

جامعة محمد خيضر، بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة ماستر

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية
فرع الحقوق
تخصص: قانون أعمال
رقم:.....

إعداد الطالب:

جريبع عبد الرؤوف

يوم:.....

التنظيم القانوني لمهنة المحافظ العقاري في الجزائر

لجنة المناقشة:

العضو 1	لعور بدرة	الرتبة أستاذة محاضرة	الجامعة محمد خيضر بسكرة	رئيسا
العضو 2	حسونة عبد الغني	الرتبة أستاذ التعليم العالي	الجامعة محمد خيضر بسكرة	مشرفا
العضو 3	سقني صالح	الرتبة أستاذ محاضر	الجامعة محمد خيضر بسكرة	مناقشا

السنة الجامعية: 2019-2020.

إِهْدَاء

إلى أمي الغالية وأبي الغالي زادهما الله شأنًا، وأعلى لهما قدرا، وأطال لهما عمرا.
إلى زوجتي الغالية رفيقة الدرب والحياة التي لم تدخر جهدا لمساعدتي وتحفيزي
على مواصلة إنجاز هذا العمل العلمي.

إلى إبني قرة عيني "محمد أشرف".

إلى شقيقاي وشقيقتاي "رضوان"، "ياسين"، "سمية"، و"وهيبة".

إلى أبناء أختي الأعزاء "شيماء" و"عبد الرحمان".

إلى أساتذتي الأفاضل.

إلى كل من يفكر ويبحث للإرتقاء بالعلم في كل مكان.

أهدي هذا العمل المتواضع

شكر وتقدير

أشكر الله سبحانه وتعالى أولاً وأحمده كثيراً على أن يسر لي أمري في القيام بهذا العمل، وإتمام مشواري الدراسي بنجاح وتوفيق منه وحده.

كما أتقدم بخالص شكري وعرفاني وتقديري إلى الأستاذ المشرف على هذه المذكرة الدكتور: "عبد الغني حسونة"

الذي أعانني كثيراً في إنجاز هذه المذكرة ولم يبخل علي بنصائحه وتوجيهاته القيمة، فجزاه الله خيراً على كل ما قدمه لي.

كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى والدي الكريم الأستاذ الموثق "جربيع الأخضر" و الأستاذ الموثق المحترم "هبيرات عبد الحميد" على كل ما قدماه لي من معلومات وتوجيهات و مراجع ساهمت في إثراء هذا العمل.

وأشكر المحافظ العقاري لبلدية بسكرة، والموظف العامل بقسم المنازعات بالمحافظة العقارية، والموظف "هبيرات أسامة" العامل بمكتب التوثيق على مد يد المساعدة في سبيل إنجاز هذا العمل.

أشكر كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد ولو بكلمة طيبة لإتمام هذا العمل

المتواضع

مقدمة

يعتبر العقار و منذ القدم المقياس الحقيقي لتقدم الشعوب وعصرتها وتطورها، ونظرا لزيادة حجم التعاملات الواقعة على العقار زادت الحاجة معه إلى ضرورة وجود تنظيم محكم يضبط هذه المعاملات بشكل يحفظ حق أصحاب الحقوق، حيث أنه ومنذ القدم كانت التعاملات في المجال العقاري تخضع لمجموعة من الإجراءات، فيما يخص كل إنشاء أو نقل أو تعديل أو إنهاء حقوق عينية عقارية عرفت بنظام الشهر، والذي كان الوسيلة المثلى لإعلام الغير بالتصرفات الواردة على الحقوق العقارية في السجلات العينية، وعليه إتفقت معظم الدول على أن المعاملات العقارية يجب أن تشهر طبقا لأسماء مالكيها وهو نظام الشهر الشخصي ويعتبر الأقدم تاريخيا، أو طبقا لموقع العقار ومساحته وترقيمه، أي الشهر العيني.

والمشعر الجزائري على غرار باقي التشريعات حرص على ضمان استقرار المعاملات العقارية، من خلال إصدار مجموعة من التشريعات أهمها الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري، والمرسومين التنفيذيين 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام والمرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، حيث أخذ بالنظام العيني كنظام للشهر العقاري في الجزائر، وبصفة إستثنائية إعتد النظام الشخصي في المناطق التي لم يشملها مسح الأراضي العام.

وكما أنشأ المشعر الجزائري مصلحة إدارية تسمى المحافظة العقارية تابعة للمديرية العامة للأماك الوطنية تحت رئاسة وزير المالية، وتتولى هذه المصلحة الإدارية مسؤولية حفظ وتنظيم التصرفات العقارية، وأوكل المشعر مهمة تسييرها إلى المحافظ العقاري.

يعين المحافظ العقاري بموجب قرار صادر عن وزير المالية من أجل تسيير هيئة إدارية مكلفة بالشهر العقاري يطلق عليها المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري وهذا طبقا لما هو منصوص عليه في المادة 20 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري: "تحدث محافظات عقارية يسيورها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر".

هذا ويقوم المحافظ العقاري بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان الحفظ العقاري، ذلك أن من بين مهامه ترقيم العقارات المسوحة بناء على وثائق مسح الأراضي، وتسليم الدفتر العقاري، وتحصيل الرسوم... الخ، وبذلك يعد أكثر المهنيين المعرضين للأخطاء وأكثرهم

تحملا للمسؤولية. قد يصدر المحافظ العقاري قرارات برفض الإيداع أو الإجراء أثناء ممارسته لمهامه الموكلة إليه، وهنا قد يرتكب أخطاء تضر بحقوق الأفراد، وعليه منح المشرع الجزائري الأفراد المتضررين الحق في الطعن ضد قرارات وأخطاء المحافظ العقاري، وهذا تخوفا من تعسف المحافظ في استعمال سلطته من جهة، وضمان حماية المعاملات و الملكيات العقارية من جهة أخرى.

إن موضوع التنظيم القانوني لمهنة المحافظ العقاري في ظل التشريع الجزائري يكتسي أهمية بالغة وما زاد من أهميته جملة من الإعتبارات لعل أهمها تفعيل إستقرار المعاملات العقارية، والسهر على الحفاظ على حقوق الأشخاص. و من جهة أخرى نجد أن مهمة المحافظ العقاري أصبحت صعبة ومحفوفة بالمخاطر، فالحديث عنه أصبح أمرا ضروريا باعتباره إحدى الآليات الضرورية في عملية الحفظ العقاري، وشهر العقود، والتسيير الإداري للمحافظة العقارية، وحماية الحقوق، وأمالك الأفراد في نفس الوقت.

كما تبرز لنا أهمية هذا الموضوع في أن المشرع الجزائري منح سلطات وصلاحيات واسعة للمحافظ العقاري بالضبط في القرارات التي يمكن أن يتخذها فيما يخص رفض الإيداع بالمعلومات أو رفض الإيداع أو رد الإجراء لعدم توفر الشروط القانونية المطلوبة، ومع ذلك قد يرتكب أخطاء فيخل بالتزام من إلتزاماته القانونية، وبالتالي يتعرض للمساءلة في حالة التعسف في استعمال السلطات المخولة له.

علاوة على أن مصلحة الحفظ العقاري (حسب الأمر 74/75 المتعلق بمهام المحافظ العقاري) تنحصر حول آليات تفعيل دوره في عملية الشهر، و الوقوف على السير الحسن للمحافظة العقارية، وهذا يبعث الأمن والإطمئنان الدائمين لدى الأشخاص على دوره كأمين على السجل العقاري.

تهدف هذه المذكرة إلى محاولة إعطاء نظرة شاملة حول مهنة المحافظ العقاري في ظل التشريع الجزائري المعمول به عن طريق تحديد المركز القانوني للمحافظ العقاري من خلال عرض و شرح المهام العديدة والصلاحيات الواسعة الممنوحة له بغرض شهر الوثائق العقارية المودعة لديه على مستوى المحافظة العقارية.

وكما تهدف أيضا إلى دراسة مدى نجاح المشرع الجزائري في تحديده و ضبطه لمسؤوليات المحافظ العقاري، والنتائج المترتبة عنها.

هذا وترجع أسباب اختياري لهذا الموضوع إلى دوافع موضوعية وأخرى شخصية. يتمثل السبب الموضوعي في محاولة التعريف بمهنة المحافظ العقاري المكلف بعملية الشهر العقاري لمختلف الوثائق الرسمية، نظرا لمحدودية المواد القانونية حولها، والتي جعلت من غالبية الأفراد يجهل طبيعة التنظيم القانوني الخاص بهذه المهنة.

ويرجع الدافع الشخصي لإختياري لهذا الموضوع إلى طبيعة مهنة المحافظ العقاري في حد ذاتها، من خلال تشعب وتبعثر النصوص القانونية الخاصة بها، فكان ميولا مني أن أبحث في هذه المواضيع من جهة، ومن جهة أخرى محاولة إثراء المكتبة بمراجع تعين القراء وطلبة الإختصاص في عملية البحث، نظرا لندرة الدراسات المتعلقة بالموضوع.

وفي إطار ماسبق تتمحور إشكالية موضوع هذه الدراسة حول:

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في وضع تنظيم قانوني لمهنة المحافظ العقاري بما يكفل معه تحقيق حماية أكثر للحقوق العقارية العامة والخاصة؟

ونظرا لطبيعة الموضوع وتشعب محاوره، اتبعنا كمنهج في بحثنا هذا المزج بين المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، فالمنهج الوصفي كان يتخلل الموضوع عند دراسة المركز القانوني للمحافظ العقاري ومسئوليته، وتوضيح النتائج المترتبة عنها، وكذا التطرق إلى الجوانب القانونية المرتبطة به، أما المنهج التحليلي فتم توظيفه من أجل دراسة وتحليل النصوص القانونية ذات الصلة.

وما يلاحظ على هذا الموضوع هو قلة الدراسات الشاملة التي تلم و تزيل الغموض عنه وللأمانة العلمية فقد إعتدنا في معالجة هذا الموضوع على دراسة متخصصة تعود للأستاذ بريك الطاهر في كتابه **المركز القانوني للمحافظ العقاري**.

ونظرا لقلة المراجع المتخصصة إعتدنا على الدراسات العامة نذكر منها: رسالة دكتوراه المقدمة من قبل الطالبة **إنجي هند زهدور**، بعنوان **حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري**، وكذلك مذكرة ماجستير للطالبة **زهرة بن عمر**، بعنوان: **دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري**، وكما إعتدنا أيضا على مقالة معدة من طرف **الدكتورة نادية حميدة والدكتور طاهر عباسة**، بعنوان: **المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري في القانون الجزائري**.

وكل بحث علمي معرض لصعوبات، يمكن حصر صعوبات هذه الدراسة من جانبين، فمن الجانب العلمي، تكاد الدراسات المتخصصة بموضوع البحث تكون منعدمة، أما الدراسات العامة فتطرقت إلى جزئيات التي لها علاقة بموضوعنا مما يستدعي بذل جهد كبير من أجل جمع المعلومات من مختلف الدراسات وتحليلها.

وكما واجهنا صعوبة أخرى تتمثل في تشعب وتداخل النصوص القانونية مما جعلني أواجه بعض الصعوبات في التحكم في الموضوع من خلال الحاجة إلى وقت طويل لدراسة النصوص القانونية والتعمق فيها.

أما من الجانب العملي يتمثل في صعوبة الحصول على المراجع من الجامعة، وذلك راجع إلى غلق مكتبات الجامعة في ظل إنتشار جائحة كوفيد-19.

ومن أجل الإحاطة بموضوع هذه الدراسة وكذا الإجابة على الإشكالية المطروحة قمنا بتقسيم موضوع هذه الدراسة إلى فصلين:

حيث تم تخصيص **الفصل الأول** لدراسة **المركز القانوني للمحافظ العقاري**، وسيقسم هذا الفصل إلى ثلاث مباحث نتطرق فيهم إلى: مفهوم مهنة المحافظ العقاري (مبحث أول)، واجبات وحقوق المحافظ العقاري (مبحث ثاني)، ومهام وسلطات المحافظ العقاري (مبحث ثالث).

أما **الفصل الثاني** فسنخصصه لدراسة **مسؤولية المحافظ العقاري**، وسنقسم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث: **المبحث الأول** نتناول فيه **المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري**، و**المبحث الثاني** خصص لمعالجة **المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري**، و**المبحث الثالث** نتطرق فيه إلى **المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري**.

الفصل الأول

المركز القانوني للمحافظ العقاري

الفصل الأول:

المركز القانوني للمحافظ العقاري

إن الشخص الذي خول إليه المشرع الجزائري تسيير المحافظة العقارية كهيئة عمومية إدارية مكلفة بالشهر العقاري، وتنفيذ السياسة العامة للدولة، موظف عام يعمل تحت وصاية وزير المالية، يدعى المحافظ العقاري.

وللتعرف أكثر على المركز القانوني للمحافظ العقاري قسمنا هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث: سنتناول ماهية منصب المحافظ العقاري (المبحث الأول)، ونتطرق إلى حقوق وواجبات المحافظ العقاري (المبحث الثاني)، ونعالج مهام وسلطات المحافظ العقاري (المبحث الثالث).

المبحث الأول:

ماهية منصب المحافظ العقاري

على غرار باقي تشريعات العالم، اتجهت إرادة المشرع الجزائري طبقا للمادة 20 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم¹، إلى إنشاء هيئة إدارية أطلق عليها تسمية المحافظة العقارية. هذه الهيئة العمومية المكلفة بالإشهار العقاري يسهر على تسيير شؤونها موظف تحققت في شخصه جميع الشروط القانونية التي اشترطها المرسوم التنفيذي رقم 116/92² المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة، والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها المعدل والمتمم. لمعرفة الشخص الذي أوكل إليه تسيير المحافظة العقارية كهيئة إدارية للشهر العقاري، قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين. نتطرق إلى مفهوم منصب المحافظ العقاري (المطلب الأول)، ونتطرق إلى إجراءات تعيين وإنهاء مهام المحافظ العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

مفهوم منصب المحافظ العقاري

خصصنا هذا المطلب لمعالجة فرعين. نتطرق إلى تعريف منصب المحافظ العقاري (الفرع الأول). وشرح كيفية خضوع المحافظ العقاري للقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية (الفرع الثاني).

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

² - المرسوم التنفيذي رقم 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 للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 433/97، المؤرخ في: 17/11/1997، الجريدة الرسمية، العدد 77، المؤرخة في: 26/11/1997.

الفرع الأول:

تعريف منصب المحافظ العقاري

1. **منصب المحافظ العقاري:** تنص المادة 20 من الأمر رقم 74/75 السالف الذكر على مايلي: "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"¹.

بالإضافة إلى ذلك نص المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم في بابه الأول المواد من 1 إلى 7 على إختصاصات المحافظ العقاري، حيث نصت المادة الأولى على ما يلي: "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري"².

من الجدير بالذكر أن المشرع الجزائري لم يقدم تعريفا واضحا و دقيقا لمنصب المحافظ العقاري، إلا أننا نستخلص من خلال نصوص المواد القانونية السالفة الذكر أن منصب المحافظ العقاري منصب إداري، يقوم من خلاله بتطبيق سياسة وسلطة الدولة في شهر الأملاك العقارية العينية على مستوى القطر الجزائري.

2. **تعريف المحافظ العقاري:** المحافظ العقاري موظف تابع لنظام الوظيف العمومي³، معين بقرار من وزير المالية من أجل إدارة هيئة إدارية مكلفة بالإشهار العقاري يطلق عليها اسم المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري، وهو مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية⁴.

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

² -المواد من 01 إلى 07، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 30، المؤرخة في: 13/04/1976، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 210/80، المؤرخ في: 13/09/1980، الجريدة الرسمية العدد 38، والمعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 123/93، المؤرخ في: 19/05/1993، الجريدة الرسمية العدد 34.

³ - مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 124.

⁴ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2018، ص 71.

وعليه فإن المحافظ العقاري موظف عمومي يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية، تربطه بالدولة علاقة لائحية تنظيمية تبعية، مكلف بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة إدارية، يتولى أساسا بتأسيس السجل العقاري ومسكه¹.

وبالتالي المحافظ العقاري ليس قاضيا عكس بعض الدول الأوروبية كسويسرا، أستراليا وألمانيا التي أسندت عملية الشهر العيني للقاضي من أجل ضمان رقابة قانونية دقيقة على كل التصرفات الواجبة الشهر وتقادي إهدار الحقوق العينية واغتصابها².

الفرع الثاني:

المحافظ العقاري موظف خاضع للقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية

يتولى إدارة المحافظات العقارية بالجزائر، موظف عام خاضع لقانون الوظيفة العمومية الصادر بموجب الأمر رقم 03/06³ المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية.

ويعرف الموظف العام على أنه كل شخص يعهد إليه عمل دائم في خدمة مرفق عام تديره الدولة أو أحد أشخاص القانون العام⁴. هنا يشير الأستاذ محمد حامد الجمل نقلا عن الأستاذ مجيد خلفوني أن العامل هو الشخص الذي ثبت ورسم في منصب عمله، وهكذا يكون الموظف في وضعية قانونية أساسية وتنظيمية تجاه الإدارة أو المؤسسة.

هذا وقد حدد المشرع الأشخاص الذين يتحلون بصفة الموظف العمومي في نص المادة 04 من الأمر رقم 03/06 السالف الذكر كمايلي: "يعتبر موظفا كل عون عين في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبة في السلم الإداري"⁵.

¹ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 69.

² - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 73.

³ - الأمر رقم 03/06، المؤرخ في: 03/06/2006، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 46، المؤرخة في: 16/07/2006.

⁴ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 69.

⁵ - المادة 04 من الأمر رقم 03/06، مرجع سابق.

ونظرا للتطور الذي شهده الفقه والقضاء الإداري، أصبح يعرف الموظف العام على أساس العلاقة التنظيمية التي تربطه مباشرة بالدولة أو بالإدارة التابع إليها وتخضع إلى أحكام قانونية¹، كما تشير إليه المادة 07 من الأمر رقم 03/06 السابق الذكر على مايلي: "يكون الموظف في وضعية قانونية أساسية وتنظيمية".

المطلب الثاني:

إجراءات تعيين وإنهاء مهام المحافظ العقاري في ظل الأمر 03/06 المؤرخ

في 15/07/2006 المتضمن القانون الأساسي العام للتوظيف العمومية والقوانين الخاصة

باعتبار المحافظ العقاري موظف عمومي، فإن شروط تعيينه وحالات إنهاء مهامه يخضع لنفس الإجراءات والشروط العامة المنصوص عليها في الأمر رقم 03/06 السالف الذكر، إضافة إلى الشروط الخاصة المنصوص عليها بالمرسوم التنفيذي رقم 116/92 السابق الذكر المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

سنحاول خلال هذا المطلب التطرق إلى شروط تعيين المحافظ العقاري (الفرع الأول) وإجراءات إنهاء مهام المحافظ العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

شروط تعيين المحافظ العقاري

من خلال هذا الفرع، سنعرض الشروط العامة للتوظيف (أولا)، ثم ننتقل إلى الشروط الخاصة لتولي منصب المحافظ العقاري (ثانيا).

أولا: الشروط العامة للتوظيف: إن التعيين في الوظيف العمومي يخضع لمبدأ دستوري وهو المساواة، والذي أكدت عليه المادة 74 من الأمر رقم 03/06 التي جاء فيها: "يخضع التوظيف إلى مبدأ المساواة في الإلتحاق بالوظائف العمومية. تضمنت المادة 25 من الأمر"².

¹ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 60.

² - محمد لغليسي طلحة، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة بسكرة، 2013/2014، ص 67.

أما المادة 75 من نفس الأمر 03/06 فقد حددت شروط التوظيف في التوظيف العمومي وهي:

- أن يكون جزائري الجنسية:معظم الدول تقتصر على مواطنيها في التعيين في الوظائف، والمشرع الجزائري لم يخرج عن هذا المبدأ، ويسري هذا الشرط على كافة الوظائف العمومية وكذا أعوان الدولة¹.

- أن يكون متمتعاً بحقوقه المدنية: ويعني أن يتمتع طالب الوظيفة بحقوقه المدنية كالحق في الانتخاب والترشح بالإضافة إلى حسن السيرة والسلوك².

- ألا تحمل شهادة سوابقه القضائية ملاحظات تتنافى وممارسة الوظيفة المراد الإلتحاق بها: ويعني عدم وجود أي علامة مسجلة في الصحيفة القضائية رقم 03 تمنع المترشح للوظيفة من ممارسته لهذه الوظيفة³.

- أن يكون في وضعية قانونية تجاه الخدمة الوطنية: ينبغي أن تكون وضعية المترشح قانونية ومنتظمة تجاه الخدمة الوطنية⁴.

- أن تتوفر فيه شروط السن والقدرة البدنية والذهنية وكذا المؤهلات المطلوبة للإلتحاق بالوظيفة المراد الإلتحاق بها: ويعني شرط السن أي أن يكون المترشح قد بلغ 18 سنة كاملة لممارسة الوظيفة، وكذا ثبوت اللياقة الصحية اللازمة لآداء الوظيفة، أما المؤهلات المطلوبة يقصد بها المؤهلات العلمية التي ينص عليها القانون الخاص للوظيفة⁵.

¹ - سعيد مقدم، الوظيفة العمومية بين التطور والتحول من منظور تسيير الموارد البشرية وأخلاقيات المهنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010، ص 197.

² - شرف الدين دبابي، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة بسكرة، 2014/2015، ص 8.

³ - محمد لغليسي طلحة، مرجع سابق، ص 67.

⁴ - سعيد مقدم، مرجع سابق، ص 203.

⁵ - سعيد مقدم، مرجع سابق، ص 205.

ثانيا: الشروط الخاصة لتولي منصب المحافظ العقاري: لقد أقر المشرع الجزائري شروطا خاصة منصوص عليها في المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92 السابق الذكر، وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:

- أن يكون المترشح من رتبة مفتش رئيسي أو متصرف إداري مثبت بهذه الصفة ولهم أقدمية 5 سنوات على الأقل في مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة.
 - أو أن يكون المترشح من بين المفتشين المثبتين بهذه الصفة ولهم أقدمية 5 سنوات على الأقل في مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة¹.
 - يجب على المحافظين العقاريين قبل مباشرة الوظائف المسندة لهم، يسجلون عملهم بقلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليميا، ويؤدون اليمين أمام نفس المجلس القضائي الكائن بدائرة إختصاصه المحافظة العقارية².
- هذه الشروط الخاصة تبين لنا مدى حساسية منصب المحافظ العقاري، فهو يتطلب أشخاصا من ذوي الكفاءات العالية بالإضافة إلى الخبرة في المجال العقاري.
- كما خص المشرع الجزائري للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة وهامة في مجال التحري وتفحص الوثائق المقدمة إليه من أجل إخضاعها إلى عملية الإشهار العقاري قلبا وقالبا، ومدى مشروعية التصرفات العقارية المبرمة³.
- مع الملاحظة في الأخير يتم تعيين المحافظ العقاري بقرار من طرف وزير المالية من أجل إدارة هيئة إدارية تتمثل في المحافظة العقارية.

¹ - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 21.

² - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، مرجع سابق.

³ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 74.

الفرع الثاني:

حالات إنهاء مهام المحافظ العقاري

باعتبار المحافظ العقاري موظف عمومي، فإنه يفقد صفة الموظف في الحالات المنصوص عليها في المادة 216 من الأمر رقم 03/06 السابق الذكر وهي:

1- فقدان الجنسية الجزائرية أو التجريد منها: بما أن الجنسية شرط أساسي في التوظيف، فإن فقدانها أو التجريد منها يؤدي إلى فقدان صفة الموظف، وهذه الحالة تؤدي إلى إنهاء مهام المحافظ العقاري لأنه موظف عمومي¹.

2- فقدان الحقوق المدنية: يشترط المشرع الجزائري على أي مترشح لوظيفة عمومية وجوب تمتعه بالحقوق المدنية، ومن خلال فقدانه لهاته الحقوق يؤدي مباشرة إلى فقدان صفة الموظف، وبالتالي فقدان المحافظ العقاري لحقوقه المدنية تنتهي مهامه².

3- الإستقالة المقبولة بصفة قانونية: تعد هذه الحالة من حالات إنهاء مهام المحافظ العقاري إلا ان طلب الإستقالة لا يولد أي أثر بمجرد تقديمه، لذا على الموظف العمومي الإلتزام بواجباته حتى تفصل الإدارة في طلبه سواء بالرفض أو القبول، أو إنقضاء الآجال المحددة التي جاء بها الأمر رقم 03/06 السالف الذكر والمقدرة بشهرين (02) من تاريخ إيداع الطلب³.

4- العزل أو التسريح: 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 العقاري⁴.

¹ - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 22.

² - المادة 216 من الأمر رقم 03/06، مرجع سابق.

³ - المواد من 217 إلى 220 من الأمر رقم 03/06، مرجع سابق.

⁴ - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 24.

5-الإحالة على التقاعد أو الوفاة:تعتبر الإحالة على التقاعد من الحقوق الأساسية للموظف¹، خاصة إذا توفر فيه شرط السن ومدة الخدمة، كما تتقطع العلاقة الوظيفية بين الموظف والإدارة بحدوث الوفاة.

المبحث الثاني:

واجبات وحقوق المحافظ العقاري في ظل الأمر 03/06 المؤرخ

في 2006/07/15 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية

إن العلاقة الوظيفية التي تربط الموظف بإدارته تترتب عنها جملة من الحقوق والواجبات، وبما أن المحافظ العقاري موظفا عموميا فهو ملزم بالعديد من الواجبات ويتمتع بعدة حقوق. ولمعالجة هذا المبحث سنتناول واجبات المحافظ العقاري(المطلب الأول) وحقوق المحافظ العقاري(المطلب الثاني).

المطلب الأول:

واجبات المحافظ العقاري

سنتطرق إلى واجبات المحافظ العقاري المتعلقة بالوظيفة(الفرع الأول) وأيضا واجبات المحافظ العقاري خارج نطاق الوظيفة(الفرع الثاني).

الفرع الأول:

واجبات المحافظ العقاري المتعلقة بالوظيفة

يعد المحافظ العقاري موظفا عموميا، وبالتالي فهو ملزم بالواجبات الوظيفية الواردة في الأمر 03/06 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية والتي يمكن دراستها كمايلي:

أولا:احترام مواقيت العمل

إن هذا الواجب تقتضيه ضرورة المحافظة على إستمرارية سير المرافق العامة، وبالتالي يجب على المحافظ العقاري إحترام مواقيت العمل لأن المحافظة العقارية لها علاقة بالعديد من

¹ - المادة 33 من الأمر رقم 03/06، مرجع سابق.

الهيئات وكذا الجمهور، لذا يستوجب وجود المحافظ العقاري في جميع أوقات العمل¹.

ثانيا: ممارسة المحافظ العقاري مهامه شخصيا

لقد أكد المشرع الجزائري على ضرورة قيام الموظف بالمهام الموكلة إليه شخصيا وعلى أكمل وجه²، باستثناء الحالات التي تنص عليها القوانين والتنظيمات مثل: التفويض، الإنابة الحلول، لأن الإختصاصات تحددها القوانين والقرارات المشروعة التي تهدف إلى حسن سير المرفق³.

ثالثا: المحافظة على السر المهني

حرص المشرع الجزائري على إلتزام الموظف بالسر المهني، ومنع على هذا الأخير أن يكشف محتوى أية وثيقة بحوزته أو أية حدث أو خبر علم به أو إطلع عليه بمناسبة ممارسة مهامه ماعدا ما تقتضيه ضرورة المصلحة، أو بترخيص مكتوب من السلطة السلمية المؤهلة⁴. لذا يجب على المحافظ العقاري الإلتزام بهذا الواجب لأنه يقوم بمهام مختلفة وخاصة في حماية الملكية العقارية وإستقرارها وإلا تعرض إلى عقوبات تأديبية وجزائية.

رابعا: إلتزام المحافظ العقاري بالطاعة:

وبصفة عامة لقد ألزم الموظف من طرف المشرع التعامل بأدب واحترام في علاقاته الوظيفية مع رؤسائه وزملائه ومرؤوسيه⁵،

إذن المحافظ العقاري ملزم بتنفيذ جميع الأوامر الصادرة من السلطات الأعلى منه، فالمشرع الجزائري بغرض مراقبة المحافظات العقارية التي يسيرها المحافظون العقاريون وضعها تحت وصاية وزارة المالية، ويرجع ذلك إلى سببين أولهما تاريخي، حيث قبل 1962 كانت

¹ - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 26.

² - المادة 47 من الأمر رقم 03/06، مرجع سابق.

³ - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 27.

⁴ - المادة 48 من الأمر رقم 03/06، مرجع سابق.

⁵ - المادة 52 من الأمر رقم 03/06، مرجع سابق.

محافضة الرهون تابعة للمصالح المالية، أما السبب الثاني فهو عملي لأن وزارة المالية تملك جميع المعلومات العقارية إضافة إلى الطابع الجبائي الذي تكتسبه مصالح الشهر العقاري¹.
ومما سبق يتضح أنه يجب على المحافظ العقاري تنفيذ أوامر الرئيس التي يكون أساسها المشروعية، وان لا تؤدي إلى المساس بالسير الحسن للمرفق العام.

خامسا: الإلتزام بالحفاظ على ممتلكات الإدارة وحماية الوثائق الإدارية

بالرجوع إلى نص المادتين 49 و 50 من الأمر رقم 03/06، وبما أن المحافظ العقاري يقوم بشهر جميع التصرفات والمعاملات الواردة على الملكية العقارية، وأيضا يتسلم الوثائق من إدارة المسح، فهو ملزم بحماية الوثائق والسندات المودعة بالمحافضة 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 الإقتضاء متابعات جزائية.

سادسا: الإلتزام بالنزاهة والحياد

من خلال ما أسنده المشرع الجزائري للمحافظ العقاري من مهام وإختصاصات وفي نفس الوقت منحت له صلاحيات واسعة، لذا من واجب المحافظ العقاري الإلتزام بالنزاهة والحياد أثناء أداء مهامه ومعاملة الجمهور على قدم المساواة، وأيضا لا يخضع إلا للقانون وما يمليه الضمير وهذا ما أشارت إليه المادة 41 من الأمر رقم 03/06².

سابعا: الإلتزام المحافظ العقاري بالولاء للدولة

لقد ألزم المشرع الجزائري الموظف العمومي في إطار تأدية مهامه، إحترام سلطة الدولة وفرض إحترامها وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها لضمان السير الحسن للمرفق العام³.
والمحافظ العقاري بصفته موظفا خاضعا لقانون الوظيفة العمومية فهو مجبر بالولاء للدولة، وان يمتنع عن كل عمل يكون منافيا للمسؤوليات المنوطة به.

¹ - علاوة بن تشاركر، (مهمة الموثق والمحافظ العقاري واحدة في حماية حق الملكية العقارية)، مجلة الموثق، العدد 05،

الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، 1998، ص 26.

² - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 32.

³ - المادة 40 من الأمر رقم 03/06، مرجع سابق.

الفرع الثاني:

واجبات المحافظ العقاري خارج نطاق الوظيفة

سننظر في هذا الفرع إلى جملة من الواجبات التي وضعها المشرع وواجب المحافظ العقاري إحترامها بصفته مسيرا لهيئة عمومية تسهر على حماية الملكية العقارية العينية، وهي كالاتي:

أولاً: الحظر من ممارسة أي نشاط خاص مربح

تطبيقاً للمادتين 43 و 46 من الأمر رقم 03/06 السابق الذكر، فإن المحافظ العقاري كونه موظف عمومي يمنع من ممارسة أي نشاط خاص مربح، غير أنه يجوز للموظفين بممارسة مهام التكوين أو التعليم أو البحث ضمن شروط يحددها القانون، وفي حالة ما إذا كان زوج المحافظ العقاري يمارس نشاطاً مربحاً، وجب عليه التصريح بذلك إلى الإدارة التي يتبعها الموظف لكي تتمكن السلطة المختصة من إتخاذ التدابير الخاصة لحماية مصلحة الخدمة، وإهتمام المحافظ العقاري بتأدية المهام المسندة إليه بجدية.

ثانياً: الإلتزام بالتحفظ:

التحفظ يعني في نظر المشرع الجزائري، ضرورة تجنب الموظف العمومي كل فعل يتنافى مع طبيعة مهامه ولو كان ذلك خارج الخدمة¹، كما يجب عليه أن يتسم في كل الأحوال بسلوك لائق ومحترم².

لذا يتعين على المحافظ العقاري أن يكيف حياته الشخصية بما يتفق وطبيعة منصبه³، وأيضاً تجنب الأماكن ذات السمعة السيئة وعدم المساس بسمعة الإدارة عند الإدلاء بآرائه السياسية⁴.

¹ - المادة 42 من الأمر رقم 03/06، مرجع سابق.

² - سعيد مقدم، مرجع سابق، ص 252.

³ - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 35.

⁴ - كمال رحماوي، تأديب الموظف العام في القانون الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2004، ص 79.

ثالثا: الإستعمال غير المشروع للأموال ووسائل الإدارة لأغراض شخصية

في هذا الشأن ألزم المشرع الجزائري الموظف العمومي ألا يستعمل بأي حال لأغراض شخصية، أو لأغراض خارجة عن المصلحة المحلات والتجهيزات ووسائل الإدارة¹. وعليه على المحافظ العقاري وبصفته موظفا عموميا الإلتزام بهذا الواجب، أي عدم إستعمال وسائل الإدارة إلا في حدود مهامه وخلال أوقات العمل.

المطلب الثاني:

حقوق المحافظ العقاري

من خلال هذا المطلب سنعرض على حقوق المحافظ العقاري في فرعين رئيسيين نخصص الفرع الأول حقوق المحافظ العقاري أثناء الخدمة ونخصص الفرع الثاني حقوق المحافظ العقاري بعد التقاعد.

الفرع الأول:

حقوق المحافظ العقاري أثناء الخدمة

وتتمثل هذه الحقوق بصفة عامة في مايلي:

أولا: الحق في الراتب والتعويض المالي

يقصد بالراتب مبلغ مالي يتقاضاه الموظف شهريا في مقابل تفرغه وإنقطاعه لخدمة الإدارة المستخدمة²، ويعد من أهم الحقوق المالية المعترف بها للموظف العام، كما نص المشرع الجزائري على هذا الحق ونظمه في القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية³. ومن الجدير بالذكر أن الراتب الذي يتقاضاه الموظف شهريا يشمل على راتب رئيسي وعلاوات وتعويضات، كما يستفيد من المنح ذات الطابع العائلي.

¹ - المادة 51 من الأمر رقم 03/06، مرجع سابق.

² - عمار بوضياف، الوظيفة العامة في التشريع الجزائري، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2019، ص 121.

³ - المواد 32، 114 إلى 126 من الأمر رقم 03/06، مرجع سابق.

مما سبق فإن المحافظ العقاري يتقاضى مرتبا يوافق رقمه الإستدلالي، لأن وظيفته تعتبر وظيفة عليا طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 116/92 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري¹.

ثانيا: الحق في الترقية

تعتبر الترقية من أهم الحقوق التي يتمتع بها الموظف العام، ولما لها من أثر مادي ومعنوي بالنسبة له²، نجد أن معظم الموظفين يطمحون أن تتم ترقيةهم كي يحققوا طموحاتهم المشروعة في الوظيفة العمومية، وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 38 من الأمر رقم 03/06 السابق الذكر على مايلي: " للموظف الحق في تكوين وتحسين المستوى، والترقية في الرتبة خلال حياته المهنية"³.

إذن فالمحافظ العقاري من حقه الترقية، ولتكن مثلا من منصب محافظ عقاري إلى منصب مدير الحفظ العقاري، إلا أنه لا بد على المحافظ العقاري أن تتوافر فيه جملة من الشروط حتى تتم ترقيته لأن هذه الأخيرة تتم وفق معايير وأسس محددة نذكر منها:

- الترقية على أساس الشهادة
- الترقية بعد التكوين المتخصص
- الترقية عن طريق إمتحان أو فحص مهني
- الترقية على سبيل الإختيار، عن طريق التسجيل في قائمة التأهيل بعد أخذ رأي اللجنة المتساوية الأعضاء من بين الموظفين الذين يثبتون الأقدمية المطلوبة⁴.

ثالثا: الحق في العطل

كباقي تشريعات العالم، منح المشرع الجزائري الموظف العمومي الحق في الحصول على عطلة ليسترريح فيها من عناء العمل لأن مواصلة الموظف لعمله بدون أخذ فترة راحة

¹ - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 38.

² - عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 113.

³ - المادة 38 من الأمر رقم 03/06، مرجع سابق.

⁴ - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 40.

قد يؤثر سلبا على أداء المهام الموكلة إليه، ومن هنا جاءت فكرة العطل الأسبوعية، العطل السنوية، والعطل المرضية وغيرها.

وباعتبار المحافظ العقاري موظفا عموميا فله الحق في الإجازة وفق ما يمليه قانون الوظيفة العمومية. فبالإضافة إلى يومين كاملين راحة منحها القانون للمحافظ العقاري كعطلة أسبوعية، يحصل هذا الأخير على إجازة سنوية منتظمة مدتها ثلاثين يوما متتالية مدفوعة الأجر¹، كما يمكنه الاستفادة من عطل مرضية إذا تعذر عليه القيام بمهامه بناء على تقرير طبي يثبت طبيعة مرضه². وللمحافظ العقاري كباقي الموظفين العموميين الحق في العطل الاستثنائية والتي تشمل: عطلة الحج ومدتها ثلاثين يوما، وعطلة زواج الموظف أو أحد فروع، ازدياد طفل للموظف، ختان ابن الموظف، وفاة زوج الموظف، وفاة أحد الفروع أو الأصول أو الحواشي المباشرة للموظف أو الزوجة ومدتها ثلاثة أيام متتالية³.

وبما أن منصب المحافظ العقاري ليس حكرا على الذكور دون الإناث، فللموظفة الحق القانوني في عطلة الأمومة والرضاعة⁴.

رابعاً: الحق في الحماية

يضمن القانون الجزائري للموظف العمومي الحق في الحماية أثناء العمل. ذلك أنه قد يتعرض الموظف العام أثناء مساره المهني إلى تهديدات أو إهانة أو شتم أو قذف أو إعتداء أثناء ممارسته لوظيفته، فوجب حينئذ أن توفر له الدولة الحماية اللازمة التي تضمن كرامته، بالتعويض عن الأضرار التي لحقت⁵، وهذا كقاعدة عامة ويستثنى منها الأفعال التي يرتكبها الموظف عمدا وخرقا لمقتضيات وظيفته أي الأخطاء الجسيمة.

¹ - المادتين 39 و 194 من الأمر رقم 03/06، مرجع سابق.

² - المادتين 202 و 203 من الأمر رقم 03/06، مرجع سابق.

³ - المادتين 210 و 212 من الأمر رقم 03/06، مرجع سابق.

⁴ - المادتين 213 و 214 من الأمر رقم 03/06، مرجع سابق.

⁵ - المادة 30 من الأمر رقم 03/06، مرجع سابق.

والمحافظ العقاري في إطار أدائه لمهامه معرض إلى مضايقات أو تهديدات من الغير بحكم طبيعة منصبه، ففي هذه الحالة تضمن الإدارة المعنية التي يتبعها أن تبسط له الحماية اللازمة عن طريق المطالبة بالتعويض.

الفرع الثاني:

حقوق المحافظ العقاري بعد التقاعد

يتمتع المحافظ العقاري بصفته موظف عمومي بحقوق متعددة بعد التقاعد، وتتمثل هذه الحقوق في مايلي:

أولاً: الحق في الحماية الاجتماعية والصحية

تبنى المشرع الجزائري هذا الحق في القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية¹، وفي هذا الشأن وجب على الدولة أن تؤمن الحماية الاجتماعية للمحافظ العقاري ولأسرته بعد ترك الخدمة.

ثانياً: الحق في التقاعد

إذا بلغ الموظف العمومي سن التقاعد واستوفى شروطه إستفاد من تغطية مكفولة من قبل مؤسسة مستقلة هي الصندوق الوطني للتقاعد، وقد تم الإعتراف بهذا الحق بموجب المادة 33 من الأمر رقم 03/06².

ومن خلال هذه المادة يتبين أن للمحافظ العقاري حق التقاعد، والحصول على معاش وتعويضات مالية.

¹ - المادة 33 من الأمر رقم 03/06، مرجع سابق.

² - عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 123.

المبحث الثالث:

مهام وسلطات المحافظ العقاري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ

في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري

في ظل المرسومين 62/76¹ و 63/76 المعدلين والمتممين الذين جاء تنفيذهما للأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري السابق الذكر، يعد المسح العام للأراضي الأساس المادي لنظام الشهر العيني، وتترجم هذه العملية في الواقع عن طريق إيداع العقود والوثائق المتضمنة حقوق عقارية عينية لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، من أجل قيام الموظف القائم على هذه العملية ألا وهو المحافظ العقاري بفحص ومراقبة مدى توفر الشروط المطلوبة قانونياً في الوثائق والمحركات الخاضعة للشهر العقاري، فإذا وجدها متوفرة قبل الإيداع قام بإتمام إجراء الشهر، وإن وجد العكس رفض الإيداع والإجراء معاً. هذا ما سنتناوله بالتفصيل من خلال مطلبين نتناول في الأول مهام المحافظ العقاري وفي الثاني سلطات المحافظ العقاري.

المطلب الأول:

مهام المحافظ العقاري

أسند المشرع للمحافظ العقاري جملة من المهام من أجل حماية الملكية العقارية والمحافظة على إستقرار المعاملات كما بين الإجراءات الأولية المتعلقة بإشهار الحقوق العقارية وذلك من حيث ترقيم العقارات والمنازعات المتعلقة بشأنها وتخصيص لكل عقار بطاقة عقارية خاصة تجرد فيها كافة بياناته.

من أجل التعرف على المهام الموكلة إلى المحافظ العقاري في ظل قانون أحكام الشهر العقاري قسمنا هذا المطلب إلى فرعين: الأول يتضمن مهام المحافظ العقاري في تأسيس السجل العقاري أما الفرع الثاني يتضمن مهمة المحافظ العقاري في فحص العقود والوثائق الخاضعة للشهر.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 30، المؤرخة في 1976/04/13، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في: 1992/04/07، الجريدة الرسمية، العدد 26.

الفرع الأول:

مهام المحافظ العقاري في تأسيس السجل العقاري

إن المحافظ العقاري يلعب دورا كبيرا ومهما في إتمام إجراءات تأسيس السجل العقاري، من أجل ضمان حماية أكبر للملكية العقارية والمحافظة على إستقرار المعاملات. وعلى هذا الأساس أسند له المشرع جملة من المهام وهي كالآتي:

أولاً: إيداع وثائق المسح وترقيم العقارات الممسوحة

بعد الإنتهاء من عملية مسح الأراضي، يستلم المحافظ العقاري وثائق المسح لقاء محضر يحرره هذا الأخير¹، ويكون محل إشهار واسع لمدة أربعة أشهر قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية بتقديم أدلة حقوقهم على العقارات موضوع المسح².

وحسب نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم السابق الذكر، يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري³، ويكون الترتيم على أساس وثائق المسح والبيانات المدرجة في البطاقة العقارية نموذج (T10) ، وهذه الوثيقة تحتوي على كل المعلومات الضرورية لتحديد طبيعة وحدود ومساحة العقارات.

وعلى ضوء وثائق مسح الأراضي يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة إما ترقيما نهائيا أو ترقيما مؤقتا لمدة أربعة أشهر أو سنتين.

1- الترتيم النهائي:تناول المشرع الجزائري هذا النوع من الترتيم في نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم السابق الذكر، والتي تنص على مايلي: "يعتبر الترتيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية..."

¹ - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76.

² -مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 133.

³ -جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 135.

فهذا الترقيم للعقارات التي يحوز أصحابها على سندات صالحة وكافية لإثبات الملكية العقارية¹.

ومما سبق فالترقيم النهائي مرتبط بنوعية السند المقدم وحجيته، فإذا كان السند القانوني ثابت لايترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، فإن هذا العقار يكون محل ترقيم نهائي².

والسندات المقبولة في هذا النوع من الترقيمات هي السندات الرسمية(سندات توثيقية أو سندات إدارية أو سندات قضائية) وغير الرسمية(عقود عرفية ثابتة التاريخ قبل الفاتح من جانفي 1971) المذكورة في التعليم رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري³.

2- الترقيم المؤقت⁴: هناك ثلاثة حالات لهذا الترقيم وهي:

الحالة أ: الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر: يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة أربعة(4) أشهر، يجرى 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 المجال⁵.

كما أكدت الفقرة 02 من المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السابق الذكر على أن يصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا بعد إنقضاء 04 أشهر إذا لم يقدم أي إعتراض أو إذا سحبت أو رفضت الإعتراضات التي تكون قد قدمت ولم يتم اللجوء إلى القضاء، في

¹ - عبد العظيم سلطاني، (الدور الرقابي للمحافظ العقاري على عملية الشهر)، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، المجلد 10، العدد 01، جامعة باتنة، 2017، ص 376.

² - زهرة بن عمر، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، قسم القانون العام، جامعة عنابة، 2010/2011، ص 109.

³ - التعليم رقم 16، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، صادرة عن وزارة المالية-المديرية العامة للأموال الوطنية والعقارية إلى مدراء أملاك الدولة لكل الولايات، 1998.

⁴ - راجع الملحق رقم 01 المتمثل في شهادة الترقيم المؤقت، ص 86.

⁵ - المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، مرجع سابق.

حين إذا تم اللجوء إليه فتبقى تحتفظ تلك التقييمات على طابعها المؤقت إلى غاية صدور حكم نهائي¹.

وقد أكدت على نفس المبدأ التعلية رقم 16 السالفة الذكر، فلا يستفيد من هذا النوع من التقييم إلا الملاك الظاهرين الذين يمارسون حيازة قانونية²، والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة هادئة ومستمرة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للقانون³، أي يتحول الحائز إلى مالك فور إنتهاء المدة ويحق له بالتالي سحب الدفتر العقاري⁴.

- الحالة ب: التقييم المؤقت لمدة سنتين: يعتبر التقييم مؤقتا لمدة سنتين (2) يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا التقييم، بالنسبة للعقارات التي ليس لملاكها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية. ويصبح هذا التقييم المؤقت نهائيا عند إنقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالثبوت بصفة مؤكدة من ان الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري، ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك، عن طريق أي شخص معني⁵.

وبالتالي يكون التقييم مؤقت لمدة سنتين بالنسبة للعقار الذي ليس لصاحبه سند إثبات كافي ويجري سريانها ابتداء من يوم التقييم، ويصبح ترقيفا نهائيا عند إنقضائه، ويمنح حينئذ لأصحاب العقارات دفتر عقاري يفيد سند ملكيته⁶.

¹ - زهرة بن عمر، مرجع سابق، ص 110.

² - ريم مراحي، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، المركز الجامعي تبسة، 2009/2008، ص 122.

³ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 135.

⁴ - نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، 2009، ص 98.

⁵ - المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 مرجع سابق.

⁶ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 136.

الحالة ج: الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة: تنص المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74/75 المعدل والمتمم السابق الذكر على مايلي: "يسجل كل عقار تابع لخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" ويرقم ترقيميا مؤقتا لمدة خمس عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية .

في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر، خلال الآجال المذكورة أعلاه، يقوم المحافظ العقاري، في غياب دعوى قضائية قائمة، بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم النهائي للعقار المطالب به بإسم مالكه . وفي حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيابة طبقا للتشريع المعمول به، في أجل سنتين (2) من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري، بعد التحريات المعهودة وتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين (2) باسم المعني، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب.

إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية، يرقم العقار المعني فورا بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق. بعد استنفاد أجل خمس عشرة (15) سنة المذكور أعلاه، يرقم العقار نهائيا باسم الدولة¹.

يلاحظ من خلال المادة السالفة الذكر، أنها قد أثقلت من كاهل المحافظ العقاري عندما كلفته بإجراء تحقيقات لوحده، كما أن المشرع الجزائري عندما نص على إسناد هذه العقارات في حساب خاص يرقم ترقيميا مؤقتا لمدة 15 سنة، فإن ذلك يعد نوعا جديدا من الترقيمات، ونرى في ذلك مخالفة لنص المادة 13 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المذكور أعلاه.

¹ - المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74/75، مرجع سابق.

كما أن صدور التعلية رقم 4060 المؤرخة في 05 أبريل 2018 مؤخرًا ، والتي تلت صدور قانون المالية لسنة 2018، قد بينت بشكل واضح مجال تطبيق هذا النص الجديد والسندات الواجب تقديمها، وكيفية معالجة هذه الطلبات الرامية إلى تسوية وضعية العقارات غير المطالب بها¹.

ثانيا: مسك وإعداد البطاقات العقارية

استحدثت المشرع الجزائري البطاقات العقارية من أجل تنظيم عملية الحفظ العقاري من ناحية والوقوف على الحالة القانونية والمادية لكل قطعة أرضية موجودة في الخريطة المساحية من ناحية أخرى، حتى يكتسب الشخص الحق العيني العقاري.

وتعرف البطاقات العقارية بأنها عقد ميلاد للعقار من الناحية القانونية²، أو الصحيفة التي يدون عليها معلومات عن العقار كالإجراءات المتعلقة بكل عقد أو وثيقة تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية³.

ومن أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية ألزم المشرع المعنيين أن يودعوا لدى المحافظة العقارية جدول محرر على نسختين مرفق بجميع السندات والعقود المثبتة لملكية العقارات من طرف الموثق أو كاتب العقود الإدارية أو كاتب الضبط وهذا الجدول المقدم للإشهار يتضمن الشروط التالية:

- وصف العقارات العينية بالإستناد الى مخطط مسح الأراضي
- هوية وأهلية أصحاب الحقوق
- الأعباء المثقلة بها هذه العقارات⁴.

¹ - كريم صياد، (فعاليات ترقيم العقارات الممسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري)، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 30، عدد 3، جامعة تيزي وزو، 2019، ص ص 157-158.

² - حسين بطيمي، (الإجتهد القضائي في مجال التوثيق)، مجلة الموثق، العدد 02، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر 2013، ص 45.

³ - محمد لغليسي طلحة، مرجع سابق، ص 59.

⁴ - المادة 13 من الأمر رقم 74/75، مرجع سابق.

وبعد التطرق لمفهوم البطاقات العقارية وإجراءات الإيداع إلى مصلحة الحفظ العقاري، يتبين لنا أن المحافظ العقاري هو الذي يشرف على عملية مسك العديد من البطاقات العقارية في جميع العقود الرسمية المنشئة أو الناقلة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية التي ستعد بعد تأسيس مجموعة البطاقات العقارية حسب نص المادة 14 من الأمر 74/75 السالف الذكر. وهذه البطاقات العقارية ينبغي أن تكون مطابقة للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية بتاريخ 1976/05/27، ويؤشر عليها بكيفية واضحة ومختصرة بالحبر الأسود الذي لايمحى¹. وتتمثل هذه البطاقات فيما يلي:

1-بطاقات قطع الأراضي(البطاقة الريفية): تنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السابق الذكر على مايلي: " تحدث بطاقة قطع أراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده. والوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوخ والمتقلة بنفس الحقوق والأعباء"².

ومن خلال نص المادة تنشأ هذه البطاقات بمناسبة إيداع وثائق المسح الريفي حيث يتم عمليا فرز وترتيب هذه الوثائق لتوضع في ملفات، ثم تأخذ هذه الملفات المتعلقة بالقطع المسوحة وتبقى في إنتظار المعالجة، وتنشأ لها البطاقة الخاصة³.

ولهذه البطاقات نموذج خاص يسمى سلسلة إشهار رقم 01 (Serie P.R n°1)⁴

2-بطاقات العقارات الحضرية: يتم إعداد هذا النوع من البطاقات عندما يتعلق الأمر بالعقارات الحضرية أو لجزء من العقارات الحضرية، ويعتبر عقارا حضريا كل عقار مبني

¹-مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 117.

²- بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014/2013، ص 23.

³- الصادق بالقط، خميسني السموحي، منازعات التقييم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الوادي، 2017/2016، ص 19.

⁴-راجع الملحق رقم 02 المتمثل في بطاقة قطع الأراضي، ص 87.

أو غير مبني موجود على الطرقات المرقمنة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة.

ويمكن التعرف على العقار الحضري عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم، كما يتم إنشاء بطاقة العقار الحضري في حالة إيداع وثائق المسح الحضري ، وحتى في حالة عدم وجود مسح للأراضي، وأمام هذه الوضعية القانونية أقر المشرع بأن يعين العقار بالإستناد الى البلدية التي يقع فيها وإلى اسم الشارع والرقم¹.

ولهذا النوع من البطاقات العقارية نموذج خاص يسمى سلسلة إشهار عيني رقم 03 (Serie P.R n°3)².

3-البطاقة العامة للعقار:تحدث بطاقة تسمى البطاقة العامة للعقار عندما يكون عقار مبني يشمل أو لايشمل أجزاء مشتركة ومخصصة للإستعمال الجماعي، التي يؤشر عليها عند الإقتضاء التجزئة أو التقسيم المخصص للعقار وكذلك جميع التشكيليات التي تهتم مجموع العقار³.

ولهذا النوع من البطاقات العقارية نموذج خاص يسمى سلسلة إشهار عيني رقم 02 (Serie P.R n°2)⁴.

4-البطاقة الخاصة للملكية المشتركة:تنشأ البطاقات الخاصة للملكية المشتركة في حالة ما إذا كان العقار موضوع نظام خاص بالملكية المشتركة، وتكتب على هذه البطاقة جميع التأشيرات التي تهتم الجزء المعني⁵.

والنموذج المتعلق بالبطاقة الخاصة للملكية المشتركة نفس النموذج المستعمل للبطاقة العامة للعقار (Serie P.R n°2).

¹ -المادة 21 و 27 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، مرجع سابق.

² -راجع الملحق رقم 03 المتمثل في بطاقة العقار الحضري (Serie P.R n°3)، ص 88.

³ -المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، مرجع سابق.

⁴ -راجع الملحق رقم 04 المتمثل في البطاقة العامة للعقار (Serie P.R n°2)، ص 89.

⁵ -المادة 28 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، مرجع سابق.

5-البطاقة الأبجدية:وقد أستخدمت هذه البطاقة بظهور نظام الشهر العيني، حيث تسجل جميع العقارات التي يمتلكها الشخص الواحد، وترتب حسب الترتيب الأبجدي¹. ويعرف هذا النموذج من البطاقات بالبطاقة البيضاء² (Serie P.R n°11).

ثالثا:تسليم الدفتر العقاري³

يعتبر الدفتر العقاري سندا قانونيا ذو حجية قوية في إثبات التصرفات الواردة على العقار، تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات بالنسبة للعقارات الواقعة في المناطق المسوحة، لذا يتعين على المحافظ العقاري خلال خمسة عشرة يوما من تاريخ الإيداع أن يبلغ الموقع على التصديق برفض الإيداع في حالة عدم إحترام شروطه وإجراءاته أو قبول الإيداع وبالتالي إجراء الشهر العقاري على الوثيقة المودعة⁴.

ويحتوي الدفتر العقاري على المعلومات الموجودة في البطاقات العقارية، فوجوده مجسد للحقوق العينية المسجلة على العقار المحدد ويظهر الأعباء التي تثقل العقار، فهو يمثل الوضعية القانونية للملكية العقارية، ويسلم هذا الدفتر للمالك إلا في حالة الترقيم النهائي، فهو يعتبر سند الملكية⁵، ويكون الدفتر العقاري مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية، وقد تجسد هذا بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 27/05/1976⁶.

مما سبق فإن الدفتر العقاري يعد السند الرسمي والوحيد لإثبات الملكية العقارية بالنسبة للمناطق والأراضي المبنية وغير المبنية التي مستها عملية المسح.

¹ - محمد لغليسي طلحة، مرجع سابق، ص 62.

² - راجع الملحق رقم 05 المتمثل في البطاقة البيضاء (Serie P.R n°11)، ص 90.

³ - راجع الملحق رقم 06 المتمثل في الدفتر العقاري، ص 91.

⁴ - إنجي هند زهدور، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، 2015/2016، ص 120.

⁵ - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومه، الجزائر، 2004، ص 59.

⁶ - المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، مرجع سابق.

الفرع الثاني:

مهمة المحافظ العقاري في فحص العقود والوثائق الخاضعة للشهر

إن الأخذ بنظام الشهر العيني يقتضي وضع أسس وقواعد متينة تقوم على مبدأ مفاده أن نقل الحقوق العينية العقارية إلى مالكيها الجديد، لا يتم إلا بعد الفحص والتحري عن صحة السندات المراد شهرها، ومراقبة مدى إستيفائها للشروط الشكلية والموضوعية وهاته الإجراءات تعد من مهام المحافظ العقاري.

وهذا ما أكدته المادة 22 من الأمر 74/75 السالف الذكر على أن: "يحقّق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار..."

ومن أجل تحقيق فكرة الإلتزام العقاري وضمان تنظيم محكم لعملية الشهر العقاري أوجد المشرع قاعدتين أساسيتين، إشتراط توفرهما في جميع العقود والوثائق الرسمية الخاضعة لعملية الشهر¹.

وعلى هذا الأساس تناولنا في هذا الفرع فحص توفر قاعدة الرسمية(أولا) وفحص توفر قاعدة الشهر المسبق(ثانيا).

أولا:فحص توفر قاعدة الرسمية

تنص المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السابق الذكر على ما يلي: "كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي".

كما أكدت المادة 324 مكرر من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، على ضرورة توفر قاعدة الرسمية في كل عقد من شأنه، نقل، تعديل، إنشاء أو زوال حق الملكية وعلى كل مايرد على الحقوق العينية الأصلية والتبعية².

¹-جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 140.

²-زهرة بن عمار ، مرجع سابق، ص 47.

ومما سبق يتضح أن المشرع أوجب الرسمية بخصوص العقود المراد شهرها، وهذا يعني أن تكون العقود محررة من طرف موظف أو ضابط عمومي، أو شخص مكلف بخدمة عامة وتطبيقا لهذا تكون الأحكام والقرارات القضائية سندات رسمية، وأيضا العقود التي يحررها الموثقون والعقود التي يحررها مدراء أملاك الدولة لأن لهم صلاحية البيع والتأجير والتنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة.

وباشتراط الرسمية يكون المشرع قد سهل على المحافظ العقاري القيام بعملية الشهر ومن جهة أخرى التأكيد على إحترام ركن الشكلية لأنه يشترط بالعقد الشكلي إضافة إلى التراضي المحل والسبب ركن رابع هو ركن الشكلية¹.

لذا كل عقد لا يستوفي صفة الرسمية يكون محل رفض الإيداع من قبل المحافظ العقاري².

ثانيا: فحص توافر قاعدة الشهر المسبق

لقد حرص المشرع الجزائري على ضرورة توافر قاعدة الشهر المسبق كتنقيح لدعم فكرة الإئتمان العقاري، وذلك حماية لحق المالك الجديد وضمان دوام العلاقة³.

لهذا نصت المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السابق الذكر على مايلي: " لايمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الإنتقال عن طريق الوفاة، تثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير...".

ومن خلال نص المادة تبين أنه لايمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بشهر أية وثيقة ناقلة للملكية ما لم يكن لها أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية.

¹ - الطاهر بريك ، مرجع سابق، ص ص 86-87.

² - جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 140.

³ - محمد بوركي، (التوثيق والإشهار العقاري)، مجلة الموثق، العدد 6، الغرفة الجهوية لناحية الشرق، قسنطينة، 1999، ص 29.

إلا أن قاعدة الشهر المسبق لا يمكن تطبيقها في جميع الحالات إذ توجد في بعض الأحيان حالات معينة بإعتبارها أول إجراء للإشهار أو أنها حالات إقتضتها عملية التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني وبصفة عامة تطهير الملكية العقارية. ومن أجل ذلك لقد أورد المشرع جملة من الإستثناءات منها:

- العقود العرفية المحررة قبل تاريخ 1971/01/01 والتي إكتسبت تاريخا قبل 1971/01/01.
- الإجراء الأول في السجل العقاري عند عملية المسح.
- إشهار عقود الملكية للأراضي المتنازل عنها في إطار عملية إستصلاح الأراضي.
- عقود التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام¹.
- حكم رسو المزاد المبني على عقد عرفي ثابت التاريخ أو سند إداري غير مشهر².

المطلب الثاني:

سلطات المحافظ العقاري

لقد كلف المشرع الجزائري المحافظ العقاري بعدة مهام، تتجلى أساسا في مسك السجل العقاري فضلا عن إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية، وإعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية، كما له دور فعال في عملية فحص العقود والمحافضة عليها، كما تناط إليه مهام أخرى كترقيم العقارات المسوَّحة وتسليم الدفتر العقاري. ولكفالة تنفيذ كل هذه المهام خول المشرع للمحافظ العقاري بإعتباره ممثلا لمرفق عام تابع للدولة ثلاث سلطات أساسية سنتطرق إلى دراستها وفقا للفرعين الآتيين: سلطة مصالح الأطراف المتنازعة (الفرع الأول)، سلطة رفض الإيداع وسلطة رفض تنفيذ إجراء الشهر (الفرع الثاني).

¹ -زهرة بن عمار، المرجع السابق ص 55.

² -ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، 2012، ص 250.

الفرع الأول:

سلطة المحافظ العقاري في مصالحة الأطراف المتنازعة

إضافة إلى الصلاحيات التي منحها المشرع للمحافظ العقاري في فحص المحررات الخاضعة للشهر، فقد منحه كذلك سلطة مصالحة الأطراف المتنازعة في حالة تقديم إعتراض أو إحتجاج على الترقيم المؤقت، حيث يقوم بإستدعائهم كتابيا مع الإشعار بالإستلام، ثم يضع نسخة بملف القطعة المعنية.

مع الإشارة إلى أن المحافظ العقاري عند حضور الأطراف المتنازعة وأثناء جلسة الصلح يلتزم بالتعليمات التالية:

- * لايتدخل بصفة مباشرة لإرغام الأطراف على قرار أو حل معين يقترحه
 - * يقتصر دوره على تقريب وجهات نظر الأطراف
 - * على المحافظ العقاري أن يزود أطراف النزاع بالنصوص القانونية التي توضح لهم طبيعة النزاع والنتائج المترتبة عنه
 - * على المحافظ العقاري أن ينبه الأطراف عن الآثار المترتبة على محضر الصلح¹.
- وعند نهاية جلسة الصلح يكون المحافظ العقاري أمام إحدى النتيجتين، إما بتحرير محضر الصلح أو محضر عدم الصلح.

أولاً: محضر الصلح²

إذا اتفق الأطراف بعد محاولات الصلح، يحرر المحافظ العقاري محضرا للصلح يدون فيه الإتفاق الذي توصل إليه، لأن إتفاقات الأطراف المدرجة بمحضر الصلح تكتسب قوة الإلزام الخاص، حيث تشهر العناصر المستخلصة من هذا المحضر في السجل العقاري³.

¹ - قدور المزوار ، (سلطات المحافظ العقاري في مراقبة إجراءات الشهر العقاري)، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، المجلد الرابع، العدد 2، جامعة سيدي بلعباس، 2018، ص 107.

² - راجع الملحق رقم 07 المتمثل في محضر الصلح، ص 92.

³ - الطاهر بريك ، مرجع سابق، ص 108.

مع العلم أن محضر الصلح لايؤثر في الطابع المؤقت في الترقيم العقاري إلا إذا ظهرت أثناء الجلسة وثائق وسندات قانونية تؤكد ملكية أحد الطرفين للعقار، وفي حالة ما إذا كانت نتائج الصلح تؤدي إلى تغيير في العناصر التي تحتويها وثائق المسح، وجب على المحافظ العقاري إرسال نسخة من هذا المحضر إلى مديرية مسح الأراضي.

بعد الإنتهاء من الإجراءات السابقة يحول المحافظ العقاري الملف الذي أجرى بشأنه الصلح من ملف "معارضات مسجلة" إلى إحدى الملفات التالية¹:

- ملف ترقيم مؤقت لمدة سنتين إذا لم ينتهي أجل السنتين
- ملف ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر إذا لم ينتهي أجل الأربعة أشهر
- ملف ترقيم نهائي إذا انتهت آجال الترقيم المؤقت أو في حالة ظهور وثائق وسندات قانونية جديدة.

ويتم التأشير في سجل المعارضات في خانة الملاحظات، وفي سجل ترقيم العقارات المسوحة، بتسجيل مراجع محضر الصلح، ويتم وضع نسخة من محضر الصلح بملف القطعة.

ثانيا: محضر عدم الصلح²

أما في حالة ما إذا كانت محاولات الصلح بين الأطراف عديمة الجدوى، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح ويبلغه للأطراف، وفي هذه الحالة يكون للطرف المدعي مهلة ستة (6) أشهر من يوم التبليغ لتقديم إعتراضه أمام الجهة القضائية المختصة، وتشهر الدعوى القضائية والتي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة³.

بعد صدور حكم أو قرار قضائي نهائي يحول الملف من ملف "قضايا منازعات" إلى ملف الترقيم المؤقت أو ملف الترقيم النهائي حسب الحالة:

¹ - قدور المزوار ، مرجع سابق، ص 107.

² - راجع الملحق رقم 08 المتمثل في محضر عدم الصلح، ص 93.

³ - المادة 15 فقرة 06/05/04 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، مرجع سابق.

- ملف الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين إذا لم تنتهي آجال الترقيم المؤقت وقت صدور الحكم أو القرار القضائي النهائي.
- ملف الترقيم النهائي إذا إنتهت آجال الترقيم المؤقت أو في حالة ظهور سندات ووثائق قانونية أثناء المحاكمة¹.

الفرع الثاني:

سلطة المحافظ العقاري في رفض الإيداع وتنفيذ إجراء الشهر

لقد خول المشرع الجزائري صلاحيات المراقبة في مدى إستيفاء المحررات المراد شهرها للشروط والقواعد المنصوص عليها قانونا للمحافظ العقاري، وأعطى لهذا الأخير سلطة رفض الإيداع في حالة ماتبين له بعد الفحص لمجمل الوثائق وجود نقص أو خلل فيها، كما منحت له سلطة رفض الإجراء بعد قبول للإيداع. وعلى هذا الأساس وضع المشرع في يد المحافظ العقاري وسيلتين قانونيتين وهما رفض الإيداع ورفض تنفيذ إجراء الشهر.

أولاً: رفض الإيداع²

بعد الفحص الأولي للمحركات المودعة قصد الإشهار والوثائق المرفقة بها، إذا ما لاحظ المحافظ العقاري نقص أو خلل في الشرط الشخصي للأطراف أو البيانات الوصفية للمقار قرر رفض الإيداع. لكن قبل أن يبلغ قرار الرفض للمعني يقوم المحافظ العقاري بالبحث عن أسباب أخرى لتفادي رفض الإيداع مرة ثانية من القيام بعملية التسوية مرة أخرى³، ولقد تم تحديد حالات رفض إيداع المحررات المطلوب شهرها في نص المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السابق الذكر، وهي كالاتي:

¹ - قدور المزوار ، مرجع سابق، ص 108.

² -راجع الملحق رقم 09 المتمثل في رفض الإيداع، ص 94.

³ - كهينة غالم، تنظيم عملية الشهر العقاري في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، 2016/2015، ص 57.

-عدم تقديم الدفتر العقاري وذلك طبعا في الحالات التي يتعلق فيها الإجراء بعقار واقع بمنطقة مسووحة بشرط ألا تدخل الحالة في إطار الإستثناءات التي يجوز فيها تقديم السندات بدون الدفتر العقاري¹.

-عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي أو عدم تقديم وثيقة القياس في حالة تغيير حدود الملكية.
-السهو عن ذكر أحد العقارات المذكورة في مستخرج مسح الأراضي أو تقديمه خلال مدة تعود إلى أكثر من ستة أشهر.

-عندما تكون أي وثيقة واجب تسليمها للمحافظ العقاري وتقدم ولم تعط الإثبات المطلوب.
-عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.
-عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعلى الشرط الشخصي لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد 62 إلى 65 من المرسوم التنفيذي 63/76².
-عندما لا تتضمن الجداول المتعلقة بتسجيل الإمتيازات والرهن العقاري المنصوص عليها في المواد 93 و 95 و 98 من المرسوم التنفيذي 63/76 عند إيداعها البيانات المحددة بالمواد المذكورة، أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على الإستمارة النموذجية المقدمة من طرف الإدارة.

-عند مخالفة الشروط الشكلية في تحرير العقود المطلوب شهرها لما يظهر ذلك من خلال فحص الصور الأصلية أو نسخ هذه العقود المودعة.

-في حالة مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71 من المرسوم التنفيذي 63/76 والمتعلقة بالوثائق الملحقة التي تقدم مع المحرر المطلوب شهره وذلك في حالة تخلفها أو إغفال شرط من شروط تحريرها أو عدم مطابقتها أو عدم إحتوائها على البيانات المحددة³.

ويضاف إلى هذه الحالات حالتين إثنين نصت عنهما المادة 353 من قانون التسجيل والطابع هما:

-حالة غياب التقييم التصريحي للعقار موضوع التصرف.

¹ - محمد الأمين مستاري، عبد القادر ضامن، (الشهر العقاري كآلية قانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري)، مجلة مفاهيم للدراسات الفلسفية والإنسانية المعمقة، العدد 03، جامعة الجلفة، 2018، ص 291.

² - كهينة غالم، مرجع سابق، ص 58.

³ - محمد الأمين مستاري، عبد القادر ضامن، مرجع سابق، ص 292.

-حالة عدم الدفع المسبق لرسوم الإشهار العقاري من طرف ملتزم الإيداع¹.
وعملا بنص المادة 107 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السابق الذكر، يتعين على المحافظ العقاري في أجل أقصاه 15 يوما، وتحسب ابتداء من تاريخ الإيداع أن يبلغ المعني بالأمر قرار الرفض الذي يجب أن يكون مسببا، أما إذا لم يستطع القيام بذلك فيتعين عليه تبليغ هذا القرار عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بإستلام، وعلى المعني بالأمر قبل إنقضاء مدة 15 يوما من تاريخ التبليغ أو الإشعار بالوصول تجنباً لرفض الإيداع أن يقوم بتكملة الوثيقة أو إيداع وثيقة معدلة لكي يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء الذي يأخذ مرتبته بأثر رجعي من الإيداع، أما في حالة عدم قيامه بتصحيح ماطلب منه فإنه يرفض الإجراء².

ثانيا: رفض الإجراء³

قد يحدث وأن يقبل المحافظ العقاري إيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية، غير أنه يرفض إجراء عملية الشهر، إذا تبين له بعد الفحص المعمق والمراقبة الدقيقة لمجمل الوثائق المراد شهرها ومقارنتها بالبيانات المقيدة على مجموعة البطاقات العقارية، بأنها قد شابها عيب من العيوب سواء تعلق الأمر بعدم تعيين الأطراف والعقارات، أو عدم إرفاق الوثائق التي طلب إستكمالها⁴، أو سبب من الأسباب المحصورة في نص المادة 101 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السالف الذكر والتي تشمل الحالات الآتية:

- عندما تكون الوثائق المودعة والوثائق المرفقة بها غير متوافقة.
- عندما تكون مراجع الإجراء السابق والخاصة بالوثائق وجداول قيد الرهون والإميازات غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر.
- عندما يكون تعيين الأطراف والعقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 غير متطابق مع البيانات المقيدة على البطاقات العقارية.
- عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير والمحدد في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة على البطاقات العقارية.

¹ - خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البلدة، 2001، ص 128.

² - كهينة غالم، المرجع السابق، ص 59.

³ - راجع الملحق رقم 10 المتمثل في رفض الإجراء، ص 95.

⁴ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 203.

-عندما يكشف التحقيق المنجز عملا بالمادة 104 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 على أن الحق موضوع التصرف أو العقد المطلوب شهره غير قابل للتصرف.
 -عندما يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوبا بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 أي مخالف للنظام العام والآداب العامة.
 -عندما يظهر وقت التأشير على الإجراء أن الإيداع كان من الواجب رفضه¹.
 ما ينبغي التأكد منه إذا تبين وجود سبب دافع لرفض الإجراء فعلى المحافظ العقاري توقيف الإجراءات وبياسر إجراء التسوية خلال مدة 15 يوما من تاريخ الإيداع بالعيب الموجود ويؤشر على البطاقة العقارية بـ " إجراء قيد الإنتظار". وأخيرا نشير إلى أن قرار رد الإجراء يعني الإجراء كله الذي طلب من أجله الإشهار، غير أن هناك حالات أوردها المشرع الجزائري في المادة 106 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، أين يكون قرار الرد جزئيا وهذا إذا تعلق الأمر بـ :

- نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

- المزايمة حسب قطع الأراضي أو البيوع المتميزة المنجزة بموجب عقد واحد.

إذن فعلى المحافظ العقاري أن يتحقق من أن الشهر يستجيب إلى أحكام القانون، وكذا فحص شكل العقد أو الوثيقة المراد شهرها، ومهما كانت قرارات المحافظ العقاري القاضية برفض الإيداع أو رد الإجراء فإنها تكون قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة².

¹-المادة 101 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، مرجع سابق.

²- كهيبة غالم، مرجع سابق، ص 60.

ملخص الفصل الأول

لقد تم دراسة المركز القانوني للمحافظ العقاري في هذا الفصل، فالمحافظ العقاري دون شك يشغل منصبا حساسا، وضعه المشرع الجزائري لكي يضمن تطبيق سياسة الشهر العقاري واحترام الشروط القانونية التي يجب توفرها في الوثائق الخاضعة للحفظ العقاري لصحة التصرفات العقارية وسلامتها.

مع العلم أن المحافظ العقاري موظف إداري يقوم بمهمة تسيير المحافظة العقارية، ويخضع للنظام القانوني الأساسي للوظيفة العمومي بموجب الأمر 03/06 من حيث شروط تولي المنصب، وكذلك حقوقه وواجباته، وأيضا حالات إنهاء المهام.

وقد لاحظنا من خلال هذا الفصل أن الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري والمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1975 المتضمن تأسيس السجل العقاري، أن المشرع الجزائري فصل بشكل دقيق ومنظم في المهام الموكلة للمحافظ العقاري من بينها: إستلام وثائق المسح، إعداد ومسك البطاقات العقارية، ترقيم العقارات المسوحة، تسليم الدفاتر العقارية، حفظ العقود.

وللمحافظ العقاري سلطة جمع ومصالحة الأطراف المتنازعة في حالة تقديم إعتراض أو إحتجاج على الترقيم المؤقت، حيث يعمل جاهدا في إيجاد حلول بين الخصوم من أجل إجراء المصالحة بينهم، فإذا توصل إلى إنهاء الخلاف بينهم، يحرر محضر صلح يذكر فيه الاتفاق المتوصل إليه، أما في حالة فشل الصلح، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح يبلغ للأطراف المتنازعة وفي هذه الحالة يكون للطرف المدعي مهلة ستة (6) أشهر من يوم التبليغ لتقديم إعتراضه أمام الجهة القضائية المختصة.

إضافة إلى ذلك له سلطة الرقابة على السندات الخاضعة للشهر ومراقبة ما إذا توفرت الشروط المنصوص عليها لاسيما قاعدتي الرسمية والشهر المسبق أو النسبي اللتان تعتبران

قاعدتين أساسيتين لإتمام إجراءات الشهر العقاري، وعلى هذا منح المشرع للمحافظ العقاري صلاحية إصدار قرارات رفض الإيداع ورفض الإجراء وهذا في الحالتين المنصوص عليهما في المادتين 100 و101 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1975/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

الفصل الثاني

مسؤولية المحافظ العقاري

الفصل الثاني

مسؤولية المحافظ العقاري

إن مسؤولية المحافظ العقاري بصفته موظفا عموميا، تكون قائمة في الإطار القانوني الذي يزاول من خلاله المهام الموكلة إليه¹، بإعتباره المحور الأساسي في نظام الشهر العيني، حيث يلعب دورا مهما في تفعيل إستقرار الملكية العقارية والحفاظ على حقوق الأشخاص، لذلك أوكل له المشرع الجزائري العديد من المهام كما منحه سلطات وصلاحيات واسعة من أجل مراقبة العقود والوثائق الخاضعة للشهر العقاري²، سبق وتطرقنا إليها بالتفصيل.

وبالتالي نجد أن مسؤولية المحافظ محتملة في كل إجراء يقوم به أثناء ممارسة مهامه، وذلك إذا توفر الشرط القانوني لقيام هاته المسؤولية أي في الحالة التي يرتكب فيها الأخطاء المضرة بالغير³.

وبما أن المسؤولية أنواع وكل نوع له ضوابط وأحكام خاصة⁴، إرتأينا تقسيم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث: المبحث الأول نتناول فيه المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري، والمبحث الثاني خصص لمعالجة المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري، والمبحث الثالث نتطرق فيه إلى المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري.

¹ - نعيمة حاجي، مرجع سابق ص 105

² - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 127

³ - نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 106.

⁴ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 244.

المبحث الأول:

المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

سنحاول دراسة مسؤولية المحافظ العقاري الشخصية، والتي تهدف إلى تحديد طبيعة هذه المسؤولية، والجهات القضائية المختصة بالنظر فيها وأيضا كيفية التعويض عنها، والمسؤولية المدنية من أبرز هاته المسؤوليات والتي تخضع أحكامها إلى نصوص القانون المدني الجزائري¹.

لذلك سنتطرق إلى أساس قيام المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري (المطلب الأول) والآثار المترتبة عنها (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

أساس قيام المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

إن الأساس القانوني للمسؤولية الشخصية لهذا الأخير هو ما جاء في نص المواد: 124، 136 و 137 من القانون المدني الجزائري، وكما سبق وذكرنا فإن الحديث عن المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري، يعني التطرق إلى هاته المسؤولية من بوابة الأحكام والنصوص المدرجة ضمن التقنين المدني، والذي تناول موضوع المسؤولية المدنية ضمن مصادر الإلتزام، لذلك سنعالج الطبيعة القانونية لهاته المسؤولية (الفرع الأول) ثم نتطرق إلى الأركان التي تقوم عليها هاته المسؤولية (الفرع الثاني)

الفرع الأول:

الطبيعة القانونية للمسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

إن المسؤولية عموما وفي معناها القانوني، مصطلح يطلق على مسائلة شخص لإقترافه فعلا ما يتضمن مخالفة واجب مفروض عليه وفقا لطبيعة هذا الواجب ونوعه وتعدد صور المسؤولية وأنواعها². فالشخص تقوم مسؤوليته المدنية عندما يخل إلتزامات قانونية تؤدي إلى إلحاق ضرر بشخص آخر وإفتقار في ذمته، وينجر عنها إلتزام بتعويض الضرر.

¹ - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في: 26/09/1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 78، المؤرخة في: 30/09/1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في: 13/05/2007، الجريدة الرسمية، العدد 31، المؤرخة في: 13/05/2007.

² - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 244.

فالمسؤولية المدنية إذن هي إلتزام المسؤل بتعويض الأضرار التي تلحق بالغير، فهي مسؤولية قانونية لأنها ترتب أثرا محددًا هو الإلتزام بالتعويض، الذي يكفل تنفيذه بالجزاء القانوني، وهي مسؤولية مدنية لأنها تهدف إلى رفع الضرر الذي يلحق بالغير، وذلك عن طريق إزالته أو إصلاحه أو منح مبلغًا من النقود تعويضًا عنه¹.

والمسؤولية المدنية تكون إما مسؤولية تقصيرية في حالة إخلال باللتزام أو عقدية إذا كان الإلتزام المخل به قد فرضه العقد.

والإلتزام القانوني الذي يعتبر الإخلال به خطأ في المسؤولية التقصيرية، هو دائما الإلتزام ببذل عناية، وهو أن يصطنع الشخص في سلوكه اليقظة والتبصر حتى لا يضر بالغير، فإذا إنحرف عن هذا السلوك الواجب وكان من القدرة على التمييز بحيث يدرك أنه إنحرف، كان هذا الإنحرف خطأ يستوجب المسؤولية التقصيرية².

وهذا ما سنتناوله في هذا الفرع أي المسؤولية التقصيرية، التي تنشأ عن إخلال المحافظ العقاري بالإلتزام الذي فرضه القانون³، وتنقسم إلى ثلاثة أقسام وهي:

- مسؤولية تقصيرية عن فعله الشخصي⁴.
- مسؤولية تقصيرية عن عمل الغير (متولي الرقابة، المتبوع عن أعمال تابعه)⁵.
- مسؤولية ناشئة عن الأشياء⁶.

وفي إطار دراستنا للمسؤولية المدنية للمحافظ العقاري وما هو موكل لهذا الأخير من مهام وما هو متاح إليه من سلطات وصلاحيات واسعة، فإن المسؤولية المدنية هنا تنشأ إما عن فعله الشخصي أو على أساس فعل الغير (مسؤولية المتبوع عن أفعال تابعه).

¹ - محمد موقتي، محاضرات في المسؤولية المدنية، مسلك القانون، السداسي الثالث، الفوج 02، جامعة سيدي محمد بن عبدالله، كلية الحقوق، فاس، المغرب، 2018/2019، ص 09.

² - سمير ذنون، الخطأ الشخصي والخطأ المرفقي في القانونيين المدني والإداري، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2009، ص 13.

³ - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 137.

⁴ - المادة 124 من الأمر رقم 58/75، مرجع سابق.

⁵ - المواد من 134 إلى 137 من الأمر رقم 58/75، مرجع سابق.

⁶ - المواد من 138 إلى 140 مكرر 01 الأمر رقم 58/75، مرجع سابق.

أولاً: مسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشخصي

إن الأساس القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشخصي هي المادة 124 من القانون المدني الجزائري التي تنص: "كل فعل أيا كان، يرتكبه الشخص بخطئه، وبسبب ضرر لا لغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض"¹.

وتطبيقا لذلك يكون المحافظ العقاري مخطئا خطأ شخصيا إذا صدر عنه سلوك منحرف عن المسلك الصحيح العادي والمألوف، يهدف من ورائه خدمة أغراض شخصية، بحيث لا يأتيه الموظف العادي المبتصر اليقظ والحريص المعني بشؤون مصلحته².

والخطأ الشخصي هو الخطأ الذي يقتضيه الموظف العام إخلالا بالالتزامات والواجبات القانونية والتي يقرها مثلا القانون المدني، فيكون الخطأ الشخصي للموظف العام هنا خطأ مدنيا تترتب عليه المسؤولية الشخصية، وقد يكون الإخلال بالالتزامات والواجبات القانونية الوظيفية المقررة والمنظمة بواسطة قواعد القانون الإداري، فيكون الخطأ الشخصي للموظف العام هنا خطأ تأديبيا³.

وكأمثلة عن الأخطاء التي قد تحدث من المحافظ العقاري عن فعله الشخصي وترتب بذلك مسؤوليته المدنية نجد:

عدم المحافظة على العقود والمخططات وتسبب في ضياعها أو تخريبها عن إهمال، فهنا نجد أن المحافظ أخل بالتزام قانوني مكلف به وهو مانصت عليه المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم السابق الذكر.

ثانياً: مسؤولية المتبوع عن أفعال تابعه

إن مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه هي قسم من أقسام المسؤولية التقصيرية، التي يسأل فيها الشخص عن أعمال الغير، ولقد ازدادت أهمية هذه المسؤولية تبعا لزيادة الأضرار من التابعين.

¹ - نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 106.

² - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 255.

³ - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 149.

كما أشار المشرع الجزائري لهاته المسؤولية من خلال نص المادة 136 من القانون المدني الجزائري والتي تنص على مايلي: "يكون المتبوع مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه تابعه بفعله الضار متى كان واقعا منه في حال تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبةها".

ويجدر القول أن مسؤولية المتبوع لا تحقق إلا إذا تحققت بداية مسؤولية التابع، فمسؤولية هذا الأخير هي الأصل، وتتوقف عليها مسؤولية المتبوع، وأساس قيام هاته المسؤولية هي فكرة الضمان، هنا التابع يعمل لحساب الدولة التي ينبغي عليها أن تتحمل كافة الأضرار المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري، طالما أن علاقة التبعية لم تزول¹.

فارتكاب المحافظ العقاري لأخطاء شخصية حال تأدية وظائفه أو بمناسبةها، دون أن يتم عن طريق تبصره أو مدفوعا بعوامل شخصية، ودون أن يكون خطؤه جسيما يصل إلى حد ارتكابه جريمة تقع تحت طائلة التشريع العقابي².

الفرع الثاني:

أركان المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

إن أساس قيام المسؤولية التقصيرية هو الخطأ، ولاتقوم هاته الأخيرة إلا بعد توفر أركانها كاملة وهي الخطأ (أولا)، الضرر والعلاقة السببية (ثانيا) وهذا ما سنتناوله:

أولا: ركن الخطأ

إن عنصر الخطأ وركن أساسي في مجال المسؤولية المدنية، يجب التعرض إلى تعريفه والتطلع على عناصره وهو ما سنتطرق إليه فيما يأتي:

1. تعريف الخطأ: لم تعرف أغلب التشريعات الخطأ، وتركت مهمة ذلك لمحاولات ومجهودات الفقه، ومساعي وإجتهادات القضاء، لذا كان حتميا أن تختلف تعريفات القضاء. فقد عرفه الفقيه بلانيول: (الخطأ إخلال بالتزام سابق)، كما عرفه الفقيه عمار عوابدي: (الخطأ هو الفعل الضار غير المشروع)، والتعريف الذي إستقر عليه الفقه والقضاء يتمثل في مايلي: "الخطأ هو الإنحراف عن سلوك الرجل المعتاد مع إدراك الشخص لذلك"³.

¹ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 262.

² - نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 112.

³ - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 142-143.

وبالتالي حتى يسأل المحافظ العقاري عن الخطأ الذي يرتكبه، لا بد من حدوث ضرر نتيجة لهذا الخطأ، فالضرر ركن جوهري لتقرير مسؤوليته، وإذا لم يثبت وقوع الضرر، فلا محل للبحث والتحقق من نوع المسؤولية المترتبة سواء كانت مسؤولية تقصيرية تعود إلى خطئه الشخصي أو مسؤولية مرفقية إستنادا إلى مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه¹.

2. عناصر الخطأ

أجمع كل من الفقه والقضاء على أن الخطأ يتكون من عنصرين إثنيين وهما: الأول العنصر المادي (التعدي) والثاني هو العنصر المعنوي (التمييز والإدراك).

(أ) - العنصر المادي (التعدي): وهو الانحراف عن سلوك الشخص المعتاد، لأن الخطأ كما سبق الذكر هو إخلال بالتزام قانوني، ويكون هذا حين ينحرف الشخص في سلوكه ويضر بالغير، وبهذا يتحقق التعدي.

(ب) - العنصر المعنوي (التمييز والإدراك): إن العنصر المعنوي هو الركن الثاني للخطأ ويتمثل في الإدراك أو التمييز، لذا فالشخص عديم التمييز لا يمكن نسبة الخطأ إليه، لأن ليس لديه القدرة على التمييز بين الخطأ والصواب وعليه تنتفي المسؤولية في هذه الحالة لإنقضاء ركن الخطأ².

ثانيا: ركن الضرر والعلاقة السببية

هنا لا يكفي لقيام المسؤولية المدنية توافر ركن الخطأ وحده، بل أن ينجم عن هذا الخطأ ضرر وأن تكون هناك علاقة سببية بينهما.

1. الضرر: وهو الأذى الذي يصيب الشخص نتيجة المساس بمصلحة مشروعة له أو بحق من حقوقه، والمصلحة المشروعة إما أن تكون مادية أو أدبية³.

والضرر الناجم من المحافظ العقاري هو ضرر مادي يتمثل في الأذى والخسارة، بشكل يؤثر على الذمة المالية للشخص وينشئ له الحق في المطالبة بالتعويض عنه بحق مالي،

¹ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 250.

² - الطاهر بريك، ص ص 144-145.

³ - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، 2007، ص 314.

ويقع إثبات الضرر على الشخص الذي يدعي وقوعه، لأن القاعدة في الإثبات المدني أن البيئة على من ادعى¹.

2. العلاقة السببية: يعتبر شرط العلاقة السببية الركن الثالث من أركان المسؤولية التقصيرية، فلا يكفي الخطأ والضرر لوحدهما، فتعني وجوب وجود علاقة مباشرة بين الخطأ الذي إرتكبه الشخص وبين الضرر الذي وقع بالشخص².
معنى ذلك أن تكون الأضرار التي يسببها المحافظ العقاري متصلة منطقيا بخطأه ولا يعد مسؤولا إذا أثبت أن الضرر قد نشأ عن سبب أجنبي لا يد فيه، وذلك لإنتفاء العلاقة السببية³.
وهذا ما نصت عليه المادة 127 من القانون المدني الجزائري: "إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه كحادث مفاجئ، أو قوة قاهرة، أو خطأ صدر من المضرور أو خطأ من الغير، كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر، ما لم يوجد نص قانوني أو إتفاق يخالف ذلك".

المطلب الثاني:

الأثار المترتبة عن المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

إن الأثر المترتب عن المسؤولية المدنية هو التعويض حيث يعبر عن العلاقة القانونية الجديدة القائمة بين المسؤول والمضرور، والتعويض يعتبر جزاء المسؤولية المدنية، ولكن يجب أن يسبق الحكم بالتعويض دعوى المسؤولية (دعوى التعويض)، إذ يضطر المضرور إقامتها على المسؤول ففي أغلب الأحيان لايعترف بمسؤوليته، لذا يجب على الطرف المضرور من أخطاء المحافظ العقاري القيام برفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة ويؤسس دعواه على أساس المادة 124 من القانون المدني الجزائري⁴، كما يمكن أن تكون الدولة مسؤولة عن الضرر حسب المادة 136 من القانون المدني، بما يفسر إلتزام الدولة

¹ - موسى عليان، مداخلة بعنوان، (مهنة المحافظ العقاري)، الملتقى الوطني الرابع، الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، 27-28 أبريل، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2011، ص 15.

² - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول، منشأة المعارف بالأسكندرية، 2004، ص 732.

³ - وهيبه موساوي، فطيمة تيغيلت، مسؤولية المحافظ العقاري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية 2012/2013، ص 29.

⁴ - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 186.

بالتعويض، لذا سنتطرق في هذا المطلب من خلال الفرعين التاليين إلى أساس التزام الدولة بالتعويض (فرع أول) وكيفية تقدير التعويض في قانون الشهر العقاري (فرع ثاني).

الفرع الأول:

أساس التزام الدولة بالتعويض

تنص المادة 23 من الأمر 74/75 السابق الذكر، على أنه: "تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام يحدد ابتداءً من إكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى وتتقدم الدعوى بمرور 15 عاما ابتداءً من ارتكاب الخطأ..."¹

يفهم من هذا النص أن الدولة تكون مسؤولة عن تعويض المضرور، والغرض من حلول الدولة محل المحافظ العقاري في دفع التعويض هو إيجاد ضامن أو كفيل موسر وقادر على دفع التعويض في كل الأحوال.

وتحرك دعوى المسؤولية في أجل عام واحد من يوم إكتشاف الفعل الضار وتتقدم الدعوى بمرور 15 سنة ابتداءً من إرتكاب الخطأ¹.

الفرع الثاني:

كيفية تقدير التعويض في قانون الشهر العقاري

لا يعرف المشرع الجزائري نظاما خاصا بالتعويض، وإنما الدولة هي التي تتولى تحمل التعويضات الناجمة عن الأضرار المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري كأبي موظف في الدولة²، مما يستوجب علينا الرجوع إلى القواعد العامة.

وترجع السلطة التقديرية في تقدير التعويض للقاضي الإداري، بحيث تنص المادة 132 من القانون المدني الجزائري على مايلي: " 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.

¹ - قدور المزوار، مرجع سابق، ص ص 114-115.

² - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 268.

ويقدر التعويض بالنقد، على أنه يجوز للقاضي، تبعا للظروف وبناء على طلب المضرور أن يأمر بإعادة الحالة إلى ماكانت عليه، أو أن يحكم وذلك على سبيل التعويض، بأداء بعض الإعانات تتصل بالفعل غير المشروع".

وبصفة عامة إذا لم يكن التعويض مقدرا في العقد أو في القانون فالقاضي هو الذي يقدره حيث يشمل ما لحق المضرور من خسارة وما فاتته من كسب¹.

المبحث الثاني:

المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري

تتمثل المسؤولية الجزائية في الإخلال بواجب قانوني يمس بمصلحة المجتمع، ويتعرض مرتكبه إلى جزاء قانوني طبقا للتشريع العقابي، قد يكون هذا الجزاء بسبب خطأ جزائي يشكل جريمة مخالفة أو جنحة أو جناية².

لذا سنتطرق من خلال هذا المبحث إلى الأساس القانوني لقيام المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري (المطلب الأول) ، وأيضا نتطرق إلى الآثار المترتبة عن المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

الأساس القانوني لقيام المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري

إن الجريمة عموما لكي تكيف على أنها جريمة يتطلب الأمر نص قانوني يقن ذلك وهذا ماأشار إليه المشرع الجزائري من خلال نص المادة الأولى من قانون العقوبات الجزائري والتي تنص على مايلي: "لجريمة ولاعقوبة أو تدابير أمن بغير قانون"³.

والمحافظ العقاري بإعتباره موظف عمومي، يدير هيئة إدارية (المحافظة العقارية)، قد يرتكب أخطاء وقد تصل إلى حد الجريمة، سواء كانت منصوص عليها في قانون العقوبات أو بنصوص خاصة، وبالتالي يتحمل نتائج فعله الإجرامي بصفته مسؤول عن فعله الشخصي

¹ - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 188.

² - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 247.

³ - الأمر رقم 156/66، المؤرخ في: 1966/06/08، المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 49، المؤرخة في: 1966/06/11، المعدل والمتمم.

وهذا ما يعني قيام المسؤولية الجزائية، لأن هذه الأخيرة ليست ركنا من أركان الجريمة وإنما هي أثرها ونتيجتها القانونية¹.

والمسؤولية الجزائية عرفها الأستاذ الطاهر بريك على أنها: إلتزام شخص بتحمل نتائج فعله الإجرامي.

والفعل الإجرامي هنا هو ذلك السلوك المادي الصادر عن إنسان والذي يتعارض مع القانون، فالفعل هو جوهر الجريمة ولهذا قيل: "للاجريمة دون فعل"².

وبالتالي مادامت المسؤولية الجزائية عبارة عن جزاء يستوجب علينا إعطاء تعريف للجريمة وتعرف على أنها: (كل عمل أو إمتناع يعاقب عليه القانون بعقوبة جزائية)³.

وعليه نقول أن الأساس القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري الجزائية هي نصوص قانونية بقانون العقوبات أو بالقوانين المكملة له، ومناطق مسؤوليته هو الفعل الإجرامي ونسبة هذا الفعل إلى المحافظ العقاري.

ويمكن أن يسأل المحافظ العقاري عن جرائم متعددة في إطار ممارسته لوظيفته، إذا قامت هذه الأخيرة كاملة الأركان حتى تحقق الجريمة أثرها وهي قيام المسؤولية الجزائية، وللجريمة يشترط توافر أركانها⁴، وهذا ما سنتاوله من خلال الفرعين الآتيين: الفرع الأول نتطرق فيه إلى الأركان العامة التي تتمثل في كل من الركن الشرعي، المادي والمعنوي، أما الفرع الثاني يشمل الأركان الخاصة التي تتعلق بكل جريمة على حدة كصفة الموظف في التزوير.

الفرع الأول:

الأركان العامة للجريمة

من المتعارف عليه قانونا لقيام أي جريمة يجب توافر أركانها القانونية وهي: الركن الشرعي، الركن المادي والمعنوي.

أولاً: الركن الشرعي

تتحقق الجريمة بالفعل الصادر عن الإنسان الذي يتخذ صورة مادية معينة، وتختلف الأفعال المادية باختلاف نشاطات الإنسان وهذا ما يجعل المشرع يتدخل لتحديد فئة من الأفعال

¹ - الطاهر بريك ، مرجع سابق، ص 164.

² - عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائري، القسم العام، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص 147.

³ - عبدالقادر عدو، مبادئ قانون العقوبات الجزائري، دار هوم، الجزائر، 2010، ص 22.

⁴ - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 164.

الضارة أو الخطرة على سلامة أفراد المجتمع، فينهي عنها بموجب نص قانوني جزائي يجرم هذه الأفعال ويحدد عقوبة من يأتي على إرتكابها، وتبعاً لذلك فلا جريمة ولا عقوبة بدون نص شرعي وهذا ما يعرف بمبدأ الشرعية.

ويقصد بمبدأ الشرعية في مجال القانون الجزائي أن لهذا القانون مصدراً واحداً هو القانون المكتوب، وهو بذلك يختلف عن فروع القانون الأخرى التي تضيف إلى نص القانون مصادر أخرى كالعرف والشريعة الإسلامية.

كما نجد أن المشرع نص على هذا المبدأ ووضحه من خلال المادة الأولى من قانون العقوبات الجزائري، وهو ما يقيم الركن الشرعي للجريمة.

ثانياً: الركن المادي

وهو عبارة عن المظهر الخارجي، أو كيانها المادي، أو بمعنى آخر هو النشاط المادي الملموس الذي أتاه الجاني والذي أنتج أثره في العالم الخارجي والذي يعبر عن الجريمة التي تتحقق فيها النتيجة الإجرامية بوقوع الجريمة.

والركن المادي للجريمة يحتوي على ثلاثة عناصر وهي: السلوك الإجرامي والنتيجة الإجرامية والعلاقة السببية بينهما.

ويتحقق السلوك الإجرامي بإتيان المحافظ العقاري لسلوك يحمل في طياته الإخلال بالالتزام قانوني، أو الإمتناع لآداء واجب يفرضه عليه القانون بحكم منصبه.

ثالثاً: الركن المعنوي

هو الصلة النفسية التي بين النشاط الإجرامي ونتائجه من جهة، وبين الفاعل الذي صدر منه هذا النشاط والمعبر عنه بالقصد الجنائي¹.

الفرع الثاني:

الأركان الخاصة للجريمة

الأركان الخاصة هي الأركان التي تتعلق بكل جريمة على حده كصفة الموظف في جريمة التزوير، فالمحافظ العقاري وبإعتباره موظف عمومي يخضع للقانون الأساسي للوظيفة العمومية بموجب الأمر 03/06 السابق الذكر، إضافة إلى ذلك عند إرتكابه لجريمة

¹ - أحسن بوسفيعة، الوجيز في القانون الجزائري العام، الطبعة العاشرة، دار هومه، الجزائر، 2011، ص 58.

في إطار آدائه لمهامه، يعاقب عليها قانون العقوبات أو القوانين المكملة له، فإنه يعاقب عليها تحت صفته هذه.

ومن أبرز الجرائم التي قد يتابع فيها المحافظ العقاري جرائم التزوير والرشوة والإختلاس والتي سنتطرق إليهم كمثال على النحو الآتي:

أولاً: جريمة التزوير

يعرف التزوير على أنه عبارة عن تغيير الحقيقة في محرر بوسيلة مما نص عليها القانون، يكون من شأن هذا التغيير إحداث ضرر أو إحتماله.

والمقصود بتغيير الحقيقة هو إبدالها بما يغيرها¹، وبالتالي لاتقوم جريمة التزوير إلا إذا حدث تغيير الحقيقة في محرر من طرف المحافظ العقاري.

ولقد نص المشرع الجزائري على كل من جريمة التزوير وعقوبتها في المواد 214 و 215 من قانون العقوبات الجزائري².

1. أركان جريمة التزوير في المحررات الرسمية

بطبيعة الحال لايمكن التحدث عن جريمة التزوير في المحررات الرسمية دون التعرض لأركان قيام هذه الجريمة.

(أ) - الركن المادي لجريمة التزوير:

إن القانون لايعاقب على الأفعال المادية التي لا تتطابق ونص التجريم كما لايعاقب على النوايا السيئة مالم تظهر إلى الوجود أو العالم الخارجي، فلكل جريمة ركن مادي ويقصد به مجموعة العناصر الواقعية التي يتطلبها النص الجنائي لقيام الجريمة، أو هو مايدخل في النموذج التشريعي للجريمة وتكون له طبيعة مادية ملموسة.

ويقوم الركن المادي في جريمة تزوير المحررات الرسمية أو العمومية على العناصر

التالية:

¹ - أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري الخاص، الطبعة العاشرة، دار هومه، الجزائر، 2010، ص 391.

² - أنظر المواد من 214 و 215 من الأمر 156/66، مرجع سابق.

- العنصر الأول: تغيير الحقيقة

إن تغيير الحقيقة التي يحميها القانون في مواد التزوير ليست الحقيقة المطلقة أي الحقيقة الكاملة المطلقة للواقع وإنما هي الحقيقة الظاهرة التي أراد أن يثبتها صاحب الشأن في المحرر العمومي أو الرسمي.

ولتقوم جريمة التزوير أصلا إلا إذا حدث تغيير للحقيقة في محرر وعلى هذا الأساس فلا تزوير حيث لا تغيير في الحقيقة.

- العنصر الثاني: التغيير في المحررات الرسمية أو العمومية

لا عقاب على التزوير إلا إذا إنصب تغيير الحقيقة على محرر رسمي أو عمومي ومن أهم عناصر قيام جريمة التزوير حسب نص المادة 214 من قانون العقوبات الجزائري وإسنادها إلى الجاني هو كون هذا التزوير واقعا على محرر أو مستند رسمي أو عمومي. ومعنى أن يكون التزوير واقعا أي أن يشكل تغيير حقيقة هذا المحرر بإضافة كتابات إليه أو بحذفها منه أو بتوقيع مزور عليه أو بغير ذلك من الأعمال التي تسبب ضررا لأحد أطرافه¹.

(ب)- الركن المعنوي لجريمة التزوير:

إن جريمة التزوير في المحررات من الجرائم القصدية التي يلزم لقيامها توافر القصد الجنائي لدى المزور. كما أنها من جهة أخرى، من جرائم القصد الخاص التي تقتضي توافر هذا الأخير بإعتباره نية أو غاية يتوخاها الجاني من جراء ارتكابه للركن المادي للتزوير.

-القصد العام: تقتضي جريمة التزوير أن تتوافر لدى الجاني (المحافظ العقاري) إرادة تغيير الحقيقة مع علمه بأن هذا التغيير يتم في محرر، وبإحدى الطرق التي نص عليها القانون، وأن من شأنه أن يرتب للغير ضررا فعليا أو محتملا. وتطبيقا لذلك ينتفي القصد العام لإنتفاء إرادة تغيير الحقيقة، وبالتالي لاتقوم الجريمة، في حالة الموظف الذي يثبت في محرر رسمي البيانات الكاذبة التي يملها عليه صاحب الشأن طالما لم يكن عالما بما تتضمنه هذه البيانات من تغيير للحقيقة.

¹ - محمد معروف، المسؤولية الجزائية للموثق، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة مستغانم، 2018/2019، ص ص 32-33.

-**القصد الخاص:** لا يكفي لقيام جريمة التزوير أن يتوفر لدى الموظف القصد العام وحده، بل يلزم أن يتوفر أيضا القصد الخاص.

والمقصود من القصد الخاص هو توجه نية الجاني لحظة ارتكاب فعل تغيير الحقيقة، إلى إستعمال المحرر المزور فيما زور من أجله. كما أن جريمة التزوير في المحررات الرسمية تقوم حتى ولو لم يستعمل المحرر المزور فعلا، متى كانت لدى الجاني نية إستعمال المحرر. ويرجع تقدير توافر القصد العام والخاص إلى السلطة التقديرية لقاضي الموضوع، كما أنه غير ملزم بذكره في الحكم صراحة مادام قد أورد في أسباب الحكم ما يدل عليه¹.

وبناء على ما سبق ذكره، نجد أن المشرع الجزائري لم يحدد وبذكر جرائم تزوير المحافظ العقاري للمحررات الرسمية ولكن المشرع بذكر القائم بوظيفة عمومية في نص المادة 214 من قانون العقوبات الجزائري يجعل المحافظ العقاري بصفته موظف خاضع لقانون الوظيفة العمومية من بين الأشخاص الذين يرتكبون جرم التزوير إذا قام بأحد الأفعال المحددة في نص المادتان 214 و 215 من قانون العقوبات الجزائري السابق الذكر.

ثانيا: جريمة الرشوة

إن الرشوة وبمعناها الواسع عبارة عن إتفاق بين الموظف وبين من يطلب خدماته بمقتضاه يحصل الموظف على مقابل أو يوعد به في سبيل أداء عمل من أعمال وظيفته أو إمتناعه عن أداء هذا العمل.

وبالتالي تتمثل الرشوة في إنحراف الموظف في أدائه لأعمال وظيفته عن الغرض المستهدف من هذا الأداء، وهو المصلحة العامة، من أجل تحقيق شخصي له، هي الكسب غير المشروع من الوظيفة².

كما نص المشرع الجزائري على عقوبة الرشوة في كل من المواد 2/25، 30، 32، 33، 38 من القانون رقم 01/06 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته³.

¹ - أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري الخاص، مرجع سابق، ص ص 394-395.

² - خولة رحمون، المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، 2015/2014، ص 74.

³ - أنظر المواد من 2/25، 30، 32، 33، 38، من القانون رقم 01/06 المؤرخ في 20/02/2006، يتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية، العدد 14، المؤرخة في: 08/03/2006، المعدل والمتمم.

1. أركان جريمة الرشوة

إن الرشوة من الجرائم التي تفترض صفة خاصة في مرتكبها، وهي صفة الموظف العام، كما تتحقق الجريمة ماديا بطلب من الموظف أو قبوله وأخذه مقابلا، نظير قيامه بعمل من أعمال وظيفته أو الامتناع عنه، ويتخذ الركن المعنوي في جريمة الرشوة القصد الجنائي، وعلى ذلك سنتطرق إلى الأركان التالية:

(أ) - صفة المرتشي: (العنصر المفترض)

إن جريمة الرشوة من الجرائم ذات صفة الخاصة، والتي يلزم لقيامها وجود هاته الصفة، وهي كون المرتشي موظفا عموميا، مختصا بالعمل الذي تلقى المقابل من أجل القيام به، وعلى ذلك تفترض جريمة الرشوة الصفة العمومية في مرتكبها¹.

ونلاحظ هنا أن صفة الموظف العام لا تكفي وحدها، ولكن يجب أن يكون هذا الموظف مختصا بالعمل الذي تلقى الرشوة فيه، ومثال ذلك تلقي الرشوة من طرف المحافظ العقاري بصفته موظف عمومي من أجل شهر محرر رسمي معين فهو مختص بالشهر العقاري.

ولتحديد مفهوم الموظف العمومي والمقصود به يجب الرجوع إلى المادة 02 الفقرة (ب) من القانون 01/06 المتعلق بمكافحة الفساد والوقاية منه السابق الذكر والتي تنص على:

- كل شخص يشغل منصبا تشريعيا أو تنفيذيا أو إداريا أو قضائيا أو في إحدى المجالس الشعبية المحلية المنتخبة سواء كان معينا أو منتخبا، دائما أو مؤقتا، مدفوع الأجر أو غير مدفوع الأجر بصرف النظر عن رتبته أو أقدميته.

- كل شخص آخر يتولى ولو مؤقتا وظيفة أو وكالة بأجر أو بدون أجر يساهم بهذه الصفة في خدمة عمومية أو أية مؤسسة أخرى تملك الدولة كل أو بعض أسماها أو أية مؤسسة أخرى تقدم خدمة عمومية.

- كل شخص آخر معروف بأنه موظف عمومي أو من في حكمه طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

¹ - فتوح عبدالله الشاذلي، شرح قانون العقوبات الخاص، الكتاب الأول، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2001، ص

(ب) - الركن المادي لجريمة الرشوة:

إن الركن المادي لجريمة الرشوة هو السلوك الإجرامي المرتكب من طرف الموظف العام، والذي ينحصر في صورتين وهي الطلب والقبول، وهذه الصور للسلوك الإجرامي في الرشوة تبادلية، أو مايسمى بالرشوة الثنائية والتي يعتبر فيها أن الرشوة مقسمة إلى قسمين رشوة سلبية وتتحقق بطلب الموظف (المرتشي) أو تلقي الهدية أو العطية أو الهبة، والرشوة الإيجابية وتكون بتقديم صاحب المصلحة(الراشي) الهدية أو العطية أو الهبة ليحمل الموظف على أداء عمل من أعمال وظيفته¹.

والركن المادي المنشىء لجريمة الرشوة يكون مكتملا بمجرد توفر أية صورة من هذه الصور بحيث يظهر عادة في صورتين أساسيتين وهما:

-الصورة الأولى: صورة الطلب والإستجابة له

وهو تعبير عن الإرادة المنفردة للموظف في رغبته للحصول على مقابل نظير قيامه بأداء العمل الوظيفي أو الإمتناع عن القيام به، ولا يشترط في ذلك صدور قبول من صاحب المصلحة لقيام جريمة الرشوة بل يكفي لتوافر النشاط الإجرامي أن يصدر عن الموظف بإرادته المنفردة إيجاب بالرشوة ولو لم يعقبه قبول لها ممن توقع الموظف أن يكون راشيا فتقع الجريمة كاملة ولو رفض الراشي الإستجابة لهذا الطلب، وعلة ذلك أن الموظف بهذا الطلب قد عرض العمل الوظيفي كسلعة للإتجار فيها فأخل بنزاهة الوظيفة².

وطلب الرشوة يمكن أن يكون شفويا أو كتابيا كما قد يكون صراحة أو ضمنا، وسواء أن يطلب الموظف الرشوة لنفسه أو لغيره، فتقوم الجريمة في حالة طلب الموظف الرشوة لشخص آخر غيره³.

-الصورة الثانية: صورة العرض والقبول

ويقصد بالقبول هو الرضا بالدفع المعجل، أي إتجاه إرادة الموظف إلى الرضا بتلقي المقابل في المستقبل والقبول ماهو إلا عطية مؤجلة، والقبول يقوم مع إيجاب الراشي وذلك لأن القبول يفترض عرضا أو إيجابا من صاحب الحاجة الراشي على الموظف.

¹ - خولة رحمون، مرجع سابق، ص 76.

² - عادل مستاري، موسى قروف، (جريمة الرشوة السلبية في ظل قانون 06-01 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته)، مجلة الإجتهاد القضائي، العدد 5، جامعة بسكرة، ص 170.

³ - أحسن بوسفيعة، الوجيز في القانون الجزائي الخاص، مرجع سابق، ص 72.

ولصورة العرض والقبول معنى بحيث أن يقوم صاحب المصلحة بعرض هدية أو عطية أو أي منفعة أخرى على الموظف العمومي فيقوم بقبول هذا العرض قبولاً حقيقياً، وذلك مقابل أداء عمل من أعمال وظيفته أو من أجل الإمتناع عن القيام بآدائه إضراراً بالغير أو ضماناً لمصلحته هو.

وعلى هذا الأساس يكون العنصر المادي لقيام جريمة الرشوة مكتملاً بمجرد توفر أية صورة من هاتين الصورتين المتمثلة في الطلب أو العرض والقبول، ولا يشترط القانون لتوفر العنصر المادي هذا أن يستلم الموظف المال أو المنافع إستلاماً حقيقياً وفعلياً، بل يكفي الوعد من الراشي بتسليمه إلى المرشحي بعد إتمام إجراءات الإمتناع عن العمل، كما لا يشترط القانون جعل من مجرد الطلب المقدم من المرشحي والقيام بالعمل أو الإمتناع عن آدائه وبمجرد العرض من الراشي والقبول من الموظف المرشحي بقصد القيام بذلك العمل أو الإمتناع عن آدائه جريمة تامة ولا يشترط القانون شيئاً معيناً في موضوع الرشوة بل يمكن أن يكون نقداً أو عقاراً أو منقولاً¹.

ج- الركن المعنوي لجريمة الرشوة:

تصنف جريمة الرشوة ضمن الجرائم العمدية التي يشترط لقيامها توافر القصد الجنائي فهي جريمة قصدية تتمثل في إتجاه إرادة الجاني إلى طلب الرشوة أو قبولها عالماً بأنها مقابل الإتجار بوظيفته، مفاد ذلك أن الخطأ غير العمدي لا يكفي لقيام هذه الجريمة فالقانون لا يعرف جريمة غير عمدية كما أنه من غير المعقول إرتكاب الموظف العام (المحافظ العقاري) جريمة رشوة عن طريق الخطأ².

وقوام القصد الجنائي على العلم والإرادة، حيث أن المرشحي يجب أن يعلم بتوافر أركان الجريمة (العلم بأنه موظف عمومي أو من في حكمه ويعلم بتوافر أركان الجريمة أيضاً بآداء العمل المطلوب منه أو الإمتناع عنه) أو يعتقد أنه كذلك بل حتى ولو كان العمل لا يدخل ضمن إلتزاماته الوظيفية فإنه يكفي أن يكون المرشحي موظفاً في الجهة التي يطلب أداء العمل

¹ - نورة بن عمر، جريمة الرشوة وآليات مكافحتها في ظل قانون الوقاية من الفساد ومكافحته، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، القسم العام، جامعة البويرة، 2014/2015، ص 39.

² - حنان براهمي، (قراءة في أحكام المادة 25 من قانون 01/06 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته)، مجلة الإجتهد القضائي، العدد 5، جامعة بسكرة، 2009، ص 143.

أو الإمتناع عنه فيها، كما يجب أيضا أن المقابل الذي يقدم إليه هو من أجل القيام بالعمل الوظيفي أو الإمتناع عنه.

وبالتالي يكون هذا العلم وقت الطلب والقبول بالمزية غير المستحقة التي تقدم له نظير العمل الوظيفي إذ إنتفت هذه العناصر إنتفى القصد الجنائي¹.

مع ملاحظة أن هناك رأي في الفقه بخصوص القصد الجنائي لجريمة الرشوة يذهب إلى إشتراط قصد خاص في هذه الجريمة وهي نية الإتجار بأعمال الوظيفة، والواقع أن هذا القصد الخاص يكفي عنه عنصر العلم في القصد العام، حيث أن إتجاه إرادة الجاني في الفعل والنتيجة مع علمه بذلك ينطوي على توافر نية العبت بالوظيفة².

ثالثا: جريمة الإختلاس

عرف جانب من الفقه جريمة الإختلاس على أنها "استيلاء الموظف بدون وجه حق على أموال عامة أو خاصة، وجدت في عهده بسبب أو بمقتضى وظيفته"

في حين عرفها آخرون " بأنها مجموعة الأعمال المادية أو التصرفات التي تلازم نية الجاني، ويعبر عنها في محاولته الإستيلاء التام على المال الذي بحوزته، وذلك بتحويل حيازته للمال من حيازة ناقصة وموقوتة الى حيازة تامة ودائمة.

كما يمكن تعريف الإختلاس كذلك "بأنه كل سلوك يأتيه الموظف لتحويل مال يحوزه بحكم الوظيفة من حيازة مؤقتة إلى دائمة".

وعليه يعرف فعل الإختلاس على أنه الإستيلاء على الحيازة الكاملة للشيء المملوك للغير، سواء كان هذا الغير فردا عاديا، أو إدارة عمومية³.

كما نص المشرع الجزائري على جريمة الإختلاس وعقوبتها في المادة 29 من القانون رقم 01/06 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته المعدل والمتمم السابق الذكر.

¹ - نورة بن عمر، مرجع سابق، ص 47.

² - عادل مستاري، موسى قروف، مرجع سابق، ص 172.

³ - عبد الله بوساحة، جريمة إختلاس الأموال العمومية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أم البواقي، 2016/2015، ص 10.

1. أركان جريمة إختلاس الأموال العمومية

ككل جريمة لها أركان تنفرد بها وتميزها عن باقي الجرائم كذلك لجريمة إختلاس الأموال العمومية ركنان لقيامها: ركن مادي وآخر معنوي وكل منهما يحتوي على عناصر تكونه والركنان هما:

أ- الركن المادي لجريمة الإختلاس:

ويتكون الركن المادي في إختلاس الأموال العمومية والممتلكات التي عهد بها الجاني المتصف بصفة الموظف العام بحكم وظيفته أو بسببها أو في إتلافها ، تبديدها أو إحتجازها بدون وجه حق ومنه فإن الركن المادي يتكون من أربعة (04) عناصر وهي: **العنصر المفترض، سلوك المجرم، محل الجريمة وعلاقة الجاني بمحل الجريمة.**

-العنصر المفترض: بما أن جريمة إختلاس الأموال العمومية من الجرائم ذات الصفة فهذا يعني أنها يجب أن تقع ممن له تلك الصفة أي الموظف العمومي وهو المعروف بالعنصر المفترض وهو صفة الجاني بحيث لاتقع جريمة إختلاس إلا من موظف عمومي¹. فالصفة إذن تعتبر شرط جوهري لإسناد واقعة إختلاس المال العام للموظف².

والموظف العمومي في جريمة الإختلاس له نفس المعنى في جريمة الرشوة، إذ أن المدلول الجنائي واحد، وقد سبق التطرق لمفهوم الموظف العمومي وفقا لقانون الوقاية من الفساد ومكافحته سابقا وذلك أثناء تعرضنا لجريمة الرشوة.

-السلوك المجرم: لكي تتحقق جريمة إختلاس الأموال العمومية لابد من قيام الجاني بنشاط أو سلوك مادي معين، المتمثل في تحويل الأموال العامة من الحياة الناقصة إلى الحياة الكاملة، والظهور على الشيء مظهر المالك أو صاحبه³.

وهو ماجاءت به المادة 29 المعدلة بموجب القانون رقم 11-15 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته السابق الذكر والتي تنص على: "... كل موظف عمومي يبدد عمدا أو يختلس أو يتلف أو يحتجز بدون وجه حق أو يستعمل على نحو غير شرعي..."

¹ - خديجة غرداين، (جريمة الإختلاس في القانون الجزائري)، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 09، العدد 03، ديسمبر 2018، ص 596.

² - محمد رضا عيفة، جريمة اختلاس المال العام، طبعة أولى، بيت الحكمة، الجزائر، 2015، ص 156.

³ - عبدالله بوساحة، مرجع سابق، ص 30.

وهي الصور الخمسة التي تمثل السلوك الإجرامي للركن المادي، وهذه التصرفات التي يمكن أن يقوم بها المحافظ العقاري بصفته موظف عمومي يدير هيئة عمومية (المحافظة العقارية)، اتجاه المال العام المسلم إليه بمقتضى وظيفته أو بسببها والتي نص عليها المشرع في نفس المادة بالقول: "...عهد بها إليه بحكم وظيفته أو بسببها."

-محل الجريمة: حدد المشرع الجزائري محل جريمة إختلاس الأموال العمومية من خلال المادة 29 من قانون الوقاية من الفساد ومكافحته وهي "... أي ممتلكات أو أموال أو أوراق مالية عمومية أو خاصة أو أي أشياء أخرى ذات قيمة...".

وحسب قانون مكافحة الفساد المال العام يشتمل على العناصر التالية:

*العنصر الأول: الممتلكات

وجاء تعريفها بنص المادة 02 فقرة (و) من قانون الوقاية من الفساد ومكافحته السابق الذكر كالآتي: "الموجودات بكل أنواعها سواء كانت مادية أو غير مادية منقولة أو غير منقولة ملموسة أو غير ملموسة، والمستندات أو السندات القانونية التي تثبت ملكية تلك الموجودات أو وجود الحقوق المتصلة بها".

ويقصد بالمستندات الوثائق التي تثبت حقا من الحقوق، كعقود الملكية والأحكام القضائية وغيرها، أما السندات فيقصد بها كل المحررات الرسمية التي تثبت الصفة، كالبطاقات والشهادات، كما يشمل هذا المصطلح الأرشيف وكل الوثائق التي لها قيمة معنوية¹.

*العنصر الثاني: الأموال

ويقصد بها النقود سواء كانت ورقية أو معدنية وقد يكون المال محل الجريمة من الأموال العامة التي ترجع ملكيتها للدولة، أما الأوراق المالية فهي القيم المنقولة المتمثلة في الأسهم والسندات والأوراق التجارية².

*العنصر الثالث: الأشياء الأخرى ذات قيمة

وسع المشرع من نطاق محل جريمة الإختلاس، لتشمل أي شيء غير الممتلكات، والأموال، والأوراق المالية.

¹ - أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري الخاص، مرجع سابق، ص 35.

² - خديجة غرداين، مرجع سابق، ص 602.

ومن قبيل الأشياء الأخرى ذات القيمة التي لا يشملها تعريف الممتلكات وفق قانون الوقاية من الفساد ومكافحته، الأعمال الإجرائية القضائية، كالمحاضر التي تحرر في إطار الدعوى المدنية أو الجزائية، وشهادة الإشتتاف أو المعارضة، عقود الحالة المدنية، حيث يستوي أن تكون هذه الأشياء الأخرى تابعة للدولة، أو لأحد هيئاتها، أو مؤسساتها.

- **علاقة الجاني بمحل الجريمة:** يشترط لقيام الركن المادي لجريمة الإختلاس المنصوص عليها في المادة 29 من قانون مكافحة الفساد أن يكون المال أو السند محل الجريمة قد سلم للموظف العمومي بحكم وظيفته أو بسببها، أو بمعنى آخر أن تتوافر صلة السببية بين حياة الموظف للمال وبين وظيفته¹.

ب- الركن المعنوي لجريمة الإختلاس:

وكغيرها من الجرائم فإن جريمة إختلاس الأموال العمومية تقوم على ركن معنوي، إذ يشترط لقيامها توافر القصد الجنائي، يجب أن يكون الجاني على علم بأن المال الذي بين يديه هو ملك للدولة أو إحدى مؤسساتها أو ملك لأحد الخواص وقد سلم له على سبيل الأمانة، مع ذلك تتجه إرادته إلى إختلاسه أو تبديده أو إحتجازه أو إتلافه.

وعليه فإن جريمة الإختلاس هي جريمة عمدية يتخذ الركن المعنوي فيها صورة القصد العام والخاص، فالخطأ مهما كان جسيماً لا يكفي لتحقيق الركن المعنوي لهذه الجريمة وبالتالي لا يكفي إهمال الموظف المؤدي إلى سرقة المال أو ضياعه أو تعرضه للهلاك إلى قيام الركن المعنوي للجريمة مهما كان هذا الإهمال، وعلى هذا يلزم لقيام الركن المعنوي لهذه الجريمة أن يتوفر القصد العام والخاص.

وإذا كان القصد العام يكفي لتحقيق الركن المعنوي في صورة التبديد وإحتجاز المال العام بدون وجه حق والإتلاف فإنه يتطلب القصد الخاص في صورة الإختلاس، ففي هذه الصورة الأخيرة، يتطلب القصد الجنائي إتجاه نية الموظف العام إلى تملك الشيء الذي بحوزته فإذا غاب هذا القصد الخاص، أي نية التملك لا يقوم الإختلاس ومن هذا القبيل من يستولي على المال لمجرد إستعماله أو الإنتفاع به ثم رده، وقد يشكل هذا الفعل إحتجازاً بدون وجه حق أو جريمة إستعمال ممتلكات على نحو غير شرعي.

¹- أحسن بوسفيعة، الوجيز في القانون الجزائي الخاص، مرجع سابق، ص 36.

إن جريمة الإختلاس جريمة عمدية لها قصد عام وخاص، وهو العلم واتجاه نية الجاني إلى تملك المال المختلس ولا عبء بعد ذلك بالباعث الذي دفعه إلى ارتكاب جريمته وسواء كان إختلس لصالحه أو لغيره، ومضى توافر القصد الجنائي والركن المادي فإن الجاني (المحافظ العقاري) يخضع للعقوبة المقررة في قانون مكافحة الفساد¹.

المطلب الثاني:

الآثار المترتبة عن المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري

يترتب عن مسؤولية المحافظ العقاري بإعتباره موظفا نشوء دعويان (الدعوى العمومية ، الدعوى المدنية التبعية)

الفرع الأول:

الدعوى العمومية

ينشأ بمجرد وقوع الجريمة وإرتكابها من طرف المحافظ العقاري حق العقاب من طرف الدولة، وتكون وسيلة تحقيق هذا الأخير هي الدعوى العمومية وهذا ما أشارت إليه المادة الأولى من قانون الإجراءات الجزائية، وهذه الدعوى تهدف إلى حماية المجتمع في أمنه وإستقراره، وذلك بتوقيع الجزاء القانوني وهو جزاء جنائي².

أولاً: تعريف الدعوى العمومية

تعرف الدعوى العمومية بأنها ذلك الطلب الموجه من الدولة ممثلة في جهاز النيابة العامة إلى المحكمة بغرض توقيع العقاب على المتهم الذي ارتكب جريمة في حق المجتمع³، وتعرف أيضا بأنها المطالبة بتوقيع الجزاء عن جريمة وقعت تباشرها النيابة العامة ممثلة في الجماعة⁴. وبصفة عامة الدعوى العمومية هي الوسيلة القانونية التي بواسطتها يلجأ المجتمع إلى القضاء الجنائي ممثلا في النيابة العامة للمطالبة بتوقيع العقوبة على مرتكب الجريمة ويكون ذلك باتباع الإجراءات المنصوص عليها في المادة الأولى الفقرة 1 والمادة 29 من قانون الإجراءات الجزائية الجزائري.

¹ - خديجة غرداين، مرجع سابق، ص 607.

² - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 181.

³ - عبدالرحمان خلفي، الإجراءات الجزائية في التشريع الجزائري المقارن، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2016، ص 124.

⁴ - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 182.

ثانيا:مراحل الدعوى العمومية

تمر الدعوى العمومية بمجموعة من المراحل وهي:

1.نشأة الدعوى العمومية: أنه بمجرد تكييف عمل المحافظ العقاري بالجريمة أي وقوع الجريمة تنشأ الدعوى العمومية، إلا أن هذا لايعني أنها سوف تحرك، فهناك حالتين على الرغم من نشأة الدعوى العمومية فإنها لاتحرك وهما:

- الحالة الأولى هو عدم العلم بوقوع الجريمة من الجهات المعنية والمتمثلة في الضبطية القضائية أو النيابة العامة، أي عدم التبليغ بوقوع الجريمة.
- الحالة الثانية هي العلم بوقوع الجريمة لكن النيابة العامة تصدر أمر بالحفظ في نهاية مرحلة البحث والتحري والإستدلال¹.

2.مرحلة الإتهام: وهي أهم مرحلة من مراحل الدعوى العمومية وبها تتحرك هذه الأخيرة، وتقوم بها النيابة العامة بإعتبارها سلطة إتهام²، ويتم هذا الإجراء بإحدى الطرق التالية:

- إما عن طريق التكليف بالحضور للجلسة خاصة في المخالفات والجنح البسيطة³.
- إما بإجراءات المثل الفوري المستحدثة⁴.
- إما بإجراءات الأمر الجزائي المستحدثة⁵.
- أو عن طريق طلب إفتتاحي لإجراء تحقيق أمام قاضي التحقيق⁶.

3.مرحلة التحقيق الإبتدائي: تهدف هذه المرحلة إلى جمع أكبر قدر ممكن من الأدلة عن الجريمة ، ويتولى هذه المرحلة قاضي التحقيق بإعتباره السلطة المختصة بالتحقيق، هذا على خلاف بعض التشريعات التي تجعل التحقيق من إختصاص النيابة العامة إضافة إلى ماتملكه من سلطة الإتهام.

¹- خولة رحمون، مرجع سابق، ص ص 79-80.

²- عبد الرحمان خلفي، مرجع سابق، ص 127.

³- المادة 33 من الأمر رقم 155/66 المؤرخ في 08/06/1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 32، المؤرخة في:15/06/1966، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10/19 المؤرخ في 11/12/2019، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في:2019/12/18.

⁴- المواد من 339 مكرر إلى 339 مكرر 7 من الأمر رقم 155/66، مرجع سابق.

⁵- المواد 380 مكرر إلى 380 مكرر 7 من الأمر رقم 155/66، مرجع سابق.

⁶- المادة 67 من الأمر رقم 155/66، مرجع سابق.

وتجدر الإشارة أن التحقيق وجوبي في الجنايات وإختياري في الجنح والمخالفات¹.

4. مرحلة المحاكمة: يطلق عليها مرحلة الفصل في الدعوى، وتكون بيد قاضي الحكم وتشمل جميع الإجراءات التي تباشر أمام قضاء الحكم منذ دخول الدعوى في حوزة المحكمة إلى غاية صدور حكم بات فيها، وتدخل ضمن هذه المرحلة الدعوى المقامة امام محكمة أول درجة وكذلك تلك المقامة في مراحل الطعن المختلفة².

ثالثا: إنقضاء الدعوى العمومية

يقصد بإنقضاء الدعوى العمومية عند الفقه " إستحالة دخولها في حوزة القضاء المختص بنظرها أو إستحالة إستمرارها في حوزته"³، هذه الأسباب التي تتجسد في عدة حالات التي تم تقسيمها إلى أسباب عامة وأسباب خاصة.

1. أسباب عامة: هي تلك الأسباب التي وردت في نص المادة 06 الفقرة الأولى من قانون الإجراءات الجزائية بالقول: " تنقضي الدعوى العمومية الرامية إلى تطبيق العقوبة بوفاء المتهم، وبالتفادم وبالغفو الشامل وبإلغاء قانون العقوبات وبصدور حكم حائز لقوة الشيء المقضي...".

2. أسباب خاصة: تختلف الأسباب الخاصة لإنقضاء الدعوى العمومية عن الأسباب العامة في أن الأولى متعلقة بجرائم خاصة عكس الثانية، التي تشترك فيها جميع الجرائم بما في ذلك الجرائم الخاصة، التي نص عليها المشرع الجزائري في المادة 06 الفقرة الثالثة والرابعة من قانون الإجراءات الجزائية: " تنقضي الدعوى العمومية بتنفيذ إتفاق الوساطة وبسحب الشكوى إذا كانت هذه شرطا لازما للمتابعة.

كما يجوز أن تنقضي الدعوى العمومية بالمصالحة إذا كان القانون يجيزها صراحة".

الفرع الثاني:

الدعوى المدنية التبعية

إن وقوع الجريمة في المجتمع يتسبب بشكل عام في إحداث ضرر عام الذي بدوره يتزامن مع الضرر الخاص الذي يصيب الشخص المتضرر من الجريمة، حيث يحق لهذا الأخير

¹ - المادة 66 من الأمر رقم 155/66، مرجع سابق.

² - عبد الرحمان خلفي، مرجع سابق، ص 128.

³ - أمينة موري، بدائل الدعوى العمومية في ظل قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2019/2018، ص 35.

المطالبة بالتعويض من جراء ذلك، ويكون إما برفع دعوى مدنية تبعية أمام القضاء الجنائي أو برفع دعوى مدنية أمام القضاء المدني.

وهاته الدعوى الأصل فيها أن ترفع أمام القضاء المدني، إلا أن طبيعتها الخاصة وهي تبعيتها للدعوى العمومية من حيث المنشأ الواحد وهو الجريمة جعلت من المشرع ينظمها في صلب قانون الإجراءات الجزائية، ويحدد شروط قبولها أمام القضاء الجنائي إستثناء من الأصل¹.

وعليه سنتطرق في هذا الفرع إلى: تعريف الدعوى المدنية التبعية (أولا)، عناصر الدعوى المدنية التبعية (ثانيا)، إنقضاء الدعوى المدنية التبعية (ثالثا).

أولا: تعريف الدعوى المدنية التبعية:

تعرف الدعوى المدنية التبعية بأنها مطالبة من لحقه ضرر من الجريمة وهو المدعي المدني من المتهم أو المسؤول عن الحقوق المدنية أمام القضاء الجزائي بجبر الضرر الذي أصابه من جراء الجريمة².

وموضوع الدعوى المدنية التبعية هو التعويض، كما أشارت إليه المادة 02 من قانون الإجراءات الجزائية والتي تنص على مايلي: "يتعلق الحق في الدعوى المدنية للمطالبة بتعويض الضرر الناجم عن جنائية أو جنحة أو مخالفة..."

وبالتالي يحق لكل شخص لحقه ضرر من الجريمة التي إرتكبها المحافظ العقاري سواء كانت جنائية أو جنحة أو مخالفة أن يقيم الدعوى المدنية أمام القضاء الجنائي أي نفس الجهة المرفوع أمامها الدعوى العمومية وذلك للمطالبة بالتعويض، ويتم هذا وفق الإجراءات المحددة بقانون الإجراءات الجزائية³.

¹ - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 184.

² - عبدالله أوهابيبية، شرح قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، دار هوم، بوزريعة، الجزائر، 2003، ص 143.

³ - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 185.

ثانيا: عناصر الدعوى المدنية التبعية

1. أطراف الدعوى

لاتقوم الدعوى المدنية التبعية بدون وجود أطرافها مدعي مدني ومدعى عليه مدنيا، وأطراف الدعوى هنا الشخص الذي أصابه الضرر من الجريمة وهو المدعي المدني، والشخص المتهم بإحداث الضرر هو المدعى عليه مدنيا أي المحافظ العقاري.

أ) المدعي المدني: يسلتزم القانون لكي تثبت صفة المدعي المدني في الدعوى المدنية التبعية توافر شرطين هما: أن تكون الدعوى قد رفعت من شخص أصابه ضرر من الجريمة، وأن يكون لدى الشخص أهلية التقاضي.

- **صفة المضرور:** لا تثبت صفة المدعي المدني إلا لخص لحقه ضرر من الجريمة وليس بالضرورة أن يكون المضرور من الجريمة هو المجني عليه فيها، ويستوي أن يكون الضرر ماديا أو معنويا، إلا أنه يجب أن يكون الضرر الذي أصاب المدعي المدني قد أصابه شخصا¹.

هذا ما نصت عليه المادة 02 من قانون الإجراءات الجزائية بالقول: "يتعلق الحق في الدعوى المدنية للمطالبة بتعويض الضرر الناجم عن جناية أو جنحة أو مخالفة بكل من أصابهم شخصا ضرر مباشر تسبب عن الجريمة".

ومن خلال نص المادة يتضح أن الضرر يجب أن يكون شخصا ومباشرا.

- **أهلية التقاضي:** لاتثبت أهلية التقاضي إلا للشخص البالغ، أما معدوم الأهلية أو ناقصها فلا يثبت له ذلك، وإنما تثبت لوليه أو وصيه أو القيم عليه، وهذا يعني أن المشرع الجزائري لم يضيف على عديم الأهلية أو ناقصها صفة المدعي المدني، وإنما أضفى عليه فقط صفة المضرور وجعل الإدعاء المدني لممثله القانوني.

ب) المدعى عليه مدنيا: حتى تكتمل صفة المدعى عليه مدنيا على شخص ما يشترط توافر شرطان هما:

- أن يكون متهما بإرتكاب الجريمة المنظورة دعواها العمومية أمام المحكمة الجزائية، ويستوي أن يكون فاعلا أصليا أو شريكا وإذا تعدد المهومون المسؤولون عن الضرر يكونوا متضامنين في إلزامهم بالتعويض.

¹ - عبد الرحمان خلفي، مرجع سابق، ص 230.

-يشترط أن تتوافر في المتهم أهلية التقاضي.

2. موضوع الدعوى

تنص المادة 03 الفقرة الرابعة من قانون الإجراءات الجزائية السابق الذكر على: "تقبل دعوى المسؤولية المدنية عن كافة أوجه الضرر سواء كانت مادية أو جثمانية أو أدبية مادامت ناتجة عن الوقائع موضوع الدعوى الجزائية..."

يتضح من خلال نص المادة هو إصلاح الضرر الناشئ عن الجريمة إما بدفع مقابل مالي للضرر، وإما برد الشيء إلى صاحب الحق فيه، وإما بدفع ما تكبده من مصاريف بسبب رفع الدعوى المدنية للحصول على حقه.

(أ) **التعويض النقدي:** هو المطالبة بقيمة الضرر الناشئ عن الجريمة نقداً، ويستوي أن يكون الضرر مادياً أو أدبياً، ويدخل تقدير التعويض ضمن السلطة التقديرية للقاضي بشرط ألا يتجاوز حدود ماطلبه المدعي المدني، ماعدا تلك التعويضات المقررة بموجب قانون.

(ب) **التعويض العيني:** هو عبارة عن إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل وقوع الجريمة، والتعويض العيني لا يكون إلا إذا كان الشيء المفقود بالجريمة لا زال قائماً بذاته. كما أنه يمكن للمدعي المدني أن يطلب التعويض العيني والتعويض النقدي في نفس الوقت، وللمحكمة الجزائية أن تحكم له بذلك¹.

ثالثاً: إنقضاء الدعوى المدنية التبعية

تنتضي الدعوى المدنية التبعية بثلاث طرق هي التنازل والتقدم وصدور حكم بات.

1. التنازل: ويأتي التنازل في شقين

(أ) **-التنازل الصريح:** ويكون بتنازل المضرور عن دعواه في أي مرحلة من مراحل الدعوى قبل صدور حكم بات حائز لقوة الشيء المقضي به، وذلك بالتعبير صراحة عن إرادته في التخلي عن جميع إجراءات الخصومة، وهنا يلزم بدفع المصاريف القضائية السابقة عن هذا التنازل ولا يكون للتنازل عن الدعوى المدنية أي تأثير على الدعوى العمومية.

(ب) **-التنازل الضمني:** ويكون في صورتين، إما بتخلف المدعي المدني ومحاميه عن حضور الجلسة رغم التكليف بالحضور، وإما عندما يحضر المدعي الجلسة ولا يقدم طلباته.

¹ - عبد الرحمان خلفي، مرجع سابق، ص ص 233-234.

2. التقادم: إن من شروط قبول الدعوى المدنية أمام القضاء الجنائي هو أن تكون الدعوى المدنية قائمة، وبالتالي فإن إنقضاء أجل تقادم الدعوى العمومية لايجوز رفع الدعوى المدنية أمام المحكمة الجنائية، ولكن إستثناء على ذلك حسب نص المادة 08 مكرر من قانون الإجراءات الجزائية، فإن الدعوى المدنية المطالبة بالتعويض عن جريمة الرشوة وإختلاس الأملاك العمومية لا تتقادم، والتي تعد من أبرز الجرائم التي قد يتابع بها المحافظ العقاري.

3. صدور حكم بات: ونعني به هو ذلك الحكم الذي إستنفذ كافة طرق الطعن العادية من معارضة وإستئناف وطرق طعن غير عادية وتتمثل في الطعن بالنقض.

المبحث الثالث:

المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري

تتعد وتقوم المسؤولية الإدارية في نطاق النظام القانوني الإداري، وتتعلق بمسؤولية الدولة والإدارة العامة (المحافظة العقارية كإدارة) عن الأعمال الإدارية الضارة التي تصدر من أحد موظفيها "المحافظ العقاري". والمسؤولية الإدارية تظهر أساسا عندما نكون أمام خطأ مرفقي أو مصلحي¹.

كما تملك الدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم، أي الأعمال الإدارية الضارة غير المشروعة الصادرة من المحافظ².
ولإيضاح ذلك أكثر سنتناول في هذا المبحث الأساس القانوني للمسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري في المطلب الأول، ونبين الآثار المترتبة عن قيام هذه المسؤولية في المطلب الثاني.

المطلب الأول:

الأساس القانوني للمسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري

إن الأساس القانوني للمسؤولية الإدارية التي يخضع لها المحافظ العقاري هي المادة 23 من الأمر 74/75 السابق الذكر، والتي تنص على مايلي: " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته مهامه..."
والمادة 24 من نفس الأمر، والتي تنص على مايلي: " تكون قرارات المحافظ قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا".

¹ - وهيبة موساوي، فطيمة تيغلت، مرجع سابق، ص 07.

² - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 162.

وعليه مناط مسؤولية المحافظ العقاري الإدارية هي الأخطاء المضرّة بالغير، والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه¹، وفي هذه الحالة تتعدّد المسؤولية على أساس الأخطاء المرفقية وأيضاً القرارات غير المشروعة وكيفية الطعن فيها والتي سنتطرق إليها في الفرع الأول، وكذلك الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري نتيجة أعماله الإدارية والتي سنتناول أنواعها في الفرع الثاني.

الفرع الأول:

القرارات غير المشروعة

والمحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه في مجال الشهر العقاري، من أهم القرارات التي قد يصدرها قراري رفض الإيداع ورفض إجراء الشهر العقاري، وقد تتسم هذه القرارات بعدم الشرعية فتلحق الضرر بحقوق الأفراد فتتسبب مسؤولية اتجاه المتضررين، وفي كلتا الحالتين منح لهم المشرع حق الطعن فيها.

أولاً: قراري رفض الإيداع وإجراء الشهر العقاري

تعتبر عدم شرعية قراري رفض الإيداع وإجراء الشهر العقاري من بين الأخطاء التي تؤدي إلى قيام مسؤولية المحافظ العقاري الإدارية.

1. عدم مشروعية قرار رفض الإيداع: إذا كان المشرع الجزائري قد منح للمحافظ العقاري الحق في رفض الإيداع متى توافرت إحدى الأسباب الواردة على سبيل الحصر التي سبق وتطرقتنا إليها في بحثنا هذا بالتفصيل في المبحث الثالث مهام وسلطات المحافظ العقاري، المطلب الثاني، الفرع الثاني من الفصل الأول والمنصوص عليها في نص المادة 100 من المرسوم التنفيذي 63/76 السابق الذكر،

وعليه فإن كل قبول للإيداع يصدر من المحافظ العقاري على الرغم من عدم قانونية الوثائق والمستندات المطلوب شهرها، واكتشافه عيوباً أو نقائص في هذه الوثائق عند فحصه لها، وكذلك عدم التقيد بالحالات المنصوص عليها في المادة 100 السابقة الذكر، يعتبر قبول إيداع غير مشروع، وبالتالي ترتب مسؤوليته الإدارية.

وعلى هذا الأساس فإن عدم مشروعية قرار رفض الإيداع يثور في حالة عدم قيام المحافظ العقاري بفحص مجمل الوثائق المودعة من أجل الشهر، وعلى الرغم من وجود نقص

¹ - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 162.

كبير في الوثائق المرفقة أو نقص واضح في البيانات يسهل إكتشافه إتخذ قرار قبول الإيداع، ومثال على ذلك في حالة قيام الموثق بإعتباره أحد الأشخاص المؤهلين لتحضير العقود الرسمية بإيداع الملف المراد شهره لدى المحافظ العقارية وكان فيه نقص وعلى الرغم من ذلك قام المحافظ بقبول الإيداع فيترتب عن ذلك قيام المسؤولية الإدارية.

2. عدم مشروعية قرار رفض إجراء الشهر العقاري:

على عكس قرار رفض الإيداع الذي يستوجب فحصا سريعا للوثيقة المودعة، فإن رفض الإجراء يتطلب مراقبة دقيقة وفحص معمق للوثيقة التي تم قبول إيداعها مع ضرورة مقارنتها بالبيانات المقيدة على مجموعة البطاقات العقارية، فإذا تبين من خلال ذلك وجود خلل أو نقص في الوثيقة المقبولة يمكن للمحافظ العقاري إصدار قرار يقضي برفض الإجراء يبلغه إلى الموقع على التصديق وفقا للإجراءات والكيفيات القانونية، كما حصر المشرع الجزائري أسباب رفض الإجراء في نص المادة 101 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السابق الذكر، كل هذا سبق وتعرضنا إليه في موضوعنا هذا بالتفصيل في الفصل الأول (أنظر الصفحة 33-34).

وبالتالي فمن الطبيعي أنه في حالة كون القرار الصادر من المحافظ العقاري كان بسبب أحد الحالات المنصوص عليها في المادة 101 السالفة الذكر، كان قراره مشروعاً. ولكن ما يجعل القرار غير مشروع هو في حالة ما إذا من المفروض رفض الإيداع أصلاً وعلى الرغم من ذلك قبل إجراء الشهر، ومثال على ذلك إذا قام المحافظ العقاري بإصدار قبول الشهر دون أن يتقيد بماورد في المادة 101 السالفة الذكر، حيث قبل إجراء الشهر في حين كان من المفروض رفضه كان قراره معيب وغير مشروع، هذا من دواعي قيام مسؤوليته الإدارية.

وما يعاب على المشرع الجزائري أنه لم يحدد صراحة الحالات التي تقوم فيها مسؤولية المحافظ العقاري وإنما يمكن إستخلاصها بالمفهوم المعاكس بما ورد في المادتين 100 و 101 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السالف الذكر.

ثانيا: الطعن في قرارات المحافظ العقاري

خوفا من تعسف المحافظ العقاري في إستعمال سلطاته في رفض الإيداع ورفض إجراء الشهر العقاري بالنسبة للعقود والوثائق الخاضعة للشهر والتي لم تراعى فيها الشروط القانونية السابق ذكرها.

منح المشرع الجزائري للمتضرر حق الطعن في قرارات المحافظ العقاري، وهذا حسب ما هو منصوص عليه في المادة 24 من الأمر رقم 74/75 المعدل والمتمم السابق الذكر، والتي تنص على مايلي: " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا".

ويكون الطعن خلال مدة شهرين تسري من تاريخ تبليغ قرار الرفض وفقا لنص المادة 110 في فقرتها الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السابق الذكر، والتي تنص على مايلي: "... وأن تاريخ الإشعار بالإستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الإعتراف المشار إليه أعلاه يحدد نقطة إنطلاق أجل الشهرين الذي يمكن أن يقدم خلاله الطعن المنصوص عليه في المادة 24 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري".

أما الجهات القضائية المختصة وهي المحاكم الإدارية وذلك بإعتبار أن قرارات المحافظ العقاري برفض الإيداع أو رفض الإجراء تعد قرارات إدارية¹، حيث تنص المادة 801 في فقرتها الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: " تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

1- دعاوى إلغاء القرارات والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية
- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية
- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية².

¹ - جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص ص 211-212.

² - المادة 801 من القانون رقم 09/08، مرجع سابق.

ويتجسد الطعن عمليا بواسطة عريضة موقعة من طرف المدعي، هذا بعد أن يتم شهرها بالمحافظ العقارية المختصة، لحفظ حقه في حالة صدور الحكم لصالحه، وبعد ذلك تودع أمام قلم كتاب الضبط للجهة القضائية المختصة.

وترفع الدعوى ضد مدير الحفظ العقاري على المستوى المحلي أمام الغرفة الإدارية على مستوى المجلس القضائي، وضد المدير العام للأموال الوطنية على المستوى المركزي في حالة الإستئناف أمام الغرفة الإدارية على مستوى المحكمة العليا¹.

الفرع الثاني:

الأخطاء الإدارية الصادرة من المحافظ العقاري

لاتقوم مسؤولية المحافظ العقاري إلا إذا ارتكب خطأ بمناسبة تأديته لوظيفته، وترتب عن هذا الخطأ ضررا للغير نتيجة أعماله الإدارية مع ضرورة وجود علاقة سببية بينهما تطبيقا للمبادئ العامة للمسؤولية، والحكمة من تقرير هذه المسؤولية هي إلزام المحافظ العقاري بالتحلي باليقظة والحرص الشديد في مباشرة المهام الموكلة له، نظرا لما يكون للأخطاء الإدارية التي يرتكبها من إنعكاسات سلبية على الثقة بالملكية العقارية، وقد تتخذ هذه الأخطاء الصور التالية:

أولا: الخطأ المرفقي(المصلحي)

يقصد بالخطأ المرفقي " ذلك الخطأ الذي ينسب إلى المرفق حتى ولو كان الذي قام به ماديا أحد الموظفين".

كما يعرف بأنه: " خطأ موضوعي ينسب إلى المرفق مباشرة على إعتبار هذا المرفق قد قام بإرتكاب الخطأ بغض النظر عن مرتكبه"².

ويمكن أن يأخذ الخطأ المصلحي، صورا متعددة كالإهمال، التأخير وعدم التبصر، ومع هذا فإن القضاء الإداري لم يضع قاعدة عامة مطلقة في هذا المجال، وإنما يقدر الخطأ في كل حالة على حدة.

والمشروع حسب نص المادة 23 من الأمر رقم 74/75 السابق الذكر، يشير إلى أن المسؤولية المترتبة على الأخطاء الإدارية التي يقترفها المحافظ العقاري تنقرر في الأصل

¹ - جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 213.

² - نادية حميدة، الطاهر عباس، (المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري في القانون الجزائري)، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 04، العدد07، جامعة مستغانم، 2016، ص ص 58-71.

على الدولة، ولا يحكم بالتعويض الناتج عن الخطأ المرفقي إلا وفقا لمعيار جسامه الخطأ ولا اعتبارات متعددة منها:

- مراعاة ظروف الزمان والمكان التي تؤدي فيها الإدارة أعمالها المادية.
- مراعاة الأعباء المالية للإدارة في مواجهة التزاماتها.
- مراعاة موقف المضرور إزاء الإدارة¹.

ثانيا: الخطأ الجسيم

إن الخطأ الجسيم هو " درجة من درجات الخطأ بإهمال إلى جانب الخطأ اليسير والخطأ التافه، ويتميز هذا الخطأ بخطورة في طبيعته وسوء نية في مرتكبه"².

وبالرجوع إلى نص المادة 23 الفقرة الأخيرة من الأمر رقم 74/75 المعدل والمتمم السابق الذكر، والتي تنص على مايلي: "...وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير."

يتضح من ذلك أن المشرع الجزائري اعتبر خطأ المحافظ العقاري الجسيم أساس دعوى رجوع الدولة عليه، إلا أنه لم يحدد صورته.

لذا سنتطرق إلى إدراج بعض الأخطاء الجسيمة الصادرة من المحافظ العقاري على النحو التالي:

- شهر عقود وسندات غير صحيحة، أي كانت عدم شرعيتها ظاهرة.
- حالة شهر المحافظ العقاري لحق مشوب بعيب، كحالة الهبة الصادرة من الواهب الذي لا تتوفر فيه أهلية التبرع وقت صدور الهبة، أو وجود خطأ في مساحة العقار الموهوب.
- قيام المحافظ العقاري بشهر تصرف محرر بعقد عرفي بعد تاريخ 01 جانفي 1971، أو شهر تصرفات عقارية دون توافر قاعدة الرسمية والشهر المسبق.
- عندما يقوم المحافظ العقاري بشهر التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية، وكانت مديرية أملاك الدولة قد قدمت اعتراضا على هذه التصرفات.

¹ - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 156.

² - نادية حميدة، الطاهر عباس، مرجع سابق، ص 07.

وبطبيعة الحال الخطأ لا يكفي وحده لقيام مسؤولية المحافظ العقاري الإدارية، وإنما لابد من تحقق الضرر حتى ينشأ للمضروور الحق في المطالبة بالتعويض¹.

وبالتالي بمجرد ثبوت خطأ المحافظ العقاري في مجال وظيفته وترتب عنه ضرر للغير تقوم مسؤولية الدولة بتعويض المضروور، ودعوى المسؤولية لا ترفع ضد المحافظ العقاري مباشرة بصفته المكلف بإدارة الشهر العقاري، وإنما يتعين على المضروور رفع دعوى المسؤولية مباشرة ضد الدولة ممثلة في شخص وزير المالية للمطالبة بالتعويض، غير أنه إذا ثبت خطأ المحافظ العقاري الجسيم فللدولة الحق في الرجوع عليه بما دفعته من تعويض².

المطلب الثاني:

الآثار المترتبة عن قيام المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري

بعد تناولنا لموضوع الأساس القانوني للمسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري، وكان ذلك من خلال التطرق إلى المادتين 23 و 24 من الأمر رقم 74/75 المعدل والمتمم السابق الذكر، سنتطرق في هذا المطلب إلى الآثار القانونية المترتبة عن ذلك، وهي المسائلة التأديبية (فرع أول) والتي تقوم من جراء أي تخل عن الواجبات أو المساس بالإنضباط، ودعوى الرجوع (فرع ثاني) التي يمكن للدولة أن ترجع على المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم.

الفرع الأول:

المسائلة التأديبية للمحافظ العقاري

إن أساس المسؤولية التأديبية هو مخالفة الموظف (المحافظ العقاري) لواجبات وظيفته، والتي نجد أساسها في نص المادة 160 من الأمر 03/06 السابق الذكر، والتي تنص على مايلي: "يشكل كل تخلي عن الواجبات المهنية أو مساس بالإنضباط وكل خطأ أو مخالفة من طرف الموظف أثناء أو بمناسبة تأدية مهامه خطأ مهنيا ويعرض مرتكبه لعقوبة تأديبية دون المساس عند الإقتضاء بالمتابعات الجزائية".

حيث يسأل كل موظف تأديبيا عن أخطائه التي يرتكبها أثناء وبسبب تأدية وظيفته، وهذا عندما تتوافر أركان الجريمة التأديبية، تتقرر المسؤولية التأديبية³.

¹ - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 160.

² - زهيرة بن خضرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2006/2007، ص 69.

³ - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 141.

أولاً: أركان الجريمة التأديبية

إن الجريمة التأديبية هي جريمة قائمة بذاتها مستقلة عن الجرائم الجنائية، فلها معالم تميزها وأركان لاتقوم إلا بها وهي كالاتي:

1. **الركن الشرعي:** إن الشرعية التأديبية موجودة رغم عدم حصر الجريمة التأديبية على غرار ماهو معمول به في قانون العقوبات¹، ومن بين النصوص القانونية التي تحدد شرعية الجرائم التأديبية نجد المواد 177 إلى 181 من الأمر رقم 03/06 السابق الذكر، حيث تصنف هذه المواد الأخطاء المهنية كالاتي:

(أ) - **أخطاء من الدرجة الأولى:** وتتحصر في كل إخلال بالانضباط العام والذي من شأنه أن يمس بالسير الحسن للمصالح.

(ب) - **أخطاء من الدرجة الثانية:** وتتمثل في الأعمال التي يقوم من خلالها الموظف بما يأتي: -" المساس سهوا أو إهمالا بأمن المستخدمين و/أو أملاك الإدارة،

- الإخلال بالواجبات القانونية الأساسية غير تلك المنصوص عليها في المادتين 180 و181².

وتجدر الإشارة أنه إذا كان المحافظ العقاري وبصفته موظف عمومي محل عقوبة من الدرجة الأولى والثانية أن يطلب إعادة الإعتبار من السلطة التي لها صلاحيات التعيين، بعد سنة من تاريخ إتخاذ العقوبة³.

(ج) - **أخطاء من الدرجة الثالثة:** وتكون عندما يقوم المحافظ العقاري بصفته موظف عمومي بـ:

- تحويل غير قانوني للوثائق الإدارية،
- إخفاء المعلومات ذات الطابع المهني التي من واجبه تقديمها خلال تأدية مهامه،
- رفض تنفيذ تعليمات السلطة السلمية في إطار تأدية المهام المرتبطة بوظيفته دون مبرر مقبول،

- إفشاء أو محاولة إفشاء الأسرار المهنية،

¹ - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 166.

² - المادة 179 من الأمر رقم 03/06، مرجع سابق.

³ - المادة 176 من الأمر رقم 03/06، مرجع سابق.

- إستعمال تجهيزات أو أملاك الإدارة لأغراض شخصية أو لأغراض خارجة عن المصلحة¹.

(د) - أخطاء من الدرجة الرابعة: وتتمثل هذه الأخطاء المهنية على وجه الخصوص فيما يلي:

- الإستفادة من إمتيازات، من أية طبيعة كانت، يقدمها له شخص طبيعي أو معنوي مقابل تأديته خدمة في إطار ممارسة وظيفته،

- ارتكاب أعمال عنف على أي شخص في مكان العمل،

- التسبب عمدا في أضرار مادية جسيمة بتجهيزات وأملاك المؤسسة أو الإدارة العمومية التي من شأنها الإخلال بالسير الحسن للمصلحة،

- إتلاف وثائق إدارية قصد الإساءة الى السير الحسن للمصلحة،

- تزوير الشهادات أو المؤهلات أو كل وثيقة سمحت له بالتوظيف أو بالترقية،

- الجمع بين الوظيفة التي يشغلها ونشاط مريح آخر، غير تلك المنصوص عليها

في المادتين 43 و 44 من هذا الأمر.

وتجدر الإشارة أنه إذا كان المحافظ العقاري محل عقوبة تأديبية من الدرجة الثالثة والرابعة أن يقدم تظلماً أمام لجنة الطعن المختصة في أجل أقصاه شهر واحد ابتداء من تاريخ تبليغ القرار².

2. الركن المادي: يتمثل في الفعل الإيجابي أو السلبي الذي يتخذه الموظف مخالفاً بذلك

الواجبات الملقاة على عاتقه في نطاق وظيفته المكلف بها، فيشترط في الفعل الذي يرتكبه أن يترتب آثاراً فعلية في المجتمع الوظيفي حتى يعتبر ركن مادي للجريمة التأديبية.

3. الركن المعنوي: يتمثل في صدور الفعل الإيجابي أو السلبي عن إرادة آتمة، فإذا تعمد

الموظف عن ذلك فالركن المعنوي هو القصد، وإذا إنصرفت الإرادة للنشاط دون النتيجة كان

الركن المعنوي هو الخطأ غير العمدية، فالإرادة عنصر لازم في الركن المعنوي للجريمة التأديبية سواء كانت عمدية أو غير عمدية فهي لا تقوم على الخطأ كالجريمة الجنائية³.

¹ - المادة 180 من الأمر رقم 03/06، مرجع سابق.

² - المادة 175 من الأمر رقم 03/06، مرجع سابق.

³ - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 165.

ثانيا: الآثار المترتبة عن المسؤولية التأديبية للمحافظ العقاري

باعتبار المحافظ العقاري موظفا عموميا، فهو يخضع إلى نظام التأديب المنصوص عليه بقانون الوظيفة العمومية، لأن التشريع الجزائري لا يعرف قانونا مستقلا يعالج موضوع تأديب المحافظين العقاريين.

وعليه في حالة ما إذا ارتكب المحافظ العقاري جريمة تأديبية وتوافرت أركانها، تنقرر مسؤوليته التأديبية وترتب آثارها، أي توقيع الجزاءات التأديبية المنصوص عليها في سلم العقوبات، ويتم تحديدها بناء على درجة جسامة الخطأ والظروف التي ارتكب فيها، ومسؤولية المحافظ العقاري المعني والنتائج المترتبة على سير المصلحة، وكذا الأضرار التي لحقت بالمستفيدين¹.

والعقوبات التي يمكن توقيعها على المحافظ العقاري بإعتباره موظف عمومي تصنف حسب جسامة الأخطاء إلى أربعة درجات، حسب مانص عليه الأمر 03/06 وهي كالاتي:

1. الدرجة الأولى:

- التنبيه،
- الإنذار الكتابي،
- التوبيخ.

2. الدرجة الثانية:

- التوقيف عن العمل من يوم واحد (1) الى ثلاثة (3) أيام،
- الشطب من قائمة التأهيل².

3. الدرجة الثالثة:

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

¹ - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص ص 189-190.

² - المادة 163 من الأمر رقم 03/06، مرجع سابق.

4. الدرجة الرابعة:

- التنزيل إلى الرتبة السفلى مباشرة،
- التسريح¹.

الفرع الثاني:

دعوى الرجوع

من بين الآثار المترتبة عن المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري دعوى الرجوع، بحيث يمكننا القول بأنها تلك الوسيلة التي تملكها الدولة في العودة على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض للمتضرر في حالة ارتكاب هذا الأخير خطأ جسيماً².

وعليه سنتطرق في هذا الفرع إلى الأساس القانوني لدعوى الرجوع (أولاً)، وإجراءات دعوى

الرجوع (ثانياً)

أولاً: الأساس القانوني لدعوى الرجوع

إن الأساس القانوني لدعوى الرجوع هو ما جاء في نص المادة 23 من الأمر رقم 74/75 السابق الذكر، في فقرتها الأخيرة بالقول: "...وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير".

ومن خلال الفقرة السابقة تبين لنا بصريح العبارة أنه في حالة ارتكاب المحافظ العقاري لخطأ جسيم كان للدولة الحق في العودة على هذا الأخير، وعليه فإن دعوى الرجوع المباشرة ضد المحافظ العقاري هي شخصية قائمة بذاتها متى قامت الدولة بتعويض المضرور، فلا يمكن الرجوع على المحافظ العقاري إلا بعد دفع التعويض للمضرور بدلاً عن الموظف المخطأ³.

إضافة إلى نص المادة 137 من القانون المدني الجزائري، والتي تنص على مايلي: "للمتبع حق الرجوع على تابعه في حالة ارتكابه خطأ جسيماً".

¹ - المادة 163 من الأمر رقم 03/06، مرجع سابق.

² - معلومات تلقيناها من السيد المحافظ العقاري لبلدية بسكرة.

³ - وهيبية موساوي، فطيمة تيغيلت، مرجع سابق، ص 43.

ثانيا: إجراءات دعوى الرجوع

باعتبار قانون الشهر العقاري لم يتضمن إجراءات وشروط رفع دعوى الرجوع على المحافظ العقاري¹، وبالتالي يتم إتباع القواعد الإجرائية العامة المحددة بكيفية رفع الدعاوى المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري².
وبما أن دعوى الرجوع السابقة الذكر، هي حق من حقوق الدولة ترفعها على الموظف المخطئ لإسترداد المبالغ المالية التي تكون قد دفعتها للمتضررين بدلا عنه (الموظف المخطئ)³، فهي إذا دعوى إدارية بين موظف عام والدولة فإن القضاء المختص هو القضاء الإداري⁴.

ترفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري من طرف مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا، أمام الغرفة الإدارية المحلية على مستوى المجلس القضائي الذي يوجد بدائرة إختصاصه العقار محل النزاع، إلا أنه قبل رفع هذه الدعوى لا بد أن يحصل الطرف المضرور على التعويض من قبل الدولة أولا، حتى يتسنى لهذه الأخيرة الرجوع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض⁵.

¹ - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 193.

² - المواد 12، 13، 14، 15، من القانون رقم 08-09، المؤرخ في: 2008/02/25، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، المؤرخة في: 2008/04/23.

³ - زهيرة بن خضرة، مرجع سابق، ص 79.

⁴ - نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 114.

⁵ - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 193.

ملخص الفصل الثاني

وما يستخلص من خلال هذا الفصل أن القانون الجزائري قد منح للمحافظ العقاري مسؤوليات عديدة بإعتباره المسؤول الأول والقائم على إدارة شؤون ومصالح المحافظة العقارية، وهي: المسؤولية المدنية، المسؤولية الجزائية، والمسؤولية الإدارية، وقد رتب القانون الجزائري مجموعة من الآثار تنجم عن ممارسة هذه المسؤوليات.

أولاً: المسؤولية المدنية تنشأ عندما يرتكب المحافظ العقاري فعل شخصي يسبب ضرراً للأفراد، كعدم المحافظة على العقود والمخططات والتسبب في ضياعها أو تخريبها. و لذلك فإن الجزاء المترتب عن الإخلال بالالتزامات والواجبات القانونية الوظيفية المقررة والمنظمة بواسطة قواعد القانون الإداري والمدني هو التعويض.

ثانياً: المسؤولية الجزائية تنشأ عندما يرتكب المحافظ العقاري جرائم كالتهوير، الرشوة، أو الإختلاس تسبب ضرراً للمجتمع، وبالتالي فهو يتحمل نتائج فعله الإجرامي بصفته مسؤول عن فعله الشخصي، ولذلك فإن الجزاء المترتب عن الفعل المنشئ للمسؤولية الجزائية يكون عقوبة جزائية، والذي يتولى رفع الدعوى العمومية أمام النيابة هو الدولة، وليس للنيابة العامة أن تتنازل أو أن تتسامح مع مرتكب الفعل الجنائي أو أن تتصالح مع مرتكبه. وإستثناء من هذا الأصل للمضرور من فعل يرتب المسؤولية الجزائية الحق بالمطالبة بالتعويض إما برفع دعوى مدنية تبعية أمام القضاء الجنائي، أو برفع دعوى مدنية أمام القضاء المدني، بشرط أن يكون الضرر مترتباً عن الجريمة المنظور فيها.

ثالثاً: أما المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري تقوم على أساس الأخطاء الإدارية المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء تأديته لمهامه، سواء تعلق الأمر برفض الإيداع أو رفض إجراء الإشهار، وطبقاً لنص المادة 23 الفقرة الأولى من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم تلتزم الدولة بالتعويض النقدي عن الأخطاء المرفقية أو الجسيمة الصادرة عن المحافظ العقاري للشخص المتضرر حسب جسامة الضرر، و في حالة الخطأ الجسيم، منح القانون للدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري أمام القضاء الإداري في حالة إرتكابه لخطأ جسيم لأنها قامت بتعويض عن فعل أضر بصالح الفرد حسب نص المادة 23 من الأمر رقم 74/75 المعدل

والمتمم، من أجل إسترداد المبالغ المالية الممنوحة للمضور، ومن أهم الآثار المترتبة عن المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري هي المسائلة التأديبية، والتي يتم تحديدها بناء على درجة جسامة الخطأ، والنتائج المترتبة على سير المصلحة، وكذا الأضرار التي لحقت بالمستفيدين، حسب مانص عليه الأمر 03/06 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية. أما إذا إقترن خطأ المحافظ العقاري بقصد و بنية مسبقة وبلغ حد الجسامة كجريمة الإختلاس أو التزوير فإن هذا الفعل الجنائي يؤدي إلى متابعة و مسائلة جزائية.

الخاتمة

نصل في النهاية إلى الإستنتاج التالي، وهو أن المحافظ العقاري المعين من طرف وزير المالية الخاضع للقانون الأساسي للوظيفة العمومية، بصفته موظف تابع للقطاع العام، أوكل إليه المشرع الجزائري مهام عديدة من أجل شهر العقود والوثائق بالمحافظة العقارية وصلاحيات واسعة لفحص الوثائق المودعة لديه من أجل قبول إيداعها وإجراء الشهر لها أو رفضها، بشكل يجعل البيانات المدونة بالسجل العقاري تعبر تعبيراً صادقاً عن حالة العقارات الراهنة وعن وضعية أصحابها القانونية.

كما نستخلص أيضاً أن القانون الجزائري قد منح للمحافظ العقاري صلاحية التحري في مدى شرعية الوثائق العقارية وبالتالي رفض إيداعها وإجراء الإشهار لها على مستوى المحافظة العقارية إذا تبين إليه أن العقار غير مشروع ومخالف للنظام العام وللآداب العامة (طبقاً لأحكام المادة 105 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 26/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري)، ونرى أن هذه المهمة في حقيقة الأمر لا تمنح إلا لمن يتحلى بصفة القاضي.

وبناء على ما تم ذكره، يتبين لنا أن مهنة المحافظ العقاري معرضة إلى مخاطر قد تؤدي حتى إلى مساءلات أمام الجهات القضائية في حالة إرتكابه لأخطاء تلحق الضرر بمصالح الأفراد والمجتمع معاً، وربما هذا ما يجعل المحافظ العقاري يحرص دائماً على تأدية مهامه بشكل دقيق وبناء على ما ينص عليه القانون.

من أهم النتائج التي توصلنا إليها من خلال دراستنا للمسؤولية الإدارية، المدنية، والجزائية للمحافظ العقاري هي كالتالي:

أولاً: ما يعاب على المشرع الجزائري أنه لم يحدد طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري، فلقد تبين لنا من خلال الدراسة أن أساس قيام مسؤولية المحافظ العقاري يحدد بناءً على الأخطاء المرتكبة وطبيعتها، فهي بذلك مسؤولية إدارية، مدنية، أو جزائية.

ثانياً: وما يعاب أيضاً على المشرع الجزائري أنه لم يضع نصوص قانونية تضبط المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري بوضوح، ولم يضع عقوبات الواجب تسليطها عليه في حالة

الإخلال بمهامه المسندة إليه، وكما ترك غموض كبير يخيم على نوع الخطأ الذي يستوجب قيام مسؤوليته.

ثالثا: تقوم المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري في حالة إرتكابه لأخطاء مرفقية تضر بصالح الغير، دون أن يقوم المشرع الجزائري بتحديدتها تحديدا دقيقا، وبالتالي ترك المجال مفتوح لما يتناسب مع تكييف النصوص القانونية لذلك الأمر.

رابعا: تحل الدولة محل المحافظ العقاري في تحمل المسؤولية الإدارية بدفع التعويض إلى المتضرر نتيجة القرارات والأخطاء المرتكبة من طرف المحافظ العقاري باعتباره موظف عام تابع لها، ولعل هذا ما يبعث نوع من الطمأنينة في عمل المحافظ العقاري.

خامسا: منح المشرع الجزائري للدولة حق رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري إذا كان الخطأ جسيما إلا أنه لم يحصر طبيعة هذه الأخطاء، الأمر الذي قد يصعب معه تكييف طبيعة الخطأ الصادر من المحافظ العقاري.

سادسا: تختلف الآثار الناجمة عن المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري باختلاف نوع المسؤولية، ولذلك فإن الجزاء المترتب على الفعل المنشئ للمسؤولية المدنية هو التعويض، بينما الجزاء المترتب على الفعل المنشئ للمسؤولية الجزائية يكون برفع الدعوى العمومية والدعوى المدنية التبعية أمام القضاء حتى يفصل في الدعوى، أما فيما يتعلق بالمسائلة التأديبية فإن المشرع لم يضع قانونا خاصا يوضح من خلاله نوع العقوبة التأديبية التي يمكن أن تطبق على المحافظ العقاري في حالة إخلاله بالمهام المنوطة به، إنما إكتفى بالنصوص الواردة في القانون الأساسي للوظيفة العمومية باعتباره موظف عام.

وعلى ضوء النتائج المتوصل إليها، نقدم التوصيات التالية:

أولا: ضرورة وضع قانون أساسي خاص بالمحافظين العقاريين، يشمل كل ما يتعلق بمهنة المحافظ العقاري من مهام وسلطات وما له من حقوق وما عليه من واجبات ومسؤوليات لتنظيم مهنته بشكل محكم.

ثانيا: ضرورة وضع نصوص قانونية أكثر دقة توضح طبيعة الأخطاء التي من شأنها أن تنشئ المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري سواء في مواجهة الغير أو في مواجهة الدولة في حالة الرجوع عليه.

ثالثا: إجراء تعديل على أحكام مسؤولية المحافظ العقاري مع تبيان جميع الأخطاء التي من الممكن إعتبارها جسيمة، والتي بموجبها يمكن للدولة حلول محل المتضرر وإسترداد المبالغ المدفوعة له من قبلها، فضلا عن ذلك، كان من المستحسن تأطير هذه المسؤولية بأحكام خاصة فيما يتعلق بتقدير التعويض وإجراءات ممارسة دعوى الرجوع.

رابعا: ضرورة تعديل المادتين 13 و 14 من المرسوم رقم 63/76 بخصوص أنواع الترقيم المؤقت، لأن المشرع الجزائري في المادة 89 من القانون رقم 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 يتضمن قانون المالية لسنة 2018 استحدثت المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74/75 والتي نصت على نوع جديد وهو ترقيم مؤقت لمدة 15 سنة.

خامسا: ضرورة إنشاء في كل بلدية محافظة عقارية حتى تخفف العبء على المحافظين العقاريين.

سادسا: ضرورة تعديل أحكام الأمر رقم 74/75 والمرسومين 62/76 و 63/76 من خلال إقحام وإدراج مختلف الأحكام الجديدة التي جاءت بها مختلف النصوص المرتبطة بقانون المالية، وكذا الأحكام التي وضعتها المديرية العامة للأموال الوطنية من خلال مختلف التعليمات والمذكرات المنظمة للسجل العقاري، وهذا تسهيلا للباحثين من أجل الوصول إلى المادة القانونية، وبالتالي إثراء مختلف المواضيع المتعلقة بالعقار.

وأخيرا نقترح بتوصية المحافظين العقاريين بتكثيف اللقاءات عن طريق إقامة وعقد ملتقيات دورية تناقش وتعالج كل ما يلم بموضوع مسؤولية المحافظ العقاري أتجاه وظيفته ووضع الحلول المناسبة.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالية
المديرية العامة للأشغال الوطنية
مديرية السجل العقاري لولاية:
المحافظة المقررة لـ:

شهادة ترقيم عقاري مؤقتة (1)

- بمقتضى الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ، المتضمن (عداد مسج الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .
- بمقتضى الأمر رقم 105-79 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المعدل و المتمم، المتضمن قانون التسجيل ، لا سيما المادة 2-353 منه .
- وبمقتضى القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، المعدل والمتمم المتضمن التوجيه العقاري .
- وبمقتضى المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 ، المعدل و المتمم المتضمن (عداد مسج الأراضي العام
- وبمقتضى المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 ، المعدل و المتمم ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، لا سيما المادتين 13 و 14 منه .
- وبناءا على معضد استلام وثائق مسج الأراضي لبلدية قسم رقم المؤرخ في
- وبناءا على الطلب المقدم من طرف المصلحة / بتاريخ
- إن مجموعة الملكية رقم ، القسم ، لبلدية (الحصة رقم / سعة المسج م²
- مرتببة ترقيما مؤقتا لمدة سنتين ابتداء من تاريخ وهو تاريخ طلب الترقيم وفقا للمادة 34 من قانون المالية
- 2019 المعدلة لاحكام المادة 11 من الامر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسج الاراضي
- العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم حجم ترقيمه

باسم السيد(ة): المولود(ة) خ..... بن (ة) مهنة: / الجنسية: جزائرية ، الساكن :

محررة في
إمضاء المحافظ

(1) لا تعد هذه الشهادة بمثابة عقد ملكية

(2) الطلب الصادرة غير نهائية

ان المعلومات المتوفرة تبين عدم الصفاة مطابقة لما هو مبين ضمن البطاقة العقارية ، عند تاريخ إعدادها وتسليمها للمعني

الملحق رقم 01 المتمثل في شهادة الترقيم المؤقت

CONSERVATION FONCIÈRE

de

المحافظة العقارية

ب : لسكرة

دفتر عقاري
LIVRET FONCIER

N° : 24 رقم :

بلدية : لسكرة
المنطقة :
الحي : لسيدة غزال
المكان المذكور :
الشارع و الرقم :
قسم : 34
مجموعة ملكية رقم : 47
سعة المسح : 84 م
رقم القطعة :
Eventuellement : احتماليا

-01-

الملحق رقم 06 المتمثل في الصفحة الأولى من دفتر العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

المحافظة العقارية

رقم : /م.ع.ب/2018

ثمي :

- محضر صلح -

في سنة

نحن أمانا السيد / المحافظ العقاري بسكرة بمقتضى الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري..

- و بناء على المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل و المتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري. و بناء على محضر إيداع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية بتاريخ 04/05/2016 الذي يعتبر تاريخ ترقيم العقارات المسووحة في السجل العقاري وفقا للمادة 11 من المرسوم 63/76 .

و بناء على معارضة السيد// بن المولود - ذو جنسية جزائرية حامل لبطاقة التعريف الوطنية او رخصة سياقة الصادرة عن دائرة ، الساكن :شارع 27 حي المسجلة في السجل المعارضات تحت رقم بتاريخ على مجموعة الملكية رقم بالقسم بلدية.

و المسجلة حسب وثائق المسح الأراضي لفائدة السيد / - ذو جنسية جزائرية ، حاملة لبطاقة التعريف الوطنية او رخصة سياقة رقم بتاريخ صادرة عن دائرة ، الساكن :

- و بناء على إستدعاء المعنيين بالأمر بتاريخ لإجراء الصلح وفقا للمادة 15 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه استقبلنا بمقر المحافظة العقارية كل من السيدين المذكورين أعلاه بتاريخ 30/04/2018 فانهت جلسة الصلح بالتوافق حيث صرح السيدة / أنها تملك عقار تعود ملكيته الي السيد /

و قبل اقبال هذا المحضر تلا المحافظ العقاري الممضي أسفله على مسامع الطرفين نصوص للمواد 01/12/13/14/15/16 من المرسوم 63/76 أكد لهم أن إتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر لها قوة الإلتزام الخاص .

و بذلك أقفل هذا المحضر الذي أمضاه المعنيين أمامنا بعد ما تلوته عليهم و ذلك في اليوم و الشهر و السنة المبينة أعلاه

المحافظ العقاري

المعارض عليهم

المعارض

الملحق رقم 07 المتمثل في نسخة من محضر الصلح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

المحافظة العقارية

رقم : /م.ع.ب/2018

- محضر عدم الصلح -

في سنة : و في يوم : من شهر :
- بمقتضى الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري...
- و بناء على المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل و المتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري .
و بناء على محضر إيداع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية و بتاريخ : الذي يعتبر تاريخ
ترقيم

العقارات الممسوحة في السجل العقاري وفقا للمادة 11 من المرسوم 63/76 .
- و بناء على المعارضة للسيد / بن : المزداد في ذو جنسية جزائرية
حامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم : الصادرة بتاريخ عن دائرة
مهنته الساكن
و المسجل بسجل المعارضات تحت رقم : على جزء الملكية رقم من القسم بلدية
و المسجل بوثائق مسح الأراضي باسم السيد
- و بناء على إستدعاء المعنيين بالأمر لإجراء المصالحة وفقا للمادة 15 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه إستقبلنا بمقر
.....

..... كل من السادة السابق ذكهم أعلاه .
إستقبلنا بمقر المحافظة العقارية الكائن مقرها قرب الأورقة حي مسكن
و بعد محاولات الصلح لم يتوصل الطرفين الى اية مصالحة و عليه ينبغي على الطرف المعارض السيد المذكور أعلاه
رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة فيب مهلة ستة (06) أشهر من تاريخ تبليغ هذا المحضر الى الأطراف تحت طائلة
رفض الدعوة كما يجب ان تشهر الدعاوى في المحافظة العقارية في نفس مهلة الستة أشهر وفقا لأحكام المادة 85 من المرسوم
63/76 المذكور أعلاه

المحافظ العقاري

المعارض عليه

المعارض

الملحق رقم 08 المتمثل في نسخة من محضر عدم الصلح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET PPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL
DIRECTION DE LA CONSERVATION
FONCIERE DE LA WILAYA DE: BISKRA
CONSERVATION FONCIERE DE: BISKRA

وزارة المالية
المديرية العامة
للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري
لولاية بسكرة
المحافظة العقارية ببسكرة
رقم: م ع ب/ 2020

بسكرة في :

إلى السيد / الأستاذ :

موتق ب

الموضوع: إشهار عقاري - رفض إيداع .

لقد أودعتم لدى مصالح إيداع عقد بيع لفائدة السيدة /
قصد الإشهار يؤسفني أن أعيدته إليكم دون إيداع و ذلك للأسباب التالية :
* -

تقتطع تلقائيا من رسم الإشهار العقاري مبلغ 1000 دج وفقا للمادة 10 من قانون
المالية لسنة 2004 .

إنكم ملزمون في حالة إعادة العقد للإشهار بدفع مبلغ 1000 دج إضافية وفقا لما
تضمنه قانون المالية لسنة 2004 لا سيما المادة 10 منه المتضمنة تعديل المادة 353-11 من
قانون التسجيل .

الملحق رقم 09 المتمثل في نسخة من رفض الإيداع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL
DIRECTION DE LA CONSERVATION
FONCIERE DE LA WILAYA DE: BISKRA
CONSERVATION FONCIERE DE: BISKRA
بسكرة في :

وزارة المالية
المديرية العامة
للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري
لولاية بسكرة
المحافظة العقارية ببسكرة
رقم: م ع ب / 2020

إلى السيد/ الأستاذ :

موثق بـ

الموضوع : إشهار عقاري - رفض إجراء .

لقد أودع بالمحافظة العقارية بسكرة عقد لفائدة السيد/ قصد الإشهار
تحت المراجع التالية: إيداع حجم رقم بتاريخ، يؤسفني أن أبلغكم بعدم إتمام إجراءات
الشهر العقاري و ذلك للسبب التالي :

..... *

إنكم ملزمون في حالة إعادة العقد للإشهار بدفع مبلغ 1000 دج إضافة وفقا لما ضمنه قانون المالية
لسنة 2004 لا سيما المادة 10 منه المتضمنة تعديل المادة 353 - 11 من قانون التسجيل .
إن عدم تدارككم للخطأ في أجل أقصاه 15 يوما من تاريخ إبلاغكم لهذا الرفض يرفض الإجراء
نهائيا وفقا لمقتضيات المادة 107 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

الملحق رقم 10 المتمثل في نسخة من رفض الإجراء

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المصادر و المراجع:

أولاً: المصادر

(أ) القوانين:

1- القانون رقم 01/06 المؤرخ في 20/02/2006، يتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته
الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 14، المؤرخة
في: 08/03/2006.

2- القانون رقم 08-09، المؤرخ في: 25/02/2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية
والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، المؤرخة
في: 23/04/2008.

(ب) الأوامر:

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

2- الأمر رقم 58-75 المؤرخ في: 26/09/1975، والمتضمن القانون المدني، الجريدة
الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 78، المؤرخة في: 30/09/1975،
المعدل والمتمم.

3- الأمر رقم 156/66، المؤرخ في: 08/06/1966، المتضمن قانون العقوبات، الجريدة
الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 49، المؤرخة في: 11/06/1966،
المعدل والمتمم.

4- الأمر رقم 155/66 المؤرخ في 08/06/1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية،
الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 32، المؤرخة
في: 15/06/1966، المعدل والمتمم.

5- الأمر رقم 03/06، المؤرخ في: 15/07/2006، المتضمن القانون الأساسي العام
للوظيفية العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 46،
المؤرخة في: 16/07/2006.

ج) المراسيم التنفيذية:

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 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 للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، المعدل والمتمم.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في: 25/03/1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 30، المؤرخة في: 13/04/1976، المعدل والمتمم.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 30، المؤرخة في: 13/04/1976، المعدل والمتمم.

د) التعليمات:

- التعليمات رقم 16، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، صادرة عن وزارة المالية-المديرية العامة للأملاك الوطنية والعقارية إلى مدراء أملاك الدولة لكل الولايات، 1998.

ثانيا: المراجع:

أ) الكتب:

- 1- أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري العام، الطبعة العاشرة، دار هومه، الجزائر 2011.
- 2- أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري الخاص، الطبعة العاشرة، دار هومه، الجزائر 2010.
- 3- الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2013.
- 4- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 5- كمال رحماوي، تأديب الموظف العام في القانون الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2004.
- 6- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، 2012.

- 7- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، 2007.
- 8- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.
- 9- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2018.
- 10- محمد رضا عيفة، جريمة إختلاس المال العام، طبعة أولى، بيت الحكمة، الجزائر، 2015.
- 11- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى عين مليلة الجزائر، 2009.
- 12- سعيد مقدم، الوظيفة العمومية بين التطور والتحول من منظور تسيير الموارد البشرية وأخلاقيات المهنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010.
- 13- سمير ذنون، الخطأ الشخصي والخطأ المرفقي في القانونيين المدني والإداري، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2009.
- 14- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومه، الجزائر، 2004.
- 15- عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائري، القسم العام، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.
- 16- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، منشأة المعارف بالأسكندرية، 2004.
- 17- عبدالقادر عدو، مبادئ قانون العقوبات الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2010.
- 18- عبدالرحمان خلفي، الإجراءات الجزائية في التشريع الجزائري المقارن، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2016.
- 19- عبدالله أوهاببية، شرح قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، دار هومه، بوزريعة، الجزائر، 2003.
- 20- عمار بوضياف، الوظيفة العامة في التشريع الجزائري، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2019.
- 21- فتوح عبدالله الشاذلي، شرح قانون العقوبات الخاص، الكتاب الأول، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2001.

- 21- خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البلدة، 2001.
- (ب) المجلات:
- 1- حنان براهيم، (قراءة في أحكام المادة 25 من قانون 01/06 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته)، مجلة الإجتهد القضائي، العدد 5، جامعة بسكرة، 2009.
- 2- حسين بطيمي، (الإجتهد القضائي في مجال التوثيق)، مجلة الموثق، العدد 02، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، 2013.
- 3- كريم صياد، (فعاليات ترقيم العقارات الممسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري)، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 30، عدد 3، جامعة تيزي وزو، 2019.
- 4- محمد بوركي، (التوثيق والإشهار العقاري)، مجلة الموثق، العدد 6، الغرفة الجهوية لناحية الشرق، قسنطينة، 1999.
- 5- محمد الأمين مستاري، عبد القادر ضامن، (الشهر العقاري كآلية قانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري)، مجلة مفاهيم للدراسات الفلسفية والإنسانية المعمقة، العدد 03، جامعة الجلفة، 2018.
- 6- نادية حميدة، الطاهر عباسة، (المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري في القانون الجزائري)، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 04، العدد 07، جامعة مستغانم، 2016.
- 7- علاوة بن تشاركر، (مهمة الموثق والمحافظ العقاري واحدة في حماية حق الملكية العقارية)، مجلة الموثق، العدد 05، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، 1998.
- 8- عبد العظيم سلطاني، (الدور الرقابي للمحافظ العقاري على عملية الشهر)، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، المجلد 10، العدد 01، جامعة باتنة، 2017.
- 9- عادل مستاري، موسى قروف، (جريمة الرشوة السلبية في ظل قانون 06-01 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته)، مجلة الإجتهد القضائي، العدد 5، جامعة بسكرة.
- 10- قدور المزوار، (سلطات المحافظ العقاري في مراقبة إجراءات الشهر العقاري)، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، المجلد الرابع، العدد 2، جامعة سيدي بلعباس، 2018.
- 11- خديجة غرداين، (جريمة الإختلاس في القانون الجزائري)، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 09، العدد 03، جامعة تلمسان، 2018.

ج) الرسائل الجامعية:

- أطروحات دكتوراه:

- إنجي هند زهدور، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، 2016/2015.

- مذكرات ماجستير:

1- بلقاسم بواشري، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014/2013.

2- زهرة بن عمر، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، قسم القانون العام، جامعة عنابة، 2011/2010.

3- ريم مراحي، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، المركز الجامعي تبسة، 2009/2008.

- مذكرات ماستر:

1- الصادق بالقط، خميستي السموحي، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الوادي، 2017/2016.

2- أمينة موري، بدائل الدعوى العمومية في ظل قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2019/2018.

3- وهيبة موساوي، فطيمة تيغيلت، مسؤولية المحافظ العقاري، مذكرة ماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، 2013/2012.

4- محمد لغليسي طلحة، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة بسكرة، 2014/2013.

5- محمد معروف، المسؤولية الجزائية للموثق، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة مستغانم، 2019/2018.

6- نورة بن عمر، جريمة الرشوة وآليات مكافحتها في ظل قانون الوقاية من الفساد ومكافحته، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، القسم العام، جامعة البويرة، 2015/2014.

- 7- عبد الله بوساحة، جريمة إختلاس الأموال العمومية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أم البواقي، 2016/2015.
- 8- شرف الدين دبابي، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة بسكرة، 2015/2014.
- 9- خولة رحمون، المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، 2015/2014.

(د) المحاضرات:

- 1- محمد موتقي، محاضرات في المسؤولية المدنية، مسلك القانون، السداسي الثالث، الفوج 02، كلية الحقوق، جامعة سيدي محمد بن عبدالله، فاس، المغرب، 2019/2018.

(هـ) المداخلات في الملتقيات الوطنية:

- 1- موسى عليان، مداخلة بعنوان (مهنة المحافظ العقاري)، الملتقى الوطني الرابع، الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، 27-28 أبريل، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2011.

الفهرس

فهرس الموضوعات:

- أ..... مقدمة
- 6..... الفصل الأول: المركز القانوني للمحافظ العقاري
- 7..... المبحث الأول: ماهية منصب المحافظ العقاري
- 7..... المطلب الأول: مفهوم منصب المحافظ العقاري
- 8..... الفرع الأول: تعريف منصب المحافظ العقاري
- 9..... الفرع الثاني: المحافظ العقاري موظف خاضع للقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية
- المطلب الثاني: إجراءات تعيين وإنهاء مهام المحافظ العقاري في ظل الأمر 03/06 المؤرخ في 15/07/2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية
- 10..... والقوانين الخاصة
- 10..... الفرع الأول: شروط تعيين المحافظ العقاري
- 10..... أولاً: الشروط العامة للتوظيف
- 12..... ثانياً: الشروط الخاصة لتولي منصب محافظ عقاري
- 13..... الفرع الثاني: حالات إنهاء مهام المحافظ العقاري
- المبحث الثاني: واجبات وحقوق المحافظ العقاري في ظل الأمر 03/06 المؤرخ في 15/07/2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية
- 14..... المطلب الأول: واجبات المحافظ العقاري
- 14..... الفرع الأول: واجبات المحافظ العقاري اتجاه وظيفته
- 17..... الفرع الثاني: واجبات المحافظ العقاري خارج نطاق وظيفته
- 18..... المطلب الثاني: حقوق المحافظ العقاري
- 18..... الفرع الأول: حقوق المحافظ العقاري أثناء الخدمة
- 21..... الفرع الثاني: حقوق المحافظ العقاري بعد التقاعد
- المبحث الثالث: مهام وسلطات المحافظ العقاري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري
- 22..... المطلب الأول: مهام المحافظ العقاري
- 23..... الفرع الأول: مهام المحافظ العقاري في تأسيس السجل العقاري

- أولاً: إيداع وثائق المسح وترقيم العقارات الممسوحة..... 23
- ثانياً: مسك وإعداد البطاقات العقارية..... 27
- ثالثاً: تسليم الدفتر العقاري..... 30
- الفرع الثاني: مهمة المحافظ العقاري في فحص العقود والوثائق الخاضعة للشهر..... 31
- أولاً: فحص توفر قاعدة الرسمية..... 31
- ثانياً: فحص توفر قاعدة الشهر المسبق..... 32
- المطلب الثاني: سلطات المحافظ العقاري..... 33
- الفرع الأول: سلطة المحافظ العقاري في مصالح الأطراف المتنازعة..... 35
- أولاً: محضر الصلح..... 34
- ثانياً: محضر عدم الصلح..... 35
- الفرع الثاني: سلطة المحافظ العقاري في رفض الإيداع وتنفيذ إجراء الشهر..... 36
- أولاً: رفض الإيداع..... 36
- ثانياً: رفض الإجراء..... 38
- ملخص الفصل الأول..... 40
- الفصل الثاني: مسؤولية المحافظ العقاري..... 43
- المبحث الأول: المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري..... 44
- المطلب الأول: أساس قيام المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري..... 44
- الفرع الأول: الطبيعة القانونية للمسؤولية المدنية للمحافظ العقاري..... 44
- أولاً: مسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشخصي..... 46
- ثانياً: مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه..... 46
- الفرع الثاني: أركان المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري..... 47
- أولاً: ركن الخطأ..... 47
- ثانياً: ركن الضرر والعلاقة السببية..... 48
- المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري..... 49
- الفرع الأول: أساس التزام الدولة بالتعويض..... 50
- الفرع الثاني: كيفية تقدير التعويض في قانون الشهر العقاري..... 50

51.....	المبحث الثاني: المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري
51.....	المطلب الأول: الأساس القانوني لقيام المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري
52.....	الفرع الأول: الأركان العامة للجريمة
52.....	أولاً: الركن الشرعي
53.....	ثانياً: الركن المادي
53.....	ثالثاً: الركن المعنوي
53.....	الفرع الثاني: الأركان الخاصة للجريمة
54.....	أولاً: جريمة التزوير
56.....	ثانياً: جريمة الرشوة
60.....	ثالثاً: جريمة الإختلاس
64.....	المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن المسؤولية الجزائية
64.....	الفرع الأول: الدعوى العمومية
64.....	أولاً: تعريف الدعوى العمومية
65.....	ثانياً: مراحل الدعوى العمومية
66.....	ثالثاً: انقضاء الدعوى العمومية
66.....	الفرع الثاني: الدعوى المدنية التبعية
67.....	أولاً: تعريف الدعوى المدنية التبعية
68.....	ثانياً: عناصر الدعوى المدنية التبعية
69.....	ثالثاً: انقضاء الدعوى المدنية التبعية
70.....	المبحث الثالث: المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري
70.....	المطلب الأول: الأساس القانوني لقيام المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري
71.....	الفرع الأول: القرارات غير المشروعة
71.....	أولاً: قراري رفض الإيداع وإجراء الشهر العقاري غير المشروعة
73.....	ثانياً: الطعن في قرارات المحافظ العقاري
74.....	الفرع الثاني: الأخطاء الإدارية الصادرة من المحافظ العقاري
74.....	أولاً: الخطأ المرفقي

75.....	ثانيا: الخطأ الجسيم.....
76.....	المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن قيام المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري.....
76.....	الفرع الأول: المسائلة التأديبية للمحافظ العقاري.....
77.....	أولا: أركان الجريمة التأديبية.....
79.....	ثانيا: الآثار المترتبة عن المسؤولية التأديبية للمحافظ العقاري.....
80.....	الفرع الثاني: دعوى الرجوع.....
80.....	أولا: الأساس القانوني لدعوى الرجوع.....
81.....	ثانيا: إجراءات دعوى رجوع الدولة على المحافظ العقاري.....
82.....	ملخص الفصل الثاني.....
85.....	الخاتمة.....
89.....	الملاحق.....
101.....	قائمة المصادر والمراجع.....
108.....	الفهرس.....

ملخص

أوكل المشرع الجزائري إدارة هيئة إدارية مكلفة بالإشهار العقاري يطلق عليها إسم المحافظة العقارية لموظف معين من طرف وزير المالية وتابع لنظام الوظيفة العمومية، يدعى المحافظ العقاري، وهو مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية. وطبقا للأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري والمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1975 المتضمن تأسيس السجل العقاري، يتولى المحافظ العقاري إستلام وثائق المسح، إعداد ومسك البطاقات العقارية، ترقيم العقارات الممسوحة، تسليم الدفتر العقاري، وحفظ العقود من أجل ضمان حماية أكبر للملكية العقارية والمحافظة على إستقرار المعاملات.

ومن خلال جملة المهام الموكلة إليه المتعلقة بإشهار الحقوق العقارية العينية، تقوم مسؤولية المحافظ العقاري في حالة إرتكابه لأخطاء تلحق ضررا للأفراد وللمجتمع معا. فالمسؤولية المدنية تنشأ عندما يرتكب المحافظ العقاري فعل يسبب ضررا للأفراد، كعدم المحافظة على العقود والمخططات والتسبب في ضياعها، وبصفته مسؤول عن فعله الشخصي، فإن الجزاء المترتب عن الإخلال بالالتزامات والواجبات القانونية الوظيفية المقررة بواسطة قواعد القانون الإداري والمدني هو التعويض. أما المسؤولية الجزائية تنشأ عندما يرتكب المحافظ العقاري جرائم كالتزوير، الإختلاس، أو الرشوة، تسبب ضررا للمجتمع، ولذلك فإن الجزاء المترتب عن الفعل المنشئ للمسؤولية الجزائية يكون عقوبة جزائية. وأخيرا، تقوم المسؤولية الإدارية على أساس الأخطاء المرفقية أو الجسيمة الصادرة عن المحافظ العقاري، والتي تتعلق برفض الإيداع أو رفض إجراء الإشهار، ولذلك فيل الجزاء المترتب عن الفعل المنشئ للمسؤولية الإدارية هو المسائلة التأديبية ودعوى الرجوع حسب جسامته الخطأ.