المادة 03 من الأمر 66-156، مصدر سابق.

3- وهبية عثمانة، مرجع سابق، ص 160.

4- فردي كريمة، "الشهر العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص، فرع: القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، ص 130.

مسؤوليته الشخصية، بحيث يعد كل شخص مسؤولاً عن حياته و أفعاله فقط، و له حرية التصرف فيها دون التدخل في مسؤوليات الآخرين.¹

فتعرف المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري على أنها ذلك الفعل الغير مشروع الذي يرتكبه، حيث تتضمن هاته المسؤولية الإخلال بالالتزام قانوني يتمثل في الإلتزام ببذل عناية مثلاً، و تقوم هاته المسؤولية على 3 أركان أساسية هي: الخطأ، الضرر و العلاقة السببية و يكون المحافظ مخطئاً شخصي إذا صدر عنه سلوك منحرف عن المسلك الصحيح و العادي و يكون يهدف من ورائه إلى تلبية أغراضه الشخصية.²

و بذلك فإن أساس القانوني الذي منحه المشرع لهذا النوع من المسؤولية هو نص المادة 124 من القانون المدني الجزائري³، و التي نفهم فحواها أن كل عمل أو فعل يرتكبه الشخص و يسبب من ورائه ضرر للغير يكون مقابله تعويض لإصلاح ما خلفه.

ب- تمييز المسؤولية الجزائية عن المسؤولية الشخصية

نقول أن المسؤولية الجزائية تختلف عن المسؤولية الشخصية مثلاً من حيث الخطأ الناتج، حيث نجد أن الخطأ في المسؤولية الجزائية هو خطأ جزائي و هو عبارة عن تقصير في مسلك الإنسان لا يقع من شخص عادي وجد في نفس الظروف الخارجية، هذا على عكس الخطأ الشخصي للمسؤولية الشخصية والذي يكون عبارة عن خطأ يرتكبه الموظف العام إخلالاً بالالتزامات و الواجبات القانونية و التي يقرها القانون المدني مثلاً.⁴

ويختلف الجزاء في هاتين المسؤوليتين، فعادة الجزاء في المسؤولية الجزائية هو عبارة عن إنزال عقاب بمن يقدم على ارتكاب الفعل المعاقب عليه قانوناً و إستثناءاً يمكن للمضروب أن يطالب بحق التعويض

1-Nathaniel Branden, " Talking Responsibility : Self-reliance and The accountable life", First Edition, Library Of Congress Cataloging -In Publication Data-, New York, The United States Of America,1997,P 39.

2- مجيد خلفوني، "نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري"، مرجع سابق، ص 137-138.

3- أنظر المادة 124 من الأمر 75-58، مصدر سابق.

4- بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 148-149.

عن الأضرار التي لحقت به بسبب الجرم، أما جزاء في المسؤولية الشخصية فهو عبارة عن تعويض على الأضرار اللاحقة بالشخص بفعل الإنسان من أجل إصلاحه.¹

إضافة إلى ذلك نجد أن الضرر الذي تلحقه المسؤولية الجزائية يكون يمس بالشخص نفسه أو يتعدى للمجتمع ككل خاصة في قضايا التزوير فهي تمس بمصالح الدولة، على عكس في المسؤولية الشخصية فالضرر فيها يكون يمس بالشخص نفسه فقط أي لا يتعدى لأي أشخاص آخرين.

أما من حيث الجهة التي يؤول لها تحريك الدعوى في حالة قيام كلتا المسؤوليتين هي النيابة العامة عن طريق إتخاذها لصفة الادعاء الشخصي و في حالة تقاعسها فقد منح المشرع كذلك للشخص المتضرر الحق في اللجوء للقضاء و تحريكه الدعوى شخصيا هذا كله يختلف من حيث الجهة المختصة فيه حسب كل مسؤولية ، فالمسؤولية الجزائية الإختصاص فيها يعود للقضاء الجزائي و المسؤولية الشخصية تكون أمام القضاء المدني.²

و في الأخير، تختلف المسؤولية الجزائية عن المسؤولية الشخصية من حيث تقادم الدعاوى التي تحرك فيهما، فبالرجوع للنصوص القانونية نجد أن المشرع قد حدد مدة 15 سنة لتقادم الدعوى المدنية و ذلك في المادة 630 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية³، في حين في الجزائي تتقادم على حسب نوع الجريمة المرتكبة وفقا لنصوص المواد من 07 إلى 09 من قانون الإجراءات الجزائية.⁴

الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن المسؤولية الجزائية

في حالة ارتكاب المحافظ العقاري لفعل إجرامي أو خطأ جسيم مثلا كتزويره لوثائق رسمية أو عقود خاصة بالعقارات، هنا يعتبر أن مسؤوليته الجزائية قد قامت مع ارتكابه لذلك الفعل، غير أن هاته المسؤولية تترتب عنها آثار و تكون هاته الأخيرة عبارة عن وسيلة لمحاسبة المحافظ و هي في شكل:

1- ميريام الاشقر، "المسؤولية المدنية - Civil Responsibility"، إعداد علمي، الموسوعة السياسية، 2020-06-21، متاح على الرابط التالي: <https://political-encyclopedia.org/dictionary/>: المسؤولية المدنية، ص04.

2- مرجع نفسه، ص04.

3- أنظر المادة 630 من القانون 08-09، مصدر سابق.

4- أنظر المواد من 07 إلى 09 من الأمر 66-155 المؤرخ في 08-06-1996 المتعلق بقانون الإجراءات الجزائية، جريدة رسمية، العدد48، المؤرخة في 11-06-1966، المعدل و المتمم.

أولاً: الدعوى العمومية

إن الدعوى العمومية تعرف بأنها طلب ناشئ عن الجريمة وهي موجهة إلى السلطات القضائية لإقرار حق الدولة في العقاب ولا تشتمل على سلطات قضائية فقط إنما تمر كذلك على سلطات التحقيق للوصول إلى الأصل الحقيقي للدعوى.¹

يكون للدعوى العمومية طرفان أساسيين هما: المدعي والمدعى عليه، غير أنه إذا كان المدعى عليه هو خصماً حقيقي أي قام من أجل تحقيق مصلحته الشخصية، فإن النيابة العامة وباعتبارها الأصل الذي يمكن لها رفع الدعوى تقوم بكشف الحقيقة بشأن الجريمة التي وقعت و تهدف إلى تقرير العقاب اللازم على المتهم، و كاستثناء يمكن لبعض الجهات أن تقوم بتحريك الدعوى العمومية مثلاً محاكم الجنايات خاصة إذا كانت الجرائم متعلقة بالجانب المالي أو غيرها.²

غير أن الدعوى العمومية يستلزم لقيامها إن يتم تقديم شكوى من طرف المتضرر أمام الجهات القضائية على أن تكون في قالبها القانوني شكلاً و موضوعاً من خلال تكييف الوقائع و ضبط التجانس بين الفعل المجرم و الواقعة المنصوص عليها.³

و بالتالي فإن تحريك هاته الدعوى يكون بدأ من أخذ إجراءات التحقيق و ذلك من طرف قاضي التحقيق المختص إقليمياً و يقوم بتقديمها إلى المحكمة، هذا الاجراء أصلاً المتمثل في إحالة التحقيق للمحكمة إقليمياً و إتصال الدعوى بها، يعمل أساساً على تحريك الدعوى.⁴

و كنتيجة أخيرة فإن الهدف الأساسي من رفع هاته الدعوى هو تحديد العقوبة اللازمة للمدعو عليه وعند توقيع العقوبة المقررة قانوناً عليه تعتبر كأصل لإنقضاء الدعوى، لكن كاستثناء عن إنقضاء الدعوى العمومية نجد أنها يمكن أن تنقضي بسبب وفاة المتهم أو تقادم أو عفو شامل وإلخ من الأسباب الواردة في نص المادة 5 مكرر و 6 و 7 و 8 من قانون الإجراءات الجزائية.⁵

1- أحمد شوقي الشلقاني، "مبادئ الإجراءات الجزائية في التشريع الجزائري"، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 1998، ص 25.

2- مرجع نفسه، ص 25.

3- زهدور إنجي هند، مرجع سابق، ص 241.

4- مرجع نفسه، ص 241.

5- أنظر المواد 5 مكرر-6-7-8 من الأمر رقم 66-155، مصدر سابق.

ثانيا: الدعوى المدنية بالتبعية

إن بعض من الفقه يعرف الدعوى المدنية بالتبعية على أنها، مطالبة من لحقه الضرر من الجريمة و هو المدعي المدني من المتهم المسؤول عن الحقوق المدنية أمام القضاء الجنائي لجبر الضرر الذي أصابه بنتيجة الجريمة التي ارتكبها، و يعرفها البعض آخر كذلك على أنها تلك الدعوى التي تقام بمن لحقه الضرر من جريمة بالتبعية للدعوى العمومية الأصلية القائمة على طلب التعويض عن الضرر المصيب له.¹

غير أن الدعوى المدنية بالتبعية و بالرغم من إختلافها عن الدعوى العمومية نجد أن هناك علاقة وطيدة بينهما، و تتجلى خاصة من حيث الحكم فيهما، فكلاهما ينقضيان بحكم واحد، و كلاهما ينشأن عن واقعة نفسها و هي الفعل الإجرامي.²

تقوم الدعوى المدنية بالتبعية على عنصرين أساسيين هما: الأطراف حيث تختلف في أطرافها فيجب أن يكون المدعى عليه هو نفسه من حركت لأجله الدعوى العمومية الأصلية، أما بالنسبة للعنصر الثاني المتمثل في الضرر فباستقراءنا لنص المادة الثانية من قانون الإجراءات الجزائية³، نفهم أن الضرر الناجم عن الخطأ أو الفعل الإجرامي المرتكب يكون مقابله تعويض و يكون هذا التعويض صادر من الشخص المسبب للضرر و يقدم للمدعى عن كل ما تسببت فيه الجريمة من ضرر.

حيث أعطى المشرع الجزائري الحق في مباشرة الدعوى المدنية بالتبعية لمن تضرر من الجريمة المرتكبة من طرف المحافظ العقاري و خول له الحق للجوء سواء للقضاء الجزائري أو القضاء المدني في رفع الدعوى.⁴

وكأخر قول، نظرا لما للمحافظ العقاري من أهمية في توليه لمنصبه و بإعتباره من أكثر المهنيين عرضة للأخطاء وتحملهم لمسؤولية كبيرة هذا ما قد يؤدي إلى العزوف الكبير للأشخاص الكفاء

1- العكلي الجبالي، مرجع سابق، ص 279-278.

2- زهدور إنجي هند، مرجع سابق، ص 279.

3- تنص المادة 02 من الأمر 66-155 على: "يتعلق الحق في الدعوى المدنية للمطالبة بتعويض الضرر الناجم عن الجناية أو جنحة أو مخالفة بكل من أصابهم شخصا ضرر مباشر تسبب عن جريمة.

- ولا يترتب على التنازل عن الدعوى المدنية إيقاف أو إرجاء مباشرة الدعوى العمومية و ذلك مع مراعاة الحالات المشار إليها في الفقرة 3 من المادة 6"، مصدر سابق.

4- كمال بلارو، مرجع سابق، ص 341.

وأصحاب الشهادات من توليهم لهذا المنصب نظرا لحساسيته، و لأن المحافظ و قبل قيامه بأي إجراء قانوني مثلا كالشهر أن يقوم بتوخي الحذر و التركيز الجيد في الوثائق الرسمية و إلا يرفضه.¹

1- فردي كريمة، مرجع سابق، ص 130.

الخاتمة



من خلال دراستنا لموضوع: "مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري" توصلنا في ختام هذا البحث إلى أن هيئة المحافظة العقارية ليست بالأمر الجديد بالنسبة للدولة الجزائرية فقد كانت لها وجود منذ الفترة الاستعمارية، وهي من الأمور التي أبقى عليها المشرع رغم الإستقلال التي عرفته البلاد هذا نظرا لأهميتها الكبيرة، فالمحافظة العقارية عبارة عن بنك عقاري يتم فيه حفظ كل العقود و المعاملات التي تقع على العقار سواء كان رهن أو بيع أو غير ذلك، كما يمكن إعتبارها على أنها أرشيف تحفظ فيه كل الوثائق يمتد إلى حوالي قرنين من الزمن.

كما أنها تسهر على إعطاء كل ذي حق حقه، فنقوم بنثبيت العقود و إعطائها الصفة الرسمية كما تقوم بشهر المعاملات أمام العامة بهدف إعلام الغير بكل المعلومات الواقعة على العقارات هذا وقد خص المشرع المحافظة العقارية بمجموعة من المهام و التي حصرها في مواد من القانون إضافة إلى ذلك نجده قد قسم هيكلها الداخلي إلى ثلاثة أقسام أساسية لكن مع صدور التعديل القانوني الجديد تم إحداث قسمين إثنين متفرعين عن الأقسام السابقة وعمل على التغيير في تسمية الأقسام السابقة ليصبح عددها خمسة أقسام .

وقد أوكلت مهمة تسيير المحافظة العقارية لشخص يطلق عليه المحافظ العقاري حيث يسهر على ضمان السير الحسن لإدارتها و تطبيق المهام المنوطة لها ، غير أن المشرع الجزائري لم يعطي تحديدا دقيقا للمهام و الصلاحيات التي تقع على عاتق المحافظ بل أسنده إلى المحافظة العقارية، وعلى ذلك فإن المحافظ العقاري ملزم بالقيام بجميع المهام المحددة كما يمكن له أن يصدر قرارات سواء برفض الإيداع أو الإجراء، بحيث يحرص كذلك على تنفيذ التعليمات التي يتلقاها من الإدارة المركزية، بالإضافة إلى إصداره لدفاتر عقارية و تأشيرته على السجل العقاري ويكون هذا بالتنسيق مع محرري العقود.

باعتبار أن الدور الأساسي للمحافظ العقاري هو شهر العقود والمعاملات و إضفاء الصفة الرسمية عليها، فإنه يتمتع كذلك بصلاحيات جمة في إتخاذ القرارات التي يمكن أن تكون محلا للطعن من طرف أصحاب الحقوق ، فعمل المشرع الجزائري على التوفيق بين الطرفين من خلال منحه الحق للأشخاص في الطعن على القرارات الصادرة من المحافظ العقاري عبر الطرق القانونية، ونظرا لتثعب هاته الصلاحيات و المهام قد يقع المحافظ في أخطاء ترجع بالضرر على الغير صاحب المصلحة.

على هذا الأساس فعند تعيين المحافظ العقاري في منصبه تنشأ مباشرة مسؤوليته و بمجرد ارتكابه لأي خطأ تقوم هاته المسؤولية و التي تتخذ عدة أشكال، فقد تكون إدارية و تترتب عليها دعاوى

كدعوى الإلغاء، دعوى التعويض أو دعوى الرجوع، و هاته الدعاوى تمكن المتضرر من الحصول على تعويض جراء ما لحقه من ضرر، كما قد يرتكب المحافظ العقاري لأخطاء تكون درجتها جسيمة فتعرضه لعقوبات تأديبية حددها المشرع في قانون العقوبات، هذا لا يخفي أن المحافظ العقاري كذلك تترتب عليه مسؤوليات أخرى منها المسؤولية المدنية و التي تمكن المتضرر من خلالها الحصول على تعويض لتدارك الضرر، ومنها المسؤولية الجزائية والتي تترتب عليها هي الأخيرة دعاوى تتلخص في دعوى عمومية ودعوى مدنية بالتبعية.

مما سبق توصلنا إلى جملة من النتائج كالاتي:

- أن أصول المحافظة العقارية تعود للحقبة الاستعمارية أي حوالي سنة 1830.

-المحافظ العقاري هو موظف عمومي، يتولى تسيير المحافظة العقارية ويعين في منصبه وفقا لشروط خاصة يجب أن تتوفر في المترشح لهذا المنصب

- رغم أن المشرع الجزائري قد قام بإستحداث قسمين في الهيكل الداخلي للمحافظة العقارية وفقا لقرار وزاري جديد، إلى أنه لم يتم تفعيلهما بعد.

- نظرا للمهام والصلاحيات المتشعبة للمحافظ العقاري، فقد رتب عليه المشرع مسؤوليات عدة منها: المسؤولية الإدارية والتي تنشأ على أساس الخطأ المرتكب من طرف الموظف العمومي بصفة عامة والمحافظ العقاري بصفة خاصة لأنه محور دراستنا، وكما توجد مسؤولية تأديبية والتي تترتب عليها عقوبات نص عليها المشرع الجزائري في عدة قوانين بالإضافة إلى المسؤولية المدنية حيث يهدف من خلالها المتضرر إلى الحصول على تعويض لجبر الضرر، وأخيرا المسؤولية الجزائية والتي تنشأ عند ارتكاب المحافظ العقاري لخطأ ذو طابع إجرامي هذا كله وتنشأ على كل هاته المسؤوليات دعاوى .

وبعد تعمقنا وتحليلنا لهذا الموضوع، إرتأينا إلى إقتراح التوصيات الآتية:

- جمع القواعد المنفرقة التي تنظم مهنة المحافظ العقاري والإدارة التي تقوم عليها وسنها في قانون لتسهيل العمل بها.

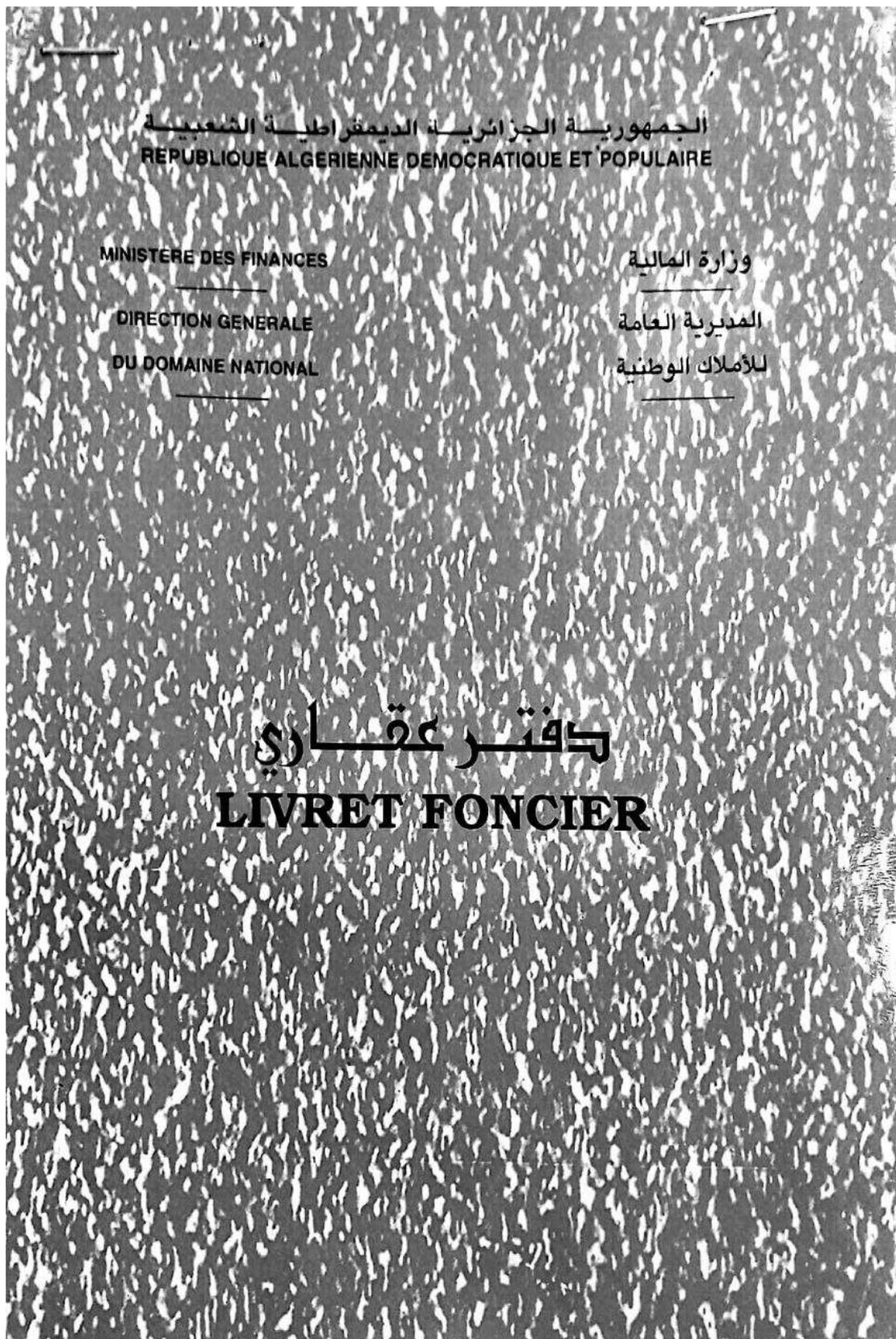
-رقمنة العقود المشهورة و الأرشيف لتسهيل العمل على المحافظ العقاري و أعوانه.

-إعداد بطاقات عقارية بيومترية خاصة بكل عقار تتضمن جميع المعلومات عليه من أجل تخفيف العبء على الإدارات و تفريغ الأرشيف من النسخ الورقية، ويكون هذا تطبيقا لسياسة الرقمنة التي تعمل الدولة على تطبيقها في جل إداراتها.

-العمل على الحد من البيروقراطية الإدارية و تزوير الوثائق الرسمية، من خلال التشديد في العقوبات المطبقة على كل من يخل بأعماله في هاته الهيئة.

الملاحق





سجل الإيداع و الإيرادات

198

الملحق رقم (04) نموذج لمضمون صفحات سجل الإيداع

سجل إيداع السندات و الجداول قصد تنفيذ اجراء الإشهار

رقم السند	تاريخ السند	القيمة	البيانات العامة للسند		رقم السند	القيمة	البيانات الخاصة بالسند	رقم السند	القيمة	البيانات الخاصة بالسند	رقم السند	القيمة	
			رقم السند	القيمة									رقم السند
90	09/03/2023	5.000.000,00	197	454	محل سكن مسكون 80 سكن توزيع مخصصات ع: 8711 B رقم: 46. ق: 05. م: 288	منازل عواطف بنت لعمومين	11/01/2023	11/01/2023	197	454	محل سكن مسكون 80 سكن توزيع مخصصات ع: 8711 B رقم: 46. ق: 05. م: 288	5.000.000,00	
91		5.600.000,00		76	2936	محل سكن مسكون 78 توزيع مخصصات ع: 8711 B رقم: 46. ق: 05. م: 288	كروميين بوجمعة بن العمارق	11/01/2023	11/01/2023		76	2936	5.600.000,00
92		5.040.000,00					كروميين بوجمعة بن العمارق	08/03/2023	08/03/2023	198	454		5.040.000,00
93		3.000.000,00		77	2936	منازل سكن المسنونات ع: 41. رقم: 19. ق: 06. ق: 118. م: 07.	سريدين مالغ العين بن فعال	02/15/2023	02/15/2023		77	2936	3.000.000,00
94		2.700.000,00		78	2936	محل سكن مسكون 300 سكن بالعمار مخصصات ع: 73 رقم: 46. ق: 05. م: 288 رقم: 169	عائيت خالدة بن لفض	13/07/2023	13/07/2023		78	2936	2.700.000,00
95		2.800.000,00		79	2936	محل سكن مسكون 300 سكن بالعمار مخصصات ع: 74 رقم: 46. ق: 05. م: 288 رقم: 169	بلعديت سعدية بنينا عمر	13/07/2023	13/07/2023		79	2936	2.800.000,00
96		2.900.000,00		80	2936	محل سكن مسكون 300 سكن بالعمار مخصصات ع: 74 رقم: 46. ق: 05. م: 288 رقم: 169	كوا حلة ابراهيم بن محمد الطاهر	13/07/2023	13/07/2023		80	2936	2.900.000,00
97		2.000.000,00		01	2997	محل سكن مسكون 19 سكن بالعمار مخصصات ع: 74 رقم: 46. ق: 05. م: 288 رقم: 169	ورثة الترموم بولباب احمد سار	12/05/2023	12/05/2023		01	2997	2.000.000,00
98		2.000.000,00		02	2997	محل سكن مسكون 19 سكن بالعمار مخصصات ع: 74 رقم: 46. ق: 05. م: 288 رقم: 169	جبابي بن مريد بنت احمد	12/05/2023	12/05/2023		02	2997	2.000.000,00
99		5.600.000,00		03	2997	محل سكن مسكون 19 سكن بالعمار مخصصات ع: 74 رقم: 46. ق: 05. م: 288 رقم: 169	سريدين مبراهيم سبارك زيمان ماله بن العمارق	11/01/2023	11/01/2023		03	2997	5.600.000,00
100		5.000.000,00					سريدين مبراهيم سبارك زيمان ماله بن العمارق	08/03/2023	08/03/2023	199	454		5.000.000,00
101							أغلقت يوم اقامة المواقف ل: 103 و 104						
102							عوميت اسما عين بن عيسى	03/11/2023	03/11/2023				
103							بن صيف مراد ابن عبد القاي	03/11/2023	03/11/2023				
104							فلانة عبد العف بن احمد	07/11/2023	07/11/2023				

4 - MITOYENNETES - SERVITUDES ACTIVES ET PASSIVES FORMALITES AUTRE QUE MODIFICATION OU RADIATIONS		4 - الشرفاء معاملة. رقوقاق اوجبة و سوية MODIFICATION OU RADIATIONS		ملاحظات OBSERVATIONS
رقم الترتيب N° d'ordre	اجراءات نحو الثغرات او التطويرات	رقم الترتيب N° d'ordre	تغيرات او تطويرات	
5 - DEMEMBREMENTS ET CHARGES				
رقم الترتيب N° d'ordre		رقم الترتيب N° d'ordre	تغيرات (مزايا و تطويرات و رسوم) MODIFICATIONS (Subrogations, radiations, etc.	ملاحظات OBSERVATIONS
6 - PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES INSCRIPTIONS				
رقم الترتيب N° d'ordre	تسجيلات	رقم الترتيب N° d'ordre		

الملحق رقم (08) نموذج بطاقات عامة حضرية-للعقارات الممسوحة وغير الممسوحة-

ملاحظات OBSERVATIONS	4- MITOYENNETES - SERVITUDES ACIVES ET PASSIVES FORMALITES AUTRES QUE LES MODIFICATIONS OU RADIATIONS		ملاحظات OBSERVATIONS
	رقم الترتيب N° d'ordre	تغييرات أو تطبيقات MODIFICATIONS DU RADIATIONS	
	رقم الترتيب N° d'ordre	تغييرات أو التطبيقات MODIFICATIONS (Subrogations radiations, etc.	
	رقم الترتيب N° d'ordre	تغييرات (حوافك و تطبيقات و علم MODIFICATIONS (Subrogations radiations, etc.	
	رقم الترتيب N° d'ordre	تغييرات (حوافك و تطبيقات و علم MODIFICATIONS (Subrogations radiations, etc.	

ملاحظات OBSERVATIONS	4 - MITOGENESIS - SERVITUDES ACTIVES ET PASSIVES FORMALITES AUTRE QUE MODIFICATION DU RABRIATIONS		4 - انقسام وتفاضل - ارتفاقات ايجابية و سلبية	ملاحظات OBSERVATIONS
ملاحظات OBSERVATIONS	تغييرات او تشطيبات MODIFICATIONS OU RABRIATIONS	رقم الترتيب N° ordre	تغيرات غير التطورات او التشطيبات	تغييرات او تشطيبات MODIFICATIONS OU RABRIATIONS
ملاحظات OBSERVATIONS	5 - DEMENDEMENTS ET CHARGES		5 - تجزيسات و اعضاء	
ملاحظات OBSERVATIONS	6 - PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES		6 - امتيازات و رهون	
ملاحظات OBSERVATIONS	تغييرات (مراعات و تشطيبات - و غير) MODIFICATIONS (Simplifications, modifications, etc.)	رقم الترتيب N° ordre	تغييرات (مراعات و تشطيبات - و غير) MODIFICATIONS (Simplifications, modifications, etc.)	تغييرات (مراعات و تشطيبات - و غير) MODIFICATIONS (Simplifications, modifications, etc.)

قائمة المصادر

المراجع



قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

1-النصوص القانونية:

أ-القوانين:

1- القانون رقم 06-01 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته، جريدة رسمية، العدد14، المؤرخة في 08 مارس 2006، المعدل و المتمم.

2-القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25فيفري 2008 المتضمن لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية المعدل و المتمم بالقانون رقم 22-13، جريدة رسمية، العدد 48، المؤرخة في 2022.

ب-الأوامر:

1-الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتعلق بقانون الإجراءات الجزائية، جريدة رسمية، العدد48، المؤرخة في 11 جوان 1966، المعدل و المتمم.

2- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 جويلية 1966 المتضمن لقانون العقوبات، جريدة رسمية، العدد49، المؤرخة في 11 جويلية 1966، المعدل و المتمم.

3- الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية، جريدة رسمية، العدد 97 المؤرخة في 30 نوفمبر 1971، الملغى.

4- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية، العدد78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل و المتمم.

5-الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، العدد92، المؤرخة في 18نوفمبر 1975، المعدل و المتمم.

6- الأمر رقم 06-03 المؤرخ في 15جويلية 2006 المتضمن القانون الأساسي العام للتوظيف العمومية جريدة رسمية، العدد 46، المؤرخة في 16 جويلية 2006، المعدل والمتمم.

ج-المراسيم:

- 1-المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في5جانفي1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ،المعدل و المتمم بالمرسوم 73-86 .
- 2- المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25مارس 1976 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام ، جريدة رسمية ،العدد 30 ،المؤرخة في 13 أفريل 1976.
- 3- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25مارس1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري ،جريدة رسمية ،العدد 30 ،المؤرخة في13 أفريل 1976،المعدل و المتمم.
- 4- المرسوم رقم 91-65 المؤرخ في 2 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري ،جريد رسمية ،العدد 10، المؤرخة في 6 مارس 1991،المعدل والمتمم.
- 5- المرسوم رقم 92-116 المؤرخ في 14مارس1992 المتضمن قائمة و شروط القبول و التعيين في المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري ،جريدة رسمية ، العدد 92،مؤرخة في21ديسمبر 1992 ،المعدل و المتمم.

د-القرارات:

- 1-القرار المؤرخ في 04جوان 1991 المتضمن تحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و المحافظة العقارية.
- 2-القرار المؤرخ في 02 نوفمبر 1992، الملغى.
- 3-القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري1999، يؤهل أعوان أملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، وزارة المالية، جريدة رسمية، العدد20.
- 4-القرار الوزاري المشترك لسنة 2022 المؤرخ في 11 جويلية 2022 المتعلق بتحديد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة و المحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم، جريدة رسمية، العدد59، المؤرخة في 08 سبتمبر2022.

2- المعاجم:

- 1- إدريس سهيل ،قاموس عربي فرنسي ،دار الأداب، بيروت، لبنان،1970.
- 2- جبران مسعود، "رائد الطلاب-معجم لغوي عصري للطلاب رتبت مفرداته وفقا لحروفها الأولى-" ، دار العلم للملايين، الطبعة الأولى، بيروت،1967.
- 3- جمعة محمد عبد الرزاق ،الأخطاء اللغوية الشائعة في الأوساط الثقافية ،منشورات بثانه ،الطبعة الرابعة، 2018.

ثانيا: المراجع

1- باللغة العربية:

أ- المؤلفات:

- 1- أحمد شوقي الشلقاني، "مبادئ الإجراءات الجزائئية في التشريع الجزائري"، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 1998.
- 2- بريك الطاهر ،"المركز القانوني للمحافظ العقاري -دراسة وصفية تحليلية-" ،دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ،2013.
- 3- بوضياف عبد الرزاق ،"أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول و العقار-وفقا لقانون 09-08-" ،دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ،الجزائر ،2012.
- 4- حشود نسيمة، "التزامات المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤوليته-وفقا للتشريع الجزائري-" ، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2018.
- 5- دوة آسيا، "الإيطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري"، دار هومه للنشر والطباعة و التوزيع، الجزائر، 2008.
- 6- رامول خالد ،"المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري-دراسة تحليلية-" ،قصر الكتاب ،البلدية ،الجزائر ،2001.
- 7- زروقي ليلى ،"المنازعات العقارية" ،دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع ،الجزائر،2003.

- 8- زروقي ليلي، "المنازعات العقارية - طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام-" الطبعة الحادية عشر، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2009.
- 9- عبد الرزاق السنهوري، "الوسيط في شرح القانون المدني الجديد-نظرية الالتزام بوجه عام-"، الجزء الأول، دار الإحياء التراث العربي، بيروت، لبنان.
- 10- علوي عمار، "الملكية و النظام العقاري في الجزائر-العقار-"، الطبعة الرابعة، دار هومه للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، 2006.
- 11- لعشب محفوظ، "المسؤولية في القانون الإداري"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994.
- 12- مجيد خلفوني، "نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري"، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003.
- 13- مجيد خلفوني، "العقار في القانون الجزائري"، دار الخلدونية للنشر و التوزيع و، الجزائر، 2012.
- 14- ويس فتحي، "الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة"، الطبعة الثانية، دار هومه الجزائر، 2015.
- 15- ياسين بن بريح، "أحكام المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ-دراسة مقارنة-"، مكتبة الوفاء القانونية، الطبعة الأولى، الإسكندرية، 2014.

ب- الرسائل و المذكرات العلمية:

- الأطروحات:

- 1- عثامنة وهيبة، "النظام القانوني للشهر العقاري-دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري و الفرنسي- أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2015-2016.
- 2- زهدور إنجي هند، "حماية التصرفات القانونية و إثباتها في ظل الشهر العقاري"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة وهران 02، 2015-2016.

-المذكرات:

- 1- بن خضرة زهيرة، "مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع: العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن عكنون، 2006-2007.
- 2- تموح منى، "النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع: العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004.
- 3- رامول خالد، "المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع: العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2000.
- 4- فردي كريمة، "الشهر العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص، فرع: القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 2007-2008.
- 5- قان كريم، "نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع: قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق، جامعة وهران، القطب الجامعي بلقايد، 2012-2011.

ج-المقالات والمدخلات العلمية:

- 1-العكيلي الجبالي، "المسؤولية التأديبية للمحافظ العقاري"، المركز الجامعي أحمد زبانة، معهد العلوم القانونية و الإدارية، القانون، المجلد 2017، العدد 08، الجزائر، 2017.
- 2-إبراهيم بوعمر، "دراسة تحليلية لأحكام النظام القانوني للمسؤولية الإدارية"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 14، العدد 01، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة سوسة، تونس، 2022.
- 3-بغني الشريف، "المحافظة العقارية دعامة أساسية لتجسيد السياسة العقارية في الجزائر"، مجلة القانون و العلوم السياسية، المجلد 06، العدد 01، المركز الجامعي صالح أحمد، النعامة، الجزائر، 2020.
- 4-بن ناصر يوسف، "المسؤولية الإدارية"، مجلة حوليات، المجلد 08، العدد 02، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة وهران، 2017.

- 5- حشود نسيمة، "دعاوي مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية و السياسية(مخبر المؤسسات الدستورية و النظم السياسية)، العدد 03، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، 2017.
- 6- حميدة نادية، "المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري في القانون الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 07، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2016.
- 7- حيرش نور الدين، "النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة التكمين الاجتماعي، المجلد 01، العدد 04، جامعة معسكر، الجزائر، 2019.
- 8- ريحاني يسمينة، "دور المحافظ العقاري في تحقيق الملكية العقارية"، مجلة دراسات قانونية وسياسية، العدد 02، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، 2017.
- 9- عباسة الطاهر، "الرجوع على المحافظ العقاري في المنازعات المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري"، مجلة الدراسات في الوظيفة العامة، المجلد 03، العدد 02، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجبيلي اليابس، سيدي بلعباس، 2018.
- 10- عثمان بن قنيش، "دور المحافظة العقارية و علاقتها بمصلحة مسح الأراضي"، مجلة سداسية محكمة في الدراسات القانونية، القانون العقاري و البيئة، المجلد 02، العدد 03، جامعة مستغانم، 2014.
- 11- كفيف الحسن، "تدرج الأخطاء المرفقية في القانونين الجزائري و الفرنسي"، معالم الدراسات القانونية و السياسية، المجلد 01، العدد 01، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2017.
- 12- كمال بلارو، "المسؤولية الجزائرية للمحافظ العقاري في نطاق الدفاتر العقارية"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 32، العدد 02، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 01، 2021.
- 13- محمد غلسي طلحة، "المركز القانوني للمحافظ العقاري في ظل التبعية للوصاية الإدارية و الخضوع للسلطة الرئاسية"، مجلة العلوم القانونية و السياسية، المجلد 09، العدد 03، جامعة محمد خيضر، بسكرة الجزائر، 2018.
- 14- ميمونة سعاد، "الخطأ كأساس للمسؤولية الإدارية"، مجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية العدد 04، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2017.

15- همدان طاهر محمد علي، "مفهوم دعوى التعويض عن الأعمال القانونية للإدارة و تمييزها عن دعوى الإلغاء"، مجلة البحوث القانونية و الاقتصادية، المجلد 06، العدد 01، كلية الحقوق، جامعة تعز، اليمن، 2023.

16- واضح فاطمة، "مسؤولية الدولة عن الأخطاء المرفقية للمحافظ العقاري"، مجلة القانون العقاري و البيئة، العدد 02، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2018.

2- باللغة الأجنبية:

• Les textes juridique:

-Code civil France, de l'Année 1997-1998.

• Les livres:

- 1- Marie Bender, "Responsibility Counts", Library of Congress Cataloging-in-Publication Data, The United States, 1968.
- 2- Nathaniel Branden, "Taking Responsibility: self-reliance and the accountable life." First Edition, Library of Congress Cataloging-in-Publication Data, New York, The United States of America, 1997.

3-المراجع المنشورة على المواقع الإلكترونية:

أ-المؤلفات الإلكترونية:
باللغة العربية:

- ميريام الاشقر، "المسؤولية المدنية-Civil Responsibility-"، إعداد علمي، الموسوعة السياسيّة 2020-06-21، متاح على الرابط التالي: المسؤولية المدنية.

<https://political-encyclopedia.org/dictionary/>

4- المقابلات الشخصية:

1-مقابلة بتاريخ 02 ماي 2023، على الساعة الثالثة زوالاً، مع السيدة خديجة عثمانية"، محافظ عقاري بالمحافظة العقارية لولاية قالمة.

فهرس المحتويات



الصفحة	فهرس المحتويات
01	مقدمة:
04	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمحافظة العقارية.
06	المبحث الأول: مفهوم المحافظة العقارية.
06	المطلب الأول: تعريف المحافظة العقارية وطبيعتها القانونية.
06	الفرع الأول: تعريفها.
06	أولاً: لغويًا
07	ثانياً: إصطلاحاً
08	ثالثاً: قانوناً
08	الفرع الثاني: طبيعتها.
09	المطلب الثاني: التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية.
10	الفرع الأول: أقسام المحافظة العقارية.
10	أولاً: قسم الإيداع وعمليات المحاسبة
12	ثانياً: قسم مسك البطايقية العقارية والبحوث وتسليم المعلومات
12	ثالثاً: قسم الترقيمات العقارية
13	رابعاً: قسم مسح الأراضي
13	خامساً: قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية
14	الفرع الثاني: مهام المحافظة العقارية.
14	أولاً: على ضوء الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي
17	ثانياً: على ضوء المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري
18	ثالثاً: على ضوء المرسوم التنفيذي رقم 65-91 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية
21	المبحث الثاني: مفهوم المحافظ العقاري.
21	المطلب الأول: تعريف المحافظ العقاري.
22	الفرع الأول: تعريف المحافظ العقاري وشروط تعيينه.
22	أولاً: تعريف المحافظ العقاري
23	ثانياً: شروط تعيينه

25	الفرع الثاني: مهام المحافظ العقاري والتزاماته.
25	أولاً: مهام المحافظ العقاري
26	ثانياً: التزاماته
29	المطلب الثاني: صلاحيات المحافظ العقاري والطعن فيها.
29	الفرع الأول: صلاحيات المحافظ العقاري.
30	أولاً: صلاحيات المحافظ العقاري في رفض الإيداع
32	ثانياً: صلاحيات المحافظ العقاري في رفض الإجراء
35	الفرع الثاني: الطعن في قرارات وأخطاء المحافظ العقاري.
35	أولاً: الطعن في القرارات
36	ثانياً: الطعن في الأخطاء
40	الفصل الثاني: نطاق مسؤولية المحافظ العقاري.
41	المبحث الأول: المسؤولية الإدارية والتأديبية للمحافظ العقاري.
42	المطلب الأول: المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري.
42	الفرع الأول: تعريف المسؤولية الإدارية والخطأ المرفقي للمحافظ العقاري.
43	أولاً: تعريف المسؤولية الإدارية.
44	ثانياً: الخطأ المرفقي والأخطاء الجسيمة للمحافظ العقاري.
46	الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن المسؤولية العقارية.
46	أولاً: دعوى الإلغاء.
47	ثانياً: دعوى التعويض.
49	ثالثاً: دعوى الرجوع.
50	المطلب الثاني: المسؤولية التأديبية للمحافظ العقاري.
51	الفرع الأول: تعريف المسؤولية التأديبية.
52	الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن المسؤولية التأديبية.
53	أولاً: في قانون العقوبات.
53	ثانياً: في القانون الأساسي العام للوظيفة العامة.
55	المبحث الثاني: المسؤولية المدنية والجزائية للمحافظ العقاري.

55	المطلب الأول: المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري.
55	الفرع الأول: تعريف المسؤولية المدنية.
57	الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن المسؤولية المدنية.
57	أولاً: دعوى التعويض المدني.
58	ثانياً: تقدير التعويض.
59	المطلب الثاني: المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري.
59	الفرع الأول: تعريف المسؤولية الجزائية وتمييزها عن المسؤولية الشخصية.
59	أولاً: تعريف المسؤولية الجزائية.
60	ثانياً: تمييز المسؤولية الجزائية عن المسؤولية الشخصية.
62	الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن المسؤولية الجزائية.
63	أولاً: الدعوى العمومية.
64	ثانياً: الدعوى المدنية بالتبعية.
67	- خاتمة.
71	- قائمة المراجع.
79	فهرس المحتويات

ملخص المذكرة:

ظهرت المحافظة العقارية خلال الفترة الإستعمارية ونظرا لدورها الفعال الذي تقوم به في مجال الملكية العقارية، دفع بالمشرع الجزائري إلى ضمان إستمراريتها و وجودها حتى بعد إستقلال الجزائر عن فرنسا، و بالرغم من ذلك فقد خصها بقواعد جديدة لتتماشى مع المبادئ و القوانين السارية المفعول، حيث أن المحافظة العقارية تحتوي في هيكلها الداخلي على خمسة أقسام كل حسب إختصاصه، وأوكلت مهمة تسييرها إلى موظف يسمى بالمحافظ العقاري حيث خصه المشرع الجزائري بمجموعة من الشروط التي يجب أن تتوفر فيه لتوليه هذا المنصب و حمله لإلتزامات معينة تتعلق بوظيفته، فللمحافظ العقاري مهام عديدة وصلاحيات واسعة تتجسد في رفض الإيداع أو قبوله وكذا رفض الإجراء أو قبوله بالإضافة لشهره لمختلف العقود، غير أن المشرع قد منح للغير طرق من أجل الطعن في القرارات الصادرة عن المحافظ العقاري، و في الأخير قد تترتب عنه مسؤوليات كثيرة منها: إدارية، تأديبية، جزائية أو مدنية، و تنتج آثار عن هاته المسؤوليات تتجسد في شكل دعوى يمارسها المتضررين من أخطاء المحافظ العقاري بهدف الحصول على تعويض كافي و عادل.

الكلمات المفتاحية: المحافظة العقارية، المحافظ العقاري، دعاوى، المسؤوليات، التعويض.

Summary:

Real estate conservation emerged during the conquest Era, and due to its crucial role in the field of property ownership, the Algerian legislator ensured its continuity and existence even after Algeria's independence from France. However, it was given new rules to align with the prevailing principles and laws. The internal structure of real estate conservation consists of five departments, each with its own specialization. The management of real estate conservation is entrusted to an official known as the real estate conservator, who must meet certain conditions and fulfill specific obligations associated to this position. The real estate conservator has multiple tasks and extensive powers, including accepting or rejecting deposits, handling various contracts, but the legislator has provided means for others to challenge the decisions made by the real estate conservator. Ultimately, the real estate conservator may bear various responsibilities, including administrative, disciplinary, criminal, or civil ones. The consequences of these responsibilities are reflected in the form of lawsuits filed by those affected by the mistakes of the real estate conservator in order to obtain fair and adequate compensation.

Key words: Real estate conservation, the real estate conservator, responsibilities, lawsuits, compensation..