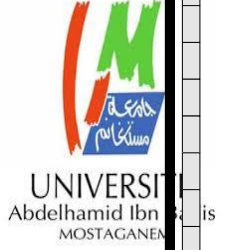




الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
République Algérienne Démocratique et Populaire

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique



جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:.....

كلية الحقوق و العلوم السياسية

مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر

## المحافظة العقارية و مهام ومسؤولية المحافظ العقاري و أثارها

التخصص: القانون الخاص

الشعبة: حقوق

تحت إشراف الأستاذ:

من إعداد الطالب :

ماموني فامة الزهرة

جغدم حسين

أعضاء لجنة المناقشة:

رئيسا

بوزيد خالد

الأستاذ (ة):

مناقشا مقرا

بلعبدون عواد

الأستاذ (ة):

مشرفا

ماموني فاطمة الزهرة

الأستاذ (ة)

السنة الجامعية : 2020 – 2021

نوقشت يوم: 2021.11.17

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

اِیْرِقِ اللّٰهُ الَّذِیْنَ اٰمَنُوْا مِنْكُمْ وَالَّذِیْنَ اٰوْتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ  
وَاللّٰهُ بِمَا تَعْمَلُوْنَ خَبِیْرًا

(المجادلة: الآیة ۱۱)

صدق الله العظيم

## الإهداء

إلى أمي الحبيبة أطال الله في عمرها وأمدّها بالصحة والعافية.

وإلى الشموع التي تنير بيتنا إخوتي الأعزاء: بلقاسم، عبد

الرحمان، رشيد، جيلالي، سيد أحمد، بن ذهبية

إلى أخوالي وأعمامي وخالاتي وعماتي

إلى أصدقائي الأعزاء: بويش عبد القادر، فكرات عبد القادر، قنونة العيد

وبعد حمد الله وشكره جلي وعلا، أتقدم بأسمى عبارات الشكر والتقدير إلى:

الأساتذة الذين حفظهم الله الذين تكرموا ، ولم يبخلوا عني بالنصح والإرشاد والتوجيه في

إنجاز هذا البحث، نفعنا الله بهم وجزأهم عني خير الجزاء.

إلى كل الأساتذة الذين رافقونا في مشوارنا الدراسي، وإلى كل موظفي كلية الحقوق والعلوم

الإدارية و القانونية بمستغانم.

## مقدمة

إن العقار ومنذ القدم كان من الشواهد على حياة الإنسان وتواجده في زمن قد مضى، فكان الصورة والدليل على تواجد الحياة في أي مكان بدا فيه طابع معين من العمران، فرمز بذلك إلى نمط معيشتة وعاداته وتقاليده، ومع مرور الزمن ازدادت أهميته وأصبح العقار مقياس لدرجة تقدم الشعوب وعصرنتها وتطورها فغذى المواطن العاكس لمشاريعه التنموية وتطلعاته المستقبلية في شتى الميادين فكان امتلاكه وبشكل كبير يعني ذمة مالية ممثلة والاستثمار فهو يعني مكسبه والمجتمع سواء عمى الصعيد الاجتماعي أو الاقتصادي ونظرا لزيادة حجم التعاملات الواقعة على العقار، وتنوع مجالات ذلك ازدادت معه الحاجة إلى وجود تنظيم محكم يضبط هذه المعاملات بشكل يحفظ حق أصحاب الحقوق، حيث أنه ومنذ القدم كانت التعاملات في المجال العقاري من قبل الأفراد تخضع لمجموعة من الإجراءات، فيما يخص كل إنشاء أو نقل أو تعديل أو إنهاء حقوق عينية عقارية، عرفت بنظام الشهر وهو نظام قديم للملكية العقارية، والذي كان عبارة عن وسيلة لإعلام الغير بالتصرفات الواردة على الحقوق العقارية في سجلات علنية ولتكريس ذلك اتفقت معظم الدول على أن المعاملات العقارية يجب أن تشهر ولكن اختلفت في طريقة الشهر فقد أوجد نظامين للشهر، احدهما يقوم بالشهر طبقا لأسماء ملاكها وهو نظام الشهر الشخصي وهو الأقدم تاريخيا، والآخر نظام الشهر العيني والذي تقوم عملية الشهر فيه طبقا لموقع العقار ومساحته وترقيمه، والذي كان نتيجة لفشل نظام الشهر الشخصي في تحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية، إذ تبقى الحقوق العينة مهددة بالزوال وعرضة للتغيير، وبذلك اتبعت معظم الدول نظام الشهر العيني الذي جاء كبديل للأول لدعم الإئتمان العقاري.

وانتهجت الجزائر نظام الشهر العيني بموجب الأمر 75 / 74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، بدلا من نظام الشهر الشخصي الذي كان سائدا، ودعم لهذا الأخير بجملة من النصوص القانونية تمثلت في المرسوم 76 / 62 المتعمق بإعداد مسح الأراضي راضي.

والمرسوم 76 / 63 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، والمؤرخين في 25/03/1976 وأيضا القانون 07 / 02 المؤرخ في 07/02 / 2007 والذي يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ولتفعيل هذا النظام اعتمد المشرع على مجموعة من الآليات أبرزها المحافظة العقارية التي أحدثها المشرع بموجب المادة 20 من الأمر 74/75 ، والتي هي عبارة عن هيئة إدارية عمومية تخضع للنظام الإداري في إدارتها، لتنظيم عميلة الشهر.

ومن أجل الحفاظ على استقرار المعاملات العقارية، منح المشرع المحافظ سلطات وصلاحيات واسعة في مجال مهنته، وبالضبط في القرارات التي يمكن أن يتخذها في شأن رفض إعطاء المعلومات أو رفض الإيداع أو رد الإجراء إذا بدا لو عدم توفر الشروط القانونية المطلوبة، ولكنه ومع ذلك قد يرتكب أخطاء فيخل بالتزام من التزامات والقانونية أو يتخذ قرار بشكل خاطئ فتقوم بذلك مسؤوليته القانونية الأمر الذي يستوجب التعويض للأطراف المتضررين، وبالنظر إلى ما تناوله نظام الشهر العقاري من أحكام تنظم مهنة المحافظ العقاري، والى قانون الوظيف العمومي الذي يخضع له باعتباره موظف عام يشغل منصب إداري، فإن الأسباب منها ماهو ذاتي ومهيا ماهو موضوعي، أسباب ذاتية ترجع إلى تعمق موضوع مسؤولية المحافظ العقاري بتخصصنا المدروس، بالإضافة إلى ندرة الدراسات المتعلقة بالموضوع، مما يعني كما تبرز لنا أهمية هذا الموضوع في يظن البعض أن المحافظ العقاري ولما له من صلاحيات واسعة في مجال الشهر قد يطغى في استعمال هذه السلطة، ولكن إمكانية قيام مسؤوليته القانونية ومنها متابعتة قانونيا، يفند ذلك ويضفي طابع من الثقة والمصدقية على دوره كأمين على السجل العقاري.

### الإشكالية:

فما مفهوم المحافظة العقارية التي يرأسها المحافظ العقاري وما مسؤوليته و آثارها ؟.

وللإجابة على هذه التساؤلات اتبعنا الخطة الآتية :

حيث اعتمدنا في دراستنا على المنهج التحليلي، الذي يركز أساسا على وصف دقيق وتفصيلي للموضوع وتحليل قانوني في ذلك خطة تنقسم إلى فصلين:

## الفصل الأول: النظام القانوني للمحافظة العقارية و مهام المحافظ العقاري

المبحث الأول: مفهوم المحافظة العقارية و المحافظ العقاري

المطلب الأول: مفهوم المحافظة العقارية و مهامها

المطلب الثاني: تعريف المحافظ العقاري

المطلب الثالث: هيكلية المحافظة العقارية

المبحث الثاني: مهام المحافظ العقاري

المطلب الأول: مهمة المحافظ العقاري في فحص العقود والوثائق محل الشهر

المطلب الثاني: صلاحيات المحافظ العقاري في تأسيس السجل العقاري

المطلب الثالث: صلاحيات المحافظ العقاري في مسك البطاقات العقارية وإعداد

الدفتري العقاري وتسليمه

## الفصل الثاني: المسؤولية المدنية والمسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري و آثارهما

المبحث الأول: المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

المطلب الأول: الأساس القانوني للمسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

المطلب الثاني: أخطاء المحافظ العقاري الشخصية

المطلب الثالث: الآثار المترتبة على المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

المبحث الثاني: المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري

المطلب الأول: القرارات غير المشروعة

المطلب الثاني: أخطاء المحافظ العقاري المرفقية صورها و الطعن فيها

المطلب الثالث: الآثار المترتبة عن المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري

**الفصل الأول: النظام القانوني للمحافظة العقارية و  
مهام المحافظ العقاري**



## المبحث الأول: مفهوم المحافظة العقارية والمحافظ العقاري

قبل التطرق الى مفهوم المحافظة العقارية و المحافظ العقاري قسمنا هذا المبحث الى ثلاثة مطالب ، حيث تناولنا في المطلب الأول مفهوم المحافظة العقارية و مهامها، أما المطلب الثاني تعريف المحافظ العقاري، والمطلب الثالث هيكله المحافظة العقارية

### المطلب الأول: مفهوم المحافظة العقارية ومهامها

#### الفرع الأول: تعريفها

اولا- المدلول اللغوي: المحافظة: جاء معناها من الحفظ الشيء وصيانة الأمانة، القائم بعملية الحفظ هو المحافظ العقاري، العقارية: أصل كلمة عقار، وهو كل شيء يشغل حيزا ثابتا لا يمكن نقله، وقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني: (كل شيء ثابت ومستقر في مكانه وغير قابل للنقل من مكان الى مكان دون تلف وكل ما عدا ذلك فهو منقول).  
ثانيا- المدلول الإصطلاحي: المحافظة العقارية<sup>(1)</sup>، هي هيئة إدارية عمومية تزاول مهامها تحت وصاية وزير المالية، يتولى مهمة تسييرها محافظ عقاري، وقد تم إقرارها كشخص عام لها وجود قانوني بموجب المادة 20 من الأمر رقم 75/ 74 المؤرخ في: 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، لها دائرة اختصاص إقليمي محدد وعلى مستواها تتم عملية الإشهار العقاري للعقود والسندات المثبتة للتصرفات العقارية، ولا يمكن تصور وجود استقلال بين المحافظة العقارية والمحافظ العقاري لأنهما يشكلان الهيئة الإدارية<sup>(2)</sup>

(1) - تعد المحافظة العقارية مؤسسة قديمة النشأة، إذ يرجع تاريخ تأسيسها إلى عام 1771 بفرنسا على يد لويس الخامس عشر حاكم فرنسا آنذاك، وكانت تسمى آنذاك بمحافظة الرهون العقارية، وهي تعد مصلحة عمومية، تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية، موضوعة تحت وصاية المديرية العامة للأموال الوطنية على مستوى وزارة المالية، ينسق أعمالها مفتشون جهويون لأموال الدولة والحفظ العقاري، يسيروها المحافظ العقاري.

(2) - رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ص77.

## الفرع الثاني: الأساس القانوني للمحافظة العقارية

لقد تم النص على المحافظة العقارية بموجب المادة 20 من الأمر 75 / 74 السالف الذكر بنصها: " 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".<sup>(1)</sup>

كما نصت المادة 01 من المرسوم رقم 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ( تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري) وقد تم تنظيم هيئة المحافظة العقارية من حيث مهامها وتنظيمها الداخلي وكذا الجهة الوصية عليها بموجب العديد من القوانين والتنظيمات.

وقد تم تحديد صلاحيات وزير المالية والذي يمثل الوصي على هذه الهيئة بمقتضى المرسوم التنفيذي 54/95 المؤرخ في 15-02-1995 والمتضمن صلاحيات وزير المالية<sup>(2)</sup>.

بالإضافة إلى المرسوم رقم 65/ 91 المؤرخ في 02/ 03/ 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري. والذي من خلاله أصبحت المحافظة العقارية هيئة عمومية تتبع مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية.

## المطلب الثاني: تعريف المحافظ العقاري

المحافظ لعقاري موظف معين بقرار من وزير المالية، يتمثل دوره الأساسي في إدارة المحافظة العقارية، وهو مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية، ويعتبر المحور الأساسي في نظام الشهر العقاري ويلعب دورا مهما في تفعيل استقرار الملكية العقارية والحفاظ على حقوق الأشخاص.

(1) - د حشود نسيمية - دعاوي مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري - مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية - مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية (العدد الثالث - سبتمبر 2017 ، ص 14).

(2) - والذي ألقى المرسوم رقم : 212/87 المؤرخ في 24 / 09 / 1987 الذي يحدد كفاءات تنشيط أعمال الهياكل التابعة لإدارة المالية وتنسيقها وكيفية تجمعها على المستوى الولائي

وتعد وظيفة المحافظ العقاري من الوظائف العليا في سلم الوظيف العمومي ونظرا لدوره الحساس والدقيق فقد وضع المشرع شروطا قانونية لا بد من توافرها، إذ يشترط أن يكون مفتشا رئيسيا أو متصرفا إداريا ومثبنا في هذا المنصب وله أقدمية 05 سنوات عمل في مصالح الحفظ العقاري وأملاك الدولة<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثالث : هيكلة المحافظة العقارية

#### الفرع الأول: أقسام المحافظة العقارية

تتشكل المحافظة العقارية من مكتب للمحافظ العقاري وهو ذلك المكتب الذي يمارس فيه المحافظ العقاري مهامه، ومجموعة من الأقسام وهي كالتالي:

#### أولا: قسم الإيداع والمحاسبة

يتم على مستواه الإجراء الأول للشهر العقاري والمتمثل في إيداع الوثائق والعقود المطلوب شهرها، حيث يتم قبولها أو رفض إيداعها من طرف رئيس قسم الإيداعات تحت رئاسة المحافظ العقاري ويعتبر تسجيل المعلومات في سجل الإيداع العملية الجوهرية التي ينطوي عليها الإشهار العقاري، بحيث لا يمكن تصور قيام المحافظة العقارية بشهر محرر ما دون أن يكون مسجلا مسبقا بقسم الإيداع، كما يتولى قسم الإيداع فضلا عن ذلك تحصيل الحقوق والرسوم المترتبة عن عملية الإشهار العقاري لهذا سمي قسم المحاسبة بالإضافة إلى صلاحية الإيداع، وتجدر الإشارة أن سجل الإيداع يدون فيه يوما بيوم وحسب الترتيب العددي، جدول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء الشهر دون ترك بياض وكتابة بين الأسطر، ويسلم إلى الملتمس سندا يتم الإشارة فيه إلى مراجع سجل الإيداع يقفل كل يوم من قبل المحافظ العقاري ويوقع من قبل قاضي المحكمة التي توجد بدائرة اختصاصه المحافظة العقارية، وتودع نسخة من سجلات الإيداع المقفلة في كل سنة المنصرمة بدون مصاريف لدى قلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليميا، والهدف من ذلك هو الحفاظ على نسخة منه للرجوع إليها وقت الحاجة في حالة ضياع السجل أو إتلافه.

(1) - د حشود نسيمة - دعاوي مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري - مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية - مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية (العدد الثالث - سبتمبر 2017)، ص 15

## ثانيا : قسم السجل العقاري وتسليم المعلومات

على مستوى كل محافظة عقارية يوجد سجل عقاري يشمل نوعين من البيانات:

**الأول:** يتمثل في الحالة الوصفية للعقار ومساحته وطبيعته.

**الثاني:** فيتضمن الحالة القانونية للعقار.

وعلى هذا الأساس يتولى هذا القسم متابعة وضعية العقارات و ذلك بتنظيم مختلف العقود والسندات المتعلقة بالملكية العقارية والتي تم شهرها، ويسجل كل التصرفات والتغيرات التي تطرأ عليها. كما يقوم هذا القسم بتسليم المعلومات للمواطنين في صورة شهادة عقارية (بناء على طلبهم)، كما يتولى إعداد مستخرجات للعقود والوثائق العقارية الموجودة بحوزته للأشخاص المعنيين ببناء على طلبهم مقابل رسم ثابت محدد قانونا.

**ثالثا : قسم ترقيم العقارات الممسوحة** يتولى هذا القسم تسلم وثائق مسح الأراضي بعد الانتهاء من عملية المسح على مستوى كل جزء من أجزاء البلدية المعنية مقابل محضر تسليم يثبت كل إيداع، ثم يرقم هذه الوثائق في السجل العقاري، إما ترقيم نهائي أو مؤقت حسب الوضعية .

يشرف على هذا القسم موظف من المفتشين أو المراقبين الذين مارسوا خدمة في إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري خمس سنوات على الأقل حسب المادة 08 من المرسوم 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها. (1)

**الفرع الثاني: السلطة الوصية على المحافظة العقارية** وضعت المحافظات العقارية تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية وذلك لمراقبة أعمالها في مجال الحفظ علما أنه سابقا كانت المحافظات العقارية تابعة للمديرية العامة للضرائب والتسجيل التابعة لوزارة الإقتصاد وذلك إلى غاية أواخر التسعينيات لتوضع بعد ذلك تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الدولة و الشؤون العقارية بموجب المرسوم التنفيذي 94/95

(1) - د حشود نسيمية - دعاوي مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري - مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية - مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية (العدد الثالث - سبتمبر 2017)، ص 17.

المؤرخ في 15/02/1995، تحت وصاية المديرية العامة للأموال الوطنية، التي تضم عدة مديريات فرعية منها مديرية الحفظ العقاري ومسح الأراضي التي يتم بواسطتها مراقبة أعمال و نشاطات المحافظات العقارية على المستوى الوطني. (1)

ووضعت وزارة المالية طريقة التفتيشات الفجائية للمحافظات، التي يكلف بها كل من مديرية الحفظ العقاري على المستوى الولائي والمفتشية الجهوية لأموال الدولة والحفظ العقاري.

---

(1) - عثمانى محمد - المحافظة العقارية كآلية للسياسة العقارية في التشريع الجزائري 2013-2014 جامعة أدرار. ص17

## المبحث الثاني : مهام المحافظ العقاري

قبل التطرق الى مهام المحافظ العقاري، نتطرق إلى مهام المحافظة العقارية التي تتركز أساسا على شهر جميع المحررات أو السندات الخاضعة للشهر، والتي تتعلق بإنشاء أو تعديل أو إلغاء أو تصريح أو انقضاء لحقوق عينية أصلية (حق الملكية أو حق الانتفاع)، أو تبعية (الرهن الرسمي أو الرهن الحيازي)، كما اشترط أيضا الشهر بالنسبة للتصرفات المتضمنة حقوق شخصية كعقود الإيجار الطويلة المدة وشهر رخصة التجزئة وشهادة التقسيم وبعض الدعاوى العقارية، كما اشترط شهر العقود والقرارات الإدارية المتضمنة حقوق عقارية مهما يكن الشخص المتصرف فيها، ومن بينها عقود التنازل عن أملاك الدولة، قرارات نزع الملكية، قرارات تعيين الحدود، بالإضافة إلى عملية مسك السجل العقاري، وتأسيس البطاقات العقارية وتسليم الدفاتر العقارية للمالكين ، ولقد حصر لنا المشرع مهام المحافظة العقارية في المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 السابق الذكر ، ومن أجل السير الحسن لهذا المرفق اتخذت جملة من التدابير، وهذا بتحويل بعض المهام إلى الهيئة المشرفة على أعمال المحافظة<sup>(1)</sup>، حيث تعمل معظم الدول في تشريعاتها بنظام الشهر العيني وتسند مهمة إدارة هيئة وعملية الشهر العقاري إلى قاضي من قضاة الجهات القضائية يطلق عليه اسم " قاضي السجل العقاري"<sup>(2)</sup> ، بينما هناك من الدول من بينها المشرع الجزائري تسند هذه المهمة إلى موظف عمومي لا يتحلى بصفة القاضي لكنه يعتبر الأداة الفعالة في تنظيم الملكية العقارية وحماية الحقوق العقارية العينية، خول المشرع الجزائري للمحافظ العقاري مهام وصلاحيات واسعة عددها المادة 03 من المرسوم 63/76<sup>(3)</sup> كالاتي :

“ يكلف المحافظ العقاري على الخصوص :

1. بإعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة .

(1) - المادة 10 من مرسوم رقم 65/91 .

(2) - مجيد خلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط1 ، الجزائر ، 2003 ، ص 56.

(3) - مرسوم رقم (63 / 76) مؤرخ في 25 مارس 1976 ، يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج.ر، عدد 30 ، الصادرة في 13/04/1976.

2. بإعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى .

3. بفحص العقود .

4. بكتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار .

5. بالمحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار .

6. بإعطاء المعلومات الموجودة في وثائقهم والمتعلقة بالعقارات المذكورة، إلى الجمهور .

▪ وهو مكلف فضلا عن ذلك بتنسيق ومراقبة مكاتب المحافظة التابعة لاختصاصه".

إضافةً إلى المهام التي عدتها المادة الثالثة (03) من المرسوم رقم 63 /76 السالف الذكر هناك وظائف أخرى يتولاها المحافظ العقاري جاءت في نصوص متفرقة منها مهمة ترقيم العقارات الممسوحة بناء على وثائق المسح العقاري وتسليم الدفتر العقاري، القيام بمهمة التحقيق والشهر (1).

حيث قسمنا هذا المبحث الى ثلاثة مطالب ،أما المطلب الأول مهمة المحافظ العقاري في فحص العقود و الوثائق محل الشهر، والمطلب الثاني صلاحيات المحافظ العقاري في تأسيس السجل العقاري، والمطلب الثالث، صلاحيات المحافظ العقاري في مسك البطاقات العقارية و إعداد الدفتر العقاري و تسليمه.

(1) - نصت المادة 16 من قانون رقم 07 / 02 المؤرخ في 26/02/2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر العدد 15 الصادرة في 28/02/2007: " يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري، وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري ... "

## المطلب الأول: مهمة المحافظ العقاري في فحص العقود والوثائق محل الشهر

حتى تلقى التصرفات القانونية التي ترد على الحقوق العقارية الحجية المطلقة والحماية التامة أثناء عملية الشهر، فإنه من الضروري أن تكون المعلومات التي تتضمنها صحيحة وسليمة تعكس بالفعل واقع التصرف وأطرافه، لهذا الأمر وضع المشرع على عاتق المحافظ العقاري مهمة التحقيق في هوية وأهلية الأطراف الموجودين في العقد محل الشهر<sup>(1)</sup> وكذلك مراقبة مدى استقاء التصرف الوارد على العقار لشروطه الشكلية.

ولقبول المحرر الرسمي لدى المحافظة العقارية لا بد أن تتوفر فيه مجموعة من البيانات تتعلق بهوية الأطراف والتي ينبغي على محرري العقود التحقق من صحتها والتصديق عليها بما يضمن قانونية العقد وسلامته، طبقاً لما هو منصوص عليه في المواد 62 إلى 65 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري إذ فرض على محرري السندات الرسمية المودعة للشهر تعيين الأطراف تعييناً دقيقاً لكون ذلك يعد شرطاً أساسياً لقبول إيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية حيث نصت المادة 62 من المرسوم السالف الذكر على ما يلي: "كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يشتمل على ألقاب وأسماء موطن وتاريخ ومكان الولادة ومهنة أطراف وعند الاقتضاء أسماء زوجاتهم وان ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة الأطراف يجب أن يصادق عليها موثق أو كاتب ضبط أو السلطة الإدارية في أسفل كل جدول أو مستخرج أو صورة من نسخة أصلية أو نسخة مودعة من أجل تنفيذ الإجراء"، تم تعديل هذه المادة 62 السابقة بموجب المرسوم التنفيذي 123/93 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 الذي أضاف عنصر جنسية الأطراف واستغنى عن ذكر أسماء زوجاتهم.

(1) - كما تشير إليه المادة 22 من الأمر المؤرخ في 1975/11//12 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري: "يحقق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار....."



## الفرع الأول: نطاق الرقابة على الوثائق المودعة

بعد إيداع الوثائق لدى المحافظ العقاري، ضمن الآجال المقررة والواجبة بالمادة 90 من المرسوم 63 /76 تحت طائلة تسليط غرامات تأخير شخصية على المودعين، وإذا استبعدنا ما يخرج عن حكم المادة 90 هذه، من إيداعات تقوم بها مصلحة مسح الأراضي، سواء بالنسبة لوثائق مسح الأراضي عند إنشاء الإجراء الأول، أو عند تحيين النطاق المادي للعقارات المشهورة، فإن نطاق هذه المادة هو فقط الوثائق المودعة ضمن نظام الشهر الشخصي، وتلك المودعة بمناسبة الأعمال اللاحقة في السجل العقاري، وهي تتمثل في كل من العقد والقرار القضائي، ونعرف هذه الوثائق فيما يلي:

**أولاً: تمييز العقد والقرار القضائي محل إيداع:** <sup>(1)</sup> يتميز كل من العقد والقرار القضائي في بنائه فالعقد ما بين الأفراد كما قرره القانون المدني هو توافر جملة من الأركان أو الشروط العامة، وهي كل من التراضي والمحل والسبب، فالإرادة تنشئ التصرف القانوني، والمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني تنص أنه: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب، تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية ... في شكل رسمي...."، فواضح من النص أن الرسمية ركن من أركان نقل الملكية و/أو الحقوق العقارية، وهنا تبرز فكرة المحرر الذي تثبت من خلاله الرسمية، وهو المقصود بعبارة العقد الواردة ضمن نص المادة، لكن، نشير هنا، أنه ما دامت الرسمية واجبة في تصرفات الأفراد، فهي أيضاً واجبة في عقود الإدارة المتعلقة بنقل ملكية العقارات، وبالتالي فعبارة العقد تضم عقود الموثقين، وكذلك عقود الموظفين العاميين من غير كتاب الضبط. بينما نجد القرار القضائي، ذلك العمل القضائي الصادر عن جهة قضائية مختصة والفاصل في خصومة معروضة عليها والناج وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، لكن المقصود كذلك بالقرار ليس عناصره الموضوعية فقط، بل المقصود به ذلك المحرر المؤشر عليه والحامل لما تضمنه القضاء، وما فصل فيه

(1) - مجلة افاق العلمية المجلد 11 ع 4 سنة 2019 - ص 263.

من موضوع نزاع، وما شمله من أطراف وبيانات تتعلق بهم 32 ، غير أن القول بمصطلح القرار القضائي فيه كثير من النظر، فالمادة 08 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، توضح أن مصطلح حكم قضائي هو أشمل من مصطلح قرار قضائي، إذ يضم زيادة عن هذا الأخير، كل من الأمر، والحكم القضائي، فضلا على أن كل هذه الأحكام بإمكانها أن تكون محل إيداع عندما تكون سندات تنفيذية بعد إفراغها في الشكل الرسمي ، متى حملت قضاء عقاريا يغير في الوضعية القانونية لحقوق مشهورة، وتوضح المادة 90 ان كتاب الضبط هم المختصون بإضفاء هذه الرسمية، كما يؤكد ذلك حكم المادة 93 من قانون التسجيل، التي تلزمهم بتسجيل الأحكام القضائية لدى مفتشية التسجيل تحت مسؤوليتهم الشخصية في حالة التأخير، وينص المشرع على كيفية انجاز محررات هذه الأحكام والبيانات التي يجب توافرها فيها، عند إيداعها للإشهار، ضمن المواد 61 وما يليها من المرسوم 63/76، فالمادة 61 تنص أنه "كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي".

#### ثانيا: العقد الرسمي محل الإيداع والبيانات المتعلقة به: (1)

تتعلق هذه البيانات بشروط تعيين واجبة في كل من الأطراف أو ما يعرف بالشرط الشخصي من جهة ومن جهة ثانية العقارات موضوع الوثيقة المودعة حسب التصرف أو الحكم، حيث يستوجب تعيين دقيق لهوية الأطراف، مع وجوب التصديق عليها من طرف محرر الوثيقة أو من طرف المؤهل القانوني بذلك، إذ يتم تعيين الأسماء والألقاب ومكان وتاريخ ميلاد وجنسية وموطن ومهنة الأطراف بالنسبة للأشخاص الطبيعيين، أما الأشخاص المعنويين فيتم ذلك حسب شكل وطبيعة الشخص المعنوي وذكر كل ما يتعلق به من تسمية وقانون أساسي ومقر ورقم السجل التجاري... الخ، أما بالنسبة للعقارات فيجب أن يتم تعيينها تعيينا نافيا للجهالة من حيث قوام وموقع ومراجع العقار كاملة رقمه واسم الشارع... الخ، ونوع العقار وطبيعة شغله، وأصل الملكية، فضلا عن وضعه إزاء المسح وتعيينه حسب هذا الأخير.

(1) - مجلة افاق العلمية المجلد 11 ع 4 سنة 2019 - ص 264

## الفرع الثاني : رقابة المحافظ العقاري على الوثائق المودعة

تقتصر الرقابة هنا على الوثائق التي تكون في شكل العقد والقرا والقضائي، والتي بعد إيداعها وفقا لأحكام المادة 99 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري وأحكام المواد 1/353 إلى 12/353 من قانون التسجيل يبدأ المحافظ في بسط رقابته، في مرحلتين، هما مرحلة الإيداع، ثم مرحلة الإجراء، مستندا في ذلك إلى الحالات المقررة، ونعرض ذلك فيما يلي:

**أولا: الحالات المقررة لرقابة الإيداع:** نصت المادة 100 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 على الشروط التي يجب أن تتوفر في الوثيقة المودعة والوثائق المرفقة بها، حتى يتم قبول الإيداع، وما يلاحظ عليها جملة، أنها شروط شكلية ظاهرية يتم التأكد منها دون أي عناء، ولا تتميز بأي منهجية أو معايير تفصلها، سوى أنها تتم بشكل فوري وكلي، باستثناء بعض الحالات، ويبدو أنها جاءت على سبيل الحصر، لكن مضمونها وتعلق بعضها بحالات المادة 101 التي تليها، يظهر أن هذا الرأي مستبعد، ورغم ذلك، يمكننا أن نوضح تركيبتها عبر النقاط التالية<sup>(1)</sup>:

أنها شروط تتعلق بالوثائق الواجب إرفاقها بالوثيقة المودعة، ففي حالة تم الإيداع في وضع الأعمال اللاحقة للسجل العقاري، يجب تقديم إجباريا كل من الدفتر العقاري، مستخرج العقد ومستخرج مسح الأراضي لا تتعدى مدته استخراجة 06 أشهر، ووثائق القياس في حالة اقتران تغيير الوضعية القانونية بتغيير حدود الوحدة العقارية كما هو الحال في إيداع رخصة التجزئة، فضلا على أي وثيقة يجب تسليمها، من قبيل تقديم التصريح الذي يحدد قيمة العقارات في حالة وجوبه.

- أنها شروط تتعلق بالوثيقة المودعة في حد ذاتها، من حيث التصديق على هوية الأطراف، توفر جداول التقسيم، أو تعيين العقارات، وغيرها.

- أنه يجب تقديم رسوم الإشهار العقاري كما هي محددة ضمن قانون التسجيل .

بتوافر الشروط الواجبة في الوثيقة المودعة والوثائق المرفقة، يقرر المحافظ قبول الإيداع، ويؤشر بذلك على سجل الإيداع، وينتقل إلى المرحلة التالية، وهي:

(1) - مجلة افاق العلمية المجلد 11 ع 4 سنة 2019 - ص 265

ثانياً: الحالات المقررة لرقابة الإجراء: نصت المادة 101 من المرسوم 63/76 على الحالات التي يرفض فيها الإجراء، وتبدو ظاهرياً محصورة، لكن مضمونها يخالف ذلك، وهي غير مفصلة، وعليه، نعرضها فيما يلي:

- عندما تكون تنعدم البيانات المتعلقة بالأطراف، أو تعيين عقارات الوثيقة المودعة والوثائق المرفقة بها، أو عدم تطابق البيانات ما بين البطاقة العقارية والوثيقة المودعة أو فقدان الحق في يد المتصرف الأخير.

- عند عدم قابلية الحق المتصرف فيه الوثيقة المودعة لذلك .

- عند إنطواء العقد على أسباب بطلانه من حيث موضوعه أو في سببه .

- عندما يتضح أن الإيداع كان من الواجب رفضه .

ووضحت المواد 102 وما يليها، ما المقصود بهذه الحالات، حيث يتم التأكد من هوية الأطراف المصادق عليها مع تلك الواردة بالبطاقة العقارية، والتأكد من أهلية التصرف أو السن القانونية فيهم، أو النيابة بأنواعها في حالة عديمي الأهلية.

وشارت المادة 104 إلى حكم تقييد التصرف في الحق من طرف صاحبه الأخير، وهنا يبدو أن هذه الحالة مرتبطة بحكم المادة 109 من نفس المرسوم، والتي سنرى المقصود منها أدناه، والمادة 105 تجيز من ظاهرها للمحافظ أن يتعمق في تفحص التصرف أو المعاملة التي تحملها الوثيقة المودعة، إذ تجيز له حق التأكد من سببها وموضوعها، ومدى شرعيتها، وأنها غير منافية للأخلاق، وغير مخالفين للنظام العام بوضوح.<sup>(1)</sup>

(1) - مجلة افاق العلمية المجلد 11 ع 4 سنة 2019 - ص 267.

**المطلب الثاني: صلاحيات المحافظ العقاري في تأسيس السجل العقاري**

**الفرع الأول: دور المحافظ العقاري في ترقيم العقارات المسوَّحة**

يعمل المحافظ العقاري على ترقيم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي، يكون الترقيم على أساس المعلومات المدرجة في البطاقة العقارية نموذج (T10) هذه الوثيقة تحتوي على كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني، تظهر هذه الوثائق في إحدى الوضعيات التالية:

1- عقارات بسندات.

2- عقارات بدون سندات لكن هناك شخص يمارس عليها حيازة لمدة تسمح بامتلاكها عن طريق التقادم المكسب.

3- عقارات لم تكن مطالب بها من أي شخص. (1)

**أولاً: أنواع الترقيم العقاري:** يختلف الترقيم باختلاف وضعية العقار، فيكون الترقيم مؤقت في حالة عدم وجود سندات تثبت ملكية العقار محل الترقيم أو كانت هذه السندات غير كافية لإثبات الملكية و يكون ترقيم نهائي إذا وجدت سندات كافية لإثبات الملكية.

**1- الترقيم المؤقت:** يعمل المحافظ العقاري على ترقيم العقار مؤقتاً إذا لم يكن لمالك العقار سندات قانونية تثبت بصفة رسمية ملكيته للعقار الممسوح، أو عند عدم ظهور المالك أو أي شخص يطالب بأحقية في العقار ففي هذه الحالات يتم بصفة مؤقتة ترقيم العقار لمدة معينة، هذه الأخيرة التي تختلف من حالة لأخرى يمكن تقسيمها إلى حالتين: الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر والترقيم المؤقت لمدة سنتين.

**الفقرة الأولى: الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر**

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات مؤقتاً لمدة أربعة (4) أشهر بالنسبة للعقارات التي لا يملك أصحابها سندات ملكية بل حائزين لها حيازة هادئة، علنية، مستمرة، لمدة 15 سنة أو الحائزين

(1) - بسكري أنيسة، تأسيس السجل العقاري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع قانون عقاري وزراعي ، كلية الحقوق 2000-2001 - ج سعد دحلب بليدة، الجزائر - ص 43 .

بموجب سندات عرفية لمدة عشر ( 10 )سنوات على الأقل، أو حائزين لشهادات الحيازة المنصوص عليها في المادة 39 من قانون التوجيه العقاري ( 1 )، هذا ما أكدته نص المادة 1/13 من المرسوم التنفيذي رقم 93/ 123 بنصها: "يعتبر الترقيم لمدة أربعة(04) أشهر يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهريين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً لأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال". و في حالة عدم تسجيل أي اعتراض خلال هذه المدة (أي أربعة أشهر) أو قدمت لكن رفضت أو سحبت، يتحول الحائز في هذه الحالة إلى مالك ويتم منحه الدفتر العقاري.

يمكن اعتبار فترة أربعة (04) أشهر فرصة للأشخاص الذين لهم مصلحة ويرون أن حقوقهم قد ضاعت بفعل هذه العمليات من أجل المطالبة بها طبقاً لمقتضيات المرسوم 63/76 المعدل والمتمم ولقد منحهم المشرع هذه الفرصة لاحتتمال غيابهم عن الحضور أثناء مباشرة العمليات لأسباب خارجة عن إرادتهم. (1)

### الفقرة الثانية: الترقيم المؤقت لمدة سنتين

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار مؤقتاً لمدة سنتين تبدأ من بتاريخ تسليم وثائق المسح في حالة غياب السند القانوني وعندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية بالنسبة للعقار الممسوح،(2) وهو ما نصت عليه المادة 14 من المرسوم التنفيذي 93/ 123 السالف الذكر حيث جاء فيها: «يعتبر الترقيم مؤقت لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهريين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية، ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائي عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالثبوت بصفة

(1) - بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع

القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2009-2010 ص 124.

(2) - المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني.<sup>(1)</sup>

كذلك يمكن للمحافظ العقاري أن يلجأ إلى التقييم المؤقت لمدة سنتين في حالة وجود عقد ملكية غير دقيق وكانت المساحة المذكورة في الميدان وتم طرح نزاع بشأن ذلك، فيتم التقييم بصفة مؤقتة لمدة سنتين، نفس الأمر ينطبق على العقارات المتجاورة في حالة المنازعة حول الحدود الفاصلة فيما بينهما، ففي هذه الحالة وبصدد عملية المسح يتم وضع حد مشترك فاصل تأخذ الحدود فيه بصفة مؤقتة ويتم التقييم لمدة سنتين<sup>(2)</sup>، أيضا يمكن أن يكون التقييم المؤقت لمدة سنتين باسم الدولة إذا تبين أن العقار لم يكن موضوع مطالبة من أي شخص كان وياقضاء هذه المدة يصبح التقييم نهائي لفائدة الدولة.<sup>(3)</sup>

في حالة ظهور أثناء التقييم المؤقت وقائع قانونية تثبت ملكية الشخص المعني للعقار محل التقييم فإن المحافظ العقاري يكون ملزم ودون انتظار بتنفيذ التقييم النهائي للعقار المعني وتسليم الدفتر العقاري.

يحق لكل شخص تم التقييم لصالحه الحصول على شهادة التقييم المؤقت التي تسلم له من المحافظ العقاري، يتم تحريرها وفق لنموذج خاص والتأشير عليها بنفس الطريقة المستعملة بسبب التقييم النهائي ما عدا استبدال عبارة "إجراء أول" بعبارة "شهادة تقيم مؤقت" تسلم للمعني بعد دفعه لحقوق التسجيل في السجل الإيداع المقدر رسمها الثابت بخمسمائة 500 دج طبقا للمادة 39 من الأمر 36/97 المتضمن قانون المالية لسنة 1997.

إن شهادة التقييم المؤقت ترتب نفس الآثار التي ترتبها شهادة الحيازة من حيث أحقية ترتيب بعض الحقوق على العقار كحق الرهن، دون أن تصل إلى حق التملك، لكونها تمنح لحائزها صفة التملك

(1) - عثمانى سعيدة ، صلاحيات المحافظ العقاري و مسؤولياته الناجمة عن قراراته التعسفية ، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون تخصص عقود ومسؤولية، جامعة آكلي محند أولحاج البويرة الجزائر، 2012-2013 ، ص 16 .

(2) - بسكري أنيسة، المرجع السابق، ص 45 .

(3) - التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بعمليات مسح الأراضي والتقييم العقاري عن المديرية العامة لاملاك الوطنية، وزارة المالية.

الظاهر لا غير، وهو ما قضت به المحكمة العليا في أحد القرارات الصادرة عنها بتاريخ 2006/11/15 عند فصلها في الملف رقم 367715: الذي قررت فيه: « أن شهادة الترقيم المؤقت لا تعطي لصاحبها سوى صفة المالك الظاهر وبالتالي الصفة في التقاضي التي تؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الثبوتية طالما لم يطعن فيه قضائياً »<sup>(1)</sup>.

(2)- الترقيم النهائي: يقوم المحافظ العقاري بالترقيم نهائي للعقار إذا كان المالك يحوز سند يثبت ملكيته لهذا العقار وفقاً للتشريع المعمول به وهذا ما أكدته نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 123/93 حيث نصت على ما يلي: « يعتبر الترقيم نهائي بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية... ». إذا كان السند القانوني لا يترك مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه يسلم المحافظ العقاري عند الترقيم النهائي الدفتر العقاري لأمالك المعترف بهم سواء كانوا أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية عمومية (الدولة، البلدية، الولاية، المؤسسات العمومية)، في حالة الشيوخ يعد دفتر عقاري واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية، أو يتفق الملاك في الشيوخ فيما بينهم لتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية والاحتفاظ به<sup>(2)</sup>، كما ينقل المحافظ العقاري تلقائياً عند الاقتضاء وبمناسبة هذا الترقيم إجبارياً في السجل العقاري جميع قيود الامتيازات والرهن، وحقوق التخصيص الغير مشطب عليها والتي لم تنقض مدة صلاحياتها، إن الترقيم العقاري النهائي يعطي للمالك الحق في طلب الدفتر العقاري الذي يعد بمثابة السند القانوني الوحيد لملكته والذي يسجل عليه كل الحقوق المترتبة على هذا العقار إذ لا يجوز إعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المجسدة في الدفتر العقاري إلا قضائياً فهو يكتسي قوة ثبوتية كبيرة.

#### الفرع الثاني: النظر في الاحتجاجات المتعلقة بالترقيم العقاري

قد تثير ترقيم العقارات الممسوحة سواء كانت مؤقتة أو نهائية العديد من الاحتجاجات وهذا أمر طبيعي راجع إلى عدة اعتبارات منها إمكانية وقوع المساحين في الخطأ، أو إحساس الأفراد بأن

(1) - مجلة المحكمة العليا، العدد 2، الجزائر، 2006، ص 351-357

(2) - رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري في الجزائر، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 97.



حقوقهم قد هضمت، لهذا الأمر نجد أن المشرع الجزائري قد وضع مجموعة من النصوص القانونية لمعالجة هذه الاعتراضات، إذ منح القانون لكل شخص متضرر من الترقيم المقيد باسم شخص معين أن يقوم بتقديم اعتراضه أمام المحافظة العقارية في الآجال المحددة قانوناً للترقيم المؤقت أربعة أشهر، أو سنتين حسب الحالة والمحافظ العقاري له سلطة واسعة للنظر في الاعتراضات والاحتجاجات المرفوعة إليه بصدد تلقيه لوثائق المسح ومباشرة الترقيم العقاري. (1)

يتم رفع الاعتراض إما بموجب رسالة موصى عليها ترسل إلى المحافظ العقاري وإلى الخصم سواء كان شخص طبيعي أو معنوي، أو بتسجيله مباشرة أمام المحافظ العقاري في سجل مخصص لهذا الغرض.

يتم فتح سجل عقاري واحد للاعتراضات داخل الاختصاص الإقليمي للمحافظة العقارية يتم تسليمه للمحافظة العقارية من طرف المديرية العامة للأموال الوطنية يكون موقعا ومؤشر عليه من طرف المدير، يمسك السجل من طرف العون المكلف بهذه الوظيفة الذي يتولى تسجيل وتدوين جميع الشكاوى التي ترفع بحسب تاريخ ورودها، كما يتم تعيين موضوع المعارضة من حيث ذكر البلدية، القسم، رقم القطعة ومساحته مع وجوب تحديد طبيعة الاعتراض وذكر الوثائق المقدمة المدعمة لادعائه على المحافظ العقاري أن يولي أهمية بالغة للآجال قبول الاعتراضات، لأنه في حالة إثارة الاعتراضات خارج الآجال القانونية أين يصبح الترقيم نهائي لا يبقى للمعترضين إلا التوجه إلى الجهات القضائية المختصة، أما إذا أثرت الاعتراضات في الآجال القانونية، فللمحافظ العقاري سلطة جمع الأطراف المتنازعة من أجل إجراء المصالحة بينهم والتي قد تكون ناجحة أو فاشلة. (2)

(1) - عثمانى سعيدة ، المرجع السابق، ص 19.

(2) - المرجع نفسه، ص 20.

## الفقرة الأولى : محاولة الصلح الناجحة

يعمل المحافظ العقاري جاهدا على محاولة إيجاد حل بين الأطراف المتنازعة، فإذا توصل إلى إنهاء الخلاف بينهم، يحرر محضر الصلح يذكر فيه الاتفاق المتوصل إليه، فتكون الاتفاقات المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص. (1)

يجب على المحافظ العقاري أن يبلغ مصلحة مسح الأراضي بنسخة من محضر الصلح، إن كانت نتائج المصالحة تغير من المعلومات المدرجة في وثائق المسح. إلى غاية انتهاء المدة القانونية تبقى الترقيمات العقارية على حالها رغم الاتفاق الواقع بين الأطراف المتنازعة وذلك على احتمال ظهور أطراف أخرى من أشخاص آخرين .

## الفقرة الثانية :محاولة الصلح الفاشلة

حالة فشل محاولات الصلح بين الأطراف، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة يثبت فيه أن محاولات الصلح عديمة الجدوى ويبلغ هذا المحضر للأطراف، وقتها يكون للطرف المدعي مهلة ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة تحت طائلة رفض رفع الدعوى، تشهر هذه الدعاوى أمام المحافظة العقارية في نفس المهلة وفقا لمقتضيات أحكام المادة 85 من المرسوم 76/76 المؤرخ في 1976/03/25 مع إلزامية تبليغها للمحافظ العقاري طبقا لأحكام نص المادة 15 من المرسوم 123/92 السالف الذكر. (2)

(1) - أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 123/93 السالف الذكر .

(2) - عثمانى سعيدة ، المرجع السابق ص 22.

المطلب الثالث: صلاحيات المحافظ العقاري في مسك البطاقات العقارية وإعداد الدفتر العقاري  
الفرع الأول : مسك البطاقات العقارية

لم يعرف المشرع الجزائري البطاقات العقارية واكتفى فقط بذكر الغرض من إنشائها (البطاقة العقارية)، فهي وسيلة مستحدثة لغرض تنظيم عملية الحفظ العقاري تمثل الناطق الطبيعي وكذلك الوضعية القانونية الحالية للعقارات، إلا أن المشرع المصري عرفها بأنها « : مجموعة من الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار، وتبين حالته القانونية، وتتص على الحقوق المترتبة له وعليه، وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به .<sup>(1)</sup>» يتم إعداد البطاقة العقارية مطابقة لنماذج محددة بمقتضى قرار من وزارة المالية<sup>(2)</sup>، وقد اشترط القانون على المحافظ العقاري عند مسكها أن يمسك إلى جانبها سجل يدعى « سجل إيداع » يسجل فيه يوم بيوم وحسب الترتيب العددي تسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار.

يقفل هذا السجل كل يوم من طرف المحافظ العقاري، يرقم ويوقع من قبل قاضي المحكمة التابعة لاختصاص المحافظة العقارية، وفضلا عن سجل الإيداع فإن المحافظ العقاري ملزم بمسك مجموعة البطاقات العقارية حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم إشهارها تشمل كل بطاقة على الخصوص، تعيين أصحاب الحقوق المذكورين وكذلك تشمل بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهم الشخصية والمراجع الخاصة ببطاقات العقارات.<sup>(3)</sup>

**أولا /أنواع البطاقات العقارية : يمسك المحافظ العقاري نوعين من البطاقات العقارية هما**  
مجموعة البطاقات العقارية العينية والبطاقات العقارية الشخصية.

(1) - عبد الحميد الشوربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف، بالإسكندرية، د ط 1999. ص

163

(2) - قرار وزير المالية المؤرخ في 27/05/1976 المحدد لشروط التي تضمن مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العقارات الخاضعة لنظام الإشهار العقاري المؤسس بموجب الأمر رقم 74/75 ، ج.ر، العدد 20 ، الصادرة في

1977/03/09

(3) - أنظر المواد 41-42-44 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

## الفقرة الأولى: البطاقات العقارية العينية

يمسك المحافظ العقاري البطاقات العقارية العينية في أراضي البلديات المسوحة يدون فيها الحالة القانونية والوضعية للعقار، تنشئ هذه البطاقات بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وحسب نص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري فإن بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية بطاقات قطع الأراضي وبطاقات العقارية الحضرية.

1) - بطاقات قطع الأراضي: يتم إحداث هذا النوع من البطاقات في البلديات التي تمت فيها عملية المسح الأراضي وبالتحديد في المناطق الريفية، جاء بيان شكل ومحتوى هذا النوع من البطاقات في المادة 24 من المرسوم رقم 63 / 76 السالف ذكره ، وكذا القرار الوزاري<sup>(1)</sup> المؤرخ في 1976/05/27 ، وتتألف هذه البطاقات من قسمين:

أ. القسم العلوي: يذكر فيه المحافظ العقاري البلدية التي يقع فيها العقار، أيضا بيان مسح الأراضي، «القسم، رقم المخطط، المكان المذكور» ، محتوى مسح الأراضي، تاريخ إنشاء البطاقة و رقمها، الترتيب وتاريخ إجراء ترقيم العقار في مجموعة البطاقات.

ب. القسم السفلي: يحتوي على خمسة جداول وهي:

الجدول الأول: يذكر فيها المحافظ العقاري نطاق الوحدة العقارية ونوعها.

الجدول الثاني: يذكر فيها الإجراءات المتعلقة بحق الملكية وتعيين المالك وكذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهما الشخصية.

الجدول الثالث: يذكر فيها الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة والارتفاقات الايجابية والسلبية.

الجدول الرابع: يذكر فيها الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات، غير الشكليات المذكورة في الجدول الثاني والثالث والخامس.

الجدول الخامس: يقيّد فيها المحافظ العقاري الامتيازات والرهنون وكذلك التعديلات

(1) - أنظر القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 ، يتضمن تحديد نموذج البطاقات العقارية الشخصية المستعملة من قبل المحافظات العقارية، ج.ر. العدد 20 ، الصادرة في 20/03/1977.

والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق.

إذا طرأ تغيير لحدود وحدة العقارية في هذه الحالة يتم إعداد بطاقات جديدة مطابقة وبعد أن يقوم المحافظ العقاري بترقيم الوحدات الجديدة يؤشر على البطاقات الأصلية والجديدة بعبارة « يكون كمرجع فيما بينها».(1)

يرتب المحافظ العقاري بطاقات الملكية الخاصة بقطع الأراضي ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية وبالنسبة لكل بلدية حسب الترتيب الأبجدي للأقسام وبالنسبة للأقسام حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط مسح الأراضي.(2)

## 2- بطاقات العقارات الحضرية:

تعرف العقارات الحضرية بأنها : «مجموعة العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات التي المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم ،أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية».(3) يمكن إعداد هذه البطاقات حتى في حالة عدم وجود مسح الأراضي وفي هذه الحالة يعين العقار بالاستناد إلى البلدية التي يقع فيها اسم الشارع ،الرقم، تنقسم هذه البطاقات إلى قسمين: البطاقة العامة للعقار والبطاقة الخاصة للملكية المشتركة.(4)

### أ. البطاقة العامة للعقار:

عندما يكون العقار يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة ومخصصة للاستعمال الجماعي، تحدث بطاقة تسمى " البطاقة العامة للعقار " التي يؤشر عليها عند الاقتضاء التجزئة أو التقسيم المخصص للعقار وكذلك جميع الشكليات التي تهم مجموع العقار.(5)

(1) - راجع المادة 25 من المرسوم 63/76 السالف الذكر .

(2) - راجع المادة 26 من المرسوم 63/76 السالف الذكر .

(3) - راجع المادة 21 من المرسوم رقم 63/76 .

(4) - عثمانى سعيدة ، المرجع السابق ، ص 25 .

(5) - راجع المادة 28 من المرسوم رقم 63/76 .

يعمل المحافظ العقاري على ترتيب البطاقات العامة للعقارات في كل محافظة عقارية ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية وبالنسبة لكل بلدية حسب الشوارع والأرقام وعند الاقتضاء في البلديات التي يوجد بها مسح الأراضي حسب القسم ورقم مخطط مسح الأراضي. تشمل البطاقات العامة للعقارات على قسمين:

**1. القسم العلوي:** يذكر فيه المحافظ العقاري البلدية التي يوجد بها العقار واسم الشارع ، الرقم، بيان مسح الأراضي.

**2. القسم السفلي:** يحتوي على ستة جداول وهي:

**الجدول الأول:** يتم فيه تعيين مجموع العقار مع وصفه وبيان نوعه وموقعه.

**الجدول الثاني:** تعيين القطع عند الاقتضاء.

**الجدول الثالث:** يذكر فيه المحافظ العقاري الإجراءات المتعلقة بحقوق ملكية تخص العقد الأول الناقل أو المنشئ للملكية المقسمة، هوية الشخص الاعتباري صاحب مجموع العقارات، الشروط الشخصية أو تسميته وكذلك بالنسبة لكل قطعة أو شقة المراجع المتعلقة بالبطاقة الخاصة المنشأة وقت منح الأول للملك المقسم.

**الجدول الرابع:** يذكر فيه الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة والارتفاقات الايجابية السلبية.

**الجدول الخامس:** يذكر فيها الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والايجابية لأكثر من 12 سنة.

**في الجدول السادس:** يقيد فيه المحافظ العقاري الامتيازات والرهون وكذلك التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها.

**ب. البطاقات الخاصة بالملكية المشتركة:**

في حالة ما إذا كان العقار موضوع نظام خاص بالملكية المشتركة، تحدث عند التخصيص الأولي الفعلي لكل قطعة ولكل جزء مقسم بطاقة تسمى " البطاقة الخاصة للملكية المشتركة " التي تكتب عليها جميع التأشيريات التي تهم الجزء المعني.

### الفقرة الثانية: البطاقة الشخصية

يرتبط هذا النوع من البطاقات العقارية بنظام الشهر الشخصي لأنه يتم مسكها على أساس أسماء الأشخاص وترتب فيه التصرفات العقارية حسب الحروف الأبجدية لأسماء الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية. (1)

يظل العمل بهذه البطاقات العقارية ومسكها بصفة مؤقتة إلى جانب استكمال مسح جميع التراب الوطني وتعمم الشهر العيني حسب ما أكدته نص المادة 113 من المرسوم 63/76 أنه " خلافا لأحكام المواد من 19 و 26 من هذا المرسوم والى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية فانه تمسك من المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية، مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وكلما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك.

وتتضمن مجموعة البطاقات العقارية بطاقات فردية للمالكين طبقا لنموذج يحدد بموجب قرار من وزير المالية".

يتم مسك البطاقات الشخصية من طرف المحافظ العقاري يسجل فيها جميع العقود والقرارات القضائية الخاصة بالعقارات غير المسووحة، سواء كان موضوع الإشهار يتعلق بحق ملكية أو حقوق عينية، أين تفهرس بصفة تقنية جميع المعلومات المتعلقة بالعقار في بطاقات تمسك على شكل فردي، وبمجرد إعداد مسح الأراضي فان السجل العقاري يحل محل مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة المشار إليها في المادة 113 من المرسوم التنفيذي، (2) حيث تسجل على البطاقة الشخصية عبارة "ملغاة بمناسبة الإجراء الأول للإشهار"، أما إذا كانت البطاقة مؤقتة تشمل على مجموعة من العقارات وتشمل المسح إحداهما دون الأخرى، ففي هذه الحالة يشطب بالحبر الأحمر على الإجراء المتعلق بالعقار الممسوح ويؤشر ذلك على خانة الملاحظات .

(1) - عثمانى سعيدة ، المرجع السابق ، ص 26.

(2) - راجع المادة 113 من المرسوم رقم 63/76.

## ثانيا /كيفية التأشير على البطاقات (1)

يجب على المحافظ العقاري أن يؤشر على البطاقات العقارية بكيفية واضحة ومقروءة ويستعمل الحبر الأسود الذي لا يمحي، هذا بالنسبة إلى التأشير التي لا تستفيد من نظام التجديد أما التأشير التي تخضع إلى التجديد فإنها تكتب بالحبر الأحمر الذي لا يمحي ويجب أن تسطر الخطوط بالمسطرة كما يمنع التحشير والكشط .

لا بد أن يظهر في كل عملية تأشير تاريخ الإشهار ومراجعته، مع ضرورة استعمال المختصرات الجارية في المعلومات واستعمال الأختام، إن الأغلاط التي تنسب إلى أعوان المحافظات والتي تتم معاينتها في التأشير على البطاقات يمكن تصحيحها إما بمبادرة من المحافظ العقاري وإما بناء على طلب حائز السجل العقاري. (2)

## الفرع الثاني : إعداد وتسليم الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري في الجزائر من أهم السندات التي تسلمها الإدارة إلى مالك العقار من أجل تمكينه من إثبات حقوقه العينية على العقار، يسلم الدفتر العقاري إلى صاحبه بعد التحقيق في صحة ملكيته وتحديد ما ديا دقيقا، يتم ذلك بواسطة إجراءات المسح العام.

يحتوي الدفتر العقاري على المعلومات الموجودة في البطاقات العقارية ويكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب القرار الصادر من وزير المالية بتاريخ 27 ماي 1976<sup>(3)</sup>، إذ يتشكل من إطار علوي مهياً بطريقة مبسطة لجميع العناصر التي تفيد تعيين العقار، على الخصوص البلدية وموقع العقار، المكان المعلوم، الشارع ورقمه، الرقم المساحي، رقم مجموعة الملكية واسعة المساحة، رقم القطعة عند الاقتضاء وستة جداول وهي : (4)

**الجدول الأول:** إذا كانت البيانات التي يتضمنها الإطار العلوي كافية لتمييز عقار، أرض فلاحية، أرض رعوية، بناية، بطاقة العقار المطابقة.

(1) - عثمانى سعيدة ، المرجع السابق ، ص 27.

(2) - راجع المادة 33 من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر.

(3) - القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 ، يتضمن نموذج الدفتر العقاري، الجريدة الرسمية عدد 20 الصادرة في 1977/03/09.

(4) - عثمانى سعيدة ، المرجع السابق ، ص 28.



**الجدول الثاني:** يحمل هذا الجدول عنوان ملكية وهو مهياً لأجل استقبال نفس الإجراءات المتعلقة بالملكية العقارية التي يستقبلها الجدول الثاني من بطاقة قطع الأراضي.

**الجدول الثالث:** بعنوان "الاشتراك بالفاصل" ارتفاعات إيجابية وسلبية وهو مهياً ليستقبل نفس الإجراءات المتعلقة بحقوق الاشتراك بالفاصل وممارسة الارتفاعات الإيجابية والسلبية المنقولة في الجدول الثالث من بطاقة قطع الأراضي بمناسبة إحداث هذه الأخيرة أو التأشير عليها.

**الجدول الرابع:** تحت عنوان "جزئيات وأعباء" وهي مهياً ليستقبل نفس الإجراءات التي تنقل في الجدول الرابع في بطاقة قطع الأراضي بمناسبة التأشير عليها.

**الجدول الخامس:** تحت عنوان "امتياز الرهون" وهو مخصص لاستقبال نفس التأشير التي تنقل في الجدول الخامس في بطاقة الأراضي بمناسبة التأشير عليها.

**الجدول السادس:** تحت عنوان "تأشير التصديق" وهو مبدأ خصص لاستعمال البيانات المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري وبضبطه مع وجوب ذكر تاريخ الإجراء والنص عليه.

#### أولاً : إعداد الدفتر العقاري:

يقوم المحافظ العقاري بإعداد الدفتر العقاري مطابق للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية، بحيث يعده ويؤشر عليه بكيفية واضحة و مقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحو والبياض يشطب عليه بخط و يقوم بترقيم الجداول وتوقيعها.

أيضاً يتم كتابة الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة ويمنع التحشير والكشط والأغلاط أو السهو تصحح عن طريق الإحالات، إن الكلمات والأرقام المشطوبة عليها وكذلك الإحالات تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير الذي يعينها وموافق عليها من قبل المحافظ العقاري.

يسطر المحافظ العقاري خط بالحبر بعد كل إجراء ويوضح تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم ويشهد بصحة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة العقارية. (1) إذا قام المحافظ العقاري بإعداد دفتر جديد فإنه يكون ملزم بإتلاف الدفتر السابق وبشير

(1) - راجع المادة 45 من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر.

إلى هذا الإتلاف إلى البطاقة المطابقة، كما يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بتصحيح التلقائي للتأشيريات الواردة في البطاقات العقارية، وله أن ينذر حامل الدفتر العقاري بتقديمه قصد ضبط وتصحيحه في أجل أصفاه 15 يوم من تاريخ إشعار الاستلام الرسالة الموصى عليها في حالة ما إذا طلب المالك تصحيح هذا الخطأ.<sup>(1)</sup>

#### ثانيا : تسليم الدفتر العقاري للمالك:

يقوم المحافظ العقاري بتسليم الدفتر العقاري للمالك الذي ثبت حقه على العقار الممسوح،<sup>(2)</sup> ويتم إنشاء بطاقة عقارية تظهر الوضعية القانونية للعقار المعني، وكل نقل لحق الملكية لا يكون سببا في إنشاء بطاقات جديدة بل يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم وتسليمه إلى المالك الجديد.

تختلف كفاءات تسليم الدفتر العقاري باختلاف عدد الأشخاص أصحاب الحقوق العينية ففي الحالة التي يكون فيها صاحب الحق العيني شخص واحد فإن عملية التسليم تتم له شخصيا، أما إذا كان هناك شخصان أو أكثر من أصحاب الحقوق في الشيوخ فإنه في هذه الحالة عليهم تعيين وكيل من بينهم بموجب وكالة قانونية لتسليم الدفتر العقاري مع إلزام المحافظ العقاري الإشارة على البطاقة المطابقة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري، واسم مستلمه تجنباً لضياعه<sup>(3)</sup>.

يحق للمالك الذي أضع الدفتر العقاري أو اتلف له أن يحصل على دفتر آخر بعد تقديمه طلب مكتوب ومسبب للمحافظ العقاري.

المشروع الجزائري أعطى للدفتر العقاري قوة ثبوتية مطلقة في إثبات الملكية العقارية بمثابة بطاقة الحالة المدنية الفعلية للملكية العقارية وهذا ما أكدته المادة 19 من الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.

(1) - راجع المادتين 49-50 من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر .

(2) - وقد لزم المشروع الجزائري المحافظ العقاري قبل تسليم المالك الدفتر العقاري مراعاة الترتيم المنصوص عليه في المادتين 12-13 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، وكذلك دفع رسم الاشهار العقاري الذي استحدثه ، بموجب قانون المالية لسنة 1992 والذي تم تعديله بموجب قانون المالية لسنة 2004 .

(3) - راجع المادتين 49-50 من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر .

الفرع الثالث: حجية دفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة الأصل في نظام الشهر العيني المنتهج أن الدفتر العقاري سنداً حاسماً ودليل إثبات قاطع يؤكد ملكية الحق العيني، وهذا على وجه يقيني على أساس أن عملية المسح الذي ينتج عنه دفتر عقاري يسمح لنا بالاستغناء على كل وسيلة أخرى في الإثبات، ويترتب على ذلك تطهير التصرفات العقارية وارساء الثقة واستقرار الملكية، ولقد أحسن المشرع عندما وحد السند المثبت للملكية في المناطق الممسوحة، ولا يمكن أن يماثله في هذه القوة أي سند آخر، لذا نتساءل ما مدى الحجية التي يتمتع بها هذا السند في إثبات الملكية العقارية.

#### أولاً : القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري<sup>(1)</sup>

من خلال استقراء المادتين 32- 33 من المرسوم التنفيذي رقم 73-32 وكذا نص المادة 19 من الأمر رقم 74/75 التي تنص على أنه : **تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري في الدفتر العقاري الذي يعد سند الملكية**، أن الدفتر العقاري المعد وفق نظام الشهر العيني المبني أساساً على آلية المسح يعد عنواناً للحقيقة على أساس أنه يعكس الوضعية الفعلية القانونية للعقار، وذلك من بيان لمختلف الأعباء والحقوق المثقلة به، وما يجعل الغير غير قادر على أن يدعي خلاف ما يتضمنه السند من بيانات، ما لم يكن مقيداً في البطاقة العقارية الخاصة بكل عقار، وما يضيف عليه القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة فيه، ولقد أكد على ذلك في العديد من قرارات المحكمة العليا، ويبدو جلياً من خلال القرار رقم 197920، وما يدل كذلك على الحجية المطلقة للدفتر العقاري ما عبر عليه القرار رقم 259635 الصادر بتاريخ 6 مارس 2002 أين قضت فيه " باستبعاد المحرر الرسمي المستظهر في مواجهة صاحب الدفتر العقاري، وهذا الأخير لا يمكن دحض حجيته مهما كان طبيعة السند المحتج به، ومن يريد الطعن في قوة هذا السند عليه الإتيان بسند له نفس القوة الثبوتية ألا وهو الدفتر العقاري".

وبإكمال إجراءات الشهر والحصول على الدفتر العقاري يصبح التصرف مطهراً من العيوب ولا يمكن الطعن في حجيت، وما على المتضرر سوى المطالبة بالتعويض على أساس الضرر الناشئ

(1) - عياش كريمة، المرجع السابق ص 55

عن عملية التطهير العقاري وهو سائد في التشريعات المقارنة، وذلك باللجوء إلى القضاء دون أن يلتبس أي تعديل في الحقوق المقيدة، والا نجم عليه زعزعة استقرار الملكية العقارية .

### ثانيا : الحجية النسبية للدفتر العقاري<sup>(1)</sup>

نصت المادة السادسة عشر 16 من المرسوم التنفيذي رقم 123/93 السالف الذكر على أن " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي، الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء"، من خلال نص هذه المادة يتبين أن المشرع قد أنقص من الحجية المطلقة لهذا الدفتر، عندما منح للأفراد بإمكانية الطعن في إلغاء الترقيم النهائي الذي تم في المحافظة العقارية للحقوق المثبتة في السجل العقاري، وذلك عن طريق إعادة النظر فيها بموجب اللجوء إلى القضاء.

ولقد أكد على ذلك قرار المحكمة العليا الصادر في 20 فيفري 2005 تحت رقم 282811، والمشرع لم يقيد الأطراف بالمدة المحددة للقيام بالطعن على العكس في الترقيم المؤقت الذي منحت مهلة (06) ستة أشهر، بالإضافة إلى أنه لم يتضمن نص قانوني صريح يدل على ذلك، لذا فإن حق المالك يبقى مهددا طوال هذه المدة وقد يرتب عنه إما ضياع حقوقه، أو منازعاته أمام القضاء في حالة ما إذا كان للغير سند رسمي ذو قوة إثباتية تسمح له بتملك العقار.

وقد ينتج عن عدم تطابق البيانات التي يحتويها الدفتر العقاري مع ما هو موجود ميدانيا بالنسبة للعقار محل النزاع نقصان حجية هذا السند، وبالتالي يكون محلا للتعديل ويظهر ذلك من خلال قرار المحكمة العليا تحت رقم 448919، ولقد دعمت المحكمة العليا موقف المجلس القضائي وهذا في القرار رقم 423832 الصادر بتاريخ 16 جويلية 2008 من خلاله تم تثبيت حق الملكية للخصم الذي توفر على شروط الحيابة والتقدم المكسب رغم استظهار الدفتر العقاري من طرف الخصم الآخر.

وما يدل على أن الحيابة والتقدم المكسب يعتبران أكثر حجية من الدفتر العقاري، ويترتب عنه نقصان قيمته ولا يرقى إلى درجة القوة الثبوتية، وبموجبه اتخذت المحكمة العليا قرار مخالف يتجسد

(1) - عياش كريمة، المرجع السابق ص 57

في إمكانية إثارة التقادم المكسب على عقار تم شهر سند ملكية وكما تجدر الإشارة إليه أن حصول المالك على دفتره العقاري لا يمنع الغير الممارس لحيازة توفرت فيها شروط التقادم المكسب أن يحصل على ذلك العقار، وهو ما أكدته قرار .

المحكمة العليا في القرار رقم 423832 المؤرخ في 16 جويلية 2008. (1)

---

(1) - عياش كريمة، المرجع السابق ص 58.

## الفصل الثاني:

المسؤولية المدنية والمسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري  
وآثارهما

## الفصل الثاني: المسؤولية المدنية والمسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري وآثارهما

إن مسؤولية المحافظ العقاري تكون قائمة، في الإطار القانوني الذي يزاول فيه المهام الموكلة إليه، وذلك لدوره المهم في عملية المسح العقاري، حيث نجد أن مسؤوليته محتملة في إجراء يقوم به، وذلك إذا توافر الشرط القانوني لقيام هذه المسؤولية، أي في الحالة التي يرتكب فيها خطأ وينجم عنه ضرراً للغير .

## المبحث الأول: المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

للحديث عن المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري التي تكون قائمة، في الإطار القانوني الذي يزاول فيه المهام الموكلة إليه، وذلك لدوره المهم في عملية المسح العقاري، حيث نجد أن مسؤوليته محتملة في اجراء يقوم به، حيث قسمنا هذا المبحث الى ثلاثة مطالب المطالب الأول الى الأساس القانوني للمسؤولية المدنية للمحافظ العقاري، المطالب الثاني الى أخطاء المحافظ العقاري الشخصية أما المطالب الثالث الأثار المترتبة على المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري.

### المطلب الأول: الأساس القانوني للمسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

إن مسؤولية المحافظ العقاري تكون قائمة، في الإطار القانوني الذي يزاول فيه المهام الموكلة إليه، وذلك لدوره المهم في عملية المسح العقاري، حيث نجد أن مسؤوليته محتملة في إجراء يقوم به، وذلك إذا توافر الشرط القانوني لقيام هذه المسؤولية، أي في الحالة التي يرتكب فيها خطأ وينجم عنه ضررا للغير. (1)

من المعلوم أن الأساس القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشخصي هو المادة 124 من القانون المدني الجزائري ، التي تنص: « كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض».

ومناطق مسؤولية المحافظ العقاري الشخصية هو الفعل غير المشروع وتنطوي مسؤوليته على الإخلال بالتزام قانوني يتمثل في الالتزام ببذل عناية، وتقوم على ثلاث أركان هي: الخطأ والضرر والعلاقة السببية بين الخطأ والضرر (2)

وعليه فإن المحافظ العقاري يكون مخطئا خطأ شخصيا إذا صدر عنه سلوك منحرف عن المسلك الصحيح العادي والمألوف ، يهدف من ورائه تحقيق أغراض خاصة، بحيث لا يأتيه الموظف العادي اليقظ والمتبصر الحريص على تسيير شؤون إدارته وتحقيق مصالح الأفراد،

(1) - رحمون خولة، المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، جامعة الوادي، 2014/2015 ص14.

(2) - د حشود نسيم، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية - مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية (العدد الثالث - سبتمبر 2017)، جامعة البليدة، ص2.17.



والملاحظ أن الخطأ الموجب لمسؤولية المحافظ العقاري حسب الفقهاء لم يتطرق له المشرع الجزائري في قانون الشهر العقاري فقد يكون خطأ عمدياً أو خطأ إهمال وقد يكون خطأ إيجابياً أو سلبياً وقد يكون أيضاً خطأ مدنياً أو جزائياً، ومن خلال هذه الأخطاء يمكن للشخص المتضرر رفع دعوى ضد المحافظ العقاري وقد تكون دعوى مدنية أو دعوى جزائية، والمسؤولية التقصيرية حسب نص المادتين 136-137 من القانون المدني يمكن تقسيمها إلى ثلاث أقسام:

- مسؤولية تقصيرية عن الفعل الشخصي.
- مسؤولية تقصيرية عن الفعل الغير (متولي الرقابة، المتبوع عن أفعال تابعيه).
- مسؤولية تقصيرية عن الأشياء.

### **المطلب الثاني: أخطاء المحافظ العقاري الشخصية**

يكون خطأ المحافظ العقاري شخصياً إذا كان العمل الضار مصطبغاً بطابع شخصي يكشف عن الإنسان بضعفه وشهوته وعدم تبصره، فالعبرة بالقصد الذي يبتغيه المحافظ العقاري وهو يؤدي واجبات وظيفته، فكلما قصد النكاية أو الأضرار أو طغت منفعته الذاتية كان خطؤه شخصياً يتحمل هو نتائجه وفيصل التفرقة بين الخطأ الشخصي والخطأ المصلحي يكون بالبحث وراء نيته كموظف عام، فإذا كان يهدف من القرار الذي أصدره تحقيق الصالح العام أو كان قد تصرف ليحقق الأهداف المنوط بالإدارة تحقيقها والتي تدخل في وظيفتها الإدارية، فإن خطأ المحافظ العقاري في هاته الحالة يندمج في أعمال الوظيفة بحيث لا يمكن فصله عنها، فتعد من الأخطاء المنسوبة إلى المرفق العام، فيكون خطأ المحافظ العقاري يكون مصلحياً.

أما إذا تبين أن هذا الأخير لم يعمل للصالح العام أو كان يعمل مدفوعاً بعوامل شخصية أو كان خطؤه جسيماً بحيث يصل إلى حد ارتكاب جريمة تقع تحت طائلة قانون العقوبات فإن خطأ المحافظ العقاري في هذه الحالة يعتبر شخصياً. (1)

حيث نص قانون الشهر العقاري السوري في مادته 95 من القرار رقم 188، على مايلي: «إن أمين السجل مسؤولاً شخصياً عن الأضرار الناتجة عما يلي:

(1) - عثمانى سعيدة ، صلاحيات المحافظ العقاري و مسؤولياته الناجمة عن قراراته التعسفية ، ص49.

◀ عن إهمال تدوين قيد أو يقيد احتياطي أو ترقيين في السجل، ذا طلب من دوائره إجراؤه بصورة قانونية.

◀ عن إهمال الإشارة إلى قيد أو جملة قيود، أو قيود احتياطية أو ترقيينات مدونة بالسجل العقاري، في الشهادات أو الخلاصات المأخوذة عن السجل العقاري والتي يعطيها موقعة بإمضائه.

◀ عن عدم قانونية أو عن بطلان القيود، والقيود الاحتياطية أو ترقيينات مدونة بالسجل العقاري».

كما نص القانون المدني الفرنسي في المادة 2197 على بعض الحالات التي تنقرر فيها مسؤولية المحافظ العقاري، حيث نصت على الآتي: « يكون مسؤول على الأضرار الناجمة عن :

- إهمال الإشهار العقاري للعقود والأحكام القضائية .
- إغفال إعطاء المعلومات بالتسجيلات الواردة على الحقوق وعدم ذكرها في الشهادات العقارية المسلمة «(1).

و الخطأ الشخصي هو الخطأ الذي يقترفه الموظف العام إخلالا بواجباته والتزاماته التي يقررها القانون المدني، فيكون الخطأ هنا مدنيا تترتب عليه المسؤولية الشخصية كعدم المحافظة على العقود و المخططات ، وتسبب في أو تخريبها إهمال، هنا نجد أن المحافظ العقاري قد أحل بالتزام قانوني مكلف به طبقا لنص المادة الثالثة 3 من المرسوم 63/ 76 المؤرخ في 1976/03/25.(2)

لكي تكون الدعوى مدنية يجب أن يكون الخطأ مدني وهو سلوك يرتكبه الموظف، يرمي إلى الإخلال بالتزام قانوني ويترتب عنه قيام مسؤولية مدنية مثاله :عدم ذكر وثيقة المعلومات التي يسلمها المحافظ العقاري للغير بأن العقار محل التصرف مثقل بحق عيني تبقي كالرهن أو امتياز

(1) - عثمانى سعيدة ، المرجع السابق، ص50.

(2) - رحمون خولة ،المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري،جامعة الوادي ،2014/2015 ص17.

أو تخصيص، تطبيقاً لنص المادة 23 من الأمر 74/75 السالف الذكر فقرتها الأخيرة خاصة وتجدر الإشارة أنه: «..وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير..» .

ويتضح أن المشرع قد أقر بخطأ المحافظ العقاري الجسيم وهو أساس دعوى رجوع الدولة عليه، وذلك لأنه اعتبر الأخطاء الجسيمة للمحافظ العقاري خطأ شخصية يلتزم المحافظ العقاري بها شخصياً ويمكن للدولة أن ترجع عليه بالتعويض في حالة قيامها هي بالتعويض إلى المتضررين من تلك الأخطاء غير أن المشرع لم يحدد متى يكون الخطأ جسيماً وماهي الحالات التي تكون فيها مسؤولية المحافظ العقاري مسؤولية شخصية وهذا على خلاف ما ذهب إليه تشريعات أغلب الدول كالقانون العقاري السوري في مادته 95 من القرار 188 المؤرخ في 15/03/1962 والخطأ الشخصي الذي يحتمل أن يقوم به المحافظ يتخذ عدة صور فقد يكون خطأ عمدي وهو ذلك السلوك الذي يتضمن الإخلال بالتزام قانوني مصدره إرادة الموظف مصحوباً بنية الإضرار بالغير وهو خطأ جسيم يستوجب معه المتابعة التأديبية والتقصيرية والجزائية خاصة إذا كان الفعل المرتكب من المحافظ العقاري يعاقب أو يجرمه القانون الجزائي. كما قد يكون الخطأ المرتكب من قبل المحافظ العقاري ناتجاً عن الإهمال كقيام المحافظ العقاري بعملية إشهار عقاري دون مراعاة الأحكام التي نصت عليها المادة 100 من المرسوم 63/76 السالف الذكر أي لحالات رفض الإيداع الخاصة بالوثائق، إشهار لسند رغم تغيير لحدود الملكية وذلك دون مراعاة وثائق القياس المثبتة لهذا التغيير المادي الخاص بشأن الحدود ومهما قيل حول صور الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري عند قيامه بإجراء الشهر العقاري فهي إما تدخل في صورة الخطأ السلبي أو الإيجابي كامتناع المحافظ العقاري من قبول إيداع الوثائق دون أي سبب جدي أو دون إبلاغ المعنيين بالأمر حتى يتسنى لهم اتخاذ ما يرونه مناسباً لهم.

ومن أمثلة الأخطاء المترتبة من المحافظ العقاري لقيامه بإجراء عملية إشهار عقاري لسند يحمل تصرف يكون مخالفاً للنظام العام والآداب العامة أو قيامه بشهر سند كانت عدم شرعيته ظاهرة، أو كذلك قيامه بشهر عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية العقارية على ملك عقاري تابع لملكية الدولة

أو قيام المحافظ العقاري بإجراء الشهر المحرر عرفي صادر بعد تاريخ الفاتح جانفي 1971 فهذه الأخطاء على مختلف أنواعها يترتب عنها ضرر على الشخص صاحب الحق ومنه قد لا يقر المسؤول عن الضرر المترتب عن الخطأ الذي وقع منه فيضطر الشخص إلى رفع دعوى أمام القضاء مطالبا فيها بالحكم له بالتعويض المستحق على المدعى عليه، وهذا يعني أن الحكم بالتعويض يمثل الجزاء الذي وضعه القانون لما يترتب على الفعل الضار، وعليه سوف نتطرق إلى دراسة هذه الدعوى من حيث طرفيها المدعي والمدعى عليه وعلى من يقع عبء إثبات الخطأ. (1)

### **المطلب الثالث: الآثار المترتبة على المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري**

#### **الفرع الأول: أساس دفع التعويض**

تطبيقا لنص المادة 132 من القانون المدني الجزائري والتي تنص: « يعين القاضي طريقة التعويض تبعا للظروف، ويصح أن يكون التعويض مقسطا، كما يصح أن يكون إيرادا مرتبا ويجوز في هاتين الحالتين إلزام المدين بأن يقدم تأمينا.

ويقدر التعويض بالنقد على أن يجوز للقاضي، تبعا للظروف وبناء على طلب الضرورة، أن يأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه»، ويعتبر التعويض جزاء المسؤولية التقصيرية وغالبا ما يكون تعويضا نقديا، وإن كان يجوز أن يتخذ شكل التعويض العيني. (2)

#### **الفرع الثاني: كيفية تقدير التعويض حسب قانون الشهر العقاري**

بالإضافة إلى التعويض الذي يكون عينيا واما نقديا، والذي قد تتحمله الدولة، نجد أن غالبية الدول التي تعمل بنظام الشهر العيني تطبق نظام تعويض خاص يتمثل في صندوق ضمان خاص يسمى صندوق ضمان السجل العيني يمول بفرض نسبة تضاف إلى رسوم التسجيل.

أما المشرع الجزائري فالدولة تتحمل التعويضات الناجمة عن الأضرار المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري، بإعتباره موظف عمومي وتمثل الدولة في مجال التعويض من طرف وزارة

(1) - د حشود نسيمة ، مرجع سابق. ص 19.

(2) - المرجع نفسه، ص 21.

## الفصل الثاني: المسؤولية المدنية والمسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري وآثارهما

المالية، التي تخصص مبلغاً لسداد التعويضات المستحقة، لفائدة الأشخاص المضرورين من أخطاء كافة الموظفين.

كما أن المحافظ العقاري هو موظف محاسباً لأنه يقوم بتحصيل مستحقات الخزينة العمومية، وهي الرسوم المطبقة على كل تصرف يصدره.

ولقد صدرت تعليمتين سنة 1994، تدعو المحافظين إلى الإلزامية تأمينها لدى إحدى شركات التأمين يتكفلون بتأمينها شخصياً أي من ذمتهم المالية باعتبارهم موظفين محاسبين<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثالث: دعوى الرجوع وإجراءاتها

فطبقاً لنص المادة 23 من الأمر 74/75 في فقرتها 02 السابقة الذكر أن «...الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير...»، وهذا إذا ثبت خطأ المحافظ العقاري الجسيم، فللدولة الحق بالرجوع عليه على أساس المسؤولية عن الفعل الشخصي أي إلا إذا أثبت مسؤوليته التقصيرية الناجمة عن خطئه الشخصي وذلك بالتعويض عن طريق رفع دعوى قضائية يحركها ضده "مدير الحفظ العقاري"، المختص إقليمياً حق من حقوق الدولة ترفعها على الموظف الخطأ

لاسترداد المبالغ المالية التي دفعتها للمضروب بدلاً من خلال دعوى الحلول. أي من خلال دعوى الرجوع تحل الدولة محل المضروب في مواجهة المحافظ العقاري.<sup>(2)</sup>

### أولاً : الأساس القانوني لدعوى الرجوع

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

(1) - رحمون خولة، مرجع سابق، ص 30.

(2) - المرجع نفسه، ص 25.

### ثانيا: إجراءات دعوى الرجوع

لم يتضمن قانون الشهر العقاري، أي شرط أو إجراء فيما يخص رفع دعوى الرجوع فتطبق القواعد العامة، فترفع الدعوى من قبل مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا، وبما أن طرفي النزاع الإدارة والموظف العام فالقضاء الإداري هو المختص طبقا لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: " المحاكم هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو البلدية أو المؤسسات الإدارية طرفا فيها " .

وتتبع الإدارة اجراءات قانونية للرجوع على المحافظ العقاري، فهي تستعمل إما القرار التنفيذي، أو الأمر بالدفع ويمكن للموظف مواجهتها إذا كان هناك إشكال وتكتفي الإدارة بطلب تعويض عن طريق سند إجرائي ينفذ دون حاجة إلى إصدار قرار<sup>(1)</sup>.

---

(1) - المرجع السابق، 32

## المبحث الثاني : المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري

تكون القرارات الصادرة عن المحافظ العقاري أحياناً غير مشروعة قانوناً ، يكون مسؤول عنها إدارياً، حيث تطرقنا في هذا المبحث الى: المطلب الأول القرارات غير المشروعة أما المطلب الثاني أخطاء المحافظ العقاري المرفقية صورها و الطعن فيها، أما المطلب الثالث الأثار المترتبة عن المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري.

### المطلب الأول: القرارات غير المشروعة

المحافظ العقاري موظف عام يعمل تحت وصاية وزارة المالية يؤدي خدمة عامة لإدارة مرفق عام المحافظة العقارية، في شكل قرارات تأخذ طابع المشروعية كما تأخذ طابع اللامشروعية، فعدم مشروعية القرار الإداري صورة ملموسة في الخطأ المرفقي، التي نجدها في مخالفة الشكل والاختصاص والقانون والإنحراف. ومن أهم القرارات التي يصدرها المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه قرار رفض الإيداع و قرار رفض الإجراء.

وقد تتسم هذه القرارات بعدم الشرعية ، فتلحق الضرر بحقوق الاشخاص فتنشأ مسؤوليته اتجاه المتضررين . (1)

### الفرع الأول: الرفض التعسفي للإيداع

منح القانون للمحافظ العقاري صلاحية رفض محرر المودع لشهر وحدد حالات الرفض على سبيل الحصر في نص المادة 100 من المرسوم التنفيذي 63/76 السالف ذكره يعد قرار الرفض الصادر من المحافظ العقاري قرار إداري لذا يجب أن يذكر فيه سبب الرفض، النص القانوني الذي يبرر الرفض، عدم تجزئة الرفض، تاريخ قرار الرفض، فإذا وجد رفض مخالف لهذه الشروط فهو قرار رفض تعسفي . (2)

(1) - رحمون خولة ، مرجع سابق، ص37.

(2) - عثمانى سعيدة ، صلاحيات المحافظ العقاري و مسؤولياته الناجمة عن قراراته التعسفية ، ص53.

**أولاً: أسباب رفض الإيداع:**

إن رفض الإيداع راجع عموماً وحسب أحكام نص المادة 100 من المرسوم رقم 76/ 63 يتعلق بتأسيس السجل العقاري للأسباب التالية:

**1. أسباب ترجع إلى شكل ومضمون الوثائق المودعة للإشهار:**

فيرفض الإيداع في حالة عدم تقديم إلى المحافظ العقاري ما يلي:

أ. الدفتر العقاري .

ب . مستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغيير حدود الملكية وثنائقي القياس، وتعتبر في حكم.

مماثل لعدم تقديم مستخرج مسح الأراضي السهو على هذا الأخير بذكر واحد من العقارات المذكورة في الوثيقة المودعة، أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر.

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

ث . 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.

**2. أسباب تتعلق بتعيين الأطراف:** يرفض المحافظ العقاري الإيداع عندما يكون التصديق على هوية الأطراف و عند الاقتضاء على الشرط الشخصي لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و 103 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

**3. أسباب تتعلق بتعيين العقارات :** يرفض المحافظ العقاري الإيداع عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم رقم 76/ 63.



هناك حالة أخرى جاء بها الاجتهاد القضائي من خلال القرار رقم 129.947. المؤرخ في 09/03/1998 الصادر عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا سابقا هذه الحالة تتمثل في رفض إيداع عقد الشهرة لعقار له سند رسمي ومشهر لدى المحافظة العقارية.

وبمجرد صدور هذا القرار قامت المديرية العامة للأموال الوطنية بإصدار مذكرة تحت رقم 873 بتاريخ 21/02/1999 طالبت فيها من المحافظين العقاريين ومديري أملاك الدولة بوجوب تعزيز وتدعيم ملفات المنازعات المماثلة التي ترفع على مستوى الجهات القضائية بنسخة من هذا القرار جاء في حيثيات القرار: " حيث يدفع المستأنفان بأنهم يحوزان العقار موضوع النزاع منذ سنة 1933 وأن عقد الشهرة المحرر أمام الموثق لاكتساب الملكية متوفر فيه شروط المادة 827 من القانون المدني وكذا أحكام المرسوم 83/352 ، المؤرخ في 21/05/1983. ولكن حيث كما دفع المستأنف عليه فإن الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم المشار إليه أعلاه يستبعد تطبيقها أمام وجود سند رسمي ومشهر بالمحافظة العقارية لقسنطينة في 03/06/1898 حجم 755 رقم 55 ، حيث أن طبيعة الأرض ملك بدون سند وقد تنازلت الدولة عليها لفائدة الشاغلين آنذاك وعدده 04. وعليه فإن رفض إشهار عقد الشهرة من طرف المحافظة العقارية كان مؤسسا لأن المرسوم رقم 83/352 السالف الذكر يرمي إلى تطهير الوضعية العقارية للأموال التي لم تتم ، بعد عمليات مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وعليه فإن القرار المستأنف قد أصاب فيما قضى به.

تجدر الإشارة إلى أن هناك حالات يكون فيها رفض الإيداع جزئيا ذكرتها نص المادة 106 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 وهي:

1. حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العام ، لأن الوثيقة في مثل هذه الحالة تتضمن إجراءات كثيرة ومتميزة بعدد المالكين حيث يمكن أن يشمل الرفض البعض دون البعض الآخر.
2. حالة المزايدة حسب قطع الأرض أو البيوع المتميزة المنجزة بموجب عقد واحد وبنفس العقد، ففي هذه الحالة، فإن الوثيقة المودعة تعتبر كوثيقة تتضمن إجراءات كثيرة بمثل عدد قطع الأرض التي تمت المزايدة عليها أو البيوع المتميزة.

3. حالة ما إذا كانت الوثائق المودعة قصد إشهار امتيازات أو رهون، أو نسخة التتبيه المساوية للحجز، تتضمن خلافات في تعيين بعض العقارات المترتبة عليها بعض الحقوق أو المحجوزة فإن الإجراء يقبل بالنسبة للعقارات التي يكون تعيينها مطابقا فإن الرفض لا ينطق به إلا بالنسبة للعقارات الأخرى.

### **ثانيا : كيفية رفض الإيداع**

قبل أن يقرر المحافظ العقاري رفض الإيداع يجب عليه أن يفحص العقود والوثائق المودعة من أجل حصر كل الأخطاء والنقائص الموجودة فيها، وذلك من أجل تجنب رفض الإيداع مرة أخرى، يتم تجسيد قرار رفض الإيداع في رسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول موجه لمودعي العقود والوثائق الرسمية أو بواسطة التسليم الشخصي للموقع على التصديق مقابل الإقرار بالاستلام.

تحتوي هذه الرسالة على تاريخ الرفض وأسباب الرفض، توقيع المحافظ العقاري مع تأشيرة المحافظة العقارية وذلك في أجل 15 يوم من تاريخ الإيداع، فإذا قام محرر العقد بتدارك الخطأ الذي أبلغه به المحافظ العقاري، والذي كان سبب للرفض، وتأكد ذلك التصحيح للمحافظ العقاري قام بقبول الإيداع وتنفيذ إجراء الشهر<sup>(1)</sup>

أما فيما يخص كيفية مسك ملف الرفض من قبل المحافظ العقاري، فيقسم إلى أربعة ملفات فرعية وهي:

1. ملف فرعي خاص بقضايا في انتظار الرفض.

2. ملف فرعي خاص بقضايا مرفوضة للحفظ.

3. ملف فرعي خاص برفض نهائي.

(1) - أنظر المواد 107، 108، 110 من المرسوم 76/ 63 المرجع السابق .

## الفصل الثاني: المسؤولية المدنية والمسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري وآثارهما

4. ملف فرعي خاص بقضايا المنازعات، فعند اتخاذ المحافظ قراره بالرفض الإيداع عليه التأشير به على الملف الخاص بقضايا في انتظار الرفض، مع ذكر تاريخه، سببه، والنص القانوني الذي استند إليه.

إذا تجاوزت المدة القانونية الخاصة بالطعن في قرار الرفض والمقدرة بشهرين، فإن الملف الفرعي الخاص بالرفض يرتب ضمن الملف الخاص بالرفض النهائي، أما إذا قام المتضرر بالطعن في الآجال القانونية المحددة أعلاه، فالملف يرتب في الملف الفرعي الخاص بالمنازعات في انتظار صدور الحكم النهائي الذي يقر أحد الحلين:

أ. ما أن يؤيد قرار المحافظ العقاري القاضي برفض الإيداع وبالتالي الملف في هذه الحالة يرتب في الملف الفرعي النهائي.

ب. أما إذا كان الحكم يلغي قرار المحافظ العقاري، فإن على هذا الأخير إتمام إجراءات الشهر بطريقة عادية.

### الفرع الثاني : الرفض التعسفي للإجراء<sup>(1)</sup>.

من بين أهم السلطات التي منحها المشرع للمحافظ العقاري سلطة رفض إجراء شهر المحررات إلا أن أنه حدد أسباب رفض الإجراء على سبيل الحصر على المحافظ العقاري احترامها وإلا عد قرار رفضه لإجراء الشهر رفض تعسفياً قابلاً للطعن فيه بالإلغاء.

أولاً: أسباب رفض الإجراء : بعد قبول الإيداع يقوم المحافظ العقاري بتسجيله في سجل الإيداع، ثم يبدأ عملية الفحص الدقيق والشامل التي يمكن أن تؤدي إلى رفض الإجراء في حالة عدم والتي يمكن تعداد توفر الشروط المنصوص عليها في المادة 101 من المرسوم رقم 63/76 ، أسباب الرفض في النقاط التالية<sup>(2)</sup>:

1/ عندما تكون الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة.

(1) - عثمانى سعيدة ، صلاحيات المحافظ العقاري و مسؤولياته الناجمة عن قراراته التعسفية ، ص56.

(2) - المرجع نفسه، ص 57.

## الفصل الثاني: المسؤولية المدنية والمسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري وآثارهما

2/ عندما يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 95 من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر غير صحيح وهذا يتعلق بتسجيلات الرهون والامتيازات المحددة .

3/ عندما يكون تعيين الأطراف وتعيين العقارات أو تعيين الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.

4/ عندما تكون صفة المتصرف أو لحائز الأخير للشخص المذكور كما هي موجودة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.

5/ عندما يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 من المرسوم 63/76 السالف الذكر يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف.

6/ عندما يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوباً بإحدى أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105 من المرسوم السالف الذكر .

7/ عندما يظهر وقت التأشير على الإجراءات بأن الإيداع كان من الواجب رفضه، وعندما لا تكشف التحقيقات المتممة عن أي سبب للرفض فإن المحافظ العقاري ينهي الإجراء.

### ثانياً: كيفية رفض الإجراء

يتخذ المحافظ العقاري قرار الرفض لسبب من الأسباب المذكورة أعلاه ، وقد نص المشرع على ذلك في المادة 107 الفقرة الأولى: "عندما يلاحظ المحافظ العقاري عدم الصحة أو خلافاً أو عدم إشهار سند المتصرف أو شهادة نقل الملكية عن طريق الوفاة لصالحه، فإنه لا يقوم بالتأشير على البطاقات العقارية"<sup>(1)</sup>.

إذا فالمحافظ العقاري له سلطة رفض الإجراء ويجب أن يبلغ سبب الرفض وكذا النص القانوني الذي تم بموجبه رفض الإجراء إلى الشخص الذي وقع شهادة الهوية في أسفل الصورة الرسمية أو النسخ أو الجداول، وذلك في أجل 15 يوم من تاريخ الإيداع.

(1) - راجع المادة 107 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل و المتمم.

## الفصل الثاني: المسؤولية المدنية والمسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري وآثارهما

من أجل تسوية الوضعية فإنه تعطى للموقع على شهادة الهوية (المودع) مهلة 15 خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ تبليغ الرفض أو تاريخ الإشعار بالرفض، حتى يتسنى له إتمام لوثيقة الناقصة أو إيداع الوثيقة التعديلية ويرفض المحافظ العقاري الإجراءات مع التخفيضات إذا لم يتم الوقع على شهادة الهوية بإصلاح السهو وإيداع المنصوص عليها في المادة 106 الوثائق التعديلية في الأجل المحدد ب 15 يوم. (1)

تكتب عبارة الرفض من قبل المحافظ العقاري اتجاه تسجيل سجل الإيداع في العمود المخصص للملاحظات وعند الاقتضاء في البطاقة العقارية والدفتري العقاري ويبلغ قرار الرفض خلال 08 ثمانية أيام في الأجل المشار إليه سابقا، في جميع الحالات فإن البطاقة العقارية التي يجب أن يؤشر عليها بالإجراء النهائي هي البطاقة التي تحمل عبارة "إجراء قيد الانتظار"، والإجراء يأخذ رتبة ذات أثر رجعي بتاريخ الإيداع، ويتم تثبيت تاريخه الفعلي عن طريق التسجيل من أجل الترتيب في سجل الإيداع.

### الفرع الثالث: الطعن في قرارات المحافظ العقاري

" خوفا من تعسف المحافظ العقاري في استعمال سلطاته في رفض الإيداع أو الإجراء بالنسبة للوثائق التي لم تراعى فيها الشروط القانونية السابق ذكرها، منح المشرع المنتضرر حق الطعن في قرارات المحافظ العقاري"، لذلك فهو مطالب أكثر من غيره باليقظة والدقة مع استعمال أكثر من غيره كامل السلطات التي منح إياه المشرع(2).

وذلك حسب نص المادة 24 من الأمر 74/75 التي جاء فيها " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أما الجهات القضائية المختصة إقليميا".

ترفع الدعوى القضائية ضد قرارات المحافظ العقاري خلال أجل حدده المادة 110/ 3 "بشهرين تحسب من تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الإقرار بالاستلام إذا سلم للمعني شخصيا"، أمام الجهات القضائية المختصة المحاكم الإدارية وذلك باعتبار أن قرارات المحافظ

(1) - راجع أيضا المادة 106 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل و المتمم.

(2) - رحمون خولة، المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، جامعة الوادي، 2014/2015 ص 40.

## الفصل الثاني: المسؤولية المدنية والمسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري وآثارهما

العقاري برفض الإيداع أو الإجراء تعدد قرارات إدارية حيث تنص المادة 1/801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08: "تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

✓ دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

◀ الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية

◀ البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية

◀ المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية".

وعملية الطعن عمليا تكون في شكل عريضة موقعة من قبل المدعي وذلك بعد أن يتم شهرها في المحافظة العقارية، لحفظ حقه في حالة صدور الحكم لصالحه، بعد ذلك تودع أمام قلم كتاب الضبط للجهة القضائية المختصة.

وترفع الدعوى ضد مدير الحفظ العقاري و مدير أملاك الدولة عم المستوى المحلي أمام المحاكم الإدارية، وضد المدير العام للأملاك الوطنية على المستوى المركزي في حالة الإستئناف أما مجلس الدولة<sup>(1)</sup>.

**المطلب الثاني: أخطاء المحافظ العقاري المرفقية صورها و الطعن فيها**

**الفرع الأول: الخطأ المرفقي للمحافظ العقاري**

يمكن أن يأخذ الخطأ المصلحي ، صور متعددة كالإهمال، التأخير، وعدم التبصر ومع هذا فإن القضاء الإداري لم يصنع قاعدة عامة مطلقة له، وترك مسألة تقديره في كل حال حاجة ماسة الى حدا.

ويشار إلى أن المسؤولية المترتبة على والمشرع حسب نص مادة 23 من الأمر 75/74 الأخطاء التي يفتقرها المحافظ العقاري تنتقر في الأصل على الدولة، ولا يحكم بالتعويض الناتج عن الخطأ المرفقي إلا وفقا لمعيار جسامه الخطأ ولا اعتبارات متعددة منها:

◀ مراعاة الظروف التي تؤدي فيها الإدارة أعمالها(ظرفي الزمان والمكان).

(1) - رحمون خولة ، المرجع السابق، ص 41.

◀ مراعاة الأعباء المالية للإدارة في مواجهة التزاماتها، وموقف المضرور إزاء الإدارة.

◀ مراعاة طبيعة المرفق والخدمة العامة.

"وتحديد طبيعة الخطأ تكمن أو تظهر أميتها في توزيع المسؤوليات، حيث يكون الموظف مرتكب الخطأ الشخصي مسؤولاً عن عمله أما الجهة القضائية العادية، يتحمل التعويض من ذمته المالية الخاصة، بينما مرتكب الخطأ المرفقي يؤدي إلى مسؤولية الإدارة، وتكون الجهات القضائية الإدارية هي المختصة، ويتم تعويض الضحية من خزينة الدولة "وتجدر الإشارة إلى أن القضاء الإداري، ولمدة طويلة اعتبر أن المسؤولية الإدارية لها أساس وحيد، وهو الخطأ المرفقي، الأمر الذي سبب في حدوث أضرار بالغة، كانت ناجمة عن الأخطاء الشخصية للموظفين، الأمر الذي دعى إلى التفكير في إمكانية أن يلزم الخطأ الشخصي الإدارة ويرتب مسؤوليتها، نتيجة لذلك ظهرت نظرية الجمع، والتي جاءت على مرحلتين : (1)

◀ جمع المسؤوليات بسبب خطأ شخصي مرتكب داخل المرفق العادي، أي أن الضرر نتيجة اجتماع للخطأ الشخصي والخطأ المرفقي لموظف ما.

◀ جمع المسؤوليات ويكون الضرر فيها ناجم عن خطأ شخصي فقط، وتقر الجهات القضائية الإدارية مسؤولية الإدارة التي ينسب لها العمل المضر.

الفرع الثاني : صور الأخطاء المرفقية للمحافظ العقاري

تتجلى هذه الصور في:

◀ عدم قيام المحافظ العقاري بالمراقبة والتحري عن التصرفات بشكل دقيق.

◀ عدم القيام بفحص العقود والوثائق والشروع في عملية شهرها.

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

◀ إجراء الشهر العقاري لمستندات دون القيام بضبط الدفتر العقاري، أو عدم مراعاة أحكام

المادة 100 من المرسوم 63/76 و المتضمن رفض الإيداع.

(1) - رحمون خولة، المرجع السابق، ص42.

◀ القيام بشهر المستندات، دون تسلم دفتر العقاري لصاحبه وتسليمه لصاحبه العيني المشهر.

**ومن أهم الأمثلة على هذه التصرفات: (1)**

◀ تسليم دفتر عقاري دون مراعاة مقياس الرسم الطبوغرافي في حدود الملكيات المنجزة في إطار مسح الأراضي، ويعتبر خطأ المحافظ العقاري هنا خطأ جسيم لأن غرض المسح هو إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق، تسهيلاً لتداول العقارات وبعث الإثمان وضبط الملكية العقارية، حيث من شأن هذا الخطأ الإخلال بقواعد الملكية الثابتة والمستقرة.

◀ حالة شهر المحافظ العقاري لحق مشوب بعيب، كحالة الهبة الصادرة من الواهب الذي لا تتوفر فيه أهلية التبرع وقت صدور الهبة، أو وجود خطأ في مساحة العقار الموهوب .

◀ عندما يقوم المحافظ العقاري بإجراء شهر يبيع يدخل ضمن الأملاك الوطنية، وكانت مديرية أملاك الدولة قد قدمت اعتراضاً على هذا التصرف، إضافة إلى ذلك شهر لشهادة حيازة تكون محررة من طرف شخص غير مؤهل قانوناً، كإمضاء الأمين العام عليها بدلاً من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

◀ قيام المحافظ العقاري بشهر تصرف محرر بعقد عرفي بعد تاريخ 01 جانفي 1971 ، أو شهر تصرفات عقارية دون توافر قاعدة الرسمية والشهر المسبق.

**الفرع الثالث: الطعن في أخطاء المحافظ العقاري المرفقية**

**أولاً : مسؤولية الدولة عن أخطاء المحافظ العقاري المرفقية**

تقرر هذه المسؤولية حسب ما ورد في نص المادة 23 من الأمر رقم 74/75 السابق الذكر، استناداً إلى فكرة الخطأ، وهذا أثناء تأديته للوظيفة التي تتأسس بناء على عملية الشهر، ونظراً للعلاقة التي تربط المحافظ مع الإدارة المركزية تجعل الدولة مسؤولة عن الخطأ المرفقي، الذي يرتكبه موظفها أين يتم فيها التعويض للمتضرر من جراء أعماله، ضف إلى ذلك حالة ارتكابه

(1) - رحمون خولة، المرجع السابق، ص 43-44.



للخطأ الجسيم ويتحمله بصفة شخصية بحيث تتولى الدولة رفع دعوى عليه تسمى دعوى الرجوع، والتي ترفع من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري، لغرض إن أساس مسؤولية الدولة على أخطاء المحافظ العقاري، وحسب نص المادة 23 من الأمر 74/75 هي مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه، أي مسؤولية الدولة على أساس خطأ الموظف التابع لها، وللمتضرر من أخطاء المحافظ العقاري، حق الطعن ضدها، وذلك بعد التأكد من توافر أركان المسؤولية التي يستدعي لقيامها خطأ التقصيري المرتكب من طرف المحافظ العقاري والذي يترتب ضرر يلحق المدعي أو المتضرر بالإضافة إلى وجود علاقة سببية ما بين الخطأ والضرر.

### **ثانياً: كيفية الطعن في أخطاء المحافظ العقاري المرفقية**

على غرار ما سبق مع إجراءات الطعن في قرارات المحافظ العقاري تتم عملية الطعن في أخطائه والمشرع لم يخصصها بقواعد خاصة بذلك في قانون الشهر العقاري إنما أحالها إلى القواعد العامة المقررة في كيفية رفع الدعاوى، حيث يجب أن تتوفر في الدعوى من شرطي الصفة والمصلحة، ذلك طبقاً لنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08/، 09 حيث ترفع ضد وزير المالية يمثله في ذلك أما م القضاء المدير العام للأموال الوطنية في القضايا المتعمقة بأموال الدولة والحفظ العقاري بالنسبة للدعاوى المرفوعة أما مجلس الدولة كل من مديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري بالولايات في القضايا المتعمقة بأموال الدولة والحفظ العقاري، وذلك في القضايا المرفوعة أما م المحاكم الإدارية، وهذا حسب القرار الوزاري رقم 10 المؤرخ في: 1999/02/20، وترفع الدعوى حسب ما هو مبين في المادة 112 من المرسوم 63/76 تنص على أن الطعن يقدم في شكل عريضة مكتوبة وموقعة من طرف المدعي، تتضمن البيانات اللازمة لقبول الدعوى شكلاً أما المحكمة المختصة طبقاً لنص المواد 13-14-15 من القانون 09/08 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية، وميعاد تحري دعوى المسؤولية يكون في أجل عام ابتداء من اكتشاف فعل الضرر، تتقادم هذه الدعوى بمرور خمسة عشر سنة من ارتكاب الخطأ، ويجب أن تشهر الدعوى طبقاً لنص المادة 17 من قانون المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية، وهذا تحت طائلة عدم القبول شكلاً، وبخصوص دعوى الرجوع المرفوعة على المحافظ العقاري الدولة هنا

يمثلها مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً، والتي يطالب فيها المحافظ العقاري بالتعويض على أساس الخطأ الجسيم الذي ارتكبه<sup>(1)</sup>.

### **المطلب الثالث: الآثار المترتبة عن المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري**

إن الآثار القانونية المترتبة على ذلك، وهي المساءلة التأديبية والتي تقوم من جراء التخلي عن الواجبات أو المساس بالانضباط، ودعوى التعويض التي يمكن المضرور من رفعها للمطالبة بالتعويض.

#### **الفرع الأول : المساءلة التأديبية للمحافظ العقاري أركانها وآثارها**

المحافظ العقاري موظف عمومي ، حيث يسأل الموظف تأديبياً عن أخطائه التي يرتكبها أثناء أو بسبب تأدية وظيفته، وهذا بعد توافر أركان الجريمة التأديبية، وذلك حتى تتقرر مسؤوليته التأديبية، طبقاً لنص المادة 160 من الأمر 03/06 المتضمن قانون الوظيفة العمومية ، ج ر عدد 46 المؤرخة في 2006/07/16.

#### **أولاً: أركان الجريمة التأديبية:**

إن الجريمة التأديبية مستقلة عن غيرها من الجرائم بما يميزها من أركان التي لا تقوم إلا بها وهي:

#### **أ/ الركن المادي:**

يتمثل في الفعل أو السلوك الذي أتى به المحافظ العقاري في صورة الإخلال بواجباته المهنية الملقاة على عاتقه ، وأثناء تأدية مهامه والذي يشترط فيه أن يحدث أثراً في الوسط الوظيفي حتى يكون ركناً مكوناً للجريمة التأديبية.

#### **ب/ الركن المعنوي:**

المقصود به توجه المحافظ العقاري بسلوكه وعن إرادة آثمة إلى إحداث ضرر، فإذا تعمد الموظف ذلك فالركن المعنوي هو القصد وإذا أُرَادَ عدم تحقيق نتيجة في سلوكه كان الركن

(1) - رحمون خولة، المرجع السابق، ص 47.

المعنوي هو الخطأ الغير عمدى، وبذلك تظهر أهمية عنصر الإرادة في الجريمة التأديبية سواء كانت في شكل عمدى أو غير عمدى، بحيث لا تقوم على الخطأ كالجريمة الجنائية<sup>(1)</sup>.

### ج/ الركن الشرعي:

من بين أهم النصوص القانونية التي حددت شرعية الجرائم التأديبية، نجد المواد من 177 إلى 181 من القانون 03/06 ، حيث يصنف هذا الأخير الأخطاء المهنية إلى ما يلي<sup>(2)</sup>:

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

### ثانيا: الآثار المترتبة عن المسؤولية التأديبية للمحافظ العقاري

إن أي أثر يقوم بعد وقوع الجريمة التأديبية من طرف المحافظ العقاري بجميع أركانها هو توقيع الجزاءات التأديبية المنصوص عليها قانونا ، ويتم تحديدها بناء على درجة جسامة الخطأ والضرر التي ارتكب فيها، ومسؤولية المحافظ العقاري والنتيجة المترتبة على سير المصلحة، وكذا الأضرار التي مست بالمستفيدين .

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

#### 1/ الدرجة الأولى:

- التنبيه،
- الإنذار الكتابي،
- التوبيخ.

(1) - رحمون خولة، المرجع السابق ،ص48.

(2) - راجع المواد من 177 الى 181 الأمر 03-06 السالف الذكر.

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

## 2/ الدرجة الثانية:

➤ التوقف عن العمل من يوم واحد إلى ثلاثة أيام،

➤ الشطب من قائمة التأهيل (1).

وتعتبر على وجه الخصوص هنا أخطاء من الدرجة الثانية الأعمال التي يقوم من خلالها المحافظ العقاري بـ: " - المساس، سهواً أو إهمالاً بأمن المستخدمين و /أو أملاك الإدارة، - الإخلال بالواجبات القانونية الأساسية غير تلك المنصوص عليها في المادتين 180 و 181" (2). وهذه العقوبات تتخذها السلطة التي لها صلاحيات التعيين بقرار مبرر بعد أخذها توضيح كتابي من طرف المعني.

وتجدر الإشارة أنه إذا سلطت على المحافظ العقاري عقوبات من الدرجة الأولى والثانية يمكن طلب رد الاعتبار بعد سنة من تاريخ اتخاذ العقوبة، ويكون ذلك من السلطة التي لها صلاحيات تعيينه.

## 3/ الدرجة الثالثة:

➤ التوقيف عن العمل من أربعة إلى 8 أيام ،

➤ التنزيل من درجة إلى درجتين،

➤ النقل الإجباري،

ويكون عند قيام المحافظ العقاري بـ:

" - تحويل غير قانوني للوثائق الإدارية،

- إخفاء المعلومات ذات الطابع المهني التي من واجبه تقديمها خلال تأدية مهامه،

(1) - راجع المادة 136 من الأمر 06-03 السالف الذكر.

(2) - راجع المادة 179 من الأمر 06-03 السالف الذكر.

- رفض تنفيذ تعليمات السلطة السلمية في إطار تأدية المهام المرتبطة بوظيفته دون مبرر مقبول،

- إفشاء أو محاولة إفشاء الأسرار المهنية،

- استعمال تجهيزات أو أملاك الإدارة لأغراض شخصية أو لأغراض خارجة عن المصلحة ".

#### 4/ الدرجة الرابعة:

- التنزيل إلى الرتبة السفلى مباشرة،

- التسريح<sup>(1)</sup>

والأخطاء المهنية التي هي من نفس درجتها على وجه الخصوص هي:

- عملية الاستفادة من امتيازات سواء كان من شخص طبيعي أو معنوي، مقابل أدائه خدمة في إطار ممارسة وظيفته، أو ارتكاب المحافظ العقاري أعمال عنف على أي شخص في مكان العمل، كذلك التسبب عمدا في أضرار مادية جسيمة بتجهيزات وأملاك المؤسسة أو الإدارة العمومية التي من شأنها الإخلال بالسير الحسن للمحافظة، أيضا إتلاف وثائق إدارية أو تزوير الشهادات أو المؤهلات أو كل وثيقة سمحت له بالتوظيف أو بالترقية، أيضا عملية الجمع بين الوظيفة التي يشغلها ونشاط آخر مريح ، غير التي المنصوص عليها في المادتين 43 و 44 من هذا الأمر<sup>(2)</sup>. وفي حالة تطبيق عقوبة تأديبية من الدرجة الثالثة والرابعة أن يقدم تظلما أمام لجنة الطعن، المختصة في أجل أقصاه شهر واحد ابتداء من تاريخ تبليغ القرار.

وبالنسبة لعقوبات من الدرجتين الأخيرتين تتخذ من السلطة التي لها صلاحية التعيين، بقرار مبرر بعد أخذ رأي اللجنة الإدارية المتساوية الأعضاء المختصة والملزم، والتي تجتمع كمجلس تأديبي، والتي يتعين عليها الفصل في القضية المطروحة أمامها في أجل لا يتجاوز خمسة وأربعين يوما. وهذا الأخير يجب أن يعلم في أجل لا يتعدى 45 يوما بتقرير السلطة الوصية عن وجود الخطأ، حيث يسقط هذا الأخير بعد فوات هذا الأجل.

(1) - راجع المادة 164 من الأمر 06-03 السالف الذكر.

(2) - رحمون خولة ، المرجع السابق، ص 51.

## الفصل الثاني: المسؤولية المدنية والمسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري وآثارهما

وفي إطار هذه المتابعة يحق للمحافظ العقاري أن يبلغ بالأخطاء المنسوبة إليه، وأن يطمع على كامل ملفه التأديبي في أجل خمسة عشر 15 يوما ابتداء من تحري الدعوى التأديبية.

إن المحافظ العقاري حيال متابعته تأديبيا يلزم بالمثل شخصا أمام المجلس التأديبي، إلا إذا حالت قوة القاهرة دون ذلك، وفي هذه الحالة يبلغ بمثوله أمام المجلس التأديبي قبل 15 يوم على الأقل بالبريد الموصى، مع الوصل بالاستلام، كما يمكنه في حال تقديم مبرر مقبول أن يمثل من قبل مدافع أمام المجلس التأديبي، وفي حال عدم حضوره ورفض المجلس تبريره في ذلك، تستمر متابعته التأديبية، وهذا ما أشارت إليه المواد من 165 إلى 168 من الأمر السالف الذكر.

كما أشار هذا الأخير أيضا إلى إمكانية تقديم المحافظ العقاري ملاحظاته في الموضوع سواء كانت كتابية أو شفوية كما يمكن لو أيضا أن يستعين بشهود، وأن يختار مدافع لنفسه.

وقرارات المجلس التأديبي تكون مبررة يتم تداولها في جلسات مغلقة، وبهذا الخصوص اللجنة الإدارية المتساوية الأعضاء كمجلس تأديبي يمكنها طلب فتح تحقيق إداري من السلطة التي لها صلاحيات التعيين، قبل البت في القضية المطروحة<sup>(1)</sup>.

يتم تبليغ المحافظ العقاري بالعقوبة في أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام من تاريخ اتخاذ القرار ويحفظ ذلك في ملفه الإداري

وفي حال كان خطأ المحافظ العقاري جسيما يؤدي إلى عقوبة من الدرجة الرابعة، تقوم

السلطة المعنية بتعيينه بتوقيفه عن مهامه فورا، وهذا حسب نص المادة 173 من الأمر 03/06 السالف الذكر، ويتقاضى المحافظ العقاري خلال فترة التوقيف نصف راتبه وكذا مجمل المنح العائلية.

وإذا كانت العقوبات المتخذة في حقه أقل من الدرجة الرابعة، أو في حال تبرئته و من الأعمال المنسوبة إليه، أو إذا لم تبث اللجنة الإدارية المتساوية الأعضاء في الآجال القانونية، يسترجع الموظف كامل حقوقه والجزء الذي خصم من راتبه.

(1) - راجع المادة 171 من الأمر 03-06 السالف الذكر

الفرع الثاني : دعوى التعويض خصائصها شروطها و كيفية تقديرها<sup>(1)</sup>

تعد دعوى التعويض في المسؤولية الإدارية الوسيلة القضائية الوحيدة والأصلية والفعالة لتجسيد وتطبيق أحكام النظام القانوني لنظرية المسؤولية الإدارية تطبيقا سليما، وضمان لسلامة وعدالة الأعمال الإدارية في الدولة وحماية حقوق وحرقات الإنسان في مواجهة أعمال السلطة العامة، كما تمتاز بأنها دعوى قضاء كامل والتي يتمتع فيها القاضي بسلطات كبيرة " تهدف إلى المطالبة بالتعويض وجبر الأضرار المترتبة عن الأعمال الإدارية المادية والقانونية".

#### **أولا: تعريف دعوى التعويض**

"ويمكن تعريف دعوى التعويض بأنها الدعوى القضائية الذاتية، التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة و المصلحة أما الجهات القضائية المختصة وطبقا للشكليات والإجراءات المقررة قانونا".

#### **ثانيا: خصائص دعوى التعويض**

لدعوى التعويض في نطاق هذا النظام خصائص وهي:

**1/ دعوى قضائية:** هي دعوى قضائية هذا يجعلها تختلف عن التظلم المسبق، وتخضع للإجراءات القضائية ترفع أما جهة قضائية مختصة وهي المحكمة الإدارية.

**2/ دعوى ذاتية شخصية:** تباشر على أساس الحق الشخصي لرافعها، "وتستهدف تحقيق مصلحة شخصية وذاتية تتمثل في تحقيق مزايا وفوائد أو مكاسب مادية أو معنوية شخصية وذاتية للتعويض عن الأضرار المادية أو المعنوية التي أصابت الحقوق والمراكز القانونية والشخصية لرافعها"<sup>(2)</sup>.

**3/ من دعاوى القضاء الكامل :** " نظرا لأن سلطات القاضي الإداري فيها أوسع من سلطاته في دعاوى الشرعية، سواء من حيث البحث عن وجود الحق والضرر أو تقييمه، وكذا تقدير التعويض والحكم به "<sup>(3)</sup>.

(1) - رحمون خولة ، المرجع السابق، ص 53.

(2) - عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1994 ص 258.

(3) - الحسن كفيف ، النظام القانوني للمسؤولية الإدارية على أساس الخطأ، مذكرة نيل شهادة الماجستير، تخصص الدول والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق و العلوم الإدارية، جامعة الجزائر 2012-2013.ص133.

4/ من دعاوى قضاء الحقوق : فهي تقوم على أساس الحق الشخصي المكتسب، تسعى إلى حمايته بالوسائل القانونية ضد تصرفات الإدارة المخطئة، ودون أن ترتبط بوجود قرار إداري.

5/ دعوى إدارية خاصة ومستقلة عن الدعوى المدنية : فهي دعوى مستقلة بإجراءاتها تتلاءم مع نشاط الإدارة كالاختصاص، ميعاد، سلطات القاضي رغم ما تشترط به مع الدعوى المدنية من إجراءات.

6/ دعوى مؤسدة على الخطأ: أي أنها دعوى أساسها الخطأ، الذي ينسب إلى الإدارة وبدونه لا يتم الحكم بالتعويض.

**ثالثا: شروط دعوى التعويض**

**1/ الشروط العامة:**

وهي الشروط التي اشترطها المشرع بصفة عامة في أي دعوى، وهي إما تتعلق بعريضة رفع الدعوى، أو بالمدعي صاحب الدعوى.

**أ\_ الشروط المتعلقة بالعريضة:**

لكي تقبل الدعوى يجب أن تكون عريضة افتتاح الدعوى سليمة شكلا، مستوفية لجميع الشروط الشكلية المنصوص عليها في المواد 815 و 816 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث تنص المادة 815 على مراعاة أحكام المادة 827 التي تنص على أنه ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة موقعة من محام.

أما المادة 816 فقد نصت على أنه يجب أن تتضمن عريضة رفع افتتاح الدعوى البيانات المنصوص عليها في المادة 15 منه هذا القانون.

**ب\_ الشروط المتعلقة بالمدعي:**

وهي الشروط التي تضمنتها المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي نصت على وجوب توفر الصفة والمصلحة في المدعي المتضرر لدى مباشرة الدعوى.



## 2/ الشروط الخاصة:

"وهي شروط خاصة بدعوى المسؤولية كدعوى إدارية باعتبارها من دعاوى القضاء تتمثل في الإختصاص القضائي النوعي والإقليمي"<sup>(1)</sup>.

### أ/ الإختصاص الإقليمي:

تطبيقا لنص المادة 804 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 ، ترفع دعوى التعويض وجوبا أما المحاكم الإدارية، والمشرع حسب نص هذه المادة أخذ بمعيار مكان وقوع الفعل الضار مراعاة منه لحال المضرور الذي تعرض للضرر، وبالتالي فإنه بغض النظر عن مكان السلطة الإدارية المسؤولة، فإن الإختصاص ينعقد وجوبا للمحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها مكان وقوع الفعل الضار.

### ب/ الإختصاص النوعي:

إن المشرع وفي النظام القانوني .للمسؤولية الإدارية على أساس الخطأ ومن خلال نصوص الإجراءات المدنية والإدارية ، قد أخذ بمعيار عضوي عام لتحديد اختصاص المحاكم وذلك متى كان أحد الأطراف في الدعوى ذو شخصية معنوية عامة طرفا مسؤولا عن وقوع الخطأ، ذلك حسب نص المادة 800 من القانون السالف الذكر.

### رابعا : كيفية تقدير التعويض

إن وقوع خطأ مصلحي من طرف المحافظ العقاري أثناء القيام بمهامه يعني قيام مسؤولية الدولة في التعويض، فكيف يتم تقدير هذا التعويض؟.

إن التعويض عن المسؤولية الإدارية، يكون دائما في شكل نقدي بحيث يستبعد التعويض العيني حتى ولو كان ذلك ممكنا، ويفسر الأمر هنا بأسباب عملية وقانونية:

**أ\_من الناحية العملية:** أنه إذا كان تعويض عيني ممكنا، فإنه سيكون على حساب المصلحة العامة إذ يجب عليه أن يلغي كل ما قام به من تصرفات إدارية، لتحقيق منفعة خاصة، كما سيؤدي إلى شل الإدارة، وسيكون هذا التعويض في أغلب الأحيان مصحوبا بتعويض نقدي،

(1) - الحسن كفيف ، المرجع السابق ص139.

## الفصل الثاني: المسؤولية المدنية والمسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري وآثارهما

فالتعويض العيني يمكنه أن يزيل أثر الضرر بالنسبة للمستقبل ، لكن لا يمكن له أن يحقق هذا الأثر بالنسبة للماضي.

**ب\_ من الناحية القانونية:** فإنه مرتبط بعلاقة القاضي مع الإدارة حيث أن القضاء منفصل عن الإدارة، وهو ما يتنافى مع تحويل سلطة إصدار أوامر للإدارة، وهو ما لا يمكن تحقيق التعويض العيني إلا عن طريقه وبذلك فعملية التعويض " الذي تتحمله نتيجة أخطاء المحافظ العقاري، يقتصر إلا على التعويض النقدي ويكون بقدر جسامه الضرر، حيث يشمل ما لحق المضرور من خسارة وما فاتته من كسب محقق، وبصفة عامة التعويض الذي يترتب ع ضياع الحقوق يكون بمقابل وليس عينا، مما يحصن استقرار الملكية العقارية ".<sup>(1)</sup>

---

(1) - رحمون خولة، المرجع السابق، ص 58.

## خاتمة

لقد أسند المشرع الجزائري مهمة الشهر العقاري إلى المحافظة العقارية باعتبارها قانونية هيئة إدارية رسمية لضمان حق حرية الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى ويشرف عليها محافظ عقاري يتولى بذلك مهمة التحقيق في هوية الأطراف وكذا مدى صحة الوثائق المطلوبة، قصد إتمام عملية الشهر العقاري.

كما يعمل على إعداد وتسليم الدفتر العقاري، بمقتضى المادة 19 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

ومن جهة أخرى فإن هذا المرسوم صدر في مرحلة اعتبر فيها الموثق موظف تابع للدولة، في حين نحن اليوم أمام انفتاح السوق العقارية، وكثرة الاستثمارات وحرية المعاملات العقارية ، مما يجعل تعديل هذا المرسوم أمرا ملحا ، حتى تتماشى المحافظة العقارية ولا بد من إصدار نصوص تنظيمية ومراسيم توضيحية، وكذا توفير الإمكانيات المادية والبشرية الكافية من أجل تحقيق مسح أراضي شامل دقيق و سريع من أجل التحكم الأمثل في الوعاء العقاري، والحد من النزاعات المتزايدة بسبب وجود العقود العرفية وحماية المستثمرات الفلاحية وحقوق الامتياز من طرف الدولة لمحاربة الإستلاء و البناء على هذه الأراضي ونهبها .

المشرع ومن خلال نص المادة 23 من الأمر 74/75 أقر بنوع من الحماية من خلال إقرار مسؤولية الدولة عن الأخطاء المهنية إلا في حالة الخطأ الجسيم الذي من خلاله تستطيع الدولة الرجوع عليه.

المحافظ العقاري محاسب عمومي فهو مكلف بمهمة جبائية وتحصيل حقوق التسجيل ورسوم الإشهار من المعاملات العقارية.

ولم يفتنا مع التطرق إلى المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري، الإطلاع على أهم الآثار المنجرة عنها والتي بدورها تختلف حسب نوع كل مسؤولية، حيث يترتب على المسؤولية المدنية رفع

دعوى التعويض، كما يترتب على المسؤولية الإدارية دعوتان دعوى الإلغاء ودعوى التعويض، وبالنسبة للمسؤولية الجزائية فإن حدوثها يترتب كل من الدعوى العمومية والدعوى التبعية، وبذلك ومن جل هذه الدراسة استنتجنا النتائج التالي:

قيام المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري من أي جانب يقوم معه الحق في التعويض عن الضرر الذي أصاب المضرور.

المحافظ العقاري يخضع لرقابة قضائية، لإمكانية مساءلته قضائيا من جراء أي تجاوز قد يحدث من طرفه، وهو أمر يضيف نوع من التنظيم القانوني لمسؤوليته.

وفي الختام نعلم أن للجزائر إمكانيات هائلة تسمح لها بضبط التعاملات العقارية ، ودعم الإئتمان العقاري بشكل جيد ، من خلال توفير الوسائل الضرورية و الإرادة الحقيقية للنهوض بالقطاع العقاري.

## قائمة المصادر و المراجع

- الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية عدد 52 مؤرخة في 18/11/1975.
- الأمر 03/06 المؤرخ في 15/07/2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية ج ر عدد 46 مؤرخة في 16/07/2006.
- المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري. والمعدل بالمرسوم التنفيذي 123/93.
- المرسوم التنفيذي 54/95 المؤرخ في 15-02-1995 والمتضمن صلاحيات وزير المالية .
- قانون 58/75 المتعلق بالقانون المدني المؤرخ في 26/09/1975 ،الجريدة الرسمية رقم 78 مؤرخة في 30/09/1975 ، المعدل و المتمم بالقانون 2007/05/13 الجريدة الرسمية 31 في 13/05/2007،
- قانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، عدد 21 مؤرخة في 23/04/2008 .
- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري في الجزائر، دار هومة للنشر والتوزيع، ، الجزائر 2002.
- د حشود نسيمة - دعاوي مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري - مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية - مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية( العدد الثالث - سبتمبر 2017 ) .
- عثمانى محمد - المحافظة العقارية كآلية للسياسة العقارية في التشريع الجزائري 2013-2014 جامعة أدرار .
- مجلة افاق العلمية المجلد 11 ع 4 سنة 2019 .

- مجيد خلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط1 ، الجزائر، 2003 .
- بسكري أنيسة، تأسيس السجل العقاري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع قانون عقاري وزراعي ، كلية الحقوق 2000-2001 -ج سعد دحلب بليدة، الجزائر.
- بوزيتون عبد الغني ،المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع القانون العقاري،كلية الحقوق ،جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2009-2010.
- عثمانى سعيدة ، صلاحيات المحافظ العقاري و مسؤولياته الناجمة عن قراراته التعسفية ، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون تخصص عقود ومسؤولية، جامعة آكلي محند أولحاج البويرة الجزائر، 2012-2013.
- عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف ،بالإسكندرية، د.ط 1999.ص.
- رحمون خولة، المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، جامعة الوادي، 2014/2015.
- عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1994 .
- الحسن كفيف ، النظام القانوني للمسؤولية الإدارية على أساس الخطأ،مذكرة نيل شهادة الماجستير، تخصص الدول و المؤسسات العمومية، كلية الحقوق و العلوم الإدارية، جامعة الجزائر 2012-2013..
- عياش كريمة، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماستر قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو 2016-2017.

# الفهرس

01	.....مقدمة:
	<b>الفصل الأول: النظام القانوني للمحافظة العقارية و مهام المحافظ العقاري</b>
08	.....المبحث الأول: مفهوم المحافظة العقارية و المحافظ العقاري.
08	.....المطلب الأول: مفهوم المحافظة العقارية و مهامها.
08	.....الفرع الأول :تعريفها.
09	.....الفرع الثاني: الأساس القانوني للمحافظة العقارية.
09	.....المطلب الثاني: تعريف المحافظ العقاري.
10	.....المطلب الثالث: هيكلية المحافظة العقارية.
10	.....الفرع الأول: قسام المحافظة العقارية.
11	.....الفرع الثاني : السلطة الوصية على المحافظة العقارية.
13	.....المبحث الثاني: مهام المحافظ العقاري.
15	.....المطلب الأول: مهمة المحافظ العقاري في فحص العقود و الوثائق محل الشهر.
16	.....الفرع الأول: نطاق الرقابة على الوثائق المودعة.
18	.....الفرع الثاني : رقابة المحافظ العقاري على الوثائق المودعة.
20	.....المطلب الثاني: صلاحيات المحافظ العقاري في تأسيس السجل العقاري.
20	.....الفرع الأول: دور المحافظ العقاري في ترقيم العقارات المسوحة.
23	.....الفرع الثاني: النظر في الاحتجاجات المتعلقة بالترقيم العقاري.
	.....المطلب الثالث: صلاحيات المحافظ العقاري في مسك البطاقات العقارية وإعداد الدفتر العقاري
26	.....وتسليمه.
26	.....الفرع الأول : مسك البطاقات العقارية.
31	.....الفرع الثاني : إعداد وتسليم الدفتر العقاري.
	.....الفرع الثالث : حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق
34	.....الممسوحة.

## الفصل الثاني: المسؤولية المدنية و المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري و آثارهما

39	المبحث الأول: المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري.....
39	المطلب الأول: الأساس القانوني للمسؤولية المدنية للمحافظ العقاري.....
40	المطلب الثاني: أخطاء المحافظ العقاري الشخصية.....
43	المطلب الثالث: الآثار المترتبة على المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري.....
43	الفرع الأول: أساس دفع التعويض.....
43	الفرع الثاني: كيفية تقدير التعويض حسب قانون الشهر العقاري.....
44	الفرع الثالث: دعوى الرجوع وإجراءاتها.....
46	المبحث الثاني: المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري.....
46	المطلب الأول: القرارات غير المشروعة.....
46	الفرع الأول: الرفض التعسفي للإيداع.....
50	الفرع الثاني: الرفض التعسفي للإجراء.....
52	الفرع الثالث: الطعن في قرارات المحافظ العقاري.....
53	المطلب الثاني: أخطاء المحافظ العقاري المرفقية صورها والطعن فيها.....
53	الفرع الأول: الخطأ المرفقي للمحافظ العقاري.....
54	الفرع الثاني: صور الأخطاء المرفقية للمحافظ العقاري.....
55	الفرع الثالث: الطعن في أخطاء المحافظ العقاري المرفقية.....
57	المطلب الثالث: الآثار المترتبة عن المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري.....
57	الفرع الأول: المساءلة التأديبية للمحافظ العقاري أركانها وآثارها.....
62	الفرع الثاني: دعوى التعويض خصائصها شروطها و كيفية تقديرها.....
66	خاتمة:.....
68	المصادر و المراجع.....
70	الهرس:.....

الملخص



## الملخص:

المحافظة العقارية هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية، يتولى مهمة تسييرها محافظ عقاري، وقد تم إقرارها كشخص عام لها وجود قانوني بموجب المادة 20 من الأمر رقم 75 / 74 المؤرخ في: 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، لها دائرة اختصاص إقليمي محدد وعلى مستواها تتم عملية الإشهار العقاري للعقود والسندات المثبتة للتصرفات العقارية، كما للمحافظة العقارية أقسام: قسم الإيداع والمحاسبة، قسم ترقيم العقارات الممسوحة، قسم السجل العقاري وتسليم المعلومات.

وبكتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار.

نجد أنه يترتب عن كل اخلال أو تقصير من المحافظ العقاري في أداء مهامه رفع دعاوى ضده من الطرف المتضرر من قراراته أو أخطائه كل حسب المسؤولية الملقاة عليه سواء كانت شخصية نتيجة الخطأ المدني الجسيم أو الخطأ الجزائي، ومرفقية أي المسؤولية الإدارية على إعتبار أنه موظف عام تابع للدولة والتي ينتج عنها دعوى التعويض للخطأ المرفقي.

### الكلمات المفتاحية:

1. المحافظة العقارية؛ 2. مهام المحافظ العقاري؛ 3. مسؤولية المحافظ العقاري؛ 4. آثار مسؤولية المحافظ العقاري.

## :Summary

The real estate governorate is a public administrative body that performs its tasks under the tutelage of the Minister of Finance. The task of managing it is a real estate governor. It has been approved as a public person with a legal presence in accordance with Article 20 of Ordinance No. 75 / 74 / dated: 11/12/1975, which includes the preparation of the general land survey and the establishment of the real estate registry, It has a specific regional jurisdiction and at its level the real estate publicity process for contracts and bonds proving real estate disposals is carried out. The real estate governorate also has sections: the Depository and Accounting Department, the numbering of the surveyed properties, the Real Estate Registry and Information Delivery Department.

And by writing data on real estate records related to rights in kind and real estate costs based on real estate subject to publicity and all the formalities subsequent to this advertisement.

We find that any breach or negligence of the real estate governor in the performance of his duties entails filing lawsuits against him by the party affected by his decisions or mistakes, each according to the responsibility entrusted to him, whether personal as a result of a serious civil or penal error, and attached to any administrative responsibility on the grounds that he is a subordinate public employee The state, which results in a claim for compensation for the elbow fault.

key words: The real estate governorate ; 2. The duties of the real estate governor ;

3. The responsibility of the real estate governor ; 4. The effects of the real estate portfolio's responsibility