

جامعة محمد خيضر - بسكرة -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون إداري

إشراف الأستاذ:

علي دحامية

إعداد الطالب:

شرف الدين دبابي

الموسم الجامعي: 2014 / 2015

شكر و عرفان

قال الشاعر:

أخي لن تنال العلم إلا بسطة سانديك عن تفصيلها ببيان
ذكاء وحرص واجتهاد وبلغة وصحبة أستاذ وطول زمان

أتقدم بالشكر إلى أستاذي الفاضل "علي دحامنية" لقبوله الإشراف

على هذه المذكرة، وما تخللها من نصائح وتوجيهات كما أتقدم

بالشكر إلى جميع العاملين بكلية الحقوق والعلوم السياسية أساتذة

و إداريين.

الإهداء

اهدي هذا الجهد إلى روح والدي عليه رحمة الله

والى الوالدة أطال الله في عمرها

والى جميع الإخوة والأخوات

والى الزوجة والأبناء، أنفال ، محمد صيام ، فراس

والى جميع أفراد العائلة

والى كل الزملاء بالحفظ العقاري

مقدمة:

يعتبر العقار من أهم مصادر الاغتناء للذمة المالية، سواء بالنسبة للأفراد أو الدول، وقد تنشأ من أجله النزعات والحروب فهو يكتسي أهمية بالغة على جميع المستويات، الاقتصادي والاجتماعي، وحتى السياسي.

فلا يمكن تصور تنمية اقتصادية من دون العقار، كما يساهم في الاستقرار الاجتماعي باعتباره النواة الأساسية لحل أزمة السكن، وتمتد أهميته إلى الجانب السياسي من خلال توجيه السياسة العامة للدولة، فأمن الدولة واستقرارها مرتبط بمدى حفظها للعقار.

لذلك أجتهد الفقه والتشريع لإيجاد آليات مناسبة لحماية الملكية العقارية وضمان استقرار المعاملات العقارية.

فظهر نظامان للشهر العقاري، نظام تبنته فرنسا ومعظم الدول اللاتينية هو النظام الشخصي، الذي يعتمد على أسماء الأشخاص في الإعلان عن التصرفات العقارية، ونظام نشأ في استراليا، عرف بنظام الشهر العيني.

والذي يعتمد على العقار كأساس لتسجيل التصرفات العقارية، وهذا النظام تبنته معظم التشريعات الحديثة، والمشرع الجزائري على غرار باقي التشريعات حرص على ضمان استقرار المعاملات العقارية، من خلال إصدار جملة من التشريعات أهمها الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسومين التنفيذيين 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري والمرسوم 6276 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام حيث أخذ بالنظام العيني كنظام للشهر العقاري في الجزائر وبصفة استثنائية أعتمد النظام الشخصي في المناطق التي لم يشملها مسح الأراضي العام.

وأنشأ مصلحة إدارية تسمى المحافظة العقارية تابعة للمديرية العامة للأموال الوطنية تحت رئاسة وزير المالية.

تطلع بمهمة حفظ وتنظيم التصرفات العقارية، وأوكل المشرع الجزائري مهمة تسييرها إلى المحافظ العقاري.

حيث يكتسي هذا البحث أهمية بالغة يستمدّها من دور العقار في التنمية، مما زاد من تعقيد مهمة المحافظ العقاري من خلال ما يملك من صلاحيات.

ونهدف في دراستنا هذه إلى تسليط الضوء على منصب المحافظ العقاري، وتحديد طبيعته وصلاحياته، ومحاولة إيجاد حلول للصعوبات التي يواجهها، وتقديم اقتراحات من شأنها تسهيل مهمة المحافظ العقاري ، والتطرق للجانب التشريعي الذي ينظم منصب المحافظ العقاري.

إن اختياري لهذا الموضوع كانت وراءه دوافع موضوعية، تتمثل في الغموض الذي يشوب منصب المحافظ العقاري، فرغم أهمية هذا المنصب في الحياة اليومية، إلا أنه يبقى غير معروف لدى الكثيرين.

وهناك دوافع ذاتية لاختيار هذا الموضوع، تتمثل في تدعيم الجانب المعرفي في موضوع الشهر العقاري بصفة عامة ،ومنصب المحافظ العقاري بصفة خاصة.

ولذلك نطرح الإشكالية التالية :

ما مدى تناسق منصب المحافظ العقاري، مع الصلاحيات والمهام الموكلة له ؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية الأساسية جملة من التساؤلات الفرعية:

– من هو المحافظ العقاري ؟

– ما هي مهام وسلطات المحافظ العقاري ؟

– ما هو النظام القانوني الذي يخضع له ؟

– ما هي المسؤولية التي يتحملها المحافظ العقاري والآثار الناجمة عنها؟

وسنجيب عن هذه الإشكالية بالاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي لتحديد مفهوم منصب المحافظ العقاري وطبيعته وكذا المهام والسلطات الموكلة إليه بالإضافة إلى مسؤوليته.

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

وبخصوص الدراسات السابقة حول هذا الموضوع فهي قد تكون منعدمة إذا استثنينا

مؤلف "الأستاذ بريك الطاهر".

وككل بحث علمي إعترضتنا بعض الصعوبات نذكر منها.

-عدم وجود الدراسات المتخصصة في هذا الموضوع بالذات وقلة الدراسات المتعلقة بموضوع الشهر العقاري بصفة عامة.

ولالإمام بجوانب الموضوع قسمنا هذا البحث إلى فصلين رئيسيين:

الفصل الأول : خصصناه للإطار المفاهيمي لمنصب المحافظ العقاري.

والفصل الثاني: مسؤولية المحافظ العقاري.

الخطة:

مقدمة:

الإطار المفاهيمي لمنصب المحافظ العقاري	الفصل الأول:
ماهية منصب المحافظ العقاري	المبحث الأول:
مفهوم منصب المحافظ العقاري	المطلب الأول:
حقوق و واجبات المحافظ العقاري	المطلب الثاني:
مهام و سلطات المحافظ العقاري	المبحث الثاني:
مهام المحافظ العقاري	المطلب الأول:
سلطات المحافظ العقاري	المطلب الثاني:
مسؤولية المحافظ العقاري	الفصل الثاني:
النظام القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري	المبحث الأول:
الأساس القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري	المطلب الأول:
أنواع و طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري	المطلب الثاني:
الآثار المترتبة عن مسؤولية المحافظ العقاري	المبحث الثاني:
الآثار المترتبة عن المسؤولية الإدارية و التأديبية	المطلب الأول:
الآثار المترتبة عن المسؤولية الجزائية والمدنية	المطلب الثاني:
	خاتمة:

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي لمنصب المحافظ العقاري.

إن مهمة تسيير المحافظة العقارية في الجزائر قد أوكلت إلى المحافظ العقاري بإعتباره المسؤول الأول في عملية حفظ وإشهار الوثائق العقارية، ونظرا لخصوصية هذا المنصب خصه المشرع الجزائري بجملة من الشروط من خلال المرسوم التنفيذي 116/92⁽¹⁾ المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

وسنحاول في هذا الفصل أن نعالج الإطار المفاهيمي لمنصب المحافظ العقاري من خلال مبحثين نتناول في المبحث الأول ماهية منصب المحافظ العقاري. وفي المبحث الثاني مهام وسلطات المحافظ العقاري.

¹ - المرسوم التنفيذي 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، الجريدة الرسمية العدد 21 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 433/97 الجريدة الرسمية العدد 77.

المبحث الأول:

ماهية منصب المحافظ العقاري.

يحظى منصب المحافظ العقاري بأهمية بالغة لدى أغلب التشريعات في العالم، مما أدى ببعض منها إلى إسناد مهمة تسيير مصالح الشهر العقاري لقاض.

إن أهمية المنصب مستمدة من الصلاحيات الممنوحة للمحافظ العقاري نظير قيامه بمهامه على أكمل وجه، و لهذا وجب التطرق بشيء من التفصيل إلى مفهوم منصب المحافظ العقاري في الجزائر من خلال تحديد طبيعته و حقوقه و واجباته.

و لتحديد هذه المفاهيم كان لزاما علينا التطرق إلى النصوص القانونية المنظمة لمصالح الشهر العقاري و في مقدمتها الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المرسومين التنفيذيين 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري و هذا في مطلبين:

المطلب الأول: مفهوم منصب المحافظ العقاري

المطلب الثاني: واجبات و حقوق المحافظ العقاري

المطلب الأول:

مفهوم منصب المحافظ العقاري.

سنحاول تحديد مفهوم منصب المحافظ العقاري من خلال تعريف منصب المحافظ العقاري (فرع أول) و توضيح كيفية تعيين المحافظ العقاري (فرع ثاني) و في الأخير نتطرق إلى إنهاء مهام المحافظ العقاري (فرع ثالث)

الفرع الأول:

تعريف منصب المحافظ العقاري

تنص المادة: 20 من الأمر: 74/75 المؤرخ في: 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري على ما يلي: "تحدث محافظات عقارية يسيرها

محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر".

كما تنص المادة 11 من نفس الأمر على مايلي: "يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري.....".

بالإضافة إلى هذه المواد نص المرسوم: 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري من خلال المواد 1 إلى 07 على اختصاصات المحافظ العقاري حيث جاء في المادة الأولى مايلي: "تحدث لدى المديرية الفرعية الولائية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري".

ومن خلال المواد المذكورة أعلاه يتضح أن المشرع الجزائري لم يعط تعريف لمنصب المحافظ العقاري و اكتفى بتحديد طبيعته القانونية، و منه فإن المحافظ العقاري في التشريع الجزائري هو موظف عمومي خاضع للقانون العام للوظيفة العمومية، المنظم بموجب الأمر 03-06، و هذا خلافا للعديد من الدول التي توكل مهمة تسيير مصالح الشهر العقاري لقاض كالمشرع المصري و الألماني.⁽¹⁾

وقد عرف المشرع الجزائري الموظف العمومي في المادة 04 من الأمر 03/06 السالف الذكر على أنه " يعتبر موظفاً كل عون عيّن في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبة في السلم الإداري".⁽²⁾

أما الفقه فعرف المحافظ العقاري على أنه "موظف معين بقرار من وزير المالية من أجل إدارة هيئة إدارية مكلفة بالإشهار العقاري، يطلق عليها اسم المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري. و هو مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية".⁽³⁾

¹ الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2013، ص 14-15.

² المادة 04 من الأمر رقم 03/06، المؤرخ في: 2006/07/15، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 46، المؤرخة في 2006/07/16، ص 03.

³ الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 15.

الفرع الثاني:

تعيين المحافظ العقاري

باعتبار أن المحافظ العقاري موظف عمومي، فإن تعيينه يخضع لنفس الشروط العامة الواردة في الأمر 03/06 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، إضافة إلى الشروط الخاصة الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 116/92 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري.

أولاً: الشروط العامة للتوظيف: إن التعيين في الوظيفة العمومية يخضع لمبدأ دستوري وهو المساواة،⁽¹⁾ و الذي أكدت عليه المادة 74 من الأمر 03/06 التي جاء فيها: "يخضع التوظيف إلى مبدأ المساواة في الالتحاق بالوظائف العمومية، تضمنت المادة 25 من الأمر".⁽²⁾ أما المادة 75 من نفس الأمر 03/06 فقد حددت شروط التوظيف في الوظيفة العمومية وهي:

- أن يكون جزائري الجنسية: تأخذ اغلب الدول بهذا الشرط وهذا لحساسية الوظيفة العمومية، و الجزائر لم تحد عن هذه القاعدة، ويسري هذا الشرط على كافة الوظائف العمومية وكافة أعوان الدولة.⁽³⁾

- أن يكون متمتعاً بحقوقه المدنية: و يعني أن يتمتع طالب الوظيفة بحقوقه المدنية كالحق في الانتخاب و الترشح بالإضافة إلى حسن السيرة و السلوك.⁽⁴⁾

- أن لا تحمل شهادة سوابقه القضائية ملاحظات تتنافى وممارسة الوظيفة المراد الالتحاق بها: ويعني عدم وجود أي علامة مسجلة في الصحيفة القضائية رقم 02 تمنع المترشح للوظيفة من ممارسته لهذه الوظيفة.

¹ المادتين 29 و 31 من دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 07/12/1996، الجريدة الرسمية، العدد 76، المؤرخة في 8 ديسمبر 1996، معدل بالقانون رقم 02-03، المؤرخ في 10/04/2002، الجريدة الرسمية، العدد 25، المؤرخة في 14 أبريل 2002، المعدل و المتمم بالقانون رقم 19/08 المؤرخ في 15/11/2008، الجريدة الرسمية، العدد 63، المؤرخة في 16 نوفمبر 2008، ص 03.

² المادة 74 من الأمر 03/06.

³ سعيد مقدم، الوظيفة العمومية بين التطور و التحول من منظور تسيير الموارد البشرية و أخلاقيات المهنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010، ص 197.

⁴ المرجع نفسه، ص 199.

- أن يكون في وضعية قانونية تجاه الخدمة الوطنية: ويعني أن تكون وضعية المترشح إزاء الخدمة الوطنية منتظمة من خلال أدائها أو الإعفاء منها أو في وضعية التأجيل.⁽¹⁾
- أن تتوفر فيه شروط السن والقدرة البدنية والذهنية وكذا المؤهلات المطلوبة للالتحاق بالوظيفة المراد الالتحاق بها: و يقصد بالسن القانونية أن يكون المترشح بالغاً لسن الرشد القانونية والمقدرة بـ18 سنة كاملة عند تقدمه للالتحاق بالوظيفة، كما يشترط القدرة البدنية اللازمة لأداء الوظيفة، وبخصوص المؤهلات المطلوبة فيقصد بها الشهادة العلمية التي ينص عليها القانون الخاص للوظيفة.⁽²⁾

ثانياً: الشروط الخاصة لتولي منصب محافظ عقاري: بالإضافة للشروط العامة الواردة في الأمر 03-06 فإن المشرع أقر شروطاً خاصة واردة في المرسوم التنفيذي رقم 116/92 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وتتمثل هذه الشروط في:

- 1) أن يكون المترشح من بين المفتشين الرئيسيين أو المتصرفين الإداريين المرسمين، الذين مارسوا خدمة في الإدارة لمدة خمس سنوات على الأقل.
- 2) أو أن يكون المترشح من بين المفتشين المرسمين ، الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل.
- 3) يجب على المحافظين العقاريين قبل مباشرة الوظائف المسندة لهم أن يؤدوا اليمين بالمجلس القضائي الكائن بدائرة إختصاصه.⁽³⁾

ومن خلال هذه الشروط الخاصة يتضح أن منصب المحافظ العقاري هو منصب حساس ويتطلب أشخاص ذوي خبرة وكفاءة عالية في المجال العقاري.

ذلك أن المشرع الجزائري خوله صلاحيات واسعة وهامة في مجال التحري وتفحص الوثائق المقدمة إليه من أجل إخضاعها إلى عملية الإشهار العقاري قلباً وقالبا، ومنح له مهمة متميزة لا يتمتع بها إلا من يتحلى بصفة القاضي، تتمثل في تفحص مدى شرعية التصرفات

¹ المرجع نفسه، ص 203.

² المرجع نفسه، ص 205.

³ المادة 06 من المرسوم 116/92.

العقارية المبرمة،⁽¹⁾ إضافة إلى ما سبق يتم تعيين المحافظ العقاري من طرف وزير المالية بقرار من أجل إدارة هيئة إدارية تتمثل في المحافظة العقارية.

الفرع الثالث:

إنهاء مهام المحافظ العقاري.

يتم إنهاء العلاقة الوظيفية للمحافظ العقاري وفقا للحالات التالية:

- 1- فقدان الجنسية الجزائرية أو التجريد منها: ويترتب عنها إنهاء مهام المحافظ العقاري لأنه موظف عمومي يقوم بتسيير المحافظة العقارية كمرفق عام.
- 2- فقدان الحقوق المدنية.
- 3- الاستقالة: وتعد من حالات إنهاء العلاقة الوظيفية للمحافظ العقاري باعتباره موظفا عموميا⁽²⁾
- 4- العزل أو التسريح: وبصفة عامة يمكن القول أنه في حالة ما إذا ارتكب المحافظ العقاري خطأ وتقررت مسؤوليته التأديبية وكان الجزاء هو عقوبة التسريح في هذه الحالة يتم فقدان صفة الموظف وبالتالي إنهاء مهام المحافظ العقاري
- 5- الإحالة على التقاعد أو الوفاة:⁽³⁾ يعتبر التقاعد من ضمن الحقوق الأساسية للموظف وهو يعني قطع علاقة العمل الموجودة بين الموظف والإدارة⁽⁴⁾

المطلب الثاني:

واجبات وحقوق المحافظ العقاري.

إن الموظف العمومي بصفة عامة و بمجرد اكتسابه هذه الصفة يترتب عنه آثار تتمثل في إكتسابه جملة من الحقوق و تحمله مجموعة من الواجبات.

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الطبعة الثالثة، 2011، ص 62-63.

² المادة 217 من الأمر 03/06.

³ المادة 33 من الأمر 03/06.

⁴ كمال رحماوي، تأديب الموظف العام في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، ط 2004، ص 45.

ولهذا سنتطرق لواجبات المحافظ العقاري (الفرع الأول) وحقوق المحافظ العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

واجبات المحافظ العقاري.

بموجب طبيعة منصبه فإن المحافظ العقاري ملزم بأداء الواجبات المفروضة على الموظف العمومي الواردة في الأمر 03/06 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية بالإضافة إلى بعض الخصوصية المقررة لمنصب المحافظ العقاري بموجب الأمر 74/75 والمرسومين التنفيذيين 62/76 و63/76 والتي يمكن إجمالها في ما يلي:

أولاً: إحترام مواعيت العمل

إن هذا الواجب تقتضيه ضرورة المحافظة على استمرارية سير المرافق العامة وبناء على ما سبق يجب على المحافظ العقاري إحترام مواعيت العمل لأن المحافظة العقارية لها علاقة بالعديد من الهيئات، كما أن إحتكاك الجمهور بهذه الهيئة يستوجب وجود المحافظ العقاري في جميع أوقات العمل

ثانياً: قيام المحافظ العقاري بأداء وظيفته شخصياً:

لقد حدد المشرع الجزائري كأصل عام، ضرورة قيام الموظف العمومي بتأدية مهامه شخصياً وعلى أكمل وجه وهو ما حددته المادة 47 من الأمر 03/06، واستثناء وفي حالات محددة خول هذه المهام لموظف آخر، كالتفويض أو الإنابة، أو الحلول والمحددة في القانون من أجل حسن سير المرافق العامة.

ويعتبر منصب المحافظ العقاري من المناصب التي لا يمكن أن تخضع للاستثناءات التي تقع على واجب أداء الخدمة بصورة شخصية، فبالرجوع إلى قانون الشهر العقاري الأمر 74/75⁽¹⁾ والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسومين

¹- الأمر 74/75، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 92، المؤرخة في: 18/11/1975.

التطبيقات له 62/76⁽¹⁾ و63/76⁽²⁾ المعدلين والمتممين يتبين أنه لا يمكن تطبيق قاعدة "من يملك الأكثر يملك الأقل" في مجال اختصاصات المحافظ العقاري، لأن المشرع حدد مهام وصلاحيات هذه الأخير وعليه لا يجوز للمدير العام للأملاك الوطنية أو المدير الولائي للحفظ العقاري أن يحل محل المحافظ العقاري، واتخاذ أي إجراء رفض هذا الأخير القيام به لأن القول بإمكانية الحل محل المحافظ العقاري، والقيام بتصرف رفض هذا الأخير القيام به يعتبر إهدار لقواعد الاختصاص ما لم يطرأ على المحافظ العقاري ما يمنعه شخصيا القيام بأعباء وظيفته.⁽³⁾

ثالثا: التزام المحافظ العقاري بالطاعة.

عموما ألزم المشرع الجزائري الموظف العمومي باحترام علاقات العمل سواء مع رؤسائه أو مرؤوسيه وهو ما أشارت إليه المادة 52 من الأمر 03/06، وعليه فالمحافظ العقاري ملزم بتنفيذ أوامر الرئيس واحترام الرؤساء وإتباع السلم الإداري.

إذا المحافظ العقاري ملزم بتنفيذ جميع الأوامر الصادرة من السلطات الأعلى منه فالمشرع الجزائري بغرض مراقبة المحافظات العقارية التي يسيروها المحافظون العقاريون وضعها تحت وصاية وزارة المالية، ويرجع ذلك إلى سببين أولهما تاريخي، حيث قبل 1962 كانت محافظات الرهون تابعة للمصالح المالية، أما السبب الثاني فهو على أن وزارة المالية تملك جميع المعلومات العقارية إضافة إلى الطابع الجبائي الذي تكتسبه مصالح الشهر العقاري.⁽⁴⁾

ومنه يجب على المحافظ العقاري تنفيذ أوامر الرئيس ما دامت في إطار المشروعية الإدارية.

رابعا: الالتزام بالنزاهة والحياد.

¹- المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 30، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في: 1992/04/07، الجريدة الرسمية العدد 26.

²- المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 30 المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 الجريدة الرسمية 38 المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993 / 059/19 الجريدة الرسمية العدد 34

³ بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 28.

⁴ علاوة بن تشاكر، "مهمة الموثق والمحافظ العقاري واحدة في حماية حق الملكية العقارية"، مجلة الموثق، العدد 5، الغرفة الوطنية للموثقين، 1988، ص 26.

أسند المشرع الجزائري للمحافظ العقاري مهام عدة وفي نفس الوقت منحه سلطات وصلاحيات واسعة، ولذلك وجب على المحافظ العقاري الالتزام بالنزاهة والحياد عند تأدية المهام المفوض بها، وأن يتحل بالأخلاق الحسنة وأن لا يخضع إلا للقانون وما يمليه عليه ضميره.

خامسا: الحفاظ على ممتلكات الإدارة وحماية الوثائق الإدارية.

تطبيقا لهاتين المادتين (49 و 50 من الأمر 03/06)، وبما أن المحافظ العقاري يقوم بشهر جميع التصرفات والمعاملات الواردة على الملكية العقارية، وأيضا بتسليم الوثائق من إدارة المسح فهو ملزم بحماية الوثائق والسندات المودعة بالمحافظة العقارية، كما يمنع عليه إخفاء أو تحويل أو إتلاف المستندات والوثائق الإدارية، لذا يجب عليه الحفاظ على ممتلكات الإدارة لأن مخالفة ذلك يعرضه لعقوبات تأديبية وعند الاقتضاء متابعات جزائية.⁽¹⁾

سادسا: إلتزام المحافظ العقاري بالولاء للدولة.

كغيره من الموظفين العموميين، فإن المحافظ العقاري ملزم بالولاء للدولة الجزائرية.

سابعا: الحفاظ على السر المهني.

كون المحافظ العقاري يشرف على عملية الإشهار العقاري وكل المعاملات المتعلقة بالملكية العقارية فإنه يطلع على أسرار لم يكن ليطلع عليها لولا منصبه كموظف عند الدولة لذلك من الواجب على موظفي المحافظة العقارية عموما والمحافظ العقاري خصوصا الحفاظ على هذه الأسرار المهنية وإلا تعرض لعقوبات تأديبية وجزائية....⁽²⁾

الفرع الثاني:

حقوق المحافظ العقاري.

¹ بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 33.

² المادة 48 من الأمر 03/06.

لكي يضطلع المحافظ العقاري بمهامه، لا بد من توفير جملة من الحقوق، سواء "مالية كالمرتب أو غير مالية كالترقية وهي حقوق تمنح له أثناء الخدمة أو بعد ترك الخدمة وهي محددة وفق القواعد العامة للوظيفة العامة.

أولاً: الحق في الراتب والتعويض المالي.

وهو أهم الحقوق المالية للموظف العمومي وهو عبارة عن مقابل مالي يتحصل عليه الموظف نتيجة أداء الخدمة، وقد نص المشرع الجزائري على هذا الحق في المادة 114.32 115.116 إلى 126 من الأمر 03/06.

وانطلاقاً مما سبق فإن المحافظ العقاري يتقاضى مرتباً يوافق رقمه الاستدلالي لأن وظيفته تعتبر وظيفة عليا طبقاً للمرسوم التنفيذي 116/92، الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، والذي من خلاله خصص له الصنف 17 القسم 05 تحت الرقم الاستدلالي 581، إذا كان من بين المفتشين المركزيين المرسمين أو المفتشين المركزيين الذين مارسوا خدمة في الإدارة ثلاثة (3) سنوات على الأقل وصنف أيضاً بالصنف رقم 16 القسم 01 تحت الرقم الاستدلالي 482 إذا كان من بين المفتشين الرئيسيين، والمتصرفين الإداريين المرسمين الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس (5) سنوات على الأقل...⁽¹⁾

ثانياً: الحق في الترقية: ونعني به ترقية الموظف في الدرجة أو الصنف من أجل تحقيق رغبة وطموح الموظف خلال مساره المهني كترقية المحافظ العقاري مثلاً من منصب محافظ عقاري إلى مدير ولائي للحفظ العقاري وهو ما يجعله في عطاء مستمر.

- كما أن هناك الترقية على أساس الشهادة من بين الموظفين الذين تحصلوا خلال مسارهم المهني على المؤهل المطلوب.

- والترقية بعد التكوين المتخصص

- والترقية عن طريق الامتحان أو الفحص المهني

- الترقية على سبيل الاختيار عن طريق التسجيل في قائمة التأهيل بعد أخذ رأي اللجنة

المتساوية الأعضاء من بين الموظفين الذين يثبتون الاقدمية المطلوبة.

¹ بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 37-38.

ثالثاً: الحق في العطلة: وهي فترة زمنية للراحة من أجل أن يستعيد فيها، المحافظ العقاري حيويته ونشاطه وهو حق لكل موظف، حيث حددت مدة العطلة السنوية بثلاثين يوماً متتالية ومدفوعة الأجر وتحتسب يومين ونصف في الشهر..(1)

وبالإضافة للعطلة السنوية فإنه توجد عطل استثنائية، كعطلة الزواج وعطلة ازدياد طفل للموظف وعطلة الختان لابن الموظف والعطلة المرضية وزواج أحد فروع الموظف، وفاة زوج الموظف، وفاة أحد فروع أو أصول أو الحواشي المباشرة للموظف أو زوجته، عطلة الأمومة وكذلك عطلة الحج، حيث يسافر الموظف لأداء هذه الفريضة وتعطى مدة واحدة خلال الخدمة....(2)

رابعاً: الحق في الحماية الاجتماعية والصحية. تضمن هذا الحق في المادة 33 من الأمر 03/06 حيث يتم تأمين الحياة الاجتماعية والصحية للمحافظ العقاري ولأسرته التي تكون في كفالتة، وهو ما يجعل المحافظ العقاري يؤدي مهامه في جو نفسي مريح.

خامساً: الحق في التقاعد.(3)

بعد تقدم المحافظ العقاري في السن وفي أداء واجبه المهني يحق له أن يستفيد في نهاية مساره الوظيفي من التقاعد وفق شروط محددة كالسن، والمدة التي أمضاها في الخدمة، ويكون إما بتقديم طلب للجنة المعنية أو يكون تلقائياً من الإدارة، حيث تحيل المحافظ العقاري على التقاعد لتجاوز السن المقررة قانوناً.(4)

المبحث الثاني:

مهام وسلطات المحافظ العقاري.

¹ المادة 194 من الأمر 03/06.

² المادة 210 من الأمر 03/06.

³ المادة 33 من الأمر 03/06.

⁴ - بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 48.

يسهر المحافظ العقاري على تسيير هيئة المحافظة العقارية وتنفيذ سياسة الدولة في مجال الملكية العقارية⁽¹⁾، وذلك من خلال مراقبة وفحص الوثائق المودعة لدى مصالحه، وكون المحافظ العقاري موظفا عاما، فإن تشعب مهامه وسلطاته لاتصالها بالعديد من الهيئات والمرافق يجعله موظفا من طبيعة خاصة، بل ذهبت بعض الدول إلى أبعد من ذلك وأضفت على منصب المحافظ العقاري صفة القاضي العقاري⁽²⁾

وسنحاول في هذا المبحث التعرض لمهام المحافظ العقاري كمطلب أول، وسلطات المحافظ العقاري كمطلب ثاني.

المطلب الأول:

مهام المحافظ العقاري.

اسند المشرع الجزائري لمن يتولى منصب المحافظ العقاري العديد من المهام بدأ بالقيود الأولى للمحركات المراد إشهارها على مستوى المحافظة العقارية، حيث تنتهي بالقيود النهائي أو برفض الإيداع أو الإجراء.

وسنتعرض لمهام المحافظ العقاري في عملية المسح العام للأراضي (فرع أول) وإلى مهام المحافظ العقاري بخصوص مسك السجل العقاري (فرع ثاني)

الفرع الأول:

مهام المحافظ العقاري في عملية المسح العام للأراضي.

⁽¹⁾ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 58.

⁽²⁾ بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 52.

تبدأ مهام المحافظ العقاري في عملية المسح العام للأراضي بصدور قرار الوالي المتضمن الإعلان عن فتح عملية المسح العام للأراضي في بلدية ما، ضمن إطاره الإقليمي، حيث يتم إنشاء لجنة المسح العام للأراضي والتي يرأسها قاض، ومن بين أعضائها المحافظ العقاري، وبعد انتهاء اللجنة من أعمالها الميدانية بإنجاز جميع الوثائق والمخططات وهي الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري، حيث تقوم بإعداد ثلاثة نسخ من وثائق المسح العام للأراضي¹ وإيداعها لدى:

1- مقر البلدية المعنية.

2- مصلحة المسح العام للأراضي المختصة إقليمياً.

3- المحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري.⁽²⁾

وهنا تظهر مهمة المحافظ العقاري بالمحافظة العقارية من خلال تسليم الوثائق التي تشهد بحقوق الملاك على العقارات الممسوحة (شهادة الترقيم المؤقت، والدفتر العقاري) وكذلك مسك السجل العقاري أي إعداد و مسك البطاقات العقارية.

أولاً: استلام وثائق المسح.

يتسلم المحافظ العقاري من المصلحة المكلفة بعملية المسح الوثائق التي تحتوي البيانات والمخططات التي تم إنجازها خلال عملية المسح مقابل محضر يحرره المحافظ العقاري يكون محل إشهار واسع لمدة أقصاها 8 أيام ابتداء من تاريخ الإيداع لوثائق المسح والمحددة أربعة أشهر، قصد تمكين المالكين للعقارات من تقديم أدلة ثبوتية على العقارات الممسوحة⁽³⁾

ثانياً: ترقيم العقارات الممسوحة.

¹ راجع الملحق رقم 6.

² - المادة 105 من الأمر 74/75.

³ - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 62.

و مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 113.

يشرع المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة بناء على وثائق المسح وخاصة المعلومات الموجودة في البطاقة العقارية T10، لأنها تحتوي على جميع المعلومات التي تعين طبيعة وحدود ومساحة العقارات.

حيث تظهر هذه الوثيقة العقارات التي يملك أصحابها سندات وكذلك العقارات بدون سندات لكن يمارس أصحابها عليها الحياة، وأيضا عقارات مجهولة (بدون طلب من أي شخص).

وباختلاف وسائل الإثبات هذه يختلف الترقيم حيث نكون أمام ترقيم مؤقت إذا لم يكن لأصحاب هذه العقارات سندات ملكية أو إثباتات كافية، ونكون أمام ترقيم نهائي إذا كان لأصحاب هذه العقارات سندات إثبات للملكية.

1- الترقيم النهائي:

يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات كالأحكام القضائية المثبتة لحقوق الملكية العقارية، او عقود مقبولة قانونا كالعقود غير المتنازع فيها والتي تبين بدقة بيانات العقارات⁽¹⁾ وتجدر الإشارة إلى أن المادة 11 من المرسوم 63/76 قد تحدثت عن الترقيم العقاري بقولها "يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي.

يعتبر الترقيم العقاري قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية"

ونصت المادة 12/ من نفس المرسوم على "يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية" وعليه فإن الترقيم النهائي مرتبط بالسند المقدم.

2- الترقيم المؤقت:⁽²⁾ نكون أمام ترقيم مؤقت إذا كان:

¹ - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 113.

² راجع الملحق رقم 5.

أ) الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر: حسب نص المادة 13 من المرسوم 63/76 " يعتبر الترقيم مؤقت مؤقتا لمدة أربعة (4) أشهر، يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات، ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال.

ويعتبر هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة فيما إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدثت " (1)

فإنه يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة أربعة أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة هادئة و مستمرة، تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للقانون، ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء هذه المهلة ما لم يحصل بشأنه أي اعتراض، ويجري سريان المهلة السابقة ابتداء من يوم الترقيم طبقا للمادة 12 من هذا المرسوم (2)

ب) الترقيم المؤقت لمدة سنتين: تنص المادة 14 من المرسوم 63/76 على "يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين (2) يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية ويصبح هذا الترقيم نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالثبوت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها.

في السجل العقاري ويكون قد أطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني" (3)، وعليه فإنه يكون الترقيم مؤقتا لمدة سنتين بالنسبة للعقار الذي ليس لصاحبه سند

¹ - المادة 13 من المرسوم 63/76.

² - مجيد خلفوني، مرجع سابق ص 114.

³ - المادة 14 من المرسوم التنفيذي 63/76.

إثبات يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم، وبعد انقضاء هذه الفترة (عامين) يصبح ترقيميا نهائيا ويمنح لصاحب العقار الدفتر العقاري.⁽¹⁾

الفرع الثاني:

مهام المحافظ العقاري بخصوص مسك السجل العقاري.

السجل العقاري عبارة عن مجموعة بطاقات عقارية تبين الوضعية القانونية للعقارات وتداول الحقوق العينية، تمسك في كل بلدية وفي حالة إعداد مسح الأراضي العام وجب مطابقتها لوثائق المسح بصورة مطلقة.⁽²⁾

فالسجل العقاري يتم مسكه من قبل المحافظ العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي حيث يتم فحص ومراقبة الوثائق المقدمة للمحافظ العقاري من أجل إشهارها والتأشير عليها، من أجل الحفاظ على استقرار الملكية العقارية وهو ما نصت عليه المادة 22 من الأمر 74/75 بالقول "يحقق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار".

عند معظم الدول التي تأخذ بنظام الشهر العيني السجل العقاري يمسه قاضي معين من أجل ذلك وأن كلف شخص آخر يمسه فيكون هذا السجل تحت رقابة جهاز العدالة وذلك لفحص دقة وصحة البيانات المراد تدوينها فيه، أما بفرنسا فمحافظ الرهون لا تقتصر مهمته إلا على المراقبة الشكلية للمحركات المقدمة له من أجل الإشهار⁽³⁾

كما خول المشرع الجزائري للمحافظ العقاري مهمة مسك السجل العقاري المتكون من مجموعة بطاقات عقارية تختلف حسب نوعية التصرف والإجراء حيث حددت المادة 19 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وطريقة مسكه.

¹ - التعليمية رقم 53/22، بتاريخ 15/09/1975، المتعلقة بإنشاء ومسك الدفتر العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

- راجع الملحق رقم 9.

² - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع، ديوان المطبوعات الجامعية، بدون طبعة، ص 101.

³ - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 108.

كما تم تحديد شكلية هذه البطاقات العقارية بموجب قرار وزير المالية المؤرخ في: 1976/05/27.⁽¹⁾

أولاً: البطاقة العقارية الشخصية.

تمسك هذه البطاقة في نظام الشهر الشخصي وتكون في الأماكن التي لم يتم فيها إعداد المسح العام للأراضي وتكون بصفة مؤقتة.

ثانياً: بطاقة عقارية لقطع الأراضي.

ويتم إحداث هذه البطاقة لكل كتلة عقارية تقع داخل إقليم البلدية التي تمت فيها إجراءات المسح العام للأراضي وتمسك هذه البطاقات حسب الأرقام الممنوحة لها في عملية المسح العام للأراضي وهو ما نصت عليه المواد 26.25.24.23 من المرسوم 63/76 المذكور سابقاً.

ثالثاً: البطاقة العقارية الحضرية.

تم النص على هذا النوع من البطاقات العقارية في المواد 27/21 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتم، ويتم ذكر البلدية واسم الشارع ورقمه في هذه البطاقة المتعلقة بالعقار الحضري حتى وأن لم تتم عملية المسح العام للأراضي⁽²⁾

رابعاً: البطاقة العامة للعقار: حسب المادة 28 للفقرة الأولى من المرسوم 63/76 السابق الذكر فإنه يتم استحداث هذه البطاقة العقارية العامة للعقار المبني سواء يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة والخاصة بالاستعمال الجماعي.

خامساً: بطاقة الملكية المشتركة:

نصت عليها المادة 28 الفقرة الثانية⁽²⁾ من المرسوم 63/76 السابق الذكر وتستحدث بالنسبة للعقار المبني كلياً⁽³⁾

أما عن عملية ترتيب هذه البطاقات فلا بد أن تتم بشكل منظم، وذلك لتسهيل عملية البحث، فالبطاقات الخاصة بالأشخاص الطبيعيين تدرج ضمن مجموعة معينة وحسب الترتيب

¹ - مجيد خلفوني، نفس المرجع، ص 117.

² - المواد 21-27 من المرسوم التنفيذي 63/76 .

³ - المادة 28 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 63/76.

الأبجدي، أما لأشخاص الاعتبارية فترتب حسب مجموعة معينة متميزة حسب الترتيب العددي لهذه البطاقات (1)

سادسا:البطاقة الأبجدية:

وقد استحدثت هذه البطاقة بظهور نظام الشهر العيني، حيث تسجل جميع العقارات التي يمتلكها الشخص الواحد وترتب حسب الترتيب الأبجدي، تعرف هذه البطاقة بالبطاقة البيضاء (série.P.R.N11) وتحتوي على البيانات التالية:

1- هوية المالك.

2- عناصر التعريف بالعقار المذكور في أعلى البطاقة.(2)

إضافة إلى المهام السابقة الذكر فإن المشرع الجزائري كلف المحافظ العقاري بمهمة تسليم المعلومات والنسخ أو مستخرجات الوثائق المشهورة أو المودعة لدى مصالحه للجمهور عند طلبها ، وتكون في وثيقة رسمية تسمى الشهادة السلبية (بيان كامل) وفق نموذج (CF-1BIS) وكذلك يسلم المحافظ العقاري نسخ من العقود المشهورة لدى مصالحه التي يتقدم بطلبها الجمهور أثناء تعاملاتهم العقارية وتكون وفق نموذج (CF-3BIS).(3)

المطلب الثاني:

سلطات المحافظ العقاري.

منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري العديد من السلطات، فهو يحقق في هوية وأهلية الأطراف، وأيضا في صحة الأوراق المطلوبة قصد الإشهار، فمتى تأكد من استيفاء الشروط المنصوص عليها قانونا، قام بإجراء الشهر بالتأشير على البطاقات العقارية والدفتر العقاري وإذا كان العكس يقوم برفض الإيداع، أورد الإجراء بعد قبول الإيداع، وأيضا يمكنه مصالحه

¹ - ريم مراحي، مرجع سابق، ص 100.

² - محمد غليسي طلحة، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة مملكة من متطلبات من شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق جامعة بسكرة، الموسم الجامعي 2013-2014، ص 61.

³ - راجع الملحق رقم 3.

الأطراف في حالة الاحتجاج أو الاعتراض على الترقيمات، كما يقوم بتجميد التصرف في حالة اكتشافه لبعض الأخطاء وفي هذا المطلب نتحدث عن:

- مصالحة الخصوم (فرع أول)
- رفض الإيداع (فرع ثاني)
- رفض الاجراء (فرع ثالث).

الفرع الأول:

مصالحة الخصوم

عندما يتم اداع وثائق مسح الاراضي العام لدى المحافظة العقارية ،يبدا المحافظ العقاري بترقيم العقارات سواء كان مؤقت لمدة 04 أشهر بالنسبة للعقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية وإنما يمارسون الحيازة عليها فقط ⁽¹⁾ أو ترقيمها مؤقتا أيضا لمدة سنتين للعقارات التي ليس لأصحابها أية سندات ملكية⁽²⁾

أو ترقيم نهائي للعقارات التي يحوز أصحابها عقود ملكية ⁽³⁾

والغاية من هذه الفترات الزمنية (4 أشهر، سنتين) هي محاولة المشرع الجزائريون إعطاء فرصة للمحتجين من أجل تقديم اعتراضاتهم لدى المحافظ العقاري في آجالها القانونية المحددة.

حيث يقوم المحافظ العقاري باستدعاء الأطراف كتابيا من أجل القيام بجلسة صلح مراعي

ما يلي:

أولاً: عدم التدخل بصفة مباشرة لإرغام الأطراف على إنجاز قرار معين يقترحه.

ثانياً:يقنصر دوره على تقريب وجهات النظر.

ثالثاً: على المحافظ العقاري أن يزود أطراف النزاع بالنصوص القانونية التي توضح لهم

طبيعة النزاع والنتائج المترتبة عنه.

¹ - المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76.

² - المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76.

³ - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76.

رابعاً: على المحافظ العقاري أن ينبه الأطراف للنتائج المترتبة عن الصلح أو عدم الصلح⁽¹⁾ وبعد نهاية جلسة الصلح، يخلص المحافظ العقاري إلى إحدى النتيجتين، إما تكون محاولات الصلح مثمرة⁽²⁾ أو تكون العكس أي محاولات الصلح فاشلة.⁽³⁾ فيقوم بعدها بتحرير محضر وتسليم نسخة لكل طرف.

الفرع الثاني:

رفض الإيداع.

بعد أن يتم إيداع المحررات والعقود لدى المحافظة العقارية من أجل إشهارها، يقوم المحافظ العقاري بمراقبة وفحص هذه المحررات والعقود فإذا كانت مطابقة للنصوص القانونية المعمول بها فإنه يقوم بإيداعها، وبالتالي إشهار المحررات.

لكن في حالة الفحص الأولي لهذه المستندات و تبين للمحافظ العقاري نقصاً خطيراً يسهل اكتشافه، قرر هذا الأخير رفض الإيداع⁽⁴⁾ إلا أن قرار المحافظ العقاري المتعلق برفض الإيداع.

ضبط المشرع الجزائري أسبابه على سبيل الحصر، من أجل حماية الملكية العقارية واستمراريتها ومن جهة أخرى يجعل المحافظ العقاري يؤدي مهامه بجدية دون تعسف.⁽⁵⁾

وهذه الأسباب أوردتها المادة 100 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم، حيث يتم رفض الإيداع في حالة عدم التقديم للمحافظ العقاري ما يلي:

أولاً: الدفتر العقاري: إذا تعلقت العملية بعقار تم مسحه.

¹ - محمد غليسي طلحة، المرجع السابق، ص 70.

أنظر الملحق رقم 08.

² أنظر الملحق رقم 7

³ - بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 108.

⁴ - هالة مبروك، المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة بسكرة. 2011-2012، ص 42.

⁵ - بريك الطاهر، المرجع السابق ص 116.

ثانياً: عدم وجود مستخرج مسح الأراضي، أو وثائق القياس في حالة تغيير حدود الملكية أو إهمال ذكر أحد العقارات الممسوحة في المستخرج، أو في حالة تقديم مستخرج يعود تاريخه لأكثر من ستة (6) أشهر.

ثالثاً: إذا لم يتم التصديق على هوية الأطراف، وكذلك الشرط الشخصي وفقاً للشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و 103 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

رابعاً: في حالة عدم تقديم وثائق يجب أن تقدم للمحافظ العقاري أو وثائق لا ترقى لدرجة الإثبات المطلوبة.

خامساً: عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم 63/76⁽¹⁾.

سادساً: عندما تكون الجداول المذكورة في المواد 93-95-98 لا تحتوي على البيانات المطلوبة أو تكون هذه الجداول ليست محررة على الاستثمارات المقدمة من طرف الإدارة.

سابعاً: عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بأن العقد الذي قدم إلى الإشهار، غير صحيح من حيث الشكل، أو عندما لا تتوفر هذه الصور أو النسخ الشروط الشكلية، المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل.

ثامناً: في حالة مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71 من المرسوم 63/76 والمتعلقة بكيفيات وأشكال إعداد الجداول الوصفية للتقسيم في حالة ما إذا كانت الوثيقة المودعة تتعلق بملكية الطبقات (الطوابق) ، وإضافة إلى ما ذكر سابقاً فقد أوردت المادة 353 من قانون

التسجيل حالتين هي:

¹ - المادة 66 من المرسوم 63/76 حددت البيانات الواجب توفرها في باب تعيين العقار.

1- في حالة عدم تقديم التصريح التقييمي للعقار.

2- عدم دفع رسوم الشهر العقاري من طرف المودع ، لذلك بعد أن يقوم المحافظ العقاري بضبط أسباب رفض الإيداع يجسد قرار الرفض في رسالة موصى عليها، مع إشعار بالوصول موجهة لمودعي العقود والوثائق الرسمية أو تسلم شخصيا للمودع تكون فيها البيانات التالية:

- تاريخ الرفض.
- أسبابه مع السند القانوني.
- توقيع وتأشير المحافظ العقاري.
- التقيد بالمدة القانونية وهي 15 خمسة عشرة يوما من تاريخ الإيداع.⁽¹⁾

الفرع الثالث:

رفض الإجراء

عند قيام المحافظ العقاري وأعاون المحافظة العقارية بالفحص الشامل والأولى للوثائق المراد إشهارها فإما يتم إيداعها، وإتمام الإجراء إذا كانت صحيحة ومطابقة للتشريع المعمول وإما يتم رفض إيداعها إذا كانت هذه الوثائق بها إحدى العيوب المذكورة سابقا.

لكن رفض الإجراء عكس رفض الإيداع حيث يتطلب فحصا دقيقا ومعقفا، مع أخذ المحافظ العقاري بعين الاعتبار للأسباب التالية حتى يتم رفض الإجراء، والمذكورة في المادة 101 من المرسوم 63/76 السالف الذكر وهي:

أولاً: عدم تطابق معلومات الوثائق المودعة.

ثانياً: عندما تكون مراجع الإجراء السابق (أصل الملكية) المطلوب بموجب المادة 01/95 من المرسوم 63/76 غير صحيحة والملاحظ أن هذه المادة تخص الجدولين الخاصين بتجديد قيد الرهن، والامتيازات فإذا كانت هذه الأخيرة غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر يتم رفض الإجراء.

¹ - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 117.

ثالثاً: عندما يكون تعيين الأطراف والعقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 من المرسوم 63/76 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقات العقارية.

رابعاً: عندما تكون صفة المتصرف، أو الحائز الأخير الموجود في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.

خامساً: عندما يكون موضوع العقد أو المحرر المراد شهره غير مشروع ومخالف للنظام العام والآداب العامة.⁽¹⁾

سادساً: عندما يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.

يتبين لنا مما سبق أن المشرع الجزائري حدد على سبيل الحصر أسباب رفض الإجراء عكس المشرع الفرنسي الذي أعطى السلطة التقديرية لمحافظ الرهون (المحافظ العقاري) في رفض الإجراء، وهو ما جعل المشرع الجزائري يتميز عن المشرع الفرنسي، بإعطاء ضمانات لحماية المتعاملين من تعسف المحافظ العقاري ومن جهة أخرى وضح وحدد على سبيل الحصر سلطات المحافظ العقاري من أجل إخضاع أعماله للرقابة القضائية.⁽²⁾

كما تجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري أثناء إصدار قرار رفض الإجراء يجب أن تذكر فيه البيانات التالية:⁽³⁾

- 1- أسباب رفض الإجراء.
- 2- السند القانوني.
- 3- عدم تجزئة رفض الإجراء.
- 4- تاريخ قرار رفض الإجراء.
- 5- توقيع وختم المحافظ العقاري.

¹ - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 119-120.

² - نفس المرجع، ص 120-121.

³ - راجع الملحق رقم 2.

الفصل الثاني:

مسؤولية المحافظ العقاري

لاحظنا فيما تقدم أن المحافظ العقاري موظف عمومي أوكل إليه المشرع الجزائري مهام وسلطات عدة تتعلق بنظام الشهر العيني⁽¹⁾ أساسا من أجل حماية الملكية العقارية.

إلا أن المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه وممارسة سلطاته ، من فحص ومراقبة العقود والمحركات المودعة لدى مصالحه قد يخطأ في إصدار قراراته كرفض الإيداع أو رفض الإجراء أو عدم تسليم البيانات الصحيحة المتعلقة بالعقار (الشهادة السلبية)⁽²⁾، وبالتالي أجاز القانون لأصحاب المصلحة المتضررين من هذه القرارات الطعن فيها أمام الجهات القضائية المختصة وبالتالي تقرير مسؤولية المحافظ العقاري.

وفي هذا الفصل سنعالج مسؤولية المحافظ العقاري من خلال المبحثين التاليين:

- النظام القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري كمبحث أول
- والآثار المترتبة عن مسؤولية المحافظ العقاري كمبحث ثاني.

المبحث الأول:

¹ - نظام الشهر العيني يقوم على أساس العقارات المتصرف فيها وليس على أساس الأشخاص الصادرة عنهم هذه التصرفات

² - راجع الملحق رقم 4.

النظام القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري

هناك قوانين وتنظيمات تحكم مسؤولية المحافظ العقاري عند ارتكابه للخطأ أثناء تأدية مهامه، لأن المتعارف عليه قانوناً وقضاءً وفقها لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن بغير قانون. وفي هذا المبحث سنرى النصوص القانونية التي أشارت لمسؤولية المحافظ العقاري وكذلك طبيعة وأنواع مسؤولياته من خلال المطلبين التاليين:

- الأساس القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري (مطلب أول)
- وأنواع وطبيعة مسؤولية المحافظ العقاري (مطلب ثاني)

المطلب الأول:

الأساس القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري

سنعالج في هذا المطلب الأساس القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري من خلال الأمر: 74/75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري كفرع أول، ومن خلال قوانين وتنظيمات أخرى كفرع ثاني

الفرع الأول:

وفق الأمر 74/75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري

تحدث الأمر 74/75 السابق الذكر عن مسؤولية المحافظ العقاري من خلال المادة 23 منه: "تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى.

وتتقادم الدعوى بمرور 15 عاماً ابتداء من ارتكاب الخطأ.

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

الأخير".

و نصت أيضا المادة 24 من ذات الأمر على: " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا".

من خلال نص المادتين نفهم أن الدولة تتحمل مسؤولية الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء إصدار قراراته ويمكن الطعن فيها أمام الجهات القضائية المختصة، وأن هذه المسؤولية قد تكون فردية شخصية تقرر على كل محافظ عقاري في إطار تسيير شؤون المحافظة العقارية التي كلف بإدارتها ضمن دائرة اختصاصها الإقليمي، و تقع المسؤولية على عبء الوزارة الوصية على المحافظة العقارية (وزارة المالية)⁽¹⁾، و يبقى للدولة حق الرجوع على المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم.

الفرع الثاني:

قوانين وتنظيمات أخرى

أولاً: الأمر 133/66 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العامة⁽²⁾

في هذا الأمر لم يحدد المشرع الجزائري الأخطاء الموجبة لمسؤولية المحافظ العقاري بإعتباره موظف عمومي وإنما أقتصر على ذكر بعض الالتزامات التي يخضع لها الموظف العمومي⁽³⁾

ثانياً: الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني⁽⁴⁾

حيث أشارت المادة 124 و 124 مكرر من هذا الأمر عن الفعل المسبب ضرر للغير الموجب للتعويض و كذلك المادة 137 من نفس الأمر: " للمتبوع حق الرجوع على تابعه في حالة ارتكابه خطأ جسيماً".

¹ -مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 133.

² - الأمر 133/66 المؤرخ في 02/06/1966، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العامة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 46،

³ - المواد من 14 إلى 20 من الأمر 133/66.

⁴ - الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 78، المؤرخة في 30/09/1975.

ثالثاً: القانون 01/06 المؤرخ في 2006/07/15 يتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته⁽¹⁾

تنص المادة 33 من نفس القانون بقولها "يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات وبغرامة من 200.000 دج إلى 1000.000 دج كل موظف عمومي أساء استغلال وظائفه أو منصبه عمداً من أجل أداء عمل أو الامتناع عن أداء عمل في إطار ممارسة وظائفه على نحو يخرق القوانين والتنظيمات وذلك بغرض الحصول على منافع غير مستحقة لنفسه أو الشخص أو كيان آخر".

رابعاً: الأمر 03/06 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العامة

تنص المادة 160 من نفس الأمر على مايلي "يشكل كل تخذل عن الواجبات المهنية أو المساس بالانضباط وكل خطأ أو مخالفة من طرف الموظف أثناء أو بمناسبة تأدية مهامه دون المساس عند الاقتضاء بالمتابعات الجزائية".

- يتضح لنا من خلال ما سبق أن المشرع الجزائري لم يحم بحصر وتحديد النصوص القانونية التي توضح مسؤولية المحافظ العقاري بدقة وتبين العقوبات الواجب تطبيقها على كل طرف، أو تجاوز يصدر منه لأن المادتين 23 و24 من الأمر 574/75 لم يوضح المشرع الجزائري من خلالهما الحالات و الأخطاء التي تستوجب مساءلة المحافظ العقاري.

المطلب الثاني:

أنواع وطبيعة مسؤولية المحافظ العقاري

¹ - القانون رقم 01/06 المؤرخ في 2006/07/15، المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 14.

للمحافظ العقاري دور هام جدا في نظام الشهر العقاري حيث يعمل على تفعيل استقرار الملكية العقارية والحفاظ على حقوق واسعة في مراقبة العقود والوثائق، فأجاز له رفض إعطاء المعلومات ورفض الإيداع و الإجراء إذا لم تتوفر القواعد والشروط القانونية المطلوبة، إلا أنه قد يرتكب أخطاء أثناء تأدية مهامه، وبالتالي يتم تقرير مسؤوليته.⁽¹⁾

وفي هذا المطلب سنتطرق إلى أنواع مسؤولية المحافظ العقاري (فرع أول) و طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري (فرع ثاني).

الفرع الأول:

أنواع مسؤولية المحافظ العقاري

تشمل كلمة المسؤولية معاني متعددة، منها المسؤولية الدستورية والجزائية، والمدنية والتأديبية، كما تختلف الضوابط و الأحكام باختلاف هذه الأنواع للمسؤولية و عليه في أي صنف يمكن إدراج مسؤولية المحافظ العقاري بصفته موظف عمومي في الدولة ؟⁽²⁾

تقسم المسؤولية إلى:

أولاً: المسؤولية المدنية.

وتقسم بدورها إلى نوعين:

1) المسؤولية التقصيرية: وتنشأ عن الإخلال بالتزام فرضه القانون وتقوم على ثلاثة أركان:

أ- الخطأ

ب- الضرر

ج- العلاقة السببية بين الخطأ والضرر

وتنقسم المسؤولية التقصيرية إلى:

¹ - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 135.

أنظر أيضا بريك الطاهر مرجع سابق ص 127.31.

² - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 134.

- المسؤولية عن الأعمال الشخصية طبقا للمادة 124 من القانون المدني⁽¹⁾
 - المسؤولية عن عمل الغير طبقا للمادة 134 إلى 137 من نفس القانون أعلاه.
 - المسؤولية الناشئة عن الأشياء وفقا للمادة 138 إلى 140 من القانون المدني.
- (2) المسؤولية العقدية:**⁽²⁾

هي التي تترتب عن عدم تنفيذ الإلتزام الناشئ عن العقد ومثال ذلك مسؤولية البائع الذي يتصرف في المبيع بعد البيع.

وتقوم المسؤولية العقدية على أربعة أركان هي:-⁽³⁾

- أ- أن يرتبط شخصان فأكثر بعقد صحيح.
- ب- أن يخل المدين بالتزام ناشئ عن العقد.
- ج- أن يصيب هذا الإخلال ضرر للدائن.
- د- وجود علاقة سببية بين الإخلال بالالتزام والضرر الحاصل.

ثانيا: المسؤولية التأديبية:

يترتب هذا النوع من المسؤولية نتيجة الإخلال بالواجبات الوظيفية وهو ما أشار إليه المشرع الجزائري من خلال المادة 160 من الأمر 03/06⁽⁴⁾

ثالثا: المسؤولية الجزائية:

¹- المادة 124 من الأمر 58/75.

²- بريك الطاهر مرجع سابق. ص 138.

³- مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 137

⁴- المادة 160 من الأمر 03/06.

تتمثل المسؤولية الجزائية في تحمل شخص نتائج فعله الإجرامي،⁽¹⁾ ويتعرض مرتكبه إلى جزاء قانوني طبقاً للتشريع العقابي، قد يكون هذا الجزاء بسبب خطأ جزائي يشكل جريمة مخالفة أو جنحة أو جناية.⁽²⁾

رابعاً: المسؤولية الإدارية:

ونقصد بها الوضعية التي تلتزم فيها 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 إكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى.

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

يتضح من خلال ما سبق أن المسؤولية المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري تنقرر في الأصل على الدولة، وفي حالة الخطأ الجسيم للدولة الحق في الرجوع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض.⁽³⁾

وفيما يلي تطبيقات عن أخطاء المحافظ العقاري.

¹ - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 139.

² - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 137.

³ - أ. بريك الطاهر مرجع سابق، ص 141

1- تطبيقات عن الأخطاء المحافظ العقاري المرفقية.

بعض حالات الأخطاء المرفقية:

- عدم فحص العقود والوثائق والشروع في عملية شهرها.
- عدم التحلي باليقظة اللازمة، والتدقيق الكامل في البيانات الخاصة بهوية الأطراف وتعيين العقارات.
- عدم قيام المحافظ العقاري بعملية الرقابة، والتحقق من مدى مشروعية التصرفات، كأن يقوم بقبيل أو شهر حق لا تتوفر فيه الشروط القانونية.
- إجراء الشهر العقاري للسندات دون القيام بضبط الدفتر العقاري، أو عدم مراعاة أحكام المادة 100 من المرسوم 63/76 السابق الذكر والمتضمن حالات رفض الإيداع⁽¹⁾

2- تطبيقات عن أخطاء المحافظ العقاري الجسمية:

- إشهار عقود غير صحيحة كان من المفروض على المحافظ العقاري رفضها وعدم إشهارها، بناء على نص المادة 105 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، فهو إذا ملزم بفحص هذه السندات والتحري عن مدى صحتها، وإلا عرض نفسه إلى نظام المسؤولية⁽²⁾.
- إشهار المحافظ العقاري لحق مشوب بعييب، كحالة الهبة الصادرة من الواهب الذي لا تتوفر فيه أهلية التبرع وقت صدور الهبة أو وجود خطأ في مساحة العقار الموهوب⁽³⁾
- قيام المحافظ العقاري بشهر التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية رغم اعتراض إدارة أملاك الدولة، أو إشهار شهادة حيازة محررة من طرف شخص غير مؤهل كالأمين

العام عوض رئيس المجلس الشعبي البلدي.⁽¹⁾

¹ - أ. بريك الطاهر، مرجع سابق ص 159.

² - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 138.

³ - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 160.

والملاحظ أن الخطأ لا يكفي وحده لقيام مسؤولية المحافظ العقاري، وإنما لا بد من تحقق الضرر حتى ينشأ للمضرور الحق في المطالبة بالتعويض.⁽²⁾

الفرع الثاني:

طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري

من خلال المادة 23 و 24 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، فإن المشرع الجزائري أجاز الطعن في القرارات والأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري كونه موظفا عموميا، و عليه فإن فكرة المسؤولية تثير فكرة الخطأ، نوعه ودرجته.⁽³⁾

فإما أن تكون مسؤولية المحافظ العقاري:

- مسؤولية إدارية
- مسؤولية مدنية
- مسؤولية جزائية
- مسؤولية تأديبية

أولا: المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري:

حددت المادة 23 و 24 من الأمر 74/75 السابق الذكر المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري، حيث يكون سبب قيام هذه المسؤولية الإدارية هو الخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري ويسبب ضرر للغير، مع ضرورة وجود العلاقة السببية بين الخطأ والضرر.

إذا فالمسؤولية الإدارية تتعد على أساس الخطأ المرفقي نتيجة قرار المحافظ العقاري غير المشروع والذي يمكن أن يكون (القرار غير المشروع) محل دعوى قضائية إدارية بناء على المعيار العضوي وفق نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: " المحاكم

¹ - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 140.

² - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 160.

³ - أنظر مجيد خلفوني مرجع سابق، ص 139.

و أيضا بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 162.

الإدارية تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرف فيها".⁽¹⁾

ثانيا: المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

نصت المادة 124 من القانون المدني عن المسؤولية على الأعمال الشخصية التي تسبب ضرر للغير.²

كما تقوم مسؤولية المحافظ العقاري المدنية إلى جانب مسؤولية الدولة عندما يرتكب المحافظ العقاري خطأ أو إهمال في تأدية مهامه وأن يسبب هذا الخطأ أو الإهمال ضررا للغير.

فيتم تحريك دعوى المسؤولية من طرف أصحاب المصلحة في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف الفعل الضار، وتتقادم هذه الدعوى بعد مرور خمسة عشرة (15) عاما من تاريخ ارتكاب الخطأ الذي يسبب ضررا للغير.⁽³⁾

ثالثا: المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري

بناء على نص المادة الأولى من قانون العقوبات⁽⁴⁾ "لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن بغير نص" فإنه لا نكون أمام جريمة إلا في ظل وجود نص قانوني يجرم ذلك الفعل.

و باعتبار المحافظ العقاري موظفا عموميا فإنه قد يرتكب جرائم منصوص عليها في قانون العقوبات أو في قوانين خاصة أخرى، وبالتالي يعرض المحافظ العقاري للمساءلة الجزائية.

¹ - المادة 800 من القانون رقم: 09/08، المؤرخ في: 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، بتاريخ 2008/04/23.

² - المادة 124 من الأمر 58/75.

³ - المادة 23 من الأمر 74/75.

⁴ - المادة 01 من الأمر 156/66.

إذا لا بد من وجود نص قانوني يحدد مواصفات الفعل المجرم والمشعر الجزائري كباقي الدول قسم من خلال المادة 70 من قانون العقوبات الجرائم إلى ثلاثة أنواع، مخالفات وجنح وجنايات.

رابعاً: المسؤولية التأديبية للمحافظ العقاري:

إن أساس الجريمة التأديبية هي مخالفة الموظف العمومي لواجباته⁽¹⁾ و بإعتبار المحافظ العقاري موظف عمومي فهو يسأل تأديبياً عن أخطائه التي يرتكبها أثناء وبسبب تأدية وظيفته.⁽²⁾

ويهدف هذا الجزاء إلى حماية المرافق العامة والمؤسسات العامة من الانحراف عن المسار الشرعي الذي أنشئت من أجله ويستمد روحه من مخالفة اللوائح والأنظمة والالتزامات المفروضة.⁽³⁾

ولكي نكون أمام الجريمة التأديبية للمحافظ العقاري بصفته موظف عمومي، لا بد من توفر.

1- **الركن المادي:** يتميز في الفعل الايجابي او السلبي الذي يتخذه الموظف مخالفاً بذلك الواجبات الملقاة على عاتقه في نطاق الوظيفة المكلف بشغلها.

2- **الركن المعنوي:** يتمثل في صدور الفعل الايجابي أو السلبي عن إرادة آثمة فإذا تعمد الموظف كان الركن المعنوي هو القصد

3- **الركن الشرعي:** إن الشرعية التأديبية موجودة رغم عدم حصر الجريمة التأديبية على غرار ما هو معمول به في قانون العقوبات ومن أمثلة النصوص القانونية التي

4- تحدد الجرائم التأديبية.⁽⁴⁾

¹ - المادة 160 من الأمر 03/06 .

² - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 165.

³ - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 139.

⁴ - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 166.

أ- المادة: 177 إلى 181⁽¹⁾ من الأمر 03/06 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العامة
حي تصنف الأخطاء المهنية كالاتي:

- أخطاء من الدرجة الأولى
- أخطاء من الدرجة الثانية
- أخطاء من الدرجة الثالثة
- أخطاء من الدرجة الرابعة

ب-المادة 115 و120 من قانون العقوبات سابق الذكر والتي تشير إلى الاستقالة بغرض
عرقلة سير المرفق العام وأيضا إتلاف وإزالة الوثائق الإدارية من طرف الموظف العمومي.

ج- المادة 25 من القانون 01/06 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته⁽²⁾ التي تتحدث
عن جريمة الرشوة.

المبحث الثاني:

¹- المواد من 177 إلى 181 من الأمر 03/06.

² المادة 25 من القانون 01/06.

الآثار المترتبة عن مسؤولية المحافظ العقاري

من خلال ما تقدم من أنواع طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري فان ارتكاب المحافظ العقاري للأخطاء، يترتب عنه قيام المسؤولية الموجبة للتعويض.⁽¹⁾

لهذا التعويض يكون بموجب دعوى المسؤولية التي يرفعها صاحب المصلحة ضد قرار المحافظ العقاري ، و فيما يلي سوف نتعرض:

- للآثار المترتبة عن المسؤولية الإدارية والتأديبية (مطلب أول)
- و إلى الآثار المترتبة عن المسؤولية الجزائية والمدنية (مطلب ثاني)

المطلب الأول:

الآثار المترتبة عن المسؤولية الإدارية والتأديبية

يتحمل المحافظ العقاري مسؤولية أخطائه والتمثلة في إصدار قرارات غير مشروعة ينجر عنها رفع دعوى قضائية من طرف المتضرر قصد إلغاء القرارات الإدارية الغير مشروعة للمحافظ العقاري تتمثل في دعوى الإلغاء (فرع أول) و أيضا الحصول على تعويض مقابل الضرر الذي تسبب فيه المحافظ العقاري وهذا من خلال دعوى التعويض (فرع ثاني) ثم نتعرض للآثار المترتبة عن المسؤولية التأديبية ممثلة في العقوبات التأديبية (فرع ثالث).

الفرع الأول:

دعوى الإلغاء

تعد دعوى الإلغاء من أهم الدعاوى القضائية، كونها الوسيلة القضائية والقانونية الفعالة لممارسة مدى مشروعية القرارات الإدارية.

حيث عرفها الأستاذ: محمد الصغير بعلي بأنها: "الدعوى القضائية المرفوعة أمام الجهات القضائية الإدارية، التي تستهدف إلغاء قرار إداري صادر من المحافظة العقارية بسبب عدم مشروعيته لما يشوب أركانه من عيوب".⁽¹⁾

¹ المادة 23 من الأمر 74/75.

أيضا تعرف بأنها " إجراء قانوني سيتم بواسطته إخطار القاضي الإداري المختص نوعيا و إقليميا للنظر في شرعية القرارات الإدارية"⁽²⁾

من خلال التعريفين المذكورين أعلاه وبناء على المادة 24 من الأمر 74/75 السالف الذكر، وأيضا نص المادة 110 الفقرة الأخيرة المرسوم 63/76: "إن تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصي عليها أو تاريخ الاعتراف المشار إليه أعلاه، يحدد نقطة انطلاق أجل الشهرين الذي يمكن أن يقدم خلاله الطعن المنصوص عليه في المادة 24 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري".

يمكن القول أن قرارات المحافظ العقاري تكون قابلة للطعن خلال مدة شهرين من تاريخ الاخطار بقرار الرفض أمام الجهات القضائية الإدارية دائرة الاختصاص الإقليمي للعقار، و هذا خلافا لما ورد في المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم 08-09 الذي حدد مدة 04 أشهر كأجل للطعن.

و يتم الطعن في شكل عريضة موقعة من محام معتمد وتشمل جميع البيانات اللازمة (اسم ولقب المدعي والجهة المدعي عليها والعنوان)

والملاحظ أن المشرع الجزائري اشترط في المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية المختصة، إذا تعلق النزاع بعقار أو حق عيني مشهرا، وهذا بهدف حفظ حقوق المدعي في حالة صدور حكم لصالحه.⁽³⁾

و أيضا تكمن أهمية إشهار عريضة دعوى إلغاء القرارات الغير مشروعة الواقعة على العقار، في إعلام الغير بحالة العقار و كذا نظرا لنتائج هذه الدعوى بإلغاء كل الآثار بما فيها الأثر العيني الناقل للملكية.⁽⁴⁾

¹ - محمد الصغير بعلي، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، 2007، ص 31.

² - رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، الجزء الثاني، الطبعة الثانية 2013، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 22.

³ - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 170.

⁴ - فهيمة قسوري، شهر الدعوى و الأحكام القضائية العقارية، محلة المنتدى القانوني، العدد 07، قسم الكفاءة المهنية للمحاماة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، أبريل 2010، ص 335.

أما بالنسبة لصفة التمثيل القضائي فإن نص المادة الأولى من القرار الوزاري رقم 10 المؤرخ في 1999/02/20⁽¹⁾ قد حددت الجهات المخولة بالتمثيل: "يوهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة كل من:

1- المدير العام للأموال الوطنية في القضايا المتعلقة بأموال الدولة و الحفظ العقاري المرفوعة أمام:

- المحكمة العليا
- مجلس الدولة
- محكمة التنازع

2- مديري أملاك الدولة بالولايات ومديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه، في القضايا المرفوعة أمام:

- المحاكم
- المجالس القضائية
- المحاكم الإدارية".

إذا من خلال نص المادة المذكورة أعلاه يمكن القول أنه يمثل وزير المالية على المستوى المركزي المدير العام للأموال الوطنية، و على المستوى المحلي المدير الولائي للحفظ العقاري أمام الجهات القضائية المختصة.

أولاً: خصائص دعوى الإلغاء :

1- دعوى الإلغاء ذات طابع قضائي:

فالمقصود بالطابع القضائي لدعوى الإلغاء أنها إجراء قانوني، يستعمل أمام القضاء كما أن النظر فيها يتم من طرف قاضي مختص.⁽¹⁾

¹ - القرار الوزاري رقم 10، المؤرخ في 1999/02/20، الذي يوهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام الجهات القضائية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 20 المؤرخة في 1999/03/26.

2- دعوى الإلغاء دعوى مشروعية:

يقوم القاضي الإداري المختص بإعدام قرار المحافظ العقاري غير المشروع، فهي إذا تهدف إلى الحفاظ على مبدأ المشروعية.

3- دعوى الإلغاء موضوعية:

تهدف إلى مهاجمة القرار الصادر عن المحافظ العقاري وليس شخص المحافظ العقاري. لهذا فإنها تتميز بالطابع الموضوعي العيني، و على رافع الدعوى أن يهتم بالقرار الإداري أو يبين عيوبه دون النظر إلى مصدر القرار.⁽²⁾

4- دعوى الإلغاء من النظام العام:

يعتبر الفقه والقضاء الإداري، أن دعوى الإلغاء من النظام العام نظرا لهدفها والنتائج المترتبة عنها، ولا تعني عبارة "من النظام العام" أن على القاضي الإداري أن يثيرها من تلقاء نفسه بل تقاس حسب ما يترتب عنها من آثار.⁽³⁾

ثانيا: شروط دعوى الإلغاء:

تنقسم شروط دعوى الإلغاء إلى شروط شكلية و شروط موضوعية

1- الشروط الشكلية: تتمثل الشروط الشكلية في:**أ- أن تنصب دعوى الإلغاء على قرار إداري صادرة:**

القرار الإداري تعبير إرادي صادر عن جهة إدارية بالإرادة المتفردة ويحدث آثار قانونية.⁽⁴⁾

¹ - رشيد خلفوني، مرجع سابق، ص 24.

² - عزري الزين، الأعمال الإدارية ومنازعاتها، مخبر الاجتهاد القضائي وأثره على حركة التشريع 2010، ص 80.

³ - رشيد خلفوني، مرجع سابق، ص 28.

⁴ - عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الثاني، الطبعة الأولى، 2013، جسور النشر والتوزيع، الجزائر،

ب- شروط الصفة والمصلحة:

المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾

ج- شروط التظلم المسبق:

أصبح التظلم المسبق جوازي بموجب المادة 830 من القانون 08-09⁽²⁾.

د- شرط الآجال:

إن ميعاد رفع دعوى الإلغاء هو شهران إبتداء من تاريخ التبليغ والعلم بالقرار الصريح، أما في حالة سكوت الإدارة لمدة ثلاثة أشهر كاملة يعتبر قرار إداريا ضمنيا حيث بعد ذلك من حق المتظلم رفع دعوى الإلغاء خلال مدة شهرين إبتداء من تاريخ نهاية ثلاثة أشهر⁽³⁾.

02- الشروط الموضوعية:

و نقصد بها الأسباب التي يدفع بها الطرف المدعي ضد قرار المحافظ العقاري من أجل إلغائه و تتمثل في:

أ- عيب عدم الاختصاص:

يقصد بالاختصاص القدرة قانونا على مباشرة عمل إداري معين فالقانون هو الذي يحدد لكل موظف نطاق إختصاصه، ومن هنا فقواعد الاختصاص هي من صميم أعمال المشرع⁽⁴⁾ وبالتالي عند تجاوز المحافظ العقاري لقواعد الاختصاص التي خولها له المشرع نكون أمام قرار اداري معيب.

ب- عيب الشكل والإجراءات:

¹ - أنظر المادة 13 من قانون 09/08.

² - المادة 830 من القانون 09/08

³ - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 175.

⁴ - عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 36.

عندما يشترط القانون شكلية معينة أو إجراء معين يجب على المحافظ العقاري التقيد به قبل أو بعد إصداره للقرار وخلافا لذلك يؤدي إلى رفض القرار الصادر عنه.⁽¹⁾

ج- الانحراف في استعمال السلطة:

و نعني به استخدام المحافظ العقاري سلطاته التي خولها له القانون من أجل تحقيق غاية غير مشروعة سواء كانت الغاية بعيدة عن المصلحة العامة أو تحقيق هدف مغاير للذي قصده المشرع.

د- عيب مخالفة القانون:

ويقصد به ان يخالف محل القرار الإداري إحدى القواعد القانونية سواء المكتوبة أو غير المكتوبة.⁽²⁾

وهناك صورتين أساسيتين، المخالفة المباشرة للقاعدة القانونية مثل رفض المحافظ العقاري للإيداع بالرغم من توفر جميع القواعد و الشروط القانونية .

وأیضا صورة الخطأ في تفسير و تطبيق القانون مثل إغفال المحافظ العقاري نصوص قانونية موجودة و نافذة و عدم تطبيقها عند اتخاذ القرار الإداري كان من المفروض أن يبنى على هاته النصوص الني تم إغفالها.⁽³⁾

هـ- عيب السبب:

يقصد بالسبب الحالة القانونية أو الواقعية التي تسوغ إصدار هذا القرار أي السبب هو الوقائع والظروف المادية والقانونية التي دفعت بالمحافظ العقاري الى إصدار قراره، ولقد ذهب

¹ - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 176.

² - عزري الزين، مرجع سابق، ص 198.

³ - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 177.

اتجاه في الفقه إلى اعتبار ركن السبب من شروط صحة القرار الإداري، ويجب أن يتحقق السبب بشروطه و أوصافه التي فرضها القانون لكي يكون القرار مشروعاً.⁽¹⁾

من خلال ما تقدم يمكن القول أن آثار رفع دعوى الإلغاء أمام الجهات القضائية الإدارية إما ترتب صدور قرار الذي أصدره المحافظ العقاري المدعي وبالتالي إعدام ومحو آثار القرار الذي أصدره المحافظ العقاري مثل إذا تعلق القرار برفض الإيداع أو الإجراء، ففي هذه الحالة يجب على المحافظ العقاري قبول الإيداع وإتمام إجراء الإشهار.

و إما صدور قرار قضائي مؤيد لقرار رفض المحافظ العقاري، وفي هذه الحالة يقوم هذا الأخير بالتأشير بهذا الحكم على جميع الوثائق الخاصة بالعقار موضوع الشهر.⁽²⁾

الفرع الثاني:

دعوى التعويض

دعوى التعويض من دعاوى القضاء الكامل تهدف إلى جبر الضرر الناتج عن الأعمال القانونية أو المادية التي تقوم بها الإدارة.

لم يعرف المشرع الجزائري كباقي المشرعين دعوى التعويض تاركا هذا الأمر للفقه، ويمكن تعريفها على أنها دعوى من خلالها يطلب صاحب الشأن من الجهة القضائية المختصة القضاء له بمبلغ من المال تلزم إدارة ما أو هيئة بدفعه نتيجة ضرر أصابه، وقد تتعلق المسؤولية الإدارية بقرار إداري كما هو الحال بالنسبة لقرارات نزع الملكية للمنفعة العمومية، كما تتعلق بعقد إداري كعقد الامتياز في حال استرداد الإدارة للنشاط موضوع عقد الامتياز قبل المدة وفسخها للعقد من جانب واحد.⁽³⁾

ومن خلال نص المادة 23 من الامر 74/75 السالف الذكر:

¹ - عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 64.

² - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 177.

³ - عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 107.

" تكون الدولة مسؤولة بسبب الاخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا 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".

وبناء على نص المادة 800 و 801 من ق.إ.م.إ (09/08) فإن دعوى التعويض ترفع أمام الجهات القضائية الادارية للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي يسببها قرار المحافظ العقاري من طرف أصحاب المصلحة ضد وزير المالية ممثلا في المدير الولائي للحفظ العقاري.

و فيما يلي سوف نتعرض لخصائص وشروط دعوى التعويض.

أولاً: خصائص دعوى التعويض: تتمثل خصائص دعوى التعويض في:

1- دعوى التعويض من دعاوى القضاء الكامل:

سميت بهذا الاسم نظرا لتعداد واتساع سلطات القاضي المختص في هذه الدعاوى مقارنة بسلطاته المحددة في دعاوى الإلغاء والتفسير وفحص مشروعية قرارات المحافظ العقاري.⁽¹⁾

2- دعوى التعويض دعوى قضائية شخصية:

دعوى التعويض تهدف لتحقيق مصلحة شخصية وذاتية، إما بإعادة الحالة التي كان عليها المدعون على أساس القانون، أو دفع مبلغ مالي مستحق أو التعويض عنها والحكم على المحافظة العقارية بالتعويض أو تثبيت حق مؤسس قانونا.⁽²⁾

3- دعوى التعويض دعوى قضائية:

تختلف عن كل من فكرة التظلم الإداري، باعتبارها طعون وتظلمات إدارية.⁽³⁾

¹ - عزري الدين، مرجع سابق، ص 78.

² - عزري الزين، مرجع سابق، ص 78.

³ - عمار عوايدي، مرجع سابق، ص 567.

ثانيا شروط دعوى التعويض:

1- شرط القرار المسبق:

المقصود بفكرة القرار السابق كشرط هو قيام الشخص المضرور بفعل نشاط المحافظة العقارية الغير مشروع والضرار باستشارة المحافظ العقاري المختص بواسطة تقديم شكوى أو تظلم إداري طبقا للشكليات و الإجراءات القانونية المقررة، ومطالبة هذه السلطة الإدارية للمحافظة العقارية بالتعويض الكامل والعاقل والمرغوب فيه وإصلاح الإضرار التي سببتها الوقائع المادية والعينية لأعمال المحافظة العقارية الضارة، وذلك بهدف استصدار قرار إداري صريح أو ضمني من المحافظ العقاري بخصوص هذه المطالبة ، فيكون رد المحافظ العقاري سواء كان صريحا أو ضمينا قرار إداريا سابقا.(1)

2- شروط الميعاد :

بالرجوع لنص المادة 23 من الأمر 74/75 السابق الذكر فإن ميعاد تحريك دعوى التعويض يكون في أجل عام ابتداء من اكتشاف فعل الضرر أو خمسة عشرة (15) عاما من تاريخ ارتكاب الخطأ.

إضافة إلى الشروط السابقة فإنه يجب توفر الشروط المعروفة الأخرى كالصفة والمصلحة و العريضة.....الخ.(2)

إلا أن التعويض في هذه الحالة والذي تتحمله الدولة نتيجة أخطاء المحافظ العقاري يقتصر إلا على التعويض النقدي، ويكون بقدر جسامة الضرر حيث يشمل ما لحق المضرور من خسارة وما فاتته من كسب محقق، وبصفة عامة التعويض الذي يترتب عن ضياع الحقوق يكون بمقابل وليس عينا، مما يحصن استقرار الملكية العقارية.(3)

والملاحظ أن المشرع الجزائري بالرغم من أنه تبنى نظام الشهر العيني بموجب الأمر 74/75 السابق الذكر إلا أنه لا يعرف نظاما خاصا بالتعويض، وهذا عكس ما طبقته بعض

¹ - هالة مبروك، مرجع سابق، ص 47.

² -أنظر المواد من 13 إلى 18 و المواد 800،801،815،818،826،828 من القانون 09/08.

³ - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 180.

التشريعات الأجنبية، فنجد مثلا المشرع الفرنسي يقرر اقتطاع نسبة من الرسوم لضمان التعويض عن الأخطاء المحتمل حدوثها من قبل محافظ الرهون، فالمشرع الجزائري بخصوص التعويض أقر أن الدولة هي التي تتولى تحمل التعويضات الناجمة عن الأضرار المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري كأى موظف في الدولة، حيث تمثل الدولة في مجال التعويض من طرف وزارة المالية التي تخصص مبلغ جزافي لضمان سداد مبالغ التعويض المستحقة لفائدة الأشخاص الذين تضرروا من أخطاء الموظفين كافة.⁽¹⁾

الفرع الثالث:

العقوبات التأديبية

كون المحافظ العقاري موظف عمومي كما رأينا سابقا، فإنه عند ارتكابه للأخطاء يتعرض لعقوبات تأديبية، و يخضع للقانون الأساسي للوظيفة العامة وذلك حسب درجة وجسامة وملاسات الخطأ المرتكب،⁽²⁾ وبالرجوع لنص المادة 163 من الأمر 03/06 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العامة فإن المشرع الجزائري ضبط الجزاءات التأديبية في:

" تصنف العقوبات التأديبية حسب جسامة الأخطاء المرتكبة إلى أربع درجات

1- الدرجة الأولى:

- التنبيه.
- الإنذار الكتابي.
- التوبيخ.

2- الدرجة الثانية:

- التوقيف عن العمل من يوم (1) إلى ثلاثة (3) أيام.
- الشطب من قائمة التأهيل.

3- الدرجة الثالثة:

- التوقيف عن العمل من أربعة (4) إلى ثمانية (8) أيام.
- التنزيل من درجة إلى درجتين.

¹ - المرجع نفسه، ص 180.

² - المادة 728 من القانون 09/08.

- النقل الإجباري.
- الدرجة الرابعة
- التنزيل إلى الرتبة السفلى مباشرة .
- التسريح".(1)

مع العلم أن سلطة توقيع العقوبات التأديبية من اختصاص السلطة التي لها صلاحيات التعيين.(2)

وتجدر الإشارة إلى أن العقوبات من الدرجة الأولى والثانية تتخذ ضد المحافظ العقاري من طرف السلطة صاحبة التعيين ، أما العقوبات من الدرجة الثالثة والرابعة توقع من السلطة صاحبة التعيين بعد أخذ الرأي الملزم للجنة الإدارية المتساوية الأعضاء المختصة،(3) وهذا بإتباع الخطوات والإجراءات المنصوص عليها قانونا حسب جسامه الخطأ المرتكب في ظل وجود ضمانات التأديب حتى لا تكون العقوبات تعسفية.(4)

المطلب الثاني:

الآثار المترتبة عن المسؤولية الجزائية و المدنية

يترتب عن ارتكاب المحافظ العقاري لجريمة منصوص عليها في قانون العقوبات أو القوانين الأخرى ، الحق في تحريك دعوى الحق العام (الدعوى العمومية) (5) كما يحق للطرف

¹ - المادة 163 من الأمر 03/06.

² - المادة 165 من الأمر 03/06.

³ - المادة 165 الفقرة الأولى والثانية من الأمر 03/06.

⁴ - المواد من 167 إلى 176 من الأمر 03/06.

⁵ - المادة رقم 1 من الامر 155/66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون الاجراءات الجزائية المعدل

المضرور المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه (الدعوى المدنية)، وهذا ما جاء في نص المادة الأولى من الأمر 66 / 155 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم "الدعوى العمومية لتطبيق العقوبات يحركها و يباشرها رجال القضاء أو الموظفون المعهود إليهم بها، بمقتضى القانون.

كما يجوز أيضا للطرف المضرور أن يحرك هذه، الدعوى طبقا للشروط المحددة في هذا القانون".

و أيضا نص المادة 2 الفقرة 2 من نفس القانون "يتعلق الحق في الدعوى المدنية للمطالبة بالتعويض عن الضرر الناجم عن جناية أو جنحة أو مخالفة لكل من أصابهم شخصيا ضرر مباشر تسبب عن الجريمة".

وفيما يلي سوف نتعرض إلى:

- الآثار المترتبة عن المسؤولية الجزائية (فرع أول)
- الآثار المترتبة عن المسؤولية المدنية (فرع ثاني)

الفرع الأول:

الآثار المترتبة عن المسؤولية الجزائية.

يترتب عن مسؤولية المحافظ العقاري باعتباره موظفا نشوء دعويان (الدعوى العمومية والدعوى المدنية التبعية).⁽¹⁾

والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 48 .

¹ - الطاهر بريك ، مرجع سابق، ص 182.

و الخطأ الجزائي سلوك يرتكبه المحافظ العقاري، يقوم على مخالفة التزام قانوني، أورده المشرع ضمن قانون العقوبات.(1)

أولاً: الدعوى العمومية:

الدعوى العمومية هي الوسيلة القانونية التي تملكها النيابة العامة للمطالبة بتوقيع العقاب على مرتكب الجريمة أمام القضاء الجنائي.(2)

و تعرف أيضا بأنها المطالبة بتوقيع الجزاء عن جريمة وقعت تباشرها النيابة العامة ممثلة للجماعة.(3)

وطبقا للمادة 142 من الدستور " تخضع العقوبات الجزائية إلى مبدأي الشرعية والشخصية".(4)

و بناء على ما تقدم فإن المحافظ العقاري عند ارتكابه لأحد الجرائم السالف ذكرها فإنه يتحمل نتيجة هذه الجرائم، أي يسأل جزائيا وتطبق عليه أحكام قانون العقوبات وذلك حسب طبيعة الجريمة التي ارتكبها.(5)

وفي قانون العقوبات نصت المادة 120 بالقول : " يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات وبغرامة من 500 إلى 5000 دج القاضي أو الموظف أو الضابط العمومي الذي يتلف أو يزيل بطريق الغش وبنية الإضرار وثائق أو سندات أو عقود أو أموالا منقولة كانت في عهده بهذه الصفة أو سلمت له بسبب وظيفته ".(6)

¹ - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 145.

² - عمر خوري، شرح قانون الإجراءات الجزائية، طبعة مدعمة بالاجتهاد القضائي للمحكمة العليا، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2010/2011، ص 09.

³ - نظير فرج مينا ، الموجز في الإجراءات الجزائية الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 1989 ، ص 11.

⁴ - المادة 142 من دستور 1996.

⁵ - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 183.

⁶ - المادة 120 من القانون 156/66.

كما نصت المادة 214 من قانون العقوبات بالقول "يعاقب بالسجن المؤبد كل قاضي أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية ارتكب تزوير في المحررات العمومية أو الرسمية أثناء تأدية وظائفه:

- 1- إما بوضع توقيعات مزورة.
- 2- وإما بإحداث تغيير في المحررات أو الخطوط أو التوقيعات.
- 3- وإما بانتحال شخصية الغير أو الحلول محلها.
- 4- وإما بالكتابة في السجلات أو غيرها من المحررات العمومية أو بالتغيير فيها بعد إتمامها أو قفلها".⁽¹⁾

و في القانون 01/06 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته نصت المادة 33 بالقول "يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات وبغرامة من 200.000 إلى 1000.000 دج كل موظف عمومي أساء استغلال وظائفه أو منصبه عمدا من أجل أداء عمل أو الامتناع عن أداء عمل في إطار ممارسة وظائفه، على نحو يخرق القوانين والتنظيمات، وذلك بغرض الحصول على منافع غير مستحقة لنفسه أو شخص أو كيان آخر".⁽²⁾

في الأخير يبقى أن نشير إلى أن هناك عدة أسباب تجعل الدعوى العمومية تنقضي:⁽³⁾

- 1- وفاة المحافظ العقاري.
- 2- تقادم الدعوى العمومية بالنسبة لـ:
- 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.
- 4- في حالة إلغاء قانون العقوبات.

¹ - المادة 214 من القانون 156/66.

² - المادة 33 من القانون 01/06.

³ - المادة 06 من القانون 155/66.

5- صدور الحكم الحائز لقوة الشيء المقضي فيه.

6- سحب الشكوى.

7- الصلح القانوني.

ثانيا: الدعوى المدنية التبعية:

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

و أيضا 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 القضاء المدني.

1- عناصر الدعوى المدنية التبعية: وتتمثل في (1)

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

- أن ينشأ عن الجريمة ضرر.

- أن تكون الجريمة قد وقعت فعلا.

- أن يكون الضرر ناشئ مباشرة عن الجريمة.

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

ج- أطراف الدعوى المدنية التبعية: وهم كسائر الدعاوى، المدعي والمدعى عليه.

مما تقدم تعرف الدعوى المدنية بأنها مطالبة من لحقه ضرر من الجريمة وهو المدعي المدني من المتهم أو المسؤول عن الحقوق المدنية أمام القضاء الجنائي لجبر الضرر الذي أصابه نتيجة الجريمة التي ارتكبها فأضرت بالمدعي.(2)

إذا الحق في الدعوى المدنية ينصب على المطالبة بالتعويض عن الضرر الناجم عن الجنائية أو الجنحة أو المخالفة التي يرتكبها المحافظ العقاري.(1)

¹ - عمر خوري، مرجع سابق، ص 30.29.

² - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 184.

2- مباشرة الدعوى المدنية التبعية :

أعطى المشرع الجزائري للطرف المضرور من الجريمة التي يرتكبها المحافظ العقاري الحق في اللجوء إلى:

أ- **القضاء الجنائي**: لرفع الدعوى المدنية أمام القضاء الجنائي يجب أن تكون الدعوى العمومية قد تمت مباشرتها ويترتب عن هذه القاعدة ما يلي:⁽²⁾

- لقبول الدعوى المدنية أمام القضاء الجنائي يجب أن تكون الدعوى العمومية قد حركت، 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 أمامها 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 بإجراءات باطلة ، وكما 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 ولو كانت إجراءات رفعها صحيحة.

- إذا أنقضت الدعوى العمومية لأي سبب من الأسباب كوفاة المتهم أو التقادم كانت الدعوى المدنية غير مقبولة أمام المحكمة الجنائية.

ب- **القضاء المدني**:

يمكن مباشرة الدعوى المدنية منفصلة عن الدعوى العمومية إلا أنه على قاضي المحكمة المدنية الانتظار للفصل في الدعوى العمومية إذا كان قد تم تحريكها.⁽³⁾

¹ - المادة 02 من القانون 155/66.

² - عمر خوري، مرجع سابق، ص 32.

³ - المادة 04 من القانون 155/66.

إذا أختار المضرور من الجريمة التي أرتكبها المحافظ العقاري دفع دعواه أمام القضاء المدني ، فإن هذا لا ينفي العلاقة التبعية بين الدعوى المدنية والدعوى العمومية أمام المحكمة الجنائية لأن الدعوى العمومية والحكم فيها يؤثران على الدعوى المدنية المرفوعة أمام القضاء المدني من حيث:

- قاعدة الجنائي يوقف المدني: ولتطبيق هذه القاعدة لا بد من توفر ثلاثة شروط:
 - * إن تكون الواقعة التي حركت من أجلها الدعوى العمومية هي نفسها الواقعة التي رفعت من أجلها الدعوى المدنية أي يكون منشأ الدعويين هو الجريمة.
 - * أن تكون الدعوى العمومية قد حركت أو رفعت من طرف النيابة العامة قبل رفع الدعوى المدنية أو أثناء النظر والسير فيها أمام القضاء المدني أما إذا كانت القضية لا تزال في مرحلة البحث والتحري و الاستدلال فإنه لا يستوجب وقف النظر في الدعوى المدنية.
 - * ألا يكون قد صدر حكم نهائي و بات في الدعوى المدنية التبعية.
- من حيث حجية الحكم الجنائي البات على القاضي المدني :

يكون للحكم الجنائي البات الصادر ببراءة أو إدانة 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 قضائياً، و نهائياً، وقطعياً.
- * أن يكون هناك اتحاد في الواقعة بين الدعوى العمومية، والدعوى المدنية المطروحة أمام القضاء المدني.
- * ألا يكون قد صدر حكم بات في الدعوى المدنية.

¹ - عمر خوري، مرجع سابق، ص 36 .

وبصفة عامة المشرع الجزائري منح المدعى المدني سلطة الخيارين القضائيين، إلا أنه أو جب احترام إجراءات وشروط محددة قانونا.⁽¹⁾

الفرع الثاني:

الآثار: المترتبة عن المسؤولية المدنية

وفقا لنص المادة 124 من القانون المدني: "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض".

فإن الأثر المترتب عن المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري هو التعويض عن الضرر الذي لحق بالمضروب عن طريق رفع دعوى قضائية من الطرف المضروب أمام الجهات القضائية المختصة بإتباع الإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08،⁽²⁾ غير أن هذا التعويض يختلف باختلاف أنواع المسؤولية التي يتحملها المحافظ العقاري.

1- التعويض بصورة عامة :

الأصل في الالتزامات التعاقدية أن يكون التعويض بمقابل أو أن يكون التعويض عينيا كما يمكن لأطراف العقد الاتفاق على قيمة التعويض مقدما.⁽³⁾

كما حددت المادة 132 من الأمر 58/75 طريقة التعويض بالقول: "يعين القاضي طريقة التعويض تبعا للظروف ، ويصح أن يكون التعويض مقسطا كما يصح أن يكون إيرادا مرتبا ، ويجوز في هاتين الحالتين إلزام المدين بأن يقدر تأمينا ، ويقدر التعويض بالنقد على أنه يجوز للقاضي، تبعا للظروف وبناء على طلب المضروب أن يأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه، أو أن يحكم وذلك على سبيل التعويض بأداء بعض الإعانات تتصل بالفعل غير المشرع

¹ - أبريك الطاهر، مرجع سابق، ص 186.

² - المواد: من 13 إلى 19 و من 21 إلى 23 من القانون 09/08.

³ - أنظر المادة 183 من الأمر 58/75.

وإذا لم يتفق أطراف العقد على قيمة التعويض، فإن القاضي هو الذي يقدر قيمة التعويض لجبر الضرر و الكسب الذي أصاب الدعي" (1)

2- التعويض في قانون الشهر العقاري:

إن مسؤولية الإدارة عن أخطاء المحافظ العقاري، تعني أن نمتها المالية مثقلة بدين مالي تلزم بسداده في صورة تعويض يؤدي إلى المضرور بسبب الخطأ الثابت الذي ينجم عن موظفها في مجال وظيفته. (2)

و عليه نجد أغلبية الدول التي تعمل بنظام الشهر العيني تطبق نظام التعويض الخاص ويتمثل في إنشاء صندوق ضمان خاص يسمى "صندوق ضمان السجل العيني" يمول بفرض نسبة تضاف إلى رسوم التسجيل. (3)

أما المشرع الجزائري فهو لا يعرف نظاما خاصا بالتعويض، وإنما الدولة هي التي تتولى تحمل التعويضات الناجمة عن الأضرار المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري كأبي موظف حيث تمثل الدولة في مجال التعويض من طرف وزارة المالية التي تخصص مبلغ لضمان سداد التعويضات المستحقة لفائدة الأشخاص الذين تضرروا من أخطاء المحافظ العقاري. (4)

إضافة للمسؤولية السابقة فإنه في حالة الخطأ الجسيم الذي يرتكبه المحافظ العقاري من حق الدولة أن ترفع دعوى الرجوع بغرض استرجاع مبلغ التعويض الذي دفعته للطرف المضرور، وهو ما أشارت إليه المادة 23 من الأمر 74/75 السالف الذكر "وتكون 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.

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

¹ - أنظر المادة 182 من الأمر 58/75.

² - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 147.

³ - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 188.

⁴ - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 152-153.

من خلال النص السابق الذكر يتضح أن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه وعندما تترتب عنها أضرار للغير فإننا نكون أمام مسؤولية المحافظ العقاري المدنية، والدولة هي التي تقوم بدفع التعويض وهذا لا يكون إلا في حالة الأخطاء الوظيفية العادية.⁽¹⁾

أما في حالة الأخطاء الجسيمة فمن حق الدولة رفع دعوى الرجوع ممثلة بالمدير الولائي للحفظ العقاري ضد المحافظ العقاري لاسترجاع الأموال التي تم تعويضها للطرف المضرور.

والملاحظ أن قانون الشهر العقاري لم يتعرض لإجراءات وشروط رفع دعوى الرجوع على المحافظ العقاري لذلك تبقى الأحكام العامة الموجودة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية هي التي تحكم هذه الدعوى.

¹ - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 192.

الخاتمة:

من خلال هذه الدراسة تبين أن المحافظ العقاري هو موظف عمومي خاضع للقانون الأساسي العام للوظيفة العامة الصادر بموجب الأمر 03/06 وهو تحت السلطة الرئاسية للمدير العام للأموال الوطنية التابعة لوزارة المالية.

حيث يتم تعيينه وإنهاء مهامه بنفس الشروط والإجراءات التي يخضع لها الموظفون العموميون بالإضافة إلى شروط خاصة واردة في المرسوم التنفيذي رقم 116/92.

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

يتمتع المحافظ العقاري كغيره من الموظفين العموميين بحقوق وواجبات الموظف العمومي الواردة في القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، 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، ومنحه جملة من السلطات ذات الطابع الإداري كرفض الإيداع ورفض الإجراء، وأخرى ذات طابع قضائي كمصالحة الخصوم.

لقد نظم الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري النظام القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري في المادتين 23 و 24 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، أو مسؤولية تأديبية تنجم عنها عقوبات تأديبية أو مسؤولية جزائية تؤدي إلى عقوبات جزائية، أما المسؤولية المدنية فيترتب عنها دعوى التعويض.

ما يمكن قوله أن المشرع الجزائري كلف المحافظ العقاري بمهام متعددة وبالمقابل منحه صلاحيات غير كافية لأداء مهامه على أكمل وجه.

ومن خلال هذه الدراسة ارتأينا ، تقديم جملة من التوصيات نوجزها فيما يلي :

- تدعيم الجانب التشريعي المتعلق بمنصب المحافظ العقاري بجملة من النصوص القانونية التي تضمن الإحاطة بكل جوانب هذا المنصب.
- منح الاستقلالية اللازمة لمنصب المحافظ العقاري من خلال تكليف القضاة بهذا المنصب.
- توفير حماية أكثر لمنصب المحافظ العقاري في ظل حساسية المهام الموكلة له لارتباطها بالعقار.
- إعداد نظام قانون أساسي خاص بالمحافظين العقاريين يتضمن كيفية تعيينهم وإنهاء مهامهم وكذا حقوقهم وواجباتهم.
- التكوين المستمر للمحافظين العقاريين من خلال إعداد دورات تكوينية منتظمة، تهدف لاطلاع المحافظ العقاري على جميع المستجدات في مجال الشهر العقاري.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

المغیر فی:
المحافظة العقاري بالمغیر
إلى
السید/.....

وزارة المالية
مديرية الحفظ العقاري الوادي
المحافظة العقارية بالمغیر
رقم: /م.ح.ع.و/م.ع.م/2015

الموضوع: رفض اجراء

یوسفنی أن أعید إلیکم..... الخاص
بالسید..... دون تلقيه تأشيرة الإشهار وهذا
للأسباب التالية:

- 1 -
- 2 -
- 3 -
- 4 -

كما أحیطکم علما أنه تم اقتطاع مبلغ 1.000.00 دح من حقوق الإشهار المستحقة طبقا للمادة 11/353 من القانون رقم 22/03 المؤرخ في ديسمبر 2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 .
لذا نذكرکم بضرورة تعویض المبلغ المقتطع.

المحافظة العقارية

ملحق رقم: 02

إدارة شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية

طابع المكتب	سعر خدمات عدد جدول مسلم في (6)	اطار مختص للمحافظ دج طلب عدد موضوع في اجراء حجم رقم
-------------	--------------------------------------	--

مراجع الطالب

توصية هامة
تقدم لزوما الطلبات على نسختين والآلة الراقنة

**طلب نسخ الوثائق
أو
مستخرجات منممة لالاجراءات
موضوع من طرف (1)**

عدد	يتم عند الاقتضاء هذا الطلب تابع لطلب معلومات موجزة الموضوع في
-----	---

ان الممضى أسفله يطلب :

- نسخة (2) أو مستخرجا حرفيا مختصا بالشروط الآتية (2) :

- مستخرجا (2) (3) :

للوثائق الآتي بيانها (4) :

عدد	نوع الوثيقة (5)	تاريخ الاجراء	حجم	عدد
1				
2				
3				
4				
5				
6				

معلومات أخرى مطلوبة (5)

معلومات أخرى مطلوبة (5)

- طلب غير قياسي

إيداع مرفوض لـ (7)

- عدم استعمال الآلة الكاتبة
 - عدم اقامة نسخة ثانية
 - بيان غير كامل للوثائق
 - بيان غير كامل للمقاربات
 - عدم الدفعة على الحساب
- المحافظ :

ويدع مبلغا قدره دج ويتعهد بأداء ما بقي من المصاريف
عند الاقتضاء بعد تسليم المعلومات

في
امضاء الطالب

- (1) اسم وسكنى الطالب
- (2) يشطب على التأشيرات الغير اللانقة
- (3) اذا أراد الطالب تسليم معلومات ما عدا التي نص عليها التنظيم فعليه ان يقدم طلبا في الاطار المعين لأجل ذلك
- (4) فاذا ما كان المكان غير كاف يتم البيان في ظهر الطلب
- (5) يعين هنا المقصود (تسجيل أو حجز أو اشهار).
- (6) تاريخ الارسال أو التسليم للطالب.
- (7) ضع علامة لسبب الرفض.

ملحق رقم: 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République algérienne démocratique et populaire

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية الوادي
المحافظة العقارية بالمغير
رقم: /

شهادة ترقيم عقاري مؤقتة (01)

-بمقتضى الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري؛
-بمقتضى الأمر رقم: 105/76 المؤرخ في: 09 ديسمبر 1976 المعدل والمتمم، المتضمن قانون التسجيل، لاسيما المادة 2-253 منه؛
-بمقتضى القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم، المتضمن التوجيه العقاري؛
-بمقتضى المرسوم رقم: 62/76 المؤرخ في: 25 مارس 1976، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام؛
-بمقتضى المرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في: 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، لاسيما المادتين 13 و14 منه؛
-وبناء على محضر استلام وثائق مسح الأراضي لبلدية: المغير، قسم: المؤرخ في:
-وبناء على الطلب المقدم من طرف السيد(ة): بتاريخ:

يشهد المحافظ العقاري: بالمغير.

أن مجموعة الملكية رقم:.....، القسم رقم:.....، لبلدية: المغير، (الحصة رقم)، سعة المسح:..... هكتار..... ار سنتيار، مرقمة ترقيما مؤقتا لمدة سنتين ابتداء من تاريخ استلام وثائق المسح، حجم: تربيعه: (حقوق عقارية مشاعة قدرها)(02).
باسم السيد(ة): المولود(ة) ب: المغير.....
ابن(ة):.....، المهنة: فلاح، الجنسية: جزائرية.
السكن(ة): بالمغير

المحافظ العقاري

(01) لاتعد هذه الشهادة بمثابة عقد ملكية
(02) اشطب العبارة الغير ملائمة

ملحق رقم: 05

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

المغیر فی:.....

المحافظ العقاري بالمغیر

إلى

السید/.....

وزارة المالية

مديرية الحفظ العقاري الوادي

المحافظة العقارية بالمغیر

رقم: /م.ح.ع.و/م.ع.م/2015

الموضوع: رفض الابداع

یوسفنی أن أعید إليکم الخاص

بالسید دون تلقیه تأشيرة الإشهار وهذا

للأسباب التالية:

- 1 -
- 2 -
- 3 -
- 4 -

كما أحيطکم علما أنه تم اقتطاع مبلغ 1.000.00 دح من حقوق الإشهار المستحقة طبقا للمادة 11/ 353 من القانون رقم 22/03 المؤرخ في ديسمبر 2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 .

لذا نذكرکم بضرورة تعويض المبلغ المقتطع.

المحافظ العقاري

ملحق رقم: 01

إدارة الأملاك الوطنية

CF-1 BIS

عدد م 1 . ع

مكرر

إطار مختص للمحافظ	طابع المكتب
سعر دج	طلب عدد
خدمات عدد	موضوع في
جدول مسلم في	أجراء
	حجم

مراجعة الطلب

توصية هامة
تقدم لزوما الطلبات على نسختين و بالآلة الراقنة

<p>طلب معلومات (موجزة (1))</p> <p>على (1) اجراء</p> <p>خارج عن (1)</p> <p>أنا الممضي أسفل (1) الساكن بـ</p> <p>أطلب مستخرجا (4)</p> <p><input type="checkbox"/> من الحجرات الغير باطلة ولا المشطبة</p> <p><input type="checkbox"/> من التسجيلات الإمتيازات و الرهون المستبقية</p> <p><input type="checkbox"/> من الوثائق المسجلة أو المشهورة (ما عدى التسجيلات و الحجرات و التأشيريات بالهامش) التي لها أثر اكتسابي للأشخاص الناشئ عنها المعلومات المطلوبة (1)</p> <p><input type="checkbox"/> من تأشيريات الأحكام المعلنة الفسخ و الإبطال و النقضي الحاصلة قبل أول مارس 1961 و الصادرة أو المشهورة منذ (6)</p> <p>إلى إلى (7) إلى تاريخ هذا الطلب الناشئ عن الأشخاص و العقارات المبنية ظهر هذا الطلب</p> <p>بستثناء - التسجيل أو الإشهار المطلوب معا (8) (1)</p> <p>- الرسوم و الأحكام المذكورة في القائمة أو الوثيقة الموضوعه مع هذا الطلب (1) (8)</p> <p>- الإجراءات الآتية : (9)</p> <p>معلومات أخرى مطلوبة</p>	<p>(1) يشطب عند الإقتضاء</p> <p>(2) اسم لقب مهنة الطالب</p> <p>(3) العنوان الكامل</p> <p>(4) إذا أراد الطالب التحصيل عن نقلة كاملة للوثائق يلزم أن يعوض كلمة "مستخرج" بـ "نقطة"</p> <p>(5) ضع علامة على التربيغات المعنية .</p> <p>(6) (7) تسليم المعلومات</p> <p>(1) في ظرف خمسين سنة التابعة للطلب عندما تعني العقارات و الحقوق المعنية الثابتة و الداخلة في اختصاصات محافظة قديمة سابقة لأول مارس 1961</p> <p>(ب) وبعد فاتح مارس 1961 و في حالة ما تتعلق بعقارات أو حقوق معينة ثابتة تابعة لمكتب حديث غير متجهز بوثائقية قديمة يسند عندئذ - أول مارس 1961 -</p> <p>(6) و في هذه الحالة يلتزم الطالب عند الإقتضاء من المحافظة -الأصلية-تسليم المعلومات المحتوية على- المادة السابقة لأول مارس 1961 يضع حينئذ</p> <p>1- مارس 1961 بـ (7)</p> <p>(8) في حالة طلب المعلومات على الإجراء وحده</p> <p>(9) يبين نوعها (تسجيل حجز -إشهار-تاريخ عدد -حجم- رقم .</p>
<p>طلب غير قياسي</p> <p>وضع مرفوض</p> <p><input type="checkbox"/> عدم استعمال الآلة الراقنة</p> <p><input type="checkbox"/> عدم اقامة نسخة ثانية</p> <p><input type="checkbox"/> بيان غير كامل للأطراف</p> <p><input type="checkbox"/> بيان غير كامل للعقارات</p> <p><input type="checkbox"/> عدم الدفعة على الحساب</p> <p>المحافظ</p>	<p>أدع مبلغ قدره دج وأتعهد بأداء ما بقي من</p> <p>المصاريف عند الإقتضاء بعد تسليم المعلومات</p> <p>..... في</p> <p>إمضاء الطالب :</p>

ملحق رقم: 04

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

المحافظة العقارية

إطار مخصص للمحافظ

جدول قبض يوم

سجل تحت رقم

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية
المديرية الولائية للحفظ العقاري

تأسيس السجل العقاري

جدول خاص بالأجراء الأول لإشهار الحقوق العينية

(تنفيذا للأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن أعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المرسوم

رقم 76 - 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 مادات 10 إلى 18)

المودع من السيد.

اللقب و الاسم (1)

المزداد في :

ابن :

السكن :

المحترف مهنة :

الذي يطلب باسمه الخاص أو اسم شركائه في الشياح (2)

و اسم ذوي الحقوق المذكورين فيما بعد الموصى أو الموكل عليهم (3)

أن تشهر في السجل العقاري الحقوق العينية و الأعباء المذكورة في هذا الجدول و الخاصة بالعقارات التي يملكها أو يملكونها

الموجودة في نطاق المحافظة العقارية

ويشهد الممضي أسفله بذمة شرفه على صحة المعلومات السابق ذكرها في الجدول الحالي المتضمن

صحيفات و يصرح أيضا أنه ليس في علمه وجود أي حق عيني أو عيني أو ذي آخر غير المصرح به أعلاه

ويدفع تأكيدا لهذه السندات و العقود و الوثائق المثبتة و البالغ عددها

تأشير السلطة التي (4)

شاركت في تحرير الجدول

إمضاء المعني به الأمر

(1) يجب أن تؤكد بصفة دقيقة الإشارات الخاصة بالحالة المدنية بتقديم الأوراق الرسمية (نسخة من شهادة الزيادة)

(2-3) تشطب عند الاقتضاء.

(4) يمكن للمعنيين بهم الأمر أن يطلبوا مساعدة موثق لأعداد جدولهم.

ملحق رقم: 06

ولاية :
WILAYA DE

المحافظة العقارية
CONSERVATION FONCIÈRE

ب :
DE

دفتر عقاري
LIVRET FONCIER

رقم : N°

بلدية :
COMMUNE :

المنطقة :
LOCALITÉ :

الحي :
QUARTIER :

المكان المذكور :
LIEU DIT :

الشارع و الرقم :
RUE ET N° :

قسم :
SECTION :

مجموعة ملكية رقم :
ILOT DE PROPRIETE N° :

سعة المسح :
CONTENANCE CADASTRALE :

رقم القطعة :
LOT N° :
Eventuellement - إحتماليا

ملحق رقم: 09

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

المفتشية الجهوية لناحية ورقلة

مديرية الحفظ العقاري الوادي

المحافظة العقارية بالمغير.

تأسيس السجل العقاري

محضر عدم صلح

تنفيذا لأحكام المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19/ماي 1993 نسجل بأن السيد / الساكن ب.....

قد قدم اعتراضا مسجلا في سجل الاعتراضات تحت رقم.....والمتعلق بالإشهار في السجل العقاري لمجموعة ملكية رقم.....قسم رقم.....بلدية المغير

والتي تظهر وثائق مسح الأراضي أن حيازتها تعود للسيد / (ة) وبما أن محاولات الصلح بين الأطراف أصبحت عديمة الجدوى، وعليه وفقا لأحكام المادة 15 أعلاه فإن للمدعي السيد/ (ة)..... مهلة 06 أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ هذا المحضر، لكي يقدم ويشهر الدعوى القضائية الموجهة لإثبات حقوقه على العقار المذكور أعلاه والمرفوعة أمام الجهة القضائية المختصة.

وفي حالة عدم تقديم هذه الدعوى إلى المحافظ العقاري بالمغير خلال الأجل المذكور يعتبر الإعتراض ملغى.

المغير في :.....

إمضاء الطرف الأول:

المحافظ العقاري

إمضاء الطرف الثاني:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

المفتشية الجهوية لناحية ورقلة

مديرية الحفظ العقاري الوادي

المحافظة العقارية بالمغير.

تأسيس السجل العقاري

محضر صلح

تنفيذا لأحكام المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19/ماي 1993 نسجل بأن السيد / الساكن ب.....

قد قدم اعتراضا مسجلا في سجل الاعتراضات تحت رقم.....والمتعلق بالإشهار في السجل العقاري لمجموعة ملكية رقم.....قسم رقم.....بلدية المغير

والتي تظهر وثائق مسح الأراضي أن حيازتها تعود للسيد / (ة) وبما أن محاولات الصلح بين الأطراف أصبحت عديمة الجدوى، وعليه وفقا لأحكام المادة 15 أعلاه فإن للمدعي السيد / (ة) مهلة 06 أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ هذا المحضر، لكي يقدم ويشهر الدعوى القضائية الموجهة لإثبات حقوقه على العقار المذكور أعلاه والمرفوعة أمام الجهة القضائية المختصة.

وفي حالة عدم تقديم هذه الدعوى إلى المحافظ العقاري بالمغير خلال الأجل المذكور يعتبر الإعتراض ملغى.

المغير في :

إمضاء الطرف الأول:

المحافظ العقاري

إمضاء الطرف الثاني:

ملحق رقم: 07

قائمة المراجع:

أولاً: المصادر

(أ) الدستور

- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 07/12/1996، الجريدة الرسمية، العدد 76، المؤرخة في 8 ديسمبر 1996، معدل بالقانون رقم 02-03، المؤرخ في 10/04/2002، الجريدة الرسمية، العدد 25 المؤرخة في 14 أبريل 2002، المعدل و المتمم بالقانون رقم 19/08 المؤرخ في 15/11/2008، الجريدة الرسمية، العدد 63، المؤرخة في 16 نوفمبر 2008.

(ب) القوانين:

- القانون 01/06 المؤرخ في 15/07/2006 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته الجريدة الرسمية عدد 14.

- القانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية عدد 21 بتاريخ 23/04/2008.

(ج) الأوامر:

- الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن التقنين المدني الجزائري المعدل والمتضمن، الجريدة الرسمية، عدد 78 بتاريخ 30/09/1975.

- الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 92 بتاريخ 12/11/1975.

- الأمر 03/06 المؤرخ في 15/07/2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية العدد 46.

- الأمر 133/66، المؤرخ في 02/06/1966، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية الجريدة الرسمية رقم 46 المعدل والمتمم.

- الأمر 156/66 المؤرخ في 08/06/1966، المتضمن قانون العقوبات الجريدة الرسمية عدد 49 المعدل والمتمم.

- الأمر 155/66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية
الجريدة الرسمية عدد 48 المعدل والمتمم.

(د) المراسيم:

- المرسوم التنفيذي ، 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 الذي يحدد قائمة المناصب
العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفاظ العقاري ، شروط التعيين فيها وتصنيفها،
الجريدة الرسمية، عدد 21 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 433/97 ، الجريدة
الرسمية العدد 77.

- المرسوم التنفيذي 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الاراضي
العام، الجريدة الرسمية عدد 30 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ
في 07/04/1992 الجريدة الرسمية العدد 26.

- المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري
، الجريدة الرسمية عدد 30، المعدل والمتمم بموجب المرسوم 210/80 المؤرخ في
13/09/1980 الجريدة الرسمية عدد 38.

(هـ) القرارات الوزارية:

- القرار الوزاري رقم 10 المؤرخ في 20/02/1999 ، الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة
والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام الجهات القضائية الجريدة الرسمية ، عدد 20
المؤرخة في 26/03/1999.

(و) التعليمات:

- التعليمات رقم 53/22 المؤرخة في 15/09/1976 ، المتعلقة بإنشاء ومسك الدفتر
العقاري.

ثانيا: المؤلفات

أ) الكتب:

- بريك الطاهر المركز الثقافي للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر 2013
- رشيد خلفوني، قانون المنازعات الادارية ' الجزء الثاني ، الطبعة الثانية 2013 ، ديوان المطبوعات الجامعية.
- ريم مراحي ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع ، ديوان المطبوعات الجامعية ، بدون طبعة.
- سعيد مقدم، الوظيفة العمومية بين التطور والتحول من منظور تسيير الموارد البشرية وأخلاقيات المهنة، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 2010.
- عزري الزين، الاعمال الادارية ومنازعاتها ، مخبر الاجتهاد والقضاء وأثره على حركة التشريع 2010.
- عمار بوضياف ، المرجع في المنازعات الادارية ، القسم الثاني ، الطبعة الاولى 2013 ، جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر.
- عمار عوابدي ،نظرية المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات 2010.
- عمر خوري ، شرح قانون الاجراءات الجزائية ، طبعة مدعمة بالاجتهاد القضائي للمحكمة العليا، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2010-2011.
- كمال رحماوي، تأديب الموظف العام في القانون الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزرعة الجزائر طبعة 2004.
- مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة ، الطبعة الثالثة 2011 الجزائر.
- محمد الصغير بعلي ، دعوى الإلغاء ، دار العلوم للنشر والتوزيع عنابة 2007 .
- نظير فرج مينا، الموجز في الاجراءات الجزائية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 1989.

ب) المقالات:

- علاوة بن تشاركر، "مهمة الموثق والمحافظ العقاري واحدة في حماية حق الملكية العقارية"، مجلة الموثق، العدد 5، الغرفة الوطنية للموثقين، 1988.
- فهيمة قسوري، شهر الدعوى و الأحكام القضائية العقارية، محلة المنتدى القانوني، العدد 07، قسم الكفاءة المهنية للمحاماة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، أفريل 2010

ج) الرسائل الجامعية:

- محمد غليسي طلحة: الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية بسكرة، 2013-2014.
- هالة مبروك ، المحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر ، تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية بسكرة 2011/2012.

فهرس الموضوعات:

أ.....	مقدمة:
05.....	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لمنصب المحافظ العقاري
06.....	المبحث الأول: ماهية منصب المحافظ العقاري
06.....	المطلب الأول: مفهوم منصب المحافظ العقاري
06.....	الفرع الأول: تعريف منصب المحافظ العقاري
08.....	الفرع الثاني: تعيين المحافظ العقاري
08.....	أولاً: الشروط العامة للتوظيف
09.....	ثانياً: الشروط الخاصة لتولي منصب المحافظ العقاري
10.....	الفرع الثالث: إنهاء مهام المحافظ العقاري
10.....	المطلب الثاني: واجبات وحقوق المحافظ العقاري
11.....	الفرع الأول: واجبات المحافظ العقاري
11.....	أولاً: إحترام مواقيت العمل
11.....	ثانياً: قيام المحافظ العقاري بأداء وظيفته شخصياً
12.....	ثالثاً: إلتزام المحافظ العقاري بالطاعة
13.....	رابعاً: الإلتزام بالنزاهة والحياد
13.....	خامساً: الحفاظ على ممتلكات الإدارة وحماية الوثائق الإدارية
13.....	سادساً: إلتزام المحافظ العقاري الولاء للدولة
13.....	سابعاً: الحفاظ على السر المهني

- 14.....الفرع الثاني: حقوق المحافظ العقاري.
- 14.....أولاً: الحق في الراتب.
- 14.....ثانياً: الحق في الترقية.
- 15.....ثالثاً: الحق في العطلة.
- 15.....رابعاً: الحق في الحماية الاجتماعية والصحية.
- 15.....خامساً: الحق في التقاعد.
- 16.....المبحث الثاني: مهام وسلطات المحافظ العقاري.
- 16.....المطلب الأول: مهام المحافظ العقاري.
- 17.....الفرع الأول: مهام المحافظ العقاري في عملية المسح العام للأراضي.
- 17.....أولاً: إستلام وثائق المسح.
- 18.....ثانياً: ترقيم العقارات الممسوحة.
- 20.....الفرع الثاني: مهام المحافظ العقاري بخصوص مسك السجل العقاري.
- 21.....أولاً: البطاقة العقارية الشخصية.
- 21.....ثانياً: بطاقة عقارية لقطع الأراضي.
- 21.....ثالثاً: البطاقة العقارية الحضرية.
- 21.....رابعاً: البطاقة العامة للعقار.
- 21.....خامساً: بطاقة الملكية المشتركة.
- 22.....سادساً: البطاقة الأبجدية.
- 22.....المطلب الثاني: سلطات المحافظ العقاري.

- 23.....الفرع الأول: مصالحه الخصوم.....
- 24.....الفرع الثاني: رفض الإيداع.....
- 26.....الفرع الثالث: رفض الإجراء.....
- 29.....الفصل الثاني: مسؤولية المحافظ العقاري
- 30.....المبحث الأول: النظام القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري.....
- 30.....المطلب الأول: الأساس القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري.....
- الفرع الأول: وفق الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح العام للأراضي وتأسيس السجل
العقاري.....
- 31.....الفرع الثاني: قوانين وتنظيمات آخري.....
- 33.....المطلب الثاني: أنواع وطبيعة مسؤولية المحافظ العقاري.....
- 33.....الفرع الأول: أنواع مسؤولية المحافظ العقاري.....
- 33.....أولاً: المسؤولية المدنية.....
- 34.....ثانياً: المسؤولية التأديبية.....
- 35.....ثالثاً: المسؤولية الجزائية.....
- 35.....رابعاً: المسؤولية الإدارية.....
- 37.....الفرع الثاني: طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري.....
- 37.....أولاً: المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري.....
- 38.....ثانياً: المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري.....
- 38.....ثالثاً: المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري

39.....	رابعاً: المسؤولية التأديبية.....
41.....	المبحث الثاني: الأثار المترتبة عن مسؤولية المحافظ العقاري.....
41.....	المطلب الأول: الأثار المترتبة عن المسؤولية الإدارية والتأديبية.....
41.....	الفرع الأول: دعوى الإلغاء.....
44.....	أولاً: خصائص دعوى الإلغاء.....
44.....	ثانياً: شروط دعوى الإلغاء.....
47.....	الفرع الثاني: دعوى التعويض.....
48.....	أولاً: خصائص دعوى التعويض.....
49.....	ثانياً: شروط دعوى التعويض.....
50.....	الفرع الثالث: العقوبات التأديبية.....
52.....	المطلب الثاني: الأثار المترتبة المسؤولية الجزئية والمدنية.....
53.....	الفرع الأول: الأفكار المترتبة عن المسؤولية الجزئية.....
53.....	أولاً: الدعوى العمومية.....
55.....	ثانياً: الدعوى العمومية التبعية.....
58.....	الفرع الثاني: الأثار المترتبة عن المسؤولية المدنية.....
62.....	الخاتمة.....
	الملاحق
74.....	قائمة المصادر والمرجع.....
78.....	الفهرس.....

ملخص

المحافظ العقاري هو موظف معين بقرار من وزير المالية من أجل إدارة هيئة إدارية مكلفة بالإشهار العقاري، يطلق عليها اسم المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري، و هو مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية.

يتمتع المحافظ العقاري كغيره من الموظفين العموميين بحقوق وواجبات الموظف العمومي الواردة في القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ولم يراع المشرع الجزائري خصوصية منصب المحافظ عقاري من خلال منحه امتيازات خاصة.

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

لقد نظم الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتسيير السجل العقاري النظام القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري في المادتين 23 و24، و قوانين و تنظيمات أخرى كالتقنين المدني و الأمر 03/06.

ويترتب عن أخطاء المحافظ العقاري قيام المسؤولية الإدارية التي تتجم عنها آثار تتمثل في دعوى الإلغاء ودعوى التعويض، أو مسؤولية تأديبية تتجم عنها عقوبات تأديبية أو مسؤولية جزائية تؤدي إلى عقوبات جزائية، أما المسؤولية المدنية فيترتب عنها دعوى التعويض.