

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

Ministry of High Education and Scientific Research

جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج -

University of Mohamed el Bachir el Ibrahimi-BBA-

كلية الحقوق و العلوم السياسية

Faculty of Law and Political Scienses



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص: قانون التهيئة و التعمير

الموسومة ب:

المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري

إشراف: الدكتور رضا بوعافية

إعداد الطالب: موسى ثعالي

لجنة المناقشة

| الاسم و اللقب | الرتبة | الصفة |
|---------------|--------|---------------|
| | | رئيسا |
| | | مشرفا و مقورا |
| | | ممتحنا |

السنة الجامعية : 2022/2021

مقدمه

مقدمة:

العقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه ، و على مدى التاريخ كان من الشواهد على حياة الإنسان .

و الملكية العقارية سواء كانت عامة أو خاصة تكسي نوعا من التقديس، كما أنها حق

دستوري مضمون ، و قد عرفه المشرع الجزائري في نص المادة 683 من القانون

المدني " كل شيء مستقر بحيزه ومستقر فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار

و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول". و في نص المادة 684 من ذات القانون "

يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية و كذلك كل

دعوى تتعلق بحق عيني على عقار" . و نظرا لأهمية العقار، فقد تم وضع آلية تنظيمية

له وذلك عن طريق عملية المسح، و إعطاء تعريف قانوني له، بوضع قوانين مختلفة

تنظم العقار. و هذا ما انتهجه المشرع الجزائري، من خلال إصداره للأمر 58-75

المؤرخ في 1976/09/26 المتضمن القانون المدني، و الذي جاء نص المادة 324

بوجوب إشهار التصرفات العقارية الناقلة للملكية و الحقوق العينية الأخرى و كذلك في

نص المادة 793 من نفس القانون. و قد صدرت في الجزائر عدة قوانين تتعلق بالعقار

متناولة جميع المجالات التي تخصه و متضمنة قواعد استعماله و استغلاله

و التصرف فيه، و إثبات الحقوق العينية الواردة عليه و كذلك كيفية حمايته من

الاعتداءات، و يتجلى ذلك في قيامه بإنشاء هيئة تتولى مهمة الشهر العقاري ، ألا
و هي المحافظة العقارية ، كأداة قانونية لتكريس السياسة العقارية للدولة الجزائرية.
و المحافظة العقارية هيئة ادارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية
و يتولى مهام تسييرها محافظ عقاري ، تتمثل مهمته الأساسية في حماية الملكية
العقارية و المعاملات الواردة عليها .

و مثلما منح المشرع الجزائري السلطة الكاملة للمحافظ العقاري في تولي تسيير
المحافظة العقارية ، إلا أن ذلك لم يمنع من خلو مهنته من الأخطار و المشاكل نظرا
لدقة عملية شهر العقود و التسيير الإداري للمصلحة ، زيادة على كونه مسؤولا عن
حماية حقوق الأفراد و ممتلكاتهم ، و أيضا كونه يعتبر محاسب عمومي قانوني.
و بمقابل هذه السلطة الكاملة في قبول أو رفض اجراء الشهر العقاري للمحركات
المودعة على مستوى المحافظة العقارية ، نجد أن المحافظ العقاري معرض لارتكاب
أخطاء عبر اخلاله بالتزام من التزاماته القانونية ، أو اتخاذه قرارات بشكل خاطئ
فتقوم بذلك مسؤوليته القانونية ، و المسؤولية هنا بمعناها الجزائي ، تقوم كلما أُلزم
القانون - المدني ، أو الإداري أو الجنائي ، إلى غير ذلك من قوانين - شخصا
بالتعويض عن الضرر، فمسؤولية المحافظ العقاري متعددة في أنواعها بتعدد فروع
القانون.

و من ثمة ارتأيت التطرق إلى موضوع المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري في التشريع
الجزائري ، و ذلك للأسباب التالية :

-الأسباب الذاتية:

وذلك لتعلق هذا الموضوع بالتخصص الذي درسته ، ونظرا لقلة الدراسات التي
تناولته ، إن لم نقل ندرتها ، و لتخصيص البحث حول المسؤولية المدنية بشكل
منفرد.

-الاسباب الموضوعية :

و ذلك في صعوبة التفريق بين المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري و تمييزها
عن باقي المسؤوليات.

-المنهج المتبع :

اعتمدت في بحثي هذا على المنهج الوصفي و التحليلي ، فالمنهج الوصفي
وظفته في موضوع الإطار المفاهيمي للمحافظ العقاري و كذلك مسؤوليته
المدنية ، أما المنهج التحليلي فتم توظيفه لشرح و تحليل النصوص القانونية

-الإشكالية :

ما هو الأساس القانوني لقيام المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري في

التشريع الجزائري؟

-خطة البحث:

و للإجابة على الإشكالية المطروحة ، وضعت خطة البحث على النحو الآتي:

مفهوم المحافظة العقارية ودور المحافظ العقاري(الفصل الأول) ، في مبحثين اثنين ، الإطار التنظيمي و القانوني للمحافظة العقارية(المبحث الأول) و فيه مهام المحافظة العقارية (المطلب الأول) و أقسام المحافظة العقارية (المطلب الثاني) و أيضا السلطة الوصية على المحافظة العقارية(المطلب الثالث)

و الإطار القانوني للمحافظ العقاري(المبحث الثاني) و فيه كيفية تعيين المحافظ العقاري(المطلب الأول) و سلطة المحافظ العقاري في رفض الايداع(المطلب الثاني) و أيضا سلطة المحافظ العقاري في رفض الإجراء(المطلب الثالث). أما (الفصل الثاني) تطرقت فيه إلى الإطار المفاهيمي للمسؤولية المدنية للمحافظ العقاري ، في مبحثين اثنين ، أساس قيام المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري(المبحث الأول) و فيه الطبيعة القانونية للمسؤولية المدنية للمحافظ العقاري(المطلب الأول) و أركان المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري(المطلب الثاني)، ثم آثار المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري(المبحث الثاني) و فيه دعوى التعويض(المطلب الأول) و مسؤولية الإدارة عن خطأ موظفيها (المطلب الثاني).

الفصل الأول

الفصل الأول مفهوم المحافظة العقارية ودور المحافظ

العقاري

تمهيد:

تسهر على عملية الحفظ العقاري في التشريع الجزائري مصلحة إدارية عمومية هي المحافظة العقارية يشرف على تسييرها محافظ عقاري يضطلع بمجموعة من المهام. ومن خلال هذا الفصل سنحاول التعريف بالمحافظة العقارية كألية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، ثم نحاول أن نبين المكاف بتسيير هذه المصلحة وسلطاته وهو المحافظ العقاري وذلك من خلال المبحثين التاليين:

المبحث الأول: الإطار التنظيمي و القانوني للمحافظة العقارية

تعتبر المحافظة العقارية إحدى الآليات المهمة التي تضمن تطبيق قواعد الحفظ العقاري، واحترام الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر، حتى يكون لها الحجية المطلقة في مواجهة الغير بما يضمن حماية حقوق الغير من التعدي¹. ونظرا للدور الهام الذي تلعبه هذه المصلحة فقد مرت بعدة مراحل في تكوينها ، فكانت عبارة عن مكتب تابع للمديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية ، تحت وصاية وزارة المالية وذلك من خلال المادة 20 من الامر 74-75 " تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر " .

وكذا نص المادة 01 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي جاءت كما يلي: "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري".

1 - رامول خالد ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب ، الجزائر،

غير أنه بموجب المرسوم التنفيذي 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 أصبحت
المحافظة العقارية مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية
تحت وصاية المديرية العامة للأماكن الوطنية التي مهمتها مراقبة أعمال المحافظات
العقارية الدائرة في اختصاصها الإقليمي والسهر على حفظ العقود والتصاميم، وجميع
الوثائق المودعة على مستواها.

المطلب الأول: مهام المحافظة العقارية

بالرجوع الى أحكام الأمر 75-74 السالف الذكر ، يتضح أن المشرع لم يحصر من خلاله كل المهام الموكلة للمحافظة العقارية ، رغم أن هذا الأمر يعد أول نص قانوني محدث للمحافظات العقارية في نظام الإشهار الجديد ، وذلك من خلال اشارته الى تشريعات لاحقة سوف تصدر في هذا المجال ،ومن خلال استقراء المادتين 10 و 13 من الأمر نجد المشرع قد أشار الى مهمة أساسية للمحافظة العقارية هي مسك السجل العقاري ،بالإضافة الى مهمة الشهر ومسك البطاقات العقارية من خلال المواد 16،15 و 17 ، ولقد توسع المشرع الجزائري في المرسوم 76-63 السالف الذكر في تعداد المهام الموكلة للمحافظة العقارية وربطها بالمهام الموكلة للمحافظ العقاري المنصوص عليها في المادة 03 من المرسوم ، وبالرجوع الى المرسوم التنفيذي 91-65 2، يتضح لنا أن المشرع أراد أن يحدد الاطار العام لعملية الحفظ لعقاري من خلال حصر جميع المهام الموكلة لهذه المصلحة بشكل دقيق ومتدرج مراعيًا في ذلك دقة الإجراءات المتبعة في عملية الشهر للوثائق المودعة

وهذا ما نستشفه من خلال المادة 16 من المرسوم ،حيث اسند للحفظ العقاري المهام

التالية:

القيام بإجراء شهر مختلف العقود التي استوفت الشروط الشكلية والموضوعية.

إعداد ومسك السجل العقاري .

التأشير على الدفاتر العقارية.

حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري.

تبليغ المعلومات وإعلام الجمهور عن محفوظاتها.

هناك بعض المهام وردت في هذا المرسوم أوكلت لمديرية الحفظ العقاري باعتبارها

الجهة الإدارية المشرفة على أعمال المحافظات العقارية التابعة لاختصاصها الإقليمي

غير أن البعض منها تضطلع به المحافظات العقارية في نفس الوقت، هذا ما نلمسه من

المادة 10

من المرسوم المذكور أعلاه بنصها على مايلي :”تتولى مديرية الحفظ العقاري في

الولاية ما يأتي:

تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار و انتظام...

تسهر على تنظيم اطار تدخل عمليات الشهر العقاري...

تأمر بضمان حفظ العقود ، والتصاميم ، وجميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ

العقاري وسلامتها. ” ...

من خلال توضيحنا للمهام الموكلة للمحافظة العقارية باعتبارها مصلحة عمومية تقوم بحفظ الوثائق العقارية ، نلاحظ أن المشرع الجزائري قد حددها بطريقة عفوية غير منظمة عبر العديد من النصوص القانونية السابقة الذكر وهو ما انعكس سلبا على تحديد المهام الموكلة لهذه المصلحة بصفة دقيقة ومضبوطة ، حيث أنه لم يتم بإلحاق كل مهمة بالقسم الخاص بها داخل المحافظة العقارية.

ان عدم تحديد المهام بشكل دقيق في النصوص السابقة الذكر³، والتي تعتبر أول النصوص المنشئة والمحدثة للحفاظ العقاري في الجزائر ، انجر عنه غموض عند العديد من المتعاملين مع هذه المصلحة .

المطلب الثاني : أقسام المحافظة العقارية

نصت المادة الأولى من المرسوم رقم: 63-76 على أنه: "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري" وبناء على نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري التي جاء فيها: "يبين التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظة العقارية في شكل أقسام، وشروط سيرها بقرار من الوزير المكلف بالمالية". قام وزير المالية بإصدار القرار المؤرخ في 1991/06/04، والذي تم بموجبه تحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظة العقارية، وبالرجوع الى المادة 04 من القرار المذكور يتضح ان المحافظة العقارية تتكون من ثلاثة أقسام

أولاً: قسم الإيداع وعمليات المحاسبة

يعتبر هذا القسم من أهم أقسام المحافظة العقارية حيث يتم بواسطة مباشرة الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري، كما يعتبر القسم المسئول عن عملية قبول أو رفض إيداع الوثائق الخاضعة للحفظ العقاري.

يسير هذا القسم من طرف رئيس يختار من بين الموظفين الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية التي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم: 92-116 حيث يجب أن يكون المترشح لهذا المنصب من بين المفتشين أو المراقبين المثبتين بهذه الصفة الذين لهم مدة

خمس سنوات أقدمية على الأقل داخل ادارة أملاك الدولة أو الحفظ العقاري لما يتطلبه دراية كاملة بكل الأمور القانونية المتعلقة بعملية الإيداع وتحصيل الرسوم⁴.

وتعتبر الأعمال الموكلة لهذا القسم بمثابة الإجازة الأولى لعملية حفظ الوثائق العقارية فهو مكلف بفحص العقود والوثائق المودعة بعد تسجيلها في سجل الوصول الخاص بذلك ، لتأتي بعد ذلك مرحلة الدراسة الشكلية لها فإذا استوفت كامل الشروط المتطلبة قانونا فإن الإيداع يقبل ليشرع بعد ذلك في الدراسة الموضوعية وفي حالة اكتشاف أي نقص ، أو خلل من الناحية الشكلية في هذه المرحلة فإن الإيداع يرفض⁵.

فضلا عن ذلك، يكلف هذا القسم بمتابعة تحصيل الرسوم الخاصة بعملية الشهر العقاري ومسك سجل الإيداع والبطاقات الخاصة بالضباط العموميين أو بقية المحررين.

ثانيا: قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات

يشرف على هذا القسم رئيس يخضع في تعيينه الى نفس الشروط القانونية المذكورة أعلاه ويتكفل بترتيب، وتنظيم مختلف العقود والوثائق التي تم شهرها ضمن مصنفات الأحجام الخاصة بذلك بالإضافة الى مسك السجل العقاري وتعيينه واستفائه حتى يصبح دليلا ماديا وقانونيا لكل المعاملات الواردة على الملكية العقارية ، أو الحقوق العينية الأخرى سواء أكانت أصلية ام تبعية.

4 -المرسوم التنفيذي رقم 92-116، المؤرخ في 04/03/1992

5 - رامول خالد ، المرجع السابق، ص94

كما يتولى هذا القسم أيضا البحث عن المعلومات التي تكون محلا لطلبات الأفراد وتسليمها لهم، وإعداد مستخرجات على الوثائق المشهورة عن طريق نسخها مقابل رسم ثابت.

ثالثا: قسم ترقيم العقارات الممسوحة

هذا القسم لا يقل أهمية عن سابقه، خاصة وأن الجزائر بصدد مسح أراضيها، وتحديد كل الملكيات التي هي بدون سند قانوني، ويشرف على هذا القسم رئيس يخضع في تعيينه لنفس الشروط القانونية السابقة الذكر.

يقوم هذا القسم بمتابعة إيداع الوثائق المساحية ، والمساهمة في التحقيقات العقارية المنجزة أثناء عمليات إعداد مسح الأراضي العام مع متابعة للمنازعات الناتجة عن عمليات الترقيم العقاري، ناهيك عن دوره في إعداد وتسليم الدفتر العقاري لأصحابه بعد الانتهاء من عمليات المسح المحدثة بموجب المرسوم 76-662.

الجدير بالإشارة إليه في الأخير أن كل هذه الأقسام وضعت تحت إشراف المحافظ العقاري ولمساعدته باعتباره المسئول الأول في المحافظة العقارية وله دور أساسي ومحوري كما سيأتي بيانه في المبحث الثاني من هذا الفصل.

المطلب الثالث: السلطة الوصية على المحافظة العقارية

وضعت المحافظات العقارية تحت وصاية المديرية العامة للأموال الوطنية التابعة لوزارة المالية وذلك لمراقبة أعمالها في مجال الحفظ ، علما أنه سابقا كانت المحافظات العقارية تحت وصاية المديرية العامة للضرائب والتسجيل التابعة لوزارة الاقتصاد وذلك الى غاية أواخر التسعينات لتوضع بعد ذلك تحت وصاية المديرية العامة لأموال الدولة والشؤون العقارية ، ولتصبح مؤخرا بموجب المرسوم التنفيذي 95-54 المؤرخ في 15/02/1995 تحت وصاية المديرية العامة للأموال الوطنية ، التي تضم عدة مديريات فرعية ، من بينها مديرية الحفظ العقاري ومسح الأراضي التي يتم بواسطتها مراقبة أعمال ونشاطات المحافظات العقارية على المستوى الوطني وبناء على المرسومين رقم :95-54 ورقم :95-55 المؤرخين في 15\02\1995. يمكن تحديد مهام المديرية الفرعية للحفظ العقاري ومسح الاراضي في مجال الوصاية والتدخل على مستوى المحافظات العقارية وذلك في النقاط التالية:

- اقتراح النصوص التشريعية، وتحضير النصوص التنظيمية المتعلقة بالحفظ العقاري.
- توحيد طرق العمل في مجال الحفظ العقاري عبر كامل التراب الوطني.
- المساهمة والتعاون مع القطاعات الأخرى، التي لها علاقة بمجالات الحفظ العقاري

مثل وزارة العدل ،الداخلية ، الفلاحة والبناء

– دراسة التقارير التي تعدها المحافظات العقارية المنتشرة عبر قطر الجمهورية وإعداد حوصلة عامة في مجال إشتهار الوثائق ، قيد الرهون والامتيازات ، شطبها ، ترقيم العقارات المسوحة ، تسليم الدفاتر العقارية ، شهادات الترقيم المؤقت و تقييم حصيلة المداخل.

– تبادل المديرية الفرعية للحفظ العقاري ومسح الأراضي بكل الإجراءات التي من شأنها استدراك النفاص ، وتقويم العمل داخل المحافظات العقارية بناء على التقارير المعدة من طرف مديريات الحفظ العقاري على المستوى الولائي أو المفتشيات الجهوية لأملاك الدولة والحفظ العقاري في إطار عمليات التفتيش.

– مراقبة عمليات مسح الأراضي عبر البلديات التي شملتها الإجراءات المحدثة بموجب الأمر 74-75 ، وتسليم الدفاتر العقارية في البلديات التي انتهت فيها عمليات مسح الأراضي.

ولممارسة سلطة الوصاية على المحافظة العقارية بشكل محكم وضعت وزارة المالية عدة ميكانيزمات تساعدها في مجال المراقبة من بينها طريقة طريقة التفتيشات الفجائية للمحافظات ، التي يكلف بها كل من مديرية الحفظ العقاري على المستوى الولائي والمفتشية الجهوية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

وقد أوكلت مهمة تسيير المحافظة العقارية للمحافظ العقاري الذي يعتبر المسئول في عملية حفظ الوثائق ، وسنحاول من خلال المبحث الثاني أن نبين شروط تعيينه ودوره.

المبحث الثاني: الإطار القانوني للمحافظ العقاري

تنص المادة الاولى من المرسوم 63-76 السالف الذكر على أنه تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية ، محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري ، وسنحاول من خلال هذا المبحث التعريف بالمحافظ العقاري باعتباره المسؤول الأول على المحافظة العقارية وكذا مختلف المهام التي أوكلت له من طرف المشرع ، مركزين على سلطاته في مجال الايداع والإجراء باعتبارها من سلطاته الأساسية ، وهي في نفس الوقت مرتبة لمسؤوليته وذلك من خلال المطالب التالية.

المطلب الأول: كيفية تعيين المحافظ العقاري

يعد المحافظ العقاري موظف عام يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية ويخضع في علاقته التنظيمية الى قانون الوظيف العمومي، تربطه بالدولة علاقة لائحية تنظيمية تبعية ، مكلف بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة إدارية ، ويتولى أساسا تأسيس السجل العقاري ومسكه، والموظف العام هو كل شخص يعهد إليه عمل دائم في خدمة مرفق عام تديره الدولة أو أحد أشخاص القانون العام⁸.

3- وقد حدد المشرع الجزائري الأشخاص الذين يتحلون بصفة موظف عمومي كما يلي: "يعتبر موظفا كل عون عين في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبة في السلم الإداري"⁹.

ويتم تعيين المحافظ العقاري بموجب قرار من وزير المالية من أجل ادارة هيئة ادارية مكلفة بالشهر العقاري يطلق عليها اسم المحافظة العقارية ، كآلية الحفظ العقاري. وإذا كانت أغلب الدول التي تأخذ بنظام الشهر العيني تسند مهمة رئاسة لجان مسح

8 - محمد حامد الجمل ، الموظف العام فقها وقضاء ، الجزء الاول - دار النهضة العربية ص 55.

9 - الأمر 03-06 المؤرخ في 15 يوليو 2006 يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية.

الأراضي والطعون الإدارية ومسك السجل العقاري الى أحد القضاة مثلما هو الحال في سويسرا وألمانيا ، فان تسيير المحافظات العقارية عندنا يتولاه موظف عام خاضع لقانون الوظيف العمومي.

ولقد نص المرسوم التنفيذي 92-116 المؤرخ في 14/03/1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها ، فان المادة 02 منه اعتبرت منصب المحافظ العقاري أعلى منصب في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ويأتي في المرتبة الرابعة حسب المناصب العليا ونصها كما يلي : "تحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري كمايلي:

– رئيس مصلحة ، رئيس قسم مكتب محافظ عقاري ، رئيس مفتشية ، رئيس قسم ، رئيس فرقة تفتيش ، يعين رؤساء المكاتب والمحافظون العقاريون حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي نفسه.

– من بين المفتشين الرئيسيين أو المتصرفين الإداريين المرسمين الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل.

– من بين المفتشين المرسمين الذين مارسوا خدمة الإدارة خمس سنوات على الأقل ، وتتم طريقة تعيينهم في المناصب بموجب قرارات التعيين التي يتخذها الوزير المكلف بالمالية " .

وتشير المادة 05 من المرسوم 63-76 على أنه قبل مباشرة المحافظين العقاريين الوظائف الموكله اليهم ، تأدية اليمين أمام المجلس القضائي الكائن بدائرة اختصاصه المحافظة العقارية – لان لكل محافظة دائرة اختصاص إقليمي محدد – وذلك من أجل القيام بالمهام التي أنيطت بهم بكل إخلاص.

ولقد حدد المشرع المهام الموكله للمحافظ العقاري وذلك بموجب المادة 03 من المرسوم 63-76 وهي:

- إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة.
- إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى.
- فحص العقود ومختلف الوثائق الخاضعة للشهر.
- كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار.
- المحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار

– إعطاء المعلومات للجمهور عند طلبها.

بالإضافة إلى هذه المهام ، هناك مهام أخرى يباشرها المحافظ العقاري بحكم علاقته المتعددة واليومية مع المصالح الأخرى المكلفة بالحفظ العقاري مثل مصلحة مسح

الأراضي لذلك فهو يقوم أيضا بتقييم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري مباشرة بعد استلامه وثائق مسح الأراضي ، وإذا تبين أن هذه الوثائق غير مطابقة مع البطاقات العقارية المشهورة على مستوى مصلحته ،يقوم بإبلاغ مصالح المسح لذلك قصد اتخاذ إجراءات التسوية في أقرب الآجال وأخيرا فهو مكلف بإعداد الدفاتر العقارية ،وتسليمها لأصحابها عند الانتهاء من عمليات المسح وفي حالة وقوع مانع للمحافظ العقاري ،يحول دون مباشرته لمهامه تحول النيابة الى أحد المحافظين العقاريين وذلك في إطار الاختصاص الإقليمي لمديرية الحفظ العقاري باعتبارها الجهة الإدارية المشرفة على المحافظات العقارية.

ان المحافظ العقاري ليس فقط مشهرا للعقود أو المحررات الأخرى ،بل يجب أن يكون كذلك متحققا من صحة التصرفات والمعلومات المتضمنة في الوثيقة المودعة لذلك منحه المشرع سلطة طلب تصحيح الوثائق غير الكاملة مع تقديم النصيحة وتقريب وجهات النظر للأطراف، وإبرام الصلح فيما بينهم ،كل ذلك من أجل تأمين المعاملات العقارية وحماية حقوق الأشخاص .والجدير بالإشارة اليه أن المحافظ العقاري يمارس تلك السلطات من خلال مراقبته لعملية سير إجراءات الشهر العقاري وهذا ما سنتناوله في المطالبين اللاحقين.

المطلب الثاني: سلطة المحافظ العقاري في رفض الإيداع

الإيداع هو إجراء قانوني أولي لازم في كل عملية شهر، له محل وأجال قانونية يجب احترامها¹⁰ والتقيّد بها، سلامته تعني سلامة بقية إجراءات الحفظ العقاري، كإجراء الشهر، قبض الرسوم والغرامات التأخيرية، القيد في السجل العقاري وتسليم المعلومات ... وبالرجوع الى نص المادة 90 من المرسوم 63-76 التي تنص : "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم .

وذلك ضمن الأجال المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف"¹¹. ويتم الإيداع من طرف الأشخاص المذكورين في المادة السابقة، لصورتين رسميتين ، أو نسخ من العقود أو القرار القضائي الذي ينبغي إشهاره .طبقا لما أشارت اليه المادة 92 من المرسوم 63-76 ،ومن أجل تسهيل عملية الإيداع ألزم المشرع الجزائري محرري العقود بإفراغ الصورتين الرسميتين في مستخرج خاص وينبغي على محرري العقود قبل الإيداع

10 - رامول خالد ، المرجع السابق، ص 105

11 -آجال الإيداع المنصوص عليها بموجب هذه المادة ، تم تعديلها بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة

أن يعملوا على تسجيلها بمصلحة التسجيل والطابع وفقا لأحكام الأمر :76-105 المؤرخ في :09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل والطابع، ويرفض المحافظ العقاري ايداع العقود والوثائق المرفقة بها بغرض شهرها في حالة اذا وجد عيوباً أو نقائص خطيرة تكون سهلة للاكتشاف بعد فحص سريع لمجمل الوثائق المودعة، والأصل أن رفض الإيداع هو إجراء فوري وكلي، يتعلق بالوثيقة المودعة بأكملها حتى لو كان السهو أو عدم الصحة يتعلق ببعض البيانات في الوثيقة المودعة. لكن يرد على هذه القاعدة استثناءات ذكرتها المادة 106 من المرسوم التي أوضحت الحالة التي يكون فيها رفض الإيداع جزئياً ونذكر منها:

- 1- حالة نزع الملكية للمنفعة العامة ، لأنه يتضمن إجراءات كثيرة بعدد المالكين.
- 2- حالة المزادات عدد قطع الأراضي ، او البيوع المتميزة بموجب عقد واحد، هنا تعتبر الوثيقة المودعة شاملة متضمنة إجراءات كثيرة بعدد قطع الأراضي التي تمت بمقتضاها المزادات أو البيوع المتميزة.

١ - أسباب رفض الإيداع:

تختلف أسباب رفض الإيداع فمنها ما يتعلق بتخلف إحدى الوثائق أو البيانات المطلوبة في الوثائق المودعة، ومنها ما هو متعلق بنقص أو خطأ في تعيين الأطراف أو العقارات وهذه الأسباب عددها المادة 100 من المرسوم 63-76 ويمكن إجمالها فيما يلي:

— عدم تقديم الدفتر العقاري للمحافظ العقاري.

— عدم تقديم مستخرج من مسح الأراضي وفي حالة تغيير الملكية ووثائق القياس-عندما يتعلق الأمر بمناطق ممسوحة- وتعتبر في حكم مماثل لحالة عدم تقديم مستخرج لمسح الأراضي السهو الذي يشوب الوثيقة كعدم ذكر إحدى العقارات المذكورة في الوثيقة المودعة، أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه الى أكثر من 06 أشهر .

— اذا لم يتم التصديق على هوية الأطراف وكذا الشرط الشخصي وفقا للشروط المنصوص عليها في المواد 62 الى 65 والمادتين 102 و103 من المرسوم.

— عدم تقديم وثيقة من المفروض تقديمها للمحافظ العقاري، أو تقديم وثيقة لا ترقى الى درجة الإثبات المطلوب.

— عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من هذا المرسوم.

– اذا لم تتضمن الجداول التي تنص على ايداعها المواد 93 و95 و98 من نفس

المرسوم على أي من البيانات المطلوبة بموجب هذه المواد أو عندما تكون هذه الجداول

غير محررة في الاستمارات التي تقدمها الإدارة “جداول قيد الرهون والامتيازات.”

– عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بأن العقد الذي قدم

للإشهار غير صحيح من حيث الشكل، أو عندما لا تتوافر في هذه الصور أو النسخ

الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل.

– في حالة مخالفة أحكام المواد 67 الى 71 المتعلقة بشروط البيان الوصفي للتقسيم.

بالإضافة الى ذلك هناك حالتين ورد النص عليهما في المادة 353 من قانون التسجيل

تتمثل فيما يلي:

– عدم تقديم التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف ، بمعنى عدم تحديد القيمة

التجارية للمعاملات.

– عدم الدفع المسبق لرسوم الشهر العقاري من طرف ملتزم الأيداع.

ب:كيفية رفض الإيداع

عندما يقرر المحافظ العقاري رفض الإيداع ، وقبل تبليغ قراره للمودع يبحث اذا كانت

هناك أسبابا أخرى للرفض، وذلك عن طريق فحص العقود والوثائق المودعة وحصر

كل الأخطاء الموجودة فيها، وهذا قصد القيام بعملية التسوية مرة واحدة من أجل تفادي

رفض الإيداع مرة أخرى.

ويتم تجسيد قرار الرفض في رسالة مكتوبة توجه لمودعي العقود أو المحررات، يحدد بموجبها تاريخ الرفض وأسبابه والنص القانوني الذي يبرره مع ضرورة توقيع المحافظ وشهادته بذلك.

ويبلغ قرار الرفض الى الموقع على التصديق الذي يعتبر في نفس الوقت بمثابة تبليغ موجه الى الأطراف بطريقة غير مباشرة، وعلى المحافظ العقاري التقيد بالمدة القانونية المسموح بها لتبليغ قرار الرفض وهي خمسة عشر (15) يوما من تاريخ الإيداع.

أما فيما يتعلق بإجراءات التبليغ ، فإنها تتم اما برسالة موصى عليها مع الإشعار بالوصول أو بواسطة التسليم الشخصي للموقع على التصديق مقابل إقرار بالاستلام طبقا لنص المادة 108 من المرسوم 63-76.

وعن كيفية مسك ملف الرفض من طرف المحافظ، فانه في هذا الإطار يقسم الى أربعة ملفات فرعية ،ملف فرعي خاص بقضايا في انتظار الرفض ،ملف فرعي خاص بقضايا

مرفوضة للحفظ، ملف فرعي خاص برفض نهائي، ملف فرعي خاص بقضايا المنازعات. فعند اتخاذ المحافظ قراره برفض الإيداع عليه التأشير به على الملف الخاص بقضايا في انتظار الرفض مع ذكر تاريخه وسببه والنص القانوني الذي

استند إليه ،وإذا تجاوزت المدة القانونية الخاصة بالطعن في قرار الرفض والمقدر بشهرين ، فان الملف الفرعي الخاص بالرفض يرتب ضمن الملف الخاص بالرفض النهائي، وفي حالة قيام المتضرر بالطعن في قرار الرفض خلال الآجال القانونية المحددة أعلاه، فالملف يرتب في الملف الفرعي الخاص بالمنازعات في انتظار صدور الحكم النهائي الذي يقرر أحد الحلين:

اما ان يؤيد قرار المحافظ العقاري برفض الإيداع وبالتالي الملف في هذه الحالة يرتب في الملف الفرعي النهائي ،وإذا كان الحكم يلغي قرار المحافظ العقاري ،فان على هذا الأخير إتمام إجراءات الشهر بطريقة عادية.

المطلب الثالث: سلطة المحافظ العقاري في رفض الإجراء

إذا كان رفض الإيداع يستوجب فحصاً شاملاً وسريعاً، فإن رفض الإجراء يتطلب فحصاً كاملاً ودقيقاً، ووقتاً كافياً من أجل دراسة الوثائق التي تم قبول إيداعها وتم تقييدها في سجل الإيداع، ويتطلب هذا الفحص إجراء بعض المقارنات مع الوثائق التي أشهرت من قبل في مجموعة البطاقات العقارية.

أ- أسباب رفض الإجراء

إن أسباب رفض الإجراء تعد من الضمانات القانونية التي سنها المشرع لحماية للمتعاملين،

وقد أشار إليها في المادة 101 من المرسوم 63-76 ويمكن تعدادها في النقاط التالية:

- إذا كانت الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة.
- عندما يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 1/95 غير صحيح، وتتعلق بالجدولين الخاصين بتجديد قيد الرهون والامتيازات، فإذا كانت هذه الأخيرة غير متطابقة مع الوثائق المودعة فصد الشهر يتم رفض الإجراء.
- إذا كان تعيين الأطراف أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.
- إذا كانت صفة المتصرف أو الحائز الأخير المذكور في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.

— اذا اكتشف أن الحق غير قابل للتصرف فيه عملاً بالمادة 104 من المرسوم.

— اذا كان العقد المقدم للإشهار مشوباً بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105 من المرسوم.

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

وحوصلة لما سبق ذكره، نلاحظ ان المشرع أورد أسباب رفض الإجراء، على سبيل الحصر متخذاً موقفاً معاكساً للمشرع الفرنسي الذي توسع في تعداد أسباب رفض الإجراء

مانحاً السلطة الكاملة لمحافظ الرهون في تقدير أي سبب جدير ان يكون دافعاً لتقرير الرفض

ب — — كيفيات رفض الإجراء

اذا قرر المحافظ العقاري رفض الإجراء وذلك في حالة توفر سبب من الأسباب المذكورة سابقاً، فإنه يقوم بتوقيف إجراء الشهر ويقوم بتبليغ هذا القرار للشخص الموقع على شهادة الهوية في أسفل الصورة الرسمية أو النسخ أو الجداول ، وذلك في أجل أقصاه خمسة عشر يوماً من تاريخ الإيداع ، ويتم هذا التبليغ بواسطة رسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام أو عن طريق التسليم الشخصي مقابل إقرار بذلك، وذلك الى الموطن الذي أشار اليه الموقع المذكور في الوثيقة المودعة ومن أجل تسوية الوضعية ، فإنه تعطى للموقع على شهادة الهوية مهلة 15 يوماً ابتداء من تاريخ التبليغ

المباشر أو من تاريخ الإشعار بالاستلام ، أو من تاريخ الإشعار برفض الرسالة الموصى عليها حتى يتسنى له إتمام الوثيقة الناقصة أو إيداع الوثيقة التعديلية.

فإذا قام الموقع على شهادة الهوية بإتمام الوثيقة الناقصة أو إيداع الوثيقة التعديلية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه ،يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء على البطاقة العقارية التي تحمل عبارة "إجراء قيد الانتظار" ويأخذ الإجراء في هذه الحالة رتبة ذات أثر رجعي الى تاريخ الإيداع.

أما إذا لم يقم الموقع على شهادة الهوية ،خلال أجل 15 يوماً ابتداء من تاريخ التبليغ بإتمام الوثيقة الناقصة ،أو إيداع التعديلية ،أو أخبر المحافظ العقاري عن رفضه أو عدم قدرته على القيام بالتزاماته ،فان الإجراء يرفض مع التحفظات المنصوص عليها في المادة 106 من المرسوم 63-76 ،وتكتب عبارة الرفض من قبل المحافظ العقاري في سجل الإيداع في العمود المخصص للملاحظات ،وعند الاقتضاء في البطاقة العقارية والدفتري العقاري.

ثم يقوم المحافظ العقاري بتبليغ هذا القرار خلال ثمانية أيام من تاريخ انقضاء مهلة خمسة عشر يوماً الممنوحة للموقع على شهادة الهوية مع إرجاعه الوثيقة محل الرفض ،أما مباشرة أو عن طريق رسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام، هذه الوثيقة يكون قد وضع عليها تأشيرة مؤرخة وموقعة يوضح فيها تاريخ قرار الرفض والنص

وتجدر الإشارة الى أن قرار رفض المحافظ العقاري للإجراء وكذا الإيداع يمكن أن الذي يبرر هذا القرار .وهذا ما أشارت اليه المادة 106 من المرسوم 63-76.

يكون موضوع طعن أمام الجهات القضائية ،وهذا طبق للمادة 24 من الأمر 74-75 السابق الذكر والجهة القضائية المختصة للنظر في الطعن هي الغرفة الإدارية الجهوية، طبقا للمادة 07 من قانون الإجراءات المدنية ، وذلك خلال مهلة شهرين ابتداء من تاريخ الإشعار بالاستلام للرسالة الموصى عليها أو تاريخ رفضها طبقا للمادة 110 من المرسوم 63-76.

وقد تترتب مسؤولية المحافظ العقاري في حالة إذا كان القرار يتميز بعد المشروعية ،كأن يكون مشوب بعيب مخالفة القانون لاسيما المادة 101/100 من المرسوم، وكذلك انحراف المحافظ العقاري بالسلطة بتغليب الصالح الخاص على الصالح العام ، أو جلب لنفسه أو لغيره نفع وهنا يكون لخطأ جسيما يرتب مسؤوليته.

الفصل الثاني

الفصل الثاني: الإطار المفاهيمي للمسؤولية المدنية

للمحافظ العقاري

إن طبيعة العلاقة الوظيفية التي تربط المحافظ العقاري بالإدارة المركزية ، ينتج عنها بالضرورة التمييز بين مسؤولية المحافظ العقاري الشخصية عن خطأه الشخصي ، و مسؤولية الدولة المترتبة عن الخطأ المرفقي و هذا ما عبر عنه نص المادة 23 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

المبحث الأول : أساس قيام المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

إن الاطار القانوني الذي يزاوول فيه المحافظ العقاري مهامه ، هو الذي تقوم عليه مسؤوليته المدنية بالنظر للدور المهم الذي يلعبه في عملية المسح العقاري.

و اساس قيام المسؤولية ، هو الاسباب و الاعتبارات التي تجعل المشرع يقر بتعويض الضرر على عاتق شخص معين.

و سوف نتطرق الى هاته المسؤولية عبر بوابة الاحكام و النصوص المدرجة في اطار التقنين المدني. حيث سوف نخص بالدراسة الطبيعة القانونية للمسؤولية المدنية للمحافظ العقاري (المطلب الأول) ، ثم نتطرق للأركان التي تقوم عليها هاته المسؤولية (المطلب الثاني).

المطلب الأول : الطبيعة القانونية للمسؤولية المدنية للمحافظ

العقاري

إن المعنى القانوني للمسؤولية عموماً، يتمحور حول مساءلة شخص على اقتراح فعل متضمن مخالفة واجب مفروض عليه وفقاً لطبيعة هذا الواجب و نوعه و تعدد صور المسؤولية و أنواعها¹²، فالمسؤولية إذن التزام بتعويض أو إصلاح ضرر يسببه إخلال المدين بالتزاماته ، و عليه تقوم المسؤولية المدني للشخص يكون هذا الأخير ملزماً بإصلاح ضرر ألحقه بالغير ، فالمسؤولية المدنية عبارة عن نظام قانوني لإصلاح الضرر، فالمسؤولية المدنية التزام المسؤول بتعويض الأضرار التي تلحق بالغير، فهي مسؤولية قانونية لما يترتب من أثر محدد للالتزام بالتعويض ، و الذي يكفل تنفيذه بالجزاء القانوني، و هي مسؤولية مدنية لأنها تهدف إلى رفع الضرر الذي يلحق بالغير ، و ذلك عن طريق إزالته أو إصلاحه أو منح مبلغ من النقود تعويضاً عنه¹³.

وقد تكون المسؤولية المدنية إما مسؤولية تقصيرية في حال الإخلال بالالتزام أو مسؤولية عقدية إذا كان الالتزام المخل به قد فرضه العقد.

12 -سجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 134.

13- محمد موتقي، محاضرات في المسؤولية المدنية ، مسلك القانون ، السداسي الثالث، الفوج 02، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، كلية الحقوق، فاس ، المغرب، 2019/2018، ص09.

على أن الأخذ بالمسؤولية العقدية للمحافظ العقاري ، يفترض بداية الحرية التعاقدية من حيث إنشاء العقد و تضمينه الشروط المتفق عليها بين طرفي العقد، غير أنه لا يمكن الحديث عن توافق إرادتين في حين أن المحافظ لا يملك إلا أن ينفذ التزاماته المهنية دون أن يكون له الحق في رفض اجراء الشهر مع توفر شروطه القانونية ، و ليس له حرية التصرف و لا حتى حرية اختيار الطرف المتعاقد معه، زيادة على كون صلاحياته محدودة بنطاق نفوذه الترابي ، فالحديث عن المسؤولية التعاقدية للمحافظ العقاري غير ممكن في الواقع، لذلك ستمحور دراستنا حول المسؤولية التقصيرية للمحافظ العقاري.

إن الالتزام القانوني الذي يعتبر الاخلال به خطأ في المسؤولية التقصيرية ، هو ذلك الالتزام ببذل عناية ، و هو ايضا الذي يكرس في سلوك الشخص اليقظة و التبصر حتى لا يتسبب في الحاق الضرر بالغير، فاذا انحرف عن هذا الواجب ، مع توفر القدرة على التمييز بحيث يدرك بأنه انحرف ، كان هذا الانحراف يستوجب المسؤولية التقصيرية¹⁴ .

14 -سمير دنون، الخطأ الشخصي و الخطأ المرفقي في القانونين المدني و الإداري، دراسة مقارنة، المؤسسة

الفرع الأول: تعريف المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري

إن فكرة المسؤولية التقصيرية ، تقوم على مصطلحين اثنين ، فأما الأول فهو تحميل الشخص نتائج عمله الضار نتيجة مخالفته لقواعد السلوك ، و اما الثاني فهو يتمثل في إغفال واجب الحيطة و التبصر من خلال الانحراف عن السلوك الذي يجنب الغير الضرر.

و تستند المسؤولية التقصيرية إلى عمل غير مشروع أو خطأ تقصير أضر بالغير، و تستند ايضا الى رابطة السببية بين الخطأ و الضرر، مما يعطي الحق للمضرور المطالبة بالتعويض لجبر الضرر، فالمسؤولية التقصيرية هي التي يرتبها القانون على الاخلال بالتزام قانوني مقتضاه ألا يضر الانسان غيره بخطأ أو تقصير منه ، و إذن فهي تقوم على أركان ثلاثة:

أ- خطأ من المسؤول

ب- ضرر يصيب الغير

ج- علاقة سببية بينهما¹⁵ .

¹⁵-علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، الطبعة الخامسة ، 2003، ص113.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للمسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

في إطار دراستنا للمسؤولية المدنية للمحافظ العقاري و ما هي المهام المنوطة به و ما هو متاح له من صلاحيات و سلطة واسعة ، فإن المسؤولية المدنية تنشأ إما عن فعله الشخصي أو على أساس فعل الغير (مسؤولية المتبوع عن أفعال تابعه).

-أولاً: مسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشخصي

الأساس القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشخصي هو نص المادة 124 من القانون المدني الجزائري "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، و يسبب ضرراً للغير يلزم من سببا في حدوثه بالتعويض"¹⁶، تنطوي مسؤوليته على الإخلال بالتزام قانوني يتمثل في الالتزام ببذل عناية، و تقوم على ثلاثة (3) أركان (الخطأ ، الضرر ، و العلاقة السببية).

و يكون المحافظ مخطئ خطأً شخصياً إذا بدر منه سلوك منحرف عن المسلك الصحيح المألوف بهدف غرض شخصي.

¹⁶-عدلت بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005. (ج.ر. 44 ، ص23)،

حررت في ظل الامر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي : كل عمل أيا كان ، يرتكبه المرء و يسبب ضرراً للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض.

ثانياً: مسؤولية المتبوع عن أفعال تابعه

و هي مسؤولية الادارة عن أعمال موظفيها ، و هي قسم من اقسام المسؤولية التقصيرية ، و التي تتم فيها مسائلة الشخص عن اعمال الغير . و قد وقع اختلاف في تحديد الاساس القانوني لمسؤولية المتبوع عن اعمال تابعه، فهناك من يرى أنها تقوم على اساس الخطأ المفترض بينما آخرون يرون أنها تقوم على أساس تحمل التبعية و هناك من يرى أنها تقوم على أساس الضمان¹⁷.

و مسؤولية المتبوع لا تتحقق الا إذا تحققت مسؤولية التابع ، فمسؤولية التابع أصل مسؤولية المتبوع و تتوقف عليها، و هي تقوم على أساس فكرة الضمان فالتابع يعمل لحساب الدولة و التي بدورها يقع عليها تحمل أخطاء المحافظ العقاري ، باعتبار أن علاقة التبعية لم تنتهي.

كما أن مسؤولية الدولة في هذا المجال ، لا تقوم على أساس الخطأ الشخصي الواقع منها و إنما تقوم على أساس الخطأ الحاصل من الغير و هو المحافظ العقاري التابع لها¹⁸.

¹⁷ - عبد العزيز اللصامة ، المسؤولية المدنية التقصيرية الفعل الضار، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان ، 2003، ص226.

¹⁸ مجيد خلفون، المرجع السابق ، ص147.

و قد أشار المشرع الجزائري إلى هذه المسؤولية من خلال المادة 136 من ق.م.م والتي نصت على " يكون المتبوع مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه تابعه بفعله الضار متى كان واقعا منه في حالة تأدية وظيفته أو بسببها أو مناسبتها.

و تتحقق علاقة التبعية و لو لم يكن المتبوع حرا في اختيار تابعه متى كان هذا الاخير يعمل لحساب المتبوع"¹⁹.

و باستقراء نص المادة 136 من ق.م.م نستنتج أنه لقيام مسؤولية المتبوع عن اعمال تابعه يجب توفر شرطان وهما :

- قيام علاقة التبعية بين المتبوع و التابع
 - الفعل الضار الواقع حال قيام التابع بوظيفته أو بسببها ، او بمناسبتها.
- و علاقة التبعية هنا تتمثل كون المتبوع يملك سلطة فعلية في رقابة و توجيه التابع ، اما في حال الخطأ فلا يسأل المتبوع إلا عن الفعل الضار الي يقترفه التابع أثناء تأدية عمل للمتبوع أو بسببه ، فمسؤولية المتبوع لا قوم الا اذا تحققت مسؤولية التابع.²⁰

¹⁹- عدلت بالقانون بالقانون رقم 05-10 السالف الذكر .

حررت في ظل القانون رقم 75-58 السالف الذكر كما يلي:

" يكون المتبوع مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه تابعه بعمله غير المشروع، متى كان واقعا منه في حال تأدية وظيفته، أو بسببها. و تقوم رابطة التبعية ، و لو لم يكن المتبوع حرا في اختيار تابعه، متى كانت له عليه سلطة فعلية في رقبته و في توجيهه."

²⁰ - عبد العزيز اللصاصمة، المرجع السابق ، ص 203.

المطلب الثاني: أركان المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

لا تقوم المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري ، إلا إذا كان هناك خطأ يحدث ضرراً و وجود علاقة سببية بينهما و هذه هي أركان المسؤولية التقصيرية ، و سوف نتناولها في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: الخطأ

-أولاً: تعريف الخطأ

لم يحدث و أن اختلف الرأي حول مفهوم قانوني مثلما كان في تعريف الخطأ، و قد تنازعت النظريات في وضع تعريف دقيق لكلمة الخطأ.

و ما يهمننا في هذه الدراسة أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفاً بدوره للخطأ، و إنما اكتفى بذكره كمصطلح في عدة مرات و بعبارات مختلفة.

- وفق الأمر 74/75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري:

حيث نصت المادة 23 منه "تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير و التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه. و دعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب ان ترفع في اجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر و الا سقطت الدعوى.

و تتقادم الدعوى بمرور خمسة عشرة عاماً ابتداء من ارتكاب الخطأ. و للدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير²¹

- وفق الأمر 66-133 المتضمن القانون الاساسي العام للوظيفة العمومية حيث تضمن المواد 14 ، 15 ، 16 و 17 منه، ذكر بعض الالتزامات و المحظورات، دون تحديد تعريف للخطأ الذي يحتمل أن يرتكبه الموظف العمومي.²²

- وفق الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني: حيث أشار في المادة 124 و 124 مكرر منه، الى الفعل المسبب ضرر للغير الموجب للتعويض وكذلك في المادة 137 " للمتبوع حق الرجوع على تابعه في حالة ارتكابه خطأ جسيماً"²³

-وفق القانون 06-01 المتعلق بالوقاية من الفساد: حيث نصت المادة 33 منه " يعاقب بالحبس من سنتين (2) الى عشر(10) سنوات و بغرامة من 200.000 دج الى 1.000.000 دج ، كل موظف عمومي أساء استغلال وظائفه أو منصبه عمدا من أجل أداء عمل أو الامتناع عن أداء عمل في إطار ممارسة وظائفه، على نحو يخرق القوانين و التنظيمات ، و ذلك بغرض الحصول على منافع غير مستحقة لنفسه أو لشخص أو كيان آخر"²⁴

-وفق الأمر 06-03 المتضمن القانون الاساسي العم للوظيفة العمومية: حيث نصت المادة 160 منه " يشكل كل تخل عن الواجبات المهنية أو مساس بالانضباط و كل خطأ أو مخالفة من طرف الموظف أثناء أو بمناسبة تأدية مهامه خطأ مهنيا و يعرض مرتكبه لعقوبة تأديبية ، دون المساس عند الاقتضاء بالمتابعات الجزائية"²⁵

²¹- امر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 (ج.ر رقم 92) ، ص 1208

²²- أمر رقم 66-133 مؤرخ في 02 يونيو سنة 1966 (ج.ر 46) .ص 548 ، 549

²³-الامر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 (ج.ر رقم 78)، ص 977

²⁴- قانون رقم 06-01 مؤرخ في 20 فبراير سنة 2006 (ج.ر رقم 14) ، ص 10

²⁵- امر رقم 06-03 مؤرخ في 15 يوليو 2006 (ج . ر رقم 46) ص 14

ثانيا : عناصر الخطأ

يتكون الخطأ من عنصرين اثنين وهما ، العنصر المادي (التعدي) و العنصر المعنوي (التمييز و الادراك).

1-العنصر المادي:

أو ما يعرف بالتعدي ، و هو انحراف عن سلوك الشخص المعتاد، فالخطأ هو إخلال بالتزام قانوني و يكون عندما ينحرف الشخص في سلوكه مما يتسبب الضرر للغير، و بهذا يتحقق التعدي.

و يذهب بعض الشراح الى التفرقة بين معيار التعدي و الفعل المتعمد و غير المتعمد، فإن الفعل المتعمد يقصد به مقترفه الإضرار بالغير فيصبح المعيار ذاتيا (شخصيا)²⁶. فينظر إلى الشخص المقترف للخطأ ، فإن كان حريصا على فعله فيعتبر اقل انحراف منه تعديا، و إن كان مهملا ، فلا بد أن يكون انحرافه على قدر الجسامة كي يعتبر تعديا، إذ أن الاخذ بهذا المعيار الشخصي عند استحقاق التعويض عن الضرر، لا يؤدي إلى تعويض عادل للمضرور بالأخص إن وقع من شخص مهمل، إلى جانب صعوبة معرفة درجة اليقظة عند الشخص و مدى تبصره و بالتالي لا يصلح هذا العنصر كمعيار لتحديد انحراف الشخص.

²⁶ -نور سلطان ، الموجز في النظرية العامة للالتزام " مصادر الالتزام"، (د-ط)، دار الجامعة الجديدة

للنشر ، الاسكندرية ، 2008، ص 323.

2-العنصر المعنوي:

و هو الادراك و التمييز ، فنقول أن الشخص عديم التمييز لا يمكن نسبة الخطأ إليه، فهو ليست لديه القدرة على التمييز بين الخطأ و الصواب ، فإذا لا تقوم مسؤوليته لانتفاء ركن الخطأ.

3 - أنواع الخطأ:

أ - الخطأ العمدي:

وهو الخطأ الذي يكون منبعه ، ارادة الموظف مصحوبا بنية الإضرار بالغير. و منه قيام المحافظ العقاري بشهر سند يحمل تصرفا مخالف للنظام العام و الآداب العامة ، و شهره ببيع ملك يدخل ضمن الأملاك الوطنية على الرغم من اعتراض مصلحة أملاك الدولة على ذلك ، و ينقسم بدوره الى :

-الخطأ الجسيم: يعرفه الأستاذ عمار عوابدي بقوله " الخطأ الجسيم هو الخطأ الذي لا يقع من شخص قليل الذكاء و العناية ، و يراد بالخطأ الجسيم ، ذلك الخطأ الذي لا يرتكبه بحسن نية أكثر الناس غباوة، فهو لا ينطوي على قصد الإضرار و لا عدم الاستقامة." كقيام المحافظ العقاري بإجراء اشهار لسند عقاري لم يخضع إلى قاعدة الأثر النسبي في الشهر.

- الخطأ اليسير:

و هو الخطأ الذي لم يبلغ حد الجسامة و يمكن التسامح فيه.

ب- الخطأ الإيجابي:

و هو السلوك المادي المحسوس الذي يحدثه الشخص.

ج - الخطأ السلبي:

و هو الموقف السلبي الذي يأخذه الشخص تجاه التزام قانوني معين، مثل امتناع المحافظ العقاري من ايداع الوثائق بسجل الإيداع قصد الإشهار العقاري، دون سبب جدي او دون إبلاغ المعنيين بالأمر.

د - الخطأ المدني:

و هو ما يترتب عليه قيام المسؤولية المدنية ، كأن ألا يقوم المحافظ بذكر الرهن على عقار مما يلحق ضررا ماديا بالمشتري.

ه - الخطأ الجزائي:

كأن يقوم المحافظ العقاري بإستبدال بيانات البطاقة العقارية بعد المسح دون أن يرتكز أو يعتمد على وثائق عمليات الممسح العام للأراضي ، و يعتبر هذا جريمة تزوير في محررات رسمية.

و - الخطأ الشخصي:

وهو الخطأ المرتكب خارج إطار الوظيفة و متعلق بالشخص ذاته.

ز - الخطأ المرفقي:

و هو الخطأ الذي يشكل اخلال بالتزامات و واجبات قانونية سابقة عن طريق التقصير و الإهمال الذي ينسب و يسند إلى المرفق ذاته ، وعليه تقوم المسؤولية الإدارية.

الفرع الثاني: الضرر و العلاقة السببية

توافر ركن الخطأ لوحده لا يكفي لقيام المسؤولية، بل يجب أن ينجم عن هذا الخطأ ضرراً وأن تكون هناك علاقة سببية بينهما، وإلا فلن تقوم المسؤولية المدنية.

1-الضرر:

و هو الأذى الذي يصيب الشخص نتيجة المساس بمصلحة مشروعة، أو بحق من حقوقه، و قد يكون الضرر مادياً أو معنوياً .

و الضرر الناجم عن أخطاء المحافظ العقاري هو ضرر مادي في شكل الخسارة ، حيث يؤثر على الذمة المالية للشخص و ينشئ له الحق في المطالبة بالتعويض عنه بحق مالي، " و يقع إثبات الضرر على الشخص الذي يدعي وقوعه ، لأن القاعدة في الإثبات المدني أن البينة على من ادعى"²⁷.

3-العلاقة السببية:

" إن العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر معناه أن توجد علاقة مباشرة ما بين الخطأ الذي ارتكبه المسؤول و الضرر الذي أصاب المضرور ، و السببية هي الركن الثالث من أركان المسؤولية ، و هي ركن مستقل عن ركن الخطأ"²⁸.

²⁷ - موسى عليان ، مداخلة بعنوان " مهنة المحافظ العقاري " ، الملتقى الوطني الرابع : الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر " 27-28 أبريل ، كلية الحقوق ، جامعة المدية ، 2011 ، ص15.

²⁸ - عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول ، منشأة

المعارف ، الاسكندرية ، 2004 ، ص732.

و تتمثل أهمية هذا الركن في ما يتعلق بعبء الإثبات، حيث أن إثبات وجود العلاقة السببية يقع على المضرور، و القضاء عادة ما يتساهل في ثبوتها، متى كان ثبوت الخطأ يدل بذاته على كونه سببا في حدوث الضرر، فتصبح علاقة السببية قرينة بسيطة على ذلك و حتى يتخلص المحافظ العقاري من المسؤولية في ذلك يكفيه نفي هاته العلاقة السببية

المبحث الثاني: آثار المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

يمكن أن نعتبر التعويض أهم أثر يترتب عن المسؤولية المدنية ، فهو يعبر عن العلاقة القانونية الجديدة بين المسؤول و المضرور ، و هو يعتبر ايضا جزاء للمسؤولية المدنية.

و قبل الحكم بالتعويض ، يجب أن تسبقه دعوى المسؤولية (دعوى التعويض)، و الأساس في ذلك نص المادة 124 من القانون المدني ، كما يمكن ان تكون الدولة هي المسؤولة حسب نص المادة 136 من القانون المدني بما يفسر التزامها بالتعويض (الطلب الاول) . و ايضا بحسب المادة 137 من القانون المدني و كذا المادة 23 من الأمر 74-75 ، فإنه و عند تكييف الخطأ بالجسيم يمكن رفع دعوى الرجوع من طرف الدولة على المحافظ العقاري و ذلك بما دفعته الدولة من تعويض للمضرور (المطلب الثاني).

المطلب الأول: دعوى التعويض

تعتبر دعوى التعويض الأثر المترتب على قيام المسؤولية المدنية ، فهو بالتالي يعتبر جزاء لها، إذ أننا نكون أمام المسؤولية المدنية عندما إلزام شخص بالتعويض عن الضرر بسبب اخلاله بالتزام قانوني يقع عليه ، كما أن دعوى التعويض تنتج سواء بارتكاب الشخص للخطأ بفعله الشخصي ، او كان الخطأ بفعل الغير التابع له ، فيلزم كل منهما بالتعويض ، و التعويض التزام قانوني مصدره الفعل غير المشروع.

أولاً: شرط الأهلية

تنص المادة 64 من قانون الاجراءات المدنية و الإدارية " حالات بطلان العقود غير القضائية و الإجراءات من حيث موضوعها محدد على سبيل الحصر فيما يأتي:

1 انعدام الأهلية للخصوم.

2-انعدام الاهلية او التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي.

و تنص المادة 40 من القانون المدني " كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية و لم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية. و سن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة ."

و بالتمعن في نصوص هذه المواد نستخلص ، أن الاهلية هي صلاحية الشخص لاكتساب الحقوق و تحمل الالتزامات و تنقسم الى نوعين -اهلية وجوب و هي صلاحية الشخص لاكتساب الحقوق.-
-اهلية الاداء و هي صلاحية الشخص لإبرام التصرفات القانونية، و التي تترتب عليها آثار قانونية ، و تجدر الاشارة الى كون الاهلية ليست شرطا لقبول الدعوى ، بل هي شرط لصحة اجراءات صحة الخصومة، فإذا باشر الدعوى من ليس أهلا لمباشرتها كانت دعواه مقبولة ، غير أن اجراءات الخصومة يمكن أن يلحقها البطلان²⁹.

ثانيا: شرط الصفة

و شرط الصفة في دعوى التعويض ، تعني أن ترفع من صاحب المركز القانوني أو من صاحب الحق الشخصي المكتسب أو بواسطة نائبه ، أو وكيله القانوني أو القيم.³⁰

²⁹ -معوض عبد التواب ، الدعوى الادارية و صياغتها، دار الفكر الجامعي ، مصر 1998، ط3،

³⁰ -عوابدي عمار ، النظرية العامة للمنازعات الادارية في النظام الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية

و جاء في نص المادة 13 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له مصلحة قائمة او محتملة يقرها القانون.

يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي او المدعى عليه.

كما يثير تلقائيا انعدام الإذن اذا ما اشترطه القانون"

و هو شرط لضمان صحة رفع الدعوى، و وهو شرط ذا طبيعة مزدوجة اذ يتعين أن تتوفر في المدعي (المضرور) من جهة ، و أن تتوفر في المدعى عليه (المتسبب في الضرر)³¹.

ثالثا: شرط المصلحة: و هي المنفعة و الفائدة ، التي يحققها المدعي من رفع دعواه اما الجهات القضائية المختصة للمطالبة بحقوقه ، و التعويض عن ما اصابه من اضرار.

و يشترط في المصلحة ما يلي:

- يجب أن تكون المصلحة مشروعة، تستند إلى حق أو مركز قانوني ذاتي مشروع، إذ لا يجوز الاستناد إلى مراكز قانونية مخالفة للنظام العام و الآداب العامة.

- أن تكون المصلحة شخصية و مباشرة.

- أن تكون قائمة و حالة.

³¹ - ابراهيم محمد غنيم، المرشد في الدعوى الادارية، دار الكتب القانونية،

المطلب الثاني: مسؤولية الإدارة عن خطأ موظفيها

و قد تقررت بموجب المادة 23 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام و تأسيس السجل التجاري، فهي من قبيل المسؤولية الإدارية القائمة على أساس الخطأ³². و دعوى المسؤولية ترفع على الدولة ممثلة في شخص وزير المالية مباشرة ، دون حاجة الى توجيهها الى الموظف كما هو متبع في مسؤولية المتبوع عن اعمال تابعه. و أساس المسؤولية في القانون المدني لا يمكن قياس مسؤولية السلطة الإدارية عليها فيما يخص أعمال موظفيها، نظرا لاختلاف طبيعة و قواعد المسؤولية الإدارية عن المسؤولية المدنية. فالخطأ المدني الذي يرتب مسؤولية السلطة الإدارية عن أعمال موظفيها الضارة ليس هو الخطأ المدني الذي يرتب و يقيم مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه بل هو الخطأ المرفقي تميزا له عن الخطأ الشخصي للموظف العام ، و الذي يقيم مسؤوليته الشخصية ، و يكون الاختصاص في الفصل و النظر فيها للقضاء العادي³³.

³² - عباسة الطاهر، الرجوع على المحافظ العقاري في المنازعات المتعلقة بالغاء دفتر العقاري، مجلة

دراسات في الوظيفة العامة ، مجلد 3، العدد الثاني، ديسمبر 2018.

³³ - زهيرة بن خضرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكر تخرج شهادة الماجستير،

كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2007، ص 67.

الفرع الأول: تعريف دعوى الرجوع

لم يتم وضع تعريف لدعوى الرجوع في النصوص القانونية، وإنما تم وصفها على أنها حق من حقوق الدولة، ترفعها على الموظف المخطئ لاسترداد المبالغ المالية التي تكون قد دفعتها للمتضررين بدلاً عن الموظف المخطئ³⁴.

و بالرجوع الى نص المادة 23 من الأمر 75-74 ، فإن المسؤولية المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري تتقرر على الدولة، بناء على المسؤولية عن فعل الغير و التي تعتبر ميزة من ميزات المسؤولية الإدارية، غير أنه اذا ثبت الخطأ الجسيم للمحافظ العقاري، فإن للدولة حق الرجوع عليه طبقاً للفقرة الثانية من نفس المادة " و للدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم المرتكب من هذا الأخير " .

و رجوع الدولة يقصد به ، رجوعها على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض في حال ارتكابه خطأ جسيم ، و حلول الدولة محل المحافظ في دفع التعويض يجعل من الدولة ضامناً على دفع التعويض في كل الأحوال.

³⁴ - زهرة بن خضرة ، المرجع السابق ، ص79.

الفرع الثاني : الأساس القانوني لدعوى الرجوع

" إن المبنى القانوني لدعوى المتبوع على التابع هو الخطأ الشخصي الذي ارتكبه التابع فأحدث الضرر لغيره، مما جعل الخطأ يرتد على المتبوع ، فالمقاضاة إذا تكون بالاستناد لمسؤولية التابع التقصيرية"³⁵ .

فللمتبوع الحق في إقامة الدعوى على التابع ، لتحمله عبئ التعويض الذي حكم عليه به لخطأ ارتكبه، و هذا لا يمنع التابع من طلب إعفائه من التعويض أو توزيعه بينه و بين المتبوع ،في حال أخطأ المتبوع في التوجيه و الرقابة أو أنه ادعى أنه ينفذ أمر سيده، و من جهة ثانية لا يحق للمتبوع الإدعاء بوجه التابع لتحمله عبئ التعويض ، إذا كان الضرر الحاصل نتيجة عمل كلفه به، فهو بالتالي ممثل له في تنفيذ العمل، و عليه تحمل النتائج على ذلك.

و تستند دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري على شرط أساسي و هو أن يتصف الخطأ الذي ارتكبه بالجسامة. و هذا الشرط يعد بمثابة قيد على الإدارة في رفع دعوى الرجوع.

³⁵- مصطفى العوجي، القانون المدني، الجزء الثاني، الطبعة الرابعة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان ،

خاتمة

خاتمة:

لقد حاولت من خلال هذا البحث ، أن أتحدث عن المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري.

حيث تطرقت في الفصل الأول للحديث عن المحافظة العقارية ودور المحافظ فيها ، حتى يتسنى لي تحديد المسؤولية المدنية لهذا الأخير ، و كيف و على أي أساس تقوم .

فالمحافظ العقاري يضطلع بمهام حساسة و خطيرة في ذات الوقت . إلى جانب الصلاحيات الممنوحة للمحافظ العقاري و التي تجعل منه موظفا من طبيعة خاصة ، فهي أقرب ما تكون من صفة القاضي ، نظرا لما تحتويه من أعمال تخص تفحص مدى التصرفات العقارية المبرمة و رفض إيداعها على مستوى المحافظة العقارية، في حال ثبوت عدم مشروعيتها أو مخالفتها للنظام العام و الآداب العامة.

فمن الطبيعي أن يقرر المشرع مسؤولية المحافظ العقاري عن الأخطاء الصادرة منه و هذا ما نستخلصه في نص المادة 23 من الأمر 74-75 .

و تقرير المسؤولية ، و بالأخص المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري ، يجعل من هذا الأخير حريصا على تأدية مهامه.

و نجد أن المشرع تناول موضوع المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري بنوع من الغموض إن لم نقل إجحاف، إذ أنه لم يحم بحصر و تحديد النصوص القانونية التي تضبط و تحدد المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري بوضوح ، و بالتالي لم يوضح العقوبات اللازم تسليطها عليه في كل تجاوز يصدر منه .

و لقد تطرقت إلى الآثار المترتبة عن المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري ، فوجدت أنه يترتب عنها رفع دعوى التعويض عن طريق دعوى المسؤولية المرفوعة ضد الدولة .

و من كل ذلك نستخلص أن المسؤولية المدنية تنشأ عن إخلال بالتزام قانوني، مسطر

ضمن الأحكام الخاصة بالقانون المدني بنص المادة 124 منه ، و هو المبرر لقيام

المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري ، إذ يخضع هذا الأخير لهاته القواعد بناء على فعله الشخصي غير الشرعي ، المسبب للضرر ، و تقوم مسؤوليته في مواجهة المتضرر و

بالتالي و على هذا الأساس تقوم دعوى المسؤولية و مضمونها مطالبة المحافظ

بتعويض الضرر ، كما تقوم مسؤولية الدولة على أساس مبدأ تحمل المتبوع المسؤولية

عن أعمال تابعه.

قائمة

المراجع و المصادر

- الأمر 03-06 المؤرخ في 15 يوليو 2006 يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية. 2006 (ج . ر رقم 46)

- امر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 (ج.ر رقم 92) .
-الامر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 .

- أمر رقم 66-133 مؤرخ في 02 يونيو سنة 1966 (ج.ر 46) .

-الامر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 (ج.ر رقم 78)

-القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005 . (ج.ر 44) .

- القانون رقم 06-01 مؤرخ في 20 فبراير سنة 2006 (ج.ر رقم 14) .

-المرسوم رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 (ج.ر رقم 10) ، سنة 1991.

-المرسوم التنفيذي رقم 92-116، المؤرخ في 04/03/1992(ج.ر رقم 21) ، سنة 1992.

-المرسوم 76-62 ، المؤرخ في 25/03/1976 . (ج.ر رقم 30) ، سنة 1976.

-المرسومين 95-54 و 95-55، المؤرخين في 15/02/1995 ،(ج.ر عدد

15)،1995.

رامول خالد ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر
الكتاب ، الجزائر، 2001.

- محمد حامد الجمل ، الموظف العام فقها وقضاء ، الجزء الاول - دار النهضة
العربية.

-مجيد خلفوني،نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومة،
الجزائر،2014.

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

-سمير دنون، الخطأ الشخصي و الخطأ المرفقي في القانونين المدني و الإداري،
دراسة مقارنة، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس لبنان، 2009.

-عبد العزيز اللصامة ، المسؤولية المدنية التقصيرية الفعل الضار، دار الثقافة للنشر
و التوزيع، عمان ، 2003.

-انور سلطان ، الموجز في النظرية العامة للالتزام " مصادر الالتزام"، (د-ط)، دار
الجامعة الجديدة للنشر ، الاسكندرية ، 2008.

- عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول ، منشأة
المعارف ، الاسكندرية ، 2004.

سمعوض عبد التواب ، الدعوى الادارية و صياغتها، دار الفكر الجامعي ، مصر

1998، ط3، ص153

-عوابدي عمار ، النظرية العامة للمنازعات الادارية في النظام الجزائري، ديوان

المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 1998.

- ابراهيم محمد غنيم، المرشد في الدعوى الادارية، دار الكتب القانونية، مصر

،2007.

- عباسة الطاهر، الرجوع على المحافظ العقاري في المنازعات المتعلقة بالغاء الدفتر

العقاري، مجلة دراسات في الوظيفة العامة ، مجلد 3، العدد الثاني، ديسمبر2018.

- موسى عليان ، مداخلة بعنوان " مهنة المحافظ العقاري " ، الملتقى الوطني الرابع :

الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر" 27-28 أبريل ، كلية

الحقوق ، جامعة المدية ، 2011،.

- زهيرة بن خضرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكر تخرج

شهادة الماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2007.

فهرس المواضيع

| الصفحة | العنوان |
|--------|---|
| | <u>مقدمة</u> |
| 09 | <u>الفصل الأول مفهوم المحافظة العقارية ودور المحافظ العقاري</u> |
| 10 | <u>المبحث الأول: الإطار التنظيمي و القانوني للمحافظة العقارية</u> |
| 11 | <u>المطلب الأول: مهام المحافظة العقارية</u> |
| 14 | <u>المطلب الثاني : أقسام المحافظة العقارية</u> |
| 18 | <u>المطلب الثالث: السلطة الوصية على المحافظة العقارية</u> |
| 19 | <u>المبحث الثاني: الإطار القانوني للمحافظ العقاري</u> |
| 20 | <u>المطلب الأول: كيفية تعيين المحافظ العقاري</u> |
| 25 | <u>المطلب الثاني :سلطة المحافظ العقاري في رفض الابداع</u> |
| 31 | <u>المطلب الثالث: سلطة المحافظ العقاري في رفض الإجراء</u> |
| 36 | <u>الفصل الثاني: الإطار المفاهيمي للمسؤولية المدنية للمحافظ العقاري</u> |
| 37 | <u>المبحث الأول : أساس قيام المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري</u> |
| 38 | <u>المطلب الأول : الطبيعة القانونية للمسؤولية المدنية للمحافظ العقاري</u> |
| 40 | <u>الفرع الأول: تعريف المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري</u> |
| 41 | <u>الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للمسؤولية المدنية للمحافظ العقاري</u> |
| 43 | <u>المطلب الثاني: أركان المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري</u> |
| 44 | <u>الفرع الأول: الخطأ</u> |
| 49 | <u>الفرع الثاني: الضرر و العلاقة السببية</u> |

| | |
|----|--|
| 51 | <u>المبحث الثاني: آثار المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري</u> |
| 52 | <u>المطلب الأول: دعوى التعويض</u> |
| 55 | <u>المطلب الثاني: مسؤولية الإدارة عن خطأ موظفيها</u> |
| 56 | الفرع الأول: تعريف دعوى الرجوع |
| 57 | الفرع الثاني : الأساس القانوني لدعوى الرجوع |
| | قائمة المصادر و المراجع |
| | الفهرس |