

جامعة الدكتور مولاي الطاهر - سعيدة-



كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري

مذكرة لاستكمال متطلبات الحصول على درجة الماستر في الحقوق
تخصص: إداري

إشراف الأستاذ:

♦ د. سجاد بن فاخة

من إعداد الطالب:

♦ خميسي محمد شريف

السنة الجامعية: 2025-2026

جامعة الدكتور مولاي الطاهر - سعيدة-



كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري

مذكرة لاستكمال متطلبات الحصول على درجة الماستر في الحقوق
تخصص: قانون إداري

إشراف الأستاذ:

♦ د. سجاد بن فاخة

من إعداد الطالب:

♦ خميسي محمد شريف

*أعضاء لجنة المناقشة:

الدكتور	 خنفوسي عبد العزيز	أستاذ رئيسا
الدكتور	 سجاد بن فاخة	أستاذ مشرفا
الدكتور	 بوشنتوف بوزيان	أستاذ مناقشا

السنة الجامعية: 2025-2026



قال تعالى:

﴿وَلْيَكْتُبْ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ...﴾

سورة البقرة الآية (282)

صدق الله العظيم

شكروعرفان

الحمد لله رب العالمين قبل كل شيء على إلهامه لي

الصبر والمثابرة وحب التطلع والبحث الدائم.

عملاً بحديثي النبي صلى الله عليه وسلم: "من لا يشكر الناس لا

يشكر الله"

وقال عليه أفضل الصلوات: "من صنع إليكم معروفاً فكافئوه، فإن لم تجدوا ما تكافئونه فادعوا له حتى تروا أنكم قد كافأتموه"

عرفانا لي بالجميل أتقدم بالشكر والتقدير إلى الدكتور الفاضل المشرف

﴿ سجاد بن فاخة ﴾

لتفضله مشكوراً بإشرافه على هذا البحث وحرصه الدائم على تقديم

المساعدة والتوجيه والاجتهاد لإتمام هذا العمل على أكمل وجه.

أتقدم بالشكر إلى السادة أعضاء اللجنة المناقشة الأفاضل بقبولهم

مناقشة هذا البحث وعلى دورهم الكبير في إثراءه بملاحظاتهم

وتوجيهاتهم.

أنوجه بجزيل الشكر والامتنان إلى كل الأساتذة الذين رافقوني خلال

مشواري الدراسي ولما بذلوه من مجهودات.

وفي ختام أشكر كل من ساعدني سواء كان قريب أو بعيد بالقليل أو

بالكثير حتى ولو بكلمة طيبة أو ابتسامة طليقة.

"بارك الله فيكم وجعل سعيكم في ميزان حسناتكم وجعل الفردوس

الأعلى داركم".

الإهداء

أهدي ثمرة عملي المتواضع إلى أعز إنسانين يعجز القلم عن وصفهما.

إلى من لا يمكن للكلمات أن توفي حقهما.

إلى من لا يمكن للأرقام أن تحصي فضائلهما.

إلى اللذان شقا وتعبا من أجل إسعادي وتعليمي، وكانا سنداً لي طوال

مشوار الدراسة وتحملاً مشاقها لأجلي، وكانا لي مثال الحب والتضحية

إلى قرّتا عيني وأحق الناس بحسن صحابتي اللذان قال فيهما

سبحانه وتعالى

"واخفض لهما جناح الذل من الرحمة وقل رب ارحمهما كما ربياني

صغيراً"

والذي أطال الله في عمرها وحفظهم لي.

إلى كل من قاسمني الجهد لإنجاز هذا العمل.

إلى زهور العمر، أفراد عائلتي صغيراً وكبيراً كل باسمه.

إلى كل من علمني وسيعلمني .

إلى كل من سقط من قلبي سهواً.

إلى كل هؤلاء لكم مني ألف تحية وأطيب المنى محبة وامتنان.

أسأل الله عز وجل أن يجد القبول والنجاح.

محمد الشريف

الصفحة	ص
الطبعة	ط
العدد	ع
الجزء	ج
الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية	ج.ر.ج.ج.
القانون التجاري الجزائري	ق.ت.ج
القانون المدني الجزائري	ق.م.ج

مقدمة

يعتبر العقار من شواهد الحضارات القديمة، فكان دليل على تواجد الحياة في مكان ما بدأ فيه طابع معين من العمران، حيث رمز إلى نمط معيشة وعادات وتقاليد لشعب ما، ومع مرور الزمن ازدادت أهميته وأصبح العقار مقياس لدرجة تقدم الشعوب وعصرنتها وتطورها، فأصبح من أهم المشاريع التنموية وأحد أهم تطلعات المستقبلية في شتى الميادين، فكان امتلاكه يعني ذمة مالية ممتلئة بشكل كبير واستثمار مهم، فهو يعني مكسب مالي سواء للفرد أو المجتمع وفي شتى الميادين الاجتماعية كانت أو اقتصادية، ونظرا لزيادة حجم التعاملات الواقعة على العقار، وتنوع مجالات ذلك ازدادت معه الحاجة إلى وجود تنظيم محكم يضبط هذه المعاملات بشكل جيد، ويحفظ حق أصحاب الحقوق، حيث أنه ومنذ القدم كانت التعاملات في المجال العقاري من قبل الأفراد تخضع لمجموعة من الإجراءات، فيما يخص كل إنشاء أو نقل أو تعديل أو إنهاء حقوق عينية عقارية، عرفت بنظام الشهر وهو نظام قديم للملكية العقارية، والذي كان عبارة عن وسيلة لإعلام الغير بالتصرفات الواردة على الحقوق العقارية في سجلات علنية، ولتكريس ذلك اتفقت معظم الدول على أن المعاملات العقارية يجب أن تشهر، ولكن اختلفت في طريقة الشهر فقد أوجد نظامين للشهر، أحدهما يقوم بالشهر طبقا لأسماء ملاكها وهو نظام الشهر الشخصي وهو الأقدم تاريخيا، والآخر نظام الشهر العيني والذي تقوم عملية الشهر فيه طبقا لموقع العقار ومساحته وترقيمه، والذي كان نتيجة لفشل نظام الشهر الشخصي في تحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية، إذ تبقى الحقوق العينة مهددة بالزوال وعرضة للتغيير، وبذلك اتبعت معظم الدول نظام الشهر العيني الذي جاء كبديل للأول لدعم الائتمان العقاري.

فالجزائر وانتهجت نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم: 75-174¹ المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، بدلا من نظام الشهر الشخصي الذي كان سائد، ودعم

¹- الأمر رقم: 75-74 المؤرخ في: 1975/03/25 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر عدد 92 الصادرة بتاريخ: 1975/11/28. المعدل والمتمم.

لهذا الأخير بجملة من النصوص القانونية تمثلت في المرسوم رقم: 76-62¹ المتعمق بإعداد مسح الأراضي.

والمرسوم رقم: 76-63² والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، والقانون رقم: 07-02³ والذي يتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ولتنفيع هذا النظام اعتمد المشرع على مجموعة من الآليات أبرزها المحافظة العقارية التي أحدثها المشرع بموجب المادة 20 من الأمر رقم: 75-74⁴، والتي هي عبارة عن هيئة إدارية عمومية تخضع للنظام الإداري في إدارتها، لتنظيم عميلة الشهر.

ومن أجل الحفاظ على استقرار المعاملات العقارية، منح المشرع المحافظ العقاري سلطات وصلاحيات واسعة في مجال مهنته، وبالضبط في القرارات التي يمكن أن يتخذها في شأن رفض إعطاء المعلومات، أو رفض الإيداع أو رد الإجراء لعدم توفر الشروط القانونية المطلوبة، ولكنه ومع ذلك قد يرتكب أخطاء فيخل بالتزام من التزامات القانونية، أو يتخذ قرار بشكل خاطئ فتقوم بذلك مسؤوليته القانونية، الأمر الذي يستوجب تعويض للأطراف المتضررين، وبالنظر إلى ما تناوله نظام الشهر العقاري من أحكام تنظم مهنة المحافظ العقاري، وإلى قانون الوظيف العمومي الذي يخضع له باعتباره موظف عام يشغل منصب إداري.

وتبرز أهمية هذا الموضوع في الدور الاقتصادي والحيوي للعقار باعتباره من أهم مصادر الثراء، مما جعل وظيفة المحافظ العقاري صعبة ومعقدة، وكذا تسليط الضوء على مهام وصلاحيات المحافظ العقاري، خاصة في كونها تشبه صلاحيات القاضي، كما أن تنظيم الملكية العقارية وإحاطتها بضوابط

¹ - المرسوم التنفيذي رقم: 76-62 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية عدد 30 الصادرة بتاريخ: 1976/04/13. المعدل والمتمم

² - المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 المؤرخ في: 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر عدد 30 الصادرة بتاريخ: 1976/04/13. المعدل والمتمم

³ - القانون رقم: 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 يتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر. العدد 15، الصادرة بتاريخ: 2007/02/28.

⁴ - أنظر: المادة 20 من الأمر رقم: 75-74 مصدر سابق

قانونية صارمة ومحكمة، يبعث على الائتمان والاستقرار العقاريين، ومعرفة الدور الفعال للمحافظ العقاري في تخفيف العبء على القضاء بإعطائه صلاحية التسوية الودية بين المتخاصمين في إطار عمليات التقييم المؤقت، كما أن هناك من يظن أن المحافظ العقاري ولما له من صلاحيات واسعة في مجال الشهر قد يطغى في استعمال هذه السلطة، ولكن إمكانية قيام مسؤوليته القانونية ومنها متابعته قانونيا، يفند ذلك ويضفي طابع من الثقة والمصادقية على دوره كأمين على السجل العقاري.

وبناء على ما تقدم من وضعية المحافظ العقاري في الجزائر ارتأينا طرح وصياغة الإشكالية المالية والتي مفادها فيما تتمثل صور الأخطاء الموجبة لمسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري؟

كما تندرج تحت هذه الإشكالية جملة من التساؤلات الفرعية منها ما هي العوائق والصعوبات التي تحول دون قدرة المحافظ العقاري على تكريس صلاحياته القانونية، وتحقيق الحيادية المطلوبة أثناء أدائه لمهامه؟ وهل منح المشرع الحماية اللازمة للمحافظ العقاري في ظل ما يتمتع به من صلاحيات؟ وفيما تتمثل حدود الرقابة القضائية على صلاحيات المحافظ العقاري؟ وهل تكتسي مساءلة المحافظ العقاري باعتباره موظف عمومي خصوصية عن غيره ممن ينتسبون لسلك الوظيفة العمومي، وهذا بالنظر للطبيعة الخاصة لمنصبه من جهة، ولحجم الأعباء المكلف بها من جهة أخرى؟

إن الأهداف المتوخاة من هذا الموضوع تكمن في متابعة مدى قدرة المحافظ العقاري على تحقيق أهداف السياسة العقارية المسطرة أو المرجوة، والرامية إلى ضمان الاستقرار في المعاملات العقارية من أجل تشجيع السوق العقارية وحمايتها، والتي ستعود بدورها بالفائدة على اقتصاد البلاد، هذا من خلال تحليل التشريعات الصادرة في هذا المجال، والبحث عن الثغرات الممكنة فيها، ومدى تأثير المحافظ العقاري بصفته موظف عمومي بالقواعد التي تفرضها عليه هذه الصفة، وعلى الخصوص الخضوع للسلطة الرئاسية، بالإضافة إلى القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية.

كما سنسعى خلال هذه الدراسة إلى التعمق في صلاحيات المحافظ العقاري والبحث في طبيعتها سواء كانت إدارية تتطابق مع صفة المحافظ العقاري في الجزائر، أو قضائية، وما تثيره هذه

الصلاحيات من منازعات، ومدى تأثير حجم الصلاحيات الممنوحة للمحافظ العقاري على مسؤوليته عند ارتكابه لأخطاء أثناء ممارسته لمهامه.

وعموما سنحاول خلال هذه الدراسة معرفة صور الأخطاء الموجبة لمسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري.

إن اختيارنا لهذا الموضوع جاء لأسباب منها ما هو ذاتي ومنها ما هو موضوعي، أما الأسباب الذاتية فقد كانت لتوافق هذا الموضوع مع ميولي المرتبط بتخصصي في القانون العقاري، فأردت إثراء الجانب المعرفي أكثر فيما يخص المحافظ العقاري.

وفيما يخص الأسباب الموضوعية فقد كانت بسبب المكانة المهمة التي تحتلها المحافظة العقارية بصفة عامة والمحافظ بصفة خاصة، الأمر الذي دعانا لمعرفة الضوابط والقواعد التي تقديها وحدود صلاحيات وسلطات الموظف المسؤول عن إتمام الإجراءات العقارية.

وقد اعتمدت هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي الملائم حسب نظرنا لدراسة مثل هذه المواضيع، والذي سيمكننا من عرض وتحليل مختلف القوانين والتنظيمات المتعلقة بمنصب المحافظ العقاري، والتشريعات المتعلقة بنظام الشهر العقاري، مما سيمكننا من استخلاص نتائج وأحكام تساعد في حل الإشكالية المتعلقة بموضوع الدراسة.

وكأي بحث تلقى هذا الموضوع مجموعة من صعوبات نذكر منها:

رغم عملي بإحدى المحافظات العقارية برتبة مفتش رئيسي إلا أنني وجدت صعوبات في التوفيق بين الجانبين النظري الأكاديمي والتطبيقي، وهذا راجع بالأساس إلى التباين بين الإجراءات المتبعة في تسيير الإدارة الجزائرية على أرض الواقع، وما تتميز به من تداخل في المهام وعدم التطبيق الصارم للقوانين واللوائح، وبين الجانب النظري الذي يتضمن قواعد وأحكام يفترض أن يتم احترامها. المراجع المتعلقة بنظام الشهر العقاري وعلى كثرتها، إلا أن أغلبها ركز على أنظمة الشهر العقاري، أما المتعلقة بموضوع دراستنا فإنها قليلة، وهو ما صعب علينا إيجاد مرجع متخصصة تنطرق إلى صلاحيات المحافظ العقاري ومسؤوليته.

إن اتصال العقار بكل نواحي الحياة سواء الاجتماعية منها أو الاقتصادية، أدى إلى تنوع التشريعات العقارية وتشعبها، مما ساهم في زيادة التعديلات التي عرفتتها القوانين المتعلقة بالعقار، حتى أن المشرع الجزائري لجأ إلى إجراء تعديلات تخص القوانين والتنظيمات المتعلقة له من خلال قوانين المالية، بالإضافة إلى اعتماد إدارة الحفظ العقاري بشكل رئيسي على التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وهو ما يصعب من عملية الإلمام بكل تشريع أو تنظيم عقاري.

قلة المراجع القانونية المتخصصة في موضوع المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري.

تشعب وتنوع التشريعات القانونية الخاصة بالعقار في الجزائر كونه متصل بمختلف نواحي الحياة الاجتماعية والاقتصادية.

وعليه ومن أجل الإجابة على الإشكالية المطروحة، اعتمدنا خطة دراسة متوازنة ومقسمة إلى فصلين أساسيين، تناول الفصل الأول: الإطار النظري للمحافظ العقاري، وقد قسم إلى مبحثين: تعرضنا في المبحث الأول إلى المفاهيم العامة عن المحافظة العقارية والمحافظ العقاري والتي تندرج ضمنها مفهوم المحافظة العقارية ومهامها وأقسامها ومفهوم المحافظ العقاري ومهامه، أما بالنسبة للمبحث الثاني خصصناه لطرق تعيين المحافظ العقاري وحقوقه وواجباته

أما الفصل الثاني فقد خصص لدراسة مسؤوليات المحافظ العقاري، والذي تفرع إلى مبحثين، تناول المبحث الأول المسؤولية الإدارية والتأديبية للمحافظ العقاري، أما المبحث الثاني فقد عالج المسؤولية المدنية والجزائية للمحافظ العقاري.

لنختتم هذا البحث بخاتمة تضمن أهم ما توصلنا إليه متبوعة بقائمة تضم أهم المصادر والمراجع المعتمدة.

الفصل الأول

الإطار النظري للمحافظ العقاري

لقد أوكل المشرع الجزائري مهمة تسيير المحافظة العقارية إلى موظف أسماه المحافظ العقاري، وهذا طباق لما ورد في نص المادة 20 من الأمر رقم: 75-74 والتي نصت على: "تحدث محافظات عقارية يسيروها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر"¹.

وقد أكدت المواد من 01 إلى 7 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 على أن المحافظ العقاري هو المسؤول الأول في عملية حفظ الوثائق العقارية².

وقد حدد المشرع الجزائري جملة من الشروط نظرا لحساسية هذا المنصب وأهميته، وذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 92-116³، المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، ويحظى منصب المحافظ العقاري بأهمية بالغة لدى أغلب التشريعات في العالم، وتظهر أهمية هذا المنصب من خلال السلطات الممنوحة له بمناسبة قيامه بالمهام الموكلة إليه وعليه.

¹ - أنظر: المادة 20 من الأمر رقم: 75-74 المؤرخ في: 1975/03/25 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر. عدد 92 الصادرة بتاريخ: 1975/11/28 المعدل والمتمم بالقانون رقم: 14-10 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر. عدد 78 صادرة بتاريخ: 2014/12/31.

² - أنظر: المواد من 1 إلى 7 من الأمر رقم: 75-74، مصدر سابق.

³ - أنظر: المواد من 1 إلى 7 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 المؤرخ في: 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر. عدد 30 الصادرة بتاريخ: 1976/04/13، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 93-123، المؤرخ في: 1993/05/19، ج.ر. عدد 34 الصادرة بتاريخ: 1993/05/23.

³ - المرسوم التنفيذي رقم: 92-116 المؤرخ في: 1992/03/14 يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، ج.ر. عدد 21 المؤرخة في: 1992/03/18.

المبحث الأول:

المفاهيم العامة عن المحافظة العقارية والمحافظ العقاري

كما أن أهمية منصب المحافظ العقاري مستمدة من الصلاحيات الممنوحة له نظير قيامه بمهامه وهو المسؤول الأول في المحافظة العقارية، ولأجل ذلك أوكلت إليه مهمة تسييرها، وفي هذا المبحث التمهيدي سنخرج على الإطار المفاهيمي للمحافظة العقارية والمحافظ العقاري في مطلبين.

المطلب الأول:

مفهوم المحافظة العقارية ومهامها وأقسامها

نظم المشرع الجزائري مسائل الملكية العقارية وحماية الحقوق وبعث الائتمان العقاري وما يرتبط بها من معاملات وتصرفات، فأصدر العديد من النصوص القانونية المتعلقة بتنظيم وتسيير الحفظ العقاري، فأسند مهمة الإشهار العقاري للمحافظة العقارية، التي تباشر مجموعة من الإجراءات والشكليات المستهدفة في نقل الملكية، وإنشاء الحقوق العينية العقارية، مجسدة في وظيفة المحافظ العقاري من خلال منحه مهام واسعة، في التحقق والتأكد من صحة العقود والوثائق الخاضعة للإشهار.

الفرع الأول:

مفهوم المحافظة العقارية

المحافظة العقارية هي هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية، يتولى مهمة تسييرها محافظ عقاري¹.

¹ - د. حشود نسيم، دعاوى مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، العدد الثالث، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، الجزائر، 2017،

استمدت المحافظة العقارية تسميتها من المدلولين اللغوي والاصطلاحي، فالمدلول اللغوي هي مقسمة لكلمتين أساسيتين، فالكلمة الأولى المحافظة تعني الحفظ والصيانة، أما الكلمة الثانية العقارية والتي تعني العقار وهو كل شيء يشغل حيزا ثابتا لا يمكن نقله بدون تلف¹.

ونظرا للدور الهام الذي تلعبه هذه المصلحة فقد مرت بعدة مراحل في تكوينها، فقد كانت عبارة عن مكتب تابع للمديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، تحت وصاية وزارة المالية، وذلك من خلال المادة 20 من الأمر رقم: 75-74 والتي نصت على ما يلي: "تحدث محافظات عقارية يسيروها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر"².

أما المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 فقد ورد فيها على أنه: "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيروها محافظ عقاري"³.

غير أنه بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 91-65⁴ أصبحت المحافظة العقارية مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية التي مهمتها مراقبة أعمال المحافظات العقارية الدائرة في اختصاصها الإقليمي والسهر على حفظ العقود والتصاميم وجميع الوثائق المودعة على مستواها.

¹ - رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، ط 1، الجزائر، 2001، ص 77.

² - الأمر رقم: 75-74 المؤرخ في: 12/11/1975، مصدر سابق.

³ - أنظر: المادة 20 من الأمر رقم 75-74 مصدر سابق.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم: 91-65 المؤرخ في: 02/03/1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر. عدد 10 الصادرة بتاريخ: 06/03/1991.

كما لها دائرة اختصاص إقليمي محدد وعلى مستواها تتم عملية الإشهار العقاري للعقود والسندات المثبتة للتصرفات العقارية، ولا يمكن تصور وجود استقلال بين المحافظة العقارية والمحافظ العقاري لأنهما يشكلان الهيئة الإدارية.

الفرع الثاني:

مهام المحافظة العقارية

سنتطرق في هذا المطلب إلى مهام المحافظة العقارية في إطار الأمر رقم: 74-75 ثم في إطار المرسوم التنفيذي رقم: 76-63.¹

أولا: مهام المحافظة العقارية في إطار الأمر رقم: 74-75

لم يحصر المشرع الجزائري المبادئ والقواعد العامة المحددة لمهام المحافظة العقارية في الأمر رقم: 74-75، بل ترك تفصيل وتنظيم المحافظات العقارية المحدثّة بموجب المادة 20² منه إلى نصوص تنظيمية تصدر لاحقا يقصد بها المرسوم رقم: 76-63، وهذا ما أشارت إليه المادتان 21 و 22 من الأمر رقم: 74-75³، حيث نصت على أن كل ما يتعلق بشروط تعيين المحافظين العقاريين وكذا كفاءات التحقيق والتدقيق في هوية الأطراف وصحة الوثائق سوف يحدد في مرسوم يصدر لاحقا. ومن خلال استقراءنا لأحكام الأمر رقم: 74-75 نجد أن المشرع قد ركز على مهمة أساسية ومحورية في عملية الشهر تقوم بها المحافظة العقارية، وهي مسك السجل العقاري إضافة إلى مسك مجموعة البطاقات وتسليم الدفتر العقاري⁴.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 مصدر سابق.

² - أنظر: المادة 20 من الأمر رقم: 74-75 مصدر سابق.

³ - أنظر: المادتان 21 و 22 من نفس المصدر .

⁴ - حيرش نور الدين، يحساوي سعاد، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مجلة التمكين الاجتماعي، مجلة فصلية دولية أكاديمية محكمة، المجلد الأول، العدد 4، 2019، ص 280.

1/- مسك السجل العقاري: يهدف مسك السجل العقاري إلى الشروع في تطبيق نظام الشهر العيني المحدث بموجب الأمر رقم: 75-74 الذي يوسع نطاق تطبيق القوة الثبوتية المطلقة للبيانات المسجلة بالسجل العقاري ويدعم الائتمان العقاري ويعمل على استقرار الملكية العقارية، لأن شهر المحرر في المحافظة العقارية لا يتم إلا بعد المراقبة الدقيقة لهوية الأطراف وصحة الوثائق المقدمة للمحافظ العقاري من أجل إشهارها، وهذا ما أشارت إليه المادة 22 من الأمر رقم: 75-74، وبذلك تعتبر البيانات المدونة في السجل العقاري عنواناً للحقيقة، حيث يتكون السجل العقاري من مجموع شهادات الملكية المسلمة من طرف مصالح إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري بعد إتمام إجراءات التسجيل ويسمى "مجموعة البطاقات العقارية البلدية"، كما أنه يبين الوضعية القانونية للعقار وكل ما يقع عليه من تصرفات، وبمسك من قبل المحافظ العقاري بناءً على وثائق مسح الأراضي، إن معظم الدول التي تأخذ بنظام السجل العيني كلفت قاضياً بمسكه عكس ما أخذ به المشرع الجزائري، حيث كلف موظف للقيام بذلك وهو المحافظ العقاري¹.

2/- مسك مجموعة البطاقات العقارية: بعد إتمام عمليات مسح الأراضي على مستوى إقليم كل بلدية، تنشأ بطاقة عقارية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في الخريطة المساحية التي تبين الوضعية القانونية الحالية للعقارات، وعند تأسيس هذه البطاقة لدى المحافظة العقارية يجب إيداع جدولاً محرراً على نسختين مرفق بجميع السندات والعقود المثبتة للملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للإشهار يتضمن وصف العقارات العينية بالاستناد إلى مخطط مسح الأراضي، وهوية وأهلية أصحاب الحقوق، والأعباء المثقلة بها هذه العقارات، ويلزم المشرع بمسك مجموعة البطاقات العقارية في جميع العقود المتعلقة بالملكية العقارية والمحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي المثبتة للتعديلات التي تخص العقارات المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية، ويقصد بالتسجيل في هذه الأخيرة شهر المحرر الرسمي بالمحافظة العقارية حتى يكتسب الشخص الحق العيني العقاري، لأن الشهر

¹ - أنظر: المادة 20 من الأمر رقم: 75-74 مصدر سابق.

هو مصدر الحق العيني (المادة 15 من الأمر رقم: 75-74، المادة 25 من المرسوم رقم: 73-32¹، من الأمر رقم: 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية الملغى²).

3/- تسليم الدفتر العقاري: في ظل الأمر رقم: 71-73، والمرسوم التنفيذي له رقم: 73-32، كان يسلم للمالكين شهادات ملكية من طرف إدارة أمالك الدولة والتنظيم العقاري بموجب المادة 25 من هذا المرسوم، غير أن المادة 32 من الأمر رقم: 71-73 قد أشارت إلى أن هذه الشهادات ستستبدل بدفاتر عقارية بعد إحداث عملية مسح الأراضي، وفي إطار هذه المادة جاء الأمر رقم: 74-75 وما صاحبه من مراسيم تنفيذية له بأحكام تنص على أنه في الأراضي المسوحة يسلم أصحاب العقارات دفتر عقاري يكون مطابقاً للنموذج المحدد في قرار وزير المالية الصادر بتاريخ: 1976/05/27 ويكون ذلك بعد إنشاء بطاقة عقارية لكل عقار تم مسحه تقيد فيها بياناته بصفة نافية للجهالة وتأسيس السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية، حيث يدون في الدفتر العقاري كافة البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية، ويصبح هذا الدفتر هو الذي يشكل سند الملكية لصاحب الحق العيني العقاري، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرار الغرفة العقارية رقم: 197920 المؤرخ في: 28/06/2006 الذي كرس فيه أن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات البلدية ومسح الأراضي تشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية³.

ثانياً: مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم التنفيذي رقم: 63-76

لقد جاء هذا المرسوم تطبيقاً للأمر رقم: 75-74 حيث توسع المشرع في تعداد المهام الموكلة للمحافظة العقارية، مبيناً الإجراءات الأولية المتعلقة بإشهار الحقوق العينية العقارية استناداً على وثائق المسح المودعة لديها مقابل محضر تسليم، وعليه تتمثل هذه المهام في ما يلي:

¹ - المرسوم رقم: 73-32 المؤرخ في: 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج.ر عدد 18، المؤرخ في: 20/02/1973 (الملغى).

² - الأمر رقم: 71-73 المؤرخ في: 08/11/1971، والمتضمن قانون الثورة الزراعية، ج.ر عدد 97 المؤرخة في: 30/11/1971 (الملغى).

³ - حيرش نور الدين، يحساوي سعاد، مرجع سابق، ص 282.

1/- إيداع وثائق المسح وترقيم العقارات المسسوحة: بعد إتمام عملية مسح الأراضي في إقليم كل بلدية تودع لجان المسح الوثائق المتعلقة به لدى المحافظة العقارية لقاء محضر يحرره المحافظ العقارية، ويكون محل إشهار واسع لمدة أربعة أشهر قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية من تقديم أدلة تفيد حقوقهم على العقارات موضوع المسح، وقد جاءت عملية ترقيم الأراضي المسسوحة في السجل العقاري ضمن المرسوم رقم: 63-76 في ثلاث حالات هي:

أ/- التقييم النهائي: يعتبر التقييم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات كالأحكام القضائية المثبتة لحقوق الملكية العقارية أو عقود مقبولة كالعقود غير المتنازع فيها والتي تبين بدقة بيانات العقار المكسرة بخبرة تحدد معالم الملكية، وفي هذه الحالة يسلم لصاحب التقييم النهائي الدفتر العقاري، والملاحظ في الحياة العملية أن الأحكام القضائية تأتي في بعض الأحيان خالية من المعلومات الضرورية، مما يجعل المساحين والمحافظين العقاريين يعاملونها تقريباً معاملة العقود العرفية، لأنه يصعب إثبات أن الحكم كسند رسمي ينصب على العقار أو الحقوق العينية المطالب بملكيتها أو المتنازع عليها، ولهذا يقتضي إفراغها في قالب رسمي للأخذ بها¹.

ب/- التقييم المؤقت لمدة 04 أشهر: يعتبر التقييم مؤقتاً لمدة 04 أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لملكها الظاهرين سندات قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة هادئة، مستمرة، علنية، سواء لمدة 15 سنة أو لمدة 10 سنوات على الأقل بسند عرفي أو الحائزين على شهادات الحيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقاً لأحكام المادة 39 وما يليها من قانون التوجيه العقاري رقم: 25/90²، والتي تسمح لهم باكتساب الملكية العقارية عن طريق التقدم، ويصبح هذا التقييم نهائياً بعد انقضاء مدة 4 أشهر دون الاعتراض عليها أو سحبها من طرف، ويجري سريان المهلة السابقة المحافظ العقاري لما قد يصل إليه من معلومات تنازع في صحتها ابتداء من يوم التقييم، وبعد ذلك يسلم الدفتر العقاري للمعني.

¹ - حيرش نور الدين، يحساوي سعاد، مرجع سابق، ص 283.

² - أنظر المادة 39 من القانون رقم: 90-25 المؤرخ في: 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر عدد 49 المؤرخة في: 1990/02/18.

ج/- التقييم المؤقت لمدة سنتين: يعتبر التقييم مؤقتاً لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي ليس لأصحابها الظاهرين سندات إثبات كافية أو لا يملكون سندات معترف بها، لكنهم حائزون ولم يتمكنوا من إثبات المدة القانونية للحيازة التي تمكنهم من اكتساب الملكية بالتقادم، حيث يمكن الاعتراض على التقييم المؤقت في غضون سنتين أو يسحب التقييم من طرف المحافظ العقاري بعد أن تصله معلومات مؤكدة تنازع في صحتها كظهور المالك الحقيقي، ويسري هذا الإجراء ابتداء من يوم التقييم، وبعد انقضاء هذا الأجل يسلم المحافظ الدفتر العقاري للمالك المعني.

وتجدر الإشارة إلى إن هذا التقييم كان يطبق لفائدة الدولة بالنسبة للعقارات الشاغرة التي لا يحوزها أحد ولم يعرف لها مالك، قبل تعديلات قانوني المالية (2015-2018)، حيث أن المشرع عدل الأمر رقم: 74-75 بموجب القانون رقم: 14-10¹، حيث أضاف بموجب المادة 67 منه المادة 23 مكرر ضمن الأمر رقم: 74-75 والتي تنص على أن يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات المسح، ترقيماً نهائياً باسم الدولة، لكن المشرع تراجع عن هذا الأمر في القانون رقم: 14-10²، إذ قام بتعديل المادة 23 مكرر من الأمر رقم: 74-75 إذ نص فيها على أن يسجل كل عقار تابع للخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة أو حائزه في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، ويرقم ترقيماً مؤقتاً لمدة خمس عشرة (15 سنة) من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظات العقارية... وبعد استنفاد أجل خمس عشرة (15 سنة) المذكورة أعلاه، يرقم العقار ترقيماً نهائياً باسم الدولة.

كما نص قانون المالية لسنة 2004 في الأحكام المتعلقة بتعديل قانون التسجيل الخاصة برسم الإشهار العقاري على إمكانية تسليم شهادة التقييم المؤقت بناء على طلب المعنيين، لأن هذه الشهادة ترتب نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة المنشأة بموجب أحكام المواد من 42 إلى 46 من قانون التوجيه العقاري.

¹ - القانون رقم: 14-10 المؤرخ في: 2014/12/30، مصدر سابق.

² - القانون رقم: 17-11 المؤرخ في: 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر عدد 76 المؤرخة في: 2017/12/27

2/- حالات إشهار الوثائق في غياب الدفتر العقاري: تكون للمحافظ العقاري في هذه الحالات مهمة تبليغ الإشهار إلى حائز الدفتر العقاري بموجب رسالة موصى عليها مع إشهار بالاستلام يتضمن إنذاراً بأن يودع الدفتر لدى المحافظة العقارية في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ إشعار باستلام الرسالة الموصى عليها، وذلك قصد ضبط هذا الدفتر وتتمثل هذه الحالات فيما يلي¹:

أ/- حالة ضياع الدفتر العقاري: يجوز للمحافظ العقاري في حالة ضياع أو إتلاف الدفتر أن يسلم دفتر آخر للمالك بموجب طلب كتابي بعد أن يتحقق من هويته ويتأكد من مطابقة الدفتر مع البطاقة العقارية، ويؤشر فيها بعد حصول المالك على الدفتر الجديد.

ب/- حالة تصحيح الخطأ المادية: لقد منح المشرع للمحافظ العقاري صلاحية تصحيح الأخطاء المادية الواردة في البطاقات العقارية وفي الدفتر العقاري دون الحاجة إلى استصدار حكم قضائي بشأنها طالما أن لا تأثير لها على جوهر البيانات، كما أنها لا تضر بالوضعية القانونية للعقار، وفي حالة ما إذا قام المحافظ العقاري من تلقاء نفسه بتصحيح الأخطاء المادية الواردة في البطاقات العقارية، فإنه يقوم بتبليغ حائز الدفتر العقاري بذلك ويطلب منه إيداعه بالمحافظة العقارية من أجل ضبطه، أما إذا كان التصحيح بناء على طلب إملالك فإن المحافظ العقاري لا يمكنه أن يستجيب لطلبه إلا إذا قدم الدفتر للمحافظة العقارية وإلا رفض القيام بالتصحيح، ويبلغ قراره بذلك إلى المالك بموجب رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.

ج/- منح المعلومات: يقع على عاتق المحافظ العقاري إفادة أي شخص بمعلومات تخص عقار للاطلاع على وضعيته القانونية بناء على طلبه، حيث يقوم المحافظ بتسليم للطالب شهادة عقارية تؤكد تلك الوضعية، فهذه الشهادة قد تكون ايجابية في حالة وجود ما يثقل العقار من تصرفات وقد تكون سلبية إذا كان العقار خالياً، ويكون ذلك في غضون شهر، وعلى المحافظ في حالة ما إذا كان إجراء ما بصدد الرفض تطبيقاً ملا جاء في المادة 101 من المرسوم رقم: 76-63²، أن يسلم

¹ - حيرش نور الدين، يحساوي سعاد، مرجع سابق، ص 285-287.

² - أنظر: المادة 101 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 مصدر سابق.

لمن وجه الطلب شهادة تحمل عبارة "إجراء بصدد الانتظار" المواد 50، 51، 55، 92 و101¹ من المرسوم رقم: 63-76 نلاحظ أن المهام التي جاء بها هذا المرسوم تحمل نفس الأهداف التي جاء بها المشرع الفرنسي في إطار المرسوم رقم: 22-55²، وإن كان قد أجملها في أربعة أهداف أساسية وهي:

- الحفظ العقاري شرطاً من شروط نقل الملكية.
- الحفظ العقاري وسيلة لحل النزاعات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية.
- الحفظ العقاري يكسب الحجية للوثائق المشهورة في مواجهة الغير.
- الحفظ العقاري يقدم خدمة إعلامية للجمهور.

الفرع الثالث:

أقسام المحافظة العقارية

من خلال استقراءنا للمادة 04 من القرار المؤرخ في 04/06/1991³، يتضح أن المحافظات العقارية تتكون من ثلاثة أقسام، حيث يسير كل قسم من طرف رئيس يعين من بين الموظفين الذين يشتغلون في هذه المصلحة.

أولاً: قسم الإيداع وعمليات المحاسبة

يشكل قسم الإيداع الإجراء الأولي للشهر العقاري، ويعتبر تسجيل المعلومات في سجل الإيداع العملية الجوهرية التي ينطوي عليها الإشهار العقاري، بحيث لا يمكن أن نتصور قيام المحافظ العقاري بشهر محرراً ما دون أن يكون مسجلاً مسبقاً بقسم الإيداع، ويدون في سجل الإيداع يوماً بيوم وحسب الترتيب العددي، تسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق

¹ - أنظر: المواد 50، 51، 55، 92 و101 من المرسوم رقم: 63/76 مصدر سابق.

² - المرسوم رقم: 22-55 المؤرخ في: 02/02/2022 الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، ج.ر عدد 9، المؤرخة في: 03/02/2022.

³ - قرار ممضي في: 04/06/1991 يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، ج.ر عدد 38 الصادرة بتاريخ: 14/08/1991.

المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار دون ترك بياض وكتابة بين الأسطر ويسلم إلى الملتمس سندا يتم الإشارة فيه إلى مراجع سجل الإيداع التي سجل بموجبه كل تسليم للوثائق، وينفذ الإجراءات بتاريخ هذه التسليمات وحسب ترتيبها، حيث يقف لكل يوم من قبل المحافظ العقاري، ويوقع من قبل قاضي المحكمة التي توجد بدائرة اختصاصه المحافظة العقارية.

تودع نسخة في كل سنة من سجلات الإيداع المقفلة أثناء السنة المنصرمة، بدون مصاريف لدى كتاب المحكمة الإدارية المختصة إقليميا.

ومما الشك فيه أن الهدف من ذلك هو الحفاظ على نسخة منه للرجوع إليها وقت الحاجة في حالة ضياع السجل أو إتلافه، يتولى قسم الإيداع فضال عن ذلك، تحصيل الحقوق والرسوم المترتبة عن عملية الإشهار العقاري¹.

ثانيا: رئيس قسم الإيداع

يشير المرسوم رقم: 92-116²، بأن قسم الإيداع يسير من قبل موظف يعين وفقا للمادة 08 منه من بين: المفتشين الرسميين، أو من بين المراقبين الذين مارسوا خدمة في الإدارة 05 سنوات على الأقل.

إن قبول الوثائق بالمحافظة العقارية لإشهارها ورفض إيداعها، من صلاحيات رئيس قسم الإيداعات الذي يعمل تحت رئاسة حافظ العقاري، بحيث يسمح القانون لهذا الأخير بمقتضى المادة 105 فحص صحة العقود والوثائق المودعة للشهر، من أجل التأكد مما إذا كانت مخالفة للنظام العام والآداب العامة، هذا فضلا عن وجوب مراعاتها لشروطها الشكلية، كما تشير لها المادة 100 من المرسوم رقم: 76-63 حتى تكون قابلة للشهر³.

ثالثا: قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات

¹ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، ط1، بوزريعة، الجزائر، 2008، ص 83.

² - المرسوم التنفيذي رقم: 92-116 مصدر سابق.

³ - أنظر: المادة 100 من المرسوم رقم: 76-63 مصدر سابق.

على مستوى كل محافظة عقارية سجل عقاري، يشتمل على نوعين من البيانات؛ النوع الأول يتمثل في الحالة الوصفية للعقار من موقع، ومساحة، وطبيعته، أما النوع الثاني مثل في الحالة القانونية للعقار، ويشتمل على كافة التصرفات القانونية الواردة عليه، هذا القسم يتولى مهمة ترتيب وتنظيم الوثائق المودعة بقسم الإيداع وتسجيلها بالسجل العقاري ضمن مصنفات الأحجام الخاصة بالإضافة إلى مسكه وتحيينه، حتى يشكل صورة صادقة على الوضعية الحالية القانونية للعقارات، يتولى أيضا مهمة تسليم المعلومات للمواطنين، وذلك في صورة شهادة عقارية تثبت وجود أو عدم وجود التصرف العقاري بالإضافة إلى تسليم مستخرجات عن بطاقة العقارات المشهرة¹.

ويشرف على هذا القسم موظف (رئيس قسم مسك السجل العقاري والإعطاء المعلومات) من بين المفتشين الرسميين أو المراقبين الذين مارسوا خدمة في إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري خمس سنوات على الأقل حسب المادة 08 من 1 المرسوم رقم: 92-116²، وهذا القسم لا يقل أهمية عن سابقه، خاصة وأن الجزائر بصدد مسح أراضيها وتحديد كل الملكيات التي هي بدون سند قانوني، يشرف على هذا القسم رئيس يخضع في تعيينه لنفس الشروط القانونية السالفة الذكر، يتولى هذا القسم تسليم وثائق مسح الأراضي بعد الانتهاء من عملية المسح على مستوى كل جزء من أجزاء البلدية المعنية مقابل محضر تسليم يثبت كل إيداع، ثم يرقم هذه الوثائق في السجل العقاري³.

رابعا: قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي

يعتبر من أهم الأقسام بتبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني المحدث بالأمر رقم: 75-74، ويرتكز هذا القسم على مسح كل العقارات وتحديد كل الملكيات سواء التي يحوز أفرادها على سندات ملكية أو دون سند قانوني، كما يساهم في التحقيقات العقارية المنجزة أثناء عمليات إعداد مسح الأراضي وعموما يقوم هذا القسم بمجموعة من المهام يمكن حصرها في:

— متابعة إيداع الوثائق المسحقة مقابل محضر استلام.

¹ - رمول خالد، مرجع سابق، ص 92.

² - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 84.

³ - رمول خالد، مرجع سابق، ص 94.

— إعداد وتسليم الدفاتر العقارية لأصحابها بعد استلام وثائق المسح.

— متابعة المنازعات الناتجة عن عمليات التقييم العقاري.

جدير بالذكر أن هذه الأقسام الثلاث، يشرف على كل قسم منها موظف عمومي يسمى برئيس القسم، يشرف على هذا القسم رئيس يخضع في تعيينه لنفس الشروط القانونية الواردة ذكرها في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 92-116¹.

المطلب الثاني:

مفهوم المحافظ العقاري ومهامه

في هذا المطلب سنحاول التعرف على المحافظ العقاري وذلك عن طريق تقديم أهم المفاهيم الخاصة به، وفيما تتمثل مهامه.

الفرع الأول:

مفهوم المحافظ العقاري

إن المشرع الجزائري جعل لكل محافظة عقارية مسؤول يشرف على تسييرها وإدارتها يسمى بالمحافظ العقاري، وهو موظف تابع لمصالح وزارة المالية حسب ما جاء في نص المادة 22 من المرسوم التنفيذي: رقم 76-63 والتي تنص على: "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية يسيورها محافظ عقاري"²، في حين أن هناك بعض الدول أسندت مهمة تسيير مصالح الشهر العقاري لقاض متخصص³.

ومن خلال استقراءنا لنص المواد السابقة نلاحظ بأن مهمة مسك السجل العقاري في الجزائر أسندت إلى هيئة إدارية يشرف عليها موظف عام يسمى المحافظ العقاري⁴.

¹ - أنظر: المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم: 92-116 مصدر سابق.

² - أنظر: المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 مصدر سابق.

³ - فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 274.

⁴ - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 58.

أولاً: التعريف اللغوي لمصطلح للمحافظ العقاري

يتألف مصطلح المحافظ العقاري لغوياً من كلمتين المحافظ والعقاري:

1-/**المحافظ (Conservateur):** وتعني ذو الأنفة، الذأب عن المحارم، موظف إداري فوق القائم

مقام من يحافظ على قديم الأشياء من تقاليد ونحوها¹.

2-/**العقاري (Foncier):** فهي من العقار فهي أصل لكلمة عقار وهو كل شيء ثابت في مكانه

ولا يمكن نقله دون تلف².

يعتبر المحافظ العقاري موظف عام يخضع للقانون الأساسي للوظيفة العامة يقوم بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة إدارية ويتولى مهمة تأسيس السجل العقاري ومسكه، ونلاحظ أن معظم الدول اختلفت في كيفية تنظيم الإشهار العقاري فجل الدول التي تأخذ بنظام الشهر العيني أسندت عملية تأسيس السجل العقاري ومسكه إلى أحد القضاة، أما المشرع الجزائري فقد حذا حذو نظيره الفرنسي الذي يعتمد على النظام الإداري في الشهر العقاري، المشرع الجزائري لم يعط تعريفاً دقيقاً للمحافظ العقاري بل ترك الأمر للفقهاء للتفصيل فيه³.

ثانياً: التعريف الفقهي للمحافظ العقاري

وردت العديد من التعاريف للمحافظ العقاري نذكر منها:

يعرف المحافظ العقاري على أنه: "موظف معين بقرار 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.

¹ - زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، قانون إداري، جامعة باجي مختار عنابة، الجزائر، 2010-2011، ص 10.

² - خالد رمول، مرجع سابق، ص 77.

³ - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2013، ص 15.

⁴ - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 60.

كما عرف على أنه: "موظف عام يعمل على تسيير هيئة إدارية تسمى المحافظة العقارية، تربطه بها علاقة قانونية لائحية ويخضع تبعا لذلك لوزارة المالية، أنيطت له مهمة مسك السجل العقاري ومجموعة البطاقات العقارية وتسليم الدفاتر العقارية"¹.

وهنا نلاحظ بأن هذا التعريف اكتفى بقول أن المحافظ العقاري موظف عام يعمل على تسيير هيئة إدارية تسمى المحافظة العقارية، يخضع إلى قانون الوظيف ، تربطه بالدولة علاقة لائحية تنظيمية، وحددت مهامه في ثلاث مهام فقط في حين أن له مجموعة كبيرة من المهام والصلاحيات.

ثالثا: التعريف القانوني للمحافظ العقاري

من خلال استقراءنا للمادة 11 من الأمر رقم: 74-75 نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا للمحافظ العقاري واعتبره موظفا عاما، حيث نصت المادة على أن: "يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة، والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري وذلك طبقا لأحكام المادة 13 أدناه"².

وقد نصت المادة 20 من الأمر رقم: 74-75 على أن: "تحدث محافظات عقارية يسيروها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر"³.

إضافة إلى ذلك فإن المشرع الجزائري أكد ومن خلال المرسوم التنفيذي رقم: 63-76، من خلال المواد من 1 إلى 7 على اختصاصات المحافظ العقاري، وطبقا لنص المادة الأولى منه التي تنص

¹ - عثمان حويذق، التقييم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية، 2018-2019، ص 127.

² - أنظر: المادة 11 من الأمر رقم: 74-75 مصدر سابق

³ - أنظر: المادة 20 من الأمر رقم: 74-75 مصدر سابق

على: "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية، يسيرها محافظ عقاري"¹.

من خلال المواد المذكورة أعلاه يتضح لنا أن منصب المحافظ العقاري هو منصب إداري لأنه موظف عمومي يقوم بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة إدارية، يتولى أساسا تأسيس السجل العقاري ومسكه، فإن المشرع الجزائري حذا حذو نظيره المشرع الفرنسي في هذا المجال من خلال اعتماده على النظام الإداري في الشهر العقاري².

كما نلاحظ من خلال المواد المذكورة أعلاه أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا للمحافظ العقاري واكتفى بتحديد طبيعته القانونية، ومنه فإن المحافظ العقاري في التشريع الجزائري هو موظف عام خاضع للقانون العام للوظيفة المنظم بموجب الأمر رقم: 03-06³، وهذا خلافا للعديد من الدول التي أوكلت مهمة تسيير مصالح الشهر العقاري لقاضي متخصص كالمشرع الألماني⁴.

لقد عرف المشرع الجزائري الموظف العام في المادة 04 من الأمر رقم: 03-06 على أنه: "يعتبر موظفا كل عون عين في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبة في السلم الإداري"⁵.

وبالرجوع إلى تعريف الموظف العام سواء في التشريع أو الفقه أو القضاء، وأيضا عند إسقاط خصائص الموظف العام على المحافظ العقاري يتبين أنه فعلا موظف عمومي، ولهذا تطبق عليه أحكام القانون الأساسي للوظيفة العمومية⁶.

¹ - أنظر: المواد من 01 إلى 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 63-76 مصدر سابق.

² - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 15.

³ - الأمر رقم: 03-06 المؤرخ في: 2006/07/15، المتضمن القانون الأساسي للوظيفة، ج. ر عدد 46، المؤرخة في: 2006/07/16.

⁴ - شرف الدين دباي، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014-2015، ص 07.

⁵ - أنظر: المادة 04 من الأمر رقم: 03-06 مصدر سابق

⁶ - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 17.

ومن خلال كل ما سبق يمكننا تعريف المحافظ العقاري بما يلي: هو موظف عمومي خاضع لوصاية وزارة المالية، يشرف على تسيير مرفق عمومي وهي المحافظة العقارية خول له المشرع عدة سلطات أهمها تنفيذ إجراء الشهر العقاري، وكذلك رفض الإيداع ورفض الإجراء.

الفرع الثاني:

مهام المحافظ العقاري

قبل البدء في العمل فإن المحافظين العقاريين يسجلون عملهم بقلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليميا، ويؤدون اليمين أمام نفس المجلس القضائي من أجل القيام بالمهام التي أنيطت بهم بكل إخلاص ويقين، وهذا تنفيذا للمادة 05 من المرسوم رقم: 163/76¹.

وطبقا لنص المادة 03 من المرسوم رقم: 76-63²، والتي حدد المشرع الجزائري المهام الموكلة

له وهي كالتالي:

- إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة.
- إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى.
- فحص العقود.
- كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار.
- المحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.
- إعطاء المعلومات الموجودة في وثائقهم والمتعلقة بالعقارات المذكورة إلى الجمهور.
- مكلف بالتنسيق ومراقبة مكاتب المحافظة العقارية التابعة لاختصاصه.

¹ - أنظر: المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 مصدر سابق.

² - أنظر: المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 مصدر سابق.

ويتم إنهاء مهامه وانقطاع العلاقة الوظيفية لهذا الأخير وفقا للحالات المبينة أدناه:

— الإحالة على التقاعد أو الوفاة.

— الاستقالة المقبولة بصفة قانونية، وذلك بأن تفصل الإدارة في طلبه بقبولها أو رفضها.

— العزل أو التسريح.

— فقدان الجنسية الجزائرية أو التجريد منها.

— فقدان الحقوق المدنية¹.

المبحث الثاني:

تعيين المحافظ العقاري وحقوقه وواجباته

المحافظ العقاري هو قبل كل شيء موظف عمومي، يتم تعيينه من بين الموظفين التابعين لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري، لذلك فإن تعيينه مماثل لتعيين الموظفين ين لكن مع وجوب توفر شروط معينة والتقييد بإجراءات خاصة، ونفس الشيء يمكن قوله عن إنهاء مهام المحافظ العقاري فهي نفسها التي تنهى بها مهام أي موظف عمومي.

المطلب الأول:

تعيين المحافظ العقاري

لقد أوجب المشرع الجزائري جملة من الشروط البد أن تتوافر بأي شخص يريد أن يوظف في وظيفة عمومية، وهذه الشروط تتمثل في شروط عامة وأخرى خاصة.

الفرع الأول:

¹ - أنظر: المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63 مصدر سابق.

الشروط العامة للتوظيف

أولاً: أن تتوفر في المترشح المؤهلات المطلوبة للالتحاق بالوظيفة العمومية

يشترط للالتحاق بالوظيفة العمومية إثبات التأهيل بشهادات أو إجازات أو مستوى التكوين المطلوب لشغل الوظيفة العامة¹، وهذا وفق الكيفيات المنصوص عليها في المادة 08 من الأمر رقم: 03-06 والمتمثلة في:

- المسابقة على أساس الاختبارات.
- المسابقة على أساس الشهادات بالنسبة لبعض أسلاك الموظفين.
- الفحص المهني.
- التوظيف المباشر من بين المترشحين الذين تابعوا تكويناً متخصصاً منصوصاً عليه في القوانين الأساسية لدى مؤسسات التكوين المؤهلة.
- تجدر الإشارة أن إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري كانت تعتمد في السابق على التوظيف المباشر للمترشحين الذين تابعوا تكويناً متخصصاً منصوص عليه في القوانين الأساسية لدى مؤسسات التكوين المؤهلة، لكنها حالياً تلجأ إلى المسابقة على أساس الشهادات.

كما يعين المحافظ العقاري بموجب قرار صادر عن المدير العام للأملاك الوطنية، من بين الموظفين التابعين للمديرية العامة للأملاك الوطنية على المستوى الوطني².

¹ - أنظر: المادة 08 من الأمر رقم: 03-06 مصدر سابق.

² - طلحة محمد غليسي، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه الطور الثالث في القانون تخصص: مؤسسات دستورية وإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خضير، بسكرة، 2019-2020، ص 25.

وبالرغم من أن المشرع الجزائري يخضع التوظيف إلى مبدأ المساواة كما سبق الذكر وأيضا وضح كيفية الالتحاق بالوظيفة، إلا أن هذا لا يتحقق إلا بتوافر جملة من الشروط، فلا يمكن أن يوظف أي كان في وظيفة عمومية ما لم تتوافر فيه الشروط المحددة قانونا.

وباعتبار المحافظ العقاري موظفا عموميا، فالبد أن تتوافر فيه الشروط العامة المنصوص عليها بالقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية المعدل والمتمم، وأيضا الشروط الخاصة المنصوص عليها بالمرسوم التنفيذي رقم: 92-116¹.

ثانيا: أن يكون جزائري الجنسية

تعرف الجنسية بأنها: "علاقة قانونية بين الفرد والدولة، يصير الفرد بمقتضاها عضوا في شعب الدولة"².

وتقتصر أغلب دول العالم في التعيين في الوظائف العمومية على مواطنيها، ومن أجل ذلك اشترط المشرع الجزائري الجنسية على كافة أعوان الدولة بما فيهم الموظفين، حيث ورد هذا الشرط صراحة في نص المادة 75 من الأمر رقم: 06-03³، ولكنه لم يدرج أي تفاصيل حول القيود الواردة عليها، تاركا هذه المهمة للقوانين الأساسية الخاصة، فلم يميز بين الجنسية الأصلية والمكتسبة ولم يشترط أقدمية على حيازة الجنسية الجزائرية (حالة التجنس)⁴.

إن معظم الدول تقصر وظائفها العامة على مواطنيها، وذلك حرصا منها على أمنها وسلامتها والاحتفاظ بمناصب العمل لأفراد مجتمعتها.

¹ - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 18.

² - حفيضة السيد الحداد، مدخل إلى الجنسية ومركز الأجانب، دار المطبوعات الجامعية، السكندرية، جمهورية مصر العربية، 2007، ص 11.

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

⁴ - سعيد مقدم، الوظيفة العمومية بين التطور والتحول من منظور تسيير الموارد البشرية وأخلاقيات المهنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010، ص ص 197-198.

والملاحظ أن المشرع الجزائري لم يخرج على هذا المبدأ، فنص على أنه يشترط في من يتقدم لإحدى الوظائف العامة أن يكون متمتعا بالجنسية الجزائرية، ولهذا يجب على الشخص أن يتمتع بالجنسية الجزائرية لكي يتولى منصب المحافظ العقاري.

ثالثا: أن يتمتع بالحقوق المدنية وحسن السيرة والخلق

بما أن الوظيفة العامة خدمة عامة، فليس من المنطقي أن يتولاها أشخاص حرموا من حقوقهم السياسية بسبب خيانتهم أو عدم ولائهم للوطن، وعليه يشترط في المتقدم لشغل الوظائف العامة أن يكون حسن السيرة، وأن لا يكون قد حكم عليه في جناية أو جريمة مخلة بالشرف والأمانة، ويرجع السبب الأساسي لوضع هذا الشرط - أي التمتع بالحقوق المدنية وحسن السيرة والخلق أن تصرفات الشخص وأخلاقه لها علاقة وطيدة بطبيعة عمله، لاسيما إذا كان التعيين يتم بالمناصب والوظائف العليا للدولة، والتي تتطلب من شاغلها الاحترام وحسن السمعة، وهذا ما يتطلب توافره بالمحافظ العقاري، لأن وظيفته تعتبر وظيفة عليا، وأيضا طبيعة مهامه تفرض عليه أن يكون محلا للثقة ومثالا للأمانة في وظيفته¹.

رابعا: أن يكون في وضعية قانونية اتجاه الخدمة الوطنية

لكي يتمتع أي شخص بصفة موظف عمومي يجب أن يتمتع بحقوقه المدنية، والحقوق المدنية هي الحقوق للصيقة بمواطني الدولة دون الأجانب كالحق في الانتخاب والحق في الترشح والحق في تولي الوظائف العامة، والحقوق المدنية من الحقوق الفردية أي الحقوق التي تحمي الأفراد في المجتمع وتحفظ لهم حقهم في المشاركة في مجتمعهم ودولهم دون أي تمييز أو تفرقة فيما بينهم، ويعتبر التمتع بالحقوق المدنية هو الحالة الطبيعية لجميع المواطنين في الدولة ما لم يصدر حكم قضائي يقضي بحرمان مواطن من هذه الحقوق².

¹ - محمد يوسف المعداوي، دراسة في الوظيفة العامة في النظام المقارنة والتشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1984، ص ص 50-51.

² - كلثوم بوخروبة، النظام القانوني للموظف السامي في الجزائر، مذكرة ماجستير في الإدارة والمالية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية بن عكنون، جامعة الجزائر، 1990، ص 49.

خامسا: شرط السن والقدرة البدنية والذهنية

حدد المشرع الجزائري في المادة 78 من الأمر رقم: 06-103، حيث أن إن السن شرط وجوبي فلا يمكن لأي شخص أن ينصب في وظيفة عمومية إذا لم يتوافر فيه شرط السن اللازم لممارسة الوظيفة، والملاحظ أن المشرع الجزائري حدد السن الدنيا للالتحاق بوظيفة عمومية بثمان عشرة (18) سنة كاملة.

سادسا: أن لا تحمل شهادة السوابق القضائية ملاحظات تتنافى وممارسة الوظيفة المراد الالتحاق بها

يتطلب الالتحاق بوظيفة عمومية، خلو شهادة السوابق القضائية رقم (3) المتحصل عليها من المحكمة من أي ملاحظات تتنافى وممارسة الوظيفة المراد الالتحاق بها، كما تطلب الإدارة من تلقاء نفسها صحيفة السوابق العدلية رقم (2) وهي سرية تمنح للإدارة وحدها دون المترشح وتسجل فيها كل المخالفات والجنح المرتكبة من طرف الشخص المعني².

الفرع الثاني:

الشروط الخاصة لتولي منصب محافظ العقاري

يتعين أن يتوفر في المترشح لشغل منصب المحافظ العقاري شروط خاصة وردت في نص المرسوم التنفيذي رقم: 92-116³ الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، وبموجب هذا المرسوم يصنف منصب المحافظ العقاري "منصب عال"⁴، ويتطلب أن يتوفر في المترشح لهذا المنصب الشروط الخاصة الآتية:

¹ - أنظر: المادة 78 من الأمر رقم: 06-103 مصدر سابق.

² - كلثوم بوخروبة، مرجع سابق، ص 50.

³ - المرسوم التنفيذي رقم: 92-116 مصدر سابق

⁴ - المناصب العليا هي مناصب نوعية مخصصة لتأطير النشاط الإداري والتقني في المؤسسات والإدارات العمومية، فقد عرفها المشرع الجزائري في نص المادة 10 من الأمر رقم: 06-103 والتي جاء فيها: "زيادة على الوظائف المناسبة لرتب الموظفين، تنشأ مناصب عليا، المناصب العليا هي مناصب نوعية للتأطير ذات طابع هيكلي أو وظيفي، وتسمح بضمان التكفل بتأطير النشاطات الإدارية والتقنية في المؤسسات والإدارات العمومية".

أولاً: شرط الرتبة

بالرجوع إلى المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم: 92-116 والتي أوردت تعدد رتب في إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري، ويشترط فيمن يتقلد منصب المحافظ العقاري أن يكون موظفا لدى أملاك الدولة والحفظ العقاري، مرسما وحاصلا على رتبة مفتش أو مفتش رئيسي أو متصرف إداري¹، لكن وبصدور المرسوم التنفيذي رقم: 10-300 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي، والذي تضمن استحداث رتب جديدة، أصبح بإمكان كل من ينتمي لسلك المفتشين تقلد منصب المحافظ العقاري.

1/- رتبة المفتش: تنتمي رتبة المفتش إلى سلك المفتشين الذي يضم خمس (05) رتب وهي رتبة مفتش، رتبة مفتش رئيسي، رتبة مفتش مركزي، رتبة مفتش قسم، رتبة مفتش رئيس².

ويتم توظيف وترقية المفتشين التابعين لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري من بين المترشحين الذين يثبتون مؤهلات وشهادات في أحد التخصصات التالية³:

— أملاك الدولة والحفظ العقاري.

— العلوم القانونية والإدارية.

— العلوم الاقتصادية والعلوم المالية.

— العلوم التجارية والمحاسبية.

— علوم التسيير.

— التشريع العقاري.

— القانون العقاري.

¹ - أنظر: المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 92-116 مصدر سابق.

² - أنظر: المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-300 مصدر سابق.

³ - أنظر: المادة 08 من نفس المصدر

- يكلف الموظفون المرتبون في رتبة مفتش بمجموعة من المهام، منها ما هو من اختصاصات مديرية أملاك الدولة ومنها ما هو من مهام مديرية الحفظ العقاري، وتتمثل هذه المهام فيما يلي¹:
- القيام بعمليات التحقيق المرتبطة بميدان عملهم، وإجراء الخبرات وتقييم العقارات التابعة للأملاك الدولة، أو التي يتم شراؤها أو استئجارها من طرف الإدارات العمومية.
- إجراء عمليات الشهر العقاري والتسجيل في السجل العقاري، وتحيين البطاقات العقارية.
- تنفيذ عمليات ترميم العقارات التابعة للأملاك الدولة.
- استكشاف العقارات التابعة للأملاك الدولة في إطار إنشاء ومسك الجدول العام.
- المسك المنتظم للوثائق والكتابات المحاسبية.
- تحضير وإنجاز بيوع العقارات
- تحديد الوعاء وتحصيل منتوجات ومداخل أملاك الدولة².

2/- رتبة المفتش الرئيسي: تنتمي رتبة المفتش الرئيسي إلى نفس السلك الذي تنتمي إليه رتبة المفتش، ويتم توظيف وترقية المفتشين الرئيسيين التابعين لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري من بين المترشحين الذين يثبتون مؤهلات وشهادات في نفس التخصصات المحددة لرتبة المفتش، وزيادة على المهام المكلف بها المفتشون، يكلف المفتش الرئيسي بالمهام التالية:

- القيام بأعمال الخبرة والتقييم العقاري للأملاك التابعة للدولة.
- مراقبة استعمال الأملاك التابعة للأملاك العمومية والخاصة للدولة.
- تنفيذ إجراءات الشهر العقاري والتسجيل في السجل العقاري للعقارات الممسوحة وتحيين البطاقة

العقاري

¹ – أنظر: المادة 21 من نفس المصدر

² – عزوزي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة، باتنة، 2009-2010، ص 74.

كما يكلف المفتشون الرئيسيون بمهام بعنوان أملاك الدولة تتمثل فيما يلي:

— تنفيذ طرق مراقبة الأملاك العامة للدولة وتأمين الأملاك الخاصة للدولة.

— تنفيذ طرق التصرف في الأملاك الخاصة للدولة.

— تنفيذ طرق اقتناء الأملاك من طرف الدولة.

— تحصيل منتوجات ومداخل أملاك الدولة.

— مسك المحاسبة.

— متابعة القضايا المرتبطة بالمنازعات.

وبعنوان الحفظ العقاري يكلف المفتشون الرئيسيون بالمهام التالية:

— مسك البطاقة العقاري.

— تنفيذ إجراء الإشهار.

— إعداد وتسليم الدفتر العقاري.

— تسليم المعلومات.

— تسليم سندات الملكية في المناطق الغير ممسوحة.

— تحصيل الحقوق والرسوم.

— مسك المحاسبة¹.

3/- رتبة مفتش مركزي: رتبة المفتش المركزي هي الرتبة التي تعلو رتبة المفتش الرئيسي مباشرة، ويتم

توظيف وترقية المفتشين المركزيين التابعين لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري من بين المترشحين

الذين يثبتون مؤهلات وشهادات في التخصصات المحددة في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم:

10-300، وزيادة على المهام المكلف بها المفتشون الرئيسيون، يكلف المفتش المركزي بالمهام التالية:

¹ - أنظر: المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-300 مصدر سابق.

يكلف المفتشون المركزيون بمهام بعنوان أملاك الدولة تتمثل فيما يلي:

- السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بأنشطة تنفيذ طرق تسيير الأملاك الخاصة للدولة وتلك المتعلقة بمراقبة الأملاك العامة للدولة، والأنشطة المرتبطة بإجراءات تنفيذ طرق تسيير التصرف في الأملاك الخاصة للدولة واقتناء الأملاك من طرف الدولة.
- المساهمة في إعداد مشاريع النصوص المرتبطة بتسيير أملاك الدولة
- الاضطلاع بمهام مراقبة تسيير مصالح أملاك الدولة
- دراسة القضايا المرتبطة بالمنازعات¹.

كما يكلف المفتشون المركزيون بمهام بعنوان الحفظ العقاري تتمثل فيما يلي:

- الاضطلاع بمهام مراقبة تسيير مصالح الحفظ العقاري.
- التكفل بدراسة الشكاوى المقدمة من طرف المواطنين أو أية مصلحة أخرى.
- ضمان متابعة القضايا المرتبطة بالمنازعات.
- القيام بتوزيع مختلف النصوص وإعداد التعليمات المرتبطة بأنشطة الحفظ العقاري.
- المساهمة في أنشطة التكوين.

- 4- رتبة مفتش قسم: رتبة مفتش قسم هي الرتبة المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 10-300، وهي كسابقتها في سلك المفتشين والتي يتم التوظيف فيها والترقية من بين المترشحين الذين يثبتون مؤهلات وشهادات في التخصصات المحددة في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-300، وزيادة على المهام المكلف بها المفتشون المركزيون، يكلف مفتش القسم بالمهام التالية²:
- المساهمة في إعداد النصوص ذات الطابع التشريعي والتنظيمي المرتبطة بالأنشطة المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري.

¹ – أنظر: المادة 23 المصدر نفسه

² – أنظر: المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-300 مصدر سابق

- المساهمة في مراقبة التسيير الإداري والمحاسبي لمفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية.
- إنجاز كل دراسة وتلخيص من شأنهما تحسين آليات التسيير والرقابة في مجال أملاك الدولة الحفظ العقاري، أو تنظيم وسير المصالح.
- المساهمة في تسيير المنازعات المرتبطة بأملاك الدولة والحفظ العقاري.
- المساهمة في أنشطة التكوين المتواصل لفائدة أعوان أملاك الدولة والحفظ العقاري.
- 5/- رتبة مفتش رئيس:** رتبة مفتش رئيس هي أيضا رتبة تم استحداثها بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 10-300، ويتم التوظيف فيها والترقية من بين المترشحين الذين يثبتون مؤهلات وشهادات في التخصصات المحددة في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-300 وزيادة على المهام المكلف بها مفتش قسم، يكلف مفتش رئيس بالمهام التالية¹:
- تصميم وإعداد مشاريع النصوص المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري.
- إنجاز مختلف الدراسات والتراخيص التي من شأنها تحسين تسيير المصالح وتنظيمها.
- دراسة مشاريع النصوص ذات الطابع التشريعي والتنظيمي المقدمة من مختلف الدوائر الوزارية والتي لها أثر في مجال أملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي.
- المساهمة في أنشطة التكوين.

- 6/- رتبة المتصرف الإداري:** يعتبر سلك المتصرفون الإداريون أحد أسلاك المشتركة التابعة إلى شعبة الإدارة العامة، والتي تضم بالإضافة إلى سلك المتصرفون كل من ملحقي الإدارة، أعوان الإدارة، الكتاب والمحاسبون الإداريون، ويضم سلك المتصرفين رتبة المتصرف ورتبة المتصرف الرئيسي، بالإضافة إلى رتبة المتصرف المستشار².

¹ - أنظر: المادة 22 من نفس المصدر.

² - أنظر: المادتين 13 و14 من المرسوم التنفيذي رقم: 08-04 المؤرخ في: 2008/01/19، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك المشتركة في المؤسسات والإدارات العمومية، ج.ر عدد 03 الصادرة بتاريخ: 2008/01/20.

ولأن موظفي الأسلاك المشتركة يمارسون مهامهم في أغلب الإدارات العمومية، فإن مهامهم مرتبطة بميدان الاختصاص الإدارة العمومية التي ينتمون إليها، وعلى العموم فإن المتصرفون الإداريون يمارسون مهام متعلقة بنشاطات الدراسة والرقابة والتقييم، فيقومون بمعالجة جميع المسائل المتعلقة بصلاحياتهم ويسهرون على تطبيق القوانين والتنظيمات في هذا المجال، كما يكلفون بالمبادرة بكل التدابير الرامية إلى تحسين التسيير المرتبط بميدان تدخلهم¹.

ثانيا: شرط الخبرة المهنية

بالإضافة إلى توفر الموظف على إحدى الرتب المذكورة أعلاه يجب أن يتوفر على خبرة مهنية لا تقل على خمس (05) سنوات في تلك الرتبة.

المطلب الثاني:

حقوق المحافظ العقاري وواجباته

إن المحافظ العقاري يتم تعيينه بقرار من وزير المالية، وبمجرد تعيينه تترتب عنه آثار تتمثل في اكتسابه جملة من الحقوق والواجبات، تتمثل أساسا فيما يلي:

الفرع الأول:

حقوق المحافظ العقاري

حقوق المحافظ العقاري محددة وفق القواعد العامة للتوظيف العامة، باعتباره موظف عمومي كغيره من الموظفين، وعليه فهو يضطلع بمهامه على أكمل وجه من أجل توفير له جملة من الحقوق سواء كانت مالية أو غير مالية.

¹ - أنظر: المادة 05 من نفس المصدر.

1/- حقوق مالية:

متمثلة أساسا في الراتب وهي عبارة عن مقابل مالي يتحصل عليه المحافظ العقاري نتيجة أدائه للخدمة الموكلة إليه، يتقاضاه شهريا يوافق رقمه الاستدلالي، باعتباره إطار سامي وله منصب عالي، حسب المرسوم التنفيذي رقم: 10-300 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأمولاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي¹.

2/- حقوق غير مالية:

أ/- الحق في الحماية الاجتماعية والصحية: وقد نصت عليه المادة 33 من الأمر رقم: 06-203، حيث يتم تأمين للمحافظ العقاري الحياة الاجتماعية والصحية له، ولأسرته، من أجل تأدية مهامه على أكمل وجه وفي جو مناسب.

ب/- الحق في الترقية: وذلك من خلال ترقيته في الرتبة والدرجة من أجل تحقيق رغباته وطموحاته وتطلعاته المستقبلية كترقيته من منصب المحافظ العقاري إلى مدير ولائي للحفظ العقاري، إضافة إلى أن هناك ترقية على أساس الشهادة وكذا بعد التكوين، وعن طريق الامتحان الداخلي، وعلى سبيل الاختيار بالتسجيل في قائمة التأهيل بعد أخذ رأي اللجنة المتساوية الأعضاء من بين الموظفين الذين يشبتون أقدمية المطلوبة.

ج/- الحق في العطلة: فهو حق لكل موظف وفق نص المادة 194 من الأمر رقم: 03-03، حيث حددت بـ: 30 يوما متتالية مدفوعة الأجر، وهي مدة زمنية للراحة من أجل أن يستعيد المحافظ العقاري نشاطه وحيويته³.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم: 10-300 المؤرخ في: 29/11/2010، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأمولاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي، ج. ر عدد 74 المؤرخة في: 05/12/2010.

² - أنظر: المادة 33 من الأمر رقم: 06-03 مصدر سابق

³ - أنظر: المادة 194 من نفس الأمر.

بالإضافة إلى ما سبق، فإنه توجد عطل استثنائية، كعطلة الزواج وعطلة ازدياد طفل وختانه، وزواج أحد فروع أو أصول أو الحواشي الموظف أو وفاتهم، وكذلك عطلة الأمومة وعطلة الحج، وكل هذه العطل تمنح مرة واحدة خلال الخدمة وفق نص المادة 210 من الأمر رقم: 03-03¹.

د/- الحق في التقاعد: في نهاية مساره الوظيفي يحق للمحافظ العقاري بعد تأدية واجبه المهني أن يستفيد من التقاعد وفق شروط محددة كالسن، والمدة التي أمضاها في الخدمة، ويكون ذلك عن طريق طلب يقدم إلى المدير الولائي للحفظ العقاري أو يكون تلقائيا من الإدارة، بحيث يحال على التقاعد لبلوغه السن المقررة قانونا².

الفرع الثاني:

واجبات المحافظ العقاري

بموجب الأمر رقم: 03-06 المؤرخ في: 2006/07/15، المتضمن القانون الأساسي للتوظيف، فإن المحافظ العقاري ملزم بأداء الواجبات المفروضة عليه سنورها فيما يلي:

- احترام المحافظ العقاري سلطة الدولة وفرض احترامها وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.
- واجب على المحافظ العقاري ممارسة مهامه بكل أمانة وبدون تحيز.
- اتسامه بسلوك لائق ومحترم.

- قيام المحافظ العقاري بأداء وظيفته شخصا، فكل موظف مهما كانت رتبته في السلم الإداري مسؤول عن تنفيذ المهام الموكلة إليه لا يعفى من المسؤولية المنوطة به بسبب المسؤولية الخاصة بمروسيه وهذا يعني أن يقوم بتأدية مهامه شخصا وعلى أكمل وجه، عدا العطل القانونية فيتعين تعيين محافظ عقاري تابع للمديرية الولائية للحفظ العقاري، وهو ما يسمى بتبادل تسيير مهام المحافظات العقارية

¹ - أنظر: المادة 210 مصدر نفسه.

² - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 33.

وفق المذكرة رقم: 5255 المؤرخة في: 2008/02/25 الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية¹.

وذلك بتحرير محضر تبادل المهام عن المدة القانونية التي تزيد عن أسبوع ينجر عنها تحمل المحافظ العقاري المسؤولية الكاملة عن تسيير مصلحته خلال هذه الفترة.

الحفاظ على السر المهني، ويمنع عليه أن يكشف محتوى أية وثيقة بحوزته أو أي حدث أو خبر علم به أو اطلع عليه بمناسبة مهامه، عدا ما تقتضيه ضرورة المصلحة، وعدم تحرره من واجب السر المهني بترخيص مكتوب من السلطة السلمية المؤهلة، وفق نص المادة 48 من الأمر رقم: 06-203.

— الحفاظ على حماية الوثائق الإدارية وأمنها.

— الحفاظ على ممتلكات الإدارة في إطار ممارسة مهامه.

— احترام مواقيت العمل، وذلك من أجل استمرارية المرفق كون له علاقة بالعديد من الهيئات فيستوجب حينئذ وجوده في جميع الأوقات.

— عدم طلب أو استلام أو اشتراط هدايا أو هبات أو أي امتيازات من أي نوع كانت، بطريقة مباشرة أو بواسطة شخص آخر، مقابل تأدية خدمة في إطار مهامه، وهذا ما نصت عليه المادة 54 من الأمر رقم: 06-203.

— التزام المحافظ العقاري بالطاعة، فهو ملزم بتنفيذ جميع الأوامر الصادرة من السلطات الأعلى منه، فالمرجع الجزائري بغرض مراقبة المحافظات العقارية التي يسيورها المحافظون العقاريون وضعها تحت وصاية وزارة المالية، ويرجع ذلك لسببين أولهما تاريخي، حيث قبل سنة 1962 كانت محافظات الرهون

¹ - المذكرة رقم: 5255 المؤرخة في: 2008/02/25 الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية، ص 190.

² - أنظر: المادة 48 من الأمر رقم: 06-03 مصدر سابق.

³ - أنظر: المادة 54 من المصدر نفسه.

تابعة للمصالح المالية، أما السبب الثاني فهو على أن وزارة المالية تملك جميع المعلومات العقارية، إضافة إلى الطابع الجبائي الذي تكتسيه مصالح الشهر العقاري¹.

¹ - علاوة بن تشاركر، مهنة الموثق والمحافظ العقاري واحدة في حماية حق الملكية، مجلة الموثق العدد 05، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، 1988، ص 26.

الفصل الثاني

مسؤوليات المحافظ العقاري

إن مسؤولية المحافظ العقاري تكون قائمة في الإطار القانوني الذي يزاوّل فيه المهام الموكلة إليه، وذلك لدوره المهم في عملية المسح العقاري، حيث نجد أن مسؤوليته محتملة في إجراء يقوم به، وذلك إذا توافر الشرط القانوني لقيام هذه المسؤولية، أي في الحالة التي يرتكب فيها خطأ وينجم عنه ضرر للغير.

المبحث الأول:

المسؤولية الإدارية والتأديبية للمحافظ العقاري

بعدما يتم تعيين المحافظ العقاري في منصبه وبعد أن يباشر عمله، يبدأ في تنفيذ مهامه وفقا للتعليمات الموجهة له واستنادا إلى السجل العقاري في جميع المعاملات والخدمات التي يقدمها للعمامة، ويمثل المحافظة العقارية خارج الإدارة أمام الشباك الموحد (كمنح رخص البناء، رخص الهدم) أو أمام الهيئات الإدارية الأخرى.

وبالرغم من الامتيازات التي يحظى بها، إلا أن هناك مسؤوليات تترتب على عاتقه عن الأفعال التي يقوم بها، فالمشروع الجزائري أعطى الحق للمتضررين من الأخطاء الصادرة عن المحافظ بمسألته أمام القضاء، هاته المسؤوليات قد تكون إدارية تأديبية، مدنية أو جزائية.

وعليه يمكننا أن نعرف المسؤولية لغة على أنها: "ما يكون به الإنسان ملزما ومطالباً بعمل يقوم به، أن يوجب الإنسان على نفسه الخضوع لما يشتمل عليه القانون من عقوبات ونحوها"¹.

وردت أيضا كلمة مسؤولية في حديث النبي صلى الله عليه وسلم عن أبي عمر رضي الله عنه، عن النبي قد قال: ﴿كُلُّكُمْ رَاعٍ، وَكُلُّكُمْ مَسْئُولٌ عَنْ رَعِيَّتِهِ، وَالْأَمِيرُ رَاعٍ، وَالرَّجُلُ رَاعٍ عَلَى أَهْلِ بَيْتِهِ، وَالْمَرْأَةُ رَاعِيَةٌ عَلَى بَيْتِ زَوْجِهَا وَوَلَدِهِ، فَكُلُّكُمْ رَاعٍ، وَكُلُّكُمْ مَسْئُولٌ عَنْ رَعِيَّتِهِ﴾².

عرفت أيضا المسؤولية عامة على أنها قيام المسؤول بما هو صحيح سواء كان من حيث الوفاء بوعوده، القيام بمهامه أو تنفيذه للالتزامات المحددة له، ويكون الشخص المسؤول مخلص، أمين وجدير

¹ - جبران مسعود، رائد الطلاب - معجم لغوي عصري للطلاب رتبت مفرداته وفقا لحروفها الأولى -، دار العلم للملايين، الطبعة الأولى، بيروت، 2004، ص 736.

² - رواه البخاري في الأحكام (7138) من طريق مالك، عن عبد الله بن دينار، عن عبد الله بن عمر .

بالثقة وفي حالة ارتكابه لخطأ أدى إلى حدوث الضرر فإنه ملزم بتداركه، ومن بين أهم ميزات الشخص المسؤول هو إتباعه للقواعد المنصوصة له، ومحاولته القيام بما هو أصح¹.

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

المطلب الأول:

المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري

لم يكن هناك وجود لمبدأ مسؤولية الدولة في السابق، حيث كانت لها كامل السلطة والسيادة ولا تحاسب عن الأخطاء المرتكبة منها تحت شعار أنها بدافع مصلحة المجتمع وفي إطار السيادة. لكن سرعان ما تم التخلي عن هذا المبدأ ويرجع فضل هذا التطور إلى صدور قرار بلانكو الشهير²، فأصبح للدولة مسؤولية، وكذا يمكن متابعة أعوان الدولة أو الأشخاص المكلفون بمهام ووظائف الدولة.

الفرع الأول:

تعريف المسؤولية الإدارية والخطأ المرفقي للمحافظ العقاري

لقد أوضحت القاعدة العامة بأن 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

¹ – Marie Bender, “Responsibility Counts”, Library of Congress Cataloging –in– Publication Data, The United States, 1968, p 08.

² – قرار بلانكو: سمي هكذا تيمناً بصاحبة القضية، حيث تلخص مجريات هذه القضية في اصطدام فتاة تدعى بـ (Angés Blanco) بسيارة تابعة لمصنع تبغ تابع للدولة، فرفع والد الفتاة دعوى أمام القضاء العادي لطلب التعويض من مدير المصنع، حيث صدر قرار من القضاء العادي بعدم الاختصاص، فنار نزاع حولها، لينتهي هذا الأخير بقرار صادر عن محكمة التنازع الفرنسية بتاريخ: 1873/02/08 يقتضي باختصاص القضاء الإداري في فض النزاع، وعلى هذا الأساس تم الحكم في هذه القضية من طرف مجلس الدولة الفرنسي بتاريخ: 1873/05/17.

لكل شخص تعرض لأضرار تسببت فيهم الإدارة أن يقاضيه، فالدولة هنا مسؤولة عن أعمالها أو بالأحرى عن عمال موظفيها¹، فالمسؤولية الإدارية تنشأ على أساس الخطأ المرفقي أو المصلحي².

أولاً: مفهوم المسؤولية الإدارية

تعتبر المسؤولية القانونية والمسؤولية الإدارية من بين أحد صورها، بحيث تنشأ ضمن نطاق النظام القانوني للإدارة، حيث أن مسؤولية الدولة مرتبطة بالأعمال الضارة حيث تلتزم هاته الأخيرة تقديم تعويض عن الأضرار التي تسببت بها للغير، فالمسؤولية الإدارية تتميز بمجموعة من الخصائص نذكر منها أن لها قانون مستقل وأنها تعويضية جزائية³.

كما أن المسؤولية الإدارية تقوم على أساس الخطأ في الأصل، حيث يشكل الخطأ الأساس القانوني الذي يوضح مسؤولية الإدارة العامة عن الأعمال التي تقوم بها سواء كانت مادية أم قانونية⁴. فمسؤولية الإدارة تقوم نتيجة خطأ تم ارتكابه من طرفها أو بالأحرى نفذ الخطأ من طرف أحد موظفي الإدارة، لأن الإدارة هي شخص معنوي فلا يمكن تصور ارتكاب أخطاء من طرف شخص معنوي⁵.

¹ - لعشب محفوظ، المسؤولية في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994، ص 45.

² - نفس المرجع، ص 46.

³ - ياسين بن بريح، أحكام المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ -دراسة مقارنة-، مكتبة الوفاء القانونية، الطبعة الأولى، الإسكندرية، 2014 ص ص 25-26.

⁴ - إبراهيم بوعمر، دراسة تحليلية لأحكام النظام القانوني للمسؤولية الإدارية في التشريع الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 14، العدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سوسة، تونس، 2022، ص 228.

⁵ - بناصر يوسف، المسؤولية الإدارية، مجلة حوليات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 8، العدد 2، جامعة وهران، 2017، ص 12.

قياسا على هذا فإن الإدارة تكون مسؤولة عن أخطاء المحافظ العقاري، فإذا لحق الضرر بأحد الأشخاص وكان سبب هذا الضرر المحافظ أو أحد موظفي المحافظة العقارية أو سوء تسييرها، يمكن للمتضرر مطالبة الدولة بتعويض لقاء ما لحقه من ضرر¹.

فمسؤولية المحافظ العقاري لا تقوم إلا في حالة ارتكابه خطأ إبان قيامه للمهام الموكلة له قانونا أو أثناء تلبية متطلبات وظيفته، ويشترط في الخطأ أن يلحق ضررا للغير وتكون هناك علاقة سببية بين الخطأ والضرر، أي يجب توافر أركان قيام المسؤولية والمتمثلة في الخطأ والضرر وترابطهم علاقة سببية، فلغاية من وضع هذه المسؤولية هي تفادي المحافظ العقاري الوقوع في الأخطاء المتعلقة بمنصبه عن طريق تحليله بالفطنة والجدية².

إن ففي الدعاوي التي يرتكبها المحافظ الناشئة فإن فالدولة تحل محله، إبان تنفيذه لمهامه طبقا للمادة 23 من الأمر رقم: 75-74 المعدل والمتمم³.

ثانيا: الخطأ المرفقي والأخطاء 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 وتتكفل الدولة بالتعويض، كما يمكن أن يتجسد الخطأ في أي صورة مثل تعنت الإدارة عن تطبيق أحكام أو تعليمات واردة إليها⁴.

وهناك خلط كبير بين الخطأ الشخصي والخطأ المرفقي، حيث يمكن تعريف الخطأ الشخصي بأنه ذلك الخطأ الذي يتم انسابه للموظف مباشرة، فيسأل عنه الموظف شخصا ويرفع النزاع المتعلق به أمام القضاء العادي ويدفع الموظف وحده مبلغ التعويض دون تدخل الإدارة⁵.

¹ - ريجاني يسمينة، دور المحافظ العقاري في تحقيق الملكية العقارية، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، العدد 02، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، 2017، ص 234.

² - حميدة نادية، المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 07، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021، ص 06.

³ - أنظر: المادة 23 من الأمر رقم: 75-74 المؤرخ بتاريخ: 1975/11/12، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية، العدد 92، الصادرة بتاريخ: 1975/11/18.

⁴ - ميمونة سعاد، الخطأ كأساس للمسؤولية الإدارية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، معهد العلوم القانونية والإدارية، العدد 04، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، الجزائر، 2017، ص 145.

⁵ - ميمونة سعاد، الخطأ كأساس للمسؤولية الإدارية، مرجع سابق، ص 145.

فالخطأ المرفقي أساسي من أجل التزام الدولة بتحمل أعباء التعويض¹، غير أن المشرع الجزائري لم يحدد الحالات التي يتم فيها تقرير مسؤولية المحافظ العقاري².

وباستقراء نص المادة 2197 من القانون المدني الفرنسي، نجد أنها تضمنت في طياتها الحالات التي يكون فيها محافظ الرهون مسؤولاً عن الأضرار التي تنسب له³.

فبرغم من أن المشرع الجزائري لم يحدد الأخطاء المرفقية للمحافظ العقاري، إلا أنه بعد دراسة القوانين والأوامر المتعلقة بهذا الموضوع، وخاصة المادة 23 من الأمر رقم: 74-75 المعدل والمتمم، تتضح بعض تطبيقات الأخطاء المرفقية نذكر منها ما يلي:

— غياب الفطنة وسرعة البديهة عند قيام المحافظ العقاري بعمله فيقوم بشهر العقود الغير مستوفية للشروط القانونية.

— عدم احترام حالات رفض الإيداع التي تضمنتها المادة 100 من المرسوم رقم: 76-63⁴.

— عدم استناده للدفتر العقاري وغياب التدقيق الجيد في العقود ومباشرة عملية شهرها⁵.

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

¹ - ريجاني يسمينة، مرجع سابق، ص 234.

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، 2006-2007، ص 22.

³ - 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 à leurs bureaux, 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, à moins, dans ce dernier cas, que l'erreur ne provient de désignations insuffisantes ou inexactes qui ne pourraient leur être imputées».

⁴ - أنظر : المادة 100 من المرسوم رقم: 76-63، المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 123/93 المؤرخ في: 1993/05/19، ج ر، عدد 34 .

⁵ - ابن ددوش نضرة، قماري المولودة، واضح فاطمة، مسؤولية الدولة عن الأخطاء المرفقية للمحافظ العقاري، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 11، المجلد 6، جامعة عبد الحميد بن باديس-مستغانم كلية الحقوق والعلوم السياسية مخبر القانون العقاري والبيئة، مستغانم، الجزائر، 2018، ص 07.

إن مهمة تعريف الخطأ الجسيم صعبة حيث عرفت بأنه: "هو خطأ أكثر خطورة من الخطأ البسيط"¹، وتعود صعوبة وضع تعريف للخطأ الجسيم لأن عملية تقديره موكله للقاضي.

ويعرف أيضا الخطأ الجسيم بأنه: "درجة من درجات الخطأ بإهمال جانب الخطأ اليسير والخطأ التافه"²، أي أن الخطأ الصادر عن المحافظ العقاري ينفرد بنوع من سوء النية لمرتكبه والخطورة.

فالمشرع الجزائري لم يحدد الحالات التي يكون فيها المحافظ العقاري مرتكب خطأ جسيم، فبالرغم من ذلك يمكن استخلاص بعضها، كأن يقوم المحافظ العقاري بشهر العقود الغير مستوفية للإجراءات القانونية أو لإهمال المحافظ العقاري لدور في تدقيق العقود المقدمة له والموجهة 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 وعدم تحليله بالجدية اتجاه منصبه فيخطأ في حقوق الناس مما يؤدي إلى اختلال كبير في مصالح الناس.

الفرع الثاني:

الآثار المترتبة عن المسؤولية الإدارية

إن المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري تترتب عنها عدة آثار ولذا سنتطرق لأهمها وهي كالتالي:

أولا: دعوى الإلغاء

تعرف دعوى الإلغاء بصفة عامة على أنها دعوى قضائية مرتبطة بالجال الإداري، حيث يتم رفعها أمام الجهات القضائية المختصة وتكون عادة المحاكم الإدارية، من طرف الشخص المتضرر والذي تتوفر فيه الصفة والمصلحة 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 ودوافع قانونية، فالقاضي هنا يلزم بالدراسة والتدقيق من المعلومات الواردة في القرار أو التصرف

¹ - كيف الحسن، تدرج الأخطاء المرفقية في القوانين الجزائري والفرنسي، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، مجلد 01، العدد 01، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2017، ص 116.

² - حميدة نادية، مرجع سابق، ص 07.

الإداري المراد إلغاؤه من أجل الخروج في الأخير بحكم، وهذا الأخير يتجسد في قرارات لا ثالث لها، إما إلغاء التصرف أو القرار، أو الحكم بمشروعية بمعنى استمرار سريانه¹.

انطلاقاً من أن للمحافظ العقاري مهمة قبول ورفض الإيداع والإجراء، وكذا عليه القيام بتبليغ الأطراف بقراره حول هذا الأمر، ففي هاته الحالة يمكن أن يقع في أخطاء وبمس بمصالح الأشخاص لهذا فالمشرع الجزائري منح للأشخاص المتضررين الحق في رفع الدعوى على المحافظ العقاري مثل في المحافظة العقارية تقتضي هذه الدعوى أمام الجهات القضائية المختصة ممثلة في المحاكم الإدارية لأن المحافظ العقاري تابع للإدارة، حيث يجب المتضرر أخذ بعين الاعتبار القواعد العامة لرفع الدعوى حتى لا تتعرض دعواه لعدم القبول، لهذا فإن دعوى الإلغاء إحدى أكثر الدعاوى القضائية انتشاراً نظراً لأهميتها فهي تهدف لإلغاء قرار صادر عن الإدارة استناداً لعدم مشروعيتها².

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

العقاري أو استلمه أو رفض استلام الرسالة الموصي عليها، فيتم رفع دعوى الإلغاء أمام المحاكم الإدارية استناداً لأن المحافظ هو موظف عمومي في مصلحة إدارية، فالقرارات الصادرة عنه هي قرارات إدارية³.

ترفع دعوى الإلغاء ضد وزير المالية لكن لا يحضر شخصياً 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 وبالتحديد الغرفة الإدارية فيمثل وزير المالية بالمدير العام للأموال الوطنية⁴.

¹ - زهدود إنجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 02، 2015-2016، ص 226.

² - حميدة نادية، مرجع سابق، ص 08.

³ - وهبة عثمانة، 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، الجزائر، 2015-2016، ص 135.

⁴ - وهبة عثمانة، النظام القانوني للشهر العقاري دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي، مرجع سابق، ص 135.

وفقا لما تضمنته المادة الأولى من القرار الوزاري لسنة 1999 الذي يؤهل أعوان أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة¹.

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 الاعتراف بمشروعية هذا الأخير، ففي هذه الحالة يتم التأشير على مختلف المستندات المتعلقة بالعقار المراد شهره.

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، ويكون لصالح المتضرر، فإذا كان قرار المحافظ العقاري عدم شهر عقد معين ففي هذه الحالة يجبر المحافظ العقاري على شهره بعد صدور الحكم².

ثانيا: دعوى التعويض

تعتبر دعوى التعويض دعوى قضائية لأنها تمارس وترفع أمام الجهات القضائية المختصة، لكنها دعوى قضائية شخصية ترفع من طرف الشخص المتضرر الذي تتوفر فيه الصفة والمصلحة الغاية من هذه الدعوى هي الحصول على تعويض كافي ويغطي الأضرار التي تعرض لها المعني جراء قرار أو فعل صادر عن الإدارة³.

واعملا لنص المادة 518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يجب مراعاة الاختصاص الإقليمي لرفع الدعوى ففي هاته الحالة ترفع الدعوى أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، إلا في حالة ما إذا نص القانون على عكس هذا⁴.

¹ - أنظر: المادة 01 من القرار الوزاري المؤرخ في: 1999/02/20، يؤهل أعوان أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، وزارة المالية، جريدة رسمية، العدد 20 لسنة 1999.

² - وهيبة عثمانة، مرجع سابق، ص 136.

³ - زهدور إنجي هند، مرجع سابق، ص 225.

⁴ - أنظر: المادة 518 من القانون رقم: 08-09 المؤرخ في: 2008/02/25، يضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، المؤرخة في: 2008/04/23. المعدل والمتمم.

يشترط في الشخص الذي يقوم برفع الدعوى أن تتوفر فيه الصفة والمصلحة سواء محتملة أو قائمة وفقا للقواعد العامة لرفع الدعاوى، ومن 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 والإدارية¹.

إضافة إلى الفقرة الأخيرة من المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على: "يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلق بعقار وأو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت إيداعها للإشهار"².

ولدعوى 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 شخصا أو يعين من يمثله، يشترط في دعوى التعويض أن يكون الضرر صادر بفعل إدارة، يجب احترام وتفعيل النصوص والتعليمات القانونية المرتبطة برفعها"³.

إن التعويض الذي تقدمه الدولة للشخص المتضرر من أخطاء المحافظ العقاري يكون نقدا وفقط ويجب أن يكون مبلغ التعويض معتبرا وليس شحيحا بحيث يغطي جميع الأضرار التي لحقت بالمعني وكل ما فاتته من تعاملات كأن يعطل خطأ المحافظ عملية بيع عقار⁴.

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 مناسب وعادل يتناسب مع حجم الضرر حتى لا يكون هناك تغليب لطرف على حساب

¹ - أنظر: المادتين 13 و 15 من القانون رقم: 08-09، نفس المصدر.

² - أنظر: المادة 17 من القانون رقم: 08-09، نفس المصدر.

³ - همدان طاهر محمد علي، مفهوم دعوى التعويض عن الأعمال القانونية للإدارة وتمييزها عن دعوى الإلغاء، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، مجلد 06، العدد 01، كلية الحقوق، جامعة تعز، اليمن، 2023، ص 860.

⁴ - ابن ددوش نضرة، قماري المولودة، واضح فاطمة، مرجع سابق، ص 10

الطرف الآخر وإلا أصبح الحكم إثراء للمتضرر على حساب الطرف الآخر (المدعى عليه ممثل في الدولة)¹.

ولكن في القليل من الأحيان لا يحدد المتضرر مبلغ التعويض، ويكون للقاضي السلطة التقديرية لتحديد 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 والمتمثل في "قيمة الضرر"².

وتتقدم دعوى التعويض بمرور خمسة عشر عاما من ارتكاب الخطأ وفقا للمادة 23 من الأمر رقم: 75-74 المعدل و المتمم³.

ثالثا: دعوى الرجوع

لم يرد تعريف واضح وصريح 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 استرجاع الأموال التي دفعتها للمتضررين من أخطاء الموظف أي أن هذه الدعوى هي حق من حقوق الدولة، فالمحافظ العقاري عند ارتكابه خطأ جسيم للدولة الحق في الرجوع عليه لاسترجاع أموال التعويض التي قدمتها للمتضررين أي أن الدولة تحل محل المحافظ العقاري في الدعاوى ودفع مبالغ التعويض، لكن إذا كان الخطأ جسيم ترجع على المحافظ العقاري بما يسمى دعوى الرجوع لاستعادة أموال التعويض التي تكفلت بها⁴.

¹ - حشود نسيمه، التزامات المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2018، ص 405.

² - مرجع نفسه، ص 048

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

⁴ - عباسة الطاهر، الرجوع على المحافظ العقاري في المنازعات المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري، مجلة دراسات في الوظيفة العامة، مجلد 03، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجليلي اليابس، سيدي بلعباس، 2018، ص 61.

أما فيما يخص الأساس القانوني لدعوى الرجوع فهو مستمد في الفقرة الأخيرة من المادة 23 من الأمر رقم: 74-75 المعدل والمتمم، المتمثل في الخطأ الجسيم للمحافظ العقاري¹.

بالرغم من أن المشرع الجزائري أنشئ دعوى الرجوع ومنح للدولة الحق في الرجوع على المحافظ العقاري واستعادة أموال التعويض التي تكفلت هي بها، إلا أنه تحفظ عن تحديد شروط وإجراءات 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.

ويأخذ بعين الاعتبار 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 اختصاصها العقار، وترفع هاته الدعوى إلا بعد دفع الدولة لمبلغ التعويض كاملا فإذا دفعت النصف لا يمكن لها مطالبة المحافظ العقاري بمبلغ التعويض².

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 والموظف فقط، فتقوم الدولة بالرجوع على المحافظ العقاري عن طريق إصدار سند إجرائي في معظم الحالات، كما توجد إجراءات أخرى للرجوع على الموظف المخطئ نذكر منها إصدار قرار تنفيذي أو الأمر بالدفع، مع إبقاء حق المحافظ العقاري في الاعتراض على قرار الإدارة عن طريق رفع طلبه للقضاء الإداري ويؤسسه على أن ما ارتكبه هو من الأخطاء المرفقية أو من واجبات وظيفته وليس خطأ شخصي³.

المطلب الثاني:

المسؤولية التأديبية للمحافظ العقاري

عمل المشرع الجزائري على سن عقوبات تأديبية في مختلف المجالات حرصا منه على ضمان احترام القوانين والتنظيمات السارية المفعول، فاهتم بجانب الموظفين وسن لهم عقوبات تأديبية تطبق

¹ - أنظر: المادة 23 من الأمر رقم: 74-75، مصدر سابق.

² - حميدة نادية، مرجع سابق، ص 11

³ - حشود نسيم، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر وفقا للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 430.

عليهم أثناء أدائهم لمهامهم في إطار مصلحة إدارية عمومية، فعند توظيف شخص داخل مصلحة تابعة للدولة تنشأ المسؤولية التأديبية للموظف وتقوم في حالة ارتكابه لسلوك سلبى يؤثر على المصلحة والمتعاملين معها، ويتم الفصل بين المسؤولية التأديبية للمواطن كعامل في المصلحة وفرد من أفراد المجتمع فعند ارتكابه لأحد مخالفات في المجتمع تطبق عليه عقوبات تأديبية المنصوص عليها في القوانين العامة، أما حالة ارتكابه لأحد المخالفات أثناء تأديته لمهامه تقوم مسؤوليته التأديبية كموظف في مصلحة تابعة للدولة وتطبق عليه العقوبات التأديبية المنصوص عليها في قانون الوظيفة العمومي.

إن الفقه لم يعر اهتمام كبير للسلطة التأديبية بالرغم من الدور الكبير الذي تقوم به فهي تهدف لعلاج الخلل والأخطاء المرتكبة من طرف الموظفين والتي تؤثر سلبا على السير الحسن للمرافق الإدارية وتعاملاتها، فللمهنة دور جوهري فيما يتعلق بالمسؤولية¹.

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 الالتزامات المتعلقة بوظيفته سواء كانت منصوص عليها في القوانين أم تجسدت في أوامر موظف أعلى منه درجة في السلم الوظيفي، وهذا التقاعس يمكن أن يتجسد في ثلاث حالات والمتمثلة 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 والتي تدخل ضمن اختصاصاته.

¹ - العكلى الجليلي، المسؤولية التأديبية للمحافظ العقاري، المركز الجامعي أحمد زبانة معهد العلوم القانونية والإدارية، القانون، مجلد 2017، العدد 08، غليزان، الجزائر، 2017، ص ص 209-210.

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

كما أن المحافظ العقاري هو موظف عمومي لا تقوم مسؤوليته التأديبية إلا بعد توفر أساس الجريمة التأديبية والمتمثل في مخالفة الموظف العمومي لواجبات ومتطلبات وظيفته¹.

ولا تقوم الجريمة التأديبية إلا بعد توافر أركانها والمتمثلة في:

■ **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 آتمة، 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 ويتجسد الركن المعنوي في الخطأ غير العمدى.

■ **الركن الشرعي:** رغم أن المشرع الجزائري لم يحصر الجريمة التأديبية إلا أن الشرعية التأديبية موجودة في النصوص القانونية والتي تضمنت تحديد الجرائم التأديبية منها قانون العقوبات والقانون الأساسي للوظيفة العمومية، بالإضافة إلى القانون المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، حيث نجد المشرع قد تطرق إلى الجريمة الرشوة في نص المادة 25 وجريمة الغدر في مادة 30 من القانون رقم: 06-01 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته².

الفرع الثاني:

الآثار المترتبة عن المسؤولية التأديبية

¹ - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري دراسة تحليلية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 165.

² - أنظر: المادة 30 من القانون رقم: 06-01 المؤرخ في: 20/02/2006، المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، جريدة رسمية، العدد 14، المؤرخة في: 08/03/2006، المعدل والمتمم.

إن الآثار التي تترتب حول المسؤولية التأديبية لا تكون عبارة عن دعاوي كما سبق وتطرقنا 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:

أولاً: في قانون العقوبات

جاءت المادة 115 من الأمر رقم: 66-156 المتضمن لقانون العقوبات الجزائي المعدل والمتمم، بأن يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات كل من الموظفون العموميون وكذا القضاة الذين يتفقدون على تقديم استقالتهم بهدف منع تنفيذ القضاء مهامه أو سير مصلحة عمومية¹.

كما نصت المادة 119 من نفس الأمر الملغاة، على ارتكاب القاضي أو الموظف العمومي لجريمة الاختلاس والعقوبات المقررة عليهم².

أما المادة 120 من الأمر رقم: 66-156 المعدل والمتمم، فقد تطرقت إلى العقوبات التي تقع في حالت ارتكاب الموظف العمومي أو القاضي لإتلاف الوثائق الإدارية التي تكون بحوزتهم بسبب وظيفتهم³.

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

² - أنظر: المادة 119 من نفس المصدر (ملغاة).

³ - تنص المادة 120 من الأمر: 66-156 على أنه: يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج القاضي أو الموظف أو الضابط العمومي الذي يتلف أو يزيل بطريق الغش وبنية الإضرار وثائق أو سندات أو عقود أو أموالاً منقولة كانت في عهده بهذه الصفة أو سلمت بسبب وظيفته.

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 رقم: 66-156 الملغاة بالقانون رقم: 06-101.¹

ثانيا: في القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية

تجدر الإشارة أولا أن المشرع الجزائري قام بتصنيف الأخطاء المهنية على أربعة درجات وذلك في نص المادة 177 من الأمر رقم: 06-03 المعدل والمتمم.²

حيث تضمنت في هذا الصدد المادة 163 من الأمر رقم: 06-03 المعدل والمتمم، على العقوبات التي تطبق على كل درجة من الدرجات الأربعة السابقة.³

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 والثانية يختص المسؤول المباشر على المحافظ العقاري بتوقيعها والممثل بالمدير الولائي للحفظ العقاري، أما فيما يخص توقيع عقوبات الأخطاء المهنية من الدرجة الثالثة والرابعة تتم استشارة المجلس التأديبي المنعقد بخصوص هذا الأمر والذي يتمثل في شكل لجنة إدارية متساوية الأعضاء، حيث يتم في هذا الصدد اتخاذ قرار مبرر من طرف المديرية العامة للأموال الوطنية ويبلغ للمعني.⁴

¹ - أنظر: المادة 121 من الأمر رقم: 66-156 مصدر سابق (ملغاة).

² - أنظر: المادة 177 من الأمر رقم: 06-03 المؤرخ في: 2006/07/15 يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، جريدة رسمية عدد 46، المؤرخة في: 2006/07/16. المعدل والمتمم.

³ - نص المادة 153 من الأمر رقم: 06-03 على: تصنف العقوبات التأديبية حسب جسامة الأخطاء المرتكبة إلى أربع (40) درجات:

الدرجة الأولى: التنبيه، الإنذار الكتابي، التوبيخ.

الدرجة الثانية: التوقيف عن العمل من يوم (1) إلى ثلاثة (3) أيام، الشطب من قائمة التأهيل.

الدرجة الثالثة: التوقيف عن العمل من أربعة (4) إلى ثمانية (8) أيام، التنزيل من درجة إلى درجتين، النقل الإجباري.

الدرجة الرابعة: التنزيل إلى الرتبة السفلى مباشرة، التسريح.

⁴ - محمد غلسي طلحة، المركز القانوني للمحافظ العقاري في ظل التبعية للصياغة الإدارية والخضوع للسلطة الرئاسية، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 09، العدد 03، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2018، ص70.

حيث نص المشرع الجزائري على الإجراءات المتبعة لتوقيع العقوبات التأديبية في نصوص المواد من 168 إلى 176 من الأمر رقم: 06-03 المعدل والمتمم¹.

المبحث الثاني:

المسؤولية المدنية والجزائية للمحافظ العقاري

باعتبار أن المحافظ العقاري هو المسير الأول للمحافظة العقارية والقائم على حسن عملها وإدارتها نجد أن المشرع الجزائري قد خصه بعدة مهام في المجال الإداري والتنظيمي، لكن هذا لا يخفي أنه في حالة ارتكابه لأخطاء أو عمل مخالف للقوانين والتعليمات (التنظيمات) السارية المفعول في مجاله تترتب عليه عدة مسؤوليات منها الإدارية والتأديبية.

وكذا هنالك مسؤوليات منها مدنية والجزائية اللذان ينسبان للمسؤولية القانونية، والتي 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 بالمجتمع².

المطلب الأول:

المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

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

الفرع الأول:

تعريف المسؤولية المدنية

¹ - أنظر: المواد من 165 إلى 176 من الأمر رقم: 06-03، مصدر سابق.

² - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 136.

تقوم مسؤولية المحافظ العقاري في حالة ارتكابه خطأ أثناء ممارسته لمهامه وهاته المسؤولية تكون مدنية وتقرر عليه في مجال المحافظة العقارية وداخل اختصاصها الإقليمي، غير أن التشريعات المعاصرة وغيرها 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 ارتكابه خطأ أو ضرر مدني للغير¹.

غير أن المسؤولية المدنية تنقسم إلى قسمين اثنين هما: المسؤولية التقصيرية والمسؤولية العقدية². وبالنسبة للأساس القانوني الذي تقوم عليه المسؤولية المدنية والتي 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 بالتعويض³.

غير أن المسؤولية المدنية وبالتحديد منها المسؤولية التقصيرية لا تقوم إلا في حالة توافر أركان ثلاث نذكرها⁴:

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

كمثال عن الخطأ المدني الذي قد يتسبب فيه المحافظ العقاري ويترتب 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 تباعي أو أي ثقل آخر⁵.

¹ - ريجاني يسمينة، مرجع سابق، ص 231.

² - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط1، الجزائر، 2008، ص131.

³ - أنظر: المادة 124 من الأمر رقم: 58-75 المؤرخ في: 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية، العدد 78، المؤرخة في: 1975/09/30، المعدل والمتمم.

⁴ - عباس الطاهر، مرجع سابق، ص ص 58-59.

⁵ - حشود نسيم، دعاوى مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، العدد 3، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، 2017، ص 18.

أما بالنسبة للضرر فيقع عبء إثباته على عاتق المدعى هذا وحسب ما جاءت به القاعدة المدنية التي تقول البيئة على من ادعى، وكآخر ركن نجد العلاقة السببية التي تجمع بين الخطأ والضرر ويكون هذا الأخير نشأ جراء خطأ ارتكبه المحافظ العقاري وحده أي لا يعود إلى سبب أجنبي خارج عنه وإلا فإن ركن العلاقة السببية ينقطع وتسقط هنا مسؤولية المحافظ العقاري¹.

وفي الأخير قد يكون هناك ترابط بين المسؤوليتين الإدارية والمدنية بالنسبة للمحافظ العقاري وذلك اعتبارا لحلول الدولة محل المحافظ في حالة ارتكابه لغلط، أي إمكانية مديونية الدولة هذا ما يوجب أن تكون الدولة ممثلة بشخص طبيعي أي وزير المالية، خاصة عندما تتداخل الأسس التي تبنى عليها مسؤوليات المحافظ العقاري².

الفرع الثاني:

الآثار المترتبة عن المسؤولية المدنية

اعتبارا من أن المسؤولية المدنية هي مجموعة من القواعد التي تلزم الذي ألحق الضرر بالغير أن يصلحه عن طريق تعويض يمنحه للشخص المتضرر³.

¹ - دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومو للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 59.

² - حشود نسيم، دعاوى مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 20.

³ - حشود نسيم، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 251.

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، وللتفصيل أكثر في الآثار التي ترتبها المسؤولية المدنية والهدف الأساسي من قيامها.

أولاً: دعوى التعويض في المدني

تعتبر دعوى التعويض في المدني من الدعوى القضائية التي ترفع أمام جهات قضائية مختصة في هذا النوع من الدعوى، وتكون هاته الأخيرة متضمنة للإجراءات ووفقاً للشروط التي حددها المشرع الجزائري في المواد من 13 إلى 31 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

إن الغاية والهدف الأساسي من رفع المتضرر لدعوى المدنية هو الوصول إلى التعويض المطلوب والذي يحتاجه لجبر الضرر، ومن هنا يمكننا تعريف إعطاء تعريف للتعويض على أنه: "هو المقابل الذي يطالب به المتضرر من الخطأ والهدف منه هو جبر الضرر، إذ يعتبر التعويض كذلك هو الجزء المدني الذي يوقعه المشرع الجزائري على الشخص الذي حدث الخطأ منه (سواء كان المحافظ العقاري) أي كانت جسامته بهدف جبر الضرر"².

يكون التعويض حسب القاعدة العامة في شكلين هما:

أ/- **التعويض العيني**: ويقصد به الوفاء بالالتزام عينا ويقع هذا غالباً في الالتزامات العقدية، أما بالنسبة للمسؤولية التقصيرية فيمكن كذلك أن يكون عينا التعويض في القليل من الفروض، وذلك لأن المدين في هذا النوع من المسؤولية يكون قد أخل بالتزام قانوني من عدم الإضرار بالغير دون حق³.

ب/- **التعويض النقدي**: أو ما يقصد به التعويض بمقابل نقدي هو الذي يغلب الحكم به في الدعاوي المسؤولية التقصيرية خاصة، فإن كان الضرر حتى ضرر أدبيا فيمكن تقديره نقداً، لذلك في

¹ - أنظر: المواد من 13 إلى 31 من القانون رقم: 08-09، مصدر سابق.

² - حشود نسيم، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤوليته وفقاً للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 388.

³ - عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد نظرية الالتزام بوجه عام، دار الإحياء العربي، الجزء الأول مصادر الالتزام، بيروت، لبنان، 2007، ص ص 966-967.

جميع الأحوال التي يتعذر فيها التنفيذ العيني، ولا يرى القاضي فيها سبلا أخرى إلى التعويض بمقابل آخر فإنه يحكم بالتعويض النقدي.

حيث أكدت المادة 132 من القانون المدني على أن التعويض يقدر نقدا¹.

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 المدني².

كما يمكن للقاضي أن يطالب إما بتقسيطه أو بتخفيض التعويض الذي طالب به المتضرر وهذا ما تضمنه الفقرة الثانية من المادة 184 من القانون المدني³.

غير أنه في حالة ما لم يتم أو تعذر تحديد قيمة هذا التعويض فالأمر يترك للقاضي هو الذي يقدره هذا ويشمل جميع الخسائر وما فات وما لحق بالمتضرر من خسارة أو ربح، ويكون ذلك إعمالا لنص المادة 182 من القانون المدني⁴، 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، وذلك باعتبار أن الشهر العقاري هو عملية تطهر العقار من ما يثقل كاهله، ويتمثل بإنشاء ما يسمى بصندوق ضمان السجل العيني ويمول بفرض نسبة تضاف إلى رسوم التسجيل⁵.

¹ - أنظر: المادة 132 من الأمر رقم: 58-75، مصدر سابق.

² - أنظر: المادة 183 المصدر نفسه

³ - أنظر: المادة 184 المصدر نفسه

⁴ - أنظر: المادة 182 المصدر نفسه

⁵ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 148.

غير أن المشرع الجزائري لم يأخذ بهذا النظام الخاص بالتعويض عن الضرر الحاصل في القضايا العقارية، وفي الأخير فإن دعوى التعويض المدنية تسقط بمرور 15 سنة ويحتسب ذلك من تاريخ ارتكاب الخطأ، وهذا وفقا لنص المادة 133 من القانون المدني¹.

المطلب الثاني:

المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري

إن المحافظ العقاري وأثناء 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.

فنعرف الجريمة على أنها: هي كل عمل غير مشروع يقع على الإنسان في نفسه، ماله، عرضه أو على المجتمع ومؤسساته ونظمه السياسية والاقتصادية، وقد يقع أيضا على الحيوان².

الفرع الأول:

تعريف المسؤولية الجزائية وتمييزها عن المسؤولية الشخصية

أولا: تعريف المسؤولية الجزائية

¹ - أنظر المادة 133 من الأمر رقم: 58-75، مصدر سابق.

² - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 139.

تتمثل المسؤولية الجزائية في التزام شخص بتحمل نتائج فعله الإجرامي، أي أنها ليست ركن من أركان الجريمة، وإنما هي أثارها ونتيجتها التي تحققها وهي قائمة على ركنين أساسيين هما: الخطأ والأهلية¹.

كما تعرف المسؤولية الجزائية كذلك على أنها الإخلال بواجب قانوني ويكون هذا الواجب بمصلحة المجتمع عادة، ويتعرض مرتكبه (مثلا المحافظ العقاري) إلى جزاء قانوني طبقا للتشريع المعمول به، أي كان هذا الخطأ سواء جريمة في شكل مخالفة، جنحة أو جناية².

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 اختصاص محاكمنا الجزائية، وذلك مراعاة للقانون الذي يحدد الإجراءات المفروضة وهو قانون الإجراءات الجزائية³.

فبذلك نجد أن المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري تقوم أساسا في حالة ارتكابه خطأ جسيم من الأخطاء كعدم انتظامه في مسك السجلات أو عدم منحه للنسخ أو المستخرجات للأشخاص التي تطالب بها⁴.

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 الجزائي⁵.

ثانيا: تمييز المسؤولية الجزائية عن المسؤولية الشخصية

¹ - كمال بلارو، المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري في نطاق الدفاتر العقارية، مجلة العلوم الإنسانية، مجلد 32، العدد 2، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2021، ص 139.

² - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 134.

³ - أنظر: المادة 03 من الأمر رقم: 66-156، مصدر سابق.

⁴ - وهيبة عثمانة، مرجع سابق، ص 160.

⁵ - فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص، فرع: القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2007-2008، ص 130.

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، وأنه لا يوجد أي شخص آخر يمكن له أن يتحمل عن الغير مسؤوليته الشخصية، بحيث يعد كل شخص مسؤولاً عن حياته وأفعاله فقط، وله حرية التصرف فيها دون التدخل في مسؤوليات الآخرين¹.

فتعرف المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري على أنها ذلك الفعل الغير مشروع الذي يرتكبه، حيث تتضمن هاته المسؤولية الإخلال بالتزام قانوني يتمثل في الالتزام ببذل عناية مثلاً، وتقوم هاته المسؤولية على 3 أركان أساسية هي: الخطأ، الضرر والعلاقة السببية ويكون المحافظ مخطئاً شخصي إذا صدر عنه سلوك منحرف عن المسلك الصحيح والعادي، ويكون يهدف من ورائه إلى تلبية أغراضه الشخصية².

وبذلك فإن أساس القانوني الذي منحه المشرع لهذا النوع من المسؤولية هو نص المادة 124 من القانون المدني الجزائري³، والتي نفهم فحواها أن كل عمل أو فعل يرتكبه الشخص ويسبب 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 وهو عبارة عن تقصير في مسلك الإنسان لا يقع من شخص عادي وجد في نفس الظروف الخارجية، هذا على عكس الخطأ الشخصي للمسؤولية

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 ص 137-138.

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

الشخصية والذي يكون عبارة عن خطأ يرتكبه الموظف العام إخلالا بالالتزامات والواجبات القانونية والتي يقررها القانون المدني مثلاً¹.

ويختلف الجزاء في هاتين المسؤوليتين، فعادة الجزاء في المسؤولية الجزائية هو عبارة عن إنزال عقاب بمن يقدم على ارتكاب الفعل المعاقب عليه قانونا واستثناءا يمكن للمضرور أن يطالب بحق التعويض 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.

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 اتخاذها لصفة الادعاء الشخصي، وفي حالة تقاعسها فقد منح المشرع كذلك للشخص المتضرر الحق في اللجوء للقضاء وتحريكه الدعوى شخصيا، هذا كله يختلف من حيث الجهة المختصة فيه حسب كل مسؤولية، فالمسؤولية الجزائية الاختصاص فيها يعود للقضاء الجزائي والمسؤولية الشخصية تكون أمام القضاء المدني.

وفي 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، وذلك في المادة 630 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية²، في حين في الجزائي تقادم على حسب نوع الجريمة المرتكبة وفقا لنصوص المواد من 07 إلى 09 من قانون الإجراءات الجزائية³.

الفرع الثاني:

¹ - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص ص 148-149.

² - أنظر: المادة 630 من القانون رقم: 08-09، مصدر سابق.

³ - أنظر: المواد من 07 إلى 09 من الأمر رقم: 66-155 المؤرخ في: 08/06/1996 المتعلق بقانون الإجراءات الجزائية، جريدة رسمية، العدد 48، المؤرخة في: 11/06/1966، المعدل والمتمم.

الآثار المترتبة عن المسؤولية الجزائية

في حالة ارتكاب المحافظ العقاري لفعل إجرامي أو خطأ جسيم مثلاً 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 وتكون هاته الأخيرة عبارة عن وسيلة لمحاسبة المحافظ وهي في شكل:

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 للدعوى¹.

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 وتهدف إلى تقرير العقاب اللازم على المتهم، وكاستثناء يمكن لبعض الجهات أن تقوم بتحريك الدعوى العمومية مثلاً محاكم الجنايات خاصة إذا كانت الجرائم متعلقة بالجانب المالي أو غيرها.

غير أن الدعوى العمومية يستلزم لقيامها إن يتم تقديم شكوى من طرف المتضرر أمام الجهات القضائية على أن تكون في قالبها القانوني شكلاً وموضوعاً من خلال تكييف الوقائع وضبط التجانس بين الفعل المجرم والواقعة المنصوص عليها².

وبالتالي فإن تحريك هاته الدعوى يكون بدأ من أخذ إجراءات التحقيق، وذلك من طرف قاضي التحقيق المختص إقليمياً ويقوم بتقديمها إلى المحكمة، هذا الإجراء أصلاً المتمثل في إحالة التحقيق للمحكمة إقليمياً واتصال الدعوى بها، يعمل أساساً على تحريك الدعوى.

¹ - أحمد شوقي الشلقاني، مبادئ الإجراءات الجزائية في التشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، ج1، بن عكنون، الجزائر، 1998، ص 25.

² - زهدور إنجي هند، مرجع سابق، ص 241.

وكنتيجة أخيرة فإن الهدف الأساسي من رفع هاته الدعوى هو تحديد العقوبة اللازمة للمدعو عليه وعند توقيع العقوبة المقررة قانوناً عليه تعتبر كأصل لانقضاء الدعوى، لكن كاستثناء عن انقضاء الدعوى العمومية نجد أنها يمكن أن تنقضي بسبب وفاة المتهم أو تقادم أو عفو شامل ومن الأسباب الواردة في نص المواد 5 مكرر و6 و7 و8 من قانون الإجراءات الجزائية¹.

ثانياً: الدعوى المدنية بالتبعية

إن بعض من الفقه يعرف الدعوى المدنية بالتبعية على أنها، مطالبة من لحقه الضرر من الجريمة وهو المدعي المدني من المتهم المسؤول عن الحقوق المدنية أمام القضاء الجنائي لجبر الضرر الذي أصابه بنتيجة الجريمة التي ارتكبها، ويعرفها 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 له².

غير أن الدعوى المدنية بالتبعية وبالرغم من اختلافها عن الدعوى العمومية نجد أن هناك علاقة وطيدة بينهما، وتتجلى خاصة من حيث الحكم فيهما، فكلاهما ينقضيان بحكم واحد، وكلاهما ينشأن عن واقعة نفسها وهي الفعل الإجرامي³.

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 الجزائية⁴، نفهم أن الضرر الناجم عن الخطأ أو الفعل الإجرامي المرتكب يكون مقابله تعويض ويكون هذا التعويض صادر من الشخص المسبب للضرر ويقدم للمدعى عن كل ما تسببت فيه الجريمة من ضرر.

¹ - أنظر: المواد 5 مكرر و6-7-8 من الأمر رقم: 66-155، مصدر سابق.

² - العكلي الجيلالي، مرجع سابق، ص 278-279.

³ - زهدور إنجي هند، مرجع سابق، ص 279.

⁴ - نص المادة 02 من الأمر رقم: 66-155 على: "يتعلق الحق في الدعوى المدنية للمطالبة بتعويض الضرر الناجم عن الجريمة أو جنحة أو مخالفة بكل من أصابهم شخصياً ضرر مباشر تسبب عن جريمة.

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

حيث أعطى المشرع الجزائري الحق في مباشرة الدعوى المدنية بالتبعية لمن تضرر من الجريمة المرتكبة من طرف المحافظ العقاري وخول له الحق للجوء سواء للقضاء الجزائري أو القضاء المدني في رفع الدعوى¹.

وعليه يمكننا القول بالرغم من أن للمحافظ العقاري أهمية كبيرة في توليه لمنصبه وباعتباره من أكثر المهنيين عرضة للأخطاء وتحملهم مسؤولية كبيرة، هذا ما قد يؤدي إلى العزوف الكبير للأشخاص الكفاء وأصحاب الشهادات من توليهم لهذا المنصب نظرا لحساسيته، ولأن المحافظ وقبل قيامه بأي إجراء قانوني مثلا كالشهر أن يقوم بتوخي الحذر والتركيز الجيد في الوثائق الرسمية وإلا يرفضه.

¹ - كمال بلارو، مرجع سابق، ص 341.

خاتمة

مما سبق يمكننا القول أن المحافظ العقاري يتمتع بصلاحيات واسعة في ميدان البحث والتحري عن صحة الوثائق العقارية المقدمة إليه من أجل شهرها بالمحافظة العقارية، بشكل يجعل البيانات المدونة بالسجل العقاري تعبر تعبيرا صادقا على حالة العقارات الحالية، وعن وضعية أصحابها القانونية، وهذه الصلاحيات تجعل من المحافظ العقاري موظف من طبيعة خاصة، حيث منح له المشرع الجزائري مهمة متميزة لا يتمتع بها إلا من يتحلى بصفة القاضي، وتتمثل في تفحص مدى شرعية التصرفات العقارية المبرمة ورفض إيداعها على مستواه بالمحافظة العقارية، إذا ثبت له عدم مشروعيتها ومخالفتها للنظام العام أو الآداب العامة حسب ما ورد في نص المادة 105 من المرسوم رقم: 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، وإذا كانت القاعدة في الوظيف العمومي أن الموظفين المرتبطين فيما بينهم برابطة التبعية والخضوع الشديد إلى أوامر الرئيس الذي له صلاحيات تمتد إلى أعمال الموظف الأدنى درجة تمكنه من أن يحل نفسه محل مرؤوسه في إجراء عمل ما، فإنه لا يمكن تطبيق قاعدة "من يملك الأكثر يملك الأقل" في مجال اختصاصاته، لأن اختصاصات المحافظ العقاري مرجعها قانون الشهر العقاري وعلى أساسه يباشر وظيفته.

وهذا يعني أن مهام المحافظ العقاري محفوفة بالأخطاء، ومن الطبيعي إذن أن يقرر المشرع مسؤوليته عن الأخطاء الصادرة عنه، ولقد جعل المشرع من تطبيق المادة 23 من المرسوم رقم: 75-74 سالف الذكر، أن تحل الدولة محل المحافظ العقاري في تحمل المسؤولية بدفع التعويض إلى المتضرر نتيجة القرارات والأخطاء المرتكبة من طرف المحافظ العقاري.

ولعل المشرع بتقريره هذه المسؤولية يجعل المحافظ العقاري يحرص على تأدية مهامه بشكل دقيق، الأمر الذي يدعم مبدئي القيد المطلق والقوة الثبوتية المطلقة، هذا من جهة، ومن جهة أخرى توفر هذه المسؤولية الطمأنينة في عمل المحافظ العقاري بجعل الدولة تحل محله في دفع التعويض إلى المتضرر، ويعد هذا دعم لنظام الشهر العيني.

لكن إذا كان المشرع قد أولى عناية بتقرير مسؤولية المحافظ العقاري عن قراراته وأخطائه، فإن هذه الميزة لا تكتمل ولا توفر الحماية الكاملة للحفاظ على حقوق الأشخاص العينية العقارية إلا بإدخال بعض التعديلات على بعض النصوص التشريعية والتنظيمية حتى لا يتنافى تطبيقها مع قانون الشهر العقاري، مع إضافة أحكام تدعم مسؤولية المحافظ العقاري وتشددتها.

وفي هذا الإطار نقترح التدابير التالية، نتوجها لما قمنا به من تحليل وشرح حول مسؤولية المحافظ

العقاري:

- وضع قانون أساسي خاص بالمحافظين العقاريين يتضمن حقوقهم وواجباتهم مع إعطاء أمثلة عن الأخطاء التي يمكن أن تكون فيها المسؤولية مشددة وكيفية التخلص من هذه المسؤولية، وتقدير التعويض بنصوص أكثر دقة تتضمن تفصيلات أوسع.

- ضرورة تعديل المادة 11 من الأمر رقم: 75-74 المؤرخ في: 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمادة 105 من المرسوم رقم: 76-63 المؤرخ في: 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري لأن المادة 11 تخول المحافظ العقاري بصفته موظف، صلاحيات مسك وتأسيس السجل العقاري، أما المادة 105 تمنح له صلاحيات واسعة لا يتمتع بها قانونا إلا القاضي، وتكمن في فحص مشروعية السندات العقارية، وهي مسألة موضوعية ينطأ بها قضاة الموضوع أصلا.

- إضافة مادة قانونية تنمة للأمر رقم: 75-74 تفيد حظر التقادم كطريق لاكتساب الملكية العقارية في الأراضي التي شملتها عملية المسح، ويدخلها ضمن حالات رفض الإيداع، وهذا لتعارضه مع مبادئ نظام الشهر العيني والسجل العقاري.

- ضرورة إدخال تعديل على محتوى المادة 85 من المرسوم رقم : 76-63 والتي تتضمن عدم قبول دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بالفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقص حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها إلا إذا أخضعت إلى عملية الإشهار، فإن السماح بالطعن في التصرفات المشهورة هو خروجاً على مبادئ الشهر العيني التي تجعل للشهر قوة ثبوتية مطلقة وليست نسبية أما ذهب إليه المشرع من خلال هذه المادة، بالإضافة إلى وجود تناقض بينها وبين المادة 23 من الأمر رقم: 75-74 التي تقضي بتعويض المتضررين من أخطاء المحافظ العقاري، وقد أخذت به التشريعات التي جعلت للشهر أثراً مطهراً وذا قوة ثبوت مطلقة، والذي يترتب عليهما عدم إمكانية الطعن في التصرفات المشهورة والتي يترتب عليها إضرار بحقوق الأفراد وعدم الاستقرار في الملكية العقارية، في حين أجاز المشرع الطعن فيها من أجل إلغائها أو إبطالها بموجب المادة 85 من المرسوم رقم: 76-63 وهذا التناقض بين المادتين 23 و 85 من الضروري إعادة النظر فيه من طرف المشرع.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

القرآن الكريم برواية ورش

الأحاديث النبوية

المعاجم:

1. جبران مسعود، رائد الطلاب -معجم لغوي عصري للطلاب رتبت مفرداته وفقاً لحروفها الأولى-، دار العلم للملايين، الطبعة الأولى، بيروت، 2004.

القوانين العادية

2. القانون رقم: 90-25 المؤرخ في: 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر. عدد 49 المؤرخة في: 18/02/1990.
3. القانون رقم: 06-01 المؤرخ في: 20/02/2006، المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، جريدة رسمية، العدد 14، المؤرخة في: 08/03/2006، المعدل والمتمم.
4. القانون رقم: 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر. العدد 15، الصادرة بتاريخ: 28/02/2007.
5. القانون رقم: 08-09 المؤرخ في: 25/02/2008، يضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، المؤرخة في: 23/04/2008. المعدل والمتمم.
6. القانون رقم: 14-10 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر. عدد 78 صادرة بتاريخ: 31/12/2014.
7. القانون رقم: 17-11 المؤرخ في: 27/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر. عدد 76 المؤرخة في: 27/12/2017.

الأوامر:

8. الأمر رقم: 71-73 المؤرخ في: 08/11/1971، والمتضمن قانون الثورة الزراعية، ج.ر. عدد 97 المؤرخة في: 30/11/1971 (الملغى)
9. الأمر رقم: 75-74 المؤرخ في: 25/03/1975 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر. عدد 92 الصادرة بتاريخ: 28/11/1975. المعدل والمتمم.

10. الأمر رقم: 75-58 المؤرخ في: 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية، العدد 78، المؤرخة في: 1975/09/30، المعدل والمتمم.
11. قرار ممضي في: 1991/06/04 يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، ج.ر عدد 38 الصادرة بتاريخ: 1991/08/14.
12. الأمر رقم: 66-155 المؤرخ في: 1996/06/08 المتعلق بقانون الإجراءات الجزائية، جريدة رسمية، العدد 48، المؤرخة في: 1966/06/11، المعدل والمتمم.
13. الأمر رقم: 06-03 المؤرخ في: 2006/07/15 يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، جريدة رسمية عدد 46، المؤرخة في: 2006/07/16. المعدل والمتمم.

المراسيم التنفيذية:

14. المرسوم رقم: 73-32 المؤرخ في: 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج.ر عدد 18، المؤرخ في: 1973/02/20 (الملغى).
15. المرسوم التنفيذي رقم: 76-62 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية عدد 30 الصادرة بتاريخ: 1976/04/13. المعدل والمتمم
16. المرسوم رقم: 76-63، المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، الصادرة بتاريخ: 1976/03/27.
17. المرسوم التنفيذي رقم: 91-65 المؤرخ في: 1991/03/02، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر. عدد 10 الصادرة بتاريخ: 1991/03/06.
18. المرسوم التنفيذي رقم: 92-116 المؤرخ في: 1992/03/14 يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، ج.ر عدد 21 المؤرخة في: 1992/03/18.
19. المرسوم التنفيذي رقم: 93-123، المؤرخ في: 1993/05/19، ج.ر عدد 34 الصادرة بتاريخ: 1993/05/23.
20. المرسوم التنفيذي رقم: 08-04 المؤرخ في: 2008/01/19، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك المشتركة في المؤسسات والإدارات العمومية، ج.ر عدد 03 الصادرة بتاريخ: 2008/01/20.

21. المرسوم التنفيذي رقم: 10-300 المؤرخ في: 2010/11/29، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي، ج. ر عدد 74 المؤرخة في: 2010/12/05.

22. المرسوم رقم: 22-55 المؤرخ في: 2022/02/02 الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، ج. ر عدد 9، المؤرخة في: 2022/02/03.

القرارات الوزارية

23. القرار الوزاري المؤرخ في: 1999/02/20، يؤهل أعوان أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، وزارة المالية، جريدة رسمية، العدد 20 لسنة 1999.

ثانيا: المراجع

أ/- الكتب

24. أحمد شوقي الشلقاني، مبادئ الإجراءات الجزائية في التشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزء الأول، بن عكنون، الجزائر، 1998.

25. بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري دراسة تحليلية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.

26. حشود نسيم، التزامات المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2018.

27. حفيضة السيد الحداد، مدخل إلى الجنسية ومركز الأجانب، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، جمهورية مصر العربية، 2007.

28. دوة آسيا، رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومو للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.

29. رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، ط 1، الجزائر، 2001.

30. سعيد مقدم، الوظيفة العمومية بين التطور والتحول من منظور تسيير الموارد البشرية وأخلاقيات المهنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010.

31. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد نظرية الالتزام بوجه عام، دار الإحياء العربي، الجزء الأول مصادر الالتزام، بيروت، لبنان، 2007.
32. فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، 2014.
33. لعشب محفوظ، المسؤولية في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994.
34. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط1، الجزائر، 2008.
35. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، ط1، بوزريعة، الجزائر، 2008.
36. محمد يوسف المعداوي، دراسة في الوظيفة العامة في النظام المقارنة والتشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1984.
37. ياسين بن بريح، أحكام المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ -دراسة مقارنة-، مكتبة الوفاء القانونية، الطبعة الأولى، الإسكندرية، 2014.
- ب/- الأطروحات والمذكرات:
38. زهدود إنجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 02، 2015-2016.
39. وهيبة عثمانة، النظام القانوني للشهر العقاري دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والفرنسي، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، الجزائر، 2015-2016.
40. عثمان حويذق، التقييم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية، 2018-2019.
41. طلحة محمد غليسي، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه الطور الثالث في القانون تخصص: مؤسسات دستورية وإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خضير، بسكرة، 2019-2020.

42. 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، 2006-2007.
43. زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، قانون إداري، جامعة باجي مختار عنابة، الجزائر، 2010-2011.
44. عزوزي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة، باتنة، 2009-2010.
45. فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص، فرع: القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007-2008.
46. كلثوم بوخروبة، النظام القانوني للموظف السامي في الجزائر، مذكرة ماجستير في الإدارة والمالية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية بن عكنون، جامعة الجزائر، 1990.
47. شرف الدين دبابي، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014-2015.
- ج/- المجالات:
48. إبراهيم بوعمرة، دراسة تحليلية لأحكام النظام القانوني للمسؤولية الإدارية في التشريع الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 14، العدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سوسة، تونس، 2022.
49. ابن ددوش نضرة، قماري المولودة، واضح فاطمة، مسؤولية الدولة عن الأخطاء المرفقية للمحافظ العقاري، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 11، المجلد 6، جامعة عبد الحميد بن باديس-مستغانم كلية الحقوق والعلوم السياسية مخبر القانون العقاري والبيئة، مستغانم، الجزائر، 2018.
50. بناصر يوسف، المسؤولية الإدارية، مجلة حوليات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 8، العدد 2، جامعة وهران، 2017.

51. حشود نسيم، دعاوى مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، العدد الثالث، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، الجزائر، 2017.
52. حميدة نادية، المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 07، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021.
53. حيرش نور الدين، يحساوي سعاد، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مجلة التمكين الاجتماعي، مجلة فصلية دولية أكاديمية محكمة، المجلد الأول، العدد 4، 2019.
54. ريجاني يسمينة، دور المحافظ العقاري في تحقيق الملكية العقارية، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، العدد 02، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، 2017.
55. عباس الطاهر، الرجوع على المحافظ العقاري في المنازعات المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري، مجلة دراسات في الوظيفة العامة، مجلد 03، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجيلالي الياصب، سيدي بلعباس، 2018.
56. العكلي الجيلالي، المسؤولية التأديبية للمحافظ العقاري، المركز الجامعي أحمد زبانه معهد العلوم القانونية والإدارية، القانون، مجلد 2017، العدد 08، غليزان، الجزائر، 2017.
57. علاوة بن تشاركر، مهنة الموثق والمحافظ العقاري واحدة في حماية حق الملكية، مجلة الموثق، العدد 05، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، 1988.
58. كفيف الحسن، تدرج الأخطاء المرفقية في القوانين الجزائري والفرنسي، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، مجلد 01، العدد 01، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2017.
59. كمال بلارو، المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري في نطاق الدفاتر العقارية، مجلة العلوم الإنسانية، مجلد 32، العدد 2، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2021.
60. محمد غلسي طلحة، المركز القانوني للمحافظ العقاري في ظل التبعية للوصاية الإدارية والخضوع للسلطة الرئاسية، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 09، العدد 03، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2018.
61. ميمونة سعاد، الخطأ كأساس للمسؤولية الإدارية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، معهد العلوم القانونية والإدارية، العدد 04، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، الجزائر، 2017.

62. همدان طاهر محمد علي، مفهوم دعوى التعويض عن الأعمال القانونية للإدارة وتمييزها عن دعوى الإلغاء، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، مجلد 06، العدد 01، كلية الحقوق، جامعة تعز، اليمن، 2023.

المراجع الأجنبية

63. Code Civil France, de l'Année 1997-1998
64. Marie Bender, "Responsibility Counts", Library of Congress Cataloging - in- Publication Data, The United States,1968.
65. 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.

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	شكر وعرفان
	إهداء
	قائمة المختصرات
5-1	مقدمة
	الفصل الأول: الإطار النظري للمحافظ العقاري
8	المبحث الأول: المفاهيم العامة عن المحافظة العقارية والمحافظ العقاري
8	المطلب الأول: مفهوم المحافظة العقارية ومهامها وأقسامها
8	الفرع الأول: مفهوم المحافظة العقارية
10	الفرع الثاني: مهام المحافظة العقارية
16	الفرع الثالث: أقسام المحافظة العقارية
19	المطلب الثاني: مفهوم المحافظ العقاري ومهامه
19	الفرع الأول: مفهوم المحافظ العقاري
23	الفرع الثاني: مهام المحافظ العقاري
24	المبحث الثاني: تعيين المحافظ العقاري وحقوقه وواجباته
25	المطلب الأول: تعيين المحافظ العقاري
25	الفرع الأول: الشروط العامة للتوظيف
28	الفرع الثاني: الشروط الخاصة لتولي منصب محافظ العقاري
34	المطلب الثاني: حقوق المحافظ العقاري وواجباته
35	الفرع الأول: حقوق المحافظ العقاري
36	الفرع الثاني: واجبات المحافظ العقاري

الفصل الثاني: مسؤوليات المحافظ العقاري	
40	المبحث الأول: المسؤولية الإدارية والتأديبية للمحافظ العقاري
41	المطلب الأول: المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري
41	الفرع الأول: تعريف المسؤولية الإدارية والخطأ المرفقي للمحافظ العقاري
45	الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن المسؤولية الإدارية
51	المطلب الثاني: المسؤولية التأديبية للمحافظ العقاري
51	الفرع الأول: تعريف المسؤولية التأديبية
53	الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن المسؤولية التأديبية
55	المبحث الثاني: المسؤولية المدنية والجزائية للمحافظ العقاري
55	المطلب الأول: المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري
56	الفرع الأول: تعريف المسؤولية المدنية
58	الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن المسؤولية المدنية
60	المطلب الثاني: المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري
61	الفرع الأول: تعريف المسؤولية الجزائية وتمييزها عن المسؤولية الشخصية
64	الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن المسؤولية الجزائية
68	خاتمة
71	قائمة المصادر والمراجع
	فهرس المحتويات
	الملخص

ملخص:

تتناول هذه الدراسة النظام القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، باعتباره الفاعل الأساسي في منظومة الشهر العقاري والضامن لاستقرار الملكية العقارية والحقوق العينية. تهدف الدراسة إلى تحليل طبيعة وصور المسؤولية التي يتحملها المحافظ العقاري أثناء ممارسته لمهامه الصريحة المتمثلة في التدقيق، القيد، والمحافظة على السجلات العقارية.

وقد سلط البحث الضوء على التوازن بين مسؤولية المحافظ الشخصية (المدينة والجزائية والتأديبية) جراء الأخطاء والتقصير في حفظ السجلات وإشهار التصرفات، وبين المسؤولية المرفقية للدولة التي تضمن تعويض المتضررين عبر آليات صندوق الضمان العقاري. وأظهرت النتائج أن التشريع الجزائري أقام نظاماً صارماً يهدف لحماية الحجية المطلقة للشهر العقاري، مع استمرار وجود بعض الإشكاليات التطبيقية التي تستدعي تحديث الأطر التنظيمية وتفعيل العصرية الرقمية للحد من الأخطاء الإدارية وتوضيح آليات جبر

الكلمات المفتاحية: المحافظ العقاري، المسؤولية المدنية، الشهر العقاري، السجل العقاري، التشريع الجزائري، الملكية العقارية

Abstract :

This study examines the legal framework governing the liability of the Land Registrar (Real Estate Conservator) under Algerian legislation, as a key actor in the real estate registration system and a guarantor of property rights stability. The research aims to analyze the nature and forms of liability incurred by the registrar in performing statutory duties related to verification, registration, and maintenance of land registries.

The study highlights the balance between the registrar's personal liability (civil, criminal, and disciplinary) resulting from administrative errors or omissions, and the state's administrative liability, which guarantees compensation to aggrieved parties through the Land Guarantee Fund. The findings reveal that Algerian law establishes a strict framework to preserve the legal authority of land registration, while identifying practical challenges that necessitate modernizing regulatory texts and accelerating digital transition to minimize errors and refine compensation mechanisms.

Keywords: Land Registrar, Real Estate Conservator, Civil Liability, Land Registration, Land Registry, Algerian Legislation.