الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
People's Democratic Republic of Algeria
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry of High Education and Scientific Research
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry of Higher Education and Scientific Research
جامعة محمد البشير الابراهيمي برج بوعريريج
University of Mohamed el Bachir el Ibrahimi-Bba
كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty of Law and Political Sciences

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص: تهيئة وتعمير

الموسومة بـ:

مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري

إعداد الطلبة:
- مسعد وليد
- حموش شمس الدين

تحت إشراف
د- عطوي مريم

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
بلعقون محمد صالح	استاذ مساعد -ب-	رئيسا
عطوي مريم	استاذ مساعد -ب-	مشرفا ومقررا
سي حمدي عبد المؤمن	استاذ محاضر -ب-	ممتحنا

السنة الجامعية: 2025/2024

2020 ديسمبر 27

* ملحق بالقرار رقم ....1082.... المؤرخ في .....

الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي

الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الثاني)

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة): عوشن لمونس الدين الصفة: طالب، أستاذ، باحث طالب

الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 117409417 والصادرة بتاريخ 06.07.2016

المسجل(ة) بكلية / معهد العلوم قسم العلوم

والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،

عنوانها: حصانة الحافظ العقاري في التشريع الجزائري

أصرح بشرفي أني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 01.06.2021

توقيع المعني (ة)

ملحق بالقرار رقم ....1082.... المؤرخ في ..... 27 ديسمبر 2020

الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي

الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الأول)

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة): مسعودي لبنى ..... الصفة: طالب، أستاذ، باحث .....

الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 113227135 والصادرة بتاريخ 19/04/05 .....

المسجل(ة) بكلية / معهد العلوم الإسلامية قسم العقوبة .....

والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،

عنوانها: مسعودي لبنى الحافظ العقاري في التشريع الجزائري .....

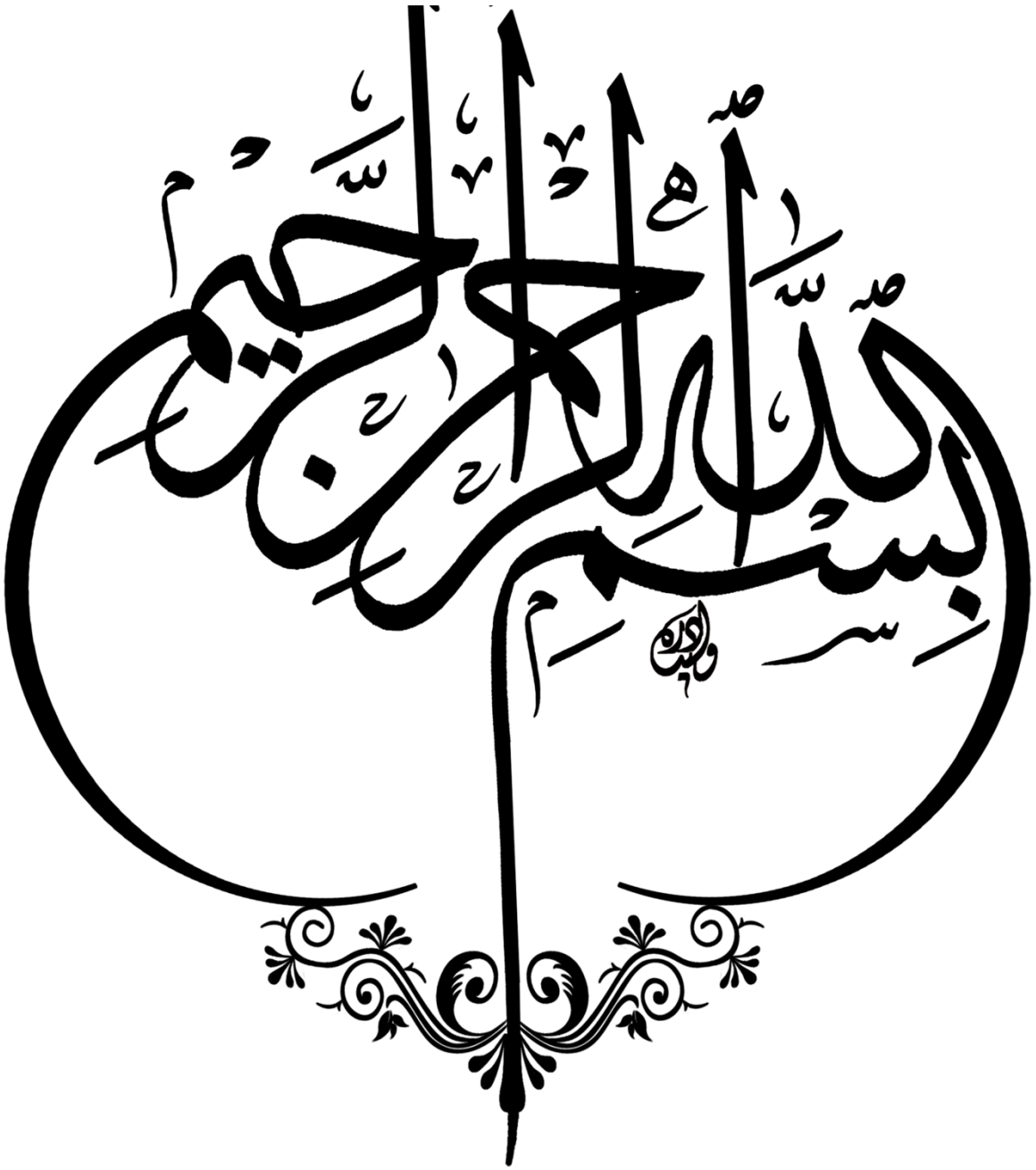
.....

أصرح بشرفي أني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 02/06/2021

توقيع المعني (ة)

ع/رئيس المجلس الشعبي البلدي
وبتفويض منه
كدية بوزيد


بسم الله الرحمن الرحيم

إهداء

أهذي ثمرة هذا العمل المتواضع إلى:

والدي رحمة الله عليه، من كان يعشق طلبي للعلم

وليد

إهداء

أهذي ثمرة هذا العمل المتواضع إلى:

الأسرة الكريمة: زوجتي و أولادي

شمس الدين

شكر و تقدير

نتقدم بالشكر إلى الدكتورة : عطوي مريم

على إشرافها على مذكرتنا ، و مرافقها لنا لإنجازها

مقدمة:

العقار هو كل شيئ لا يمكن نقله إلا بهدمه ،وهو مرتكز من مرتكزات التنمية ، اقتصاديا و أجتماعيا، اقتصاديا لما له من عوائد مالية و قاعدة اساسية في الاستثمار، واجتماعيا لما يسهم في الاستقرار الاجتماعي.

و لأهمية العقار سعت الدول لحماية الملكية العقارية عبر الائتمان العقاري عبر نظام الشهر العقاري.

و الجزائر من الدول التي اعتمدت نظام الشهر العيني خصوصا بعد الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري كقاعدة عامة ، و استثناءا نظام الشهر الشخصي في الاراضي الغير الممسوحة إلا حين المسح.

و لأجل تجسيد الشهر العقاري على أساس المسح اعتمدت المحافظة العقارية كمرفق عمومي يسهر على ذلك الهدف.و أوكلت مهمة تسيرها للمحافظ العقاري.

و بإستقراء النصوص القانونية المنضمة للشهر العقاري و مسح الأراضي نجد كم معتبر من الصلاحيات الموكلة للمحافظ العقاري ، كونه في صميم العملية، هذا ما يعني في المقابل ترتيب مسؤولية كبيرة عليه، ما يتبعا اثار تنجر عن تلك المسؤولية.

أهمية الدراسة:

لما للإتمان العقاري من دور أساسي في حركة تنمية الدول خاصة الجانب الإقتصادي و الإجتماعي ، خصوصا و أن اعتماد نظام الشهر العيني المعتمد منذ خمسين سنة في الجزائر و مرتبط بالمسح العقاري لا يزال بعيد عن الهدف المنشود

- **من الناحية العلمية:** محاولة اثراء المكتبة القانونية بموضوع مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري

- **من الناحية العملية:** أخذ صورة شاملة عن حقيقة مركزية عمل المحافظ العقاري في نظام الشهر العيني المعتمد في الجزائر

إشكالية البحث:

ومما سبق الحديث عن صلاحيات المحافظ العقاري و المسؤوليات المترتبة عنه و ما يتبعها من أثار نطرح الإشكالية التالية:

الإشكالية: إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تحقيق التوازن بين الصلاحيات و المهام الممنوحة للمحافظ العقاري و بين المسؤولية و الأثار المترتبة عنها ،بما يضمن الإئتمان العقاري؟

وتندرج تحت هذه الإشكالية مجموعة من التساؤلات الفرعية منها:

- ماهو الأساس القانوني للمحافظ العقاري؟
- مااهو المحافظ العقاري المساعد؟
- ماهي مهام و صلاحيات المحافظ العقاري؟
- ماهي مسؤولية المحافظ العقاري؟
- ماهي الأثار المترتبة على مسؤولية المحافظ العقاري؟

الهدف من الدراسة:

محاولة إيجاد الخلل و المعيقات التي تحول دون انسيابية العمل المنوط بالمحافظ العقاري المنتج للمخرجات الايجابية للسياسة العقارية و في مقدمتها الإتمان العقاري.

دوافع اختيار الموضوع

- **دوافع موضوعية:** في الحاجة الملحة لاستدراك نقائص السياسة العقارية في الجزائر و موقع المحافظ العقاري منها.
- **دوافع ذاتية:** كمواطن اشكاليات العقار تتطلب ثقافة قانونية تواكب التحديات

منهج البحث: تعرضنا لموضوع الدراسة من خلال المنهج التحليلي الاستقرائي، استقراء مجمل البيئة القانونية المرتبطة بالمحافظ العقاري، و التحليلي قصد تحليل مختلف النصوص القانونية لمعرفة موائمة المسؤولية المترتبة على عمل المحافظ العقاري و اثارها بالموازاة مع المهام و الصلاحيات المنوطة به

الدراسات السابقة:

دراسة ماستر بعنوان: مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، للطلبة:سناء كواحلة و هذيل مسواكة ، نوقشت سنة 2023 عن قسم الحقوق جامعة قالمة[1].

فكانت اشكالية الدراسة :إلى أي مدى تمكن المشرع الجزائري من ضبط مسؤولية المحافظ العقاري لضمان الحقوق العقارية لمالكيها و الحفاظ على حسن سير المحافظة العقارية؟

حيث لاحظنا تركيزه على جانب المسؤولية دون اثارها على مستوى الاشكالية و كذلك خطة البحث. فكان البحث تقريرا فقط للمسؤولية دون أثارها

و المستفاد من هذه الدراسة هو محاولة تجنب دراسة المسؤولية دون اثارها بل و بالموازاة مع الصلاحيات الممنوحة للمحافظ العقاري.

صعوبات البحث:

نقص المراجع الرصينة التي تعالج موضوع الدراسة ، فتجد مثلا نفس العناوين بمضامين متباعدة جدا يصعب معها ضبط الافكار في هذا الموضوع.

خطة البحث:

مقدمة:

[1]- سناء كواحلة و هذيل مسواكة ، **مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة الماستر،قسم الحقوق،كلية الحقوق و العلوم السياسية،جامعة 08 ماي 1945،قالمة، الجزائر، السنة الجامعية 2022-2023.

المبحث الأول: ماهية المحافظ العقاري

- المطلب الاول:تعريف المحافظ العقاري
- المطلب الثاني:طبيعة منصب المحافظ العقاري
- المطلب الثالث: الأساس القانوني لسلطة المحافظ العقاري
- المطلب الرابع: المحافظ العقاري المساعد

المبحث الثاني:مهام و صلاحيات المحافظ العقاري

- المطلب الاول:صلاحيات المحافظ العقاري المتعلقة بعمله في الشهر العقاري
- المطلب الثاني: صلاحيات المحافظ العقاري المتعلقة بعملية تأسيس السجل العقاري
- المطلب الثالث: صلاحيات المحافظ العقاري في إعداد و تسليم سند الملكية في إطار القانون 07-02

المبحث الثالث:مسؤولية المحافظ العقاري

- المطلب الأول:المسؤولية المدنية
- المطلب الثاني:المسؤولية الإدارية
- المطلب الثالث : المسؤولية الجزائية

المبحث الرابع: الأثار المترتبة على مسؤولية المحافظ العقاري

- المطلب الأول : دعوى التعويض
- المطلب الثاني:دعوى الرجوع
- المطلب الثالث:الدعوى الجزائية

الخاتمة:

الفصل الأول :الأساس القانوني للمحافظ العقاري

بغرض الاحاطة بالأساس القانوني بالمحافظ العقاري نتناول مفهوم المحافظ العقاري في المبحث الاول و مهام و صلاحيات للمحافظ العقاري في المبحث الثاني.

المبحث الأول: مفهوم المحافظ العقاري

بغرض تحديد مفهوم المحافظ العقاري نتناول تعريف و طبيعة منصب المحافظ العقاري في المطلب الاول، و المرجعية القانونية لسلطة المحافظ العقاري في المطلب الثاني، و المحافظ العقاري المساعد في المطلب الثالث.

المطلب الاول:تعريف و طبيعة منصب المحافظ العقاري

مصطلح المحافظ العقاري لأول ظهر مرة في التشريع الجزائري بموجب المادة 20 من الأمر رقم :75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ،حيث جاء فيها :"تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار العقاري الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر"[1].

الفرع الاول:تعريف المحافظ العقاري

التعريف اللغوي لمصطلح المحافظ العقاري

يتألف مصطلح المحافظ العقاري لغويا من كلميتن المحافظ والعقاري :

- المحافظ (Conservateur): وتعني ذو الأنفة، الذأب عن المحارم.

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

[1]- المادة 20 من الأمر رقم:75-74،المؤرخ في 12-11-1975،**المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري**،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،العدد 92 ،المؤرخ في 18-11-1975.

مكانه ولا يمكن نقله دون تلفه [1].

التعريف الاصطلاحي للمحافظ العقاري

في الأدبيات الفقهية لم يتطرق أغلب الفقهاء في الجزائر إلى تعريف المحافظ العقاري، و لم لم يعرف في النصوص القانونية ، و ما وجدناه هو تعريف تعريف الأستاذ مجيد خلفوني الذي عرفه بأنه "موظف عمومي يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية، يخضع إلى قانون الوظيف العمومي ،تربطه بالدولة علاقة لائحية تنظيمية تبعية، مكلف بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة إدارية ، يتولى أساسا بتأسيس السجل العقاري ومسكه[2]".

برغم من نقص التعاريف الفقهية للمحافظ العقاري ، و بالموازاة مع ما عرف به الأستاذ مجيد خلفوني نضع تعريفا اجرائيا كالتالي:

المحافظ العقاري في الجزائر هو موضف عمومي ذو صلاحيات خاصة تميزه عن الموظفين الذين يخضعون للسلطة الرئاسية تمليها مهامه في تسيير المحافظة العقارية كمرفق عمومي و لا سيما الشهر العقاري و تأسيس و مسك السجل العقاري.

الفرع الثاني: طبيعة منصب المحافظ العقاري

استنادا الى المرسوم 76-62 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وخاصة المادة 11 منه المعدلة بموجب المادة 65 من قانون المالية لسنة 2015 [3] و التي تنص: "يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق المسح الأراضي المعدة والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب

---

[1]- طلحة محمد غليسي، **المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري**، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه الطور الثالث في القانون،تخصص :مؤسسات دستورية وإدارية،قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة بسكرة،السنة الدراسية 2019-2020.ص19.

[2]- طلحة محمد غليسي،**المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري**، المرجع نفسه،ص 24.

[3]- القانون رقم 14-10، **المتضمن قانون المالية لسنة2015** ، المؤرخ في 30-12-2014، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،عدد 78 :لسنة2014 .

أن تكون موضوع اشهار في السجل العقاري وذلك طبقا لأحكام المادة 13 ادناه[1]" يعتبر المحافظ العقار موظفا عموميا يخض لسلطة وزير المالية مهمته الأساسية هي تأسيس السجل العقار ومسكه[2] .

و بناءا على ما ذكر في نص المادة 11 أعلاه فان الطبيعة القانونية لمنصب المحافظ العقار هو موظف إداري تابع للمصالح غير الممركزة للإدارة المركزية في الدولة يعمل تحت اشراف محلي من قبل المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقار باعتباره سلطة سلمية للمحافظة العقارية ، كما له صفة محاسب ثانوي ويعتبر من بين المناصب العليا للمصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية[3].

كما نلحظ أنه بالرغم من سير المشرع الجزائري على نهج المشرع الفرنسي الذي يعين موظف عمومي في هذا المنصب إلا أنه خالفه من حيث التسمية ، ففي فرنسا يلقب المسؤول عن مصالح الشهر العقاري بمحافظ الرهون، كما خالف أيضا خالف عديد الدول العربية التي تسميه بعضها بأمين الرهون، أو أمين السجل العقاري ،أو أمين مكتب الشهر العقاري ، إلا أنه يشترك مع المشرع المغربي الذي يسميه هو أيضا بالمحافظ العقاري [4].

المطلب الثاني: المرجعية القانونية لسلطة المحافظ العقاري

في حالة إرتكاب المحافظ العقاري لأخطاء فإن ذلك سيؤدي إلى تحمله للمسؤولية سواء المدنية أو التأديبية أو حتى الجنائية، وقد وضع المشرع النصوص القانونية المحددة لإطار مسؤولية المحافظ العقاري، وأورد البعض منها في نصوص عامة مثل القانون الأساسي العام للوظفية العمومية على إعتبار المحافظ العقاري موظف عمومي، والبعض الآخر ورد في نصوص خاصة متعلقة بالشهر العقاري [5].

---

[1]- المادة 11 من. المرسوم رقم :76-62، المؤرخ في 25-03-1976، **المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام**، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،العدد 30، المؤرخ في 13-04-1976، المعدل و المتمم.

[2]- جمال روشو، سفيان بوط ، **صلاحيات المحافظ العقاري في تجسيد الترقيم العقاري وفق للتشريع الجزائري**، إدارة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، المجلد 07، العدد 01،سنة 2023،ص 09.

[3]- جمال روشو، سفيان بوط ، **صلاحيات المحافظ العقاري في تجسيد الترقيم العقاري وفق للتشريع الجزائري**،المرجع نفسه، ص 10.

[4]- طلحة محمد غليسي،**المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري**، المرجع السابق،ص 18.

[5]- طلحة محمد غليسي،**المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري**، المرجع نفسه،ص 375.

وخلال هذا المطلب سنتطرق لمختلف التشريعات المحددة لمسؤولية المحافظ العقاري، حيث سنخصص الفرع الأول للنصوص العامة المحددة لمسؤولية المحافظ العقاري أما الفرع الثاني فسنتطرق للنصوص الخاصة المحددة لمسؤولية المحافظ العقاري .

الفرع الأول: النصوص العامة المحددة لمسؤولية المحافظ العقاري

المحافظ العقاري فرد في المجتمع يمارس مهامه بصفته موظف عمومي وبالتالي فإنه خاضع لجميع التشريعات المحددة لمسؤولية الموظف العمومي من جهة، وجميع أفراد المجتمع من جهة أخرى، ويمكن أجمال النصوص العامة المحددة لمسؤولية المحافظ العقاري في:

أولا-الأمر رقم:75-58[1] المتضمن القانون المدني الجزائري:

المحافظ العقاري كجزء من المجتمع يخضع أولا للشريعة العامة ممثلة في القانون المدني، ولهذا فإنه مشمول بالنصوص القانونية المتعلقة بمسؤولية الأفراد في المجتمع والمنصوص عليها في الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، وتتمثل هذه النصوص في:

1-المادة 124 تنص على ما يلي: "كل فعل أي كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض"[2].

2- المادة 124 مكرر تنص على ما يلي:" يشكل الإستعمال التعسفي للحق خطأ لا سيما في الحالات الآتية:

- إلا اذا وقع بقصد الإضرار بالغير.
- إذا كان يرمي للحصول على فائدة قليلة بالنسبة للضرر الناشئ للغير.
- إذا كان الغرض منه الحصول عى فائدة غير مشروعة"[3].

[1]- الأمر رقم:75-58،**المتضمن القانون المدني**،،المؤرخ في 29-09-1975،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،العدد 78، المؤرخ في 30-09-1975،المعدل و المتمم.

[2]- المادة 124 من الأمر 75-58،المرجع نفسه.

[3]- المادة 124 من الأمر 75-58،المرجع نفسه.

3-المادة 136 جاء فيها: "يكون المتبوع مسؤولا عن الضرر الذي يحدثه تابعه بفعله الضار متى كان واقعا منه في حالة تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبتها، وتتحقق علاقة التبعية ولو لم يكن المتبوع حرا في إختيار تابعه متى كان هذا الأخير يعمل بحساب المتبوع"[1].

4- المادة 137 " للمتبوع حق الرجوع على تابعه في حالة إرتكابه خطأ جسيما"[2].

ثانيا : الأمر رقم: 06-03[3] المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية :

تضمن الأمر 06-03 على الخصوص الإجراءات التأديبية للموظف العمومي وهو ما ينطبق على المحافظ العقاري، وتعتبر المواد التالية أهم النصوص القانونية المحددة لمسؤولية المحافظ العقاري وتصنيف الأخطاء المهنية والجزاءات المترتبة عنها وهي:

1- المادة 47 والتي تنص على ما يلي:" كل موظف مهما كانت رتبته في السلم الإداري مسؤول عن تنفيذ المهام الموكلة إليه. لا يعفى الموظف من المسؤولية المنوطة به بسبب المسؤولية الخاصة بمرؤوسيه"[4] ، في المادة يتحمل المحافظ العقاري المسؤولية كاملة عن ممارسته لمهامه، وكما سبق تفصيله سابقا فإن المحافظ العقاري يحضى بوضع خاص يحصن أعماله من أي طعن إداري وأي رقابة من مرؤوسيه، وهذا ما يجعله مسؤولا بمفرده عن تنفيذه لمهامه.

2- نصت المادة 160 من الأمر 06-03 على ما يلي: "يشكل كل تخل عن الواجبات المهنية أو مساس بالانضباط وكل خطأ أو مخالفة من طرف الموظف أثناء أو بمناسبة تأدية مهامه خطأ مهنيا ويعرض مرتكبه لعقوبة تأديبية، دون المساس ، عند ألاقتضاء، بالمتابعات الجزائية"[5]، فوضع المشرع من خلال هذا النص فاصلا بين متابعة الموظف العمومي تأديبيا عن كل خطأ مهني، وبين المتابعة الجزائية عند الاقتضاء ، فالعقوبة التأديبية لا يمكن أن تمس بالمتابعة الجزائية.

---

[1]- المادة 136 من الأمر 75-58،المرجع نفسه.

[2]- المادة 137 من الأمر 75-58،المرجع نفسه.

[3]- الأمر 06-03، ، **المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية**، المؤرخ في 15-07-2006 ،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،العدد رقم 46، المؤرخ في 16-07-2006.

[4]- المادة 47 من الامر 06-03،المرجع السابق.

[5]-المادة 160 من الأمر 06-03،المرجع نفسه.

3- من خلال نص المادة 161 ربط المشرع ضوابط بين جسامة الخطا المهني والعقوبة المهنية المقررة له حيث جاء فيها:" يتوقف تحديد العقوبة التأديبية المطبقة على الموظف على درجة جسامة الخطأ، والظروف التي ارتكب فيها، ومسؤولية الموظف المعني، والنتائج المترتبة على سير المصلحة وكذا الضرر الذي لحق بالمصلحة أو بالمستفيدين من المرفق العام"[1].

4- تصنف العقوبات التأديبية إلى أربع درجات وهي واردة في المادة 163 التي تنص على ما يلي:" تصنف العقوبات التأديبية حسب جسامة الأخطاء المرتكبة إلى أربع درجات :

- الدرجة الأول : التنبيه، الإنذار الكتابي، التوبيخ .
- الدرجة الثانية: التوقيف عن العمل من يوم إلى ثلاثة أيام، الشطب من قائمة التأهيل
- الدرجة الثالثة: التوقيف عن العمل من أربعة إلى ثمانية أيام، التنزيل من درجة إلى درجتين، النقل الإجباري .
- الدرجة الرابعة: التنزيل إلى الرتبة السفلى مباشرة، التسريح"[2].

5- العقوبات التأديبية التي يمكن أن يتعرض لها المحافظ العقاري والمنصوص عليها في المادة 163 تصنف إلى أربع درجات واردة في المادة 177 : "تعرف الأخطاء المهنية بأحكام هذا النص. تصنف الأخطاء المهنية دون المساس بتكييفها الجزائي كما يأتي : أخطاء من الدرجة الأولى، أخطاء من الدرجة الثانية، أخطاء من الدرجة الثالثة، أخطاء من الدرجة الرابعة"[3].

6- وحددت المواد من 178[4]إلى 181[5] الأخطاء المهنية الموجبة لعقوبات مهنية وفق درجة جسامة الخطأ.

---

[1]- المادة 161 من الأمر 06-03،المرجع نفسه.
[2]- المادة 163 من الأمر 06-03،المرجع نفسه.
[3]- المادة 177 من الأمر 06-03،المرجع نفسه.
[4]- المادة 178 من الأمر 06-03،المرجع نفسه.
[5]- المادة 181 من الأمر 06-03،المرجع نفسه.

ثالثا: المرسوم رقم:85-59 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية:

تضمن المرسوم 85-59[1] القواعد القانونية التي تنطبق على العمال الذين يمارسون عملهم في المؤسسات والإدارات العمومية التابعة للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري ومصالح المجلس الشعبي الوطني والمجلس الأعلى للمحاسبة، وقد تم التأكيد في هذا المرسوم على أن خضوع الموظف للعقوبة التأديبية لا يمكن أن يمس بالعقوبة الجزائية،

كما إعتبر نفس المرسوم أن عدم تنفيذ الموظف لقرار النقل يعتبر خطأ جسيما، حيث تنص كل من المادة 20 و 27 على ما يلي:

1-المادة 20 :" يتعرض العامل لعقوبة تأديبية دون المساس بتطبيق القانون الجزائي، إن إقتضى الأمر، إذا صدر منه أي إخلال بواجباته المهنية أو أي مساس صارخ بالإنضباط، أو ارتكب أي خطأ خلال ممارسة مهامه أو بمناسبة هذه الممارسة.

إذا تعرض العامل لمتابعة قضائية من الغير بسبب إرتكابه خطأ في الخدمة وجب على المؤسسة أو الإدارة العمومية التي ينتمي إليها أن تحميه من العقوبات المدنية التي تسلط عليه ما لم ينسب إلى هذا العامل نفسه خطأ شخصي يمكن أن يفصل عن ممارسته مهامه"[2].

2- المادة 27 :" يتعين على أي عامل جديد التعيين أن يلتحق بالمنصب الذي عين فيه. كما يتعين على أي موظف أتخذ في شأنه إجراء النقل أن يلتحق بالمنصب الذي عين فيه، مع مراعاة أحكام المادة 49 من القانون رقم78-12،ويعد عدم تنفيذ مقرر النقل أو التعيين خطأ جسيما يؤدي إلى التسريح"[3].

---

[1]- المرسوم رقم:85-59 ، **المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات و الإدارات العمومية**، المؤرخ في 23-03-1985، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،العدد 13، المؤرخ في 24-03-1985.

[2]- المادة 20 من المرسوم 85-59،المرجع السابق.

[3]- المادة 27 من المرسوم 85-59،المرجع نفسه.

رابعا: الأمر رقم 66- 156 المتضمن قانون العقوبات :

تضمن قانون العقوبات الصادر بموجب الأمر رقم: 66-156[1]عديد النصوص القانونية التي تحدد الجرائم التي قد يرتكبها المحافظ العقاري بصفته موظفا عموميا وهي:

1- المادة 115 : "القضاة والموظفون الذين يقررون بعد التشاور فيما بينهم تقديم إستقالتهم بغرض منع أو وقف قيام القضاء بمهمته أو سير مصلحة عمومية يعاقبون بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات"[2].

2- المادة 119 مكرر: "يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات وبغرامة مالية من 50000 دج إلى 200000 دج كل قاض أو موظف أو ضابط عمومي أو كل شخص ممن أشارت إليهم المادة 119 من هذا القانون، تسبب بإهماله الواضح في سرقة أو اختلاس أو تلف أو ضياع أموال عمومية أو خاصة أو أشياء تقوم مقامها أو وثائق أو سندات أو عقود أو أموال منقولة وضعت تحت يده سواء بمقتضى وظيفته أو بسببها"[3].

3-المادة 120 : "يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات وبغرامة من 500 إلى 5000 دج القاضي أو الموظف أو الضابط العمومي الذي يتلف أو يزيل بطريق الغش وبنية الإضرار وثائق أو سندات أو عقود أو أموالا منقولة كانت في عهدته بهذه الصفة أو سلمت له بسبب وظيفته"[4].

4-المادة 137 : "كل موظف أو عون من أعوان الدولة أو مستخدم أو مندوب عن مصلحة للبريد يقوم بفض أو اختلاس أو إتلاف رسائل مسلمة إلى البريد أو يسهل فضها أو اختلاسها أو إتلافها يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى خمس سنوات وبغرامة من 30000 دج إلى 500000 دج. ويعاقب بالعقوبة نفسها كل مستخدم أو مندوب في

---

[1]- الأمر رقم 66-156، **المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم**، المؤرخ في 08-06-1966 ،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،العدد رقم 49، المؤرخ في 11-06-1966.

[2]- المادة 115 من الامر66-156،المرجع السابق.

[3]- المادة 119 من الامر66-156،المرجع نفسه.

[4]- المادة 120 من الامر66-156،المرجع نفسه.

مصلحة البرق يختلس أو يتلف برقية أو يذيع محتواها. ويعاقب الجاني فضلا عن ذلك بالحرمان من كافة الوظائف أو الخدمات العمومية من خمس إلى عشر سنوات"[1].

5 –المادة 138 مكرر: "كل موظف عمومي استعمل سلطة وظيفته لوقف تنفيذ حكم قضائي أو امتنع أو اعترض أو عرقل عمدا تنفيذه يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات وبغرامة من 5000 دج إلى 50000 دج"[2].

6– المادة 141 : "كل قاض أو موظف أو ضابط عمومي يبدأ في ممارسة أعمال وظيفته قبل أن يؤدي –بفعله– اليمين المطلوبة لها يجوز معاقبته بغرامة من 500 إلى 1000 دج"[3].

7– المادة 142: "كل قاض أو موظف أو ضابط عمومي فصل أو عزل أو أوقف أو حرم قانونا من وظيفته يستمر في ممارسة أعمال وظيفته بعد استلامه التبليغ الرسمي بالقرار المتعلق به يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 500 إلى 1000 دج. ويعاقب بالعقوبة نفسها كل موظف منتخب أو مؤقت يستمر في ممارسة أعمال وظيفته بعد انتهائها قانونا. ويجوز معاقبة الجاني علاوة على ذلك بالحرمان من مباشرة أية خدمة أو مهمة عمومية لمدة عشر سنوات على الأكثر"[4].

8– المادة 143 : "فيما عدا الحالات التي يقرر فيها القانون عقوبات في الجنايات أو الجنح التي يرتكبها الموظفون أو القائمون بوظائف عمومية فإن من يساهم منهم في جنايات أو جنح أخرى مما يكلفون بمراقبتها أو ضبطها يعاقب على الوجه الآتي:

- إذا كان الأمر متعلقا بجنحة فتضاعف العقوبة المقررة لتلك الجنحة،
- إذا كان الأمر متعلقا بجناية فتكون العقوبة كما يلي:
- السجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة إذا كانت عقوبة الجناية المقررة على غيره من الفاعلين هي السجن المؤقت من خمس إلى عشر سنوات،

[1]- المادة 137 من الامر66-156،المرجع نفسه.
[2]- المادة 138 من الامر66-156،المرجع نفسه.
[3]- المادة 141 من الامر66-156،المرجع نفسه.
[4]- المادة 142 من الامر66-156،المرجع نفسه.

- السجن المؤبد إذا كانت عقوبة الجناية المقررة على غيره من الفاعلين هي:
- السجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة، وتطبق العقوبة نفسها دون تغليظها فيما عدا الحالات السابق بيانها"[1].

9- المادة 214: "يعاقب بالسجن المؤبد كل قاض أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية ارتكب تزويرا في المحررات العمومية أو الرسمية أثناء تأدية وظيفته:

- إما بوضع توقيعات مزورة.
- وإما بإحداث تغيير في المحررات أو الخطوط أو التوقيعات.
- وإما بانتحال شخصية الغير أو الحلول محلها.
- وإما بالكتابة في السجلات أو غيرها من المحررات العمومية أو بالتغير فيها بعد إتمامها أو قفلها"[2].

10-المادة 215 : "يعاقب بالسجن المؤبد كل قاض أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية قام أثناء تحريره محررات من أعمال وظيفته بتزييف جوهرها أو ظروفها بطريق الغش وذلك إما بكتابة اتفاقات خلاف التي دونت أو أمليت من الأطراف أو بتقريره وقائع يعلم أنها كاذبة في صورة وقائع صحيحة أو بالشهادة كذبا بأن وقائع قد أعترف بها أو وقعت في حضوره أو بإسقاطه أو بتغييره عمدا الإقرارات التي تلقاها "[3].

11-المادة 223: ".... والموظف الذي يسلم أو يأمر بتسليم إحدى الوثائق المعينة في المادة 222 إلى شخص يعلم أن لا حق له فيها يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات و بغرامة من 1500 إلى 15000 دينار ما لم يكون الفعل إحدى الجرائم الأشد المنصوص عليها في المواد من 126 إلى 134 ويجوز علاوة على ذلك أن يحكم عليه بالحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الواردة في المادة 14 من سنة على الأقل إلى خمس سنوات على الأكثر "[4].

---

[1]- المادة 143 من الامر66-156،المرجع نفسه.
[2]- المادة 214 من الامر66-156،المرجع نفسه.
[3]- المادة 215 من الامر66-156،المرجع نفسه.
[4]- المادة 223 من الامر66-156،المرجع نفسه.

12-المادة 440 مكرر: "كل موظف يقوم أثناء تأدية مهامه، بسب أو شتم مواطن أو إهانة بأية ألفاظ ماسة يعاقب بالحبس من شهر إلى شهرين و بغرامة من 500 إلى 1000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين"[1].

- خامسا: القانون رقم:06-01 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته

جاء قانون الوقاية من الفساد ومكافحته رقم :06-01[2] لدعم التدابير الرامية إلى الوقاية من الفساد، وتعزيز النزاهة والمسؤولية والشفافية في تسيير القطاعين العام والخاص ، ويطبق هذا القانون بالخصوص على الموظف العمومي بحسب مفهوم المادة الثانية منه والتي تعرف الموظف العمومي بأنه : "كل شخص يشغل منصبا تشريعيا أو تنفيذيا أو إداريا أو قضائيا أو في أحد المجالس الشعبية المحلية المنتخبة ، سواء أكان معينا أو منتخبا ، دائما أو مؤقتا ، مدفوع الأجر أو غير مدفوع الأجر، بصرف النظر عن رتبته أو أقدميته"[3].

وقد تضمن هذا القانون العديد من النصوص التي تجرم وتعاقب على أفعال قد يقوم بها المحافظ العقاري بصفته موظفا عموميا ، ونذكرها فيما يلي:

المادة 25 : "يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات و بغرامة من 200000 دج إلى 1000000 دج: .... كل موظف عمومي طلب أو قبل، بشكل مباشر أو غير مباشر، مزية غير مستحقة ، سواء لنفسه أو لصالح شخص آخر أو كيان آخر، لأداء عمل أو الامتناع عن أداء عمل من واجباته "[4] .

2- المادة 26 : "يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات و بغرامة من 200000 دج إلى 1000000 دج: كل موظف عمومي يقوم بإبرام عقد أو يؤشر أو يراجع عقد أو اتفاقية

---

[1]- المادة 440 من الامر66-156،المرجع نفسه.

[2]- القانون رقم 06-01 ، **المتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته**، المؤرخ في 20-02-2006، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،العدد رقم 14، المؤرخ في 08-03-2006.

[3]- المادة 02 من القانون رقم 06-01،المرجع السابق.

[4]- المادة 25 من القانون رقم 06-01،المرجع نفسه.

أو صفقة أو ملحقا مخالفا بذلك الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل بغرض إعطاء امتيازات غير مبررة للغير ..."[1].

3- المادة 30 : "يعد مرتكبا لجريمة الغدر ويعاقب عليها بالحبس من سنتيم إلى عشر سنوات و بغرامة من 200000 دج إلى 1000000 دج، كل موظف عمومي يطالب أو يتلقى أو يشترط أو يأمر بتحصيل مبالغ مالية يعلم أنها غير مستحقة الأداء أو يجاوز ما هو مستحق سواء لنفسه أو لصالح الإدارة أو لصالح الأطراف الذين يقوم بالتحصيل لحسابهم "[2].

4- المادة 31 : "يعاقب بالحبس من خمس إلى عشر سنوات و بغرامة من 500000 دج إلى 1000000 دج ، كل موظف عمومي يمنح أو يأمر بالاستفادة ، تحت أي شكل من الأشكال ، ولأي سبب كان، ودون ترخيص من القانون ، من إعفاءات أو تخفيضات في الضرائب أو الرسوم العمومية أو يسلم مجانا محاصيل مؤسسات الدولة "[3].

5 – المادة 32 : "يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات و بغرامة من 200000 دج إلى 1000000 دج: ....كل موظف عمومي أو أي شخص آخر يقوم بشكل مباشر أو غير مباشر ،بطلب أو قبول مزية غير مستحقة لصالحه أو لصالح شخص آخر لكي يستغل ذلك الموظف العمومي او الشخص نفوذه الفعلي أو المفترض بهدف الحصول من إدارة أو سلطة عمومية على منافع غير مستحقة "[4].

6 – المادة 33 : "يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات و بغرامة من 200000 دج إلى 1000000 دج ، كل موظف عمومي أساء استغلال وظائفه أو منصبه عمدا من أجل أداء عمل أو الامتناع عن أداء عمل في إطار ممارسة وظائفه، على نحو يخرق القوانين والتنظيمات ، وذلك بغرض الحصول على منافع غير مستحقة لنفسه أو لشخص أو كيان أخر "[5].

---

[1]- المادة 26 من القانون رقم 06-01،المرجع نفسه.
[2]- المادة 30 من القانون رقم 06-01،المرجع نفسه.
[3]- المادة 31 من القانون رقم 06-01،المرجع نفسه.
[4]- المادة 32 من القانون رقم 06-01،المرجع نفسه.
[5]- المادة 33 من القانون رقم 06-01،المرجع نفسه.

7 – المادة 37 : "يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات و بغرامة من 200000 دج إلى 1000000 دج ، كل موظف عمومي لا يمكنه تقديم تبرير معقول للزيادة المعتبرة التي طرأت في ذمته المالية مقارنة بمداخيله المشروعة ..."[1].

8 – المادة 38 : "يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين و بغرامة من 50000 دج إلى 200000 دج، كل موظف عمومي يقبل من شخص هدية أو أية مزية غير مستحقة من شأنها أن توثر في سير إجراء ما أو معاملة لها صلة بمهامه ..."[2].

الفرع الثاني: النصوص الخاصة المحددة لمسؤولية المحافظ العقاري

أقر الأمر:75–74[3] المتضمن إعداد مسح الأ راضي العام وتأسيس السجل العقاري مسؤولية الدولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه ، وفي نفس الوقت منحها حق الرجوع عليه في حالة الخطأ الجسيم ، فتنص المادة 23 على ما يلي: "تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى . تتقادم الدعوى بمرور 15 عاما إبتداء من إرتكاب الخطأ. وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير "[4].

ورغم الطابع الخاص لقرارت المحافظ العقاري والتي لا تقبل أي شكل من أشكال التظلم أو الطعن الرئاسي ، إلا أن المشرع منح الحق في اللجوء إلى القضاء للمتضرر من أجل إلغاء قرارته المعيبة ، حيث تنص المادة 24 من الأمر رقم:75–74 السالف الذكر على ما يلي : "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا "[5].

---

[1]- المادة 37 من القانون رقم 06-01،المرجع نفسه.

[2]- المادة 38 من القانون رقم 06-01،المرجع نفسه.

[3]- الأمر رقم:75-74،المؤرخ في 12-11-1975،**المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري**،المرجع السابق.

[4]- المادة 23 من الامررقم 75-74،المرجع نفسه.

[5]- المادة 24 من الامررقم 75-74،المرجع نفسه.

المطلب الثالث : المحافظ العقاري المساعد

لكثرة المهام المنوطة بالمحافظ و مع ضرورة تقدم عمليات المسح ، كان ولابد من وجود نصوص قانونية تحدد كيفية الاستعانة بالتفويض أو الحلول .لذلك، أجرى المشرع تعديلات شملت إلغاء أحكام المرسوم 92-116[1]بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-217[2]، والذي استحدث منصب المحافظ العقاري المساعد[3].

الفرع الأول: تعريف منصب المحافظ العقاري المساعد:

جاء في المادة 2 الفقرة 5 من المرسوم المذكور أن المحافظة العقارية تتضمن محافظاً عقاريا ومحافظاً عقاريا مساعدا ، وهذا يظهر أن منصب المحافظ العقاري المساعد من المناصب الجديدة التي أقرها المشرع، .وقد حددت مهام المحافظ العقاري المساعد في المادة 417 من نفس المرسوم ، مما يعكس دوره الإداري كمساعد للمحافظ تحت إشرافه.

1-حالات تولي المحافظ العقاري المساعد صلاحياته نيابة عن المحافظ العقاري:

بناءا على المادة 02 من القرار المؤرخ في 8- 11 - 2023 م والذي يحدد شروط و كيفيات ممارسة بالنيابة عن المحافظ العقاري من طرف المحافظ العقاري المساعد وصلاحيات هذا الأخير خارج فترات النيابة،يتولى هذا الأخير نيابة عن المحافظ العقاري مهامه في الحالات التالية:

أ - غياب المحافظ العقاري

---

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 92-116، **المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها**، المؤرخ في 14 مارس 1992، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،العدد 21، صادر بتاريخ 18 مارس 1992، **المعدل والمتمم** بالمرسوم التنفيذي رقم 97-433 المؤرخ في 17 نوفمبر1997 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 77،المؤرخ بتاريخ 26 نوفمبر 1997.

[2]- مرسوم تنفيذي رقم 23-271 ،**يحدد قائمة المناصب العليا للمصالح الخارجية التابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية وشروط الالتحاق بها وتصنيفها وكذا الزيادة الاستدلالية المرتبطة بها**، مؤرخ في 08 يوليو سنة 2023 ،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،العدد48، المؤرخ في 16-07-2023.

[3]-بن بوعيشة شهيناز، **الإطار القانوني للمحافظ العقاري المساعد**، الأكاديمية للدراسات الإجتماعية و الإنسانية، المجلد17، العدد2025،01،ص 224.

[4]- المادة 17من المرسوم 23-271، المرجع نفسه.

ب – حصول مانع للمحافظ العقاري

ت – الشغور المؤقت لمنصب المحافظ العقاري[1].

2-التأسيس القانوني للنيابة الإدارية للمحافظ العقاري المساعد:

بغيته الوصول إلى المركز القانوني للمحافظ العقاري المساعد في إطار النيابة القانونية الإدارية وذلك لأن النيابة في هذه الحالة تشكل خطرا كبيرا على مصداقية السندات والدفاتر التي يمضيها ويصادق عليها المحافظ العقاري المساعد في إطار المسؤولية الإدارية والقانونية للمحافظ العقاري التي خولت له حصريا كمنصب واحد ووحيد في سلسلة المناصب الإدارية في هيكل المديرية العامة للأملاك الوطنية ومصالحها الخارجية تم صدور القرار المؤرخ في 08-11-2023 والذي يحدد شروط و كيفيات ممارسة النيابة عن المحافظ العقاري من طرف المحافظ العقاري المساعد وصلاحيات المحافظ العقاري المساعد خارج فترات النيابة بناء على سلسلة من النصوص التشريعية[2].

فجاء التأسيس القانوني كما يلي

– بناء على الأمر رقم 75 – 74 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم

– وبناء على القانون رقم07-02[3] المؤرخ في 27-02-2007 والمتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

---

[1]-المادة 02 من القرار المؤرخ في 08-11-2023،**يحدد شروط وكيفيات ممارسة النيابة عن المحافظ العقاري المساعد وصلاحيات المحافظ العقاري المساعد خارج فترات النيابة.**

[2]- بن بوعيشة شهيناز، **الإطار القانوني للمحافظ العقاري المساعد**،المرجع السابق،ص 225.

[3]- قانون رقم 07 – 02 مؤرخ في 27 -02 -2007 ،**يتضمن إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري**، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،العدد رقم 15، المؤرخ في 28-02-2007.

-بناء على القانون رقم 23-07[1]المؤرخ في 21 يونيو 2023 المتعلق بقواعد المحاسبة العمومية والتسيير المالي ،باعتبار أن تسيير المحافظة العقارية يستند أساسا على العمليات المالية و المحاسباتية التي تدخل تحت مسؤولية المحافظ العقاري..

- وبناء على المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في25-03-1976 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم

-وكذلك بمقتضى المرسوم رقم 76-63 [2]المؤرخ في 25-03-1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم

-وبناء أيضا على المرسوم التنفيذي رقم95-54[3] المؤرخ في 15-02-1995الذي يحدد صلاحيات وزير المالية والذي أصدر القرار المؤرخ في 8 نوفمبر سنة 2023 المذكور أعلاه

-كما جاء تأسيس القرار أعلاه خصوصا بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 21-393 [4]المؤرخ في18-10-2023 والذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها لاسيما المادة 17 منه

-كما جاء خصوصا بمقتضى القرار المؤرخ في 12 أفريل سنة 2022المتضمن تفويض سلطة التعيين والتسيير الإداري للمديرين الجهويين للأملاك الوطنية.

هذا وقد جاءت تلك الأسانيد أعلاه لتعزز تأسيس منصب المحافظ العقاري المساعد والذي ينوب عن المحافظ العقاري في جميع صلاحياته وفقا للحالات المقررة قانونا فيخلف الامر

---

[1]- القانون رقم 23-07 ، **المتعلق بقواعد المحاسبة العمومية والتسيير المالي**،المؤرخ في 21 -06-2023. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،العدد 42، المؤرخ في 25-06-2025.

[2]- المرسوم رقم 76-63 ، **المتعلق بتأسيس السجل العقاري** ، المؤرخ في 25-03- 1976، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،العدد 30، المؤرخ في 13-04-1976 ، المعدل و المتمم.

[3]- مرسوم تنفيذي رقم 95-54 ، **المحدد لصلاحيات وزير المالية** ، مؤرخ في 15-02-1995 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ،العدد 15، المؤرخ في 19-03-1995.

[4]- المرسوم التنفيذي رقم :21-393 ، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية و صلاحياتها ،المؤرخ في 18-10-2021 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،العدد80، المؤرخ في 20-10-2021.

اما في فترة النيابة او خارجها كما جاءت به المادة 04 من ذات القرار وفي بعض صلاحياته كما أكدت ذلك المادة 05 منه و ذلك قصد تحديد المسؤوليات المترتبة اثناء ممارسة اعمال تسيير المحافظة العقارية.

الفرع الثاني: صلاحيات المحافظ العقاري المساعد:

نظم المشرع الجزائري النيابة ضمن المرسوم 393 / 21[1] ، حيث حدد مهام المحافظ العقاري المساعد وصلاحياته .تشمل هذه الصلاحيات:

- تقديم تقارير :يقوم المحافظ العقاري المساعد بإعلام المحافظ العقاري بجميع الأنشطة التي يقوم بها، سواء من خلال تقارير مكتوبة أو شفهية.
- التقيد بالتشريعات :يجب على المحافظ العقاري المساعد الالتزام بالقوانين والنصوص التنظيمية المتعلقة بمسح الأراضي والحفظ العقاري.
- النيابة في الغياب :يمكن للمحافظ العقاري المساعد أن ينوب عن المحافظ في حالات غيابه أو وجود مانع له، مثل المرض أو العجز .في حال كانت الأسباب مؤقتة، يتم اتخاذ إجراءات لتعيين المحافظ العقاري المساعد وفقًا للنصوص القانونية المعمول بها[2].

[1]- المرسوم التنيفيذي رقم:21 -393، **يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية و صلاحياتها** المؤرخ في 18-10-2021 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،العدد80، المؤرخ في 20-10-2021.

[2]- بن بوعيشة شهيناز، الإطار القانوني للمحافظ العقاري المساعد،المرجع السابق،ص 226.

المبحث الثاني:مهام و صلاحيات المحافظ العقاري

قصد الاحاطة بمهام و صلاحيات المحافظ العقاري، تناولنا صلاحيات المحافظ العقاري المتعلقة بعمله في الشهر العقاري في المطلب الاول و صلاحيات المحافظ العقاري المتعلقة بعمله في تأسيس السجل العقاري في المطلب الثاني ، و صلاحيات المحافظ العقاري وفق القانون 07-02 في المطلب الثالث.

المطلب الاول:صلاحيات المحافظ العقاري المتعلقة بعمله في الشهر العقاري:

نظرا لقوة الإثبات المطلق المرتبطة مبدئيا بالتسجيلات المدونة بالسجل العقاري ، قد فرضت على المتعاملين مع المحافظة العقارية من موثقين وسلطات إدارية بخصوص العقود المحررة من طرفهم ، الخاضعة للإشهار بعض الالتزامات الصريحة فيما يتعلق بالتعريف والتعيين الدقيقين للأشخاص والعقارات.

و إستنادا إلى ذلك فإنه يتوجب على المحافظ العقاري قبل القيام بالإشهارت بالفهرس العقاري ، التأكد من التعيين الدقيق للعقارات وتعريف الأشخاص الصحيح ومن هوية وأهلية الأطراف وأيضا من صحة المستندات المشترطة من أجل الإشهار والخاضعة للإجراء سواء من ناحية الشكل أو المضمون .

ونتيجة لذلك فإن عدم مراعاة هذه الالتزامات الرسمية المذكورة أعلاه من طرف المعنيون ، تعرضهم لمواجهة إما رفض الإيداع أو رفض الإجراء من قبل المحافظ العقاري وذلك كلما عاين هذا الأخير أن الوثيقة المعدة للإشهار لا تلبي أوامر التنظيم الجاري به العمل ومجال الإشهار العقاري .

ولكن عندما يكتشف المحافظ العقاري في وثيقة تم اشهارها خطأ منسوب إلى الأطراف فإنه لا يتم تنفيذ أي إجراء فيما يخص الحق المشار إليه في الوثيقة الخاطئة إلا من بعد إيداع

وثيقة جديدة معدة ضمن الأشكال القانونية ، ترمي إلى تعديل وتصحيح الوثيقة المشهورة والمشوبة بالخطأ أو الأخطاء.

سنتطرق فيما يلي إلى إجراءات إيداع العقود والسندات بالمحافظة العقارية (الفرع الأول)، ثم إلى الإيداع الغير قانوني للعقود والسندات ورفض الإجراء (الفرع الثاني)، وأخيرا الإيداع القانوي للعقود والسندات وتنفيذ الإجراء (الفرع الثالث).

الفرع الأول : إجراءات إيداع العقود والسندات بالمحافظة العقارية

السندات المعدة للإشهار العقاري تودع من طرف الأشخاص المؤهلين قانونا وهم الضباط العموميون وبالأخص الموثقين ، والسلطات الإدارية وكتاب الضبط ، وعن الوثائق المعدة لتلقي تأشيرة الإشهار العقاري فيتم إيداعها في صورتين رسميتين أو نسخ للعقد أو للقرار القضائي ، تعاد إحداهما إلى الجهة المحررة لها بعد تلقيها تأشيرة الإشهار العقاري من طرف المحافظ العقاري ، أما الثانية فيجب أن تحرر في (نموذج إجراء الإشهار PR6)و التي يشترط فيها أن تحمل تأشيرة التصديق على الهوية وعند الإقتضاء على الشرط الشخصي للأطراف ، ويحتفظ بهذه النسخة في المحافظة العقارية[1].

وفي حالة إيداع رهن عقاري أو عقد إمتياز فيجب تحريره في جدولين (نموذج قيد الرهون PR7) ، و يتمضن كل منهما البيانات التالية[2]:

- تعيين الدائن والمدين.
- اختيار الموطن من قبل الدائن في أي مكان شريطة أن يكون في نطاق اختصاص المجلس القضائي الذي تقع فيه الأملاك.
- تحديد التاريخ ونوع السند وسبب الدين المنشأ بموجب الإمتياز أو الرهن.
- ذكر رأس مال الدين ولواحقه والفترة العادية لوجوب آدائه، كما يجب تحديد الريوع و الخدمات والحقوق الغير محددة أو المحتملة أو المشترطة.
- تعيين العقار أو العقارات التي طلب تسجيل الرهن أو الإمتياز من أجلها.

[1]- طلحة محمد غليسي،**المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري**، المرجع السابق،ص ص 219-220.
[2]-راجع الفقرة3 من المادة 93 من المرسوم 76-63، المرجع السابق

و عرفت اجال إيداع العقود و الوثائق القانونية استكمال إجراءات الشهر العقاري عدة تعديلات ،كان آخرها بموجب قانون المالية لسنة 2018[1] الذي حددها كما يلي:

– ثلاثة أشهر بالنسبة للأحكام والقرارات القضائية النهائية ، ويتم إحتساب المدة من اليوم التي أصبحت فيه نهائية.

– ثلاثة أشهر بالنسبة لشهادات نقل الملكية بعد الوفاة يتم إحتساب المدة من اليوم الذي تم فيه تحرير الشهادة التوثيقية من طرف الموثق ، وتمدد الآجال إلى خمسة أشهر إذا كان أحد المعنيين مقيم بالخارج.

– ثمانية أيام بالنسبة لأوامر نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، تحتسب المدة من تاريخ تحريرها.

– ثلاثة أشهر بالنسبة للوثائق والعقود الأخرى من تاريخ تحريرها.

و تمدد الأجال إلى خمسة عشر يوما بالنسبة لكل محافظة عقارية فضلا عن الأولى في الحالة التي تتضمن فيها الوثيقة المعدة لتلقي تأشيرة الإشهار العقاري عقارات تقع في محافظتين عقاريتين أو أكثر[2].

و المحافظ العقاري بإعتباره محاسب عمومي عند تلقيه السندات وقبل إيداعها ، يقوم تحصيل الرسوم المتعلقة بالشهر العقاري ، و التي عرفت تغييرات عديدة في مختلف قوانين المالية وآخرها كان بموجب قانون المالية لسنة 2018 ، و هي مفصلة كما يلي[3]:

– نسبة 01 % من قيمة العقار أو العقارات المصرح بها في الوثيقة المودعة من أجل تلقي تأشيرة الإشهار العقاري بالنسبة للعقود ولو كانت مثقلة بشرط موقف، والأحكام القضائية المتضمنة نقل أو تأسيس الحقوق العينية العقارية المشاعة أو غير المشاعة من غير الإمتيازات أو الرهون العقارية كعقود البيع والهبة، بالإضافة إلى عقود الوعد بالبيع التي يجب

[1]- انظر المادة 25 من القانون رقم 17-11، **المتظمن قانون المالية سنة 2018**. المؤرخ في 20-01-2018، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،العدد 76، المؤرخ في 28-12-2017.

[2]- انظر المادة 25 من القانون المالية 17-11،المرجع نفسه.

[3]- انظر المادة 25 من القانون المالية 17-11، المرجع نفسه.

أن يذكر فيها تحت طائلة الرفض سعر البيع المتفق عليه والأجل المحدد من قبل الأطراف لإتمام هذا البيع.

– نسبة 0.5 % من قيمة العقار أو العقارات المصرح بها في الوثيقة المودعة من أجل تلقي تأشيرة الإشهار العقاري بالنسبة للعقود والقرارات التصريحية والقسمات والإيجارات والاتصالات والتنازلات عن أجور الكراء أو المزارعة التي لم تبلغ حدها.

– رسم ثابت قدره ستة آلاف دينار 6000 دج بالنسبة لقيد الرهون القانونية أو الإتفاقية أو حق التخصيص الرهني و تجديدها، وكذا عقود الإستبدال والتخفيض والشطب الكلي والجزئي.

– رسم ثابت قدره ألفا دينار 2000 دج بالنسبة لشهادات نقل الملكية عن طريق الوفاة والتصريحات أو الإختيار بالمزايدة الحقيقية أو التصديق والتملك بمزاد طارئ بعد رسو سابق وبالمزايدات وعقود التقسيم المثبتة لتخصيص ممتلكات سبق تمليكها مع وعد بالتخصيص، وعقود التعمير الخاضعة للشهر العقاري ممثلة في رخصة التجزئة وشهادة التقسيم والجداول الوصفية للتقسيم وأنظمة الملكية المشتركة وشهادات الحيازة، هذا وتخضع العقود المتضمنة تكملة أو تفسير أو تصحيح لأخطاء مادية أو قبولا أو تخليا بلا قيد أو شرط أو تأكيد موافقة أو تصديق أو تصحيح أو إلغاء لشروط موقفة أو تحقيق وعد بالبيع إلى نفس الرسم الثابت أي ألفا دينار 2000 دج.

وفي كل الأحوال لا يمكن أن يتم تحصيل أقل من مبلغ ألفي دينار 2000 دج بالنسبة للإجراءات التي لا ينتج عنها رسم نسبي مبلغه أقل من ألفا دينار 2000 دج.

كما أعفى المشرع عددا من إجراءات الشهر العقاري من أي رسوم ، وتتمثل هذه الإجراءات في[1]:

– العقود المحررة والإجراءات المنجزة تطبيقا للتشريع المتعلق بأموال الوقف.

[1]- طلحة محمد غليسي ،**المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري** ، المرجع السابق،ص ص 222-223.

– إعفاء جميع إجراءات الإشهار والقيد التي تقع مصاريفها على عاتق الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والموضوعة تحت وصايتها ، من رسوم الشهر العقاري .

– عقود نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، وقد فرضت طبيعة المصلحة العامة ضرورة إعفائه من الرسوم.

– إجرءات التسجيل و الإستبدال والتخفيض والشطب الخاصة بالإمتيازات القانونية.

– المساعدة القضائية بإعتبارها موجهة للأشخاص الذين تعوزهم أحوالهم المالية من مباشرة حقوقهم أمام القضاء.

– في إطار دعم الاستثمار. تم إعفاء العقود المتعلقة باقتناء العقارات من قبل البنوك والمؤسسات المالية ، الخاضعة للأمر رقم 03-11[1] المتعلق بالنقض والقرض ، وفي إطار الإيجار العقاري أي قرض عقاري موجه للتمويل الاستثمارات المنجزة من قبل المتعاملين الاقتصاديين ، للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الفلاحي أو لممارسة مهنة حرة.

– العقود المتعلقة بتأسيس الارتفاق المقررة في القانون الساري المفعول على الكهرباء والغاز.

– العقود والوثائق المبرمة من الجمعيات التعاضدية .

– عقود الحلول الاتفاقي في حقوق الرهن لفائدة البنوك والمؤسسات المالية في إطار عمليات إعادة التمويل الرهني.

– العقود المتضمنة إقتناء المرقيين العقاريين العموميين أو الخواص لأراضي موجهة لإنجاز برامج السكن المستفيدة من دعم الدولة والعقود المتضمنة بيع محلات ذات استعمال سكني جديدة أنجزها المرقون العقاريون العموميون أو الخواص في إطار برامج السكن المستفيدة من دعم الدولة.

[1]- الأمر رقم 03-11،**يتعلق بالنقد و القرض**، المؤرخ في 26-08-2003، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد2، المؤرخ في 27-08-2003، المعدلل و المتمم.

- **سجل الإيداع** : حسب نص المادة 41 من المرسوم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري والتي تنص على ما يلي : "ينبغي للمحافظ العقاري أن يكون لديه سجل للإيداع يسجل فيه يوما بيوم وحسب الترتيب العددي ، تسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار "[1].

و حسب المادة 107 من المرسوم 76-63 [2] يقوم المحافظ العقاري بتسجيل جميع السندات المودعة من أجل تلقي تأشيرة الإشهار العقاري ممثلة في العقود والقرارات القضائية، حيث يسل م المحافظ العقاري مقابل تسجيل الوثائق الموعة في السجل وصل إستلام يشار فيه إلى مراجع الإيداع وتاريخه و مرتبته، هذا الوصل يمكن المودع من الإحتجاج أمام المحافظ العقاري في حالة تجاوزه الآجال المحددة للرد على الوثائق المودعة سواء بإشهارها أو برفض تنفيذ إجراء الإشهار ، وتقدر هذه الآجال بخمسة عشر يوما.

والغرض الرئيسي من تطبيق المادة 41 من المرسوم 76-63 السالفة الذكر هو حفظ حقوق الأفراد و إلزام المحافظ العقاري بتسجيل الوثائق المودعة مع مراعاة الترتيب ،من أجل تفادي وضع المحافظ العقاري أمام وضع يتطلب إشهار أكثر من تصرف على نفس العقار ، مما يستدعي تحديد صاحب الأسبقية في تلقي تأشيرة الإشهار العقاري ، وقد شددت المديرية العامة للأملاك الوطنية على ضرورة التطبيق الصارم للمادة 41 من طرف المحافظين العقاريين من خلال الرقابة التي يمارسها أعوان التفتيش ، وإصدار تعليمات صارمة في هذا الشأن من بينها المذكرة رقم 1251 [3] و المذكرة رقم 10786 التي دعت بموجبها المديرية العامة للأملاك الوطنية جميع المحافظين العقاريين على المستوى الوطني إلى ضرورة الامتثال الصارم لأحكام المادة 41 السالفة الذكر من خلال تسجيل الوثائق المودعة قصد تلقي تأشيرة الإشهار العقاري في سجل الإيداع يوما بيوم وحسب إستلام هذه الوثائق مقابل تسليم وصل استلام للملتمس يشار فيه إلى مراجع تسجيل الوثائق المقدمة في سجل الإيداع، وتنفيذ إجراءات الشهر حسب تاريخ الإيداعات وترتيبها

---

[1]- المادة 41 من المرسوم 76-63، المرجع السابق.

[2]- انظر المادة 107 من المرسوم 76-63،المرجع السابق.

[3]- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية، رقم:01217 المؤرخة في 29-03-1998، **المتعلقة بأحكام تنظيمية جديدة تتضمن توسيع سلطة التعيين و تسيير المناصب العليا إلى مدراء أملاك الدولة للولاية.**

وقد شددت المديرية العامة للأملاك الوطنية بموجب المذكرة رقم: 0689 [1]المؤرخة في 12-02-1995 على ضرورة قبول المحافظات العقارية إيداع العقود طول النهار وفي الأوقات الرسمية للعمل ، على أن يتوقف قبول الإيداع ساعة واحدة قبل غلق المصلحة من أجل فسح المجال للمحافظ العقاري لتوقيف سجل التحصيل ، كما تؤكد المديرية العامة للأملاك الوطنية على ضرورة تسليم وصل استلام .

ونظرا للأهمية الكبيرة لسجل الإيداع ، فقد وضع المشرع مجموعة من القواعد والإجراءات يجب على المحافظ العقاري السهر على تطبيقها من أجل ضمان حماية هذا السجل ، حيث يرقم هذا السجل ويوقع من طرف قاضي المحكمة التابعة لاختصاص المحافظة العقارية ، ويلزم المحافظ العقاري بالتأشير عليه عند إيداع الوثائق باستعمال الحبر الأسود الذي لا يمحى، كما يفرض عليه عدم ترك البياض أو الكتابة بين الأسطر ويعمل المحافظ العقاري على توقيف سجل الإيداع بشكل يومي.

وتحسبا لضياع سجل الإيداع أو إتلافه ، يتم عند نهاية كل سنة إيداع نسخ من سجلات الإيداع المقفلة أمام قلم كتابة المجلس القضائي المختص إقليميا وبدون مصاريف ، وهو الإجراء الذي لاحظنا عدم تطبيقه على مستوى المحافظات العقارية التي قمنا بزيارتها.

الفرع الثاني : الإيداع الغير قانوني للعقود والسندات ورفض إجراء الإشهار

يخول نظام الشهر العقاري العيني صلاحيات واسعة للمسؤول على تسييره أثناء مراقبة السندات المقدمة للإشهار ، وهو نفس المنهاج الذي سار عليه المشرع الجزائري ، رغم أنه وضع موظف عمومي ممثلا في المحافظ العقاري من أجل تسيير المحافظة العقارية ، فيسعى المحافظ العقاري للتأكد من إحترام قاعدتي الرسمية والشهر المسبق ، والتحقق من هوية الأطراف والتعيين الدقيق للعقار محل التصرف ، وتشمل صلاحيات المحافظ العقاري

[1]- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية، رقم 0689 المؤرخة في 12-02-1994،**يوم دراسي حول الإشهار العقاري.**

بعض الإختصاصات التي تعتبر عادة من صلاحيات القاضي ، كمتابعة مدى شرعية التصرفات الواردة على العقارات وعدم تعارضها مع النظام العام والآداب العامة[1].

أولا : رفض الإيداع

بعد قيام محرر السند بإيداعه بالمحافظة العقارية ، يشرف المحافظ العقاري على عملية مراقبته ، وهو مجبر على رفض إيداع الوثائق المودعة إذا ما شابها أحد أسباب رفض الإيداع الواردة في المادة 100 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ،أو أحد أسباب رفض الإيداع الواردة في قانون التسجيل وهو نفس الإجراء الذي يقوم به محافظ الرهون في فرنسا عند مراقبته للسندات المودعة من أجلي تلقي تأشيرة الإشهار العقاري . ورفض الإيداع يكون فوريا وشاملا بحيث يعني كامل الإجراء الذي طلب من أجله الإشهار ، حتى لو كان السهو أو عدم الصحة أو الخلاف الذي تم اكتشافه يعني فقط بعض البيانات أو الأطراف أو بعض العقارات المذكورة في الوثيقة التي يجب إشهارها ، إلا أنه يمكن للمحافظ العقاري أن يرفض الإيداع جزئيا في الحالات التالية:

- حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة
- حالة المزايدات حسب قطع الأرض أو البيوع المتميزة بموجب عقد واحد
- في الحالة التي تتضمن فيها الوثيقة المودعة إمتيازات أو رهون أو نسخ التنبيه المساوية للحجز، تتضمن خلافات في تعيين العقارات المترتبة عليها بعض الحقوق أو المحجوزة.

1- حالات رفض الإيداع الواردة في المادة 100 من المرسوم 75-63 :

لقد حدد المشرع الجزائري في المادة 100 من المرسوم 76-63[2] السالف الذكر أسباب رفض الإيداع وهي:

[1]- طلحة محمد غليسي، **المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري**، المرجع السابق ،ص 226.
[2]-المرسوم 76-63 **المتضمن تأسيس السجل العقاري**، المرجع السابق.

أ. عدم تقديم الدفتر العقاري :

غير أن المشرع حدد حالات يقوم فيها المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر العقاري من دون أن يطالب بالدفتر العقاري وهي[1]:

أ.1- عند إيداع المعنيين جدول محرر على نسختين من قبل موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية ، أثناء عملية تأسيس السجل العقاري ، ويتضمن هذا الجدول[2]:

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

ويرفق هذا الجدول بجميع السندات والعقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية ، لكن المشرع تخلى عن إجراء إيداع هذا الجدول بموجب المادة 66 من قانون المالية لسنة2015 .[3]

أ.2- عندما يتعلق الأمر بعقد أو بقرار قضائي صدر بدون مساعدة المالك أو ضده.

أ.3- عندما يتعلق الأمر بتسجيل إمتياز أو رهن قانوني أو قضائي.

ب. عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغيير حدود الملكية وثائق القياس

ج. عندما يكون التصديق على هوية الأطراف، وعند الإقتضاء، على الشرط الشخصي، لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و 103[4] .

أما فيما يتعلق بالشرط الشخصي للأطراف فيتحقق منه المحافظ العقاري بمجرد الإطلاع

---

[1]- انظر المادة 50 من المرسوم 76-63 **المتضمن تأسيس السجل العقاري**، المرجع السابق.

[2]- انظر المادة 13 من المرسوم 75-74 **المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري**،المرجع السابق

[3]- المادة 66 من قانون رقم: 14-10، المرجع السابق.

[4]-انظر المواد من 62 الى 65 و المواد 102 و 103 من المرسوم 76-63. المرجع السابق.

على الوثائق التالية[1]:

- فيما يخص الرشد المدني ووجود الزواج ، بمجرد الإطلاع على الوثيقة التي بموجبها تم التصديق على الهوية.
- فيما يخص أسباب عدم الأهلية المتعلقة بالحالة العقلية ، فبمجرد الإطلاع على شهادة مسلمة من طرف كاتب ضبط المحكمة لمكان ولادة الأطراف لحكم يتضمن أما المنع وإما رفع حالة عدم الأهلية.
- فيما يخص سلطات ممثل لعديم الأهلية ، فبمجرد الإطلاع على نسخة مصدقة لقرار قضائي يوافق على الرخصة التي أعطيت للتدخل في العملية الخاضعة للإشهار أو في حالة عدم وجود الموافقة ، بمجرد الإطلاع على نسخة مصدقة للعقد أو القرار القضائي الذي يتضمن تعيين هذا الممثل.
- فيما يخص صلاحية ممثل لشخص معنوي من أجل التدخل في العملية الخاضعة للإشهار ، يحقق فيها المحافظ بعد الإطلاع على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة.

د. عندما تكون أي وثيقة واجب تسليمها إلى المحافظ العقاري لم تقدم له أو لم تعط الإثبات المطلوب

هـ. عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66

ويمكن تحديد عناصر تعيين العقار في الوثائق الخاضعة للإشهار حسب طبيعة تسجيله في السجل العقاري والتي تشمل الحالات التالية[2] :

هـ.1- حالة العقار الحضري : عناصر التعيين في العقار الحضري تشمل إسم البلدية والشارع والرقم من جهة ، وطبيعة العقار ومساحته من جهة أخرى .

هـ.2- حالة العقار الريفي: العناصر الدالة في العقار الريفي هي نوع العقار وموقعه ومحتوياته وأرقام المخططات النظامية القديمة ، وفي حالة عدم وجود ذلك أسماء المالكين المجاورين.

[1]- انظر المادة 103 من المرسوم 76-63. المرجع نفسه.
[2]- مذكرة المديوية العامة للأملاك الوطنية، رقم 0689 ،المرجع السابق.

هـ.3 – حالة الملكية الشائعة : يجب أن تشمل عناصر التعيين على الخصوص مساحة وحدود العقار المشاع ، ثم تحديد نسبة الحقوق العقارية في العقد الخاضع للإشهار حسب النطاق الطبيعي للعقار، فإذا كانت الوحدة العقارية متجانسة مثل الأرض العارية ، فإن نسبة الجدول الوصفي للتقسيم هو الوثيقة التي تعد من طرف المهندس الخبير العقاري في حالة العقار الخاضع لأحكام الملكية الحقوق المشاعة يمكن أن يعبر عنها إما بالكسور أو بالمساحة ، في حين إذا كان النطاق الطبيعي للعقار غير متجانس، فإن التدليل على المساحة يكون فقط عن طريق الكسور.

هـ.4– حالة العقار الممسوح : تتضمن عناصر تعيين العقار الممسوح ذكر نوع العقار و البلدية ، القسم ورقم المخطط والمكان المذكور حسب الدفتر العقاري المسلم، مع عدم إشتراط ذكر الحدود.

إن عدم إدراج الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية جميع عناصر التعيين الدقيق للعقارات المعنية تدفع المحافظ العقاري لرفض إيداع السندات المقدمة لتلقي تأشيرة الإشهار العقاري .

و. عندما تكون الجداول التي نص على إيداعها بموجب المواد 93 و 95 و 98[1] لا تحتوي على أي من البيانات المطلوبة بموجب المواد المذكورة أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على الإستمارات المقدمة من طرف الإدارة

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

ح. في حالة مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71 : خصص المشرع المواد من 67 إلى 70 من المرسوم رقم:76–63 المتضمن تأسيس السجل العقاري للجدول الوصفي للتقسيم ، حيث تضمنت المادة 67 الحالات التي يمكن أن يوجد فيها الجدول الوصفي للقسيم وهي[1]:

[1]- أنظر المواد 93 و 95 و 98 من المرسوم 76–63 ، المرجع السابق.

- عقد خاص يتضمن إشهار الجدول الوصفي للتقسيم.
- نظام الملكية المشتركة أو دفتر يخص تنظيم التسيير الجماعي.
- أي عقد أو قرار قضائي.

ويلخص الجدول الوصفي للتقسيم لزوما في شكل جدول في صلب العقد المعد للإشهار أو ملحق به ويتضمن هذا الجدول الأعمدة التالية على سبيل الحصر[2]:

- رقم قطعة : الأرض حسب الترتيب التصاعدي للأرقام.
- العمارة : تتضمن رقم العمارة.
- الدرج : ويتم تحديد موقع الدرج بالنسبة لكل جزء.
- الطابق : حيث يتم تحديد الطابق الخاص بكل جزء.
- نوع القطعة : يتم تحديد نوع القطعة سواء كان شقة أو محل ذو طابع تجاري ... إلخ.
- الحصة في الملكية المشتركة : ويتم تحديد نسبة الأجزاء المشتركة لكل جزء في مقابل كامل العقار.

2 – أسباب رفض الإيداع في قانون التسجيل : صدر قانون التسجيل في الجزائر بموجب الأمر 76–105[3] المؤرخ في 09–12– 1976 المعدل والمتمم ، حيث تنص المادة 353 منه على بعض أسباب رفض إيداع العقود والمحررات من طرف المحافظ العقاري وهي:

أ. حالة عدم تقديم التصريح التقييمي

ب. عدم دفع رسوم الشهر العقاري مسبقا من طرف المودع

3– إجراءات رفض الإيداع : بعد استلام العقود والسندات من طرف المحافظ العقاري، وقبل أن يتخذ أي قرار ، عليه أن يقوم بمراقبة أولية للتأكد من احترام محرر السند لمحتوى المادة

---

[1]- انظر المادة 67 من المرسوم 76 - 63 ، المرجع نفسه.

[2]- انظر المادة 67 من المرسوم 76-63، المرجع انفسه.

[3]-الأمر رقم:76-105، **المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم**، المؤرخ في 09-12-1976، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 81، المؤرخ في 18-12-1976.

100 من المرسوم 76-63 السالف الذكر والمادة 353 من قانون التسجيل ، وإلا فإنه سيرفض إيداع الوثيقة المودعة

أ. آجال تبليغ رفض الإيداع : لم يحدد بصفة صريحة أي أجل لتبليغ رفض الإيداع الذي يتخذه المحافظ العقاري ، غير أنه من المستحسن أن يتم ذلك في أقرب الآجال الممكنة.

ب. شكل التبليغ : تبلغ قرارات رفض الإيداع بواسطة قرار مكتوب ومعلل يتضمن أسباب الرفض، كما يبلغ محرر السند باقتطاع مبلغ 1000 دج من الرسوم المتعلقة بحقوق الإشهار العقاري التي تم تسديدها عند إيداع السند مع ضرورة تسديد هذا المبلغ عند تصحيح الخطأ[1].

ج. معالجة قضايا الرفض – مسك ملف الرفوض : لمعالجة قضايا الرفض ولمتابعتها عن كثب ، يتعين على المحافظ العقاري مسك ملف لرفض الإيداع، ويحتوي هذا الملف على أربعة ملفات فرعية هي:

- ملف قضايا قيد الرفض.
- ملف قضايا مرفوضة للترتيب.
- ملف الرفوض النهائية.
- ملف قضايا متنازع فيها (دعاوى قضائية).

وعند تبليغ قراره برفض الإيداع يقوم المحافظ العقاري بكتابة تاريخ التبليغ على الحافظة التي يجمع بها المستندات المتعلقة بنفس القضية والتي من بينها:

– أصل الاستمارة الخاصة المستعملة في تبليغ الرفض.

– النسخة الثانية من الوثيقة التي رفض إيداعها تكون حاملة لعبارة الرفض المختومة على النسخة الأولى من الوثيقة التي تم إرجاعها والوثايق المرفقة بها إلى الموقع على شهادة الهوية ، ويوضح في تاشيرة الرفض هذه:

- تاريخ قرار الرفض.

[1]- أنظر المادة 10 من القانون رقم 03-22 ، **المتضمن قانون المالية لسنة 2004**، المؤرخ في 29-12-2003، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 83، المؤرخ في 29-12-2003.

- النص الذي يبرر هذا القرار.
- المخالفة القانونية لقاء هذا الإرجاع ، وعند الاقتضاء الوصولات المسلمة من طرف إدارة البريد وكذا رسالة التبليغ عند إحتمال رفض إستلامها من طرف الموقع على شهادة الهوية.

بعد ذلك يقوم المحافظ العقاري بسحب الحافظة من الملف الفرعي "قضايا قيد رفض الإيداع " ليرتبها بالملف الفرعي "قضايا مرفوض إيداعها للترتيب " حسب تواريخ تبليغ القرارات بكيفية تسمح له بتصفية الملف الفرعي بمجرد المراقبة البسيطة لآجال الطعن ، بالإضافة إلى ذلك يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على الجدول الذي يكون قد فتحه باليد ضمن ملف "رفض الإيداع "، ويحتوي هذا الجدول على خمسة أعمدة هي:

- إسم الموقع على شهادة الهوية.
- تاريخ إيداع الوثيقة من أجل الإشهار.
- تاريخ تبليغ قرار رفض الإيداع.
- تاريخ تبليغ الطعن.
- تاريخ الترتيب النهائي (إما بفوات مدة الأربعة أشهر المسموح فيهما للأطراف بالطعن وإما عندما يحوز الحكم القضائي المؤيد لقرار المحافظ العقاري قوة الشيء المقضي فيه) .

وخلال رفض الإيداع يتولى المحافظ التأشير فقط على الأعمدة الثلاثة الأولى من الجدول في هذه المرحلة[1].

د. رفض الإيداع النهائي (آجال الطعن) : ترتب حافظة القضية حسب الترتيب التاريخي لآجال إنتهاء مدة الطعن المخصصة لكل قضية ، وتتمثل آجال الطعن في قرار المحافظ العقاري برفض الإيداع في مدة أربعة أشهر ابتداء من تاريخ الإشعار بالوصول أو برفض

[1]- طلحة محمد غليسي،**المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري**، المرجع السابق،ص ص 240-242.

الرسالة الموصى عليها أو من تاريخ الاعتراف بالإستلام المباشر (الشخصي) للتبليغ من طرف المعني.

4- الطعن في قرار رفض الإيداع: حال رفض الطعن ضد قرار رفض الإيداع تسحب حافظة الإيداع من الملف الفرعي "قضايا مرفوض إيداعها للترتيب" وتستكمل بعبارة "طعن بتاريخ " ، ثم تدرج حسب الترتيب التاريخي للطعون بالملف الفرعي "قضايا متنازع فيها"، في الوقت نفسه يكتب تاريخ تبليغ الطعن إلى المحافظ العقاري في العمود الرابع من الجدول الذي سبق ذكره.

ثانيا : رفض الإجراء

عند إيداع الوثائق بغرض إشهارها بالمحافظة العقارية و قيامه بعمليات المراقبة الأولية والتأكد من عدم مخالفاتها لنص المادة 100 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمادة 353 من قانون التسجيل ، يقوم المحافظ العقاري بقبول الإيداع وتدوين الوثائق المودعة بسجل الإيداع ، ثم يقوم بمعية الأعوان المكلفين بدراسة الوثائق والتحقق من ، غير أنه إذا تبين له أثناء ذاك وجود سبب لرفض الإجراء ، فإنه يباشر إجراءات التسوية المنصوص عليها في المادة 107 من المرسوم 76-63 السالف الذكر.

1- أسباب رفض الإجراء : وردت أسباب رفض الإجراء في نص المادة 101 من المرسوم 76-63 وهي:

أ. عدم تطابق الوثائق المودعة مع الأوراق المرفقة بها:

ب- عدم صحة مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 95-1

ج. عدم توافق تعيين الأطراف وتعيين العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية

د- العقد الذي قدم للإشهار مشوبا بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105

هـ. يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه

2- إجراءات رفض الإجراء : عندما يلاحظ المحافظ العقاري قبل الإيداع ، عدم صحة أو عدم إشهار سند المتصرف أو شهادة نقل الملكية عن طريق الوفاة، فإنه يعلق تنفيذ الإجراء ويباشر في عملية التسوية ، عن طريق تبليغ أسباب رفض الإجراء، وذلك في أجل أقصاه خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ الإيداع.

لكن الواقع العملي أثبت أن مهلة الخمسة عشر يوما الممنوحة للمحافظ العقاري من أجل دراسة السندات المودعة بالمحافظة العقارية غير كافية من أجل ضمان رقابة دقيقة على تلك السندات ، وهذا في ظل النقص الفادح في الإمكانات المادية والبشرية التي تعاني منها المحافظات العقارية عبر تراب الوطن ، وهو ما تسبب في عدم قدرة المحافظين العقاريين على احترام المهلة المحددة ، فأغلب الوثائق المودعة بالمحافظة العقارية تتجاوز مهلة الخمسة عشر يوما وتبقى لأشهر وحتى لسنوات ، خاصة في المحافظات العقارية المتواجدة على مستوى مقر الولايات والمدن الكبيرة والتي تعرف نشاطا عقاريا مكثفا[1].

وعلى العموم عند قيام المحافظ العقاري برفض إجراء أي سند مودع بالمحافظة العقارية فإنه يقوم بإحدى الإجراءات التالية:

أ. تأجيل إجراء الإشهار

الغالبية الساحقة من السندات المودعة بالمحافظات العقاري يتم معالجتها خارج الآجال القانونية ، بل هناك من تبقى لأشهر وحتى سنوات على مستوى المحافظة العقارية ، وهو ما يستدعى تدخلا من طرف المشرع الجزائري لوضع حد لهذه الثغرة.

ب. إجراء قيد الانتظار : عندما تكون البيانات المتعلقة بالبلدية والقسم ورقم مخطط مسح الأراضي وعند الاقتضاء رقم القطعة كما هي موجودة على الوثيقة المودعة البطاقة العقارية فإنه يؤشر على هذه البطاقة تاريخ ورقم ترتيب الوثيقة المودعة مع عبارة "إجراء قيد الانتظار ".

[1]- طلحة محمد غليسي، **المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص 252.**

ج. تدابير المعالجة – ملف رفوض إجراء الإشهار : بعد التأشير على البطاقات ، كما سبق الإشارة إليه يتولى ا لمحافظ العقاري وضع الوثائق والمستندات المودعة في حافظة تحمل في نفس الوقت رقم سجل الإيداع ورقم ترتيب الوثيقة قيد الانتظار بالأحجام.

ج. 1- حالات مراسلة الموقع على شهادة الهوية:

ج. 2- حالات مراسلة المدير الولائي للحفظ العقاري[1].

المطلب الثاني: صلاحيات المحافظ العقاري المتعلقة بعملية تأسيس السجل العقاري

نتعرض لدور المحافظ في عملية المسح العام للأراضي، ثم نتطرق لدوره في مسك السجل العقاري.

1- مهام المحافظ العقاري في عملية المسح العام للأراضي : مهام المحافظ العقاري في عملية المسح العام للأراضي تبدأ بصدور قرار الوالي المتضمن الإعلان عن فتح عملية المسح العام للأراضي في بلدية ما ، ضمن إطاره الإقليمي فيتم إنشاء لجنة المسح العام للأراضي والتي يرأسها قاض ، و يكون المحافظ العقاري أحد اعضائها ، وبعد انتهاء اللجنة من أعمالها الميدانية بانجاز جميع الوثائق والمخططات وهي الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري ، حيث يقوم بإعداد ثلاثة نسخ من وثائق المسح العام للأراضي و ايداعها لدى[2]:

- –نسخة في مقر البلدية المعنية حتى تكون في الجمهور.
- –نسخة تحفظ بمصلحة المسح العام للأراضي المختصة إقليميا للمعاينة في متناول أعوان المسح والهيئات العمومية وكذا الخواص.

---

[1]- طلحة محمد غليسي، **المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري**،المرجع نفسه،ص 252.

[2]- تموح منى ، **النظام القانوني للمحافظة العقارية** ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، كلية الحقوق جامعة الجزائر ، السنة الدراسية 2003-2004،ص 108.

- نسخة تودع بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل التجاري. وهنا تظهر مهمة المحافظ بالمحافظة العقارية من خلال تسليم الوثائق التي تشهد بحقوق الملاك على العقارات المسموحة .

محضر تسليم وثائق مسح الأراضي :و ليقوم المحافظ العقاري بالإجراء الأول في السجل العقاري ، يجب ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ، وهذا م أقرته المادة 08 من المرسوم 76-63 تنص:"تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية وشهرها في السجل العقاري ، ويتم هذا الايداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي. يثبت كل ايداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري."تلحظ من نص المادة أن المحافظ العقاري بمناسبة تسلمه لوثائق المسح يعد محضر التسليم ، الذي يكون موضوع إشهار واسع بكل الوسائل المسندة خلال ثمانية أيام من تاريخ ايداع وثائق مسح الأراضي. و الهدف من هذا الإشهار حضور المالكين أو أصحاب الحقوق العينية العقارية إلى المحافظة العقارية ، لتسليمهم حسب الحالة الدفتر العقاري وشهادة الترقيم العقاري المؤقتة ، ومن جهة أخرى إثارة الاحتجاجات من قبل الأشخاص الذين لهم مصلحة في ذلك[1].

وقد نصت المادة 09[2]على أنه :" يكون محضر التسليم المنصوص عليه في المادة السابقة ، محل إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ ايداع وثائق مسح الأراضي ولمدة أربعة أشهر، بكل وسيلة أو دعامة مناسبة ، وهذا قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسلم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة من المحافظ العقاري." فتاريخ هذا المحضر له أهمية بالغة ، لأن الترقيمات العقارية تصبح نافذة من يوم تسلم وثائق مسح الأراضي ، مما يستوجب فتح فهرس متسلسل حسب التاريخ من أجل ترتيب المحاضر مع بقية الوثائق المودعة من أجل الإشهار ، وهذا لمتابعة التواريخ المشار إليها في هذه الوثائق.

---

[1]- تموح منى، المرجع نفسه ، ص 109.

[2]- انظر المادة 09 من المرسوم76- 63، المرجع السابق.

ترقيم العقارات الممسوحة : عند ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية يشرع المحافظ العقاري في الترقيمات العقارية ، و بمجرد إمضاء المحافظ على محضر التسليم فرض المشرع الترقيمات ، حتى يكون منهاج مسك الوثائق عمليا عند تسليم وثائق المسح للمحافظ العقاري ، وعليه اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة للتكفل بوثائق المسح والسهر على أن يكون الأعوان المكلفون بعمليات الترقيم على اطلاع دائم بالأحكام التنظيمية المتعلقة بذلك ، و كذا توفير البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري بكمية كافية ، و على أساس معلومات مدرجة في البطاقات العقارية تتم عملية الترقيم حيث تظهر هذه الأخيرة العقارات التي يملك أصحابها سندات والعقارات التي دون سندات لكن يمارس أصحابها الحيازة ، وكذا العقارات المجهولة[1].

وباختلاف وسائل الاثبات يختلف الترقيم حيث نكون أمام ترقيم مؤقت أو نهائي كالآتي:

1- **الترقيم النهائي** : نصت المادة 12 من المرسوم 76-63:"يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية ." يكون العقار محل ترقيم نهائي في حالة ما إذا كان السند القانوني ثابت ، و لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، ، حيث يسلم عند الترقيم النهائي دفتر عقاري للملاك المعترف بهم ، سواء كان هؤلاء أشخاص طبيعية أو معنوية عامة ، أما في حالة الشيوع يعد دفتر واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية[2]. و ينقل المحافظ العقاري بمناسبة هذا الترقيم ، إجباريا في السجل العقاري ، قيود الامتيازات و الرهون وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقض مدة صلاحيتها.

---

[1]- بشير العتروس ، **الشهر العقاري في التشريع الجزائري**، المجلة الجزائرية للعلوم القضائية،العدد 1993 ، ص23 .

[2]- خالد رامول ، **المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري** في التشريع الجزائري،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري،،كلية الحقوق ، جامعة البليدة،1999-2000،ص97.

1-1 طبيعة الترقيم النهائي:

أ-الترقيم النهائي الكاشف للحق العيني العقاري:

يعتبر الترقيم النهائي الصادر عن المحافظ العقاري ، وفق المادة 12 من المرسوم 76 - 63 المعدل والمتمم ، قرارا كاشفا للحق العيني العقاري أثناء مرور لجنة مسح الأراضي ، فهو مقرر للحق الموجود سابقا بموجب السندات المثبتة لحق الملكية ، وكذلك في حالة المطالبة بالعقار بسند ملكية مشهر أمام المحافظة العقارية استنادا الى نص المادة 89 الفقرة 2 [1]من القانون 17 - 11 ، أو في حالة ما إذا تبين من نتائج التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية وهذا استنادا الى نص المادة 89 الفقرة 4 [2]من القانون رقم 17 - 11 .

ب- الترقيم النهائي المنشئ للحق العيني العقاري : ويكون في الحالات التالية:

- الترقيم النهائي الصادر عن المحافظ العقاري بعد استنفاذ مدة الترقيم المؤقت للعقارات لمدة 4 أشهر أو سنتين المنصوص عليه في المادة 13 و 14 من المرسوم 76 - 63 المعدل والمتمم، وكذا الترقيم النهائي بعد استنفاذ مدة الترقيم المؤقت للعقار باسم المجهول.
- الترقيم النهائي للعقار غير المطالب به أثناء عمليات مسح الأراضي المسجل باسم الدولة والمنصوص عليه في المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75 - 74 المدرجة ضمن القانون 14 - 10 بموجب المادة 67 الفقرة 2 منه، يعتبر قرارا منشئا للحق العيني العقاري ، فالترقيم النهائي الكاشف لا يقوم إلا بوجود سند ملكية قانوني والدولة في هذه الحالة لا تحتكم على أي سند ملكية.

---

[1]- انظر المادة 89 الفقرة 2 من القانون 17-11، المرجع السابق.

[2]- انظر المادة 89 الفقرة 4 من القانون 17-11 ، المرجع السابق.

- ترقيم النهائي للعقار المسجل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح والمنصوص عليها في المادة 89 الفقرة 5 من القانون 17 – 11 ، باسم الدولة بعد انقضاء مدة الترقيم المؤقت 15 سنة ، يعتبر قرارا منشئا للحق العيني العقاري[1].

2- الترقيم المؤقت : نميز فيه بين حالتين:

أ – الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر : حسب المادة 13 من المرسوم 76-63[2]:" يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة أربعة أشهر يجري سريانها ابتداء من يوم اتمام الترقيم ، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي ، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال.

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

ب-الترقيم المؤقت لمدة سنتين: يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم اتمام هذا الترقيم، فيكون باسم الدولة إذا تبين أن العقار لم يكن موضوع مطالبة من أي شخص ، و بانقضاء هذه المدة يصبح الترقيم نهائيا لفائدة الدولة. [3]بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات اثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية ويصبح هذا الترقيم نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق

1- كحيل حكيمة ، **محاضرات في مادة المحافظة العقارية** ، قسم الحقوق ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة بليدة 2، الجزائر ،السنة الجامعية :2022-2023.ص 69.

[2]- المرسوم 76- 63 ، المرجع السابق.

[3]- حداد فاطمة،**محاضرات عن بعد في مقياس قانون الحفظ العقاري لطلبة سنة أولى ماستر**، تخصص، قانون عقاري ، جامعة العربي تبسي، تبسة ، الجزائر، 2020-2021، ص21.

العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد اطلع عليها في ذلك عن طريق أي شخص معني[1].

أثناء مدة الترقيم المؤقت ، تثار احتجاجات حول نتائج التحقيق يتم تقييدها في سجل مفتوح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية ، وعلى من يدعون حيازة حقوق عينية على العقارات الممسوحة ، تبليغ اعتراضاتهم كتابيا إلى كل من المحافظ العقاري والطرف الخصم:

- إذا تمت إثارة الاعتراضات خارج الآجال القانونية حيث أصبح الترقيم نهائيا ،لا يبقى للمعترض إلا التوجه للقضاء المختص
- إذا تم الاعتراضات ضمن الآجال يملك المحافظ سلطة الصلح بين جميع الأطراف المتنازعة وتدرج نتائج هذه المحاولة في محضر ، استنادا 15 :"...تكون للمحافظ سلطة مصالحة الأطراف وتحرير محضر عن المصالحة ، وتكون لاتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص ." و اذا كانت محاولات الصلح بين الأطراف عديمة الجدوى ، يحرر المحافظ محضرا بعدم المصالحة ويبلغه إلى الأطراف ، ويملك الطرف المدعي مهلة 6 أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ لرفع دعوى قضائية وتبليغها إلى هذا الأخير في نفس المهلة ،و اذا لم يتلق المحافظ خلال مدة 6 أشهر أي تبليغ لعريضة رفع دعوى قضائية ، عليه اتمام ترقيم العقار في السجل العقاري[2].

ج-طبيعة الترقيم المؤقت:

ج.1 -الترقيم المؤقت المنشئ للحق العيني العقاري: ويكون في الحالات التالية:

- الترقيم المؤقت الصادر عن المحافظ العقاري في إطار تطبيق أحكام المادتين 13 و 14 من المرسوم 76 - 63[3] المعدل والمتمم ، يعتبر قرارا منشئا للحق العيني العقاري ، سواء كان لمدة أربعة أشهر أو سنتين [4].

[1]-انظر المادة 14 من المرسوم 76-63، المرجع السابق.
[2]- تموح منى، المرجع السابق ، ص 110.
[3]- المرسوم 76-63، المرجع السابق.
[4]- الترقيم المؤقت باسم المجهول ليس قرار منشئ للحق العيني لعدم معرفة حائزه.

- الترقيم المؤقت لمدة سنتين الصادر عن المحافظ العقاري في إطار تطبيق أحكام المادة 89 الفقرة 3 من القانون 17 – 11 يعتبر قرارا منشئا للحق العيني العقاري.

ج.2–الترقيم المؤقت لا منشئ ولا كاشف للحق العيني العقاري:

- يعتبر قرار المحافظ العقاري لا كاشفا ولا منشئا للحق العيني العقاري في حالة الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح ، لكل عقار تابع للخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه ، في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ، لأن أي ترقيم للعقار لابد أن يسجل باسم حائزه أو مالكه حتى يرتب أثره في مواجهة هذا الأخير ، وبالتالي يعتبر هذا النوع من الترقيم الذي آتى به القانون 17 – 11 في مادته 89 لا منشئا وكاشفا للحق العيني العقاري [1].

مهام المحافظ في مسك السجل العقاري : من أجل الحفاظ على استقرار الملكية العقارية وهو ما نصت عليه المادة 22 من الأمر 75–74 بالقول : يحقق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجوين على وسائل الاثبات وفي صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار ، حيث يعرف السجل العقاري بأنه :" مجموعة بطاقات عقارية تبين الوضعية القانونية للعقارات وتداول الحقوق العينية ، تمسك في كل بلدية وفي حالة اعداد مسح الأراضي العام وجب مطابقتها لوثائق المسح بصورة مطلقة. و بالتالي فإن السجل العقاري يتم مسكه من قبل المحافظ على أساس وثائق مسح الأراضي حيث يتم فحص و مراقبة الوثائق المقدمة للمحافظ من أجل اشهارها والتأشير عليها [2].

حيث لا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات أو يدعي حق عيني عقاري عليه ، ما لم يكن حقه مقيدا بالبطاقة العقارية المنشأة عن كل عقار بمناسبة احداث عملية مسح الأراضي[3].

---

[1]- كحيل حكيمة ، المرجع السابق ، ص 70.

[2]-ريم مراحي،**دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري**،دار بغدادي للنشر،ص 101.

[3]- مجيد خلفوني،**الدفتر العقاري** ، مجلة الموثق،العدد 08 ، 2002 ، ص 15 .

ويكون الدفتر مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار وزير المالية المؤرخ في : 27-05-1976 فهو معد ومؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحى والبياض يشطب بخط والجداول تكون مرقمة وموقعة ، وفي آخر صفحة للدفتر العقاري يصادق المحافظ على استلام الدفتر وتوافقه مع البطاقة العقارية بوضع ختم البلدية[1].

و يعتبر الدفتر العقاري وفقا للمادة 18 من الأمر 75-74 [2]وثيقة كاملة ومضبوطة ترسم الوضعية القانونية للعقار ، حيث تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية ، ويمكن للمحافظ التأكد من المطابقة بين الدفتر ومجموع البطاقات في أي لحظة .

المطلب الثالث : صلاحيات المحافظ العقاري في إعداد و تسليم سند الملكية في إطار القانون 07-02

القانون رقم:07-02 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، وسنتطرق خلال هذا المطلب إلى صلاحيات المحافظ العقاري في شهر المقرر (الفرع الأول)، ودوره في إعداد سند الملكية وتسليمه لمدير الحفظ العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: صلاحيات المحافظ العقاري في شهر مقرر الترقيم العقاري

عملية شهر "**مقرر الترقيم العقاري** "تعتبر من أهم صلاحيات المحافظ العقاري المنصوص عليها في القانون رقم 07-02[3].

حيث تنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم : 08-147[4] المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على ما يلي: "يتم إشهار مقرر الترقيم العقاري بالتأشير على

---

[1]- راموال خالد ، المرجع السابق ، ص 97.

[2]- أنظر المادة 18 من الأمر 75-74 ، المرجع السابق.

[3]- طلحة محمد غليسي،**المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري** ، المرجع السابقة،ص 288.

[4]- مرسوم تنفيذي رقم 08 – 147، **يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية**، مؤرّخ في 19 مايو سنة 2008 الجريدة الرّسميّة للجمهوريّة الجزائريّة ،العدد 2، المؤرخ في 25 -04- 2008 .

مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة. ويشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة 88[1] من المرسوم رقم 76-63،نقطة الإنطلاق لحق الملكية التي يكرسها".

و ينتج عن إشهار مقرر الترقيم العقاري التأشير على مجموعة البطاقات العقارية من خلال إنشاء بطاقة عقارية مؤقتة طالما أن عملية الإشهار ستتم في ظل نظام الشهر الشخصي.

وكما هو الشأن بالنسبة للإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري المعد بناء على عمليات مسح الأراضي العام ، فإن إشهار مقرر الترقيم العقاري المعد في إطار معاينة الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري لا يستدعي من المحافظ العقاري البحث في أصل الملكية ، فهو مستثنى من قاعدة الشهر المسبق المنصوص عليها بموجب المادة 88 من المرسوم 76-63.

ويقوم المحافظ العقاري بإشهار مقرر الترقيم العقاري الممضي من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري حصرا تحت طائلة رفض الإجراء ، و هذا ما أكدته المديرية العامة للأملاك الوطنية من خلال ردها على تساؤلات مدير الحفظ العقاري لولاية البويرة بموجب الإرسال رقم 01850 [2]المؤرخ في 24-01-2014 على ضرورة رفض إشهار مقررات الترقيم العقاري الممضاة من طرف رؤساء المصالح بمديرية الحفظ العقاري كمستخلفين لمدير الحفظ العقاري أثناء غيابه ، ما يفهم منه أن المدير الولائي للحفظ العقاري هو المخول بإمضاء مقررات الترقيم العقاري بناء على القانون رقم 07-02 السالف الذكر.

الفرع الثاني: دور المحافظ العقاري في إعداد سند الملكية وتسليمه لمدير الحفظ العقاري

بعد إشهار المحافظ العقاري لمقرر الترقيم العقاري يقوم بإعداد سند الملكية الذي يكون مطابقا للنموذج المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية[3].

[1]-المادة 88 من المرسوم رقم 76-63، المرجع السابق.
[2]- التعليمة رقم 01850، تعليمة المديرية العامة للأملاك الوطنية، المؤرخة في 24-01-2014.
[3]- أنظر المادة 21 من المرسوم 08-147 ، المرجع السابق.

ويعد المحافظ العقاري سند الملكية طبقا للنموذج المرفق في المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19-05-2008 ، ويرسله إلى المدير الولائي للحفظ العقاري من أجل تسليمه لصاحب طلب التحقيق.

إن إعداد سند الملكية متوقف على إشهار مقرر الترقيم العقاري الصادر عن المدير الولائي للحفظ العقاري ، فرغم أنه يصدر عن موظف عمومي ممثلا في المحافظ العقاري وبإرادته المنفردة ، إلا أنه لا يحدث أي أثر قانوني ، فحق الملكية ينشأ بمجرد إشهار مقرر الترقيم العقاري الذي ينتج عنه إنشاء البطاقة العقارية المؤقتة في المحافظة العقارية وهو أساس تكوين الحقوق العقارية[1].

ونظرا لأن إعداد سند الملكية قد يشمل عقارات تكون موضوع سند مشهر قبل01-03-1961 فقدت حداثتها ، فإن المحافظ العقاري يقوم بشطب الإجراء المناسب المنفذ آنذاك ، أما إذا كان السند مشهر بمحافظة عقارية أخرى غير تلك المختصة إقليميا ، يراسل المحافظ العقاري مدير الحفظ العقاري الولائي ليقوم هذا الأخير في حالة إشهار السند الذي فقد حداثته بمحافظة عقارية تنتمي لنفس الولائية بتوجيه تعليمات للمحافظ العقاري المعني قصد شطب الإجراء أصل الملكية ، أما إذا أشهر السند بمحافظة عقارية تابعة لولاية أخرى ، يعلم مدير الحفظ العقاري الولائي زميله للولاية المختصة ليوجه هذا الأخير التعليمات المناسبة للمحافظ العقاري المعني[2].

[1]- طلحة محمد غليسي،**المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري**، المرجع السابق،ص290.

[2]- طلحة محمد غليسي، **المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري،ص ص 290-291.**

الفصل الثاني:مسؤولية المحافظ العقاري و الأثار المترتبة عليها

بغية الاحاطة بمسؤولية المحافظ العقاري و الأثار المترتبة عنها نتناول مسؤولية المحافظ العقاري في المبحث الاول، و الاثار المترتبة عنها في المبحث الثاني .

المبحث الأول: مسؤولية المحافظ العقاري

المطلب الأول: المسؤولية المدنية

قسم المشرع المسؤولية المدنية الى ثلاثة أنواع وتجد أساسها القانوني في نص المادة 124[1] من القانون المدني المعدل و المتمم ، وهي ما يهمنا في هذا المقام،وهي:

- المسؤولية عن فعل الغير.
- المسؤولية الناشئة عن الأشياء.
- مسؤولية عن الفعل الشخصي .[2]

يسأل المحافظ العقاري مدنيا في حالة ارتكابه خطأ شخصيا ، وفقا لقواعد المسؤولية المدنية المنصوص عنها في نص المادة 124 من القانون المدني،و ذلك بتوفر أركان المسؤولية[3].

1- تعريف المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري:

تأسيسا لنص المادة 124 من القانون المدني المعدل والمتمم و مفادها :" كل عمل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضررا للغير ، يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض "،

[1]- المادة 124 من الأمر:75-58 ، **المتضمن القانون المدني الجزائري** ، المرجع السابق.ص ص 290-291

[2]- كحيل حكيمة، **محاضرات في مادة المحافظة العقارية** ، قسم الحقوق ،كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بليدة 2، الجزائر،السنة الجامعية :2022- 2023 ، ص 116 .

[3]- بورزيق زكرياء ، **مقياس المحافظة العقارية** ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، الجزائر،ص 15.

ومنه فإن مناط مسؤولية المحافظ العقاري الشخصية هو الفعل غير المشروع ، وتنطوي مسؤوليته على الاخلال بالتزام قانوني يتمثل في الالتزام ببذل عناية.

تندرج المسؤولية الشخصية ضمن المسؤولية التقصيرية ، فالمسؤولية التقصيرية هي مسائلة المخطئ عما ارتكبه في حق المضرور بإلزامه بتعويض هذا الضرر دون أن يكون هناك ثمة عقد بينهما ، وبناء عليه يكون المحافظ العقاري مخطأ شخصيا إذا صدر عنه سلوك منحرف عن السلوك الصحيح العادي ، يهدف من ورائه خدمة أغراضه الشخصية[1].

2- أركان المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري : وتتمثل في ركن الخطأ، ركن الضرر وركن العلاقة السببية.

2 – 1 ركن الخطأ : الخطأ هو الفعل القصدي أو غير القصدي الذي يسبب ضررا غير مشروع للغير مترتبا على من صدر عنه ، التعويض إذا كان مميزا ، وهو على أنواع:

- **الخطأ العمدي** : يسمى بالجريمة المدنية وهو الاخلال بواجب قانوني مقترن بقصد الاضرار بالغير ، ومن الأخطاء العمدية للمحافظ العقاري هي القيام بإجراء عملية الاشهار العقاري لسند يحمل تصرفا مخالفا للنظام العام والآداب العامة كشهر عقد بيع ملك من الأملاك الوطنية مخالفا بذلك نص المادة 3 و 4 من القانون 90 –30 [2]المعدل والمتمم.

- **الخطأ بالإهمال** : وهو الاخلال بواجب قانوني مقترن بالإدراك لهذا الاخلال دون أن يقصد .الاضرار بالغير ، فتقوم مسؤوليته بمجرد ثبوت انحرافه عن مسلك الموظف العادي المتبصر وعدم الإلتزام ببذل العناية في أداء وظيفته ، ومن أمثلة هذا الخطأ قيام المحافظ العقاري بإجراء الشهر العقاري لسندات دون ضبط الدفتر العقاري أو عدم مراعاته لأحكام المادة 100 من المرسوم 76 – 63 المعدل والمتمم المتضمنة حالات رفض الايداع [3] .

- **الخطأ الجسيم** : وهو الخطأ الذي يقصد به الإهمال وعد التبصر الذي بلغ حدا من الجسامة و الذي لا يتصور وقوعه إلا من شخص عديم الاكتراث وقليل الحيطة و الذكاء ،

---

[1]- كحيل حكيمة ، **محاضرات في مادة المحافظة العقارية** ، المرجع السابق،ص ص116-117.

[2]- القانون 90-30 ،**المتعلق بالأملاك الوطنية** ،المؤرخ في 01-12-1990 ،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،العدد 52، المعدل و المتمم بالقانون 08-14.

[3]- كحيل حكيمة ، **محاضرات في مادة المحافظة العقارية** ، المرجع السابق.ص ص117-118.

بافتراض سوء نية الفاعل ، ، ومن الأخطاء الجسيمة للمحافظ العقاري قيامه بإجراء اشهار عقاري لمحرر عرفي صادر بعد الفاتح من جانفي 1971 ، أو اشهار سند عقاري لم يخضع الى قاعدة الشهر المسبق واستثناءاته[1].

- **الخطأ اليسير** : وهو سلوك يتضمن اخلال بإلتزام قانوني لا يبلغ حدا من الجسامة أو يعتبر خطأ مغتفر ،ذلك أن درجة الضرر المحدث من الأخطاء التي يجري عليها التسامح بصورة عادية بين الناس .

- **الخطأ المدني** :هو الخطأ الناتج عن مخالفة للقواعد الآمرة في التقنين المدني و ذات الصلة بنقل و إثبات الملكية العقارية كأن يسهى المحافظ العقاري التأشير أن العقار موضوع التصرف مثقل برهن أو حق امتياز[2].

- **الخطأ المحاسبي للمحافظ العقاري**:يعتبر المحافظ العقاري محاسب يخضع لقواعد المحاسبة العمومية ، وهو يتولى عموما تحصيل الرسوم الخاصة بالشهر العقاري ويمسك سجلات محاسبية يتم تسجيل فيها جميع المداخيل المحصلة شهريا ويقوم بموازنتها شهريا وضبطها تحت رقابة مصالح الخزينة للولاية. ، و يجب التفريق بين الأخطاء في قيد المبالغ محاسبيا أو مسك السجلات فإن هذه الأخطاء تعتبر من قبيل الأخطاء التي لا يؤاخذ عليها المحافظ إداريا ، إذ يتم تصحيحها عادة على الفور من طرف المفتش المحقق. أما الأخطاء الأخرى والتي تتوافر فيها الظروف لإعتبارها اختلاسا فإنه يتم التحقيق بشأنها من طرف الجهة المعنية بإعتبارها جريمة معاقب عليها في قانون العقوبات ، وفي حالة ثبوتها يتم متابعة المحافظ العقاري جزائيا بغض النظر عن الإجراءات التأديبية والإدارية التي يمكن أن تتخذ ضده حسب طبيعة الخطأ وجسامته[3].

2 – 2 ركن الضرر:

الضرر هو ذلك الأذى الذي يصيب الشخص في حق من حقوقه أو بمصلحة مشروعة له ، ويشترط فيه أن يكون الضرر شخصيا يمس المضرور في شخصه وماله و أن يكون محققا

---

[1]- كحيل حكيمة ، **محاضرات في مادة المحافظة العقارية** ، المرجع نفسه،ص 118.

[2]-ربيعة صبايحي ، **دور المحافظ العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة و نظام مساءلته**، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية ، الجزائر ، ص 14.

[3]-حميدة نادية،**المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري في القانون الجزائري**،مجلة القانون العقاري والبيئة،الجزائر ،2016، ص8.

لا محتملا و لا مفترضا ، وأن يكون مباشرا بين عمل المحافظ العقاري والضرر الذي يلحق المضرور ، وأن يكون الضرر يمثل اعتداء على مصلحة مشروعة حتى يستوجب التعويض ، وهو على نوعين ضرر أدبي وضرر مادي ، هذا الأخير هو الذي يكون محلا لدعوى التعويض عن الخطأ الصادر في جانب المحافظ العقاري دون الضرر الادبي[1].

2 – 3 العلاقة السببية:

استنادا لما نصت عليه المادة 127[2] من القانون المدني المعدل والمتمم و مفادها :" 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 ، مالم يوجد نص قانوني أو اتفاق يخالف ذلك" . وجوب وجود علاقة مباشرة بين الخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري وبين الضرر الذي وقع بالشخص.

المطلب الثاني: المسؤولية الإدارية

نتعرض أولا الى تعريف المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري، ثم ثانيا توضيح بعض التطبيقات المتعلقة بالخطأ المرفقي له.

1 –تعريف المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري:

المسؤولية الإدارية باعتبارها مسؤولية قانونية ، تنعقد وتقوم في نطاق النظام القانوني الإداري، ويقصد بها ، الحالة القانونية التي تلزم فيها الدولة أو المؤسسات والمرافق والهيئات العامة الإدارية نهائيا بدفع التعويض التي تسببها بفعل أعمالها ، وتتعلق بمسؤولية الدولة والإدارة العامة عن الاعمال الضارة التي تصدر من أحد موظفيها ، فالمسؤولية الإدارية تظهر أساسا عندما نكون أمام خطأ مرفقي أو مصلحي[3].

---

[1]- كحيل حكيمة ، **محاضرات في مادة المحافظة العقارية**، المرجع السابق، ص ص 118-119.
[2]- المادة 127 من الأمر 75-58 ، **المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم** ، المرجع السابق.
[3]-كحيل حكيمة ، **محاضرات في مادة المحافظة العقارية** ، المرجع السابق ، ص 115.

و إسقاطا على ما سبق في حالتنا هذه عليه المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري على أنها الحالة القانونية التي تلزم فيها الدولة ممثلة بوزير المالية بدفع التعويض للغير نتيجة الضرر الذي أصابه جراء الخطأ المرفقي أو الخطأ الإداري الصادر من مدير ادارة مسح الأراضي والحفظ العقاري (المحافظ العقاري) ، أثناء تأدية وظيفته[1].

و خصوصية المسؤولية الادارية كالتالي:

- أنها مقيدة بمدة زمنية ، إذ أنه وطبقا لنص المادة 23[2] من أمر 75 – 74 فإن هذه الدعوى يجب أن ترفع في أجل سنة واحدة ، يبدأ سريانها من تاريخ وقوع الفعل المولد للمسؤولية ، وبذلك يختلف هذا المبدأ عن القواعد الأساسية للمسؤولية الإدارية التي تطبق في أجل التقادم العام المقدر ب 15 سنة كاملة،
- أن المرفق هو الذي يتحمل عبئ التعويض وليس المحافظ العقاري[3].

1-تطبيقات الخطأ المرفقي للمحافظ العقاري

سبب قيام المسؤولية الإدارية هو الخطأ المرتكب من قبل المحافظ العقاري أثناء تأدية وظيفته ويسبب ضرر للغير مع ضرورة وجود علاقة السببية بين الخطأ و الضرر ، و لابد من تحقق الضرر حتى ينشأ للمضرور الحق في المطالبة بالتعويض[4].

إذن فالمسؤولية تنشأ على أساس قرار المحافظ العقاري غير المشروع، الذي يكيف على أنه خطأ مرفقي أو خطأ جسيم.

2 – 1 أخطاء المحافظ العقاري المرفقية : وتكون في الحالات التالية على سبيل المثال[5]:

- عدم فحص العقود والوثائق في عملية شهرها.
- عدم القيام بعملية الرقابة والتحقق من مدى مشروعية التصرفات ، كقيام المحافظ العقاري بقيد أو شهر حق لا تتوفر فيه الشروط القانونية اللازمة.

---

[1]- كحيل حكيمة ، **محاضرات في مادة المحافظة العقارية**، المرجع السابق ، ص 115.
[2]- المادة 23 من الأمر :75-74 ، المرجع السابق.
[3]-بورزيق زكرياء ، **مقياس المحافظة العقارية**،المرجع السابق،ص 15.
[4]- كحيل حكيمة ، **محاضرات في مادة المحافظة العقارية** ، المرجع السابق، ص 115.
[5]- كحيل حكيمة ، **محاضرات في مادة المحافظة العقارية** ، المرجع انفسه، ص ص 115-116.

- إجراء الشهر العقاري للسندات دون القيام بضبط الدفتر العقاري أو عدم مراعاة أحكام المادة 100 من المرسوم 76 – 63 والمتضمنة حالات رفض الايداع.
- عدم التحلي باليقظة اللازمة والتدقيق الكامل في البيانات الخاصة بهوية الأطراف وتعيين العقارات .

2 – **2 أخطاء المحافظ العقاري الجسيمة** : وتكون في الحالات التالية[1]:

- اشهار لحق مشوب بعيب ، كالهبة الصادرة عن الواهب الذي لا تتوفر فيه أهلية التبرع وقت صدورها ، أو وجود خطأ في مساحة العقار الموهوب.
- اشهار عقود غير صحيحة وكان من المفروض رفضها وعدم اشهارها بناء على نص المادة 105 من المرسوم 76 – 63 .
- القيام بشهر التصرفات الواردة على الأملاك لوطنية رغم اعتراض إدارة أملاك الدولة ، أو اشهار شهادة الحيازة محررة من طرف شخص غير مؤهل كالأمين العام عوض رئيس المجلس الشعبي البلدي.

3–المسؤولية التأديبية :المسؤولة التأديبية هي وجه من أوجه المسؤولية الإدارية تنعقد في حالة ارتكاب الموظف العمومي لخطأ تأديبي كأن أن يخالف أحكام القانون فيما يقوم به من تصرفات أو يمتنع عن القيام بأعباء وظيفته حسب ما هو محدد قانونا أو ، فكل موظف يخالف الواجبات المنصوص عليها في القانون أو يخل بالتزاماته وواجباته الوظيفية يعاقب تأديبيا[2].

المطلب الثالث : المسؤولية الجزائية

لمعرفة المسؤولية الجزائية نوضح اولا الجريمة و اركانها.

[1]- كحيل حكيمة ، **محاضرات في مادة المحافظة العقارية** ، المرجع نفسه ، ص 116.

[2]-لشهب صاش جازية ، **محاضرات في مقياس المسؤولية الإدارية موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر**، تخصص ادارة وتسيير الجماعات المحلية،قسم الحقوق،كلية الحقوق و العلوم السياسية،جامعة سطيف2،الجزائر،السنة الجامعية،2022-2023،ص 15.

تعريف الجريمة : الجريمة بوجه عام هي كل عمل غير مشروع يقع على الانسان في نفسه و ماله و عرضه أو على المجتمع ومؤسساته ونظمه السياسية والاقتصادية وقد يقع على الحيوان[1].

اما تعريفها قانونا هي كل عمل او الامتناع يعاقب عليه القانون بعقوبة جزائية ، ولا تقوم الجريمة الا بتوافر ثلاثة اركان : النص او الركن الشرعي ،الركن المادي ، الركن المعنوي[2].

استنادا لنص المادة الاولى من قانون العقوبات الجزائري " لا جريمة ولا عقوبة او تدابير امن بغير نص "[3] وتطبيقا لمبدأ الشرعية لا نكون امام جريمة الا بوجود نص يجرم الفعل .

كون المحافظ العقاري موظف فإنه يخضع للالتزامات التي يخضع لها الموظف العمومي بموجب الامر 06-03 المتعلق بالقانون الاساسي للوظيفة العمومية ،و بالتالي فانه قد يرتكب بعض الاعمال المجرمة بموجب أحكام نصوص قانون العقوبات والقوانين المكملة له وبتالي يعرض المحافظ العقاري للمساءلة الجزائية .

حيث يترتب عن المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري دعوتان ،الدعوى العمومية وهي الحق العام في تسليط العقوبة ودعوى مدنية تبعية تستوجب تعويض الطرف المضرور و يمكن التناول عنها فتحرك الدعوى العمومية طبقا للقواعد العامة طبقا لنص المادة 01 من الامر 66-156 المؤرخ في 08-06-1966 المتضمن قانون الاجراءات الجزائية الجزائري.

عندما محافظ العقاري يقوم بمخالفة التزام قانوني اورده المشرع في قانون العقوبات أو القوانين المكملة له ،يكون أمام الخطأ الجزائي ، وعلى هذا الاساس يتحمل مسؤولية افعاله من خلال ما يلي:

يمكن ان يرتكب المحافظ العقاري الجريمة المنصوص عليها بموجب نص المواد التالية:

- المادة 120[1] من قانون العقوبات الجزائري بالقول "يعاقب بالحبس من سنتين الى عشر سنوات وبغرامة 500 الى 5000 دج القاضي او الموظف او الضابط العمومي الذي يتلف

[1]- أحسن بوزقيعة ، **الوجيز في القانون الجزائي العام** ، دار هومة للطباعة و النشر،الجزائر ، ط :2003،ص 21.
[2]- بريك الطاهر،**المركز القانوني للمحافظ العقاري**،دار الهدى، عين مليلة ، الجزائر، ط:2013،ص 07.
[3]- المادة 01 من الأمر رقم 66-156، المرجع السابق.

أو يزيل بطريق الغش وبنية الاضرار وثائق او سندات أو عقود او اموالا منقولة كانت في عهدته بهذه الصفة او سلمت له بسبب وظيفته " أي يمكن للمحافظ العقاري ان يرتكب فعل من الافعال المنصوص عليها اعلاه (الاتلاف او ازالة لوثائق او سندات او عقود اثناء قيامه بوظائفه) .

- المادة 214[2] من قانون العقوبات بالقول " يعاقب بالسجن المؤبد كل قاضي او موظف او قائم بوظيفة عمومية ارتكب تزوير في محررات عمومية او رسمية اثناء تأدية وظائفه:
- اما بوضع توقيعات مزورة .
- واما بإحداث تغيير في المحررات او الخطوط او التوقيعات.
- واما بانتحال شخصية الغير او الحلول محلها .
- واما بالكتابة في السجلات وغيرها من محررات العمومية او بالتغيير فيها بعد اتمامها او قفلها " تتعلق بجرائم التزوير التي قد يرتكبها المحافظ العقاري عند اعداده للدفتر العقاري عن طريق الافعال المنصوص عليها اعلاه.

- المواد 222 و 223 من قانون العقوبات الجزائري المتعلقة بجرائم التزوير في بعض الوثائق الادارية والشهادات.

- المادة 25 الفقرة 02 من القانون 06-01[3]"يعاقب بالحبس من سنتين الى عشر سنوات وبغرامة من 200.000 دج الى 1000.000 دج كل موظف عومي طلب او قبل بشكل مباشر او غير مباشر ، مزية غير مستحقة سواء لنفسه او لصالح شخص اخر او كيان اخر ، لأداء عمل او الامتناع عن اداء عمل من واجباته" تتعلق بجريمة رشوة عند قيام المحافظ العقاري مثلا باعداد وتسليم دفتر عقاري مقابل مبلغ رشوة .

- المادة 29 من القانون 06-01 " يعاقب بالحبس من سنتين الى عشر سنوات وبغرامة من 200.000 دج الى 1000.000 دج كل موظف عمومي يختلس او يتلف او يبدد او يحتجز عمدا وبدون وجه حق او يستعمل على وجه غير شرعي لصالحه او لصالح شخص او كيان اخر أي ممتلكات او اموال او اوراق مالية عمومية او خاصة او أي اشياء اخرى

---

[1]- المادة 120 من الأمر رقم 66-156،المرجع نفسه.
[2]- المادة 124 من الأمر رقم 66-156،المرجع نفسه.
[3]- القانون رقم 06-01 ، المرجع السابق.

ذات قيمة عهد بها اليه بحكم وظائفه او بسببها"، تتعلق بجريمة اختلاس الممتلكات من قبل الموظف العمومي او استعمالها على نحو غير شرعي .

وبالرجوع كذلك المادة 32 الفقرة 02 [1]" يعاقب بالحبس من سنتين الى عشر سنوات وبغرامة من 200.000 دج الى 1000.000 دج كل موظف عمومي او أي شخص اخر يقوم بشكل مباشر او غير مباشر بطلب او قبول اية مزية غير مستحقة لصالحه او لصالح شخص اخر ، لكي يستعمل ذلك الموظف العمومي نفوذه الفعلي او المفترض بهدف الحصول من ادارة او سلطة عمومية على منافع غير مستحقة "، تتعلق بجريمة استغلال النفوذ.

كما تنص المادة 33 [2]منه " يعاقب بالحبس من سنتين الى عشر سنوات وبغرامة من 200.000 دج الى 1000.000 دج كل موظف عمومي اساء استغلال وظائفه او منصبه عمدا من اجل اداء عمل او الامتناع عن اداء عمل في اطار ممارسة وظائفه ، على نحو يخرق القوانين والتنظيمات ، وذلك بغرض الحصول على منافع غير مستحقة لنفسه او شخص او كيان اخر " .

و تنص أيضا المادة 38 [3]من نفس القانون " يعاقب بالحبس من ستة اشهر الى سنتين وبغرامة من 50.000 دج الى 200.000 دج كل موظف عمومي يقبل من شخص هدية او مزية غير مستحقة من شانها ان تؤثر في سير اجراء ما او معاملة لها صلة بمهامه.." تتعلق بجريمة تلقي الهدايا.

[1]-أنظر المادة 32 الفقرة 02 من القانون 06-01، المرجع نفسه.

[2]- أنظر المادة 33 من القانون 06-01، المرجع نفسه.

[3]- أنظر المادة 38 من القانون 06-01، المرجع نفسه.

المبحث الثاني : الآثار المترتبة على مسؤولية المحافظ العقاري

استنادا لنص المادتين 23 و 24 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأ ؤاضي العام وتأسيس السجل العقاري ، نجد أن المشرع الجزائري قد حدد الآثار المترتبة على متابعة المحافظ العقاري عن أخطائه التي تتسبب في الإضرار بالغير ، في دعوى الإلغاء ودعوى التعويض ودعوى الرجوع ، حيث منح للمضرور حق اللجوء إلى القضاء الإداري للطعن بالإلغاء في قرارا ت المحافظ العقاري،هذا من جهة ، ومن جهة أخرى تتحمل الدولة مسؤولية الأخطاء المضرة بالغير ولها أن تعود على المحافظ العقاري في حالة إرتكابه لخطأ جسيم ، مع تحديد آجال لتقادم دعوى المسؤولية بخمسة عشر سنة[1].

المطلب الاول:دعوى التعويض

تمثل دعوى التعويض تلك "الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة و المصلحة، أمام الجهات القضائية المختصة ، وطبقا للشكليات والإجراءات المقررة قانونا ، للمطالبة بالتعويض الكامل والعادل اللازم لإصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار ، كما تمتاز بأنها من دعاوى القضاء الكامل وأنها من دعاوى قضاء الحقوق "[2] أو هي " الدعوى التي يرفعها أحد الأشخاص إلى القضاء للمطالبة بتعويض ما أصابه من ضرر نتيجة تصرف الإدارة"[3] ، وفي مجال المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري فإن الدولة هي المسؤولة [4] عن تعويض المتضرر من أخطاء المحافظ العقاري إذا تبث أن الخطأ المسبب للضرر خطأ مرفقي وجسيم.

---

[1]- طلحة محمد غليسي،**المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري**،المرجع السابق ،ص 413.

[2]- عمار عوابدي ، **نظرية المسؤولية الإدارية، نظرية تأصيلية وتحليلية ومقارنة**، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر ، الطبعة الثانية، 2004 ، ص255..

[3]- معوض عبد التواب، **دعوى التعويض الإدارية وصيغها**، دار الفكر الجامعي، مصر، 1998 ، ص11 .

[4]- حميدة نادية،**المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري في القانون الجزائري**،المرجع السابق،.ص9.

1- الأساس القانوني لإلتزام الدولة بالتعويض عن أخطاء المحافظ العقاري :

استنادا إلى نص المادة 23 الفقرة الأولى من الأمر رقم 75 – 74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، المعدل والمتمم بموجب قانون المالية لسنة 2015 والتي تقضي بما يلي: " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه. و دعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر و إلا سقطت الدعوى". إن أساس إلتزام الدولة بالتعويض عن أخطاء المحافظ العقاري المرفقية والجسيمة هو أنه بمجرد ثبوت خطأ المحافظ العقاري بمناسبة تأدية وظيفته ، وترتب عن هذا الأخير ضررا للغير تقوم مسؤولية الدولة بالتعويض ، حيث لا ترفع دعوى المسؤولية ضد المحافظ العقاري مباشرة بصفته القائم بالشهر العقاري وإنما ترفع ضد الدولة ممثلة في شخص وزير المالية. وتطبيقا للمادة الأولى من القرار الوزاري المؤرخ في 20 فبراير 1999 [1] " يؤهل لتمثيل وزير المالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة كل من :

- المدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام : المحكمة العليا ، مجلس الدولة ، محكمة التنازع.
- مديري أملاك الدولة بالولايات ومديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه في القضايا المرفوعة أمام : المحاكم ، المجالس القضائية ، المحاكم الإدارية ".

و نفهم مما سبق أنه ترفع دعوى التعويض من أصحاب المصلحة ضد الدولة ممثلة من طرف وزير المالية ممثلا في المدير الولائي للحفظ العقاري أمام المحاكم الإدارية بإعتبارها

[1]- راجع ج .ر 24 .مارس 1999 ، ع 20 .، ص9 .

المختصة نوعيا لنظر دعاوى القضاء الكامل ، شريطة أن ترفع هذه الدعوى في أجل سنة واحدة تسري ابتداء من تاريخ اكتشاف الفعل الضرر[1].

2- كيفية تقدير التعويض الممنوح للمتضرر من قرارات المحافظ العقاري:

ويكون التعويض مقدرا حسب جسامة الضرر وليس بحسب جسامة الخطأ ومراعاة ما فات المضرور من كسب وما لحقه من خسارة وهذا للأضرار المادية ، أما الأضرار الأدبية لصعوبة تقييم الضرر فيكون التعويض جزافيا[2].

ويتمثل التعويض النقدي في التعويض ببدل ، وهو الأصل في تقدير التعويض عن العمل

غير الشروع ، ويسهل تنفيذ الحكم المتضمن التعويض النقدي لذلك غالبا ما تلجأ إليه محكمة الموضوع في حالة تعذر التعويض العيني أو التعويض غير النقدي ، أما التعويض غير النقدي هو إصدار القاضي حكم بأداء معين على سبيل التعويض ، و قد يكون أنسب ما تقتضيه الظروف في بعض الحالات[3].

المطلب الثاني: دعوى الرجوع

ولضمان عدم تعسف المحافظ العقاري أو تهاونه منح المشرع الجزائري للدولة حق الرجوع عليه في حالة إرتكابه لخطأ جسيم عن طريق دعوى الرجوع.

أولا: مفهوم دعوى الرجوع

---

[1]- حميدة نادية، **المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري في القانون الجزائري** ،المرجع السابق ، ،2016.ص 10.

[2]-حشود نسيمة ، **دعاوى مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري** ، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية - مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية العدد الثالث - سبتمبر2017 ، ص 13 .

[3]- طلحة محمد غليسي،**المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري** ، المرجع السابق،ص 418.

لم يرد أي تعريف لدعوى الرجوع في النصوص القانونية ،ويقصد برجوع الدولة على المحافظ العقاري هو:"رجوعها بما دفعته من تعويض في حالة إرتكاب هذا الأخير لخطأ جسيم بحيث تكون مسؤولية المحافظ العقاري في هذه الحالة أصلية ،ويتحول دور الدولة دور الضامن أو الكفيل الموسر الحال و الذمة " ، فمسؤولية الدولة ما هي إلا إحتياطية فتحل محل المحافظ العقاري في دفع التعويض ، لترجع عليه بما دفعته عند التأكد من جسامة الخطأ[1].

ثانيا : طبيعة دعوى الرجوع وأساسها القانوني

نتناول الطبيعة القانونية لدعوى الرجوع ،ثم الأساس القانوني لهذه الدعوى في نظام الشهر العقاري .

1- الطبيعة القانونية لدعوى الرجوع:

إن عدم السماح للإدارة المحكوم عليها بدفع كامل التعويض بناء على خطأ مرفقي إما على أساس جمع الأخطاء أو جمع المسؤوليات الرجوع على المحافظ العقاري مرتكب الخطأ محل التعويض ، يؤدي إلى إفلاته من تحمل مسؤولية أخطائه الجسيمة ، ففكرة الجمع كانت تؤدي إلى الحصانة الكاملة للمحافظ العقاري من الأخطاء الشخصية[2] .

و اعتمد المشرع الجزائري حق رجوع الإدارة على الموظف مرتكب الخطأ الجسيم في قانون البلدية 11-10 [3]، حيث تنص المادة 144 منه على يلي : "البلدية مسؤولة مدنيا عن الأخطاء التي يرتكبها رئيس المجلس الشعبي البلدي و منتخبوا البلدية ومستخدموها أثناء ممارسة مهامهم أو بمناسبتها . وتلزم البلدية برفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة ضد هؤلاء في حالة إرتكابهم خطأ شخصيا "[4].

---

[1]- طلحة محمد غليسي،**المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري** ، المرجع السابق،ص 422.

[2]- طلحة محمد غليسي،**المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري** ، المرجع نفسه،ص ص 422-423.

[3]- القانون رقم 11-10،**المتضمن قانون البلدية** ، المؤرخ في 22-06- 2011، الجريدة الرسمية ،الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،عدد 37، المؤرخ في 03-07-2011.

[4]- الطاهر عباسة ، **الرجوع على المحافظ العقاري في المنازعات المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري**، مجلة دراسات في الوظيفة العامة ، جامعة الجيلالي اليابس سيدي بلعباس، المجلد 03، العدد الثاني ، ديسمبر 2018.ص 61.

وفي قانون الولاية رقم 12-07[1] للولاية ممارسة دعوى الرجوع ضد منتخبيها عندما تتحمل التعويض عن أخطائهم الشخصية اتجاه الغير، فتنص المادة 140 على ما يلي:"الولاية مسؤولة مدنيا عن الأخطاء التي يرتكبها رئيس المجلس الشعبي الولائي والمنتخبون . وتتولى الولاية ممارسة حق دعوى الرجوع أمام الجهة القضائية المختصة ضد هؤلاء في حالة خطأ شخصي من جانبهم".

3-الأساس القانوني لدعوى الرجوع: انطلاقا من الفقرة الأخيرة من المادة 23 من الأمر 75-74 فإن أساس رجوع الدولة على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض هو الخطأ الجسيم المرتكب من طرف هذا الموظف العام ، مما يدعونا لتحديد مفهوم الخطأ الجسيم. .

وقد سبق وأن قدمنا مفهوم الخطأ الجسيم ، حيث يعرفه الأستاذ مجيد خلفوني بأنه "سلوك يتضمن إخلال بإلتزام قانوني يحدثه شخص قليل الذكاء والعناية، ولا يمكن تصور إرتكابه من شخص يتحلى بسلوك الموظف العادي المعتدل" . وما يهمنا هو معايير تقدير الخطأ الجسيم

ب . معايير تقدير الخطأ الجسيم : إختلف الفقهاء حول معيار تحديد الخطأ الجسيم ،فمنهم من اعتمد على المعيار الموضوعي ،بينما أخذ جانب أخر بالمعيار الشخصي ،فيما إعتبر جانب آخر منهم المعيار المختلط هو الأنسب للتطبيق.

ب. 1- المعيار الموضوعي : يذهب أنصار هذا الرأي إلى القول بأن تحديد الخطأ الجسيم يكون بالإعتماد على معيار موضوعي ، إذا يتم النظر إلى الفعل بحد ذاته على ضوء المألوف من سلوك الناس ، فيقاس سلوك الموظف بسلوك موظف متوسط العناية من ذات الفئة، فيعد مخطئا خطأ جسيما إذا خرج عن السلوك المألوف من موظف متوسط العناية، ويعتبر الموظف متوسط العناية هو ذلك الموظف الحذر او الذي يأخذ بأسباب الحيطة ، وينتمي إلى نفس المجموعة أو الفئة التي ينتمي إليها الموظف ، ولا يأخذ أصحاب هذا الرأي بالظروف الخارجية فهم يعتبرونها ظروف تلازم جميع الناس.

[1]- القانون رقم 12-07،**المتضمن قانون الولاية** ، المؤرخ في 21-02- 2012، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،عدد 12، المؤرخ في 29-02-2012.

المشرع الجزائري إعتمد على المعيار الموضوعي في حالة الإلتزام بالعمل المنصوص عليه بموجب المادة 172 من القانون المدني ، فربط قيام المدين بالمحافظة على الشيء وإدارته بتوخي الحيطة في تنفيذ التزاماته ،على أن يبذل في ذلك العناية المبذولة من الشخص العادي.

يتميز هذا المعيار بسهولة تطبيقه عمليا ،فهو يتفادى صعوبة الإثبات لأنه لا يعتد بالظروف الشخصية للموظف ،لكنه يأخذ في الحسبان الموظفين من ذوي الخبرة واستعداداتهم الفطرية وإمكانياتهم الذهنية دون أن يراعي حالة الموظف الحديث عديم الخبرة.

ب. 2- المعيار الشخصي : تتحدد مفهوم العناية الواجبة من الموظف في نظر أصحاب هذا المعيار وفقا للنظرية الشخصية بمعيار ذاتي، بالاعتداد بالظروف الشخصية للموظف ، ولا يقاس الخطأ الجسيم من خلال جسامة الضرر كما هو الحال عليه في المعيار الموضوعي لأن الصدف قد تزيد من الضرر ، وعليه فالمعيار الشخصي يستلزم أن ينظر إلى الشخص ذاته لا إلى الضرر الحاصل ، فيبحث على من وقع منه ويعتبر انحرافا في سلوكه ، والمعيار الشخصي على هذا النحو يأخذ كل شخص بحالته ويقيس مسؤ وليته بمعيار فطنته ويقظته ، غير أنه يأخذ على هذا المعيار أنه صعب التطبيق عمليا إذ يتطلب دراسة لشخصية كل موظف وتحديد ظروفه الخاصة وحالته العقلية ، الصحية والاجتماعية.

ب. 3- المعيار المختلط : يرى جانب من الفقهاء بأن أعتماد المشرع على المعيار الموضوعي بموجب المادة 172 من القانون المدني غير كاف ، فلا يمكن إهمال الظروف المحيطة بمرتكب الخطأ سواء كانت ذاتية أم موضوعية ، إذ يجب أن يكون المعيار واقعيا وبالتالي لا يمكن قياس الخطأ مجردا من الظروف الشخصية.

3- القضاء المختص في الفصل في دعوى الرجوع : بما أن دعوى الرجوع هي حق من حقوق الدولة ترفعها على الموظف المخطئ لاسترداد المبالغ المالية التي تكون قد دفعتها للمتضررين بدلا عن الموظف المخطئ ،وبما أن المحافظة العقارية هي مصلحة عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية فإن القضاء الإداري هو المختص طبقا للمعيار الموضوعي ،فدعوى الرجوع هي دعوى إدارية بين الموظف والدولة ترفع ضد المحافظ

العقاري من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليميا أمام المحكمة الإدارية التي يوجد بدائرة إختصاصها العقار محل النزاع.

4- إجراءات دعوى الرجوع : إذا تبين أن الخطأ المرتكب من طرف المحافظ العقاري خطأ جسيم ومتعمد فإن للدولة حق الرجوع بالتعويض عن طريق رفع دعوى قضائية ضد المحافظ العقاري من طرف مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا ،وبالتالي فإن أطراف هذه الدعوى هما مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا والمحافظ العقاري المرتكب للخطأ الجسيم[1].

وحتى يتسنى للدولة أن ترجع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض ، لا بد أن يقوم الطرف المضرور بتحصيل التعويض بشكل فعلي ، وطالما أن قانون الشهر العقاري لم يتضمن إجراءات وشروط رفع دعوى الرجوع ،فإنه يتم إتباع الإجراءات المحددة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،إبتداء من إيداع عريضة إفتتاح الدعوى بكتابة الضبط لدى المحكمة الإدارية المختصة ، إلى غاية صدور الحكم و إسترجاع الدولة مبلغ التعويض الذي دفعته للمضرور.

ويبقى دور القاضي قائما في تحديد مدى جسامة الخطأ المرتكب من طرف المحافظ العقاري والمتسبب في حصول المضرور على التعويض المحكوم به في دعوى التعويض ، فإذا ارتأى أن المحافظ العقاري قد إرتكب خطأ جسيما حكم على المحافظ العقاري بإرجاع قيمة التعويض الذي إستفاد منه المضرور للدولة ، أما إذا رأى القاضي أن الخطأ لم يكن جسيما فيصدر حكمه لصالح المحافظ العقاري .

المطلب الثالث: الدعوى الجزائية

بالنظر إلى الصلاحيات الهامة التي يتمتع المحافظ العقاري ولآثار المترتبة عن القرارات التي يتخذها ، فهو معرض لإرتكاب جرائم أثناء أدائه لمهامه على مستوى المحافظة العقاري، فإن المشرع وبهدف ضمان عدم قيام المحافظ العقاري بأفعال مجرمة وأداء المهام المنوطة به بأمانة وإخلاص ، لم يكتف بالجزاء المنصوص عليه في قانون العقوبات، بل لجأ إلى

[1]- طلحة محمد غليسي، المرجع السابق،ص 425.

إصدار القانون رقم 06-01 المؤرخ في 20-02-2006، المتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته ،والمتضمن في أغلب مواده تشديد العقوبة للجرائم التي قد يرتكبها الموظف العمومي وفق مفهوم المادة الثانية منه، بما فيهم المحافظ العقاري .

نكون أمام جزاء عقابي في حالة متابعة المحافظ العقاري جزائيا من طرف نيابة الجمهورية، وذلك بسبب مخالفته للقانون والأنظمة بطريقة يعتبرها المشرع جريمة تمس بمصلحة المجتمع ، وتقوم مسؤولية المحافظ العقاري على أساس فكرة الإنحراف عن مسلك الرجل العادي اليقظ.

إن ارتكاب المحافظ العقاري لأي جريمة منصوص عليها في قانون العقوبات أو إحدى القوانين المكملة يستوجب تطبيق العقوبة عن طريق تحريك الدعوى العمومية من طرف وكيل الجمهورية ، وفي نفس الإطار قد يتسبب المحافظ العقاري بالجريمة التي إرتكبها بضرر للغير يستوجب التعويض ، فما على المضرور في هذه الحالة سوى اللجوء إلى الدعوى المدنية التبعية.

الفرع الأول: الدعوى العمومية

تعبتر الدعوى العمومية وسيلة لإقتضاء حق الجماعة من الجاني ، ونظرا للآثار الخطيرة التي قد تنشأ عنها والتي قد تبلغ درجة الحد من حرية الجاني بالسجن أو إنهاء حياته بموجب

عقوبة الإعدام ،فإن كل التشريعات في العالم تلجأ إلى تحديد الأفعال المجرمة بموجب قوانين خاصة، وتخصص لتسويتها إجراءات خاصة[1].

أولا: إجراءات الفصل في الدعوى العمومية

تضم الدعوى العمومية طرفين رئيسيين هما النيابة العامة ومرتكب الجريمة، وتمر قبل

الفصل فيها بمراحل.

[1]- طلحة محمد غليسي، المرجع السابق، ص428.

1- أطراف الدعوى العمومية : يتمثل أطراف الدعوى العمومية في كل من النيابة العامة بصفتها ممثلا عن المجتمع ومرتكب الجريمة، وفي موضعنا الحالي هو المحافظ العقاري .

- النيابة العامة

- مرتكب الجريمة

ثانيا: بعض الجرائم التي يمكن أي يرتكبها المحافظ العقاري

المحافظ العقاري وأثناء ممارسة مهامه يمكن أن يرتكب جرائم واردة على الخصوص في قانون العقوبات الصادر بموجب الأمر رقم 66-156

المعدل والمتمم وقانون الوقاية من الفساد و مكافحته رقم 06-01 ، إرتأينا أن نذكر من بينها الجرائم التالية:

1- جريمة التزوير في المحررات الرسمية:استنادا الى ما تنص عليه المادة 214 من قانون العقوبات على أن: "يعاقب بالسجن المؤبد كل قاض أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية إرتكب تزويرا في المحررات العمومية أو الرسمية أثناء تأدية وظيفته:

- إما بوضع توقيعات مزورة.
- وإما بإحداث تغيير في المحررات أو الخطوط أو التوقيعات.
- وإما بانتحال شخصية الغير أو الحلول محلها.
- وإما بالكتابة في السجلات أو غيرها من المحررات العمومية أو بالتغير فيها بعد إتمامها أو قفلها".

2- جريمة الرشوة: وقد وردت جريمة الرشوة في نص المادة من القانون رقم 06-01 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، والتي تنص على ما يلي: "يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات وبغرامة من 200000 دج إلى 1000000 دج:

- كل من وعد موظفا عموميا بمزية غير مستحقة أو عرضها عليه أو منحه إياها، بشكل مباشر أو غير مباشر، سواء كان ذلك لصالح الموظف نفسه أو لصالح شخص أو كيان آخر لكي يقوم بأداء عمل أو الإمتناع عن عمل من واجباته.
- كل موظف عمومي طلب أو قبل بشكل مباشر أو غير مباشر، مزية غير مستحقة، سواء لنفسه أو لصالح شخص آخر أو كيان آخر، لأداء عمل أو الإمتناع عن أداء عمل من واجباته".

الفرع الثاني:الدعوى المدنية التبعية

عند إرتكاب شخص ما لجريمة معينة فإنه ينشأ في الغالب دعوتان ، دعوى عمومية تحركها النيابة العامة تهدف إلى توقيع العقاب على مقترف الجريمة ، وأخرى مدنية يرفعها المتضرر من الجريمة يطالب فيها بتعويضه عما أصابه من ضرر ، والأصل في الدعوى المدنية أن ترفع أمام القضاء المدني إلا أن إرتباطها بجريمة من حيث المنشأ الواحد ، جعلت المشرع ينظمها في صلب قانون الإجراءات الجزائية ويحدد شروط قبولها أمام القضاء الجنائي إستثناء من الأصل[1].

أولا: مفهوم الدعوى المدنية التبعية

الأصل أن يلجأ كل مضرور من خطأ الغير إلى القضاء المدني للمطالبة بالتعويض عما أصابه من ضرر، إلا أن الأمر يختلف عندما يكون مصدر الضرر جريمة مهما كان نوعها (جناية، جنحة، مخالفة).

1- تعرف أيضا بأنها: "دعوى الحق الشخصي التي يرفعها المدعي المدني الناتجة عن ذات الجريمة، والموجهة إلى نفس المتهم أو المسؤول عن الحقوق المدنية أمام القضاء الجزائي،للتعويض له عن الضرر الذي لحقه جراء الجريمة التي إرتكبها المتهم وأضرت به"[2].

---

[1]- عبد الله أوهيبة ، المرجع السابق،ص 142.

[2]-مولاي ملياني بغدادي ، **الاجراءات الجزائية في التشريع الجزائري**، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ، دون طبعة،1992،ص 55.

وعليه فإن الدعوى المدنية الناشئة عن فعل غير إجرامي وبعض الدعاوى ذات المنشأ الإجرامي والتي لا يكون موضوعها التعويض عن الضرر، لا تعتبر دعاوى مدنية تبعية كدعوى التطليق الناشئة عن جريمة الزنا ودعوى الحرمان من الإرث الناتجة عن جريمة قتل المورث، فهذه الدعاوى كلها و إن كان منشأها هو الفعل الضار، إلا أن اختصاص نظرها يؤول إلى المحاكم المدنية، بعكس دعوى التعويض التي ينعقد إختصاص نظرها إلى المحاكم المدنية كأصل عام، أو إلى المحاكم الجزائية كإستثناء عن الأصل، وهي جميعها دعاوى تتميز عن دعوى المطالبة بالتعويض بسبب ما لحق المدعي المدني المتضرر من أضرار نتيجة الجريمة.

2- **شروط الدعوى المدنية التبعية:** لكي يتم قبول الدعوى المدنية التبعية أمام القضاء الجزائي يجب أن تتوافر على الشروط التالية[1]:

- أن تكون هناك جريمة قد وقعت فعلا.
- أن تثبت نسبة الجريمة إلى المتهم.
- أن يكون التعويض المطلوب مبنيا على ذات الفعل المرفوعة به الدعوى العمومية،

فإذا حكم ببراءة المتهم من الجريمة المنسوبة اليه تحكم المحكمة الجزائية بعدم اختصاصها في الفصل في الدعوى المدنية.

- **موضوع الدعوى المدنية التبعية:** ينحصر موضوع الدعوى المدنية التبعية في التعويض، فالمادة الثانية من قانون الإجراءات الجزائية تنص على ما يلي: "يتعلق الحق في الدعوى المدنية للمطالبة بتعويض الضرر الناجم عن جناية أوجنحة أو مخالفة...."، وعليه فإن محكمة الجنايات لا تحكم في الدعوى المدنية التي لا يكون موضوعها تعويض عن ضرر ناتج عن الجريمة المعروضة عليها.

والأصل في التعويض في الدعوى المدنية التبعية أن يكون نقدا عبارة عن مبلغ مالي يقابل الضرر الذي لحق المدعي المدني من الجريمة، إلا أنه قد يتخذ صور أخرى كالتعويض العيني، والتعويض الأدبي، والمصاريف القضائية.

[1]- مولاي ملياني بغدادي، المرجع السابق، ص 57.

الخاتمة:

يتضح من دراستنا لموضوع مسؤولية المحافظ العقاري بين المهام و الصلاحيات المنوطة به وبين المسؤوليات المترتبة عنه و أثارها ما يلي:

- ضخامة المهام و الصلاحيات المنوطة بالمحافظ العقاري ، ما يترتب عنه مسؤولية قانونية كبيرة.
- حماية المشرع الجزائري للمتضرر من اخطاء المحافظ العقاري بجملة من التشريعات الموزعة من القانون المدني وصولا الى قانون مكافحة الفساد و الوقاية منه.
- غير ا نه لا يعني المتضرر فقط اصحاب الحق من الشهر و المسح العقاري، كذلك المحافظ العقاري ذاته، من خلال دعوى الرجوع.
- تدارك المشرع الجزائري العلاقة بين المهام و المسؤولية و اثارها فيما يخص المحافظ العقاري من خلال استحداث منصب المحافظ العقاري المساعد بموجب المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393، و ان كانت خطوة جيدة إلا أنها تتطلب التعمق في توضيح صلاحيات الاخير من اجل تخفيف العبء على المحافظ العقاري ، و تيسيرا لعمل المسح و الشهر العقاريين.
- أهمية تعيين العديد من الدول على راس نظام الشهر العيني قاض في مقابل ما اعتمده الجزائر من موظف و إن كانت بصلاحيات مميزة.

التوصيات :

- تثمين استحداث منصب المحافظ العقاري المساعد، من خلال دراسات قانونية معمقة بقصد الفصل بدقة في مسؤولياته و فك الابهامات حولها.
- تسريع عملية رقمنة المحافظة العقارية لما لها من أثار جد إيجابية على نجاعة المعلومة.
- أعادة النظر في مردودية عمل المحافظ العقاري من خلال إعطاء كل ذي حق حقه في بذل الجهد، فلا يعقل المساواة بين محافظة كثيفة النشاط مع محافظة قلية النشاط.

المراجع:

القوانين و الأوامر و المراسيم التشريعية:

1. القانون رقم 17-11، **المتظمن قانون المالية سنة 2018**. المؤرخ في 20-01-2018، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،العدد 76، المؤرخ في 28-12-2017.

2. الأمر رقم 66-156، المؤرخ في 08-06-1966، **المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم**، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،العدد 49، المؤرخ في 11-06-1966.

3. الأمر رقم:75-58،**المتضمن القانون المدني**،،المؤرخ في 29-09-1975،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،العدد 78، المؤرخ في 30-09-1975،المعدل و المتمم.

4. الأمر رقم:75-74،المؤرخ في 12-11-1975،**المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري**،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،العدد 92، المؤرخ في 18-11-1975.

5. الأمر رقم:76-105، المؤرخ في 09-12-1976، **المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم**، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 81، المؤرخ في 18-12-1976.

6. القانون 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 **المتعلق بالأملاك الوطنية**،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،العدد 52، المعدل و المتمم بالقانون 08-14 المؤرخ في 20-07-2008،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،العدد 44، المؤرخ في 03-08-2008.

7. الأمر رقم 03-11،**يتعلق بالنقد و القرض**، المؤرخ في 26-08-2003، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد2، المؤرخ في 27-08-2003، المعدلل و المتمم.

8. القانون رقم 03-22 المؤرخ في 29-12-2003، **المتضمن قانون المالية لسنة 2004**، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 83، المؤرخ في 29-12-2003.

9. القانون رقم 06-01 ، المؤرخ في 20-02-2006 ، **المتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته** ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،العدد رقم 14 ، المؤرخ في 08-03-2006.

10. القانون رقم 11-10،**المتضمن قانون البلدية** ، المؤرخ في 22-06-2011، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،عدد 37، المؤرخ في 03-07-2011.

11. القانون رقم 12-07 ،**المتضمن قانون الولاية** ، المؤرخ في 21-02-2012، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،عدد 12، المؤرخ في 29-02-2012.

12. قانون رقم 07 - 02 مؤرخ في 27 -02 -2007 ،**يتضمن إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري**، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،العدد رقم 15، المؤرخ في 28-02-2007.

13. الأمر 06-03 ، **المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية**، المؤرخ في 15-07-2006 ،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،العدد رقم 46، المؤرخ في 16-07-2006.

14. القانون رقم 03-22 ، **المتضمن قانون المالية لسنة 2004**، المؤرخ في 29-12-2003، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 83، المؤرخ في 29-12-2003.

15. القانون رقم 23-07 ، **المتعلق بقواعد المحاسبة العمومية والتسيير المالي**،المؤرخ في 21 -06-2023. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،العدد 42، المؤرخ في 25-06-2025.

16. القانون رقم 10 - 14 المؤرخ في 30 - 121 - 2014 ،**المتضمن قانون المالية لسنة 2015** ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،عدد78 :لسنة 2014.

المراسيم التنفيذية:

- المرسوم رقم :76-62، المؤرخ في 25-03-1976، **المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام**، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،العدد 30، المؤرخ في 13-04-1976، المعدل و المتمم.

- المرسوم رقم 76-63 ، المؤرخ في 25-03- 1976، **المتعلق بتأسيس السجل العقاري** ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،العدد 30، المؤرخ في 13-04-1976 ، المعدل و المتمم.

1. المرسوم رقم:85-59 ، **المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات و الإدارات العمومية**،المؤرخ في 23-03-1985، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،العدد 13، المؤرخ في 24-03-1985.

2. المرسوم التنفيذي رقم 92-116 **المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها**، المؤرخ في 14 مارس1992 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،العدد 21، صادر بتاريخ 18 مارس 1992، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 97-433 المؤرخ في 17 نوفمبر 1997 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 77،المؤرخ بتاريخ 26 نوفمبر 1997.

3. مرسوم تنفيذي رقم 95-54 ، **المحدد لصلاحيات وزير المالية**، مؤرخ في 15-02-1995، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ،العدد 15، المؤرخ في 19-03-1995.

4. مرسوم تنفيذي رقم 08 - 147 ، **يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية**، مؤرخ في 19-5 -2008سنة الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ،العدد 2، المؤرخ في 25 مايو سنة 2008 .

5. المرسوم التنيفيذي رقم:21-393، **يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية و صلاحياتها** ،المؤرخ في 18-10-2021 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،العدد80، المؤرخ في 20-10-2021.

6. مرسوم تنفيذي رقم 23-271 ،**يحدد قائمة المناصب العليا للمصالح الخارجية التابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية وشروط الالتحاق بها وتصنيفها وكذا الزيادة الاستدلالية المرتبطة بها**،مؤرخ في 08 يوليو سنة 2023 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،العدد48، المؤرخ في 16-07-2023.

القرارات الوزارية:

1. القرار المؤرخ في 20-02-1999، **يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل وزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة**.الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 20، المؤرخ في 24-03-1999.
2. القرار المؤرخ في 12 -04-2022، **المتضمن تفويض سلطة التعيين والتسيير الإداري للمديرين الجهويين للأملاك الوطنية.**
3. القرار المؤرخ في8 - 11 -2023 ، **يحدد شروط وكيفيات ممارسة النيابة عن المحافظ العقاري المساعد وصلاحيات المحافظ العقاري المساعد خارج فترات النيابة.**

مذكرات :

1. مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية، رقم 0689 المؤرخة في 12-02-1994،يوم دراسي حول الإشهار العقاري.
2. مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية، رقم:01217 المؤرخة في 29-03-1998، المتعلقة بأحكام تنظيمية جديدة تتضمن توسيع سلطة التعيين و تسيير المناصب العليا إلى مدراء أملاك الدولة للولاية.
3. اتعليمة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 01850، المؤرخة في 24-01-2014.

الكتب:

1. أحسن بوزقيعة، **الوجيز في القانون الجزائي العام**، دار هومة للطباعة و النشر،الجزائر، ط :2003.

2. بريك الطاهر،**المركز القانوني للمحافظ العقاري**،دار الهدى، عين مليلة ، الجزائر، ط:2013.

3. عبد الله أوهيبية، **شرح قانون الاجراءات الجزائية الجزائري – التحري و التحقيق**،دار هومة، الجزائر، ط2013،4،

4. عمار عوابدي، **نظرية المسؤولية الإدارية، نظرية تأصيلية وتحليلية ومقارنة**، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، الطبعة الثانية،2004 .

5. معوض عبد التواب، **دعوى التعويض الإدارية وصيغها**، دار الفكر الجامعي، مصر، 1998، ص11 .

6. ولاي ملياني بغدادي، **الاجراءات الجزائية في التشريع الجزائري**، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر، دون طبعة،1992،ص 55.

الأطروحات و الرسائل:

اطروحات دكتوراه:

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

رسائل ماجستير :

1-تموح منى، **النظام القانوني للمحافظة العقارية**، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر في القانون، كلية الحقوق جامعة الجزائر، السنة الدراسية 2003-2004،ص 108.

2-خالد رامول ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري،،كلية الحقوق ، جامعة البليدة،1999-2000.

مذكرات ماستر:

1-سناء كواحلة و هذيل مسواكة ، **مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة الماستر،قسم الحقوق،كلية الحقوق و العلوم السياسية،جامعة 08 ماي 1945،قالمة، الجزائر، السنة الجامعية 2022-2023.

المقالات العلمية:

1. بشير العتروس، **الشهر العقاري في التشريع الجزائري**، المجلة الجزائرية للعلوم القضائية،العدد 1993 .
2. جمال روشو، سفيان بوط ، **صلاحيات المحافظ العقاري في تجسيد الترقيم العقاري وفق للتشريع الجزائري**، إدارة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، المجلد 07، العدد 01،سنة 2023..
3. حشود نسيمة، **دعاوى مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري**، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية – مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية العدد الثالث – سبتمبر 2017 .
4. حميدة نادية،**المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري في القانون الجزائري**،مجلة القانون العقاري والبيئة،الجزائر،2016.
5. ربيعة صبايحي، **دور المحافظ العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة و نظام مساءلته**، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزائر.
6. ريم مراحي،**دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري**،دار بغدادي للنشر.
7. كمال بلارو ، **المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري في نطاق الدفاتر العقارية**، مجلة العلوم الانسانية، المجلد 32، عدد 2، جوان ب2021
8. مجيد خلفوني،**الدفتر العقاري**، مجلة الموثق،العدد 08،.2002.

9. الطاهر عباسة، **الرجوع على المحافظ العقاري في المنازعات المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري**، مجلة دراسات في الوظيفة العامة، جامعة الجيلالي اليابس سيدي بلعباس، المجلد 03، العدد الثاني، ديسمبر 2018.

المحاضرات:

1. -بورزيق زكرياء، **مقياس المحافظة العقارية**، كلية الحقوق ز العلوم السياسية، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، الجزائر.
2. حداد فاطمة،**محاضرات عن بعد في مقياس قانون الحفظ العقاري لطلبة سنة أولى ماستر** ، تخصص، قانون عقاري ، جامعة العربي تبسي، تبسة ، الجزائر، 2020-2021.
3. كحيل حكيمة، **محاضرات في مادة المحافظة العقارية**، قسم الحقوق ،كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بليدة 2، الجزائر،السنة الجامعية :2022-2023.
4. لشهب صاش جازية، **محاضرات في مقياس المسؤولية الإدارية موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر**، تخصص ادارة وتسيير الجماعات المحلية، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة سطيف2،الجزائر،السنة الجامعية،2022-2023.

الفهرس:

مقدمة:	أ-ج
الفصل الأول :الأساس القانوني للمحافظ العقاري	
المبحث الأول: مفهوم المحافظ العقاري	05
المطلب الاول: تعريف وطبيعة منصب المحافظ العقاري	05
المطلب الثاني: المرجعية القانونية لسلطة المحافظ العقاري	07
المطلب الثالث: المحافظ العقاري المساعد	18
المبحث الثاني: مهام و صلاحيات المحافظ العقاري	22
المطلب الاول: صلاحيات المحافظ العقاري المتعلقة بعمله في الشهر العقاري	22
المطلب الثاني: صلاحيات المحافظ العقاري المتعلقة بعملية تأسيس السجل العقاري	38
المطلب الثالث: صلاحيات المحافظ العقاري في إعداد و تسليم سند الملكية في إطار القانون 07-02	45
الفصل الثاني: مسؤولية المحافظ العقاري و الأثار المترتبة عليها	48
المبحث الأول: مسؤولية المحافظ العقاري	48
المطلب الأول: المسؤولية المدنية	48
المطلب الثاني: المسؤولية الإدارية	51
المطلب الثالث : المسؤولية الجزائية	53
المبحث الثاني : الأثار المترتبة على مسؤولية المحافظ العقاري	57
المطلب الأول : دعوى التعويض	57
المطلب الثاني: دعوى الرجوع	59
المطلب الثالث: الدعوى الجزائية	

الخاتمة	68
المصادر والمراجع	69
فهرس المحتويات	76
ملخص	

الملخص:

لحماية الملكية العقارية، اعتمدت الجزائر نظام الشهر العيني، استثناءا الشهر الشخصي في العقارات االغير ممسوحة، و اعتمدت في ذلك المحافظة العقارية التي يسيرها محافظ عقاري كموظف عمومي بصلاحيات خاصة وواسعة و دقيقة، تترتب عنها مسؤوليات تمس بأصحاب الحق من المسح و الشهر العقاريين، و تتبعها اثار، تتعلق بالتعويض او الالغاء، او الرجوع، و هاته الأخيرة تمس المحافظ العقاري، و من دراستنا نلحظ تدارك المشرع الجزائري العبء الملقى على المحافظ العقاري، باستحداث منصب المحافظ العقاري المساعد، كما لا يخفى دور رقمنة القطاع في تخفيف الأعباء، و تحقيق اهداف السياسة العقارية في مسح الأراضي.

الكلمات المفتاحية :المحافظ العقاري. المسؤولية، اثار المسؤولية

Abstract:

To protect real estate ownership, Algeria has adopted the system of real estate registration, with the exception of personal registration in unsurveyed real estate, and has adopted the real estate registry, which is managed by a real estate registrar as a public employee with special, broad and precise powers, which entail responsibilities that affect the right holders of the real estate survey and registration, and are followed by effects related to compensation, cancellation, or return, and the latter affects the real estate registrar. From our study, we note that the Algerian legislator has addressed the burden placed on the real estate registrar by creating the position of assistant real estate registrar. The role of digitizing the sector in reducing burdens and achieving the objectives of real estate policy in land surveying is also not hidden.

Keywords: Real estate custodian, liability, effects of liability