

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



## مسؤولية المحافظ العقاري عن تحرير السندات

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي

مسار: الحقوق، تخصص: قانون عقاري

من إعداد الطالبة:

- إيمان مولاي براهيم

| الصفة       | الجامعة      | الرتبة          | اسم ولقب الأستاذ     |
|-------------|--------------|-----------------|----------------------|
| رئيسا       | جامعة غرداية | أستاذ مساعد "أ" | أ.د/ عبد المجيد خطوي |
| مشرفا مقررا | جامعة غرداية | أستاذ محاضر "ب" | د/ محمد مصطفى زرباني |
| عضوا مناقشا | جامعة غرداية | استاذ مساعد "أ" | أ/ خديجة نبات        |

السنة الجامعية:

2017-2016/1437-1436

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ وَقُلْ أَعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ ﴾

وَالْمُؤْمِنُونَ <sup>ص</sup> وَسَتُرَدُّونَ إِلَىٰ عِلْمِ الْغَيْبِ وَالشَّهَادَةِ

فَيُنَبِّئُكُمْ بِمَا كُنْتُمْ تَعْمَلُونَ ﴿١٠٥﴾ ﴿ التوبة: ١٠٥ ﴾

# لله هدى

إلى الوالدين الكريمين..... إكبارا وإجلالا...

إلى الإخوة والأخوات... فخرا واعتزازا.....

حفظهم الله جميعا وأطال في أعمارهم

لكل الأصدقاء من قريب أو من بعيد

ولكل من يحبني ويتمنى لي الخير والنجاح

ولكثير من الأشخاص هم في ولم يذكرهم قلبي.

م.ب.إيمان

# شكر وتقدير

الحمد والشكر لله الذي أعانني على إنجاز هذا العمل وإتمامه بفضلته ومنته.

وكما قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: "من لا يشكر الناس لا يشكر الله"،

وعليه أتقدم بجزيل الشكر إلى الأستاذ الفاضل زرباني محمد مصطفى

الذي تفضل بقبول الإشراف على مجيئي هذا وكان هومن اقترح

عنوان البحث ولم يبخل علي بتصويباته خصوصاً في المنهجية الخاصة

بالبحث العلمي والتي كانت قيمة وهذا رغم انشغاله وارتباطاته.

## الملخص

### ملخص:

يشرف على تسيير المحافظة العقارية المحافظ العقاري أو ما يسمى في بعض التشريعات الأجنبية أمين مكتب الشهر أو أمين السجل العقاري وهو موظف عمومي يشغل منصب إداري ويقوم بتسيير هيئة عمومية ذات طابع إداري تعتبر آلية للحفاظ العقاري.

يعين المحافظ العقاري بقرار من وزير المالية ويتم ذلك وفقا للشروط العامة المنصوص عليها في القانون الأساسي للوظيفة العامة كما أنه توجد شروط خاصة ينص عليها المرسوم 116/92 المؤرخ في: 14/03/1992 المحدد لقائمة المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

وقد حددت مهام المحافظ العقاري من خلال أحكام الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 12/11/1975 والمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

خول المشرع الجزائري للمحافظ العقاري العديد من السلطات، إن تلك المهام والسلطات قد تؤدي بالمحافظ العقاري الى وقوعه في أخطاء تضر بالغير، قد تكون أخطاء شخصية تترتب عنها مسؤولية شخصية وقد تكون مرفقية تترتب المسؤولية الإدارية، وقد تكون أخطاء جسيمة. يحق للدولة فيها الرجوع على المحافظ.

فالمسؤولية الإدارية يترتب عنها دعوى التعويض أو دعوى التعويض أما المدنية فيترتب عنها دعوى المسؤولية التقصيرية أما الجزائية فيترتب عنها دعوى عمومية أو دعوى مدنية تبعية أما التأديبية فيترتب عنها توقيع الجزاءات التأديبية.

شرح الكلمات المفتاحية:

المفهوم اللغوي:

المحافظ العقاري: تسمية مركبة من المحافظ والعقاري

المحافظ: المحافظ ذوو الآنفة، الذأب عن المحارم، موظف إداري فوق القائم مقام، من يحافظ على قيم الأشياء من تقاليد ونحوها<sup>1</sup>.

عقاري: أصلها كلمة عقار وقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني على انه: "كل شيء مستقر في مكانه وغير قابل للنقل من مكان لمكان بدون تلف وكل عدا ذلك فهو منقول"

الدفتر العقاري: سند مثبت للملكية العقارية أو هو الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار، يستمد روحه من وثائق المسح، ينشأ استنادا على البطاقات العقارية، يسلمه المحافظ العقاري للمالك إثباتا لحقوقه، ويعد السند الوحيد المثبت للملكية وبالتالي فهو يمثل الحالة المدنية الصحيحة للملكية<sup>2</sup>.

الدفتر العقاري هو سند إداري يسلم لأصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري كما هو منصوص عليه في الفقرة الأولى من المادة 46 من المرسوم 76 / 63 المتضمن تأسيس السجل العقاري: " يسلم الدفتر العقاري إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية "، ولقد حدد قرار وزير المالية المؤرخ في: 1977/05/27 النموذج الخاص به<sup>3</sup>.

سند الملكية المسلم في إطار التحقيق العقاري:

هو سند ملكية يسلم بعد إجراء تحقيق عقاري طبقا للقانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007، لكل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه أو بواسطة شخص آخر، يمكن أن يطلب بصفة فردية أو جماعية وفقا لشروط معينة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> محمد الباشا، الكافي، معجم عربي حديث، شركة المطبوعات للتوزيع والنشر، طبعة الثانية، ص 898.

<sup>2</sup> ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الرويبة، الجزائر، ص 125.

<sup>3</sup> احمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مقال منشور في مجلة الواحات، المطبعة العربية، المركز الجامعي غرداية، الجزائر، ديسمبر 2009، ص 230.

<sup>4</sup> المادة 04 فقرة الأولى من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

**RESUME :**

Le conservateur foncier dirige la conservation foncière ou on l'appelle dans quelque législation étrangère secrétaire du livret foncier.

Celui-ci est un fonctionnaire public occupant un poste administratif.

Son devoir est de diriger un corps public de nature administrative nommée conservation foncière.

Le conservateur foncier est nommé à son poste par ordre du ministère des finances suivant des conditions générales citées dans la loi principale de la fonction publique cependant il existe des conditions générales citées dans la loi principale de la fonction publique cependant il existe des conditions spécifique dictées par le décret 116/92 daté le 14/06/1992 qui précise la liste des hante postes dans les services extérieurs des domaines et de la conservation foncière.

La fonction des conservateurs fonciers ont été précisé par l'ordre 75/74 concerne la création générale et fondation du livet foncier daté le 12/11/1975 et le décret n° 63/76 daté du 25/03/1976 concernant la fondation du livret foncier.

Afin de poursuivre ses fonctions, Législateurs algérien a donné au conservateur foncier plusieurs responsabilités, Cette fonction et ces responsabilités peuvent le faire tomber dans des fautes nuisant aux autres, Elles peuvent être des fautes personnelles, Laminés, Ou graves.

Ces fautes provoquent des responsabilités peuvent être administratives, civiles, pénales ou disciplinaires.

En ce qui consterne la responsabilité administrative, elle suit la suppression ou le dédommagement. Et la pénale une préméditation public ou civique.

Enfin, la disciplinaire engendrent des intentions disciplinaire.

Comme il est permis à l'état d'intenter au conservateur foncier dans le cas où il commet des graves fautes.



# المقدمة



### المقدمة:

تعتبر الملكية العقارية من الدعائم التي يتركز عليها المجتمع في البناء الاقتصادي، نظرا للقيمة التي تحتلها في مجال المعاملات المدنية والتجارية، ولهذا السبب فهي تحظى بجانب من الحماية القانونية التي يوفرها تطبيق نظام الشهر العيني الذي يعتمد على محتوى السجل العقاري في شهر الحقوق العينية العقاري، ويتم تأسيس السجل العقاري بناء على النتائج المتحصل عليها من خلال إعداد عملية مسح الأراضي وما تستلزمه من إجراءات خاصة يتم بموجبها تحديد العقارات والملاك تحديدا ماديا وقانونيا.

وإذا كانت عملية مسح الأراضي تبدأ بمرحلة تحديد الملكيات وما يتبعها من جمع الوثائق والمعلومات الخاصة بها، فإنها تنتهي حتما بإعداد السجل العقاري للمنطقة التي خضعت لإجراء المسح، فيكون المرجع الأول لجميع التصرفات المنصبة على العقار مما يؤدي إلى اعتبار جميع البيانات الواردة فيه صورة عاكسة للحقيقة في كون صاحب الحق المشهر مالكا فعلا للعقار الذي يصبح في مأمن من الاستيلاء أو وضع اليد عليه، وفي هذا الصدد يعتبر الدفتر العقاري المسلم له - بعد استكمال إجراءات مسح الأراضي - سنداً للملكية ووثيقة إلزامية لشهر الحقوق العينية العقارية، لذلك يعتبر الدفتر العقاري وثيقة كاملة ومضبوطة تبين الوضعية القانونية للعقار وتكتب على جميع البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري فهو أداة ائتمان جد مضمونة لصاحب العقار المعني.

ولقد أوكلت مهمة مسك السجل العقاري وشهر العقود إلى **المحافظ العقاري** وذلك طبقاً للمادة 03 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup>، فهو يتولى مهمة تسيير المحافظة العقارية، كما أنه يُعد المسؤول الأول في عملية الحفظ العقاري، كما يكلف بالعمليات الخاصة بأساس حقوق التسجيل ورسم الإشهار العقاري للعقود محلاً لإشهار في السجل العقاري وبذلك فهو يقوم بمهمة جبائية حسب المادة 26 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 11/12/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976.

<sup>2</sup> الأمر 74/75 المؤرخ في 11/12/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 92 المؤرخة في 18/11/1975.

## المقدمة

يعتبر المحافظ العقاري موظف إداري تابع لوزارة المالية، لا يتمتع بأي اختصاص قضائي، إنما يجوز له بمقتضى أحكام المادة 22 من الأمر السابق الذكر أن يتحقق في هوية وأهلية الأطراف، وعلى مدى صحة الوثائق المطلوبة قصد إتمام عملية الشهر ما يجوز له بمقتضى أحكام المادة 105 من المرسوم 63/76 السابق الذكر أن يتحقق بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة ويكشف أن موضوع أو سبب العقد الظاهر غير مشروع أو مناف للأخلاق والآداب أو مخالف للنظام العام.

من خلال ما تقدم من عناصر يتبين أن مهنة المحافظ العقاري حافلة بالأخطار والمشاكل نظرا لتشعب مهامه ودقتها، حيث تجعل منه مشهرا للعقود ومسيرا إداريا، ومسؤولا عن حماية حقوق الأفراد وأموالهم في نفس الوقت، وبذلك فهو يعد أكثر المهنيين المعرضين للأخطاء وأكثرهم تحملا للمسؤولية فهو مطالب أكثر من غيره باليقظة وروح المسؤولية والدقة لتفادي كل ما من شأنه الإساءة إلى سمعته المهنية، من أجل ذلك منح له المشرع السلطة الكاملة في رفض إيداع أو إجراء كل وثيقة لم تراعى فيها الشروط القانونية الواجب توافرها، غير أنه في مقابل ذلك وخوفا من تعسف المحافظ العقاري في استعمال هذه السلطات، منح للمتضررين الحق في الطعن ضد قرارات المحافظ العقاري والأخطاء التي يرتكبها، وهذا من أجل ضمان قدر من الحماية التامة للمعاملات العقارية.

حيث كانت الدوافع المؤدية لاختيار الموضوع فهي:

الدافع الذاتي: هو تدعيم الجانب المعرفي بالنسبة لمنصب المحافظ العقاري خصوصا انه يتعلق بتخصصنا المدروس وهو القانون العقاري.

الدافع الموضوعي: هو الغموض الذي يشوب طبيعة منصب المحافظ العقاري، بالرغم من الأهمية البالغة له، الا انه يبقى غير معروف لدى الكثيرين.

وتكمن أهمية هذه الدراسة المتمثلة في التعرف وبشكل خاص على مسؤولية المحافظ العقاري وأنواعها وأيضا الآثار المترتبة عنها وتمكين المحافظين العقاريين في حد ذاتهم من معرفة المسؤولية التي يخضعون لها والآثار المترتبة عنها.

أما أهداف دراسة هذا الموضوع فكانت:

أ- محاولة توضيح دور المحافظ العقاري ومعرفة مدى نجاحه ومدى فعالية القرارات التي يصدرها وإعطاء صورة واضحة ودقيقة عن الأخطاء التي يرتكبها.

## المقدمة

ب- التعرف على مدى حجم مسؤولية المحافظ العقاري والمشاكل المتعلقة بأداء وإبراز العقوبات التي قد تسلط عليه جراء مسؤوليته عن الاخطاء المرتكبة أثناء تأديته مهامه.

ج- كما تبرز لنا أهمية الموضوع في أن البعض يظن بأن المحافظ العقاري ولما له من صلاحيات واسعة في مجال الشهر قد يطغى في استعمال هذه السلطة، ولكن إمكانية قيام مسؤوليته القانونية وبالتالي المتابعة قانوناً، يضيفي طابعا من المصدقية والثقة على دوره كأمين على السجل العقاري.

وبخصوص الدراسات السابقة حول هذا الموضوع فهي قليلة جدا تكاد تنعدم باستثناء البعض منها مثل مؤلف الأستاذ طاهر بريك.

بن خضرة زهيرة مذكرة ماجستير

وكأي بحث علمي اعترضتني بعض الصعوبات والعراقيل أذكر أهمها:

- أ- صعوبة التوفيق بين ممارستي وظيفتي وبين البحث والإعداد لهذه الدراسة.
- ب- ضيق الوقت بحيث أني أنجزت هذه الدراسة في وقت قياسي جدا.
- ج- اتساع الموضوع ووجود العديد من النصوص القانونية الخاصة بمجال الدراسة مبعثرة.
- د- قلة وجود الدراسات المتخصصة في هذا الموضوع.

لذلك نقوم بطرح الإشكاليات التالية:

ما مدى تناسق منصب المحافظ العقاري والصلاحيات الممنوحة له؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية الأساسية التساؤلات التالية:

من هو المحافظ العقاري وما الطبيعة الخاصة لمنصبه؟

ماهي مهام وسلطات المحافظ العقاري خصوصا في مجال تحرير وتسليم الدفتر العقاري وسند الملكية؟

ماهي المسؤولية التي يتحملها المحافظ العقاري؟

ماهي الآثار المترتبة عن مسؤولية المحافظ العقاري؟

نجيب عن هاته الإشكالية بالاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي لتحديد مفهوم منصب المحافظ العقاري

وطبيعته وكذا المهام والسلطات الموكلة اليه بالإضافة الى مسؤوليته.

وتحليل النصوص القانونية التي اقرها المشرع الجزائري لتنظيم وظيفة المحافظ العقاري.

للإجابة عن التساؤلات والاشكالية السابقة اعتمدت على الخطة التالية:

قسمت دراسة الموضوع إلى فصلين:

## المقدمة

---

-الفصل الأول تناولت فيه أحكام مسؤولية المحافظ العقاري، وقسمته إلى مبحثين، تناولت في المبحث الأول مفهوم منصب المحافظ العقاري، أما المبحث الثاني تناولت فيه أساس قيام مسؤولية المحافظ العقاري وذلك بالتعرض أولاً إلى النصوص القانونية المتعلقة بمسؤولية المحافظ في القانون المدني وفي المطلب الثاني تعرضت للمسؤولية وفقاً للقانون الأساسي للتوظيف العامة والمطلب الثالث مسؤوليته في إطار الأمر 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12.

-وكان نصيب آثار مسؤولية المحافظ العقاري الفصل الثاني، وقسمته بدوره إلى مبحثين:

تناولت في المبحث الأول آثار مسؤولية المحافظ الإدارية والتأديبية، ووضحت الأساس القانوني لكل من المسؤوليتين أما المطلب الثالث تطرقت فيه إلى موضوعي دعوى الرجوع وإجراءاتها. وفي المبحث الثاني الآثار المترتبة عن المسؤوليتين المدنية والجزائية للمحافظ العقاري.

الخطة

مقدمة

الفصل الأول: أحكام المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

المبحث الأول: مفهوم وظيفة المحافظ العقاري

المطلب الأول: التعريف بمنصب المحافظ العقاري

الفرع الأول: تعريف منصب المحافظ العقاري

الفرع الثاني: الطبيعة الخاصة لمهنة المحافظ العقاري

الفرع الثالث: دوره في إعداد وتسليم سند الملكية في إطار القانون 02/07 في إطار التحقيق العقاري

المطلب الثاني: المهام الموكلة للمحافظ العقاري

الفرع الأول: مهام المحافظ العقاري بعد عملية المسح

الفرع الثاني: دور المحافظ العقاري أثناء عملية المسح

المطلب الثالث: أنواع مسؤولية المحافظ العقاري

الفرع الأول: مسؤولية الدولة عن أعمال المحافظ العقاري

الفرع الثاني: المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري

المطلب الثالث: الطبيعة القانونية لمسؤولية المحافظ العقاري

المبحث الثاني: الأساس القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري

المطلب الأول: مسؤولية المحافظ العقاري في إطار القانون المدني

المطلب الثاني: مسؤولية المحافظ في إطار قانون الوظيفة العمومية

المطلب الثالث: مسؤولية المحافظ في إطار الامر 74/75، المؤرخ في: 12/11/1975

الفصل الثاني: الآثار الناتجة عن قيام مسؤولية المحافظ العقاري

المبحث الأول: الآثار المترتبة عن المسؤولية الإدارية والتأديبية

المطلب الأول: الآثار المترتبة عن المسؤولية الإدارية

المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن المسؤولية التأديبية

المطلب الثالث: دعوى الرجوع

المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن المسؤوليتين المدنية والجزائية للمحافظ العقاري

المطلب الأول: الآثار المترتبة عن المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري

الخاتمة

# الفصل الأول:

أحكام المسؤولية القانونية  
للمحافظ العقاري

### الفصل الأول: أحكام المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

طبقا للمادة 20 من مادة الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمواد من 1 إلى 7 من المرسوم رقم 65/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري يتضح لنا أن مهمة تسيير المحافظة العقارية أوكلت للمحافظ العقاري باعتباره المسؤول الأول في عملية حفظ الوثائق العقارية، إلا انه يشترط في ذلك أن تثبت له هذه الصفة، وتحقق في شخصه كل الشروط القانونية التي اشترطها، المرسوم التنفيذي 196.92 المحدد لقائمة الشروط والقبول في تعيين المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها، وتصنيفها، وهذا راجع لخصوصية هذا المنصب وتعدد المهام المسندة اليه.

قسمنا هذا الفصل الى مبحثين اساسيين، نتناول في المبحث الأول مفهوم وظيفة المحافظ العقاري، أما المبحث الثاني فقد خصصناه لدراسة الأساس القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري.

## المبحث الأول: مفهوم وظيفة المحافظ العقاري

لتحديد ماهية وظيفة المحافظ العقاري نتطرق الى تعريف منصب المحافظ العقاري وذلك في المطلب الاول، اما

المطلب الثاني فنتكلم فيه عن أنواع مسؤولية المحافظ العقاري

### المطلب الأول: التعريف بمنصب المحافظ العقاري

تنص المادة الاولى من المرسوم 76. 63 المتعلق بالسجل العقاري<sup>1</sup>، على انه: اعدت لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون املاك الدولة والشؤون العقارية محافظة العقارية يسيرها محافظ عقاري.

من خلال هذا النص يتضح ان مهمة التسيير المحافظة العقارية اسندت الى المحافظ العقاري غير ان مهام المحافظ العقاري نجدها في اغلب الدول كألمانيا: سويسرا تحولت الى أحد القضاة وبالتالي لا تتسم بالطابع الاداري وهذا يدفعنا الى البحث حول طبيعة المهام الموكلة للمحافظ العقاري في الجزائر، وهل هي ذات طابع قضائي ام اداري<sup>2</sup>؟ للإجابة على هذا التساؤل قسمنا المطلب الى الفرع الاول: تعريف منصب المحافظ. والفرع الثاني: الطبيعة الخاصة لمنصب المحافظ العقاري.

### الفرع الاول: تعريف منصب المحافظ العقاري

**المحافظ العقاري هو:** الشخص الذي كلف بإدارة هيئة الشهر العقاري في الجزائر والذي لا يتحلى بصفة القاضي المحافظ العقاري موظف عمومي يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية يخضع الى قانون الوظيف العمومي تربطه بالدولة علاقة لائحية تنظيمية، مكلفة بتسيير هيئة عمومية ذات طابع اداري، يتولى اساسا بتأسيس السجل العقاري ومسكه<sup>3</sup>، كما تشير اليه المادة 11<sup>4</sup> من الامر رقم 74/75 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

هذه المادة تؤكد ان المحافظ العقاري ليس قاضيا ونما موظفا عام يعمل تحت وصاية وزير المالية كما يفهم من خلال نص المادة 4 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976<sup>5</sup>، يتم تعيينه بموجب قرار من وزير المالية<sup>6</sup>، هذا

<sup>1</sup> المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية الجزائرية، رقم 30، صادرة بتاريخ 13 افريل 1976.

<sup>2</sup> ميساوي حنان، المحافظ العقاري ودوره في حماية الملكية العقارية، مجلة دراسات قانونية، العدد 18، أوت 2013، ص30.

<sup>3</sup> مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2003، الجزائر، ص 56 و 57.

<sup>4</sup> الامر 74 /75

<sup>5</sup> المرسوم 63/76 السابق الذكر.

<sup>6</sup> ريم مراحي، المرجع السابق، ص96.



على غرار نظيره المشرع الفرنسي<sup>1</sup>، بحيث تبدو واضحة سيطرة التشريع والقضاء الفرنسيين على العقلية القانونية الوطنية في هذا المجال<sup>2</sup>.

- يعرف الموظف العام على انه كل شخص يعهد اليه عمل دائم في خدمة مرفق عام تديره الدولة او أحد اشخاص القانون العام، اذ يتطلب توافر عنصرين: الوظيفة الدائمة والخدمة في مرفق اداري عام<sup>3</sup>.

اما المشرع الجزائري فلم يعرف الموظف العام حدد بموجب المادة الاولى من الامر 133/66 المؤرخ في يوليو 1966 الاشخاص الذين يحوزه بهذه الصفة وهم كما يلي: يعتبر الاشخاص المعينين في وظيفة دائمة الذين رسموا في درجة التسلسل في الادارات المركزية التابعة للدولة والمصالح الخارجية التابعة لهذه الادارات. والجماعات المحلية وكذا المؤسسات والهيآت العمومية حسب كيفية تحدد بمرسوم<sup>4</sup>.

اما عن الشروط الواجب توافرها فيه، فيفترض ان تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في قانون الوظيفة العامة. اصلا. طالما ان الأمر 133/66 المؤرخ في 1966/06/02،<sup>5</sup> الذي يحدد قائمة الشروط التعيين والقبول في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

ويجب ان يكون لدى القدرة على تحمل المسؤولية نظرا لخطورة وحساسية هذا المنصب<sup>6</sup>، كما اضافت المادة الخامسة من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>7</sup> شرطا خاصة بأداء اليمين اما م المجلس القضائي المختص اقليميا<sup>8</sup>.

<sup>1</sup> جقبوب محفوظ، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2012/2013، ص 58.

<sup>2</sup> بن خضرة زهيرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2009، ص 9.

<sup>3</sup> نوفان العقيل العجارمة، سلطة تأديب الموظف العام، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2007/1428، ص 21.

<sup>4</sup> مجيد خلفوني، المرجع نفسه، ص 57.

<sup>5</sup> الأمر 133/66، المؤرخ في 1966/06/02، المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية رقم 46 المعدل والمتمم.

<sup>6</sup> حنان ميساوي، المرجع السابق، ص 32.

<sup>7</sup> المرسوم 63/76 المرجع السابق.

<sup>8</sup> حنان ميساوي، المرجع نفسه، ص 32.

الفرع الثاني: الطبيعة الخاصة لمهنة المحافظ العقاري

المحافظ العقاري موظف من طبيعة خاصة، ذلك أن المشرع حول له صلاحيات واسعة وهامة في مجال التحري وتفحص الوثائق المقدمة اليه من اجل اخضاعها الى عملية الاشهار العقاري<sup>1</sup>، فهي تقترب من تلك المخولة للقاضي على الرغم من اعتبار موظفا عاما وحيث الاصل وليس قاضيا<sup>2</sup>.

ان سيطرة التشريع والفقهاء والقضاء الفرنسي على العقلية القانونية الوطنية تبدو واضحة في هذا المجال. ذلك ان تسيير المحافظات العقارية عندنا مماثل بنظيرتها في فرنسا، ويتولاها موظفا خاضع لقانون الوظيف العمومي<sup>3</sup>. ولا تقتصر هذه الرقابة على التحقق من هوية الاطراف اصحاب العقود واهليتهم ضمانا لدقة البطاقات العقارية، بل تتعداها الى رقابة مدى مشروعية العقود الواردة على العقار شكلا وضمونا وكذا عدم مخالفتها للنظام العام والآداب العامة<sup>4</sup>.

كذلك أعطيت له بعض الصلاحيات في مجال الحسابات، اذ يعتبر محاسباً لأنه يناط به تحصيل مستحقات الخزينة العمومية المتمثلة في نسبة من الرسوم الواجبة على كل تصرف يصدره<sup>5</sup>.

أولاً: شروط التعيين

اضافة الى الشروط العامة المنصوص عليها في القانون الاساسي العام للوظيفة العمومية المعدل والمتمم والتي يجب توافرها في أي موظف، هناك شروط خاصة بوظيفة المحافظ العقاري<sup>6</sup>، تعتبر وظيفة عليا طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 92/ 116 المؤرخ في 14-03-1992 حسب المادة 02 من ذات المرسوم اذ تعتبر منصب المحافظ العقاري اعلى منصب في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

يعين المحافظون العقاريين كما يلي:

1- من بين المفتشين المتصرفين الاداريين المرسمين الذين مارسوا الخدمة في الادارة 05 سنوات على الاقل.

2- من بين المفتشين المرسمين الذين مارسوا خدمة في الإدارة 05 سنوات على الاقل.

<sup>1</sup> مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 60.

<sup>2</sup> حنان ميساوي، المرجع نفسه، ص 32.

<sup>3</sup> بن خضرة زهيرة، المرجع السابق، ص 9.

<sup>4</sup> المادة 105 من المرسوم 63/76 المرجع السابق.

<sup>5</sup> مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 62.

<sup>6</sup> ريم مراحي، المرجع السابق، ص 95.

3- بالرجوع الى الشروط الخاصة التي نص عليها المرسوم 92-116 السابق الذكر يتبين ان منصب المحافظ العقاري منصب حساس يتطلب أشخاص ذوي كفاءة عالية وخبرة في المجال العقاري، لذا كان المشروع حريصا، فركز على ان يكون المترشح لمنصب محافظ عقاري من رتبة مفتش رئيسي او متصرف اداري او من بين المفتشين المرسمين، كما اشترط الخبرة وهي خمس سنوات على الاقل في مصالح الحفظ العقاري او أملاك الدولة<sup>1</sup>، إضافة الى ذلك أوجب على المحافظين العقاريين تأدية اليمين وذلك من اجل القيام بالمهام التي انيطت بهم بكل اخلاص و يقين<sup>2</sup>.

#### أ/ الشروط العامة للتوظيف:

- 1- ان يكون جزائري الجنسية المادة 25 من الامر 66 / 133.
- 2- ان يكون متمتع بالحقوق المدنية وحسن السيرة والخلق المادة 31 مرسوم 85 / 59.
- 3- ان يكون في وضعية قانونية تجاه الخدمة الوطنية المادة 78 من الامر 03/06.
- 4- توافر السن والقدرة البدنية والذهنية والمؤهلات المطلوبة للالتحاق بالوظيفية المراد الالتحاق بها المادة 38 من المرسوم 59 / 85 المادة 79 الأمر 03 / 06.

#### ب/ انتهاء مهام المحافظ العقاري:

باعتباره موظفا عموميا فان انتهاء الخدمة التامة الذي تؤدي الى فقدان صفة الموظف ينتج عما يلي:

- 1- فقدان الجنسية الجزائرية او التجريد منها.
- 2- فقدان الحقوق المدنية
- 3- الاستقالة المقبولة بصفة قانونية.
- 4- العزل او التسريح.
- 5- الاحالة على التقاعد أو الوفاة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2013، ص 22.

<sup>2</sup> رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الطبعة 1، البلدة، 2001، ص 90.

<sup>3</sup> مولاي عمار سعيد، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة غرداية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص القانون الإداري، 2013/2014، ص 22.

ثانيا: حقوق وواجبات المحافظ:

على الرغم من الخصائص التي تميز وظيفة المحافظ العقاري على باقي الوظائف الا انه يتمتع بحقوق وتلقى على عاتقه واجبات كسائر الموظفين سواء في حياته الإدارية او حياته الشخصية كي يتمكن من القيام بالمهام الموكلة اليه على أحسن وجه<sup>1</sup>.

تظهر هذه الحماية في الحقوق (فرع 1) وكذا الواجبات (فرع 2)

1/ حقوق المحافظ العقاري:

- 1- الحق في المرتب والتعويضات المالية.
- 2- الحق في الترقية والتكوين.
- 3- الحق في الاجازات.
- 4- الحق في الحماية.
- 5- الحق في التقاعد.
- 6- الحق في الاستفادة في الخدمات الاجتماعية.
- 7- الحق في الاضراب.

2/ واجبات المحافظ العقاري

- 1- احترام مواعيد العمل.
- 2- قيام المحافظ بعمله الشخصي الا في حالة التفويض او الانابة او الحلول.
- 3- المحافظة على السر المهني.
- 4- التزامه بالطاعة واحترام الرؤساء.
- 5- التزامه بالولاء للدولة.
- 6- الالتزام بالنزاهة والحياد.
- 7- الالتزام بالحفاظ على ممتلكات الإدارة وحماية الوثائق الادارية.
- 8- عدم ممارسة نشاط خاص مريح.
- 9- واجب على التحفظ وعدم المساس بسمعة الادارة عند الادلاء بآرائه السياسية.

<sup>1</sup>حنان ميساوي، المرجع السابق، ص 33 و مابعدهما.

10- الالتزام بعدم استعمال الاموال والوسائل العمومية في غير الأغراض المخصصة لها<sup>1</sup>.

ثالثا: مهام المحافظ العقاري:

يقوم المحافظ العقاري بعدة مهام تتجل أساسا في مسكه السجل العقاري واعدت ذلك المادة 03 من المرسوم

63/76<sup>2</sup> مهامه على وجه الخصوص في:

- 1- إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كامله.
- 2- إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية العينية الأخرى.
- 3- فحص العقود ومختلف الوثائق الخاصة للشهر.
- 4- التأشير على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار.
- 5- الحفاظ على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعملة الشهر.
- 6- تقديم المعلومات اللازمة للجمهور عند طلبها<sup>3</sup>.

وفي حالة وقوع مانع له يحول دون مباشرة المحافظ العقاري لمهامه<sup>4</sup>، ينوب على المحافظ العقاري أحد رؤساء مكاتب المحافظة العقارية، أو إلى أحد المحافظين العقاريين وذلك في إطار الاختصاص الإقليمي لمديرية الحفظ العقاري باعتبارها الجهة الإدارية المشرفة على المحافظات العقارية<sup>5</sup>.

وينبغي التأكيد على أن بعض المهام المتقدمة تتطلب الاستعانة والتنسيق المستمر مع مصالح المسح، إذ العلاقة بين الجهتين علاقة تكامل وصولا للهدف المبتغى وهو تأسيس السجل العقاري العيني وضبطه وتحيينه<sup>6</sup>. بالإضافة إلى ذلك للمحافظ العقاري مهام أخرى، فهو يقوم بتقييم العقارات المسموحة في السجل العقاري مباشرة بعد استلامه وثائق المسح الأراضي، وإذا تبين له عدم مطابقتها مع البطاقات العقارية المستمرة على مستوى مصالحه، يقوم فوراً بإبلاغ مصالح المسح بذلك قصد اتخاذ إجراءات التسوية في أقرب الآجال ودوره في تقييم

<sup>1</sup> بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 26.

<sup>2</sup> المرسوم 63/76 المرجع السابق.

<sup>3</sup> رمول خالد، المرجع السابق، ص 91.

<sup>4</sup> المادة 06 من المرسوم التنفيذي 63 /76 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

<sup>5</sup> التعليم 06025 المؤرخة في 1995/12/10 تؤكد ان النيابة في المحافظات العقارية تسلم الى المحافظين التابعين لنفس المديرية الولائية وذلك بناءا على قرار من مدير الحفظ العقاري.

<sup>6</sup> جقبوب محفوظ، المرجع السابق، ص 60.

الاعتراضات، كذلك هو مكلف بإعداد الدفتر العقاري وتسليمه عند الانتهاء من عملية المسح لأصحابه تحصيل الرسوم والحقوق المتعلقة بالشهر العقاري فهو يعتبر بهذه الصفة محاسب<sup>1</sup>.

قد يصدر المحافظ العقاري أثناء ممارسته للمهام الموكلة له قرارات برفض الإيداع أو الإجراء وتبليغ القرار للمعني<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث: دوره في إعداد وتسليم سند الملكية في إطار القانون 02/07 في إطار التحقيق العقاري

يقوم المحافظ العقاري بإشهار الدعوى في حالة نزاع، وعدم صلح وذلك بتأشير على البطاقات وإذا لم تتم المنازعة محضر نهائي مدير الحفظ العقاري الذي يرسله الى المحافظ قصد التنفيذ يقوم المحافظ بموجب الترتب إشهار الحقوق والناجمة عن التحقيق العقاري. يعد المحافظ على إثر شهر مقرر التقييم سند الملكية وجبا وثقا للنموذج محقة. يرسل لمدير الحفظ العقاري الولائي الذي يتولى تسليمه لصاحب طلب التحقيق<sup>3</sup>.

### أولاً: سلطات المحافظ العقاري:

إن المحافظ العقاري له علاقة بكل القوانين والتنظيمات المتعلقة بالحفظ، ذلك أنه ليس فقط مشهرا للعقود أو المحررات الأخرى، بل يجب ان يكون متحقق كذلك من صحة التصرفات والمعلومات المتضمنة في الوثيقة المودعة، ولذلك منحه المشرع سلطة طلب تصحيح الوثائق غير الكاملة مع تقديم النصيحة وتقريب وجهات النظر للأطراف، بإبرام الصلح فيما بينهم، كل ذلك من اجل تأمين المعاملات العقارية وحماية حقوق الأشخاص<sup>4</sup>. وعليه قسمنا المطلب الى فرعين هما: مصالحة الأطراف الفرع الأول، رفض الايداع الفرع الثاني ورفض الأجراء في الفرع الثالث.

### أ/ مصالحة الأطراف

يحدث اثناء التقييم المؤقت المنصوص عليه بالمادتين 13 و 14 من المرسوم 63/76 السابق الذكر. العديد من الاحتجاجات والاعتراضات، فيكون الاحتجاج إما عن طريق رسالة موصى عليها من المحافظ العقاري والى الطرف

<sup>1</sup> سبق شرحه في الطبيعة الخاصة لمنصب المحافظ العقاري

انظر ريم مراحي، المرجع السابق، ص 96 وما يليها.

<sup>2</sup> بن خضرة زهيرة، المرجع السابق، ص 14.

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثالثة، دار هومة، 2015، ص 155 وما يليها.

<sup>4</sup> رمول خالد، المرجع السابق، ص 99.

الخصم او عن طريق قيد هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض<sup>1</sup>، لذا نجد المروع الجزائري منح المحافظ العقاري سلطتها مصالحة الاطراف وتحرير محضر عن المصالحة الى ان اجراء المصالحة هذا لا يتوفر شرطين هما:

- يجب ان تتعلق الاحتجاجات بالترقيعات المؤقتة فقط.

- لا بد من تسجيل الاحتجاجات خلال الآجال المنصوص عليها بالمادتين 13 و14 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، وهو ما اشارت اليه التعليم رقم 10 كما يلتزم بعدم الضغط على ارادة الطرفين المختصين<sup>2</sup>.

في حالة الصلح يحجر محضر بذلك ويتسم بالقوة الثبوتية، ويكون له حجة على الجميع، اما إذا فشلت محاولة الصلح يحجر محضر عدم مصالحة يبلغه المحافظ العقاري الى المعنين بالأمر، ويبقى بيد المحتج او المفترض مهلة 06 أشهر تسري ابتداء من تاريخ تبليغه برفض اعتراضه، لرفع دعوى قضائية امام الجهة المختصة، الذي يقع بدائرة اختصاصها موقع العقار مع وجوب شهر الدعوى<sup>3</sup>.

#### ب/ رفض الايداع

نتطرق الى الايداع القانوني ثم رفض الايداع.

#### 1- الإيداع القانوني للسندات:

تودع الوثائق الخاضعة للشهر العقاري، بقسم الايداع وعمليات المحاسبة على مستوى المحافظة العقارية، يقيد يوم بيوم الوثائق المودعة قصد إجراء الشهر حسب ترتيبها<sup>4</sup>، يراعى في عملية الايداع الآجال المحدد لذلك<sup>5</sup>، كما يقوم بعملية الايداع الاشخاص الذين تثبت لهم صفة تحديد الوثائق والعقود الرسمية مثل الموثقين أو المصالح الإدارية وكتاب الضبط، ومع ان مراعاة ان الايداع قد تم لدى المحافظة العقارية المختصة اقليميا<sup>6</sup>.

- يقوم المحافظ العقاري بمراقبة وفحص هذه الوثائق والمحركات، فاذا كانت مطابقة للنصوص القانونية المعمول

بها فإنه يقوم بقبول بإيداعها<sup>7</sup>، وبعدها تأتي مرحلة الفحص الدقيق من اجل الإشهار.

<sup>1</sup> زروقي ليلي وحدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، طبعة جديدة، 2015، الجزائر، ص 51.

<sup>2</sup> مولاي عمار سعيد، المرجع السابق، ص 27.

<sup>3</sup> مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 112 و ما يليها.

<sup>4</sup> مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 120.

<sup>5</sup> المادة 90 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.

<sup>6</sup> رمول خالد، المرجع السابق، ص 101 وما يليها.

<sup>7</sup> شرف الدين دباي، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة بسكرة، قسم الحقوق والعلوم السياسية، القانون الإداري، 2014/2015، ص 24.

فالمحافظ العقاري ملزم بتنفيذ اجراء الاشهار إذا استوفت الوثائق المودعة لشروط تنفيذه حيث يقوم بمراقبة المحرر مراقبة دقيقة، ليتأكد من استيفاء العقد لمبدأ الشهر المسبق وقاعدة الرسمية كما القواعد المتعلقة بالهوية وتعيين العقارات، أي أن يتأكد المحافظ العقاري من سلامة العقد شكلا ومضمونا<sup>1</sup>، بل يتعدى ذلك الى مراقبة مدى شرعية التصرفات الواردة على العقارات، وعدم معارضتها للنظام والآداب العامة.

- اما اكتشاف المحافظ العقاري عيوب او نقائص ضمن الوثائق المودعة عند التفحص الاولي لها فيجب عليه رفض الایداع.

## 2- حالة رفض الایداع:

يقرر المحافظ العقاري رفض الإيداع، إذا تبين له وجود خلل في الشرط الشخصي للأطراف كذلك ثمة أسباب تدفع بالمحافظ العقاري الى رفض إيداع المحرر منها: غياب احدى الوثائق او البيانات المطلوبة في الوثائق المودعة أو كذلك وجود نقص او خلل في تعيين الأطراف أو العقارات في المحرر المودع وهذا ما تضمنه أحكام المادة 106 من المرسوم 63/76<sup>2</sup> ويمكن حصدها فيما يلي:

- في حالة عدم تقديم الدفتر العقاري او مستخرج مسح الاراضي إذا تعلق الامر بعقارات واقعة في منطقة ممسوحة.
- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعلى الشرط الشخصي مخالف للشروط والكيفيات السابقة الذكر.
- عند عدم تقديم اي وثيقة تكون واجبة التسليم للمحافظ العقاري لأجل قبول الإيداع.
- إذا كان تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم 63/76.
- عندما تكون الجداول المتعلقة بالرهون والامتيازات العقارية لا تحتوي على أي من بيانات المطلوبة أو عندما تكون غير محددة على الاستثمارات المقدمة من طرف الادارة.

<sup>1</sup> طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية العقارية، مذكرة ماستر، جامعة بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، القانون الإداري، 2014/2013، ص73.

<sup>2</sup> موسى علبان، مداخلة بعنوان مهنة المحافظ العقاري، الملتقى الوطني الرابع: الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية في الجزائر يومي 27 و 28 افريل، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2011، ص 10.



- عندما تظهر الصورة الرسمية او النسخة المودعة بأن العقد الذي قدم للإشهار غير صحيح من حيث الشكل من خلال هذا التعداد يظهر أن المشرع الجزائري لم يأخذ بعين الاعتبار بعض الحالات التي يمكن ان تكون كذلك سببا في رفض الايداع ومنها:
- أ/ صورة قانون جديد ما بين فترة ايداع الوثيقة وفترة دراستها يمنع التصرف الذي تنطوي عليه الوثيقة موضوع الإيداع، وهي الحالة التي اوردها المشرع فرنسي والمصري ضمن حالات رفض الإيداع<sup>1</sup>.
- ب/ كذلك توجد حالات أخرى نصت عليها المادة 353 من قانون التسجيل وهي:
- حالة غياب التصريح التقييمي للعقار، بمعنى عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملة.
- عدم الدفع المسبق لرسم الاشهار من طرف ملتزم الإيداع<sup>2</sup>.

### 3/ كيفية رفض الإيداع:

- عندما يقرر المحافظ العقاري رفض الايداع وقبل تبليغه لقراره للمودع يبحث فيما إذا كانت هنالك اسباب اخرى للرفض وذلك عن طريق فحص العقود والوثائق المودعة وحصر كل الاخطاء والنقائص الموجودة فيها وهذا قصد القيام بعملية التسوية مرة واحدة وتفادي رفض الاجراءات مرات أخرى<sup>3</sup>.
- اما عن كيفية رفض الإيداع فلا بد ان يكون بواسطة رسالة مكتوبة توجه لمودعي العقود او المحررات، يحدد بموجبها تاريخ الرفض، اسبابه، والنص القانوني الذي يبرره مع ضرورة توقيع المحافظ وشهادته بذلك، ويبلغ قرار الرفض الى الموقع على التصديق الذي يعتبر في نفس الوقت بمثابة تبليغ موجه للأطراف مباشرة<sup>4</sup>.
  - غير انه يرد استثناء على هذه القاعدة جاءت به المادة 106 من المرسوم 63/76 السابق الذكر بينت من خلاله الحالات التي يكون فيها رفض الايداع جزئيا وهي:
  - حالة نزع الملكية من اجل المنفعة العامة.
  - حالة المزادات والبيع المتميزة بموجب عقد واحد.
  - حالة ما إذا كانت الوثائق المودعة قصد اشهارها امتيازات او رهون<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 126 وما يليها.

<sup>2</sup> رمول خالد، المرجع السابق، ص 131.

<sup>3</sup> مولاي عمار سعيد، المرجع السابق، ص 29.

<sup>4</sup> توفيق منصور، منازعات قرارات المحافظ العقاري، مذرة الماستر، جامعة بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، القانون الإداري، 2015/2014، ص 21.

<sup>5</sup> رمول خالد، المرجع السابق، ص 132.

أ/ رفض الاجراء:

إذا كان رفض الايداع يتطلب يخص شاملا وسريعا فان رفض الاجراء يتطلب فحص كاملا ودقيقا ووقتا كافيا من اجل دراسة الوثائق التي تم قبول ايداعها تم اشهارها من قبل، وهذا لإزالة الشك والتأكد من مدى صحة هذه العقود والوثائق لان تنفيذ الاجراء تترتب عليها اثار والمحافظ العقاري بطبيعة الحال مسؤول عن الاخطاء والاضرار التي تلحق اصحاب الحقوق<sup>1</sup>.

ب/ أسباب رفض الاجراء:

اشارت اليها المادة 101 من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر وهي يتمثل في:

- عندما تكون الوثائق المودعة للأوراق المرفقة بما غير متوافقة.
- عندما تكون مراجع الاجراء السابق المطلوبة غير صحيحة، وذلك فيما يخص الجدولين الخاصين بتحديد قيد رهون والامتيازات فاذا كانت هذه الاخيرة غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر يتم رفض الاجراء حسب المادة 95 المرسوم من 63/76 السابق الذكر.
- عندما يكون تعيين الاطراف والعقارات، او الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 من المرسوم 63/76 السابق الذكر غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقات العقارية.
- عندما تكون صفة المتصرف او الحائز الاخير متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقات العقارية.
- عندما يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 من المرسوم 63/76 السابق الذكر يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف.
- عندما يكون موضوع العقد او المحرر المراد شهره غير مشروع او مخالف للنظام العام او مناف للأخلاق حسب المادة 105 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.
- عندما يظهر وقت التأشير على الاجراء بأن الايداع كان من الواجب رفض<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص52 وما يليها.

<sup>2</sup> الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 119 و ما يليها.

## المطلب الثاني: المهام الموكلة للمحافظ العقاري

لقد حدد المشرع المهام الموكلة للمحافظ العقاري على سبيل الحصر وذلك بموجب المادة الثالثة من المرسوم 63-76 باعتباره المسؤول الأول في عملية الحفظ العقاري وان لان في تعداده هذا لم يراع مراحل واجراءات الحفظ وعلى كل يمكن تحديد هذه المهام في النقاط التالية:

- يقوم المحافظ بإعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة.
- ينقذ الاجراءات الازمة لطلبات اشهار العقود.
- يفحص العقود ومختلف الوثائق الخاضعة للشهر
- يؤشر على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الاشهار.
- يحافظ على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعملية الشهر.
- يقدم المعلومات للجمهور عند طلبها.<sup>1</sup>
- يقوم المحافظ العقاري بالتنسيق مع رؤساء الاقسام المكونة للمحافظة العقارية المكلفة بتسيير المحافظة العقارية.
- اضافة الى مهام اخرى يقوم بها المحافظ العقاري اثناء عملية المسح العام انتهاء عملية المسح العام وبعد انتهائه وهذا ما سنعرضه في الفروع التالية:

### الفروع الأول: مهام المحافظ العقاري بعد عملية المسح

بعد ان تتم عملية المسح العام تبدأ عملية انشاء السجل العقاري فتعد ثلاث نسخ من وثائق المسح تودع نسخة بمقر البلدية المعنية بالمسح وتحفظ نسخة بمصلحة مسح الاراضي وتودع نسخة بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري حيث تشكل عملية الإيداع الاخيرة همزة وصل بين المصلحتين إدارة مسح الأراضي والمحافظة العقارية. وفي هذه المرحلة تبرز اهم المهام للمحافظ العقاري وهي:

1- مسك السجل العقاري

2- تسليم الوثائق التي تشهد بحقوق الملاك على العقارات الممسوحة (الدفتر العقاري، بشهادة التقييم

المؤقت)

<sup>1</sup>رمول خالد، المرجع السابق، ص 93.

- 3- تحديد محضر تسليم وثائق المسح يثبت من خلاله ايداع وثائق المسح.
- 4 - اشهار محضر التسليم السابق الذكر.
- 5 - بعد الاشهار يتصل المحافظ العقاري بمصلحة املاك الدولة ليتأكد من أن الأملاك التي هي تحت حيازة الأفراد ودون سند أولها سندات عرفية ليست من الأملاك الوطنية المحددة بالقانون 90 / 30.
- 6- ترقيم العقارات المسوحة حسب المادة 11 المرسوم 63/76 السابق الذكر: " يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الاراضي ".
- 7- كما ان للمحافظ العقاري مهمة اعطاء المعلومات الموجودة في الوثائق للجمهور وأيضا تحصيل الحقوق والرسوم المتعلقة بالشهر العقاري<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: دور المحافظ العقاري اثناء عملية المسح

ان مهام المحافظ العقاري خلال عملية المسح عي نفسها مراحل عملية المسح العام للأراضي وبالتالي يجب عليها تحديدها وهي:

اولا: الإعلان عن عملية المسح.

- ويكون ذلك بموجب قرار من الوالي وتحظى هذه العملية بشهر واسع وذلك في الجريدة الرسم.

- مجموعة القرارات الادارة للولاية المعنية.

- الجرائد اليومية الوطنية.

ثانيا: انشاء لجنة المسح وتحديد مهامها.

وتتشكل من قاض من المحكمة التي توجب البلدية ضمن دائرة رئيس هذه اللجنة رئيس المجلس يعينه رئيس المجلس القضائي.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي او تمثله نائبا للرئيس.

- ممثل ادارة املاك الدولة.

- ممثل مصلحة العميد.

- المحافظ الإداري.

<sup>1</sup> مولاي عمار السعيد، المرجع السابق، ص 27.

- ممثل وزارة الدفاع.
- مهندس خبير عقاري.
- موثق تقنية الهيئة المخولة في المنظمة المهنية
- ممثل مصلحة ادارة ضرائب مباشرة.
- المدير الولائي للمسح.
- ثالثا: التجسيد المبدئي لعملية المسح.
- تحديد اقليم البلدية.
- تحديد العقارات الموجودة في التعليم.
- تحديد العقارات الموجودة في اقليم البلدية.

## المبحث الثاني: أساس مسؤولية المحافظ العقاري

المحافظ العقاري هو المحور الأساسي في نظام الشهر العقاري يلعب دورا مهما في تفعيل استقرار الملكية العقارية والحفاظ على حقوق الأشخاص، ويكون طبيعيا إذن تقرر مسؤوليته.

هذه المسؤولية قد تكون فردية شخصية وقد تكون إدارية مرفقية فهي مسؤولية شخصية تقرر على كل محافظ عقاري في إطار شؤون المحافظة العقارية التي كلف بإدارتها ضمن دائرة اختصاصها الاقليمي وتكون مسؤولية إدارية تقع على عيب الوزارة التي يعمل المحافظ العقاري تحت وصايتها<sup>1</sup> وهو ما يفهم من نص المادة 23 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/01/1795 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>2</sup>.

وعليه سنبحث أولا في المواد القانونية التي تقرر مسؤولية المحافظ العقاري. المطلب الأول

وكذا أنواع الخطأ الصادر من المحافظ العقاري المطلب الثاني

### المطلب الأول: الإطار القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري

باعتبار المحافظ العقاري موظف عمومي فلا بد من التطرق إلى النصوص القانونية التي أشارت إلى مسؤوليته، لأنه من المقرر قانونا وقضاء وفقها أنه لا جريمة ولا عقوبة أو تدبير أمن بغير قانون كما أنه المشرع الجزائري اشترط القبول بدعوى قضائية أن تؤسس قانونا كما أن المشرع الجزائري اشترط لقبول أي دعوى قضائية أن تؤسس قانونا لذا سنتطرق إلى النصوص القانونية التي أشارت إلى مسؤولية المحافظ العقاري بصفة خاصة ومسؤولية الموظف العمومي عامة كي يتسنى لنا فهم وتحديد طبيعة مسؤوليته والآثار المترتبة عنها ويتم هذا من خلال الفرعين التاليين:

### الفرع الأول: مسؤولية المحافظ العقاري حسب الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري

أشار إلى مسؤولية المحافظ العقاري من خلال المادتين 23 و 24 منه نص المادة 23: " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى.

<sup>1</sup> - مجيد خلوني، المرجع السابق، ص 129.

<sup>2</sup> - المادة 23 من المرسوم: " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة ترفع في أجل عام واحد من اكتشاف الفعل الضرر وإلا سقطت الدعوى " - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 129.

وتتقدم الدعوى بمرور خمسة عشرة عاما من ارتكاب الخطأ، وللدولة الحق في رفع الدعوى ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير " .

بالرجوع لنص المادة المذكورة يتضح لنا أن مضمونها يشير إلى المسؤولية المترتبة عن الأخطاء التي يقرتها المحافظ العقاري حيث أنها تنقرر في الأصل على الدولة، غير أنه إذا ثبتت جسامته خطأ هذا الأخير فللدولة الحق بالرجوع عليه بما دفعته من تعويض<sup>1</sup> "

\*كما تنص المادة 24: " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا<sup>2</sup> بناء على نص المادة 24 السالفة الذكر يتبين أن قرارات المحافظ العقاري يمكن أن تكون موضوع الطعن أمام الجهات القضائية الإدارية، لكونها تشتمل على عناصر القارا الإداري، هذا بالرغم من أن مضمونها يكرس حقوقا عقارية، وبالتالي المشرع الجزائري أخذ بالمعيار العضوي في تحديد الإختصاص القضائي لمنازعات قرارات المحافظ العقاري<sup>3</sup> .

### الفرع الثاني: مسؤولية المحافظ العقاري في إطار القانون المدني

الأمر 58/75 المؤرخ في 26 - 1975/09 المتضمن القانون المدني: المواد 124، 124 مكرر، 136-4137.

تنص المادة 124 من القانون المدني على مايلي: " كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضررا للغير، يلزم من كان سبب في حدوثه بالتعويض " .

تنص المادة 124 مكرر من القانون المدني على: " يشكل الاستعمال التعسفي للحق خطأ لاسيما في الحالات التالية:

- إذا وقع بقصد الإضرار بالغير.

- إذا كان يرمي للحصول على فائدة قليلة بالنسبة لضرر الناشئ عن الغير.

- إذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة."

تنص المادة 136 من القانون المدني على ما يلي: " يكون المتبوع مسؤولا عن الضرر الذي يحدثه تابعه بعلة الضرر متى كان واقعا منه في حالة تأديته وظيفته أو بسببها أو بمناسبةها.

<sup>1</sup> المادة 23 من الأمر 74/75، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 24 من الأمر 47/75، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> أحمد الضيف، المرجع السابق، ص 230.

<sup>4</sup> الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية الجزائرية عدد 78.

وتتحقق علاقة التبعية ولو لم يكن المتبوع حرا في اختيار تابعه متى كان هذا الأخير يعمل لحساب المتبوع.<sup>1</sup>  
 المادة 137 من القانون المدني تنص: " للمتبوع حق الرجوع على تابعه في حالة ارتكابه خطأ جسيما."  
 الفرع الثالث: مسؤولية المحافظ العقاري في إطار القانون الأساسي للوظيفة العامة.

2/ الأمر 133/66 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية<sup>1</sup>:

بالرجوع إلى أحكام قانون الوظيفة العمومية وخاصة المواد من المادة 4 إلى المادة 20 نجد أن المشرع لم يحدد الأخطاء التي تستوجب مسؤولية الموظف، وإنما اكتفى بذكر بعض الالتزامات التي يخضع لها أي موظف، حيث أنه عندما يكون تقصير من الموظف أو ارتكابه خطأ حال تأدية وظيفة أو بسببها يعرضه إلى إحدى عقوبات جزائية.  
 والملاحظ أن المحافظ العقاري باعتباره أحد موظفي الدولة، فهو يدخل في مفهوم أحكام هذه المواد وخاصة المادة 7 التي نصت على ما يلي: "إن كل تقصير في الواجبات المهنية وكل مس بالطاعة عن قصد، وكل خطأ يرتكبه موظف في ممارسة مهامه أو إثناها يعرضه إلى عقوبة تأدية دون الاخلال عند اللزوم بتطبيق قانون العقوبات."<sup>2</sup>

الفرع الرابع: مسؤولية المحافظ العقاري في إطار قوانين خاصة

3-المرسوم 59/85 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية<sup>3</sup>:

المادة 20 منه تنص: " يتعرض العامل لعقوبة تأديبية دون المساس بتطبيق القانون الجزائي إن اقتضى الأمر، إذا صدر منه أي إخلال بواجباته المهنية، أو أي مساس صارخ بالانضباط أو إن ارتكب أي خطأ أثناء ممارسة مهامه، أو بمناسبة هذه الممارسة."<sup>3</sup>

وكما تنص المادة 27 على ما يلي: " يتعين على أي عامل جديد التعيين أن يلتحق بالمنصب الذي عين فيه، كما يتعين على أي موظف اتخذ في شأنه إجراء النقل أن يلتحق بالمنصب الذي عين فيه، وبعد عدم تنفيذ مقرر النقل أو التعيين خطأ جسيما قد يؤدي إلى التسريح."<sup>3</sup>

وبالتالي يتضح لنا مما سبق أن المشرع لم يقرر مسؤولية المحافظ العقاري عن الأخطاء التي يقترفها والحكمة من ذلك أن المشرع الجزائري أولى للمحافظ العقاري أن يكون ذو يقظة شديدة ورؤية في مباشرة

<sup>1</sup> - الأمر 133/66 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العامة، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 46.

<sup>2</sup> - بريك الطاهر، المرجع السابق، ص130 وما يليها.

<sup>3</sup> - المرسوم 59/85 الجريدة الرسمية رقم 13. السابق الذكر.



المهام الموكلة إليه نظرا لما قد يكون لأخطاء التي يقع فيها من انعكاسات سلبية على الثقة بالملكية العقارية، وعدم استقرار المعاملات المتعلقة بها<sup>1</sup>. الأمر الذي يدعم مبدأ القيد المطلق والقوة الثبوتية وهو ما سنراه في المطلب الثاني

### المطلب الثاني: أنواع المسؤولية المترتبة عن أعمال المحافظ

إن المسؤولية هي الجزاء الذي يترتب على المرء عند إخلاله بقاعدة من قواعد السلوك كما يقصد بها أن يتحمل الشخص نتائج عمله حينما يخرج عن القواعد القانونية التي تضعها السلطة التشريعية أو التنظيمية في دولة ما<sup>2</sup>.

ومصطلح المسؤولية يحمل معانٍ مختلفة فقد تكون مسؤولية دستور جزائية، مدنية، تأديبية، إدارية... الخ<sup>3</sup>.

#### ب/ المسؤولية العقدية:

هي التي تترتب عن عدم تنفيذ التزامات تعاقدية أن ناشئة عن عقد (العقد شريعة المتعاقدين)<sup>4</sup> وأركانها:

- الخطأ التعاقدي: وهو كل إخلال للمدين بالتزام ناشئ مباشرة عن العقد.
- الضرر: يجب أن يكون هناك ضرر أصاب الدائن من جراء عدم تنفيذ المدين التزامه التعاقدي.
- علاقة السببية بين الضرر والخطأ التعاقدي: بمعنى أن يكون الخطأ سببا في حدوث الضرر.

#### الفرع الأول: المسؤولية الجزائية:

تتمثل المسؤولية الجزائية في الإخلال بواجب قانوني يمس بمصلحة المجتمع ويتعرض مرتكبه إلى جزاء قانوني طبقا للتشريع العقابي، قد يكون هذا الجزاء بسبب خطأ جزائي يشكل جريمة مخالفة أو جنحة أو جنائية<sup>5</sup>، سوف نقوم بتعريف الجريمة وأركانها.

**الجريمة:** الجريمة بوجه عام هي كل عمل غير مشروع يقع على الإنسان في نفسه أو ماله أو عرضه، أو على المجتمع ومؤسساته ونظمه السياسية والاقتصادية، وقد يقع أيضا على الحيوان.

أما تعريف الجريمة في القانون: هي كل عمل أو امتناع يعاقب عليه القانون بعقوبة جزائية.

**أركان الجريمة:** يستوجب لقيام الجريمة التامة توفر أركانها الثلاث

<sup>1</sup> - بن خضرة زهيرة، المرجع السابق، ص 17.

<sup>2</sup> - مولاي عمار عمر، المرجع السابق، ص 41

<sup>3</sup> - بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 135.

<sup>4</sup> - عبد الرزاق السنهوري، الموجز في النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني، المجمع العلمي العربي الأساسي، منشورات محمد الداية، بيروت - لبنان، ص 294.

<sup>5</sup> - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 134.

الركن الشرعي، المادي، المعنوي<sup>1</sup>

القانون رقم 01/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته : المواد 01/25 – 29. 30. 31. 32. (2). 33. 38

تنص المادة 25 فقرة 02

5- المرسوم 03/06 المتضمن القانون الأساسي للتوظيف العامة

المواد 160 – 161 – 165 – 177 إلى 181

### الفرع الثاني: المسؤولية الإدارية

ونقصد بها الوضعية التي تلتزم الدولة أو المرافق العامة بدفع التعويض عن الضرر الذي لحق بالغير نتيجة أعمال الإدارة سواء كانت هذه الأعمال الضارة مشروعة أو غير مشروعة.

من خلال أنواع المسؤولية السابقة الذكر ونص المادة 23 من الأمر 74/75 "تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى.

وتقام الدعوى بمرور 15 عاما ابتداء من ارتكاب الخطأ، وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير".

يتضح مما سبق أن المسؤولية المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري تقرر في الأصل على الدولة وفي حالة الخطأ الجسيم للدولة الحق في الرجوع على المحافظ بما دفعته من تعويض<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث: المسؤولية التأديبية:

هي المسؤولية التي تحرك في مواجهة الموظف العام بسبب ما يرتكبه من أخطاء تنطوي على معنى الإخلال بحسن سير العمل الوظيفي وانتظامه<sup>3</sup>.

فهي بذلك المسؤولية القانونية الناشئة عن إخلال الموظف العام بواجبات الوظيفة، كما عرفها الدكتور أحمد رزق رياض:

<sup>1</sup> - أ. نصيرة تواتي، محاضرات في القانون الجنائي، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014-2015، ص6.

<sup>2</sup> - شرف الدين دباي، المرجع السابق، ص35.

<sup>3</sup> - حمياتي صباح، الآليات القانونية لمواجهة القرارات التأديبية للموظف العام في ت ج، مذكرة ماجستير، قانون إداري، جامعة الوادي، 2013-2014، ص36 و37.

- المسؤولية التأديبية هي مسؤولية شخصية يلتزم لتوافرها دفع فعل ايجابي أو سلمي تقوم عليه المخالفة التأديبية. أما عن الجريمة التأديبية: ولقيام الجريمة التأديبية يجب توافر أركانها.

**الركن الشرعي:** وجود نص قانوني يقرر ما يعد مخالفاً، ويترتب على مخالفته عقوبة معينة، وهذا ما ذهب إليه م ج من خلال التنصيص على الواجبات المهنية من خلال نص المادة 100 من الأمر 03/06 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية أما بالنسبة للعقوبات فقد نصت عليها المادة 163<sup>1</sup>.

**الركن المادي:** ويتوافر بالخروج على مقتضى واجبات الوظيفة أو ارتكاب فعل محظور منافي للوظيفة، سواء كان سلوك سلمي أو ايجابي.

إن المشرع الجزائي أكد هذا الركن خاصة في الأمر 03/06 السالف الذكر بتحديدته للأخطاء المهنية المستوجبة للتأديب وما يقابلها من عقوبات رغم تركه بجانب من الحرية للجهة التي لها سلطة التعيين وهذا مراعاة لحساسية بعض الأنشطة<sup>2</sup>.

**الركن المعنوي:** يقوم هذا الركن عند صدور الفعل المكون للركن المادي عن إرادة آتمة إيجابيا أو سلبيا فإن لم توجد الإدارة لا يكون هناك مجال للمساءلة التأديبية باعتبار الركن المعنوي منعدم.

#### المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لمسؤولية المحافظ العقاري:

يتضح من خلال المادة 23 من الأمر 74/75 السالفة الذكر أن المسؤولية المترتبة عن أخطاء المحافظ تتقرر في الأصل على الدولة كما هو مقرر.

غير أنه إذا ثبت خطأ هذا الأخير الجسيم، للدولة الحق بالرجوع عليه على أساس المسؤولية عن فعله الشخصي، وعليه لا يمكن للشخص الذي يدعي بأنه مصاب بضرر نتيجة الخطأ الجسيم المرتكب من طرف المحافظ العقاري أن يباشر إجراءات الدعوى في مواجهة هذا الأخير مباشرة بصفته الشخص المكلف بإدارة الشهر العقاري، وإنما يتعين عليه أن يوجه دعواه ضد الدولة متمثلة في ذلك من طرف وزير المالية للمطالبة بالتعويض<sup>3</sup>، وطبيعة هذه الدعوى هي دعوى القضاء الكامل، يعود الاختصاص للفصل فيها إلى القضاء الإداري المحاكم الإدارية المحلية<sup>4</sup>، هذا كله ما

<sup>1</sup> - أنظر المواد 160 و 163 من الأمر 03/06، المرجع السابق

<sup>2</sup> - مولاي عمار سعيد، المرجع السابق، ص 44.

<sup>3</sup> - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 137

<sup>4</sup> - المادة 800 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 21 بتاريخ 2008/04/23.

لم يأخذ الخطأ المرتكب الوصف الجزائي كما هو الحال بالنسبة للتزوير في البيانات المدونة بالسجل العقاري أو البطاقة العقارية، لأنه في هذه الحالة تتبع الإجراءات الدعوى العمومية ضد شخص المحافظ العقاري، ولا يتصور مطلقاً حلول الممثل القانوني عن الدولة محل المحافظ العقاري لتحمل عبء المتابعة الجزائية كما هو الشأن بالنسبة إلى عمل التعويضات الناجمة عن دعوى المسؤولية المدنية، هذين النوعين من المسؤولية هما: مسؤولية على أساس الفعل الشخصي.

مسؤولية الدولة على أساس مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعة<sup>1</sup>.

وعليه سنقوم بدراسة المسؤولية الشخصية الملقاة على المحافظ العقاري.

والمسؤولية الإدارة عن أخطاء موظفيها أي مسؤولية المشرع عن أعمال تابعة.

### الفرع الأول: مسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشخصي

لقد سبق دراسة أنواع المسؤولية المترتبة عن أخطاء المحافظ أما هنا فنذكر أن المحافظ يكون مخطئاً خطأً شخصياً إذا صدر عنه سلوك منحرف عن المسلك الصحيح العادي والمألوف، يهدف من ورائه خدمة أغراضه الشخصية.

ويهدف هذا الخطأ ثلاثة أنواع حسب الفقهاء لم يتطرق لها المشرع الجزائري في قانون الشهر العقاري، فقد يكون خطأً عمدياً أو خطأً إهمالاً وقد يكون خطأً إيجابياً أو خطأً سلبياً وقد يكون خطأً مدنياً أو جزائياً<sup>2</sup>.

**الخطأ العمدي:** يكون الخطأ عمدياً حين يريد فاعله الانحراف بقصد ونية الإضرار، أي اتجاه الإرادة لإحداث الضرر. خطأً بإهمال: إن هذا الخطأ كثيراً ما يقع نتيجة عدم الاحتياط وهو انحراف في السلوك دون قصد الإصرار بالغير<sup>3</sup>.

**الخطأ الجسيم:** سلوك يتضمن إخلالاً بالتزام قانوني يحدثه شخص قليل الذكاء والعناية، ولا يمكن تصور ارتكابه من شخص يتحلى بسلوك الموظف العادي المعتدل، مثال الخطأ الجسيم: قيام المحافظ العقاري بإجراء الإشهار العقاري محرر عربي صادر بتاريخ فاتح جانفي 1971 أو إجراء إشهار لسند عربي لم يخضع إلى قاعدة الأثر النسبي في الشهر<sup>4</sup>. وكتب الأستاذ شابي:

**الخطأ اليسير:** سلوك يتضمن إخلالاً بالتزام قانوني لا يبلغ حداً من الجسام، ويعتبر خطأً مغتفر، ذلك أن درجة الضرر المحدث من الأخطاء التي يجري عليها التسامح بصورة عادية بين الناس.

<sup>1</sup> - بريك الطاهر المرجع نفسه، ص 141.

<sup>2</sup> - مجيد خلفوني: المرجع السابق، ص 138.

<sup>3</sup> - بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 146.

<sup>4</sup> - مجيد خلفوني، المرجع نفسه، ص 140.

لكن هذا الخطأ يصلح للمطالبة بالتعويض عنه أمام القضاء، وقد يكون حلاً للمساءلة التأديبية، ويعتبر من الأخطاء الشائعة في الوظائف العمومية، لا تتم عن سوء نية الموظف، وتسمى بأخطاء الوظيفة<sup>1</sup>. ومن الأمثلة التي يمكن ذكرها بهذا المقام، إغفال ذكر إحدى بيانات العقار من موقع ومساحة، أو إغفال ذكر الاسم... الخ، فمثال هذا الأخطاء سهلة التدارك بمجرد الإطلاع من جديد على وثائق الأطراف المعنية<sup>2</sup>.

#### الخطأ الإيجابي والسلبي:

**الإيجابي:** سلوك مادي محسوس يحدثه الشخص يتضمن الإخلال بالتزام قانوني ويستوي أن يكون خطأ جسيماً أو يسيراً، متعمداً أم بالإهمال لأن كل هذه الأنواع من الأخطاء تشكل انحراف عن الطريق السوي العادل<sup>3</sup>.  
**الخطأ السلبي:** هو سلوك يتخذ فاعله موقف سلبي يتمثل في امتناع الموظف عن أداء التزام قانوني معين مثاله: امتناع المحافظ عن إيداع الوثائق بسجل الإيداع قصد إجراء الإشهار العقاري، دون أي سبب جدي أو دون إبلاغ المعنيين بالأمر، بهذا الامتناع كفي يتسنى لهم اتخاذ ما يرون مناسباً لهذا السلوك<sup>4</sup>.

#### 4/ الخطأ المدني والخطأ الجزائي:

**الخطأ المدني:** هو سلوك يرتكبه الموظف، يرمي إلى الإخلال بالتزام قانوني، يترتب عنه قيام المسؤولية المدنية، ومثاله عدم ذكر المحافظ العقاري بوثيقة المعلومات التي يقدمها للجمهور عند طلبها بعض المعلومات وخاصة عندما يكون محل التصرف مثل حق عيني تبعي، "رهني أو امتياز أو تخصيص"<sup>5</sup>.  
**الخطأ الجزائي:** يقوم على مخالفة التزام قانوني أورده المشرع ضمن قانون العقوبات ومثاله: قيام المحافظ العقاري باستبدال بيانات البطاقات العقارية بعد المسح تركز على وثائق عمليات امسح العام للأراضي (يعتبر جريمة تزوير في محررات رسمية)

المشرع لم يحدد الأخطاء التي تستوجب مسؤولية المحافظ العقاري وإنما يذكر بعض الالتزامات التي يخضع لها أي موظف في المواد من 14 إلى 20 من الأمر 133/66 القانون الأساسي للوظيفة وهذه المواد تفيد في جلها بأن

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، المرجع نفسه، نفس الصفحة.

<sup>2</sup> - بريك الطاهر، المرجع نفسه، ص 147.

<sup>3</sup> - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 140.

<sup>4</sup> - مجيد خلفوني، المرجع نفسه، ص 141.

<sup>5</sup> - مجيد خلفوني، المرجع نفسه، نفس الصفحة.

أي تقصير من الموظف أو ارتكابه خطأ حال تأديته العمومية وظيفته أو بسببها<sup>1</sup> لا يعرضه لإحدى العقوبات التأديبية المذكورة في المادة 55 منه<sup>2</sup> وعند اللزوم يخضع إلى عقوبات جزائية.

**5/ الخطأ التأديبي:** سنتعرض في هذا الفرع إلى تحديد مفهوم الخطأ التأديبي محاولين إعطاء أمثلة عملية عن أخطاء المحافظ العقاري التأديبية.

**1- تعريف الخطأ التأديبي:** وهو كل عمل أو امتناع يرتكبه العامل داخل أو خارج الوظيفة ويتضمن الإخلال بواجباتها، أو المساس بكرامتها، إخلالا صادرا عن إدارة دون أن يكون هذا العمل أو الامتناع استعمالا لحق أو أداء لواجب.

أما القضاء فقد عرفه على أنه إخلال الموظف بواجبات وظيفته وإتيانه عمل من الأعمال المحرمة عليه، فكل موظف يخالف الواجبات التي تنص عليها القوانين أو يخرج عن مقتضى الواجب في أعماله ووظيفته التي يجب أن يقوم بها بنفسه إذا كانت منوطة به، أو يؤديها بدقة وأمانة إنما يرتكب ذنبا إداريا ..... هنا تأديبه وتنبيه إدارة الإدارة إلى توقيع الجزاء عليه بحسب الأشكال والأوضاع المقررة قانونا<sup>3</sup>.

أما م.ج. فقد جمع بين مصطلحين في تعريفه الخطأ التأديبي هما: الخطأ والمخالفة بحيث جاءت على النحو التالي: «يشكل كل تخل عن واجبات المهنة أو كل مساس بالانضباط وكل خطأ أو مخالفة من طرف الموظف أثناء أو بمناسبة تأدية مهامه خطأ مهنيا، ويعرض مرتكبه لعقوبة تأديبية، دون المساس عند الاقتضاء بالمتابعات الجزائية»<sup>4</sup>.

2/ أمثلة عن أخطاء المحافظ العقارية التأديبية:

- إفشاء أسرار الوظيفة؛
- عدم الالتزام بواجب النزاهة والحياد؛
- ممارسة نشاط حزبي أثناء العمل، واستعمال أموال عمومية في غير أغراض المخصصة لها؛
- عدم قيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع وتسليم الشهادة العقارية إلى المحضر القضائي، أو الدائن الحاجز خلال أقصاه ثمانية أيام<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> سبق ذكره في المسؤولية التأديبية.

<sup>2</sup> مجيد خلفوي، المرجع نفسه، نفس الصفحة.

<sup>3</sup> مولاي عمار سعيد، المرجع السابق، ص 53.

<sup>4</sup> بن علي عبد الحميد، طرف انقضاء العقوبة التأديبية الصادرة ضد الموظف العامة، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، كلية العلوم الساسية والحقوق، القانون العام، 2010-2011، ص 07.

<sup>5</sup> مولاي عمار سعيد، المرجع السابق، ص 54.

### الفرع الثاني: مسؤولية المتبوع عن الأعمال التابعة

لا تتحقق مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعة إلا إذا تحقق بداية مسؤولية التابع فمسؤولية هذا الأخير هي الأصل، وتتوقف عليها مسؤولية المتبوع<sup>1</sup>.

وتقوم هذه المسؤولية على أساس فكرة الضمان، فالتابع يعمل لحساب الدولة التي ينبغي عليها تحمل كافة الأضرار المترتبة على أخطاء المحافظ، طالما أن علاقة التبعية لم تزول<sup>2</sup>.

وعليه فإن الخطأ المرفقي هو الذي يعقد ويؤسس مسؤولية الإدارة العامة عن أعمال موظفيها لأن القواعد المدنية لا تصلح كأساس للمسؤولية الإدارية والدليل على ذلك أن القضاء الإداري رفض العديد من المرات تطبيق قواعد المسؤولية المدنية على المسؤولية الإدارية<sup>3</sup>.

وعليه يتوجب علينا تعريف الخطأ المرفقي وكذا التمييز بينه وبين الخطأ الشخصي.

#### الخطأ المرفقي

يمكن أن يأخذ الخطأ المصلحي صورا متعددة كالإهمال، التأخير وعدم التبصر ومع هذا فإن القضاء الإداري لم يضع قاعدة عامة مطلقة له، وترك مسألة تقديره في كل حال على حد<sup>4</sup>.

وعليه يعرفه الفقه على أنه الخطأ الذي يشكل إخلالا بالتزامات وواجبات قانونية سابقة عن طريق التقصير والإهمال الذي يسند إلى المرفق ذاته، ويقوم ويعقد المسؤولية الإدارية، حيث يؤول الاختصاص للفصل فيها إلى القضاء الإداري<sup>5</sup>.

وبالرغم من تعريف الخطأ المرفقي وإلا أن مشكل التمييز بينه وبين الخطأ الشخصي صعبة.

سنتطرق فيما يلي إلى التمييز بين الخطأ الشخصي والمرفقي:

#### في المجال الفقهي:

يستند الفقه الإداري في التمييز بين الخطأ بين عدة معايير من بينها:

#### في المجال الفقهي:

<sup>1</sup> - المادة 728 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - رشيد خلفوني، المرجع السابق، ص 143.

<sup>3</sup> - بريك طاهر، مرجع سابق، ص 149.

<sup>4</sup> - رحمون خولة، المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة الوادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قانون عقاري، 2014، 2015، ص 42.

<sup>5</sup> - مولاي عمار سعيد، المرجع نفسه، ص 47.

أ- المعيار الشخصي: يعتبر الخطأ شخصياً إذا كان الفعل الصادر مسبوغ بطابع شخصي يكشف عن عدم تبصر الإنسان وضعفه وشهوته، أما إذا كان الفعل الضار لم يسبغ بهذا الطابع يعد الخطأ مرفقياً، فهذا المعيار يستن إلى النية السيئة لدى الموظف أثناء ممارسة مهام وظيفته، فمتى كانت هذه النية متجهة عمداً إلى الإضرار بالمعيار أو الحصول على منفعة شخصية يعتبر الخطأ شخصياً ويتحمل الموظف نتائج عمله ومتى كانت غير ذلك فالخطأ يعد مرفقياً تتحمل الإدارة نتائجه<sup>1</sup>.

#### ب- المعيار الغائي:

وهو المعيار يبيّن المسائل على الغاية من التصرف الإرادي الخاطئ<sup>2</sup> فمتى استهدف الموظف تحقيق أحد الأهداف المكلفة بها الإدارة، وتدخل في وظيفتها الإدارية، فإن الخطأ الواقع يغير مرفقياً، أما إذا تصرف الموظف بقصد تحقيق أغراض لا علاقة لها بأهداف الإدارة ولا علاقة لها بالوظيفة الإدارية وبقصد إشباع رغبة خاصة فإن الخطأ يعد شخصياً<sup>3</sup>.

#### ج- العيار الوظيفي:

يعتبر الخطأ شخصياً إذا كان بالإمكان فصله عن أعمال الوظيفة، فهذا المعيار يميز بين الخطأ المنفصل انفصال مادياً عن واجبات الوظيفة ويعتبره خطأ شخصياً، والخطأ الذي لا يمكن فصله مادياً عن واجبات الوظيفة يعد خطأ مرفقياً<sup>4</sup>.

#### د- معيار جسامة الخطأ:

يعتبر أن الموظف الذي ارتكب خطأ جسيماً يصل إلى حد ارتكاب جريمة تقع تحت طائلة، القانون الجزائي يكون خطؤه خطأ شخصياً وبالتالي يسأل عنه الموظف، أما إذا كان الخطأ ليس بهذه الجسامة فإنه يعد خطأ مرفقياً تسأل عنه الإدارة التي يتبعها هذا الموظف<sup>5</sup>.

انطلاقاً من هذه المعايير، يتضح أنه لتمييز الخطأ المرفقي عن الشخصي لا بد من مراعاة وقت وقوع الخطأ، أي أثناء تأدية المهام أو خارجها وأيضاً لا بد من البحث وراء نية وقصد الموظف.

<sup>1</sup> - بن خضرة زهيرة، المرجع السابق، ص 19.

<sup>2</sup> - بن خضر، زهيرة، المرجع نفسه، ص 19.

<sup>3</sup> - بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 152.

<sup>4</sup> - محمد الصغير باعلي، الوجيز المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2007، ص 151-152.

<sup>5</sup> - مولاي عمار سعيد، المرجع السابق، ص 48.



في المجال القضائي:

لم يتقيد مجلس الدولة الفرنسي بمعيار معين وإنما فضل أن يفحص كل حالة على حدى، ويتجه القضاء الإداري في هذا النطاق إلى اعتبار الخطأ مرفقياً في الحالات التالية :

- الأداء السيئ للخدمة العامة: فقد ينشأ ضرر عن عمل صادر من أحد الموظفين وهو يؤدي، واجب على نحو سيء؛

- الامتناع عن أداء الخدمات العامة: قضت بعض أحكام القضاء الإداري بمسؤولية أحد الموظفين وهو يؤدي في الأحوال التي تمتنع فيها الإدارة الخدمات العامة، ويترتب عن هذا الامتناع ضرر للغير.

- التباطؤ في أداء الأعمال: قررت بعض أحكام القضاء الإداري مسؤولية الإدارة في حالة تباطؤها في أدائها لعملها دون مبرر معقول<sup>1</sup>؛

تطبيقات أخطاء المحافظ العقاري المرفقة:

- عدم قيام المحافظ بعملية الرقابة أو التحري للتصرفات بشكل دقيق كأن يقوم بقيد حق لا تتوافر فيه شرط القيد؛

- عدم فحص العقود والوثائق والشروع في عملية شهرها؛

- عدم التحلي باليقظة اللازمة والتدقيق الكامل في البيانات الخاصة بهوية الأطراف وتعيين العقارات.

- عدم إجراء الشهر العقاري للسندات دون القيام بضبط الدفتر العقاري أو عدم مراعاة أحكام المادة 100 من المرسوم 63/76 السابق الذكر والمتضمن حالات رفض الايداع<sup>2</sup>.

أما عن الخطأ الجسيم فقد سبق تعريفه بالتفصيل في مطلب سابق وبالتالي سوف نذكر أمثلة لبعض أخطاء المحافظ العقارية الجسيمة.

إشهار عقود غير صحيحة كان من المفروض للمحافظ العقاري رفضها وعدم شهرها بناء على نص المادة 105 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، فهو إذا ملزم بفحص هذه السندات والتحري عن مدى صحتها. وإلا عرض نفسه لنظام المسؤولية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - مولاي عمار سعيد، المرجع نفسه، ص 48.

<sup>2</sup> - شرف الدين دباي، المرجع السابق، ص 36.

<sup>3</sup> - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 138.

إشهار المحافظ العقاري لحق مشوب بعين، كحاله الهبة الصادرة من الواهب الذي لا تتوفر فيه أهلية التبرع وقت صدور الهبة أو وجود خطأ في مساحة العقار الموهوب<sup>1</sup>.

-قيام المحافظ العقارية بشهر التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية رغم اعتراض إدارة أملاك الدولة أو الإشهار شهادة الحياة المحررة من أطراف شخص غير مؤهل كالأمين العام عوض رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>2</sup>.  
والملاحظ أن الخطأ لا يكفي وحده لقيام مسؤولية المحافظ العقاري وإنما لا بد من تحقيق الضرر حتى يتسنى للمضرور الحق في المطالبة بالتعويض<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 160.

<sup>2</sup> - مجيد خلفوني، المرجع نفسه، ص 140.

<sup>3</sup> - بريك الطاهر، المرجع نفسه، ص 160.

## خلاصة الفصل الأول:

- يشرف على تسير المحافظة العقارية المحافظ العقاري أو ما يسمى في بعض التشريعات المقارنة أمين مكتب الشهر أو أمين السجل العقاري وموظف عمومي يشغل مذهب إداري يقوم بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة إدارية تعرف باسم المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري.

يعين المحافظ العقاري بقرار من وزير المالية ويتم ذلك وفقاً للشروط العامة، المنصوص عليها في القانون الأساسي للوظيفة العامة كما توجد شروط خاصة ينص عليها المرسوم 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

كما يتميز المحافظ العقاري بطبيعة خاصة عن سائر الوظائف العليا مما يمنعه بالعديد من الحقوق والمزايا وبالمقابل الكثير من الواجبات.

وقد حددت مهامه وسلطاته من خلال الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 12/11/1975 والمرسوم 63/76 المؤرخ في 25/2/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وتنتهي هذه المهام بفقدانه صفة الموظف العمومي.

كما تطرقنا إلى الطبيعة القانونية لمسؤولية المحافظ العقاري والذي حددنا من خلاله أساس هذه المسؤولية والمتمثلة في نصوص قانونية مباشرة وأخرى غير مباشرة ثم تطرقنا إلى أخطاء المحافظ العقاري، وأنواع الخطأ الذي يرتب مسؤولية المحافظ العقاري التي تتخذ عدة صور، أبرزها الخطأ المرفقي وتلتزم فيه الدولة بالتعويض.

## الفصل الثاني:

الآثار الناتجة عن قيام مسؤولية

المحافظ العقاري

## الفصل الثاني: الآثار الناتجة عن قيام مسؤولية المحافظ العقاري

تمهيد:

ينشأ عن تحقق مسؤولية المحافظ العقاري ولادة علاقة قانونية جديدة بينه وبين المضرور، تتمثل في التزام الأول بتعويض الثاني عما أصابه من ضرر، فالالتزام الجديد مصدره الفعل الضار، ولكن ماهو السبيل ليتمكن المضرور من الحصول على حقه في التعويض؟ يحصل المضرور على التعويض عن طريق دعوى المسؤولية المرفوعة ضد الدولة ترفع خلال عام واحد ابتداء من تاريخ اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى، وفي كل الحالات تتقادم دعوى المسؤولية بمضي 15 سنة تسري ابتداء من تاريخ ارتكاب الخطأ، وللدولة الحق في الرجوع على المحافظ العقاري بما سدده من مال في حالة الخطأ الجسيم الذي أحدثه، طبقاً للمادة 23 من الأمر 74/75 السابق الذكر<sup>1</sup>.

لذلك فالطرف المضرور يتحصل على تعويض وهذا الأخير يشمل بصفة عامة ما يقابل الخسارة التي لحقت بالمضرور

والكسب الذي فاته، ويقدر الكسب والخسارة بقيمتيهما يوم صدور الحكم<sup>2</sup>.

وبالتالي سنتناول الآثار الناتجة عن قيام مسؤولية المحافظ العقاري وفقاً لما يلي:

المبحث الأول: الآثار المترتبة عن المسؤوليتين الإدارية والتأديبية

المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن المسؤوليتين المدنية والجزائية

<sup>1</sup> بن خضرة زهيرة، المرجع السابق، ص 61.

<sup>2</sup> مولاي عمارالسعيد، المرجع السابق، ص 57.

## المبحث الأول: الآثار المترتبة عن المسؤولية الإدارية والتأديبية

قسمنا هذا المبحث الى المطالب التالية:

### المطلب الأول: الآثار المترتبة على المسؤولية الإدارية

يتضح من خلال المادتين 23 و 24 من الأمر 74/75<sup>1</sup> السالف الذكر وأيضا المواد 107 الى 110 من المرسوم 63/76<sup>2</sup> السابق الذكر أن الطرف المضرور من أخطاء المحافظ العقاري غير المشروعة يمكنه رفع دعوى قضائية إدارية أمام القضاء الإداري قصد تحقيق:

إلغاء القرارات الإدارية غير المشروعة الصادرة من المحافظ العقاري.

الحصول على تعويض مقابل الاضرار التي تسبب فيها المحافظ العقاري.

لذا سوف نتطرق في الفرعين التاليين الى دعوى الإلغاء ثم دعوى التعويض.

### الفرع الأول: دعوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري

تتعدد التعريفات لدعوى الإلغاء من طرف فقهاء القانون الإداري، وعلى العموم يمكن تعريفها على أنها: تلك الدعوى التي تهدف الى إلغاء القرار الإداري الذي أصدره المحافظ العقاري، وتتميز هذه الدعوى بان سلطة القاضي الإداري فيها تقتصر على بحث مشروعية القرار الإداري، ومدى اتفاهه مع قواعد القانون وإلغاء ذلك القرار اذا كان مخالفا للقانون، وهكذا لا تتعدى سلطة القاضي أكثر من إلغاء القرار غير المشروع، فلا يستطيع القاضي ان يقوم بتحديد نطاق المركز القانوني للطاعن أو ان يقوم بسحب قرار المحافظ او تعديله او ان يصدر قرار اخر محل القرار المعيب الذي أصدره المحافظ العقاري<sup>3</sup>.

انطلاقا مما سبق وبناء على المادتين، المادة 24 من الامر 74/75 السابق الذكر، والتي تنص على ما يلي: "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن امام الجهات القضائية المختصة إقليميا".

<sup>1</sup> انظر المواد 23 و 24 من الامر 74/75 السالف الذكر.

<sup>2</sup> انظر المواد من 107 الى 110 من المرسوم 36/76 السابق الذكر.

<sup>3</sup> منصورى توفيق، منازعات المحافظ العقاري، مذكرة ماستر، جامعة بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، القانون الاداري، 2014/2015، ص

وأيضاً المادة 110 الفقرة الأخيرة من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي تنص على ما يلي: "إن الإشعار بالاستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصي عليها أو تاريخ الاعتراف المشار إليه أعلاه، يحدد نقطة انطلاق اجل الشهرين الذي يمكن ان يقدم خلاله الطعن المنصوص عليه في المادة 24 من الامر 74/75 السالف الذكر<sup>1</sup>.

يتضح أن قرارات المحافظ العقاري تكون قابلة للطعن خلال مدة شهرين من تاريخ الاخطار بقرار الرفض امام الجهات القضائية المختصة أي المحاكم الإدارية التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار<sup>2</sup>، وذلك باعتبار ان قرارات المحافظ العقاري تعد قرارات إدارية بأتم معنى الكلمة، لذا يتم الطعن فيها عن طريق رفع دعوى مكتوب وموقعة من طرف محام وجوبا مع مراعاة احكام المادة 827 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تعفي الدولة والأشخاص المعنوية المذكورة في المادة 800 من القانون 09/08 السابق الذكر من التمثيل بواسطة محتم في الادعاء او الدفاع او التدخل ، واشترط توقيع العريضة من طرف محامي واعتباره من النظام العام الذي لا يجوز الاخلال به يرجع ذلك الى إجراءات التقاضي امام المحاكم الإدارية تحتاج الى خبرة كافية ومهارة لا تتوفر الا عند المحامين<sup>3</sup> ويشترط أن تكون هذه العريضة مؤرخة وموقعة وتشتمل على جميع البيانات الخاصة بطرفي النزاع من حيث الاسم واللقب والمهنة والعنوان، وكذلك عرض موجز عن موضوع النزاع وفي الأخير تحديد الطلبات التي يرغب المدعي في الحصول عليها<sup>4</sup>. بصفة عامة ترفع الدعوى القضائية وفق الإجراءات والشروط المحددة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>5</sup>.

تجدر الإشارة الى ان المشرع اشترط اجراء الشهر المسبق بالمحافظة العقارية للدعوى قبل رفعها، واعتبرها قيديا على رفع الدعوى<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 169.

<sup>2</sup> المواد 803،804،805،806 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.

القانون رقم 02/98 المؤرخ في 1998/05/30 والمتعلق باستحداث المحاكم الادارية

<sup>3</sup> منصورى توفيق، المرجع نفسه، ص 58.

<sup>4</sup> بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 170.

<sup>5</sup> المواد 13،14،15،16،17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

<sup>6</sup> حمدي باشا عمر وزروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة، طبعة جديدة، 2015، ص 261.

وهذا ما نصت عليه المادة 17 فقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "يجب اشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلق بالعمار و / او حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادي فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، مالم يثبت إيداعها للإشهار"

اما بخصوص صفة التمثيل القضائي، فان هذه الدعوى يتم رفعها ضد مدير الحفظ العقاري على المستوى المحلي<sup>1</sup> أمام المحاكم الإدارية، وضد المدير العام على المستوى المركزي امام مجلس الدولة، أو على مستوى محكمة النزاع المحدثة بموجب القانون العضوي رقم 203/98.

ولكي يتم قبول دعوى الإلغاء لابد من توافر شروطها الشكلية وكذا الموضوعية:

#### أ/ الشروط الشكلية:

- شرط ان تنصب الدعوى الإلغاء على قرار اداري سابق صادر من المحافظ العقاري من أبرز امثله قرار رفض الإيداع ورفض الاجراء، قرار منح الترفيم النهائي الذي نتج عنه الدفتر العقاري...الخ.
- شرط الصفة والمصلحة.
- شرط انتفاء الدعوى الموازية: والواقع ان هذا الشرط ولد ميتا لأنه لا توجد أي دعوى أخرى بإمكانها الغاء قرار اداري غير مشروع الا دعوى الإلغاء وهذا الشرط ما هو الا تقليد اعمى لنظرية قضائية ولدت ميتة من قبل القضاء الفرنسي<sup>3</sup>.
- شرط التظلم المسبق: إذا كان هذا الشرط في المرحلة قبل تعديل قانون الاجراءات المدنية الجزائري شرط يعتبر ضروري لابد من توافره فانه بعد سنة 1990 حدث تغييرات حيث ابقى على الشرط في الدعاوى المرفوعة ضد الهيئات اللامركزية وعضو بنظام الصلح.
- شرط الميعاد: يكون ميعاد رفع الدعوى الإلغاء هو أربعة اشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة واحدة من القرار الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي او التنظيمي، ويعد سكوت الإدارة المتظلم امامها عن الرد في حالة تقديم تظلم اداري لمدة ثلاثة اشهر بمثابة قرار بالرفض ويبدأ هذا الأجل من

<sup>1</sup>القرار الوزاري رقم 10 المؤرخ في 1999/02/20، الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية امام العدالة، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 20.

<sup>2</sup>القانون العضوي رقم 03/98 المؤرخ في 1998/06/03، المتعلق بتحديد اختصاصات محكمة النزاع وتنظيمها وعملها.

<sup>3</sup>بريك الطاهر، المرجع نفسه، ص 174.



تاريخ تبليغ التظلم، وفي هذه الحالة يستفيد المتظلم من أجل شهرين لتقديم طعنه القضائي، الذي يسري من تاريخ انتهاء الشهرين، وفي حالة رد الجهة القضائية خلال الاجل الممنوح لها، يبدأ سريان اجل الشهرين من تاريخ تبليغ الرفض، ويثبت إيداع التظلم امام الجهة القضائية الإدارية بكل الوسائل الاثبات<sup>1</sup>. وقد تنقطع اجمال ميعاد رفع دعوى الإلغاء للقرار الإداري حسب ما جاء في المادة 832 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السابق الذكر للأسباب التالية:

- 1- الطعن امام جهات القضاء غير المختصة، 2- طلب المساعدة القضائية، 3- وفاة المدعي أو تغير اهليته، 4- القوة القاهرة او الحادث الفجائي<sup>2</sup>.

#### ب/ الشروط الموضوعية:

المتعارف عليه في القواعد العامة، أن كل قرار اداري تفترض فيه الشرعية ويكون صادرا وفقا للقانون، وعليه فمن يريد المطالبة بإلغاء قرار اداري من قرارات المحافظ العقاري، أن يثبت عكس ذلك أمام المحاكم الإدارية كمدع، والإدارة صاحبة القرار كمدعى عليها، فالأصل في القرارات الإدارية أنها تكون مشروعة وما على الطاعن الا اثبات أوجه عدم مشروعية القرار الإداري وبيان العيوب التي لحقت به<sup>3</sup>.

وتتمثل أسباب وحالات الحكم بإلغاء قرارات المحافظ العقاري في خمس<sup>4</sup>:

عيب السبب وعيب عدم الاختصاص، وعيب مخالفة القانون (عيب المحل)، عيب الشكل والإجراءات، الانحراف بالسلطة والتعسف فيها (عيب الغاية).

عيب السبب:

يقوم القاضي الإداري بإلغاء القرار الاداري المطعون فيه، نظرا لما يشوب سببه من عيوب<sup>5</sup>.

وعنصر السبب في القرار الإداري يتمثل في مجموعة من الوقائع التي تسبق القرار وتدفع الى إصداره، فهو المبرر والدافع الى اتخاذ القرار الإداري<sup>6</sup>.

<sup>1</sup>مولاي عمار السعيد، المرجع السابق، ص 62.

<sup>2</sup>منصوري توفيق، المرجع السابق، ص 58.

<sup>3</sup>بوجادي عمر، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، رسالة دكتوراه ، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق، تيزي وزو، السنة الجامعية 2010/2011، ص 122.

<sup>4</sup>ريم مراحي، المرجع السابق، ص 153.

<sup>5</sup>محمد الصغير باعلي، المرجع السابق، ص 159.

<sup>6</sup>ريم مراحي، المرجع السابق، ص 155.

ولا يكون القرار الإداري صحيحا الا إذا كان له سبب صحيح والا أصابه عيب السبب اما لعدم وجود الحالة القانونية او الواقعية الباعثة على اتخاذه او لعدم صحة التكييف القانوني للوقائع التي بني عليها القرار الإداري<sup>1</sup>. ويترتب على فصل الجهة القضائية المختصة في موضوع الدعوى المرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري أحد الفرضيتين:

- اما صدور قرار قضائي يؤيد مطالب المدعي أي الغاء القرار الإداري الصادر عن المحافظ العقاري وبالنتيجة إعدامه ومحو أثره ومثال ذلك إذا كان القرار يتعلق برفض الإيداع ففي هذه الحالة يجب على المحافظ العقاري قبول الإيداع وإتمام إجراءات الشهر.
- واما صدور قرار يؤيد قرار المحافظ العقاري، وفي هذه الحالة يقوم هذا الأخير بالتأشير بهذا الحكم على جميع الوثائق الخاصة بالعقار موضوع الشهر.

عدم الاختصاص:

يقوم القاضي الإداري بإلغاء القرار المطعون فيه، إذا ما توصل الى ان ركن الاختصاص فيه تعتوه عيوب<sup>2</sup>.

ويتمثل عيب عدم الاختصاص في صدوره عن هيئة إدارية أو شخص لم يخوله القانون سلطة إصداره بل من اختصاص سلطة إدارية او عون آخر، وعيب عدم الاختصاص بدوره ينقسم الى عيب عدم الاختصاص الشخصي وعيب عدم الاختصاص الموضوعي وأيضا عيب عدم الاختصاص المكاني والزمني<sup>3</sup>.

الشكل والإجراءات:

ان عيب الشكل والإجراءات يكون في حالة ما إذا أصدرت الإدارة أي المحافظ العقاري قراره دون مراعاة الإدارة للشكليات والإجراءات التي ينص عليها القانون، سواء أن المحافظ العقاري تجاهل تماما تلك الشكليات أو الإجراءات، او انا نفذها بطريقة ناقصة وغير مكتملة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>مولاي عمار سعيد، المرجع السابق، ص 64.

<sup>2</sup>محمد الصغير باعلي، المرجع نفسه، ص 162.

<sup>3</sup>بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 176.

<sup>4</sup>بن علي عبد الحميد، طرق انقضاء العقوبة التأديبية الصادرة ضد الموظف العام، مذكرة ماجستير، جامعة تلمسان، كلية الحقوق، القانون العام، كلية الحقوق، ص 79.

الانحراف في استعمال السلطة:

يقصد به في إطار موضوع دراستنا استخدام المحافظ العقاري صلاحياته وسلطاته من اجل تحقيق غاية غير مشروعة سواء باستهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة، او بابتغاء هدف مغاير للهدف الذي حدده القانون والذي من اجله منحت له هذه الصلاحيات والسلطات<sup>1</sup>.

مخالفة القانون:

ويقصد به أن يخالف محل القرار الإداري احدى القواعد القانونية سواء المكتوبة او غير المكتوبة<sup>2</sup>.

ويعد من اهم أوجه الإلغاء وأكثرها تطبيقا ويتجسد هذا العيب في صورتين أساسيتين هما:

المخالفة المباشرة للقاعدة القانونية مثل رفض المحافظ العقاري الإيداع بالرغم من توافر جميع القواعد والشروط القانونية.

وأیضا صورة الخطأ في تفسير وتطبيق القانون مثل اغفال المحافظ العقاري نصوص قانونية موجودة ونافذة، وعدم تطبيقها عند اتخاذه قرار إداري كان من المفروض ان يبنى على هاته النصوص التي تم اغفالها<sup>3</sup>.

يترتب على فصل الجهة القضائية في المختصة في موضوع الدعوى المرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري أحد الفرضين: اما صدور قرار قضائي يؤيد مطالب المدعي أي إلغاء قرار المحافظ العقاري وبالتالي محو أثره كأنه لم يكن أصلا مثال ذلك إذا كان القرار يتعلق برفض الإيداع في هذه الحالة يجب على المحافظ العقاري قبول الإيداع وتمام الشهر.

واما صدور قرار قضائي مؤيد لقرار المحافظ العقاري وفي هذه الحلة يقوم هذا الأخير بالتأشير بهذا الحكم على جميع الوثائق الخاصة بالعقار موضوع الشهر<sup>4</sup>.

### الفرع الثاني: دعوى التعويض

وتعتبر من اهم دعاوى القضاء الكامل التي يتمتع فيها القاضي بسلطات كبيرة، وتهدف الى المطالبة بالتعويض وجبر الاضرار المترتبة عن الاعمال الإدارية والقانونية<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> مولاي عمار السعيد، المرجع السابق، ص 63.

<sup>2</sup> بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 176.

<sup>3</sup> شرف الدين دباي، المرجع السابق، ص 46.

<sup>4</sup> بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 177.

<sup>5</sup> محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 198.

يتضح من خلال التعريف أن الطرف المضرور من أخطاء المحافظ العقاري، له الحق في الطعن ضد الأخطاء المرتكبة من طرف هذا الأخير، وذلك بعد التأكد من توافر أركان المسؤولية التي يستدعي لقيامها خطأ مرتكب من طرف المحافظ العقاري يترتب عليه ضرر يلحق بالمدعي بالإضافة الى وجود علاقة سببية بين الخطأ والضرر.<sup>1</sup> وهو ما أكدته المشرع من خلال المادة 23 من الامر 74 /75 السابق الذكر بالقول: " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء تأدية مهامه، وعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب ان ترفع في اجل عام يحدد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر والا سقطت الدعوى. وتتقدم الدعوى بمرور 15 عاما ابتداء من ارتكاب الخطأ.

وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير".

يستشف من نص المادة أن الخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه ويلحق ضررا بالغير يترتب عليه مسؤوليته، الا ان هذه المسؤولية تنقرر في الأصل على الدولة، حيث تقوم مقامه في دفع التعويض، الا أن ذلك يكون في حالة ارتكاب المحافظ العقاري لأخطاء وظيفية عادية أي لا تتصف بالجسامة، أما في حالة الخطأ الجسيم فان الدولة يمكنها أن ترجع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض<sup>2</sup>.

ولهذا يمكن القول ان الطرف المضرور من أخطاء المحافظ العقاري كي يتحصل على تعويض لا بد له أن يرفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة أي المحكمة الإدارية<sup>3</sup>.

ترفع دعوى التعويض ضد وزير المالية ممثلا في المدير الولائي للحفظ العقاري<sup>4</sup>.

كما يمثل المدير العام على المستوى المركزي لمتابعة المنازعات المتعلقة بأموال الدولة والحفظ العقاري المرفوعة امام مجلس الدولة ومحكمة التنازع<sup>5</sup>.

وفيما يلي سوف نتعرض الى شروط دعوى التعويض

<sup>1</sup>مولاي عمار السعيد، المرجع السابق، ص 65.

<sup>2</sup>مولاي عمار السعيد، المرجع نفسه، ص 65.

<sup>3</sup>سبق شرحه بالتفصيل بالمادتين 800 و 801 من القانون 09/08 السابق الذكر.

<sup>4</sup>سبق شرحه في التمثيل القانوني.

شرف الدين دباي، المرجع السابق، ص 48.

<sup>5</sup>بريك الطار، المرجع السابق، ص 179.

شروط دعوى التعويض:

تتمثل شروط دعوى التعويض في:

### 1- شرط القرار المسبق:

وتجدر الإشارة الى ان أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية السابق الذكر قد ذكر مثالا عن الأخطاء الممكن ارتكابها من طرف المحافظ العقاري فيما يخص قيد امر حجز العقار بالمحافظة العقارية<sup>1</sup>، حيث تنص المادة 728 من القانون السالف الذكر على ما يلي: " يجب على المحافظ العقاري، قيد امر الحجز من تاريخ الإيداع وتسليم شهادة عقارية الى المحضر القضائي، او الى الدائن الحاجز، خلال اجل اقصاه ثمانية أيام، والا تعرض الى العقوبات التأديبية المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول. وتتضمن الشهادة العقارية جميع القيود والحقوق المثقلة للعقار او الحق العيني العقاري وكذا أسماء الحاجزين وموطن كل منهم "

وتنص المادة 729 على: " عند قيام المحافظ العقاري بقيد امر الحجز، يجب ذكر تاريخ وساعة الإيداع، وبنوه بهامشه وبترتيب ورود كل امر حجز سبق قيده، مع ذكر اسم ولقب وموطن كل الدائنين والجهة القضائية التي أصدرت امر الحجز "

باعتبار المحافظ العقاري موظف يقوم بتسيير هيئة إدارية تسمى المحافظة العقارية فهو يخضع الى نظام التأديب المنصوص عليه في قانون الوظيفة لعامة، لان التشريع الجزائري لا يعرف انونا مستقلا يعالج موضوع تأديب المحافظين العقاريين<sup>2</sup>.

وعليه في حالة ارتكاب المحافظ العقاري جريمة تأديبية وتوافرت أركانها أي الركن الشرعي والمادي والمعنوي، تتقرر مسؤوليته التأديبية وترتب اثارها، أي توقيع الجزاءات التأديبية المنصوص عليها في سام العقوبات، ويتم تحديدها بناء على درجة جسامة الخطأ والظروف التي ارتكب فيها، وكذا الاضرار التي لحقت بالمستفيدين وكل هذه الإجراءات تتخذ من قبل السلطة التي لها صلاحية التعيين<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>مولاي عمار سعيد، المرجع السابق، ص 75.

<sup>2</sup>بريك الطاهر، المرجع نفسه، ص 189.

<sup>3</sup>بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 189.

ولهذا فالمحافظ العقاري وعند ارتكابه جريمة تأديبية تطبق عليه العقوبات التأديبية المنصوص عليها بالمادة 163 من الأمر 03/06 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية وعند اللزوم يخضع لعقوبات جزائية<sup>1</sup>.

يدخل في مفهوم هذه المواد المحافظ العقاري باعتباره أحد موظفي الدولة ويشغل منصب أعلى بوزارة المالية ويعمل تحت وصايتها. وفي هذا المجال، نظم المرسوم رقم 59/85 المؤرخ في 23 مارس 1985 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية، التزامات الموظف والجزاء المترتب في حالة الاخلال بها، فالمادة 20 تنص على: " يتعرض العامل لعقوبة تأديبية دون المساس بتطبيق القانون الجزائي، إن اقتضى الأمر، إذا صدر منه أي اخلال بواجباته المهنية أو أي مساس صارخ بالانضباط، أو ارتكب أي خطأ خلال ممارسة مهامه أو بمناسبة هذه الممارسة..."

والعقوبات التأديبية التي يمكن توقيعها على المحافظ العقاري باعتباره موظف عام تصنف حسب درجة جسامة الخطأ الى أربعة درجات، حسب ما نص عليه الأمر 03/06 وهي:

العقوبات من الدرجة الأولى:

- التنبيه،

- الإنذار الكتابي،

- التوبيخ،

بهذا الصدد يعتبر كل اخلال بالانضباط العام يمكن ان يمس بالسير الحسن للمصالح، خطأ من الدرجة الأولى.

العقوبات من الدرجة الثانية:

- التوقيف عن العمل من يوم واحد الى ثلاثة أيام،

- الشطب من قائمة التأهيل،

تعتبر على وجه الخصوص هنا أخطاء من الدرجة الثانية الاعمال التي يقوم من خلالها المحافظ العقاري ب:

- المساس سهوا أو إهمالا بأمن المستخدمين و/ أو أملاك الإدارة.

- الاخلال بالواجبات القانونية الأساسية غير تلك المنصوص عليها في المادتين 180 و 218<sup>2</sup>.

هذه العقوبات تتخذها السلطة التي لها صلاحيات التعيين بقرار مبرر بعد أخذها توضيح كتابي من طرف المعني.

<sup>1</sup>مولاي عمار سعيد، المرجع السابق، ص 75.

<sup>2</sup>المادة 179 من الأمر 03/06 السابق الذكر.

وتجدر الإشارة إلى أنه إذا سلطت على المحافظ العقاري عقوبات من الدرجة الأولى والثانية يمكنه طلب رد الاعتبار بعد سنة من تاريخ اتخاذ العقوبة، ويكون ذلك من السلطة التي لها صلاحيات تعيينه<sup>1</sup>.

عقوبات الدرجة الثالثة:

- التوقيف عن العمل من أربعة أيام إلى ثمانية أيام.
- التنزيل من درجة إلى درجتين.
- النقل الإجباري.
- ويكون عند قيام المحافظ العقاري ب:
- تحويل غير قانوني للوثائق الإدارية.
- إخفاء المعلومات ذات الطابع المهني التي من واجبه تقديمها خلال تأدية مهامه.
- رفض تنفيذ تعليمات السلطة السلمية في إطار تأدية المهام المرتبطة بوظيفته دون مبرر مقبول.
- إفشاء أو محاولة إفشاء الأسرار المهنية.
- استعمال تجهيزات أو أملاك الإدارة لأغراض شخصية أو لأغراض خارجة عن المصلحة<sup>2</sup>.

العقوبات من الدرجة الرابعة:

- التنزيل إلى الرتبة السفلى مباشرة.
- التسريح<sup>3</sup>.

فيما يخص تطبيق العقوبات السابقة الذكر فهي تتخذ من قبل السلطة التي لها صلاحيات التعيين بموجب قرار مسبب دون استشارة اللجنة الإدارية متساوية الأعضاء، أما العقوبات التي هي من الدرجة الثالثة والرابعة تتخذ بموجب قرار مسبب لكن بعد أخذ رأي اللجنة الإدارية المتساوية الأعضاء<sup>4</sup>، والتي تجتمع كمجلس تأديبي، والتي يتعين عليها الفصل

<sup>1</sup>رحمون خولة، المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة الماستر، جامعة الوادي، كلية الحقوق، القانون العقاري، السنة الجامعية 2014 / 2015، ص 50.

<sup>2</sup>المادة 180 من الأمر 03 / 06 السابق الذكر.

<sup>3</sup>المادة 164 من الأمر 03/06 السالف الذكر.

الأخطاء التأديبية سبق ذكرها وشرحها في الفصل الأول.

<sup>4</sup>بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 191.

في القضية المطروحة أمامها في أجل لا يتجاوز خمسة وأربعين يوم، ويجب أن يعلم هذا الأخير في أجل لا يتعدى 45 يوم بتقرير السلطة الوصية.

عن وجود الخطأ، حيث يسقط هذا الأخير بعد فوات هذا الأجل، وفي إطار هاته المتابعة يحق للمحافظ العقاري أن يبلغ بالأخطاء المنسوبة إليه، وأن يطلع على كامل ملفه التأديبي في أجل 15 يوما ابتداء من تحريك الدعوى التأديبية<sup>1</sup>.

إن المحافظ العقاري حيال متابعتة تأديبية يلزم بالمثل شخصيا أمام المجلس التأديبي، إلا إذا حالت قوة القاهرة دون ذلك، وفي هذه الحالة يبلغ بمثوله أمم المجلس التأديبي قبل 15 يوم على الأقل بالبريد الموصي، مع الوصل بالاستلام كما يمكنه في حال تقديم مبرر مقبول أن يمثل من قبل مدافع أمام المجلس التأديبي، وفي حال عدم حضوره ورفض المجلس تبريره في ذلك، تستمر متابعتة التأديبية، وهذا ما أشارت إليه المواد من 165 إلى 168 من الأمر السالف الذكر، كما أشار هذا الأخير أيضا إلى إمكانية تقديم المحافظ العقاري ملاحظاته في الموضوع سواء كانت كتابية أو شفوية كما يمكن له أيضا أن يستعين بشهود، وأن يختار مدافع لنفسه<sup>2</sup>.

وقرارات المجلس التأديبي تكون مبررة يتم تداولها في جلسات مغلقة، وبهذا الخصوص اللجنة الإدارية متساوية الأعضاء كمجلس تأديبي يمكنها طلب فتح تحقيق إداري من السلطة التي لها صلاحيات العيين، قبل البث في القضية المطروحة، يتم تبليغ المحافظ العقاري بالعقوبة في أجل لا يتعدى ثمانية أيام من تاريخ اتخاذ القرار، ويحفظ ذلك في ملفه الإداري، وفي حال كان خطأ المحافظ العقاري جسيم يؤدي إلى عقوبة من الدرجة الرابعة، تقوم السلطة المعنية بتعيينه بتوقيفه عن مهامه فوراً، وهذا حسب نص المادة 173 من الأمر السالف الذكر<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> رهمون خولة، المرجع السابق، ص 53.

<sup>2</sup> بريك الطاهر، المرجع نفسه، ص 191.

<sup>3</sup> رهمون خولة، المرجع نفسه، ص 54.



### المطلب الثاني: دعوى الرجوع

من بين الآثار المترتبة عن مسؤولية المحافظ العقاري دعوى الرجوع، التي ترفعها الدولة على المحافظ العقاري بهدف استرجاع مبلغ التعويض الذي دفعته للطرف المضرور عن الأخطاء الجسيمة التي ارتكبها هذا الأخير. باعتبار أن الدولة ضامناً وكفيلاً موسراً وقادراً على دفع التعويض في كل الأحوال<sup>1</sup>.

#### أ- تعريف دعوى الرجوع:

بالنسبة لتعريف الدعوى الرجوعية نجد أنه لم يرد هناك تعريف لها، بل كل ما تناولته القوانين هو أن الدعوى الرجوعية هي حق من حقوق الدولة ترفعها على الموظف المخطئ لاسترداد المبالغ المالية التي تكون قد دفعتها للمتضررين بدلاً عن الموظف المخطئ<sup>2</sup>.

#### ب- الطبيعة القانونية لدعوى الرجوع:

الإدارة تستطيع الرجوع على الموظف في جميع الحالات، كلما دفعت التعويض على أساس آخر غير الخطأ المرفقي، أي كلما اشترك في أحداث الضرر خطأ شخصي من الموظف، وهذا الرجوع يكون بناءً على قرار صادر منها دون حاجة إلى أن يجلها المضرور في حقوقه قبل الموظف، ولا شك أن هذا سيهدد الموظف بمخاطر كبيرة، لأن الإدارة ستحدد المبلغ الذي يجب على الموظف دفعه، وقد تغالي في التقدير مما يجعل الموظف يلجأ إلى القضاء.

وإذا كانت الإدارة تتحمل نتيجة خطأ الموظف الشخصي، فتدفع التعويض كاملاً للمضرور، فإن هذه الضمانة مقصورة على علاقتها بأفراد، أم فيما يتعلق بعلاقتها بالموظف فإن المجلس في هذا الحكم يلتزم خطة صارمة، تنحصر في أن يتحمل الموظف المسؤولية الكاملة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>مولاي عمار السعيد، المرجع السابق، ص 78.

<sup>2</sup>بن خضرة زهيرة، المرجع السابق، ص 79.

<sup>3</sup>بن خضرة زهيرة، المرجع نفسه، نفس الصفحة.

الفرع الأول: أساس دعوى الرجوع في قانون الشهر العقاري

إن الأساس القانوني لدعوى الرجوع هو الفقرة الأخيرة من المادة 23 من الأمر 74/75، بمعنى أن أساس رجوع الدولة على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض هو الخطأ الجسيم المرتكب من طرف هذا الموظف العام.

وعليه فإن هذه الدعوى المنصوص عليها في هذه المادة هي دعوى شخصية قائمة بذاتها متى قامت الدولة بتعويض المضرور، فلا يمكن الرجوع على المحافظ الا بعد دفع التعويض للمضرور.

وهكذا يختلف الأساس القانوني الذي تستند إليه دعوى رجوع الدولة على المحافظ العقاري، عن الأساس الذي تستند إليه دعوى الإثراء بلا سبب، ودعوى الفضالة<sup>1</sup>.

ولهذا لا يمكن للدولة الرجوع على المحافظ العقاري بدعوى الإثراء بلا سبب ودعوى الفضالة، مادام القانون قرر لها حق الرجوع طبقاً لنص المادة 23 من الأمر 74 /75 السالف الذكر.

الفرع الثاني: إجراءات رفع الدعوى والجهة المختصة:

أ- الجهة القضائية المختصة:

ان القضاء المختص بدعوى الرجوع هو القضاء الإداري باعتبار الإدارة طرف في النزاع. أما فيها يتعلق بالإجراءات القانونية التي تتبعها الإدارة للرجوع على المخطئ، فهي إما تستعمل إما إجراء القرار التنفيذي أو الأمر بالدفع، ويمكن لهذا الموظف مواجهتها إذا كان لديه أي اعتراض، وذلك أمام القضاء الإداري دائماً، ومهما يكن من حلول، فان الدولة ناذراً ما ترفع دعوى الرجوع أمام القضاء، مادام الطرف الثالث ( المتضرر ) قد عوض له من طرف الإدارة، فان النزاع يكون حينذاك قد انحصر بين الإدارة والموظف المخطئ.

إلا انه في الكثير من الحالات، تكتفي الإدارة بطلب التعويض عن طريق اصدار سند إجرائي ينفذ دون الحاجة إلى إصدار قرار<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>مولاي عمار السعيد، المرجع السابق، ص 79.

<sup>2</sup>مولاي عمار السعيد، المرجع نفسه، ص 80.

ب- إجراءات دعوى الرجوع في قانون الشهر العقاري:

ترفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري من طرف مدير الحفظ العقاري<sup>1</sup> المختص إقليمياً أمام المحاكم الإدارية المحلية المختصة.

إلا انه قبل رفع هذه الدعوى لا بد أن يحصل الطرف المضرور على التعويض من قبل الدولة أولاً، حتى يتسنى لهذه الأخيرة الرجوع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض، وباعتبار قانون الشهر العقاري لم يتضمن إجراءات وشروط رفع دعوى الرجوع السابقة الذكر فإنه يتم اتباع الإجراءات المحددة بقانون الإجراءات المدنية والإدارية حتى تقبل هذه الدعوى وتحقق أثارها أي استرجاع الدولة مبلغ التعويض الذي دفعته للمضرور.

ودعوى الرجوع تتقدم طبقاً للقواعد العامة أي ب 15 سنة من تاريخ قيام الدولة بدفع التعويض الى المضرور<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>تنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري في فقرتها الأخيرة على ما يلي: " تتولى مديرية الحفظ العقاري في الولاية ما يأتي: -تتابع القضايا المتنازع فيها المتعلقة بالشهر العقاري والمرفوعة الى الهيئات القضائية.... "

<sup>2</sup>انظر المواد من 13 إلى 20 والمواد 800 و 801 والمواد 802، 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر. مولاي عمار السعيد، المرجع السابق، ص 80.

### المبحث الثاني: آثار المسؤوليتين المدنية والجزائية للمحافظ العقاري

يترتب عن ارتكاب المحافظ العقاري للجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات او القوانين الأخرى ظن الحق في تحريك "الدعوى العمومية" كما يحق للطرف المضرور المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه (الدعوى المدنية)، وهذا ما جاء في نص المادة الأولى من الأمر 155/66 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم " الدعوى المدنية " لتطبيق العقوبات يجرها ويياشرها رجال القضاء أو الموظفون المعهود إليهم بها، بمقتضى القانون.

كما يجوز أيضا للطرف المضرور أن يحرك هذه الدعوى طبقا للشروط المحددة في هذا القانون".  
وأيضاً نص المادة 2 الفقرة 2 من نفس القانون: " يتعلق الحق في الدعوى المدنية للمطالبة بالتعويض عن الضرر الناجم عن جنائية أو جنحة أو مخالفة لكل من أصابهم شخصيا ضرر مباشر تسبب عن الجريمة".  
وفيما يلي سوف نتعرض الى:

الآثار المترتبة عن المسؤولية الجزائية في المطلب الأول والآثار المترتبة عن المسؤولية المدنية في المطلب الثاني.

#### المطلب الأول: الآثار المترتبة عن المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري

يترتب عن ارتكاب المحافظ العقاري للجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات او القوانين الأخرى ظن الحق في تحريك "الدعوى العمومية" كما يحق للطرف المضرور المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه (الدعوى المدنية)، وهذا ما جاء في نص المادة الأولى من الأمر 155/66 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم " الدعوى المدنية " لتطبيق العقوبات يجرها ويياشرها رجال القضاء أو الموظفون المعهود إليهم بها، بمقتضى القانون.

كما يجوز أيضا للطرف المضرور أن يحرك هذه الدعوى طبقا للشروط المحددة في هذا القانون".  
وأيضاً نص المادة 2 الفقرة 2 من نفس القانون: " يتعلق الحق في الدعوى المدنية للمطالبة بالتعويض عن الضرر الناجم عن جنائية أو جنحة أو مخالفة لكل من أصابهم شخصيا ضرر مباشر تسبب عن الجريمة".  
وفيما يلي سوف نتعرض الى:

الآثار المترتبة عن المسؤولية الجزائية في الفرع الأول والآثار المترتبة عن المسؤولية المدنية في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الآثار المترتبة عن مسؤولية المحافظ العقاري الجزائية

يترتب عن مسؤولية المحافظ العقاري باعتباره موظفا نشوء دعويان (الدعوى العمومية والدعوى المدنية التبعية)<sup>1</sup>. والخطأ الجزاء الجزائي سلوك يرتكبه المحافظ العقاري، يقوم على مخالفة التزام قانوني، أورده المشرع ضمن قانون العقوبات<sup>2</sup>.

أولا: الدعوى العمومية

الدعوى العمومية الدعوى العمومية هي الوسيلة القانونية التي تملكها النيابة العامة للمطالبة بتوقيع العقاب على مرتكب الجريمة أمام القضاء الجنائي<sup>3</sup>.

وتعرف أيضا بأنها المطالبة بتوقيع الجزاء عن جريمة وقعت تباشرها النيابة العامة ممثلة للجماعة<sup>4</sup>.

وبصفة عامة فإن الدعوى العمومية تهدف إلى تطبيق أحكام قانون العقوبات، وهي مطالبة النيابة العامة من القضاء الجزائي تطبيق القانون.

فتنص المادة 29 من قانون الإجراءات الجزائية السابق الذكر تباشر النيابة العامة الدعوى العمومية باسم المجتمع وتطالب بتطبيق القانون.

وبناء على ما تقدم فإن المحافظ العقاري عند ارتكابه لاحد الجرائم السالف ذكرها فإنه يتحمل نتيجة هذه الجرائم، أي يسأل جزائيا وتطبق عليه أحكام قانون العقوبات وذلك حسب طبيعة الجريمة التي ارتكبها<sup>5</sup>، وبما ان الجرائم التي يمكن أن يرتكبها المحافظ العقاري متعددة، فإننا سنحاول حصرها الا في الجرائم المرتبطة بمهامه ووظيفته باعتباره موظفا عموميا، أي بمعنى آخر تلك المرتكبة أثناء وبمناسبة أو بسبب ومن معه ومن ثمة سنتطرق الى بعض الجرائم والعقوبات المقرر لها:

- تنص المادة 120 من قانون العقوبات: "يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات وبغرامة من 500

دج إلى 5000 دج القاضي أو الموظف أو الضابط العمومي الذي يتلف أو يزيل بطريق الغش وبنية

<sup>1</sup>الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 182.

<sup>2</sup>مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 145.

<sup>3</sup>شرف الدين دباي، المرجع السابق، ص 53.

<sup>4</sup>نظير فرج مينا، الموجز في الإجراءات الجزائية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص 11.

<sup>5</sup>شرف الدين دباي، المرجع نفسه، ص 53.

الإضرار وثائق أو سندات أو عقود أو أموالا منقولة كانت في عهده بهذه الصفة أو سلمت له بسبب وظيفته<sup>1</sup>.

- كما تنص المادة 214 من قانون العقوبات على: "يعاقب بالسجن المؤبد كل قاضي أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية ارتكب تزويرا في المحررات العمومية أو الرسمية أثناء تأدية وظائفه:

- 1- إما بوضع توقيعات مزورة.
- 2- واما بإحداث تغيير في المحررات أو الخطوط والتوقيعات.
- 3- واما بانتحال شخصية الغير أو الحلول محلها.
- 4- واما بالكتابة في السجلات أو غيرها من المحررات العمومية أو بالتغيير فيها بعد إتمامها أو قفلها<sup>2</sup>.

وتنص المادة 25 من القانون 01/06 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته: " يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات وبغرامة من 200.000 دج إلى 1000.000 دج كل موظف عمومي طلب أو قبل بشكل مباشر أو غير مباشر مزية غي مستحقة سواء لنفسه أو لصالح شخص آخر، أو كيان آخر، لأداء عمل أو الامتناع عن أداء عمل من واجباته<sup>3</sup>.

وفبالأخير يبقى أن نشير إلى أن هناك عدة أسباب تجعل الدعوى العمومية تنقضي<sup>4</sup>:

- 1- وفاة المحافظ العقاري.
- 2- تقادم الدعوى العمومية بالنسبة ل:
- الجنايات: بانقضاء عشرة 10 سنوات ابتداء من تاريخ ارتكاب الجريمة.
- الجنح: بمرور ثلاثة 3 سنوات من ارتكاب الجنحة.
- المخالفات: بمرور سنتين 2 من ارتكاب المخالفة.
- 3- في حالة العفو الشامل.

<sup>1</sup>المادة 120 من القانون 156/66.

<sup>2</sup>المادة 214 من القانون 155/66.

<sup>3</sup>المادة 33 من القانون 01/06 السالف الذكر.

<sup>4</sup>المادة 06 من القانون 155/66.

- 4- في حالة إلغاء قانون العقوبات.
- 5- في حالة صدور الحكم الحائز لقوة الشيء المقضي به.
- 6- سحب الشكوى.
- 7- الصلح القانوني.

#### ثانيا: الدعوى المدنية بالتبعية

عند ارتكاب المحافظ العقاري للجريمة فإنها ينشأ عنها ضرر عام وبالتالي نكون أمام تحريك الدعوى العمومية كما رأينا.

وأيضاً ينشأ عنها ضرر خاص يصيب الفرد المضرور وبالتالي منحه القانون الحق في المطالبة في التعويض عن طريق الدعوى المدنية التبعية، إما أمام القضاء الجنائي أو أمام القضاء المدني.

#### 1- عناصر الدعوى المدنية التبعية: وتتمثل في

أ- سبب الدعوى المدنية التبعية: وقيام هذا العنصر يجب تحقق الشروط التالية:

- أن ينشأ عن الجريمة ضرر.

- ان تكون الجريمة قد وقعت فعلاً.

- أن يكون الضرر ناشئ مباشرة عن الجريمة.

ب- موضوع الدعوى: ويتمثل في تعويض المضرور عن الاضرار التي لحقت من جراء الجريمة.

ج- أطراف الدعوى المدنية التبعية: وهم كسائر الدعاوى، المدعي والمدعى عليه<sup>1</sup>.

مما يتقدم تعرف الدعوى المدنية التبعية أنها مطالبة من لحقه ضرر من الجريمة وهو المدعي المدني من المتهم أو المسؤول

عن الحقوق المدنية أمام القضاء الجزائي لجبر الضرر الذي أصابه نتيجة الجريمة التي ارتكبها فأضرت بالمدعي<sup>2</sup>.

إذا الحق في الدعوى المدنية ينصب على المطالبة بالتعويض عن الضرر الناجم عن الجنابة أو الجنحة أو المخالفة التي

يرتكبها المحافظ العقاري<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> شرف الدين دباي، المرجع السابق، ص 55.

<sup>2</sup> مولاي عمار السعيد، المرجع السابق، ص 71.

<sup>3</sup> الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 184.

2- مباشرة الدعوى المدنية التبعية:

اعطى المشرع الجزائري للطرف لمضروور من الجريمة التي يرتكبها المحافظ العقاري الحق في اللجوء الى:

أ- القضاء الجنائي:

لرفع الدعوى المدنية أمام القضاء الجنائي يجب أن تكون الدعوى العمومية قد تمت مباشرتها ويترتب عن هذه القاعدة ما يلي:

- لقبول الدعوى المدنية أمام القضاء الجنائي يجب ان تكون الدعوى العمومية قد تحركت، ومقبولة أمام هذه

الجهة، وعليه إذا لم تكن هناك دعوى عمومية فلا يمكن رفع الدعوى المدنية أمام القضاء الجنائي.

- إذا كانت المحكمة الجنائية التي رفعت امامها الدعوى العمومية غير مختصة بنظرها فهي أيضا غير مختصة

بنظر الدعوى المدنية تبعا لها. وفي هذه الحالة تقضي المحكمة بعدم الاختصاص في الدعويين معا.

- إذا حركت الدعوى العمومية إجراءات باطلة، كما لو قيد المشرع تحريكها بتقديم شكوى ومع ذلك قامت

النيابة بتحريكها وهو إجراء باطل يتعين في هذه الحالة أن تقضي المحكمة بعدم قبول الدعوى المدنية حتى

لو كانت إجراءات رفعها صحيحة.

- إذا انقضت الدعوى العمومية لأي سبب من الأسباب كوفاة المتهم أو التقادم أو كانت الدعوى المدنية غير

مقبولة أمام محكمة الجنايات.

ب- القضاء المدني:

يمكن مباشرة الدعوى العمومية إلا انه على قاضي المحكمة المدنية الانتظار للفصل في الدعوى العمومية إذا كان قد تم تحريكها<sup>1</sup>.

إذا اختار المضروور من الجريمة التي ارتكبها المحافظ العقاري رفع دعواه أمام القضاء المدني، فان هذا لا ينفى العلاقة

التبعية بين الدعوى المدنية والدعوى العمومية أمام المحكمة الجنائية لان الدعوى العمومية والحكم فيها يورثان على

الدعوى المدنية المرفوعة أمام القضاء المدني من حيث:

- قاعدة الجزائري يوقف المدني: ولتطبيق هذه القاعدة لا بد من توافر ثلاث شروط:

<sup>1</sup> المادة 04 من القانون 155/66 السابق الذكر.



- 1- ان تكون الواقعة التي حركت من اجلها الدعوى العمومية هي نفسها الواقعة التي رفعت من اجلها الدعوى المدنية أي يكون منشأ الدعيين هو الجريمة.
  - 2- أن تكون الدعوى العمومية فقد حركت أو رفعت من طرف النيابة العامة قبل رفع الدعوى المدنية واثناء النظر والسير فيها امام القضاء المدني أما إذا كانت القضية لا تزال في مرحلة البحث والتحري والاستدلال فانه لا يستوجب وقف النظر في الدعوى المدنية.
  - 3- ألا يكون قد صدر حكم نهائي وبات في الدعوى المدنية التبعية.
- من حيث حجية الحكم الجنائي البات على القاضي المدني:
- يكون للحكم الجنائي البات لصادر ببراءة أو ادانة المحافظ العقاري حجية على القاضي المدني في الدعوى المدنية التي لم يفصل فيها بعد، وحتى يكون لهذا الحكم حجية لا بد من توافر ثلاثة شروط:
- 1- أن يكون الحكم قضائيا، نهائيا، وقطعيا.
  - 2- ان يكون هناك اتحاد في الواقعة بين الدعوى العمومية، والدعوى المدنية المطروحة امام القضاء المدني.
  - 3- الا يكون قد صدر حكم بات في الدعوى المدنية<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن مسؤولية المحافظ العقاري المدني

يترتب على مسؤولية المحافظ العقاري المدنية التعويض، ويعتبر الجزاء المترتب عنها لكن وجب أن يسبق الحكم بالتعويض رفع دعوى المسؤولية المدنية والتي يضطر المضرور اقامتها على المسؤول اذ في اغلب الأحوال لا يعترف المسؤول بمسؤوليته، لذا يجب على الطرف المضرور من أخطاء المحافظ العقاري اللجوء الى رفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة وفق الإجراءات المحددة بقانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>2</sup>.

ويؤسس الطرف المتضرر من أخطاء المحافظ العقاري الشخصية دعواه على أساس المادة 124 من القانون المدني والتي تنص: "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض". وقد سبق وتعرضنا للتعويض بالتفصيل.

<sup>1</sup> شرف الدين دباي، المرجع السابق، ص 57.

<sup>2</sup> مولاي عمار السعيد، المرجع السابق، ص 72.

كذلك المواد من 13 الى 20 من القانون 09/08 السالف الذكر.

خلاصة الفصل الثاني:

بعد أن تعرضنا في الفصل الأول الى الأساس القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري كمحرر للسندات كان من الواجب التطرق الى الآثار المترتبة عن هذه المسؤولية والتي بدورها تختلف حسب نوع كل مسؤولية وهي كالاتي: الآثار المترتبة عن المسؤولية الإدارية: هذه المسؤولية يترتب عنها رفع دعويين هما دعوى الإلغاء ودعوى التعويض الآثار المترتبة عن المسؤولية التأديبية: يترتب عنها متابعة الموظف وتسليط العقوبات التأديبية المنصوص عليها بالقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية.

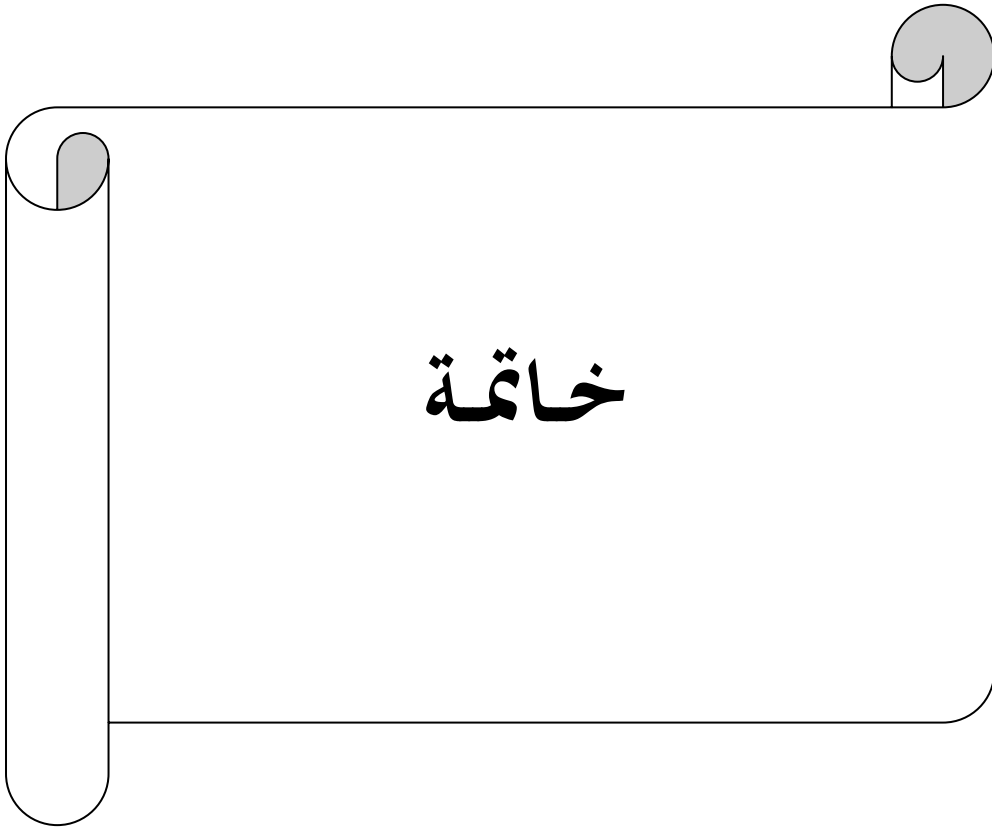
الآثار المترتبة عن المسؤولية الجزائية: في هذه الحالة يمكن قيام دعويين عما الدعوى العمومية والدعوى المدنية التبعية.

الآثار المترتبة عن المسؤولية المدنية: يترتب عن هذا النوع من المسؤولية رفع دعوى التعويض بعد دعوى قيام المسؤولية.

ومما يمكن قوله بخصوص مسؤولية المحافظ العقاري أنها مسؤولية عامة أي المشرع الجزائري لم يضع نظام خاص يوضح من خلاله مسؤولية المحافظ العقاري وانما أشار فقط من خلال المادتين 23 و24 من الأمر 74/75 السابق الذكر الى هذه المسؤولية.

ولهذا تطبق عليه جميع الاحكام القانونية التي تطبق على كافة الموظفين والمنصوص عليها بالقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، وقانون العقوبات، وقانون مكافحة الفساد... الخ.

يعاب على المشرع الجزائري انه لم يحدد الحالات والاطفاء التي يسأل عنها المحافظ العقاري حيث جاءت جل النصوص القانونية بصفة العموم، وهذا ما اخذت به التشريعات الأجنبية والعربية، كما أنه لم يضع نظام خاص لتعويض المتضررين من أخطاء المحافظ العقاري.



خاتمة

الخاتمة:

من خلال بحثنا البسيط والتي حاولنا من خلالها التطرق لماهية منصب المحافظ العقاري، حيث تعرضت إلى مفهوم منصب المحافظ العقاري وكذا الطبيعة القانونية له وشروط تعيينه وانتهاء مهامه وحقوقه وواجباته، حيث انه موظف عمومي خاضع للقانون الأساسي للتوظيف العامة الصادر بموجب الأمر 03/06 وهو تحت السلطة الرئاسية للمدير العام للأموال الوطنية التابعة لوزارة المالية.

كما تطرقت لطريقة تعيينه وانتهاء مهامه والتي تكون بنفس الشروط التي يخضع لها الموظفون العموميون بالإضافة إلى شروط خاصة واردة في المرسوم التنفيذي 116/92.

إن خضوع المحافظ العقاري للسلطة الرئاسية لوزير المالية يطرح العديد من علامات الاستفهام باعتبار أن وزير المالية هو الممثل القانوني لأموال الدولة والتي تمثل أكبر مالك للعقار في التراب الوطني ومن هنا نرى ان المشرع الجزائري حذو التشريعات التي تسند مهمة تسيير مصالح الشهر العقاري لقاض.

يتمتع المحافظ العقاري كغيره من الموظفين العموميين بحقوق وواجبات الموظف العمومي المنصوص عليها في القانون الأساسي العام للتوظيف العامة، ولم يراع المشرع الجزائري خصوصية منصب المحافظ العقاري من خلال منحه امتيازات خاصة.

أوكل المشرع الجزائري للمحافظ العقاري العديد من المهام منها ما هو متعلق بعملية مسح الأراضي العام ومسك السجل العقاري، وتسليم الدفتر العقاري وسند الملكية، ومنحه جملة من السلطات ذات الطابع الإداري كرفض الإيداع ورفض الإجراء، وأخرى ذات طابع قضائي كمصالحة الأطراف المختصة.

لقد نظم المشرع الجزائري في الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري النظام القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري في المادتين 23 و 24 منه حيث لم تحدد بدقة مفهوم وطبيعة مسؤولية المحافظ العقاري مما حتم اللجوء إلى قوانين وتنظيمات أخرى كالتقنين المدني ويترتب عن أخطاء المحافظ العقاري قيام المسؤولية الإدارية التي تنجم عنها آثار تتمثل في دعوى الإلغاء ودعوى التعويض، او مسؤولية تأديبية تنجم عنها عقوبات تأديبية أو مسؤولية جزائية تترتب عنها عقوبات جزائية، أما المسؤولية المدنية فيترتب عنها دعوى التعويض.

كما لا ننسى إمكانية الدولة في الرجوع على المحافظ العقاري بواسطة دعوى الرجوع بخصوص ما قدمته من تعويض للطرف المتضرر وهذا في حالة الخطأ الجسيم للمحافظ العقاري.

يستخلص مما سبق أن مسؤولية المحافظ العقاري مسؤولية عامة أي أن المشرع الجزائري لم يضع نظاما خاصا مجسد في قانون خاص أو مرسوم ينظم من خلاله مسؤولية هذا الأخير وإنما أشار فقط من خلال المادتين 23 و 24 من الأمر 74/75 السابق الذكر إلى أن هذه المسؤولية وبصفة أقل في قانون الإجراءات المدنية والإدارية من خلال نص المادتين 782 و 729 منه أي في حالة عدم الالتزام بميعاد شهر أمر الحجز على العقار وكذا إجراءاته.

يعاب على المشرع الجزائري أنه لم يحدد الحالات والاختفاء التي يسأل عنها المحافظ العقاري حيث جاءت بصفة عامة كما سبق الذكر، وهذا عكس ما أخذت به التشريعات الأجنبية والعربية، كما يعاب أيضا على المشرع الجزائري أنه لم يضع نظام خاص بتعويض المتضررين من أخطاء المحافظ العقاري.

وعليه فإن مسؤولية المحافظ العقاري لا تتماشى وطبيعة منصبه لأن هذا الأخير يتحمل المسؤولية عن الأخطاء الشخصية والمرفقية ويحق للدولة الرجوع عليه في حالة ارتكابه خطأ جسيم.

المحافظ العقاري يخضع لرقابة قضائية، لإمكانية مساءلته قضائيا من جراء أي تجاوز قد يحدث من طرفه، وهذا ما يفضي نوع من التنظيم القانوني لمسؤوليته، ولكنه يمس بدعائم نظام الشهر العقاري، فالرقابة على أعماله تجعل موقفه أضعف مما قد يؤثر عليه سلبا في تأدية مهامه، لذلك وجب بسط نوع من الحماية القانونية الكافية للمحافظ العقاري، من المسؤولية والمتابعة الجزائية من جراء الأعمال اليومية التي يقوم بها.

ولما كانت هذه المذكرة تهدف الى توضيح مسؤولية المحافظ العقاري عن تحرير السندات وجب، أي التعريف بهذا المنصب، وتحديد مهام وسلطات المحافظ العقاري، وأيضا تحديد طبيعة المسؤولية والآثار المترتبة عنها، فقد توصلت في الأخير الى رصد الملاحظات التالية وسأقدمها كتوصيات، وتمثل في:

أولا: ضرورة النهوض بوظيفة المحافظ العقاري وترقيتها وذلك عن طريق:

1- إعادة النظر في القوانين والتنظيمات التي يتم بموجبها تعيين المحافظين العقاريين لاسيما المرسوم 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 المحدد لقائمة شروط القبول في المناصب العليا للمصالح

- الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الذي ركز على شرطي الأقدمية والرتبة دون أن يأخذ بعين الاعتبار مستوى التحصيل العلمي والقانوني، والكفاءة وروح المسؤولية ذلك لأنه لا يمكن تصور وجود محافظ عقاري يشهر عقود يحتج بها عبر كامل التراب الوطني، وهو لا يفرق بين الحقوق العينية الأصلية والحقوق العينية بالتبعية.
- 2- العمل على تكوين محافظين عقاريين أكفاء، وعقد ملتقيات دورية بهدف مناقشة الإشكالات العقارية، وتقديم الحلول المناسبة، وأيضا تحسيسهم بأهمية الوظيفة المسندة لهم.
- 3- وضع نصوص قانونية توضح مسؤولية المحافظ العقاري بدقة، وتبين العقوبات الواجب تطبيقها على هذا الأخير عن كل خرق أو تجاوز يصدر منه، لأن المادتين 23 و24 من الأمر 74/75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري لم يوضح المشرع الجزائري من خلالهما الحالات والأخطاء التي تستوجب مساءلة المحافظ العقاري.
- 4- يجب تحديد وحصر مهام المحافظ العقاري، لأنها جاءت مبعثرة عبر العديد من النصوص القانونية، وهي لا تتماشى حسب مراحل وإجراءات الحفظ، كذلك لم يوضح المشرع بدقة المهام المسندة للمحافظ العقاري والتي يباشرها بصفة مباشرة والمهام التي يقوم بها بالتنسيق مع رؤساء اقسام المحافظة العقارية، يعد هذا تداخلا في المهام، مما ينجم عنه صعوبة تحديد مسؤولية المحافظ العقاري وتمييزها عم مسؤولية رؤساء الاقسام.
- 5- استحداث قانون يرخص للمحافظ العقاري من إجراء معاينات ميدانية وتحقيق ميداني عن العقار محل التصرف القانوني.
- 6- يجب أن يوضح المشرع دور المحافظ العقاري لتطبيق القانون 07 / 02، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية، وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، لان المشرع لم يوضح من خلال القانون السابق مهام ودور المحافظ العقاري، وكان من الأجدر اسناد مهمة التحقيق العقاري الى المحافظ العقاري بدلا من المحقق العقاري، أو إنشاء لجنة مختصة بالتحقيق العقاري يكون من ضمنها المحافظ العقاري.
- 7- ضرورة وضع نظام خاص بالتعويض على غرار ما طبق في دول أخرى تأخذ بنظام الشهر العيني كفرنسا التي تقطع نسبة من الرسوم لأجل ضمان التعويض عن الأخطاء المحتملة الحدوث من قبل محافظ

الرهون، او المملكة المغربية التي أنشئت صندوق خاص بالتأمين لإمكانية التعويض في حال وقوع أخطاء من المكلف بعملية الشهر.

ثانيا: ضرورة إعادة تنظيم مصالح الحفظ العقاري، ووضعها تحت وصاية وزارة العدل:

- لان المحافظ العقاري يقوم بشهر العقود التي يحتج بها في مواجهة الغير، والتي كثيرا ما يعتمد عليها القاضي عند إصداره لأحكامه هذا بغض النظر على أن العديد من مسائل الحفظ العقاري تتطلب فكرة الإسناد على الأعمال الولائية للمحاكم ومثال ذلك مسألة الكفالة، الصلح، الوصاية والوكالة.
- بل أكثر من ذلك، نجد أن أعمال المحافظ العقاري لا تقتصر على شهر المحررات والعقود فقط، بل ترغمه في بعض الأحيان أن يكون مساعدا قضائيا ملزما بتقديم النصيحة، وتقريب وجهات نظر الأطراف وإبرام الصلح فيما بينهم متحققا من التصريحات، والمعلومات المتضمنة في الوثيقة المودعة وأكثر من ذلك فهو مكلف بتأمين المعاملات العقارية وحمايتها.
- وعملية التقارب والتشاور ما بين المحافظ العقاري والقاضي ضرورية.
- حتى من ناحية قيام المسؤولية لما يكون المحافظ العقاري تابع لوزارة المالية لا تقوم متابعته الجزائية.



# قائمة المراجع



قائمة المراجع

أولاً: المصادر:

1/ القوانين والأوامر:

- 1/ الأمر 133/66، المؤرخ في 02/06/1966، المتضمن القانون الأساسي العام للتوظيف العمومية، الجريدة الرسمية رقم 46 المعدل والمتمم.
- 2/ الأمر 155/66 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق ل 8 يونيو 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم.
- 3/ الأمر 156/66، المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق ل 8 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات، المؤرخ في 1966/06/089، جريدة رسمية، العدد 49 المعدل والمتمم.
- 4/ الأمر 74/75، المتضمن إعداد المسخ العام وتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 12/11/1975، جريدة رسمية، العدد 92.
- 5/ الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني، المؤرخ في 26/09/1975، جريدة رسمية، العدد 78، المعدل والمتمم.
- 6/ القانون 23/90 المؤرخ في 18/08/1990، المعدل والمتمم للأمر 154/66 المتضمن قانون الإجراءات المدنية الملغى.
- 7/ القانون 10/05، المؤرخ في 20/06/2005، المعدل والمتمم للأمر 58/75، جريدة رسمية العدد 44.
- 8/ القانون 01/06، المؤرخ في 15/07/2006 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته الجريدة الرسمية عدد 14.
- 9/ القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.
- 10/ القانون 09/08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، عدد 21 بتاريخ 23/04/2008.

### المراسيم:

- 11/ المرسوم 63/76، المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30.
- 12/ المرسوم 210/80، المؤرخ في 1980/09/13، المعدل والمتمم للمرسوم 63/76، الجريدة الرسمية، العدد 38.
- 13/ المرسوم 59/85، المؤرخ في 1985/03/23، المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 13.
- 14/ المرسوم التنفيذي 90/226، المؤرخ في 1990/07/25، يحدد حقوق العمال يمارسون وظائف عليا في الدولة وواجباتهم، الجريدة الرسمية، العدد 3110.
- 15/ المرسوم التنفيذي 65/91، المؤرخ 1991/03/02، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 10.

### القرارات

- 16/ القرار الوزاري رقم 10، المؤرخ في 1990/02/20، الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام العدالة، الجريدة الرسمية، العدد 20.

### التعليمات:

- 17/ تعليمة مؤرخة في 1994/01/22، صادرة عن وزير الاقتصاد.
- 18/ تعليمة مؤرخة في 1994/02/09، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

### المؤلفات:

- 19/ الباشا محمد ، الكافي، معجم عربي حديث، شركة المطبوعات للتوزيع والنشر، طبعة الثانية.
- 20/ بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2013.
- 21/ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثالثة، دار هومة، 2015
- 22/ رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، دراسة تحليلية، قصر الكتاب، طبعة 1، 2001، البلدة.

23/ مراحي ريم، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، الرويبة، الجزائر.

24/ زروقي ليلي وحدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، طبعة جديدة، 2015، الجزائر.

25/ السنهوري عبد الرزاق، الموجز في النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني، المجمع العلمي العربي الأساسي، منشورات محمد الداية، بيروت، لبنان.

26/ خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2003، الجزائر.

27/ باعلي محمد الصغير، الوجيز المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2007.

28/ زرباني محمد مصطفى، تطهير الملكية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري. طبعة 1، 2014، متليلي، دار صبحي للطباعة والنشر.

29/ نظير فرج مينا، الموجز في الإجراءات الجزائية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر

30/ العجارمة نوفان العقيل، سلطة تأديب الموظف العام، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1428/2007.

### المذكرات والرسائل:

31/ جقبوب محفوظ، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2012/2013.

32/ بن خضرة زهيرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر، 2009.

33/ مولاي عمار سعيد، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون الإداري، جامعو غرداية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2013/2014.

34/ دبابي شرف الدين، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون الإداري، جامعة بسكرة، قسم الحقوق، 2014/2015.

35/ غليسي طلحة محمد، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية العقارية، مذكرة ماستر في القانون الإداري، جامعة بسكرة، 2013/2014.

36/ منصور توفيق، منازعات قرارات المحافظ العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الإداري، جامعة بسكرة، 2014/2015.

- 37/ بن علي عبد الحميد، طرف انقضاء العقوبة التأديبية الصادرة ضد الموظف العام، دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير في القانون العام، جامعة قسنطينة كلية الحقوق، 2010-2011.
- 38/ رحمون خولة، المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر قانون عقاري، جامعة الوادي، 2014، 2015.
- 39/ بوجادي عمر، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق، تيزي وزو، السنة الجامعية 2010/2011.
- 40/ حمياني صباح، الآليات القانونية لمواجهة القرارات التأديبية للموظف العام في ت ج، مذكرة ماجستير، قانون إداري، جامعة الوادي، 2013-2014.
- 41/ بن علي عبد الحميد، طرق انقضاء العقوبة التأديبية الصادرة ضد الموظف العام، دراسة مقارنة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة تلمسان.
- 42/ رحمون خولة، المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الوادي، السنة الجامعية 2014 / 2015.
- المحاضرات والمدخلات:**
- 43/ تواتي نصيرة، محاضرات في القانون الجنائي، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014-2015.
- 44/ عليان موسى، مداخلة بعنوان مهنة المحافظ العقاري، الملتقى الوطني الرابع: الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية في الجزائر يومي 27 و 28 أفريل، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2011.

الفهرس

البسمة

الإهداء

شكر وتقدير

الملخص

المقدمة: ..... أ

7 ..... الفصل الأول: أحكام المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

8 ..... المبحث الأول: مفهوم وظيفة المحافظ العقاري

8 ..... المطلب الأول: التعريف بمنصب المحافظ العقاري

8 ..... الفرع الأول: تعريف منصب المحافظ العقاري

10 ..... الفرع الثاني: الطبيعة الخاصة لمهنة المحافظ العقاري

14 ..... الفرع الثالث: دوره في إعداد وتسليم سند الملكية في إطار القانون 02/07 في إطار التحقيق العقاري ..

19 ..... المطلب الثاني: المهام الموكلة للمحافظ العقاري

19 ..... الفرع الأول: مهام المحافظ العقاري بعد عملية المسح

20 ..... الفرع الثاني: دور المحافظ العقاري اثناء عملية المسح

22 ..... المبحث الثاني: أساس مسؤولية المحافظ العقاري

22 ..... المطلب الأول: الإطار القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري

الفرع الأول: مسؤولية المحافظ العقاري حسب الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسس

22 ..... السجل العقاري

|    |   |
|----|---|
| 23 | الفرع الثاني: مسؤولية المحافظ العقاري في إطار القانون المدني.....                 |
| 24 | الفرع الثالث: مسؤولية المحافظ العقاري في إطار القانون الأساسي للوظيفة العامة..... |
| 24 | الفرع الرابع: مسؤولية المحافظ العقاري في إطار قوانين خاصة.....                    |
| 25 | المطلب الثاني: أنواع المسؤولية المترتبة عن أعمال المحافظ.....                     |
| 25 | الفرع الأول: المسؤولية الجزائية:.....   |
| 26 | الفرع الثاني: المسؤولية الإدارية.....   |
| 26 | الفرع الثالث: المسؤولية التأديبية:.....   |
| 27 | المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لمسؤولية المحافظ العقاري:.....                   |
| 28 | الفرع الأول: مسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشخصي.....                          |
| 31 | الفرع الثاني: مسؤولية المتبوع عن الأعمال التابعة.....                             |
| 35 | خلاصة الفصل الأول:.....   |
| 36 | الفصل الثاني: الآثار الناتجة عن قيام مسؤولية المحافظ العقاري.....                 |
| 36 | تمهيد:.....   |
| 37 | المبحث الأول: الآثار المترتبة عن المسؤولية الإدارية والتأديبية.....               |
| 37 | المطلب الأول: الآثار المترتبة على المسؤولية الإدارية.....                         |
| 37 | الفرع الأول: دعوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري.....                               |
| 42 | الفرع الثاني: دعوى التعويض.....   |
| 48 | المطلب الثاني: دعوى الرجوع.....   |

---

|    |  |
|----|--|
| 49 | الفرع الأول: أساس دعوى الرجوع في قانون الشهر العقاري.....                |
| 49 | الفرع الثاني: إجراءات رفع الدعوى والجهة المختصة: .....                   |
| 51 | المبحث الثاني: آثار المسؤوليتين المدنية والجزائية للمحافظ العقاري.....   |
| 51 | المطلب الأول: الآثار المترتبة عن المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري..... |
| 52 | الفرع الأول: الآثار المترتبة عن مسؤولية المحافظ العقاري الجزائية.....    |
| 56 | الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن مسؤولية المحافظ العقاري المدني.....     |
| 57 | خلاصة الفصل الثاني:.....   |
| 59 | الخاتمة:.....  |
| 63 | قائمة المراجع.....   |