

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع: .....

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

## التنظيم القانوني لمهنة المحافظ العقاري في القانون الجزائري

ميدان الحقوق والعلوم السياسية

التخصص: قانون خاص

تحت إشراف الأستاذ(ة):

مهدي نوال

الشعبة: الحقوق

من إعداد الطالب(ة):

العربي مرام

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ(ة) ..... كعيبيش بومدين ..... رئيساً

الأستاذ(ة) ..... مهدي نوال ..... مشرفاً مقرر

الأستاذ(ة) ..... بلحميزي فهيمة ..... مناقشاً

السنة الجامعية: 2025/2024

تاريخ المناقشة: 2025-06-11



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم



UNIVERSITE  
Abdelhamid Ibn Badis  
MUSTAGANEM

كلية الحقوق والعلوم السياسية  
مصلحة التريضات

بن مستورة العليا

## تصريح شرقي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية في إنجاز البحث

أنا الممضي أدناه،

السيد: العربي حنرا ..... الصفة: طالبة .....  
الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 408181909 والصادرة بتاريخ: 2024/01/09 .....  
المسجل بكلية: الحقوق والعلوم السياسية ..... قسم: الحقوق .....  
والمكلف بإنجاز مذكرة ماستر بعنوان:  
التنظيم القانوني لمهنة المحاماة في التشريع العربي .....

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

التاريخ: .....

إمضاء المعني

بإمضاء مستغانم  
نظرا للتصديق المسادي لإمضاء  
01 JULI, 2025

السيد (ة): .....  
رئيس المجلس العلمي  
وبالتفويض منه  
مفوض الحالة المدنية  
إمضاء: شليلي جيلالي



\* ملحق القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 28 جويلية 2016 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

# شكر و عرفان

بسم الله الرحمن الرحيم

والصلاة والسلام على أشرف المرسلين، قبل كل أحد، وبعد كل أحد، الشكر للواحد الأحد، الفرد الصمد، الذي أمدنا بالقوة والعون والسدد لإنجاز هذا العمل، وندعوه عز وجل أن يجعله خالصاً لوجهه الكريم.

لا يسعني أنا أنهي هذا الجهد العلمي إلا أن أتقدم بفائق الشكر والامتنان للأستاذة المشرفة "مهدي نوال" التي أشرفت بعناية فائقة على البحث، ولما بذلته بإخلاص من صبر وجهد، وما قدمته من توجيهات سديدة لإخراج هذا البحث بالمستوى المطلوب ولم تبخل بأي معلومة، جزاها الله خير الجزاء وحفظها من كل مكروه.

كما أتقدم بجزيل الشكر لأعضاء اللجنة المناقشة على تفانيهم الكبير في تأطير هذا البحث العلمي، ولأستاذة قسم القانون الخاص الأفاضل على مجهوداتهم المبذولة في إنارة طريق العلم أمامنا.

أسأل الله تعالى أن يجعل هذا العلم نافعاً، وأن يجعله شاهداً على جهد بذل في سبيل المعرفة، ورمزاً للإصرار والمثابرة.

# إهداء

من قال أنا لها "نالها"

وأنا لها وإن أبت رغما عنها أتيتُ بها، اهدي هذا النجاح لنفسى أولاً، ثم إلى كل من سعى معي لإتمام هذه المسيرة دتم لي سنداً لا عمراً.

إلى من علمني بلا حدود وأعطاني بلا مقابل إلى من شجعني وعلمني أن الدنيا كفاح وسلاحها العلم والمعرفة، وإلى من غرس في روعي مكارم الأخلاق داعمي الأول في مسيرتي وقوتي بعد الله "أبي".

إلى من جعل الجنة تحت أقدامها إلى من كان دعاؤها سر نجاحي إلى الإنسانية العظيمة التي لطالما تمننت أن تقر عينها في يوم كهذا شكراً لك على كل ما قدمته لي من حب ورعاية واهتمام "أمي".

إلى من ساندوني عند ضعفي وساقوني بالحب، وجودكم في حياتي كان الأمان والفرحة التي أحتاجها "إخوتي".

إلى من كبرنا معاً، وضحكنا وبكيننا، وتقاسمنا أحلام الطفولة وهمسات الليالي إلى من لا تكتمل فرحتي إلا بمشاركتها معهم "عائلتي".

إلى من كانوا شركاء في المسيرة كان لوجودكم أثر لا يمحي، وإن كان في صدف الأيام خير فصحبتم خير ما جاءت به الصدف "صديقاتي العزيزات".

اللهم لك الحمد، حمدا يشبه فرحتي ويليق بعطائك، يا رب كنت أعلم أنك تسمعني لكنني اليوم أرى سمعك في واقعي، يا من لا يخيب من دعا  
اللهم أرزق أهل فلسطين أياماً أجمل وفرحاً أعظم من فرحنا.

## قائمة المختصرات

ص.....صفحة

ط.....طبعة

ق م.....القانون المدني

ق إ م إ.....قانون إجراءات المدنية والإدارية

مقدمة

## مقدمة

### مقدمة:

يعتبر العقار عنصراً محورياً في تحقيق التنمية بمختلف أبعادها، لا سيما في المجال الاقتصادي و الاجتماعي، فمن الناحية الاجتماعية ساهمت طبيعة الإنسان التي تقوم على حب الفرد للتملك إلى ظهور الملكية الفردية ذلك أدى إلى وجود نزاعات مما جعل لا بد من إيجاد نظام يحمي حقوق الأفراد، فالمعاملات العقارية أصبحت غير محمية بالشكل اللازم، أما من الناحية الاقتصادية فالعقار يمثل مصدر حقيقي لتحقيق الثروة ويرى البعض أنه هو الثروة بحد ذاتها لذلك الإنسان يسعى إلى تملكه والاستلاء عليه بأي طريقة، فقد تنشأ من اجله النزاعات والحروب، ومع تقدم الوقت أصبح أهمية العقار في تزايد، وارتباطات الملكية العقارية بمجالات الحياة الاقتصادية جعلها الأساس لتحقيق الاستثمار، حتى أصبح مفهوم التطور عند بعض الدول مرتبط بالوضعية الاجتماعية ومستوى الدخل والمعيشة مرتبط بالملكية العقارية.

والحصول على العقار يعني تحقيق الثروة المالية لصاحبها، فطريقة استغلاله وكسبه تعد مسألة مهمة وجوهرية تتحكم في تطور الشعوب والدول.

وبالنظر إلى العقار وبكونه حيزاً ثابتاً مستقراً، دعت الحاجة إلى ضرورة إيجاد نظام خاص يقوم بإعلام الغير بالمالكين الحقيقيين للعقار والتصرفات الواقعة عليه لذلك اجتهد الفقه والتشريع لإيجاد آليات مناسبة لحماية الملكية العقارية وضمان استقرار المعاملات العقارية.

فظهر نظامان للشهر العقاري نظام تبنته فرنسا ومعظم الدول اللاتينية هو النظام الشخصي، الذي يعتمد على أسماء الأشخاص في الإعلان عن التصرفات العقارية، ونظام ظهر في استراليا، عرف بنظام الشهر العيني الذي تقوم عملية الشهر فيه طبقاً لموقع العقار ومساحته وترقيمه، كان نتيجة لفشل نظام الشهر الشخصي في تحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية، إذ تبقى الحقوق العينية مهددة بالزوال وعرضة للتغيير.

أما في الجزائر فتبنى الاستعمار الفرنسي سياسة عقارية، تهدف بالأساس إلى فرنسة الأراضي الجزائرية وذلك بسن مجموعة من القوانين التي تسهل عملية تملك أراضي

## مقدمة

الجزائريين وطبق المستعمر نظام الشهر الشخصي الذي كانت فرنسا معتمده، أما بعد الاستقلال في ظل الوضع العقاري الذي خلفه الاستعمار الفرنسي واصلت الجزائر العمل بالقوانين الفرنسية، إلا ما كان مخالفا للسيادة الوطنية بما في ذلك القوانين المتعلقة بالشهر العقاري وبذلك تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني وسن على العديد من القواعد التي تحكم وتنظم وتحمي الملكية العقارية.

فأصدر المشرع الجزائري مجموعة من التشريعات، تهدف لتأسيس نظام شهر عقاري يقوم بالرقابة على العقارات، حيث أول تشريع يفرض إخضاع التصرفات الواقعة على العقارات لعملية الشهر هو الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/29 المتضمن القانون المدني وذلك من خلال المادة 793 نصت على أنه كل المعاملات العقارية لا تنفذ بين الأطراف غلا من تاريخ شهرها بمصالح الشهر العقاري<sup>1</sup>، ثم صدر الأمر رقم 74/75، المؤرخة في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وهو أول قانون للشهر العقاري في الجزائر<sup>2</sup>، ثم تلاه المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام<sup>3</sup>، ثم المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري<sup>4</sup>.

ومع مجيء الأمر 74/75 تم تأسيس هيئة إدارية تسمى بالمحافظة العقارية وتابعة للمديرية العامة لأموال الوطنية تحت رئاسة وزير المالية مهمتها حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر ويقوم المحافظ العقاري بتسييرها يمسك السجل العقاري ويقوم

<sup>1</sup>أنظر المادة 793 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني، المؤرخ في 1975/09/29، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 78، المؤرخة في 1975/09/30، المعدل والمتمم.

<sup>2</sup>الأمر رقم 74/75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 1975/11/12، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 92، المؤرخ في 1975/11/18.

<sup>3</sup>المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 30، المؤرخة في 1976/04/13، المعدل والمتمم.

<sup>4</sup>المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 30، المؤرخة في 1976/04/13، المعدل والمتمم.

## مقدمة

بإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري ونظرا على أنها وظيفة حساسة أوجب المشرع توافر شروط وإجراءات لتولي المنصب لأنه قد يرتكب أخطاء أو يتخذ قرارات خاطئة فتقوم مسؤوليته القانونية.

حيث أن هذا البحث له أهمية بالغة من خلال دور المحافظ وصلاحياته بما أنه يعتبر رابطة بين المحافظ العقارية والافراد والهيئات المحلية الأخرى.

ونهدف من دراستنا إلى توضيح الإطار القانوني للمحافظ العقاري وتطرق إلى الجانب التشريعي الذي ينظم هذا المنصب إضافة إلى صلاحياته وتوضيح أنواع المسؤولية المترتبة عليه.

إن اختيار هذا الموضوع كان لأسباب موضوعية وذاتية، فالأسباب الذاتية لارتباط موضوع المحافظ العقاري بتخصصنا القانوني وتدعيم الجانب المعرفي فيما يخص تسيير المحافظة العقارية من قبل المحافظ العقاري إضافة إلى ندرة الدراسات المتعلقة بالموضوع. والموضوعية يتمثل في نقص المعلومات لدى الأفراد وطلاب القانون خاصة حول هذا المنصب رغم مكانته وأهميته إلا أنه يبقى غامض للبعض. وبذلك نطرح الإشكالية:

إلى أي مدى نجح التشريع في إبراز الإطار القانوني لمنصب المحافظ العقاري، وتحديد مسؤوليته، وبيان الآثار القانونية المترتبة على ممارسته لمهامه؟ وتتفرع عن هذه الإشكالية الأساسية مجموعة من التساؤلات وهي:

من هو المحافظ العقاري؟

فيما تتمثل مهام وسلطات المحافظ العقاري؟

ماهي مسؤولية المحافظ العقاري وكيف تقوم؟

ماهي الآثار المترتبة عن قيام مسؤوليته؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية تم اعتماد المنهج الوصفي والتحليلي لبيان المقصود من منصب المحافظ العقاري وتحديد مهامه وسلطاته ومسؤولياته.

## مقدمة

---

وفيما يخص الدراسات سابقة اعتمدنا مؤلف الأستاذ بريك الطاهر ومع ذلك فإنها شبه منعدمة.

فواجهنا بعض الصعوبات فيما يخص الدراسات التي تكون ملمة بمنصب المحافظ العقاري والخاصة بالشهر العقاري.

ولتعمق والتفصيل قسمنا الموضوع إلى فصلين الفصل الأول تطرقنا فيه إلى الإطار المفاهيمي لمنصب المحافظ العقاري وقسمناه إلى مبحثين حيث المبحث الأول يتضمن مفهوم منصب المحافظ العقاري والمبحث الثاني مهام وسلطات المحافظ العقاري أما الفصل الثاني فتطرقنا إلى المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري ففي المبحث الأول نتعرف على المسؤولية المدنية والجزائية للمحافظ العقاري ثم في المبحث الثاني المسؤولية الإدارية والتأديبية للمحافظ العقاري.

**الفصل الأول**  
**الإطار المفاهيمي لمنصب**  
**المحافظ العقاري**

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لمنصب المحافظ العقاري

إن فحص النصوص القانونية الواردة في الامر 74/75، والمرسوم التنفيذي 63/76 يظهر أن نظام الشهر العقاري الذي تبناه المشرع يقوم على أساس إداري، لأن عملية تأسيس السجل العقاري ومسكه خوله المشرع الجزائري إلى موظف عمومي يسمى المحافظ العقاري<sup>1</sup>.

واختار المشرع إطلاق تسمية المحافظ العقاري للشخص المكلف بتسيير مصالح الشهر العقاري فرغم سيره لنهج المشرع الفرنسي الذي يعين موظف عمومي في هذا المنصب إلا أنه خالفه في التسمية فالمشرع الفرنسي يطلق عليه اسم محافظ الرهون أما المشرع الجزائري فقد خالفه، كذلك العديد من الدول العربية التي تقوم بتسميته بأمين الرهون أو أمين مكتب الشهر العقاري أو أمين السجل العقاري<sup>2</sup>.

فقد أوكل المشرع له مهمة تسيير المحافظة العقارية ونظرا لخصوصية هذا المنصب خصه المشرع بجملة من الشروط من خلال المرسوم التنفيذي 116/92<sup>3</sup>، المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

سنحاول في هذا الفصل أن نعالج الإطار المفاهيمي لمنصب المحافظ العقاري من خلال مبحثين في البحث الأول مفهوم منصب المحافظ العقاري وفي المبحث الثاني مهام المحافظ العقاري.

<sup>1</sup>مجيد خلفوني، "نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري"، الطبعة الأولى، الديوان الوطني لأشغال التربوية، الجزائر، ط2003، ص 55.

<sup>2</sup>طلحة محمد غليس، "المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري"، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه الطور الثالث، تخصص مؤسسات دستورية وإدارية، كلية الحقوق والعلوم سياسية بسكرة، 2020/2019 ص 18.

<sup>3</sup>المرسوم التنفيذي 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط تعيين فيها وتصنيفها، الجريدة الرسمية العدد 21 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 433/97 الجريدة الرسمية العدد 77.

### المبحث الأول: مفهوم منصب المحافظ العقاري

طبقا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91—65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري فإن المحافظة العقاري التي هي مؤسسة ذات طابع إداري التابعة لمديرية الحفظ العقاري للولاية و التي بدورها تعمل تحت وصاية المديرية العامة لأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية<sup>1</sup>، يقوم بتسييرها مجموعة من الموظفين لكل منصبه و رتبته الإدارية تحت رقابة المحافظ العقاري الذي له أهمية بالغة لدى أغلب التشريعات في العالم وهو سلطة تسهر على تطبيق القانون العقاري و تعمل تحت حماية و ضمان حق الملكية الذي يضمنه الدستور للمواطن<sup>2</sup>، لذا وجب التطرق إلى تعريف منصب المحافظ العقاري في الجزائر من خلال تعريفه و تحديد شروط تعيينه.

### المطلب الأول: تعريف المحافظ العقاري وشروط تعيينه

من خلال المواد 10—11 و 20 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري يتضح أن منصب المحافظ العقاري هو منصب إداري لأن المحافظ العقاري موظف عمومي يقوم بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة إدارية، و يتولى تأسيس السجل العقاري و، مسكه و الملاحظ أن تشريعات العالم اختلفت في كيفية تنظيم عملية الاشهار العقاري، فنجد أن معظم الدول التي تعمل بنظام الشهر العيني أخضعت عملية تأسيس السجل العقاري و مسكه إلى أحد القضاة، أما المشرع

<sup>1</sup> خالد رمول، "المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع: العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2000/1999 ص 62.

<sup>2</sup> ربحاني يسمينه، "دور المحافظ في تحقيق الملكية العقارية، مجلة دراسات قانونية وسياسية"، العدد 02، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، 2017، ص 224.

الجزائري فقد هذا حذو نظيره الفرنسي، الذي يعتمد على النظام الإداري في الشهر العقاري<sup>1</sup>.

لهذا سوف نتطرق إلى تعريف المحافظ العقاري، للتعرف أكثر على منصبه وشروط تعيينه.

### الفرع الأول: تعريف المحافظ العقاري

يعرف المحافظ العقاري على أنه 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 محور الأساسي في نظام الشهر العقاري ويلعب دوراً مهماً في تفعيل استقرار الملكية العقارية والحفاظ على حقوق الأشخاص.

وتعد وظيفة المحافظ العقاري من الوظائف العليا في سلم الوظيف العمومي ونظراً لدوره الحساس والدقيق فقد وضع المشرع شروطاً قانونية لا بد من توافرها، إذ اشترط أن يكون مفتشاً رئيسياً أو متصرفاً إدارياً ومثبتاً في هذا المنصب وله اقدمية 5 سنوات من العمل في مصالح الحفظ العقاري وأملاك الدولة<sup>2</sup>.

إضافة إلى ذلك نجد أن المشرع الجزائري لم يتغاضى عن هذه الوظيفة وقد عرفها في نص المادة 04 من الأمر 03-06 المتضمن القانون الأساسي العام للتوظيف العمومي<sup>3</sup>، واعتبره على أنه موظف تابع لنظام التوظيف العمومي.

<sup>1</sup> بريك الطاهر، "المركز القانوني للمحافظ العقاري-دراسة وصفية تحليلية"، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 15.

<sup>2</sup> حشود نسيم، "دعوى مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية (مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية)، العدد 03، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، 2017، ص 15.

<sup>3</sup> أنظر المادة 04 من الأمر 03/06 المؤرخ في 15/07/2006، المتضمن القانون الأساسي العام للتوظيف العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 46 المؤرخة في 16/07/2006.

إن المحافظ العقاري في الجزائر يتابع دراسته بالمعهد الوطني للمالية، يعين في منصبه بموجب قرار تعيين من قبل وزير المالية ويعين على مستوى الولاية بموجب مرسوم، وقبل بدئه في القيام بمهامه يجب أن يؤدي اليمين القانونية بالمجلس القضائي الكائن بدائرة اختصاصه المحافظة العقارية من أجل القيام بالمهام المكلف بها على أكمل وجه وإخلاص<sup>1</sup>. وبذلك فإن وظيفة المحافظ العقاري هي من الوظائف الحساسة لذلك قام المشرع الجزائري بإدراج شروط يجب على طالب التوظيف أن تتوافر فيه ونوضحها كالآتي:

#### الفرع الثاني: تعيين المحافظ العقاري وإنهاء مهامه

حرص المشرع دائما على ترسيخ مبدأ المساواة في مختلف المجالات، بما في ذلك الالتحاق بالوظائف العمومية ويتم ذلك وفق شروط من بينها، مسابقة على أساس الاختبار، المسابقة على أساس الشهادات بالنسبة لبعض أسلاك الموظفين، الفحص المهني، التوظيف المباشر من بين المترشحين الذين تابعوا تكويننا متخصصا منصوص عليه في القوانين الأساسية لدى مؤسسات التكوين المؤهلة<sup>2</sup>.

#### أولا: تعيين المحافظ العقاري:

بحكم أن المحافظ العقاري موظف عمومي لا بد من توافر شروط عامة منصوص عليها بالقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية المعدل والمتمم وشروط خاصة منصوص عليها بالمرسوم التنفيذي 116/92<sup>3</sup>.

#### (1) الشروط العامة لتولي منصب المحافظ العقاري:

<sup>1</sup> مجيد خلفوني، "العقار في القانون الجزائري"، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 125.  
<sup>2</sup> كمال بلارو، "المسؤولية الجزائرية للمحافظ العقاري في نطاق الدفاتر العقارية"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 32، العدد 02، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منثوري قسنطينة، 01، 2021 ص 335 و 336.  
<sup>3</sup> بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 18.

نص المشرع على مجموعة من الشروط يجب أن تتوافر بأي شخص في الوظيف العمومي، وهذه الشروط تكون في المحافظ العقاري هذا ما نصت عليه المادة 75 من الأمر 03/06<sup>1</sup> وتتمثل في:

- أن يكون جزائري الجنسية: إن أغلبية الدول تحصر وظائفها العامة على مواطنيها فقط، وذلك حرصا على أمنها وسلامتها والاحتفاظ بالمناصب على أفراد المجتمع، ونلاحظ أن المشرع كذلك أخذ بهذا المبدأ فنص على أنه كل من يتقدم لإحدى الوظائف العمومية أن يكون متمتعا بالجنسية الجزائرية<sup>2</sup>.

- أن يتمتع بالحقوق المدنية والسياسية وحسن السيرة والخلق: بما أن الوظيفة العامة خدمة عامة، فيجب أن يتولاها أشخاص يتمتعوا بالحقوق وأن لا يكونوا قد حرموا منها بسبب خيانتهم أو عدم ولائهم للوطن<sup>3</sup>، إذ يشترط في المتقدم لشغل الوظائف العامة أن يكون حسن السيرة، وأن لا يكون قد حكم عليه في جناية أو جريمة مخلة بالشرف و الأمانة، و يرجع السبب الأساسي لوضع هذا الشرط أن تصرفات الشخص و أخلاقه لها علاقة بطبيعة عمله، لاسيما اذا كان التعيين يتم بالمناصب و الوظائف العليا للدولة و التي تتطلب من شاغلها الاحترام و حسن السمعة، و هذا ما يتطلب توافره بالمحافظ العقاري، لأن وظيفته تعتبر وظيفة عليا<sup>4</sup>.

- أن يكون في وضعية قانونية اتجاه الخدمة الوطنية: تعتبر مسألة توضيح وضعية اتجاه الخدمة الوطنية مهمة بالنسبة لإدارة وللمترشح للوظيفة لذا يجب على طالب التوظيف أن يرفق بملف التوظيف بطاقة الإعفاء من الخدمة الوطنية لتوضيح وضعيته إزاء الخدمة

<sup>1</sup>أنظر المادة 75 الأمر رقم 03/06، مصدر سابق.

<sup>2</sup>محمد يوسف المعداوي، "دراسة في الوظيفة العامة في النظم المقارنة والتشريع الجزائري ديوان المطبوعات الجامعية"، الجزائر، سنة 1984، ص 50 و 51.

<sup>3</sup>محمد يوسف المعداوي، نفس المرجع، ص 54.

<sup>4</sup>خالد رامول، المرجع السابق، ص 90.

الوطنية وليس شهادة الإعفاء المؤقتة لأنه عمليا لا يتم الاعتراف بها وإلا يرفض الملف لذا يجب أن يكون الشخص الذي يرغب في تولي المنصب متمتعا بهذا الشرط.

- توافر شروط السن والقدرة البدنية والذهنية وكذا المؤهلات المطلوبة للالتحاق بالوظيفة المراد الالتحاق بها: إن السن شرط وجوبي فلا يمكن لأي شخص أن يعين في وظيفة عمومية إذ لم يستوفي فيه شرط السن اللازم للممارسة الوظيفية<sup>1</sup>، والملاحظ أن المشرع الجزائري حدد السن الأدنى للالتحاق بوظيفة عمومية بثمان عشر 18 سنة كاملة<sup>2</sup>.

إضافة لذلك، وبما أن واجبات الوظيفة تتطلب مستوى من الصحة، فلا بد من ثبوت اللياقة الصحية للمترشح، ويتم تقديم شهادة طبية تثبت بأن المعني غير مصاب بأي علة تنافي ممارسة مهامه، أو إجراء فحص طبي من قبل الإدارة. كذلك لا بد من إثبات المستوى التأهيلي للالتحاق بالوظيفة، ويكون ذلك عن طريق تقديم ملف يشمل كل الوثائق المطلوبة، وإرفاقه بنسخة طبق الأصل من مؤهلاته وشهاداته العلمية<sup>3</sup>.

## 2) الشروط الخاصة لتولي منصب المحافظ العقاري:

إضافة للشروط العامة التي تم النص عليها في الأمر 03/06 فإن المشرع نص كذلك على شروط خاصة في المرسوم التنفيذي رقم 116/92 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وتتمثل في<sup>4</sup>:

- أن يكون المترشح من بين المفتشين الرئيسيين أو المتصرفين الإداريين المرسمين، الذين مارسوا خدمة في الإدارة لمدة خمس سنوات على الأقل

<sup>1</sup> بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 20.

<sup>2</sup> أنظر المادة 78 الامر رقم 03/06، السابق الذكر.

<sup>3</sup> بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 20 و 21.

<sup>4</sup> شرف الدين دبابي، "المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق وعلوم سياسية، جامعة بسكرة، 2014/2015، ص 90.

- أن يكون المترشح من بين المفتشين المرسمين، الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل
- يجب على المحافظين العقاريين قبل مباشرة الوظائف المسندة لهم أن يؤدوا اليمين بالمجلس القضائي الكائن بدائرة اختصاصه<sup>1</sup>.

### ثانياً: إنهاء مهام المحافظ العقاري

إنهاء العلاقة الوظيفية للمحافظ العقاري يؤدي إلى فقدان صفة الموظف ووفقاً للحالات التالية:

#### (1) فقدان الجنسية الجزائرية أو التجريد منها:

هي شرط أساسي فعند فقدانها يترتب عنها إنهاء مهام المحافظ العقاري لأنه موظف عمومي يقوم بتسيير المحافظة العقارية كمرفق عام وفقدانها أو التجريد منها يؤدي إلى فقدان صفة الموظف<sup>2</sup>.

#### (2) فقدان الحقوق المدنية:

من بين الشروط التي اشترطها المشرع في المحافظ العقاري هي التمتع بالحقوق المدنية وبذلك فإن فقدانها يؤدي إلى فقدان صفة الموظف، ويكون فقدان هذه الحقوق نتيجة ارتكاب جرائم فهذا الحرمان يعتبر من العقوبات التكميلية لأن العقوبة في الأصل تصنف إلى عقوبات أصلية وتبعية وتكميلية حسب نوع وطبيعة الجرائم المرتكبة ويؤدي هذا الحرمان من الحقوق إلى العزل أو الإقصاء من جميع الوظائف والمناصب العمومية وبما أن المحافظ العقاري موظف عمومي ففقدان هذه الحقوق المدنية يؤدي إلى إنهاء مهامه<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>أنظر المادة 5، المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 13 أبريل 1976، المعدل والمتمم.

<sup>2</sup>شرف الدين دبابي، المرجع السابق ص 10.

<sup>3</sup>بريك الطاهر، المرجع السابق، 23.

(3) الاستقالة:

إن الاستقالة القانونية للمحافظ وقبولها بصفة قانونية تعد حالة من حالات إنهاء مهامه فالمشرع منح للموظف العمومي الحق في قطع العلاقة التي تربطه بالإدارة بإرادته المنفردة بواسطة الاستقالة<sup>1</sup>.

إلا أنه على الموظف الالتزام بواجباته حتى تبدي الإدارة قبولها لطلب الاستقالة لأن هذه الأخيرة لا تولد أثر بمجرد تقديمها فالقبول هنا أو انقضاء المدة المحددة يعتبران شرط، ويتم اتخاذ قرار بشأن الاستقالة في أجل أقصاه شهرين ابتداء من تاريخ إيداع الطلب من قبل السلطة المخولة ولها الحق في تمديد المدة مرة واحدة وبذلك عليه أن يلتزم الموظف بمهامه لمدة شهرين من تاريخ إيداع الاستقالة بعدها يعد مستقila بحكم القانون ذلك حماية للموظف من تعسف الإدارة<sup>2</sup>.

(4) العزل أو التسريح:

في حالة ما ارتكب المحافظ العقاري خطأ أو أخل بالواجبات المهنة أو المساس بالانضباط أو قام بمخالفة أثناء أو بمناسبة تأدية مهامه يعرض هذا إلى عقوبة تأديبية وعند الاقتضاء عقوبات جزائية، وكان الجزاء هو عقوبة التسريح ويتم فقدان صفة الموظف وهذا ينتج عنه إنهاء مهام المحافظ العقاري<sup>3</sup>.

ويتم عزل في حالة إهمال المحافظ لمنصبه وذلك بغيابه لمدة 15 سنة متتالية على الأقل، ويشترط أن يتم إعدار المحافظ من طرف السلطة التي لها صلاحية التعيين، والعزل لا يؤدي إلى فقدان المحافظ العقاري لمنصبه فقط بل يؤدي إلى إنهاء العلاقة

<sup>1</sup>أنظر المادة 712 من الأمر 03/06، السابق الذكر.

<sup>2</sup>بريك الطاهر، المرجع السابق، ص23،24.

<sup>3</sup>بريك الطاهر، نفس المرجع، ص24.

الوظيفية بشكل كامل، إذ أنه إذا تما عزله لا يمكنه أن يتوظف في الوظيفة العمومي نهائياً<sup>1</sup>

(5) الإحالة على التقاعد أو الوفاة:

من بين الحقوق الأساسية للموظف العمومي هو التقاعد يقصد به قطع علاقة العمل القائمة بين الموظف والإدارة<sup>2</sup>، حيث عين القانون الأساسي للوظيف العامة أنه يكون عند بلوغ سن الستون (60) سنة على الأقل عند الرجل، بالنسبة للمرأة يمكن أن تتقاعد عند بلوغها خمس وخمسون (55) سنة كاملة<sup>3</sup>.

وبالنسبة إلى الوفاة فهو حالة طبيعية حتمية بحدوثها فهي تنهي مهام المحافظ العقاري، فالوفاة والتقاعد تعتبران حالتان تنهيان مهام المحافظ العقاري بصفته موظف عمومي.

<sup>1</sup>المواد 184 و185 من الأمر رقم 03/06، السابق الذكر.

<sup>2</sup>كمال رحماوي، تأديب الموظف العام في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، الجزائر، ط2004، ص45.

<sup>3</sup>المادة 02 من القانون رقم 05/16 المؤرخ في 2016/12/31، المتعلق بالتقاعد، الجريدة الرسمية، العدد 78، المعدل والمتمم لقانون رقم 12/83، المؤرخ في 1983/07/02، الجريدة الرسمية، العدد 28، المؤرخ في 1983/07/03.

### المبحث الثاني: مهام وسلطات المحافظ العقاري

يعتبر المحافظ العقاري أهم عنصر لإنجاح نظام الشهر العيني فهو مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية، حيث أن معظم الدول التي تسند مهمة الإدارة والشهر العقاري إلى قاض من الجهات القضائية يسمى بقاض السجل العقاري<sup>1</sup>. أما المشرع الجزائري ومن أجل ضمان تحقيق نظام الشهر العقاري لأهدافه لحماية الملكية العقاري، فقد أسند مهمة تسيير المحافظة العقارية للمحافظ العقاري ومنحه مجموعة من الصلاحيات نص عليها في الأمر رقم 74/75 والمرسوم رقم 63/76 من مراقبة وفحص الوثائق المودعة وله صلاحيات واسعة في تنفيذ إجراء الشهر العقاري أو رفضه بقرار رفض الإيداع أو قرار رفض الإجراء، وبالرغم من أنه يعد موظفا عموميا إلا أنه من طبيعة خاصة ذلك يعود إلى المهام الموكلة إليه وسلطات التي منحها له المشرع<sup>2</sup>.

#### المطلب الأول: مهام المحافظ العقاري

لحماية الملكية العقارية والمحافظة العقارية، وحسن تسييرها أوكل المشرع الجزائري للمحافظ العقاري مجموعة من المهام نصت عليها المادة 3 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري ومهام أخرى منها ترقيم العقارات المسوَّحة وتسيير المحافظة العقارية من خلال شهر التصرفات العقارية<sup>3</sup>.

وبذلك فإن للمحافظ العقاري مهام عديدة مختلفة، باعتباره أهم عضو في عملية المسح. سنقوم بدراسة مهام المحافظ العقاري عملية المسح العم للأراضي ومسك السجل العقاري.

<sup>1</sup> مجيد حلفوني، المرجع السابق، ص 56، 58.

<sup>2</sup> بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 52.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص 125.

الفرع الأول: مهام المحافظ العقاري في عملية المسح العام للأراضي

تبدأ مهام المحافظ العقاري من تاريخ افتتاح عملية المسح بصدور قرار من الوالي، التي تكون بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار، حيث يتم مباشرة إنشاء لجنة مسح الأراضي والتحديد في كل بلدية عند بدأ عمليات المسح في تلك البلدية. تتكون من أعضاء يترأسهم قاض يعينه رئيس المجلس القضائي من بين الأعضاء محافظ عقاري<sup>1</sup>، يعمل على تأسيس السجل العقاري الذي لا يمكن أن يكون دون القيام بمسح عام للأراضي، بعد الانتهاء من عملية المسح مباشرة يتم إيداع وثائق المسح ليباشر المحافظ مهامه<sup>2</sup>.

هنا تتضح مهمة المحافظ العقاري من خلال تسليم وثائق المسح من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وترقيم العقارات الممسوحة، كذلك مسك السجل العقاري. أولاً: استلام وثائق المسح:

لابد أن يتم تسليم جميع الوثائق التي تحتوي على البيانات و المخططات التي تم إنجازها أثناء عملية المسح من طرف المصلحة المكلفة بعملية المسح للمحافظ العقاري يقوم مدير مسح الأراضي بتسليم الوثائق المسحية و قبل أن يحرر المحافظ العقاري محضر تسليم وثائق المسح يقوم بفحص الوثائق، و يمكنه رفض استلامه إذا رأى أي نقص في الناحية الكمية و النوعية<sup>3</sup>، ليقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر تسليم يتم اشهاره في أجل أقصاه 8 أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي و المحددة لمدة أربعة أشهر ، يتم نشر

<sup>1</sup> بسكري أنيسة، "تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العوم القانونية فرع عقاري زراعي، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب، البلدة 2001/2000، ص 15.

<sup>2</sup> بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 56.

<sup>3</sup> نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009، ص 93.

المحضر عن طريق الإعلان بالجرائد اليومية، الهدف من ذلك تمكين المالكين من تقديم أدلة ثبوتية على العقارات على العقارات المسوحة<sup>1</sup>.

### ثانياً: ترقيم العقارات المسوحة

بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظ العقاري وقبولها يتم إثبات استلام الوثائق عن طريق المحضر تسلم أربعة نسخة متطابقة له وترسل ثلاثة منها إلى:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بالمسح يتم نشره وإعلانه للمواطنين.
- مدير الفرع المحلي لمسح الأراضي.
- مدير أملاك الدولة.

ويحتفظ المحافظ العقاري بنسخة بعد التأشير عليها من قبل مديرية الحفظ العقاري<sup>2</sup>.  
بعده تأتي عملية ترقيم العقارات المسوحة ذلك ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم 63/76 على أنه بمجرد استلام المحافظ العقاري ووثائق المسح يشرع في ترقيم العقارات بناءً على وثائق المسح بالأخص المعلومات الموجودة في البطاقات العقارية نموذج T10 لأنها تحتوي على كل المعلومات المهمة التي تحدد طبيعة حدود ومساحة العقارات<sup>3</sup>.

من بين المعلومات أن يكون أصحابها يملكون سندات أو بدون لكن يمارسون عليها الحيازة وكذا العقارات المجهولة التي ليس لديها ملاك.

مع اختلاف وسائل إثبات العقارات وطبيعتها كذلك يختلف الترقيم إما ترقيم مؤقت إذا كانت العقارات بدون سندات إثبات أو غير كافية وإما ترقيم نهائي ويكون في حالة وجود سندات ملكية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 62.

<sup>2</sup> أنظر المادة 12 من المرسوم 63/76، السابق الذكر.

<sup>3</sup> بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 64

<sup>4</sup> تعليمية رقم 16، المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، ص 30.

1- الترقيم المؤقت:

نكون أمام الترقيم المؤقت إذا لم يكن للمالك الظاهر سند صحيح قد تم شهره مسبقاً أو يستند في ملكيته للعقار على وقائع مادية تسمح باكتساب الملكية عن طريق التقادم مثل الحيازة أو عدم وجود سند، ولا يمكن إثبات الحيازة لمدة التقادم المكسب للمحافظ العقاري<sup>1</sup>.  
أ — لترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر:

يقوم المحافظ العقاري عند تسلمه للوثائق المسحية وبعد فحصها بترقيم العقار محل المسح بالترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر في حالة عدم وجود للمالكين ظاهرين سند ملكية ونصت المادة 11 من الأمر 74/75 على أنه السندات القانونية هي التي تكون محل شهر لدى المحافظة العقارية<sup>2</sup>.

من بين الوثائق التي يستعين بها المحافظ العقاري في الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر نجد الأحكام القضائية غير الدقيقة في إثبات الحقوق المكرسة، شهادات الحيازة التي يقوم بتسليمها رؤساء البلديات وذلك طبقاً لقانون التوجيه العقاري<sup>3</sup>.

نصت المادة 13 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>4</sup>، بأنه " يعتبر ترقيماً مؤقتاً لمدة أربعة أشهر يجري سريانها ابتداءً من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية حسب المعلومات المثار إليها في وثائق مسح

<sup>1</sup> باخويا دريس، حجية الدفتر العقاري في المنازعات المترتبة عن الترقيم العقاري النهائي، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليلة<sup>2</sup>، الجزائر، ص156.

<sup>2</sup> جمال روشو وسفيان بوط، صلاحيات المحافظ العقاري في تجسيد الترقيم العقاري وفقاً للتشريع الجزائري، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 01، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي مرسلبي عبد الله، تيبازة، 2023، ص214.

<sup>3</sup> زروقي ليلي وحمدى باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الجديدة 2020/2019، دار هومة، الجزائر، 2020، ص50.

<sup>4</sup> المرسوم 63/76، المصدر السابق.

الأراضي وعلى الأشخاص المتحصلين على شهادة الحيازة التي تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب".

كما يصبح هذا الترقيم نهائياً عند اقتضاء هذه المدة أي أربعة أشهر مالم يحصل أي اعتراض أو أن هذه الاعتراضات لم تقبل أو سحبت<sup>1</sup>.

أي المحافظ العقاري لا يمنح هذا النوع من الترقيم إلا إذا توفر شرطين:

— لا تقل مدة حيازة عن 15 سنة بين تاريخ بداية الحيازة التي تكون مدونة في البطاقة العقاري T10 وبين تاريخ محضر استلام وثائق المسح.

— ألا يكون لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية<sup>2</sup>.

ب — الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

يخص هذا الترقيم العقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا يتمكن المحافظ من تحديد طبيعة العقار حينما يقوم بترقيم مؤقت لمدة سنتين ويسري من تاريخ إمضاء محضر التسليم وبعد انقضائها يصبح ترقيم نهائي.

وبذلك فإن الترقيم المؤقت الهدف منه تصفية حقوق الملكية العقارية حتى يمكن القيام

بترقيم نهائي غير قابل للطعن الإداري<sup>3</sup>.

2 — الترقيم النهائي:

نصت المادة 12 من المرسوم 63/76 على أنه "يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية وعليه فإن الترقيم النهائي يكون في العقارات التي يملك أصحابها سندات

<sup>1</sup> مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 114.

<sup>2</sup> ريم مراحي، "دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع، ديوان المطبوعات الجامعية، بدون طبعة، ص 107.

<sup>3</sup> باخويا دريس، المرجع السابق، 157.

كالأحكام القضائية المثبتة لحقوق الملكية العقارية، أو عقود الغير متنازع فيها والتي تبين بيانات العقارية<sup>1</sup>.

ويعتبر الترقيم نهائياً في حالة ما نتج عن الترقيم المؤقت، في حالة ما انتهت المدة التي حددها القانون عند عم تقديم أي اعتراضات، أو في حالة ظهور دلائل جديدة تثبت استحقاق الشخص بالملكية، أو في حالة ما إذا كان الترقيم النهائي قديماً<sup>2</sup>

ويمكن القول أن كل الملفات التي لا تتوفر على معلومات ومعطيات الترقيم النهائي والترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر تخضع مباشرة للترقيم المؤقت لمدة سنتين<sup>3</sup>.

الفرع الثاني: مهام المحافظ العقاري في مسك السجل العقاري

السجل العقاري عبارة عن مجموعة من الوثائق التي تصف كل عقار، وتوضح حالته المادية والقانونية، فهو خلاف ما يوحي إليه في اسمه أي أنه ليس مجرد سجل واحد بل هو مجموعة من الوثائق التي تبين الحالة الحقيقية للعقار<sup>4</sup>.

فالمشرع الجزائري لم ينص على تعريف معين للسجل العقاري بل اكتفى بذكر الغرض من إنشائه وكيفية مسكه من خلال المادتين 3 و12 من الامر 74/75<sup>5</sup>.

يمكن القول أن السجل العقاري في القانون الجزائري هو عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية التي يتم مسكها على مستوى المحافظة العقارية<sup>6</sup>، من قبل المحافظ العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي ويقوم بفحص تلك الوثائق من أجل اشهارها ذلك ما نصت

<sup>1</sup>مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 113.

<sup>2</sup>باخويا دريس، المرجع السابق، ص158.

<sup>3</sup>بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 66.

<sup>4</sup>حسين عبد اللطيف حمدان، احكام الشهر العقاري، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 2003، ص187.

<sup>5</sup>انظر المادة 3 و12 من الامر 74/75، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 1975/11/12، جريدة الرسمية، العدد92.

<sup>6</sup>صداقي عمر، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الجزائر، 1986، ص 78.

عليه المادة 22 من الأمر 74/75 "يحقق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الأشهر<sup>1</sup>.

أولاً: إعداد مجموعة البطاقات العقارية:

نصت المادة 13 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أنه: " يجب على المعنيين من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية أن يودعوا لدى المحافظ العقارية جدولاً محرراً من نسختين حسب الحالة من قبل موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط ويرفق هذا الجدول بجميع السندات والعقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للإشهار ولا بد أن يتضمن هذا الجدول وصف العقارات المعنية بالاستناد إلى مخطط مسح الأراضي، هوية وأهلية أصحاب الحقوق، الأعباء المثقلة بها العقارات"<sup>2</sup>

وهذه البطاقات ليست على نوع واحد تختلف عن بعضها نجد بطاقات عقارية شخصية، بطاقات عقارية لقطع الأراضي وبطاقات عقارية حضرية.

1) البطاقات العقارية الشخصية:

هي بطاقات يتم فيها شهر التصرفات بالاعتماد على أسماء الأشخاص وليس العقار وتستعمل هذه البطاقات في نظام الشهر الشخصي تتضمن بيانات صاحب الحق والتصرف والعقار محل التصرف وغيرها من البيانات<sup>3</sup>.

وفق لنص المادة 27 من الأمر 74/75 تمسك هذه البطاقات من قبل المحافظ العقاري وتكون في الأراضي الغير ممسوحة وحسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم

<sup>1</sup>شرف دين دبابي، المرجع السابق، ص 20.

<sup>2</sup>المادة 13 من الأمر 74/75، السابق الذكر.

<sup>3</sup>حشود نسيمية، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراءات الشهر ومدى مسؤوليته وفقاً للتشريع الجزائري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2018، ص 156.

نشرها وطبقا لنموذج خاص يحدد بقرار من وزير المالية<sup>1</sup>، وترتب بشكل منظم، البطاقات الخاصة بالأشخاص الطبيعية تكون حسب الترتيب الأبجدي لألقاب أصحاب الحقوق وتواريخ الشهر أما البطاقات الخاصة بالأشخاص الاعتبارية فترتب في مجموعة خاصة حسب الترتيب العددي وينتج في ترتيبها بهذا الشكل ما يسمى بالفهرس الأبجدي<sup>2</sup>.

(2) بطاقات عقارية لقطع الأراضي:

نصت عليها المادة 23 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم المتضمن تأسيس السجل العقاري "تحدث بطاقة قطع الأراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم اعداده، والوحدة العقاري هي مجموعة القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع والمتقلة بنفس الحقوق والأعباء". هذا النوع من البطاقات تكون في العقارات الريفية أو الحضرية وتتضمن بيانات حول وصف القطعة الأرضية ورقمها وقائمة التصرفات التي كانت محلها بالرجوع إلى الوثائق المشهرة<sup>3</sup>.

(3) بطاقات قطع الأراضي الحضرية:

وفقا لنص المادة 21 من المرسوم 63/76 العقارات الحضرية هي العقارات المبنية أو الغير المبنية الموجودة على الطرقات الرقمية بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة<sup>4</sup>، وهي أنواع:

أ. البطاقة العامة للعقار: تنشأ هذه البطاقات عندما يكون عقار مبني يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة ومخصصة لاستعمال الجماعي أو الفردي، تنشأ لها بطاقة عقارية عامة

<sup>1</sup> مسلمي عبد الرحيم وبراسي محمد، آلية الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية على ضوء التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، المجلد 04، العدد 02، 2019، ص 214.

<sup>2</sup> عقبة الوافي، البطاقات العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العربي تبسي، تبسة، الجزائر، ص 30.

<sup>3</sup> نفس المرجع، ص 22.

<sup>4</sup> مسلمي عبد الرحيم وبراسي محمد، المرجع السابق، ص 215.

تعرف بها<sup>1</sup>، تعرف كذلك بالبطاقة الحمراء وترتب حسب المادة 32 من المرسوم 63/76 في كل محافظة عقارية في كل بلدية وبالنسبة لكل بلدية حسب الشوارع والأرقام<sup>2</sup>.  
ب. بطاقة عقارية خاصة بالملكية المشتركة: يقوم المحافظ العقاري بمسك بطاقة خاصة بالملكية المشتركة لكل قطعة أو جزء بحيث تكون هذه الأجزاء مفرزة خاصة بكل مالك أو أخرى مشتركة بين جميع الملاك كحالة العمارات ويكتب في هذه البطاقة جميع التأشيريات التي تهم المعني الذي تم تقسيمه وتجزئته من العقار الكلي على غرار البطاقة العامة<sup>3</sup>.

ج. البطاقة الابجدية: استحدثت بظهور نظام الشهر العيني وتسمى بالبطاقة البيضاء وتكون حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق الغاية منها تعيين الملاك للعقارات الواقعة في دائرة اختصاص المحافظة العقارية وسهولة الاستخدام وضعت لإعطاء معلومات للجمهور<sup>4</sup>، وتحتوي على البيانات التالية:  
- هوية المالك.

- عناصر التعريف بالعقار المذكور في أعلى البطاقة.

ثانياً: التأشير على البطاقات العقارية

بعد أن يقوم المحافظ العقاري بمسك البطاقات العقارية فإنه يقوم بالتأشير عليها ويجب أن تشمل عمليات التأشير البيانات التالية:

- تاريخ العقود والقرارات القضائية أو الوثائق.

- نوع الاتفاقيات أو الشروط أو التسجيلات التي تم شهرها.

<sup>1</sup> عقبة الوافي، المرجع السابق، ص 24.

<sup>2</sup> تسمية حشود، المرجع السابق، ص 109.

<sup>3</sup> كحيل حكيم، محاضرات في مادة المحافظة العقارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة البلدة<sup>2</sup>، 2023/2022، ص 46.

<sup>4</sup> بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 69.

- اسم الموثق أو السلطة الإدارية أو القضائية.
- المبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو المعدل.
- مبلغ الدين والملحقات المضمونة.
- تاريخ الإشهار<sup>1</sup>.

والمحافظ العقاري يسعى دائما لإنشاء البطاقات العقارية والتأشير عليها بكيفيات قانونية وصحيحة نصت عليها المادة 33 من المرسوم 63/76 وتكون كالتالي:

- يؤشر على البطاقات بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي، ماعدا التأشيرات المتعلقة بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص فيما يخص التجديد فإنها تتم بالحبر الأحمر الذي لا يمحي.
- لا بد أن يظهر في كل عملية تأشير تاريخ الإشهار ومراجعته.
- يجب أن يحرر التأشير بكيفية واضحة ومختصرة، وتستعمل الأختام والأرقام المؤرخة.
- يجب تفادي الكشط أو المحو لما لهم من تأثير على المظهر الخارجي للبطاقة العقارية.
- وضع خط بالحبر الأحمر بعد كل إجراء.
- يجب أن تسطر الخطوط بالمسطرة<sup>2</sup>.

### ثالثا: التأشير على دفتر العقاري

نصت المادة 32 من المرسوم رقم 32/73 أنه: "بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي، كما هو منصوص في المادة 25 من الأمر 73/71 يسلم للمالكين دفتر عقاري بدلا من شهادات الملكية، ويشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>أحسن عمروش، سلطات المحافظ العقاري، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، 27، 28، 28، 27، 2011، المدينة، ص 06.

<sup>2</sup>خالد رمول، المرجع السابق، ص 116.

<sup>3</sup>المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.

لكل مالك الحق في تسلم الدفتر العقاري، ويكون حقه قائم من إنشاء البطاقات العقارية المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، وهو عبارة عند سند قانوني تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من أعباء<sup>1</sup>.

فالدفتر العقاري يتضمن المعلومة المنصوص عليها في البطاقة العقارية ويسلم لمالك العقار، ويقوم المحافظ العقاري بتعديل فيه في كل مرة يتم فيها القيام بتصرف يخص العقار المقيد فيه، لأنه في حالة القيام بالمعاملات العقارية تخص العقار الممسوح ولا يتم إرفاق الدفتر العقاري يعتبر ذلك سبب من أسباب رفض الإيداع الواردة في نص المادة 100 من المرسوم 63/76 ويتم إيداع الدفتر العقاري من طرف المالك السابق ليقوم المالك الحالي باستلامه<sup>2</sup>.

ووفقا لنص المادة 45 من المرسوم 63/76 فقد بينت مواصفات الدفتر العقاري وبياناته، لذا يجب على المحافظ العقاري أن يعد الدفتر العقاري وفقا للكيفيات التالية<sup>3</sup>:

- يجب أن يؤشر على الدفتر العقاري بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود، الذي لا يمحي والبياض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة وموقعة.
- يجب أن تكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة، والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة حتى تكون عملية التأشير واضحة.
- يمنح التحشير والكشط، والأغلاط أو السهو تصحح عن طريق الإحالات.
- أن تكون الكلمات والأرقام المشطوبة عليها، وكذلك الإحالات مرقمة ومسجلة بعد التأشير الذي يعنيها وموافقة عليها من قبل المحافظ العقاري، حتى تكون كل البيانات واضحة بعيدة عن اللبس والإبهام.

<sup>1</sup>زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون إداري، جامعة باجي مختار عنابة، 2010/2011، ص143.

<sup>2</sup>أنظر المادة 100 من المرسوم 63/76، السابق الذكر.

<sup>3</sup>المادة 45 نفس المصدر.

- يجب أن يسطر الخط بالحبر بعد كل إجراء، وهذا لتفادي الإضافات والتزوير.
- يتعين على المحافظ العقاري أن يشهد بصحة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيعه، ووضع خاتم المحافظة.

وبعد إعداد الدفتر العقاري فإنه يحفظ بالمحافظ العقارية إلى غاية حضور أصحابه شخصيا لاستلامه، لكن يختلف الأمر حسب عدد أصحاب الحقوق على العقار، إذا كان شخص واحد لا يوجد هناك أي إشكال، أما إذا كان هناك أكثر من مالك واحد على الشيوخ يجب على المعنيين أن يعينوا وكيلًا من بينهم ليمثلهم ويكون عن طريق وكالة قانونية محررة لدى الموثق وبعدها يتسلم الدفتر العقاري، غير أنه إذا لم يعينوا وكيلًا عنهم يتم حفظ الدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية<sup>1</sup>.

عند تنفيذ عملية التسليم بشكل فعلي للدفتر العقاري يؤشر على البطاقة العقارية بعبارة "دفتر مسلم" وإذا كان هناك أكثر من مالك يضاف إلى العبارة السابقة الجهة أو الشخص التي سلم إليها الدفتر العقاري<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: سلطات المحافظ العقاري

منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري عدة سلطات، فهو يحقق في هوية الأطراف، كذلك في صحة الأوراق المطلوبة قصد الأشهار، عند تأكده من استيفاء الشروط المنصوص عليها قانونًا، القيام بإجراء الشهر وذلك بالتأشير على البطاقات العقارية والدفتر العقاري. إذا كان هناك نقص يقوم برفض الإيداع، أو رد الإجراء بعد قبول الإيداع، كما يمكنه مصالحة الأطراف أو أن يقوم بتجميد التصرف في حالة اكتشافه لبعض التصرفات وفي هذا المطلب سوف يتم التطرق إلى:

- الفرع الأول: مصالحة الأطراف

<sup>1</sup> بريك الطاهر، المرجع السابق، ص74.

<sup>2</sup> أنظر المادتين 46 و47 من المرسوم 63/76 المصدر السابق.

• الفرع الثاني: رفض الإيداع

• الفرع الثالث: رفض الإجراء

الفرع الأول: مصالحة الأطراف

بعد أن يقوم المحافظ العقاري بالترقيم المؤقت العديد من الاحتجاجات والاعتراضات، فيكون إما عن طريق رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري، وإلى الطرف الخصم، أو عن طريق قيد هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى المحافظة العقارية المعنية.

لذلك منح للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف وتحرير محضر الصلح، لكن لا يطبق إلا بشرطين يجب أن تتعلق الاحتجاجات بالترقيم المؤقت فقط، وأن تسجل وفق الآجال المنصوص عليها في المواد 13 و 14 من المرسوم 163/76 لتأسيس السجل العقاري.

بعد أن تسجل الاحتجاجات والاعترافات يقوم المحافظ العقاري باستدعاء الخصوم كتابيا مع الإشعار بالاستلام، يقوم هذا الأخير بجلسة صلح مع مراعاة ما يلي:

- عدم التدخل بصفة مباشرة لإجبار الخصوم على الوصول إلى قرار معين يقوم هو باقتراحه.

- دوره محصور فقط على تقريب وجهات النظر لكل طرف.

- على المحافظ العقاري أن يعلم الخصوم بالنصوص القانونية التي توضح لهم طبيعة النزاع والنتائج المترتبة عنه.

- على المحافظ العقاري أن ينبه الأطراف للنتائج المترتبة عن الصلح أو عدم الصلح<sup>1</sup>.

بعد ذلك تنتهي الجلسة بإحدى النتيجتين تكون محاولات صلح ناجحة أو فاشلة<sup>2</sup>.

- إذا كانت محاولات صلح ناجحة:

<sup>1</sup> انيسة بسكري، المرجع السابق، ص 46.

<sup>2</sup> مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 112.

إذا انتهت جلسة الصلح باتفاق الخصوم، يحرر المحافظ العقاري محضر صلح يتم تدوين فيها الاتفاق الذي تم التوصل إليه.

- إذا كانت محاولات الصلح فاشلة:

يحرر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح ويبلغه للأطراف يكون للطرف المدعي مهلة 6 أشهر من يوم تبليغ لتقديم اعتراضات أمام القضاء ويشهرها ويبلغها للمحافظ العقاري هذا يؤدي إلى إيقاف جعل الترقيم نهائي، إلا بعد استنفاذ كل طرق الطعن<sup>1</sup>.

بمجرد مرور 6 أشهر دون رفع أي دعوى قضائية ذلك يجعل المستفيد من الترقيم المؤقت في مركز أقوى من غيره وأقرب الى حصوله على الاعتراف بالملكية<sup>2</sup>. كذلك عدم شهر الدعوى خلال الآجل القانونية تعتبر كأنها لم تكن أصلاً هنا يقوم المحافظ بالترقيم العقار المعني دون تأخير<sup>3</sup>.

#### الفرع الثاني: رفض الإيداع

كما تم الإشارة أن إيداع الوثائق من اجل شهرها يتم على مستوى المحافظة العقارية لدى قسم الإيداع وعمليات المحاسبة ولكي يقبل لابد من توافر مجموعة من البيانات المنصوص عليها قانوناً كذلك مراعاة الآجال المحددة<sup>4</sup>، ليتم شهرها لان بعد الشهر تكون لها حجية في مواجهة الغير<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> أنيسة بسكري، المرجع السابق، ص47.

<sup>2</sup> محمد كنانة، الاعتراضات على الترقيم المؤقت في السجل العقاري وآليات معالجتها، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة باتنة 1، المجلد 22، العدد 02، ديسمبر 2021، ص 900.

<sup>3</sup> بريك الطاهر، المرجع السابق، ص110.

<sup>4</sup> انظر المادة 99 من المرسوم 63/76.

<sup>5</sup> بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 111.

بعد الإيداع يقوم المحافظ العقاري بمراقبة وفحص هذه المحررات والعقود يرى إذا كانت مطابقة يقوم بالإيداع إذا تبين للمحافظ العقاري أن هناك نقصاً خطيراً يسهل اكتشافه يقوم هذا الأخير برفض الإيداع<sup>1</sup>.

والأصل أن رفض الإيداع هو إجراء فوري وكلي أي يتم رفض الوثيقة المودعة بأكملها حتى لو كان العيب أو النقص في بعض البيانات<sup>2</sup>.

لكن المشرع الجزائري ضبط أسباب الرفض الإيداع على سبيل الحصر وذلك من أجل حماية الملكية العقارية وضمان استمراريتها كذلك يجعل المحافظ العقاري أن يؤدي مهامه بجدية دون تعسف<sup>3</sup>، جاءت هذه الأسباب واضحة أوردتها المادة 100 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم نصت على أنه يرفض في حالة عدم تقديم إلى المحافظ العقاري ما يلي:

- عدم تقديم الدفتر العقاري أو المستخرج مسح الأراضي، وفي حالة تغيير حدود الملكية عدم تقديم وثيقة القياس.
- السهو عن ذكر أحد العقارات في المستخرج والمذكور في وثيقة المودعة، أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر.
- عندما لا يتم التصديق على هوية الأطراف وعلى الشرط الشخصي ولم يثبت وفق الشروط التي نص عليها القانون، عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم 63/76.
- عندما تكون الجداول المتعلقة بقيد الرهون والامتيازات وتجديد قيدها لا تحتوي على البيانات المطلوبة في المواد 93،95،96 أو تكون غير محررة في الاستمارات المقدمة من طرف الإدارة.

<sup>1</sup> شرف الدين دبابي، المرجع السابق، ص 24.

<sup>2</sup> مسلمي عبد الرحيم وبراسي محمد، المرجع السابق، ص 216.

<sup>3</sup> بريك الطاهر، المرجع السابق، 116.

- عندما تظهر الصورة الرسمية او النسخة المودعة بأن العقد الذي قدم للإشهار غير صحيحة من حيث الشكل أو عدم توافر الشروط الشكلية فيها.
- في حالة عدم تقديم وثائق كان يلزم تسلمها إلى المحافظ أو تقديم وثائق لا ترقى إلى درجة الاثبات المطلوب.
- عندما يكون العقار لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم 63/76<sup>1</sup>.
- في حالة مخالفة احكام المواد من 67 الى 71 من المرسوم 63/76 المتعلقة بكيفيات وأشكال إعداد الجداول الوصفية للتقسيم في حالة ما إذا كانت الوثيقة المودعة تتعلق بملكية الطبقات.
- إضافة للأسباب المذكورة في المادة 100 من المرسوم 63/76 هناك أسباب أخرى نصت عليها المادة 353 من قانون التسجيل<sup>2</sup>، وهما حالتين:
  - عدم تقديم التصريح التقييمي للعقار.
  - عدم دفع رسوم الشهر العقاري مسبقا من طرف المودع.
- وكما تم الذكر في الأصل أن رفض الإيداع الذي يقوم به المحافظ العقاري يكون كلي وفوري، أي يتعلق بالوثيقة بأكملها غير أنه ورد استثناء جاءت به المادة 106 من المرسوم 63/76 وتتص على:
  - في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، لأن الوثيقة المودعة في مثل هذه الحالات تتضمن إجراءات كثيرة ومعقدة، واحتمال يكون بها الكثير من المالكين، وبذلك يمكن أن يشمل الرفض بعض المالكين فقط.
  - حالة البيوع المتميز بموجب عقد واحد، في هذه الحالة نظرا لطبيعة هذه العقود والإجراءات التي تمر بها يمكن أن يكون الرفض جزئيا، يكون في بعض القطع فقط.

<sup>1</sup>انظر المادة 66 من المرسوم 63/76.

<sup>2</sup>الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، مؤرخ في 1976/12/09، الجريدة الرسمية، العدد 81.

- إذا كانت الوثائق المودعة قصد إشهار امتيازات أو رهونا أو نسخة التنبية المساوية للحجز تتضمن خلافات في تعيين بعض العقارات المترتبة عليها الحقوق أو الحجز، في هذه الحالة الإجراء يقبل بالنسبة للعقارات التي يكون تعيينها مطابقا أما فيما يخص الرفض فيطبق على العقارات التي يكون تعيينها ناقصا<sup>1</sup>.

بعد أن يقوم المحافظ العقاري بتحديد أسباب الرفض، يقوم بتنفيذ قرار الرفض في رسالة موصى عليها مع اشعار بالوصول موجه لمودعي العقود والوثائق الرسمية، وتسليم شخصيا للموقع على التصديق مقابل الإقرار بالاستلام وتحتوي على البيانات التالية:

- تاريخ الرفض.
- أسبابه والنص القانوني الذي استند عليه المحافظ العقاري.
- توقيع وتأشيرة المحافظ العقاري.
- التقيد بالمدة المحددة قانونا وهي 15 يوم من تاريخ الإيداع<sup>2</sup>.

هناك إما يتم تدارك الخطأ وتصحيحه وتنفيذ اجراء الشهر وإما أن يعترض محرر العقد على سبب الرفض ويطعن في قرار المحافظ العقاري أمام القضاء قد يؤيد هذا الأخير قرار المحافظ العقاري ليتحول الرفض إلى قرار نهائي، أو أن يتجه القضاء إلى إلغاء قرار المحافظ العقاري ومعه يلتزم بقبول الإيداع وتنفيذ اجراء الشهر<sup>3</sup>.

وتطبيقا لأحكام المواد من 100 الى 110 من المرسوم 63/76 يقسم ملف رفض الإيداع الى أربع ملفات فرعية من طرف المحافظ العقاري:

<sup>1</sup> المادة 106 من المرسوم 63/78 السابق الذكر.

<sup>2</sup> بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 117.

<sup>3</sup> ربيعة صبايحي، دور المحافظ العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة ونظام مساءلته، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، ص 114.

- ملف فرعي خاص بقضايا في انتظار الرفض يتم التأشير فيه عند اتخاذ المحافظ العقاري قراره برفض الإيداع.
  - ملف فرعي خاص بالرفض النهائي يكون في حالة تجاوز المدة القانونية الخاصة بالطعن في قرار الرفض والمقدرة بشهرين.
  - ملف فرعي خاص بقضايا المنازعات يكون فيه الملف في حالة طعن المتضرر في قرار الرفض خلال الآجال القانونية المقررة في انتظار صدور الحكم النهائي<sup>1</sup>.
- عند اتخاذ المحافظ العقاري لقرار رفض الإيداع، فيؤشر على الملف الخاص بالقضايا التي في انتظار الرفض، في حالة تجاوز المدة القانونية الخاصة بالطعن في قرار الرفض والتي هي شهرين، فيرتب الملف الفرعي الخاص بالرفض ضمن الملف الخاص بالرفض النهائي، وإذا طعن المتضرر في قرار الرفض خلال الآجال القانونية المحددة فهنا الملف يرتب ضمن الملف الفرعي الخاص بالمنازعات في انتظار صدور الحكم النهائي وينتظر أحد الحلين التاليين:

- إما يؤيد قرار المحافظ العقاري القاضي برفض الإيداع، وبالتالي الملف يرتب ضمن الملف الفرعي النهائي.
- إما يتم إلغاء قرار المحافظ العقاري، وهنا في هذه الحالة فإن على هذا الأخير إتمام إجراءات الشهر بطريقة عادية<sup>2</sup>.

#### الفرع الثالث: رفض الاجراء

بعد الفحص الشامل والسريع من قبل المحافظ العقاري وأعاون المحافظة العقارية للوثائق المراد شهرها يتم إما إيداع هذه الوثائق وإتمام الاجراء إذا كانت صحيحة وغما رفض اداعها إذا كانت بها إحدى الأسباب المذكورة سابقا التي تؤدي الى الرفض<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 118.

<sup>2</sup> مجيد خلفوني، " نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري"، المرجع السابق، ص 65 و 66.

<sup>3</sup> شرف الدين دبابي، المرجع السابق، ص 26.

إن رفض الاجراء يتطلب فحصاً كاملاً ودقيقاً للوثائق التي تم قبول ايداعها وتقييدها بسجل الإيداع فإنه يصدر المحافظ العقاري قرار الرفض إذا تبين له بعد الفحص وجود مانع لإجراء عملية الشهر من مخالفات لا يمكن معها اجراء الشهر فإنه يقوم بتوقيف إجراء الشهر<sup>1</sup>، هذه المخالفات نصت عليها المادة 101 من المرسوم رقم 63/76 وتتمثل في:

- عدم توافق الوثائق المودعة مع الأوراق المرفقة بها.
- عندما تكون مراجع الإجراء السابق المنصوص عليه في المادة 01/95 من المرسوم 63/76 غير صحيحة ويقصد بذلك الجدولين الخاصين بتجديد قيد الرهن، والامتيازات إذا كانت غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر.
- عندما يكون تعيين الأطراف والعقارات او الشرط الشخصي غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقات العقارية.
- تناقض صفة المتصرف أو الحائز الأخير الموجودة في الوثائق المودعة مع البيانات الموجودة في البطاقات العقارية.
- عندما يكشف التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 من المرسوم 63/76 بأن التحقيق غير قابل للتصرف.
- في حالة عدم مشروعية موضوع العقد أو المحرر المراد شهره، أو مخالفته للنظام العام أو منافي للأخلاق وفق منصت عليه المادة 105 من المرسوم 63/76.
- عندما يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه<sup>2</sup>.

أما بنسبة إلى إجراءات الرفض يقوم المحافظ العقاري بالاشتراك مع أعوانه المساعدين بتفحص صحة الوثائق المقدمة و التأكد من خلوها من أي سبب يدعو للرفض، فإذا تم اكتشاف عيب من العيوب والتي تمنع إتمام الشهر يبلغ الموقع على التصديق بواسطة

<sup>1</sup> مسلمي عبد الرحيم وبراسي محمد، المرجع السابق، ص 217.

<sup>2</sup> بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 119 و 120.

رسالة موسى عليها مع الاشعار بالاستلام أو عن طريق التسليم الشخصي مع إقرار ذلك برفض الإجراء، و له مهلة خمسة عشر يوماً من تاريخ التبليغ بقرار الرفض إذا كان التبليغ مباشراً أو من تاريخ الاشعار بالاستلام أو تاريخ الاشعار برفض الرسالة الموسي عليها الاستكمال النقص الموجود في الوثيقة، و يؤشر على البطاقة العقارية بعبارة إجراء قيد الانتظار<sup>1</sup>.

إذا قام المعني بإيداع الوثيقة في الآجال القانونية فإن المحافظ العقاري ينفذ الاجراء ويؤشر على البطاقة العقارية بعبارة الإجراء النهائي.

إذا لم يتم المعني بإيداع التعديلية في أجل خمسة عشر يوماً من تاريخ التبليغ أو إعلام المحافظ العقاري برفضه أو عدم قدرته على التصحيح قبل الآجال فإن المحافظ العقاري يقوم بتثبيت قرار رفض الاجراء، ويكتب عبارة الرفض في سجل الإيداع<sup>2</sup>.

هناك بعض الحالات التي تكون العقود والوثائق المشهورة قد مرت عليها مدة طويلة والمحافظ العقاري يرى أن الإجراء السابق كان من الواجب رفضه، فإن المحافظ يقوم برفض الإجراء نهائياً دون أن يتبع إجراءات رفض الإجراء.

إن قرار رفض الإجراء وكذلك رفض الإيداع الصادرة عن المحافظ العقاري هي قرارات إدارية بذكر فيها البيانات التالية<sup>3</sup>:

- أسباب الرفض.
- النص القانوني الذي يبرر الرفض.
- عدم تجزئة الرفض الا في الحالات الاستثنائية.
- تاريخ قرار الرفض.

<sup>1</sup> حيرش نور الدين ويحياوي سعاد، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مجلة التمكين الاجتماعي، المجلد 01، العدد 04، جامعة معسكر، 2019، ص 300.

<sup>2</sup> مسلمي عبد الرحيم وبراسي محمد، المرجع السابق، ص 217 و 218

<sup>3</sup> عمر بوحلاسة، تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار، مجلة الموثق، العدد 10، ماي 2001

• توقيع المحافظ العقاري.

غير أنه القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية، وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، فقد حصر سلطات وصلاحيات المحافظ العقاري وأصبح دوره سلبي لا يمكنه القيام بأي إجراء، ومنح المشرع سلطة مصالحة الأطراف ورفض الترقيم إلى المحافظ العقاري ومسؤول مصالح الحفظ العقاري<sup>1</sup>.

وفي جميع الحالات ورغم السلطات المخولة للمحافظ العقاري الواسعة فإنه المسؤول الأول عن القرارات التي يتخذها، سواء ما يخص رفض الإيداع أو رفض الإجراء، أو ما يخص الأخطاء التي يرتكبها في إطار تأديته مهنته.

<sup>1</sup> بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 124.

# الفصل الثاني

## المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

### الفصل الثاني: المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

يعتبر المحافظ العقاري موظف عمومي، موكل بتسيير المحافظة العقارية، فهو عنصراً أساسياً في نظام الشهر العيني، حيث يلعب دوراً مهماً في تفعيل استقرار الملكية العقارية، لذلك كلفه المشرع الجزائري بالعديد من المهام انطلاقاً من مسك السجل العقاري ومسك مجموعة البطاقات العقارية التي تشكل السجل العقاري.<sup>1</sup>

بالرغم من منحه سلطات وصلاحيات واسعة من فحص ومراقبة العقود والمحركات المودعة لدى مصالحه، لكنه قد يخطأ في إصدار قراراته كرفض الإيداع أو رفض الإجراء في حالة عدم توافر القواعد والشروط القانونية اللازمة، وبالتالي تنقرر مسؤوليته، فالمسؤولية عموماً في المعنى القانوني مصطلح يطلق على مساءلة الشخص لاقترافه فعل ما يتضمن مخالفة.<sup>2</sup>

ويقصد بالمسؤولية الجزاء أو الأثر الذي يترتب على الشخص عند إخلاله بقاعدة من قاعد السلوك، ويختلف هذا الجزاء باختلاف نوع القاعدة التي تم الإخلال بها، وقد يتعلق الأمر بقاعدة جزائية فتكون مسؤولية جزائية وقد تكون القاعدة المخل بها مدنية فتكون المسؤولية مدنية أو غيرها من المسؤوليات.<sup>3</sup>

وقد أشار المشرع الجزائري إلى مسؤولية المحافظ العقاري من خلال المادتين 23 و24 من الأمر 74/75 التي نصت على أنه " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ اثناء تأدية عمله، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في آجال عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى، وتتقدم

<sup>1</sup> بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 127

<sup>2</sup> رحمون خولة، المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2014/2015، ص15.

<sup>3</sup> علي فيلاي، الالتزامات، " التزامات العمل المستحق للتعويض"، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص6.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

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

ونص المادة 24 " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً "، يتضح من نص المواد أن المشرع الجزائري أقر مسؤولية المحافظ العقاري لكن بصفة عامة دون أن يحدد الأخطاء التي تستوجب المسؤولية<sup>1</sup>.

لذا سنتطرق في هذا الفصل إلى تعريف كل نوع من المسؤوليات المقررة على عاتق المحافظ العقاري خلال مبحثين:

المبحث الأول: المسؤولية المدنية والجزائية للمحافظ العقاري.

المبحث الثاني: المسؤولية الإدارية والتأديبية للمحافظ العقاري.

---

<sup>1</sup>بريك الطاهر، المرجع السابق، ص128.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

### المبحث الأول: المسؤولية المدنية والجزائية للمحافظ العقاري

باعتبار أن المحافظ العقاري هو أهم عنصر في المحافظة العقارية، وهو المسير الأول لها والمسؤول عن إدارتها وجودة أدائها لذلك قد خص له المشرع الجزائري عدة مهام غير أن ذلك لا يمنع من ترتيب المسؤولية عليه في حالة ارتكابه لأخطاء أو عمل مخالفة، بما في ذلك المسؤولية المدنية والجزائية اللذان يتفرعان عن المسؤولية القانونية أو تكون في حالة ما أُلزم قانون سواء مدني أو جزائي أو غيره من القوانين شخصا بتعويض الضرر الذي قد ينتج عن العمل المخطئ الذي يلحقه بشخص ما أو بالمجتمع<sup>1</sup>.

وللتفصيل أكثر في المسؤولية المدنية والجزائية تم تخصيص هذا المبحث لهما وقسمناه إلى مطلبين في المطلب الأول المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري أما المطلب الثاني المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري.

#### المطلب الأول: المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

يعتبر المحافظ العقاري الموظف عمومي خاضع للقانون رقم 03/06 المعدل والمتمم المتعلق بالوظيفة العمومي، لذا يترتب عليه مسؤوليات كغيره من الموظفين في حالة ارتكاب الخطأ اتجاه الغير، من أهم المسؤوليات هي المسؤولية المدنية والغاية منها الحصول على التعويض عن الضرر الذي يلحق بالغير.

وبذلك قسمنا هذا المطلب إلى فرعين: في الفرع الأول تعريف المسؤولية المدنية والفرع الثاني الآثار المترتبة على المسؤولية المدنية.

#### الفرع الأول: تعريف المسؤولية المدنية

يقصد بها مجموعة القواعد التي تلزم من ألحق ضررا بالغير أن يجبر الضرر عن طريق التعويض يقدمه للمتضرر نتيجة إخلاله بالتزام سابق رتبته إما العقد أو القانون، فتنشأ المسؤولية المدنية عندما يمتنع المسؤول عن تنفيذ ما تعهد به من التزامات عقدية أو القيام بأي التزام قانوني مقتضاه ألا يضر الانسان غيره، وهو ما يتطلب تعويض المضرور عن

<sup>1</sup>بريك الطاهر، المرجع السابق، ص136.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

الضرر الواقع بسبب تخلف المسؤول عن تنفيذ التزامات سابقة بمحض إرادته عن طريق العقد او بموجب القانون<sup>1</sup>.

يقصد من ذلك أن المسؤولية المدنية تقوم على الشخص الذي يخل بالتزامات قانونية تؤدي إلى إلحاق الضرر بالغير، كذلك تعرف أنها التزام بالتعويض الضرر الذي يسببه المدين عند أخلاله بالتزامه، أساسها هو التزام المسؤول بالتعويض عن الأضرار التي يكون هو السبب فيها، وتعتبر المسؤولية المدنية مسؤولية قانونية لأنها ترتب أثراً محدداً هو الالتزام بالتعويض الذي يكفل تنفيذه بالجزاء القانوني، كذلك مدنية لأنها تهدف إلى رفع الضرر عن الغير من خلال إزالته أو إصلاحه أو منح مبلغاً من النقود عنه<sup>2</sup>.

وتتقسم المسؤولية المدنية إلى مسؤولية عقدية ومسؤولية تقصيرية، ونقصد بالعقدية الإخلال بالتزام مترتب عن عقد صحيح أما التقصيرية فهي إخلال بالتزام قانوني مقتضاه ألا يضر الإنسان غيره<sup>3</sup>، أي أن المسؤولية العقدية هي جزاء عدم الوفاء بالتزامات العقدية، أما المسؤولية التقصيرية فهي جزاء الفعل الغير مشروع<sup>4</sup>. سنحاول التفصيل في كل من المسئوليتين.

### أولاً: المسؤولية العقدية

أساس المسؤولية العقدية هو الخطأ العقدي، أي الإخلال بالتزام تعاقدية، ولتقوم المسؤولية العقدية يجب توفر شروط، نستعرضهم فيما يلي:

<sup>1</sup>حشود نسيمية، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراءات الشهر ومدى مسؤوليته وفقاً للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 251.

<sup>2</sup>محاضرات في المسؤولية المدنية، مسلك القانون، السادس، 03، الفوج 02، كلية الحقوق، فاس، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، فاس، 2018/2019، ص 09.

<sup>3</sup>علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري ط 05 ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، ط 2003، ص 116.

<sup>4</sup>محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني، " النظرية العامة للالتزامات " " مصادر الالتزام - التصرف القانوني "، العقد والإرادة المنفردة"، الجزء الأول، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ط 2004، ص 310.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

1) وجود عقد صحيح: لا يمكن قيام المسؤولية العقدية إلا بوجود عقد بين الأطراف ويشترط أن يكون هذا العقد صحيحا، إذا لم ينعقد العقد بعد فلا مجال لقيام المسؤولية العقدية، كأن يتضرر أحد الأطراف في مرحلة المفاوضات مثلا، ولا تطبق كذلك إذا كان العقد منعما بين المسؤول والمضروب كأن يقدم أحدهما خدمة من باب الإحسان والمجاملة<sup>1</sup>.

2) الخطأ العقدي: نصت المادة 176 من القانون المدني الجزائري على القاعدة العامة للمسؤولية العقدية، التي تجعل " المدين مسؤولا بمجرد عدم الوفاء، مالا يثبت أن سببا اجنبيا هو الذي حال بينه وبين الوفاء "، فإن هذه المادة هي التي تحكم الخطأ العقدي في ق م ج، أما المادة 172 من ق م ج فهي تختص في تحديد مدى الالتزام ببذل عناية، وما يجب على المدين بذله من عناية<sup>2</sup>.

ويقصد من ذلك هو الخطأ العمدي او غير العمدي الذي يسبب ضررا غير مشروع للغير مرتبا على من صدر عنه، التعويض إذا كان مميزا، فالسبب بالضرر غير المشروع هو الخطأ بذاته<sup>3</sup>، وهو أنواع:

أ) الخطأ الإيجابي: هو الاخلال بالالتزامات والواجبات القانونية عن طريق ارتكاب أفعال يمنعها القانون، وينتج عن هذا النوع المسؤولية الجنائية او المدنية او الإدارية<sup>4</sup>.

ب) الخطأ السلبي: هو السلوك الذي يتخذ فاعله موقفا سلبيا، يتمثل في امتناع الموظف عن أداء التزام قانوني معين<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> علي فيلاي، المرجع السابق، ص 02.

<sup>2</sup> خالد ضو، فاطمة معروف، أركان المسؤولية العقدية وشروط قيامها- دراسة تأصيلية-، مجلة البيان للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 08، العدد 01، جوان 2023، ص 117.

<sup>3</sup> مصطفى العرجي، القانون المدني، الجزء الثاني، ط4، منشورات الطبي الحقوقية، لبنان، 2009، ص 247.

<sup>4</sup> عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، ط4، 1994، ص 117 و 118.

<sup>5</sup> مجيد خلفوني، "نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري"، المرجع السابق، ص 141.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

ج) الخطأ العمدي: هو الإخلال بواجب قانوني مقترن بقصد الأضرار بالغير وهو ما يسمى بالجريمة المدنية<sup>1</sup>، أي أنه يكون الخطأ عمديا حين يريد فاعله الانحراف بقصد ونية الأضرار، حيث أنه تتجه إرادته لإحداث الضرر<sup>2</sup>، ومن أهم الأخطاء العمدية التي يقوم بها المحافظ العقاري هي القيام بإجراء عملية الإشهار العقاري لسند يحمل تصرف مخالفا للنظام العام والآداب العامة<sup>3</sup>. والقانون المدني لا يميز بين الخطأ العمدي والغير عمدي كالقانون الجنائي لأن الغاية من المسؤولية المدنية هي التعويض ولا تعطي أهمية لنوع الخطأ<sup>4</sup>.

د) الخطأ بإهمال: هو الإخلال بواجب قانوني والانحراف في السلوك دون أن يقصد به الإضرار بالغير<sup>5</sup>، وكثيرا ما يقع نتيجة عدم الاحتياط. وبما أن الخطأ بإهمال هو إخلال بالتزام قانوني فإن المحافظ العقاري هنا مدرك بالإخلال المخالف للقانون بمجرد ثبوت انحرافه عن مسلك الموظف العادي وعدم الالتزام ببذل عناية عند أداء الوظيفة فتقوم هنا مسؤوليته<sup>6</sup>، ومن أمثلة الخطأ بإهمال التي يقع فيها المحافظ العقاري إجراء الإشهار العقاري لسندات دون أن يقوم بضبط الدفتر العقاري من صاحبه وتسليمه إلى صاحب الحق العيني الأصلي المشهر أو عدم احترام أحكام المادة 100 من المرسوم 63/76

<sup>1</sup> شريف الطباخ، التعويض عن المسؤولية التقصيرية والمسؤولية العقدية في ضوء الفضاء والفقهاء، دار الفكر الجامعي، مصر، 2007، ص 15.

<sup>2</sup> بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 146.

<sup>3</sup> تواتي عبد الرزاق، مسؤولية المحافظ العقاري وآثارها في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2023/2022، ص 30.

<sup>4</sup> فاضلي ادريس، الوجيز في النظرية العامة للالتزام العقد، الإرادة المنفردة، الفعل الضار الاثراء بلا سبب، الفعل المستحق، القانون، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، ص 202.

<sup>5</sup> شريف الطباخ، المرجع السابق، ص 15.

<sup>6</sup> تواتي عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 31.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

المتضمنة حالات رفض إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية هنا بمجرد ثبوت انحرافه عن سلوك الموظف العادي تقوم مسؤوليته<sup>1</sup>.

(ه) الخطأ الجسيم: هو الخطأ الذي لا يقع من شخص قليل الذكاء والعناية، ويراد بالخطأ الجسيم ذلك لا يرتكبه بحسن نية أكثر الناس غباوة، فهو لا ينطوي على صد الاضرار ولا عدم الاستقامة<sup>2</sup>. وهو يعتبر درجة من درجات الخطأ بالإهمال الى جانب الخطأ اليسير والخطأ التافه<sup>3</sup>، وأشارت المادة 23 من الامر 74/75 أنه " تكون الدولة مسؤولة بسبب أخطاء المضرة بالغير التي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم "

ومثال الخطأ الجسيم أن يقوم المحافظ العقاري بإجراء الشهر العقاري لمحضر عرفي صادر بتاريخ 1 جانفي 1971 او إجراء اشهار لسند عقاري لم يخضع إلى قاعدة الأثر النسبي في الشهر العقاري " الشهر المسبق " <sup>4</sup>.

(و) الخطأ اليسير: يعرف بأنه إخلال بالتزام قانوني لا يبلغ حدا من الجسامه، فهو خطأ مغتفر لأن درجة الضرر المحدث يعتبر خطأ يجري عليه التسامح بشكل عادي بين الناس ويصلح للمطالبة بالتعويض عنه أمام القضاء، يكون محلا للمساءلة التأديبية، ويعتبر من الأخطاء الشائعة في الوظائف العمومية<sup>5</sup>.

من بين الأمثلة أن يغفل المحافظ العقاري عن ذكر إحدى بيانات العقار من موقع، مساحة أو ذكر الاسم وغيرها من البيانات<sup>6</sup>

<sup>1</sup> شريف الطباخ، المرجع السابق، ص 15.

<sup>2</sup> عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 119.

<sup>3</sup> علي فيلاي، المرجع السابق، ص 75.

<sup>4</sup> مجيد خلفوني، " نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري"، المرجع السابق، ص 114.

<sup>5</sup> مجيد خلفوني، المرجع نفسه، ص 140.

<sup>6</sup> بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 147.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

ز) الخطأ المدني: هو سلوك يرتكبه الموظف ويقصد به الإخلال بالتزام قانوني، يترتب عنه قيام مسؤولية مدنية.

مثال ألا يذكر المحافظ العقاري بوثيقة المعلومات التي يقدمها للجمهور عند طلبها بعض معلومات وخاصة عندما يكون محل التصرف مثقل بحق عيني تبقي رهن أو امتياز أو تخصيص<sup>1</sup>.

ح) الخطأ الجزائي: هو تقصير في مسلك الانسان، لا يقع من شخص عادي وجد في نفس الظروف الخارجية والشخص العادي الذي تقاس على صورته تصرفات الفاعل تختلف من القانون المدني عن القانون الجزائي.

— في القانون المدني: اعتمد مفهوم الأب الصالح كمعيار موضوعي للرجل العادي ذي الحيطة والحذر، أما القضاء يسوي بين الخطأ المدني والجزائي.  
— في القانون الجزائي: ترك الأمر للقاضي الذي عليه مقارنة تصرف الفاعل بتصرف رجل عادي في نفس الوضع الذي وجد فيه<sup>2</sup>.

أما بالنسبة للمحافظ العقاري هو سلوك يرتكبه يقوم على مخالفة التزام قانوني أورده المشرع الجزائي ضمن قانون، أو هو الإخلال بواجب قانوني تكلفه القوانين العقابية بنص العقوبات خاص<sup>3</sup>، من أمثله أن يقوم المحافظ العقاري باستبدال بيانات البطاقة العقارية بعد المسح دون أن تتركز على وثائق عمليات المسح العام للأراضي فهذا سلوك يعتبر جريمة تزوير في محررات رسمية وهو الفعل المنصوص والمعاقب عليه في التشريع العقابي<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> بريك الطاهر، المرجع نفسه، ص 148.

<sup>2</sup> أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائي العام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، الجزائر، ط2003، ص 109، 108.

<sup>3</sup> شريف الطباخ، المرجع السابق، ص 18.

<sup>4</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، منشأة المعارف، مصر، 2004، ص 382.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

3) الضرر: لا يكفي لقيام المسؤولية أن يقع الخطأ فقط، فلا بد أن ينجم عن هذا الخطأ ضرر يصيب الغير فيعتبر الضرر عنصر من العناصر الأساسية لقيام المسؤولية المدنية فإذا انتفى لا تقوم ويكون مصيرها عدم القبول لأن هدفها هو إزالة ذلك الضرر<sup>1</sup>.  
ويعرف الضرر بأنه الأذى الذي يصيب الشخص حقا أو مصلحة مشروعة لإنسان، سواء أنصب هذا الأذى على جسم المضرور أو ماله أو شرفه أو كرامته أو مركزه الاجتماعي<sup>2</sup>.  
وهناك من يعرف الضرر أنه الأذى الذي يصيب الشخص نتيجة المساس بمصلحة مشروعة له أو بحق من حقوقه<sup>3</sup>.

أما بالنسبة لميدان الشهر العقاري يعرف الضرر بأنه فقدان المدعي لحقه العيني الذي يملكه أصلا والذي يجري قيده باسم غيره نتيجة لأعمال التحفيظ<sup>4</sup>.  
يقسم الضرر إلى أنواع نذكر منها:

أ) الضرر المادي: يعرف على أنه الضرر الذي يصيب الشخص من أذى في جسمه أو ماله<sup>5</sup>، ويعرف كذلك بأنه ما يصيب الشخص في حياته أو سلامته الجسدية، أو في ماله من خلال التسبب في خسارة مالية نتيجة لمساس بحق أو مصلحة، سواء كان الحق ماليا مثل الحقوق العينية أو الشخصية أو الملكية الفكرية أو الصناعية<sup>6</sup>. ويشترط في هذا النوع من الضرر شرطين الأول يتمثل في الإخلال بحق مقرر أو مصلحة مشروعة ذات قيمة مالية للمضرور أي أن يمس المحافظ العقاري بالذمة المالية للمضرور، أما الشرط الثاني

<sup>1</sup> سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الثالث، قضاء الإلغاء، دار الفكر العربي، القاهرة، 1976، ص 119 و 120.

<sup>2</sup> خالد ضو وفاطمة معروف، المرجع السابق، ص 121.

<sup>3</sup> بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 134.

<sup>4</sup> حشود نسيم، المرجع السابق، ص 255.

<sup>5</sup> خالد ضو وفاطمة معروف، المرجع السابق، ص 121.

<sup>6</sup> العربي بالحاج، النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني الجزائري (المصادر الإرادية) ديوان المطبوعات الجامعية، دار هومة، الجزائر، ط2، 2016، ص 147.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

هو الإخلال بمصلحة محققة ويكون ضرر المحافظ العقاري مؤكدا بالفعل أي غير محتمل<sup>1</sup>.

(ب) الضرر المعنوي: هو الذي يصيب الانسان في سمعته أو شرفه أو عاطفته، فهو لا يمس مصلحة مالية وإنما معنوية فهو عكس الضرر المادي لا يترتب عليه خسارة مالية، أو أي انتقاص في الذمة المالية<sup>2</sup>. قد يصيب الشخص نتيجة الاعتداء على جسمه أو الشرف كما قد يصيب الاعتداء على حق ثابت، نستنتج أن الضرر المعنوي هو الضرر الذي لا يمس الذمة المالية أي لا يقوم بالمال مثل الحرية الشخصية وحرية العمل<sup>3</sup>.

مع ذلك المشرع الجزائري لم يتطرق إلى مبدأ تعويض الضرر المعنوي في قانون المدني قبل تعديل 2006 غير أن هذا لم يمنع الاجتهاد القضائي من تعويضه، لكن بعد تعديل أصبح شأنه كشأن الضرر المادي وأصبح لا ينازع في مبدأ تعويض الضرر المعنوي<sup>4</sup>. إلا أن الخطأ الصادر عن المحافظ العقاري والذي يكون محلاً لدعوى التعويض يجب أن ينجم عنه ضرراً مادياً الذي يشكل خسارة مالية بشكل يؤثر على الذمة المالية للغير و ينشئ له حق في التعويض فالحق في المطالبة بالتعويض ينتقل إلى الورثة سواء طالب به المورث أو لم يطالب به إلا في حالة التنازل رسمياً عن هذا الحق أو أبرأ المسؤول عنه منه<sup>5</sup>، ويقع الإثبات على شخص الذي يدعي وقوعه حسب قاعدة النية على من إدعى و الإثبات على من أنكر أي أن على المطالب بالتعويض أو رافع الدعوى أن يقيم الدليل على الضرر الذي أصابه، وإذا اثبت خطأ المحافظ عليه أن يثبت أنه راعى

<sup>1</sup>تواتي عبد الرزاق حسن، المرجع السابق، ص 37.

<sup>2</sup>مقلاتي مونة، الأسس الجديدة للمسؤولية المدنية، محاضرات ألقيت وقدمت الى طلبة سنة أولى دكتوراه LMD، كلية الحقوق والعلوم سياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، 2020/2019، ص 48.

<sup>3</sup>عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 975.

<sup>4</sup>علي فيلالي، المرجع السابق، ص 283.

<sup>5</sup>عبد الحكيم فودة، الخطأ في نطاق المسؤولية التقصيرية، دراسة تحليلية عملية، على ضوء الفقه وقضاء النقض، دار الفكر الجامعي، مصر، دون سنة النشر، ص 23

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

جانبا الحيطه والحذر، و أنه بذل قصارى جهده في أداء وظيفته معتقدا أنه كان في حدود القانون<sup>1</sup>.

ج) الضرر المباشر: هو الضرر الذي ينتج مباشرة الخطأ، دون تدخل أي طرف آخر في أحداث الضرر للغير، مثاله أن يغفل المحافظ العقاري عن قيامه بمراقبة سند ويؤسس تسجيله على وثيقة غير سليمة، مما ينتج عنه ضياع حق الغير دون تدخل أي طرف آخر<sup>2</sup>.

د) الضرر المرتد: هو الضرر الذي يلحق بالمصالح المادية والمعنوية للشخص لكن ليس على المضرور وحده، بل يرتد على أشخاص آخرين يصيبهم شخصيا<sup>3</sup>. ومثاله عدم قيام المحافظ العقاري بقيد دعوى قضائية لشخص ما يدعي ملكيته لعقار معين سمح للمالك الظاهر بالتصرف في العقار بالبيع للغير الذي لا يعلم بوجود نزاع حول العقار المعني ويصدر حكم لصالح رافع الدعوى يسبب ضرر للمشتري نتيجة لعدم علمه بوجود نزاع حول العقار الذي اشتراه<sup>4</sup>.

بعد التعرف على أنواع الضرر يجب نتعرف أيضا على مجموعة الشروط التي يجب أن تتوافر فيه وتتمثل في:

• أن يكون الضرر محققا: أي كان نوع الضرر يجب أن يكون محققا و الضرر المحقق هو الأذى وقع في الحال و الذي سيقع في المستقبل بنسبة للضرر الواقع هو أكثر خطأ يقع فيه المحافظ العقاري مثال على ذلك قيام المحافظ العقاري بإشهار عقد يتضمن التصرف في حقوق عقارية مملوكة للغير، أو أن يكون الضرر مؤكد الوقوع و الضرر الذي لم يقع بعد لكن وقوعه مؤكد، فسبب قد تحقق و لكن أثاره قد تأجلت

<sup>1</sup>صلاح العطيبي محمود، المخالفات المالية ورقابة الجهاز المركزي للمحاسبات، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة القاهرة، 1977، ص 69.

<sup>2</sup>حشود نسيمه، المرجع السابق، ص 258.

<sup>3</sup>نفسه.

<sup>4</sup>شرف الدين دبابي، المرجع السابق، ص 373.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

للمستقبل كلها أو بعضها<sup>1</sup>، إذا هنا لا يوجد حالياً دليل الذي يؤكد حصوله في المستقبل فالمحافظ العقاري عند قيامه بتغيير البيانات في أحد العقود أو شطبها فسوف يقوم بإضرار الغير فهذا الضرر وقع و هو ضرر الحال<sup>2</sup>.

- الخلال بحق مالي أو مصلحة مالية: يجب لوقوع الضرر أن يكون هناك إخلال بحق للمضرور أو بمصلحة مالية<sup>3</sup>. فقيام مسؤولية المحافظ العقاري تكون عادة المساس بالحقوق العينية المسجلة في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية.
- أن يكون الضرر مباشر: متى كانت نتيجة طبيعية للفعل الضار الصادر من المسؤول أي تكون نتيجة مباشرة لعمل المحافظ العقاري ويجب وجود علاقة بين عمل المحافظ العقاري والضرر الذي يلحق المضرور، فالضرر هنا هو نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالالتزام أو التأخر في الوفاء به<sup>4</sup>.
- ألا يكون قد سبق تعويضه: لا يمكن للمضرور أن يحصل على أكثر من تعويض لإصلاح ضرر بعينه، فإذا عوض محدث الضرر بما يجب عليه من تعويض فقد أوفى بالتزامه، وفي هذه الحالة لا محل لقيام المضرور بالمطالبة بالتعويض<sup>5</sup>، فلا يجوز للمضرور الجمع بين التعويض الذي تقدمه الدولة مع التعويض الذي يدفعه المحافظ العقاري من ذمته المالية<sup>6</sup>.
- أن يكون الضرر شخصياً: الأصل أنه ليس لمن له يلحقه ضرراً شخصياً أن يطالب بالتعويض فالطابع الشخصي يفيد الخسارة المعنوية أو المالية التي لحقت المضرور نصت الفقرة 01 من المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية " لا يجوز

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 1197.

<sup>2</sup> خليفة سالم الجهمي، المسؤولية التأديبية للموظف العام عن المخالفة المالية في القانون الليبي-دراسة مقارنة-، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2009، ص 57.

<sup>3</sup> العربي بلحاج، المرجع السابق، ص 153.

<sup>4</sup> خليفة سالم الجهمي، المرجع السابق، ص 58.

<sup>5</sup> العربي بلحاج، المرجع السابق، ص 169.

<sup>6</sup> صلاح العطيفي محمود، المرجع السابق، ص 87.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون " <sup>1</sup> فإنه يرتبط هذا الشرط بالمصلحة الشخصية للمضرور فإنه كان طالب التعويض هو المضرور أصلاً فيجب عليه أن يثبت ما أصابه شخصياً من ضرر سواء كان مادي أو معنوي <sup>2</sup>.

• أن يكون الضرر يمثل اعتداء على مصلحة مشروعة: يشترط في الضرر الذي يكون محل للتعويض أن يصيب حقاً مكتسباً للضرورة والحق هنا يتمثل في الفائدة التي يحميها القانون فإذا كانت العلاقة التي أصيب بضرر غير مشروعة من الناحية القانونية فلا تعويض فيها <sup>3</sup>.

• العلاقة السببية: العلاقة السببية تعتبر شرط لقيام المسؤولية المدنية، فلا يكفي وقوع الخطأ من المسؤول وأن يلحق ضرر بالمتضرر فقط، بل يجب أن يكون هذا الخطأ سبباً في حدوث الضرر وهذا ما يبين معنى العلاقة السببية بين الخطأ والضرر ونصت المادة 124 من ق م عن العلاقة السببية على أن " كل فعل أيا كان يرتكب الشخص بخطئه ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض"، فقد عبر المشرع الجزائري عن ذلك بكلمة " ويسبب ".

ومن هنا يمكن القول أم العلاقة السببية هي وجوب وجود علاقة مباشرة بين الخطأ الذي ارتكبه الشخص والضرر الذي وقع بالشخص ومعنى ذلك أن تكون الأضرار التي يرتكبها المحافظ العقاري متصلة بخطأ ولا يعد الشخص مسؤولاً إذا أثبت أن الضرر قد كان عن طريق سبب أجنبي لا بد فيه، وذلك لانقضاء العلاقة السببية <sup>4</sup>. ذلك ما نصت عليه المادة 127 من ق م " إذا اثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا بد له فيه كحادث

<sup>1</sup>مقلاتي مونة، المرجع السابق، ص 57.

<sup>2</sup>العربي بلحاج، المرجع السابق، ص 166.

<sup>3</sup>رأفت فودة، دروس في قضاء المسؤولية الإدارية، دار النهضة العربية، مصر، ص 218.

<sup>4</sup>رمضان أبو السعود، مصادر الالتزام، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص 366.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

مفاجئ أو قوة قاهرة، أو خطأ صدر من المضرور أو خطأ من الغير، كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر، مالم يوجد نص يخالف ذلك".

- إثبات العلاقة السببية: القاعدة العامة أن عبئ الإثبات على المضرور، ولكن هذه القاعدة تطبقها محدود في المجال العملي فمتى أثبت المضرور وقوع الخطأ وحدوث الضرر، وهذا الأخير نشأ عن الخطأ هنا تثبت العلاقة السببية ضمناً وبذلك تقوم قرينة قضائية على توافر علاقة السببية<sup>1</sup>، أي أن القضاء تساهل في ثبوتها متى ما كان ثبوت الخطأ يدل بذاته على كونه سبباً في حدوث الضرر، وإذا أراد المحافظ العقاري اعفاء نفسه من المسؤولية عليه إثبات وجود السبب الأجنبي ونفي هاتاه العلاقة السببية<sup>2</sup>.

### ثانياً: المسؤولية التقصيرية

هي التي تنشأ عن إخلال المحافظ العقاري بالتزام الذي فرضه القانون وبشكل أدق المسؤولية الناتجة عن الأخطاء الشخصية للمحافظ العقاري والتي يكون قد قام بارتكابها أثناء تأدية مهامه فالركن الجوهري لمسؤولية المحافظ هنا الفعل الغير مشروع، حيث أنه تنشأ مسؤولية على الإخلال بالتزام قانوني وبذلك يكون المحافظ مسؤولاً عن أعماله الشخصية التي أساسها القانوني المادة 124 من ق م والتي نصت على "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضرر للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض"<sup>3</sup>. وما يقصد من نص المادة أن الخطأ لا يكفي وحده لقيام مسؤولية المحافظ بل يجب حدوث الضرر للغير نتيجة الخطأ، أي وجود علاقة سببية بينهما<sup>4</sup>، مثلها مثل المسؤولية العقدية غير أنه في المسؤولية التقصيرية وحسب نص المواد 136 و 137 من ق م يمكن تقسيمها إلى ثلاثة أقسام:

- (1) مسؤولية التقصيرية عن الفعل الشخصي.
- (2) مسؤولية التقصيرية عن فعل الغير (متولي الرقابة، المتبوع عن أعمال تابعيه)

<sup>1</sup> خليفة سالم الجهمي، المرجع السابق، ص 66.

<sup>2</sup> عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 732.

<sup>3</sup> قانون رقم 58/75، المتضمن القانون المدني، المؤرخ في 1975/09/26، الجريدة الرسمية، العدد 78 المعدل والمنتم.

<sup>4</sup> محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، "مصادر الالتزام والواقعة القانونية" العمل الغير مشروع- شبه العقود- والقانون"، الجزء الثاني، ط02، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، ط 2004، ص 26.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

### 3) المسؤولية الناشئة عن الأشياء

فهي تتوافق مع التعريف الذي ينص على أنه هي التزام الذي يقع على الإنسان بتعويض الضرر الذي ألحقه بالآخرين بفعل الأشخاص أو الأشياء التي يسأل عنها<sup>1</sup>، وبالنسبة للمحافظ العقاري حسب المهام الموكلة إليه وما مخول له من سلطات فإن المسؤولية التقصيرية هنا تنشأ أما عن فعل الشخصي أو على أساس فعل الغير أي مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعيه.

### 1) مسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشخصي:

إن الأساس القانوني لهذه المسؤولية كما ذكرنا سابقا هو نص المادة 124 من ق م وطبقا لذلك يكون المحافظ العقاري مخطئ خطأ شخصيا وتكون عليه مسؤولية مدنية، إذا صدر عنه سلوك منحرف عن السلوك الصحيح العادي والمألوف، يكون الهدف من ورائه استغلال لأغراض شخصية، بحيث لا يقوم به الموظف العادي المدرك، اليقظ والحريص المعني بشؤون مصلحته<sup>2</sup>، فإن الخطأ الشخصي هو ذلك الخطأ الذي يقترفه الموظف العام عن طريق الإخلال بالالتزامات و الواجبات القانونية التي يقررها القانون، في هذه الحالة يكون الخطأ الشخصي للموظف العام خطأ مدنيا تترتب عليه المسؤولية الشخصية وقد يكون الإخلال بالالتزامات و الواجبات القانونية الوظيفية المقررة والمنظمة بواسطة قواعد القانون الإداري، فيكون الخطأ الشخصي للموظف العام هنا خطأ تأديبيا<sup>3</sup>، كأمثلة عن الأخطاء الشخصية التي قد يقوم بها المحافظ العقاري نجد عدم محافظته على العقود والمخططات وتسبب في ضياعها أو تخريبها عن إهمال، هنا قد أخل المحافظ العقاري

<sup>1</sup> علي حسن الدنون، المبسوط في المسؤولية المدنية، الطبعة الاولى، دار وائل لنشر، عمان الأردن، 2006، ص 11.

<sup>2</sup> أبو بكر الصديق بن زينة وخليفة هبال، المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم سياسية، جامعة غرداية، 2021/2022، ص 37.

<sup>3</sup> بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 149.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

بالتزام قانوني مكلف به ذلك ما نصت عليه المادة 3 من المرسوم 76/63 متعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup>.

(2) مسؤولية المتبوع عن أفعال تابعيه:

يقصد بها مسؤولية الدارة عن اعمال موظفيها، أي المتبوع عن أعمال تابعه، تعتبر قسم من أقسام المسؤولية التقصيرية يسأل فيها الشخص عن أعمال الغير مع تزايد الاضرار من التابعين تتزايد أهمية المسؤولية<sup>2</sup>.

وجد هنا اختلاف حول تحديد الأساس القانوني لمسؤولية المتبوع عن أعمال تابعيه هناك فقهاء يقيمونها على أساس الخطأ المفترض وآخرون يقيمونها على أساس تحمل التبعية ومنهم من يقيمها على أساس الضمان<sup>3</sup>.

ومن المهم الإشارة أن مسؤولية المتبوع لا تتحقق إلا إذا تحققت مسؤولية التابع، فمسؤوليته هي الأصل، وتتوقف عليها مسؤولية المتبوع، بالأدق انها تقوم على أساس فكرة الضمان فالتابع يعمل لحساب الدولة التي بدورها يقع عليها أن تتحمل أخطاء المحافظ العقاري، طالما أن تلك علاقة التبعية لا تزال قائمة<sup>4</sup>.

في هذه الحالة تعتبر مسؤولية الدولة قائمة ليس على أساس الخطأ الشخصي الواقع منها بل تقوم على أساس الخطأ الحاصل من الغير وهو الموظف التابع لها<sup>5</sup>، حيث أنه نصت المادة 136 من ق م على هاته المسؤولية التي يكون فيها المتبوع مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه تابعه بفعله الضار متى كان واقعا منه في حالة تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبةها<sup>6</sup>،

<sup>1</sup> رحمون خولة، المرجع السابق، ص 17.

<sup>2</sup> رحمون خولة، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> عبد العزيز اللصاصة، المسؤولية المدنية الناصرية الفعل الضار، الطبعة الأولى، دار الشروق للنشر والتوزيع، عمان، 2002، ص 226.

<sup>4</sup> أبو بكر الصديق بن زبيطة وخليفة هبال، المرجع السابق، ص 38.

<sup>5</sup> مجيد خلفوني، " نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري"، المرجع السابق، ص 147

<sup>6</sup> انظر المادة 136 من الامر 58/75، السابق الذكر.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

فلقيام مسؤولية المتبوع أن بتوافر شرطان هما: قيام علاقة تبعية بين المتبوع والتابع والشرط الثاني خطأ التابع حال تأدية الوظيفة أو بسببها.

ويقصد بالعلاقة التبعية هي أن يكون أحدهما تابع للآخر ويكون ذلك أن يكون للمتبوع على تابعه سلطة فعلية في الرقابة والتوجيه، أما بالنسبة للخطأ فلا يسأل المتبوع إلا عن الفعل الضار الذي يرتكبه التابع وهو يؤدي عملاً للمتبوع أو بسبب أدائه لذلك العمل لأن مسؤولية المتبوع مسؤولية تبعية، فهي لا تقوم إلا إذا تحققت مسؤولية التابع<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الآثار المترتبة على المسؤولية المدنية

إن الآثار المترتبة عن المسؤولية المدنية هو التعويض إذ أنها تعتبر جزاء لها ولكن يجب أن يسبق الحكم بالتعويض دعوى المسؤولية التي يضطر المضرور إلى اقامتها على المسؤول لأنه في معظم الحالات لا يعترف المسؤول بمسؤولية<sup>2</sup>.

وبذلك يجب على الطرف المضرور من الأخطاء التي قام بها المحافظ العقاري أن يقوم برفع دعوى قضائية وتكون أمام الجهة القضائية المختصة وفق الإجراءات المحددة بقانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>3</sup>، وفق لما نصت عليه المادة 124 من ق م " كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض " وبذلك يجب على المضرور رفع دعوى قضائية تسمى بدعوى التعويض وللتنفصيل أكثر في الآثار التي ترتبها المسؤولية سنقوم بتعريف دعوى التعويض وكيف يتم تقديره.

### (1) دعوى التعويض:

التعويض بصفة عامة يكون بطريقتين إما بمقابل أو يكون عينياً وهذا هو الأصل في الالتزامات التعاقدية حيث أنه يمكن للمتعاقدين أن يحددا مقدماً قيمة التعويض بالنص عليها في العقد أو في اتفاق لاحق<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> عبد العزيز اللصاصة، المرجع السابق، ص 203

<sup>2</sup> محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 126

<sup>3</sup> بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 186.

<sup>4</sup> انظر المادة 183 من الامر 58/75، المصدر السابق.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

أما بالنسبة إلى دعوى التعويض في القانون المدني فإنها تعتبر من الدعوى القضائية التي ترفع أمام جهات قضائية مختصة في هذا النوع من الدعوى، وتكون متضمنة للإجراءات ووفقا لشروط يحددها المشرع في المواد من 13 الى 31 من الإجراءات المدنية والادارية<sup>1</sup>. إن الغرض الأساسي والجوهري من رفع المتضرر لدعوى المدنية هو أن يتحصل على التعويض المطلوب والذي يحتاجه لجبر الضرر. ومن هنا يمكن القول أن التعويض هو المقابل الذي يطالب به المتضرر من الخطأ والهدف منه هو جبر الضرر، إذ يعتبر التعويض هو الجزاء المدني الذي يوقعه المشرع على الشخص الذي حدث الخطأ منه أيا كانت جسامته بهدف جبر الضرر سواء كان المحافظ العقاري<sup>2</sup>.

ويمكن التعويض في شكلين هما:

- التعويض العيني: هو التعويض الذي من شأنه أن يحقق للمضرور عوض مقابل ما أصابه من ضرر بطريقة مباشرة دون الحكم له بالتعويض النقدي، أي الوفاء بالتزام عينا، وإزالة الضرر عينا وذلك إما بمحوه حالا أو بمنع استمراره مستقبلا<sup>3</sup>. ويقصد به كذلك الوفاء بالتزام عينا ويقع هذا غالبا في الالتزامات العقدية، أما بالنسبة للمسؤولية التقصيرية كذلك يمكن أن يكون عينا التعويض في بعض الحالات لأن المدين في هذا النوع من المسؤولية يكون قد أخل بالتزام قانوني من عدم الاضرار بالغير دون حق<sup>4</sup>.
- التعويض النقدي: يقصد به التعويض بمقابل نقدي وهو ما يتم العمل به في الدعاوى المسؤولية التقصيرية خاصة، فإن الضرر حتى ولو كان أدبيا فيمكن تقديره نقدا، لذلك في كل الحالات التي يتعذر فيها التنفيذ العيني، ولا يرى القاضي بديلا مناسباً إلى التعويض

<sup>1</sup> انظر المواد من 13 الى 31 من قانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2018، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة الرسمية عدد 21، المؤرخة في 2008/04/23.

<sup>2</sup> حشود نسيم، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراءات الشهر ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص388.

<sup>3</sup> محمود عبد الرحيم الديب، التعويض العيني لجبر الضرر المضرور، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2013، ص 27.

<sup>4</sup> عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 966.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

بمقابل آخر فإنه يحكم بالتعويض النقدي<sup>1</sup>، وهذا النوع من التعويض لا يرمي إلى محو الضرر، بل يجبره ويلجأ القاضي إلى التعويض النقدي، إذا كان التعويض العيني مستحيلاً أو غير كافي ليستبدله لو أو يكمله بالتعويض النقدي<sup>2</sup>.

(2) تقدير التعويض:

كما سبق الذكر فإن التعويض إما يكون عينياً، نقداً أو بمقابل بصفة عامة تقديره في المسائل المدنية يجوز أن يكون من الطرفين أي أن يتفقا مسبقاً عليه في مضمون العقد وذلك ما نصت عليه المادة 183 من ق م<sup>3</sup>، ويمكن للقاضي أن يطالب إما بتقييده أو بتخفيض التعويض الذي طالب به المتضرر وهو ما نصت عليه الفقرة 02 من المادة 184 من ق م<sup>4</sup>.

لكنه في حالة ما إذا تعذر تحديد قيمة هذا التعويض يترك الأمر للقاضي هو الذي يقدره ويشمل ذلك جميع الخسائر وما فات وما لحق بالمتضرر من خسارة أو ربح ذلك إعمالاً بنص المادة 182 من ق م<sup>5</sup>.

لكن التعويض الذي تتحمله الدولة نتيجة الأخطاء التي يقوم بها المحافظ العقاري لا يقتصر إلا على التعويض النقدي<sup>6</sup>، وبذلك نجد أن أغلبية الدول التي تعمل بنظام الشهر العيني تطبق نظام التعويض الخاص وذلك باعتبار أن الشهر العقاري هو عملية تطهر العقار و يتمثل في إنشاء صندوق ضمان خاص يسمى "صندوق ضمان السجل العيني" يمول بفرض نسبة تضاف إلى رسوم التسجيل<sup>7</sup>، على عكس المشرع الجزائري لم يأخذ

<sup>1</sup> مرجع نفسه، ص 967.

<sup>2</sup> بطوش كهيبة، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون مسؤولية المهنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مدرسة الدكتوراه للقانون الأساسي والعلوم السياسية، تيزي وزو، 2012، ص 138.

<sup>3</sup> انظر المادة 183 من الأمر 58/75، السابق الذكر.

<sup>4</sup> انظر المادة 184 من الأمر 58/75، السابق الذكر.

<sup>5</sup> انظر المادة 182 من الأمر 58/75، السابق الذكر.

<sup>6</sup> مجيد خلفوني، " نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري"، المرجع السابق، ص 148.

<sup>7</sup> معوض عبد التواب، السجل العيني علماً وعملاً، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، الطبعة 1989، ص 46.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

بهذا النظام الخاص بالتعويض عن الضرر الحاصل في القضايا العقارية<sup>1</sup>، وإنما الدولة هي التي تتولى تحمل التعويضات الناجمة عن الأضرار المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري باعتباره موظف عمومي، حيث تمثل الدولة في التعويض من طرف وزارة المالية تخصص مبلغ لضمان سداد التعويضات المستحقة لفائدة الأشخاص الذي تضرروا من أخطاء الموظفين كافة<sup>2</sup>، ولها الحق في الرجوع المحافظ العقاري بما سدده في حالة الخطأ الجسيم نصت على ذلك المادة 23 من الأمر 74/75<sup>3</sup>.

وفي الأخير فإن دعوى التعويض المدنية تسقط بمرور 15 سنة ويحتسب ذلك من تاريخ ارتكاب الخطأ وفقا لنص المادة 133 من ق م<sup>4</sup>.

### المطلب الثاني: المسؤولية الجزائية

بناء على نص المادة 1 من قانون العقوبات "لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن بغير نص"<sup>5</sup> فإنه لا تكون هناك جريمة إلا في ظل وجود نص قانوني يجرم ذلك الفعل. وباعتبار المحافظ العقاري موظفا عموميا فإنه قد يرتكب جرائم أثناء ممارسته لمهامه الرئيسية يمكن أن يقوم بعمل مخالفة للقانون أو أن يقوم بخطأ إجرامي يتسبب في ضرر الغير وبالتالي يتعرض المحافظ العقاري للمساءلة الجزائية، ويترتب على عاتقه مسؤولية جزائية.

وقبل التطرق إلى تعريف هاته المسؤولية وجب إعطاء تعريف عن الجريمة أو عنصر الإجرام لتوضيح الفكرة.

وتعرف الجريمة بصفة عامة هي كل عمل غير مشروع يقع على الإنسان في نفسه أو ماله أو عرضه، أو على المجتمع ومؤسساته ونظمه السياسية والاقتصادية، وقد يقع أيضا على الحيوان<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> مجيد خلفوني، " نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري"، المرجع السابق، ص 149.

<sup>2</sup> بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 188.

<sup>3</sup> انظر المادة 23 من الأمر 74/75، السابق الذكر.

<sup>4</sup> انظر المادة 133 من الأمر 58/75، السابق الذكر.

<sup>5</sup> الأمر 156/66، المتضمن قانون العقوبات، المؤرخ في 08/06/1966، الجريدة الرسمية، العدد 49 المعدل والمتمم.

<sup>6</sup> بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 139.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

وعليه فقد قسمنا هذا المطلب إلى فرعين في الفرع الأول تعريف المسؤولية الجزائية وتمييزها عن المسؤولية المدنية، وفي الفرع الثاني آثار المترتبة على المسؤولية الجزائية.

**الفرع الأول: تعريف المسؤولية الجزائية وتمييزها عن المسؤولية المدنية**

المسؤولية الجزائية ليست سوى أثر أو نتيجة قانونية للخطأ الذي ارتكبه المحافظ العقاري وأساسها القانوني هو نصوصها القانونية بقانون العقوبات أو بالقوانين المكملة له ولتعرف أكثر على المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري سنقوم بتعريفها وتمييزها عن المسؤولية المدنية.

**أولاً: تعريف المسؤولية الجزائية**

تتمثل المسؤولية الجزائية في التزام شخص بتحمل نتائج فعله الإجرامي، فهي ليست ركن من أركان الجريمة بل هي أثارها ونتيجتها التي تحققها وهي قائمة على ركنين هما الخطأ والأهلية<sup>1</sup>.

تعرف كذلك على أنها الإخلال بواجب قانوني ويكون هذا الواجب يمس بمصلحة المجتمع عادة ويتعرض مرتكبه إلى جزاء قانوني طبقاً للتشريع المعمول به أياً كان الخطأ ليس هناك فرق سواء جريمة في شكل مخالفة، جنحة أو جناية<sup>2</sup>.

وبالرجوع إلى نص المادة 3 من قانون العقوبات قد نص على أن قانون العقوبات يطبق على كافة الجرائم الواقعة على الإقليم الجزائري أو حتى ولو ارتكبت في الخارج وتدخل في اختصاص محاكم الجزائر مراعاة للقانون الذي يحدد الإجراءات المفروضة وهو قانون إجراءات الجزائية<sup>3</sup>، فنلاحظ أن مسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري تقوم أساساً في حالة ارتكابه لخطأ جسيم من الأخطاء كعدم انتظامه في مسك السجلات أو عدم منحه للنسخ والمستخرجات لأشخاص التي طالبوا بها<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>كمال بلارو، المرجع السابق، ص 33.

<sup>2</sup>مجيد خلفوني، " نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري"، المرجع السابق، ص134.

<sup>3</sup>الامر 156/66 المتضمن قانون العقوبات، السابق الذكر.

<sup>4</sup>وهيبة عثمانية، النظام القانوني للشهر العقاري -دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي-، أطروحة لنيل شهادة

الدكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2016/2015،

ص160.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

إضافة لذلك قد يقوم المحافظ العقاري بخطأ جزائي مثل استبدال بيانات بطاقة عقارية بعد المسح دون أن يركز على وثائق عمليات المسح العام للأراضي، هنا هذا السلوك يعتبر جريمة تزوير في محررات رسمية وهو فعل معاقب عليه في التشريع العقابي<sup>1</sup>، ويترتب على هذا الخطأ جزاء عقابي ولا يتصور أن تحل الدولة محله في تحمل العبء الجزائي<sup>2</sup>، بل متابعة المحافظ العقاري جزائيا من طرف النيابة العامة بسبب مخالفة للقانون و الأنظمة مخالفة يعتبرها المشرع جريمة تمس بمصلحة المجتمع و تقوم مسؤوليته على فكرة الانحراف عن مسلك الرجل العادي اليقظ، ويدخل في هذا الإطار المحافظ العقاري باعتباره موظف مثل الموظفين الآخرين، فيحاكم في المحاكم العادية أمام القسم الجنائي، وبذلك ترفع عليه دعوى تزوير في محررات رسمية<sup>3</sup>.

(1) الشروط المقررة في الجريمة لقيام المسؤولية الجنائية للمحافظ العقارية:

يمكن أن يقوم المحافظ العقاري بالعديد من الجرائم أثناء إنجازه لوظيفته ويسأل عن هذه الجرائم فإذا قامت بكل أركانها حتى تتحقق الجريمة وتقع عليه المسؤولية، وهي الركن الشرعي والمادي والمعنوي.  
(أ) الأركان العامة للجريمة:

قانونيا لكي تقوم أي جريمة يجب توافر أركانها القانونية هي الركن الشرعي، الركن المادي والركن المعنوي.

• الركن الشرعي: تتحقق الجريمة بفعل الصادر عن الإنسان الذي يتخذ صورة مادية معينة، وهذه الأفعال المادية تختلف باختلاف نشاطات الإنسان ذلك ما جعل المشرع يحدد فئة من الأفعال الضارة أو التي تعتبر خطرة على سلامة أفراد المجتمع وينهي عنها بموجب نص قانوني يجرم هذه الأفعال ويحدد عقوبة من يأتي على ارتكابها، تطبيقا لمبدأ

<sup>1</sup>حشود نسيمية، "دعوى مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 22.

<sup>2</sup>فردى كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الاخوة منثوري، قسنطينة، 2008/2007، ص 130.

<sup>3</sup>حشود نسيمية، "دعوى مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 22.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

فلا جريمة ولا عقوبة بدون نص شرعي وهذا ما يعرف بمبدأ الشرعية<sup>1</sup>، إضافة إلى أن المادة الأولى نصت على الركن الشرعي للجريمة.

• الركن المادي: يعتبر المظهر الخارجي للجريمة، بمعنى آخر هو النشاط المادي الملموس الذي أتاه الجاني والذي أنتج أثره في العالم الخارجي والذي يعبر عن الجريمة تتحقق فيها النتيجة الاجرامية بوقوع الجريمة<sup>2</sup>.

فالركن المادي في الجريمة يحتوي على ثلاثة عناصر هي السلوك الاجرامي، النتيجة الاجرامية والعلاقة السببية بينهما، و يكون ذلك السلوك الاجرامي للمحافظ العقاري عندما يقوم بسلوك يتضمن الإخلال بالتزام قانوني، أو كأن يمتنع عن أداء واجب يفرضه عليه القانون بحكم منصبه، بشرط أن يحدث هذا السلوك أثره في العالم الخارجي، مثال لسلوك اجرامي الذي يتطلب المشرع في النموذج القانوني للجريمة وكدليل لحدوث نتيجة اجرامية و المتمثلة في اعتداء على حق أو مصلحة يحميها القانون، لكن لكي يصبح هذا الركن مكتمل فرض شرط و هو وجود علاقة سببية بين سلوك الجاني والنتيجة الاجرامية حيث يقصد من ذلك أن يكون نشاط الجاني سبب في وقوع النتيجة الإجرامية و العلاقة السببية هي التي تقوم بالربط بين باقي عناصر الركن المادي للجريمة فتربط بين النشاط الإجرامي و النتيجة<sup>3</sup>.

• الركن المعنوي: يقصد بالركن المعنوي هو الصلة النفسية التي ترتبط بين ماديات الجريمة ونفسية الفاعل بحيث يمكن القول بأن الفعل هو النتيجة لإرادة الفاعل<sup>4</sup>، وهذا النشاط يعبر عنه بالقصد الجنائي ويعرف بالقصد العمدي، والخطأ المقصود كما يعرف بأنه إرادة تحقيق الواقعة الاجرامية مع العلم بعناصرها المكونة لها وللقصد الجنائي عناصر هي العلم والإرادة.

<sup>1</sup>أحسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص58.

<sup>2</sup>رحمون خولة، المرجع السابق، ص 70.

<sup>3</sup>أحمد أبو الروس، الموسوعة الجنائية الحديثة، الكتاب الأول، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2001، ص22.

<sup>4</sup>عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائري القسم العام، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر، ط6، 2005، ص

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

- العلم: يقصد به إدراك الجاني بجميع عناصر اللازمة لقيام الجريمة كما هي محددة في نص التجريم أي علمه بأن الأفعال التي يقوم بها ذات وصف إجرامي، بما اعتدى عليه من حق الغير، وتوقعه لنتيجة هذا الاعتداء وبأنه سلوك مخالف للقانون<sup>1</sup>.
- إرادة السلوك: أن تتجه إرادة الجاني إلى تحقيق نتيجة هذا السلوك الذي قام به ويكون ذلك عن طريق بذل الجاني جهده في وضع ما استقر عليه عزمه للتنفيذ إلى غاية تحقيق النتيجة الإجرامية، لكن في الجرائم الشكلية أو جرائم الخطر تتوقف الإرادة عند حد تحقيق السلوك<sup>2</sup>.

ثانيا: تمييز بين المسؤولية المدنية والمسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري:

تختلف المسؤولية الجزائية عن المسؤولية المدنية من حيث الخطأ المترتب على أفعال المحافظ، حيث نجد أن الخطأ في مسؤولية الجزائية هو خطأ جزائي يعتبر تقصير في مسلك الإنسان لا يقع من شخص عادي وجد في نفس الظروف، ذلك عكس الخطأ المدني هو عبارة عن خطأ يرتكبه الموظف العام إخلالا بالالتزامات والواجبات القانونية المقررة في القانون المدني<sup>3</sup>.

أما بالنسبة للجزاء فإنه يختلف كذلك في المسؤولية الجزائية هو عبارة عن إنزال العقاب على مرتكب الفعل الذي يعاقب عليه القانون لكن هناك استثناء يمكن للمضرور أن يطالب بحق التعويض عن الأضرار التي لحقت به بسبب الجرم المرتكب، أما بالنسبة للجزاء في المسؤولية المدنية هو عبارة عن تعويض عن الأضرار اللاحقة بالشخص بفعل الإنسان من أجل إصلاحه<sup>4</sup>، إضافة لذلك نجد أن الضرر الذي تلحقه المسؤولية الجزائية فهو يمس بالشخص نفسه أو يتعدى للمجتمع ككل خاصة قضايا التزوير فإنها تمس بمصلحة الدولة،

<sup>1</sup> حمون خولة، المرجع السابق، ص 71.

<sup>2</sup> عبد القادر عدو، مبادئ قانون العقوبات الجزائري، دار هومة، الجزائر، ط2، 2013، ص 238 إلى 243.

<sup>3</sup> بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 148 و149.

<sup>4</sup> سناء كواحلة وهديل مساوكة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكر مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945-قائمة-، 2023/2022، ص62.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

على عكس المسؤولية المدنية فالضرر فيها يكون يمس بالشخص نفسه فقط دون أن يتعدى لأي أشخاص آخرين<sup>1</sup>.

من جهة أخرى فإن الجهة التي تقوم بتحريك الدعوى في كلتا من المسؤوليتين هي النيابة العامة عن طريق اتخاذها لصفة الادعاء الشخصي كذلك منح المشرع للشخص المتضرر الحق في اللجوء للقضاء وتحريكه للدعوى شخصيا لكن تختلف الجهة المختصة ففي المسؤولية الجزائية الاختصاص فيها يعود للقضاء الجزائي والمسؤولية المدنية تكون أمام القضاء المدني<sup>2</sup>.

إضافة إلى أنه تختلف المسؤولية الجزائية عن المدنية من حيث تقادم الدعوى وفق لما نصت عليه المادة 630 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أن المشرع قد حدد مدة 15 سنة لتقادم الدعوى المدنية<sup>3</sup>، في حين المسؤولية الجزائية تتقادم على حسب نوع الجريمة المرتكبة وفق لنصوص المواد من 07 إلى 09 من قانون إجراءات الجزائية<sup>4</sup>.

بالرغم من تواجد اختلافات كبيرة بين المسؤوليتين كما سبق الذكر، ذلك لا يعني أنهما لا يجتمعان أو لا تترتبان عن فعل واحد<sup>5</sup>، مثال قيام المحافظ العقاري بتزوير أحد الوثائق والعقود التي تكون قدمت له يترتب على ذلك مسؤولية جزائية كونه خالف أحد احكام قانون العقوبات من جهة، وكذلك قيام المسؤولية المدنية بسبب الضرر الذي ألحقه بالمضروب من جهة أخرى<sup>6</sup>.

### الفرع الثاني: الآثار المترتبة على المسؤولية الجزائية

<sup>1</sup>سواء كواحلة وهديل مساوكة، المرجع السابق، ص63.

<sup>2</sup>سواء كواحلة وهديل مساوكة، المرجع نفسه.

<sup>3</sup>أنظر المادة630 من قانون 09/08، المؤرخ في 25 فيفري2008 المتضمن لقانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم بقانون رقم13/22، جريدة رسمية، العدد48، المؤرخة في 2002.

<sup>4</sup>أنظر المواد من 07 إلى 09 من الأمر 155/66، المؤرخ في 1966/06/08، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، الجريدة الرسمية رقم48 المؤرخة في 1966/06/11، المعدل والمتمم.

<sup>5</sup>علي فيلالي، المرجع السابق، ص06.

<sup>6</sup>منير رياض حنا، المسؤولية المدنية للأطباء والجراحين، دار الفكر العربي، مصر 2007، ص 123.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

إذا ارتكب المحافظ العقاري فعل إجرامي أو خطأ جسيم كتزويره لوثائق رسمية أو عقود خاصة بالعقارات هذا يعتبر أن مسؤوليته الجزائية قد قامت مع ارتكابه لذلك الفعل، غير أنه هذه المسؤولية تترتب عنها آثار وذلك لمحاسبة المحافظ العقاري باعتباره موظفا وهي في شكل دعوى عمومية ودعوى مدنية تبعية<sup>1</sup>.

### أولاً: الدعوى العمومية

تعرف بأنها مطالبة الجماعة بواسطة النيابة العامة القضاء الجنائي بتوقيع العقوبة على مرتكب الجريمة<sup>2</sup>، تعرف أيضا بأنها مطالبة بتوقيع العقاب عن جريمة وقعت تباشرها النيابة العامة ممثلة للجماعة<sup>3</sup>، وبذلك يمكن القول أن الدعوى العمومية هي عبارة عن طلب ناشئ عن الجريمة وتكون موجهة إلى السلطات القضائية لإقرار حق الدولة في العقاب ولا تشمل على سلطات قضائية فقط بل تمر على سلطات التحقيق كذلك للوصول إلى الأصل الحقيقي للدعوى<sup>4</sup>.

للدعوى العمومية طرفان هما المدعي و المدعى عليه، لكن إذا كان المدعى عليه هو خصما حقيقي أي قام من أجل تحقيق مصلحته الشخصية، فإن يمن للنياية العامة باعتبارها انها الأصل الذي يمكن لها رفع الدعوى أن تقوم بكشف الحقيقة بشأن الجريمة التي وقعت و تهدف إلى تنفيذ العقوبة اللازمة على المتهم، يوجد استثناء لبعض الجهات أن تقوم بتحريك الدعوى العمومية مثل محاكم الجنايات الخاصة إذا كانت الجرائم متعلقة بالجانب المالي<sup>5</sup>، أي أن المحافظ العقاري عند ارتكابه لجريمة فإنه يتحمل نتيجة هذه الجريمة ويسأل جزائيا

<sup>1</sup> سناء كواحلة وهديل مسواكة، المرجع السابق، ص62.

<sup>2</sup> سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988، ص68.

<sup>3</sup> نظير فرج مينا، الموجز في الإجراءات الجزائية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1989، ص 11.

<sup>4</sup> أحمد شوقي الشلقاني، مبادئ الإجراءات الجزائية في التشريع الجزائري، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 1998، ص 25.

<sup>5</sup> أحمد شوقي الشلقاني، نفس المرجع.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

وتطبق عليه أحكام قانون العقوبات حسب طبيعة الجريمة المرتكبة، حيث تكون العقوبة إما حبس أو سجن أو غرامة<sup>1</sup>.

لقيام الدعوى العمومية يستلزم تقديم شكوى من طرف المتضرر ويكون ذلك أمام الجهات القضائية المختصة بشرط أن تكون في قالب قانوني شكلاً وموضوعاً ذلك خلال تكييف الوقائع وضبط التجانس بين الفعل المجرم والواقعة المنصوص عليها<sup>2</sup>.

فتحريك الدعوى العمومية مرتبط بنوع الجريمة وبذلك تنص المادة 66 من قانون الإجراءات الجزائية على أنها "التحقيق وجوبي في مواد الجنايات أما في مواد الجرح فيكون اختيارياً ما لم يكن ثمة نصوص خاصة كما يجوز إجراؤه في مواد المخالفات إذا طلبه وكيل الجمهورية"<sup>3</sup>، يفهم من ذلك أنه إذا كانت جريمة محافظ العقاري جنائية أو جنحة يجب التحقيق، فإن تحريك الدعوى العمومية يكون عن طريق طلب افتتاحي مكتوب يقدمه وكيل الجمهورية إلى قاضي التحقيق يطلب منه فتح تحقيق في القضية، أما إذا كانت جريمة المحافظ العقاري جنحة لا تستلزم إجراء تحقيق ابتدائياً فيها أو مخالفة فالدعوى ترفع بتكليف المحافظ العقاري بالحضور كأول إجراء من إجراءات السير في الدعوى العمومية أمام جهات الحكم<sup>4</sup>.

أما بالنسبة إلى انقضاء الدعوى العمومية فإنها تنتهي عند توقيع العقوبة المقررة قانوناً على المدعو عليه وهذا يعتبر الأصل لانقضائها، لكن كاستثناء نجد أن يمكن أن تنتهي بسبب وفاة المتهم أو تقادم أو عفو شامل وغيرها من الأسباب الواردة في نص المادة 5 مكرر إلى 8 من قانون الإجراءات الجزائية<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> بريك الطاهر، المرجع السابق، 183.

<sup>2</sup> زهدور انجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2015/2016، ص 241.

<sup>3</sup> الأمر رقم 156/66، المصدر السابق.

<sup>4</sup> عمر خوري، شرح قانون الإجراءات الجزائية، طبعة مدعمة بالاجتهاد القضائي للمحكمة العليا، جامعة الجزائر 01، 2010/2011، ص 16.

<sup>5</sup> انظر المواد من 5 إلى 8 من الأمر رقم 156/66، المصدر السابق.

### ثانياً: الدعوى المدنية التبعية

عندما يرتكب المحافظ العقاري جريمة فإنه ينتج عنها ضرر عام وبذلك نكون أمام تحريك الدعوى العمومي كما ذكرنا بالسابق، وكذلك يلحق ضرر خاص يصيب الشخص المضروب وبذلك منحه القانون الحق في المطالبة بالتعويض عن طريق الدعوى المدنية التبعية ويكون أمام القضاء الجنائي أو القضاء المدني.

ويعرف البعض الدعوى المدنية التبعية على أنها مطالبة من لحقه الضرر من الجريمة وهو المدعي المدني من المتهم المسؤول عن الحقوق المدنية أمام القضاء الجنائي ذلك لجبر الضرر الذي كان بسبب الجريمة التي ارتكبه، أما آخرون فعرفوها على أنها تلك الدعوى التي تقام بمن لحقه الضرر من جريمة بالتبعية للدعوى العمومية الأصلية القائمة على طلب التعويض عن الضرر المصيب له<sup>1</sup>.

مع اختلاف الدعوى المدنية بالتبعية عن الدعوى العمومية لكن هناك علاقة وطيدة بينهما، حيث كلاهما ينفيان بحكم واحد، وكلاهما ينشأ عن واقعة نفسها وهي الفعل الإجرامي<sup>2</sup>. تقوم الدعوى المدنية بالتبعية على ثلاث عناصر، العنصر الأول هو سبب الدعوى المدنية التبعية فليقيامها يجب أن تحقق شروط وهي أن ينشأ عن الجريمة ضرر، أن تكون الجريمة قد وقعت فعلاً، أن يكون الضرر ناشئاً مباشرة عن الجريمة.

أما بالنسبة للعنصر الثاني هو موضوع الدعوى المدنية التبعية ويتمثل في التعويض عن الضرر للمضروب الذي يكون نتيجة لفعل المحافظ العقاري والتي لحقته بسبب الجريمة<sup>3</sup>، أما العنصر الثالث هو أطراف الدعوى المدنية التبعية فهو كباقي الدعاوى لها طرفين المدعي والمدعى عليه فيجب أن يكون المدعى عليه هو نفسه من حركت لأجله الدعوى العمومية الأصلية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> العكلي الجبالي، المسؤولية التأديبية للمحافظ العقاري، المركز الجامعي احمد زبانه، معهد العلوم القانونية والإدارية، القانون، المجلد 2017، العدد 08، الجزائر، 2017، ص 278 و 279.

<sup>2</sup> زهدور انجي هند، المرجع السابق، ص 279.

<sup>3</sup> عمر خوري، المرجع السابق، ص 29 و 30.

<sup>4</sup> سناء كواحلة وهديل مسواكة، المرجع السابق، ص 64.

### المبحث الثاني: المسؤولية الإدارية والتأديبية للمحافظ العقاري

إن أعمال الإدارة ونشاطاتها، إما تكون نشاطا ماديا، حيث تأتي به تحقيقا لمصالح عامة دون إحداث آثار قانونية معينة، أو نشاط قانونيا تسعى من خلاله لإحداث أثر قانوني معين<sup>1</sup>. وبما أن المحافظ العقاري يعتبر ممثل للمحافظ العقاري، إضافة إلى الامتيازات التي يحظى بها والمهام الموكلة إليه إلا أنه يمكن أن يرتكب أخطاء ترتب مسؤوليات أخرى إضافة إلى المسؤولية المدنية والجزائية وهي المسؤولية الإدارية والتأديبية.

حيث تطرقنا في هذا المبحث إلى تعريف كلا من المسؤوليتين الإدارية والتأديبية:

المطلب الأول: المسؤولية الإدارية وآثارها

المطلب الثاني: المسؤولية التأديبية وآثارها.

المطلب الأول: المسؤولية الإدارية وآثارها

لم تكن الإدارة تعترف بمسؤوليتها فكل ما ارادت أن تتهرب من أعمالها كانت تنسبها إلى السيادة لأن المسؤولية على الدولة لم تكن تقوم لكن بعد صدور قرار بلانكو الشهير الذي جاء بمبدأ مسؤولية الدولة والذي تم تطبيقه بمجرد صدور هذا القرار، وأصبحت بعض الدول تأخذ به<sup>2</sup> واعتبرت المسؤولية الإدارية نوع من أنواع المسؤولية القانونية تتعقد وتقوم في نطاق النظام القانوني الإداري، وتتعلق بمسؤولية الإدارة العامة عن أعمالها الضارة<sup>3</sup>. حيث تلتزم الدولة بدفع تعويض عادل ومناسب للأضرار التي تسببت بها للغير<sup>4</sup>.

الفرع الأول: تعريف المسؤولية الإدارية وتمييز الخطأ المرفقي عن الخطأ الشخصي

تنص القاعدة على ان كل شخص طبيعي يكون مسؤول عن كل فعل يصدر عنه او أي اعمال او تصرفات او اقوال، حيث يمكن لكل من تعرض للضرر بسبب هذه الأفعال ان يطالب بالتعويض لكن يكون ذلك بعد التأكد من توافر الشروط القانونية، كذلك الإدارة يطبق

<sup>1</sup> عزري الدين، الاعمال الإدارية ومنازعاتها، مخبر الاجتهاد القضائي وأثره على حركة التشريع، 2010، ص11.

<sup>2</sup> تواتي عبد الرزاق حسن، المرجع السابق، ص10

<sup>3</sup> عمار عوابدي، المرجع السابق، ص24.

<sup>4</sup> ياسين بن بريح، احكام المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ، -دراسة مقارنة-، مكتبة الوفاء القانونية، الطبعة الأولى، الإسكندرية، ص25.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

عليها هذا المبدأ، يمكن لكل شخص تعرض لاي ضرر تكون الإدارة هي من تسببت فيه أن يقاضيه، وتكون الدولة مسؤولة عن أعمالها أو بصفة عامة عن أعمال موظفيها<sup>1</sup>.

### أولاً: تعريف المسؤولية الإدارية

إن المسؤولية الإدارية تميزت منذ النشأة أنها ليست عامة ولا مطلقة، لكنها تتغير حسب كل مرفق، وتعرف على أنها ذات طابع قانوني استثنائي غير مألوف في القانون الخاص الذي يتفق مع الأهداف التي تسعى الإدارة لتحقيقها ولا يتلاءم مع عملية التوفيق وضمان التوازن بين المصلحة العامة وحماية حقوق وواجبات الأفراد<sup>2</sup>.

ووفقاً للأساس القانوني للمسؤولية الإدارية التي يخضع لها المحافظ العقاري هو المادتين 23 و 24 من الأمر 74/75، حيث نصت المادة 23 على أنه "تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى"<sup>3</sup>. نفهم من ذلك أن المسؤولية الإدارية في أصلها تقوم على أساس الخطأ، حيث يشكل الخطأ الأساس القانوني الذي يبين مسؤولية الإدارة العامة عن الأعمال التي تقوم بها سواء كانت هذه الأعمال مادية أو قانونية<sup>4</sup>.

فإن المسؤولية الإدارية تنتج عن خطأ تم ارتكابه من طرفها أو من طرف أحد موظفيها الإداريين، لأن الإدارة تعتبر شخص معنوي ولا يمكن تصور ارتكاب أخطاء من طرف الشخص المعنوي<sup>5</sup>.

والإدارة تكون مسؤولة عن أخطاء المحافظ العقاري، إذا تضرر أحد الأشخاص وكان المحافظ أو أحد موظفي المحافظة العقارية هم من تسببوا في هذا الضرر أو كان السبب سوء

<sup>1</sup>لعشب محفوظ، المسؤولية في القانون الإداري في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994، ص45

<sup>2</sup>لشهب صاش جازية، محاضرات في مقياس المسؤولية الإدارية، موجهة لطلبة سنة ثانية ماستر، تخصص إدارة وتسيير الجماعات المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف2، 2023/2022، ص17.

<sup>3</sup>الأمر رقم 74/75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المصدر السابق.

<sup>4</sup>إبراهيم أبو عمرة، دراسة تحليلية لأحكام النظام القانوني للمسؤولية الإدارية في التشريع الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، مجلد14، العدد01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سوسة، تونس، ص288.

<sup>5</sup>بناصر يوسف، المسؤولية الإدارية، مجلة حوليات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مجلد08، العدد02، جامعة وهران،

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

تسييرها، فيمكن للمتضرر مطالبة الدولة بجبر الضرر الذي لحقه من خلال حصوله على تعويض يلائم جسامته الضرر<sup>1</sup>.

تعتبر المسؤولية الإدارية مسؤولية غير مباشرة تتحقق عندما يختلف الشخص المتبوع عن الشخص التابع مع وجود علاقة التبعية بين التابع والمتبوع أي وجود علاقة تبعية بين الإدارة والتابع لها يقصد به الموظف العمومي الذي يعمل باسمها ولحسابها<sup>2</sup>.

ويشترط في الخطأ ان يلحق ضرر للغير وتكون هناك علاقة سببية بين الخطأ والضرر، ويجل أن تتوافر أركان قيام المسؤولية والمتمثلة في الخطأ والضرر وترابطهم علاقة سببية، فالهدف من إرساء هذه المسؤولية هي تفادي المحافظ العقاري الوقوع في الأخطاء المتعلقة بمنصبه بتحليه بالفطنة والجدية<sup>3</sup>، وتتولى الدولة محل المحافظ العقاري في الدعاوى الناشئة عن الأخطاء التي يرتكبها أثناء تأديته لمهامه<sup>4</sup>.

وبما أن الدولة أو المؤسسات، والمرافق والهيئات العامة الإدارية ملزمة بدفع التعويض عن الأضرار التي تسببت بها للغير بفعل الأعمال الإدارية الضارة سواء كانت هذه الأعمال الضارة مشروعو او غير مشروعو، وذلك على أساس الخطأ المرفقي<sup>5</sup>.

(1) تعريف الخطأ المرفقي:

ينسب للمرفق ولو صدر عنه ذلك الخطأ ماديا وارتكبه الموظف، فهي تعود مباشرة إلى المرفق العمومي الذي يتبعه الموظف فتتعدم مسؤولية هذا الأخير هنا.

فإن الخطأ المرفقي وفقا لما عرفه الدكتور سليمان محمد الطماوي بأنه: "خطأ موضوعي ينسب إلى المرفق مباشرة على اعتبار أن هذا المرفق قد قام بارتكاب الخطأ بغض النظر عن مرتكبه، سواء أمكن إسناد الخطأ إلى موظف معين بالذات أو تعذر ذلك، فإنه يفترض

<sup>1</sup> ريجاني يسمينه، المرجع السابق، ص234.

<sup>2</sup> لشهب صاش جازية، المرجع السابق، ص 17.

<sup>3</sup> حميدة نادية، المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد08، كلية الحقوق والعلوم سياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، ص06.

<sup>4</sup> أنظر المادة23 من الأمر رقم 74/75، السابق الذكر.

<sup>5</sup> بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 140.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

أن المرفق ذاته الذي قام بالنشاط خالف القانون ومن ثم فهو وحده الذي قام بارتكاب الخطأ"

أما بالنسبة للدكتور عمار عوابدي فعرفه على أنه: "الخطأ الذي يشكل إخلالا بالتزامات وواجبات قانونية سابقة عن طريق التقصير والإهمال والذي ينسب ويسند إلى المرفق ذاته ويقيم ويعقد المسؤولية الإدارية، ويكون الاختصاص بالفصل والنظر فيه لجهة القضاء الإداري في النظم القانوني ذات النظام القضائي الإداري".

نستنتج من هذه التعاريف أن الخطأ المرفقي هو ذلك الخطأ الذي يرتكبه الموظف العمومي والذي لا يمكن فصله عن الوظيفة، هنا المسؤولية لا يتحملها الموظف بل المرفق العمومي، ويكون النزاع أمام جهات القضاء الإداري والتعويض فيه تتحمله الخزينة العمومية<sup>1</sup>، من أمثلة الأخطاء المرفقية التي يقوم بها المحافظ العقاري، منها عدم قيام المحافظ بالمراقبة والتحري عن التصرفات بشكل دقيق، عدم القيام بفحص العقود والوثائق والشروع في عملية شهرها، عدم التحلي باليقظة اللازمة والقيام بالمراقبة الدقيقة لبيانات الخاصة بهوية لأطراف وتعيين العقارات، إجراء الشهر العقاري للسندات دون القيام بضبط الدفتر العقاري وعدم مراعاة أحكام المادة 100 من المرسوم 63/76 السابق لذكر الذي يتضمن رفض الإيداع<sup>2</sup>، القيام بشهر المستندات دون تسليم الدفتر العقاري لصاحبه وتسليمه لصاحب الحق العيني المشهر أو عدم قيامه بإشهار سند ما مع أن حدود الملكية العقارية تم تغييرها ودون مراعاة وثائق القياس<sup>3</sup>.

(2) الخطأ الجسيم للمحافظ العقاري: يعتبر الخطأ الجسيم درجة من درجات الخطأ بإهمال إلى جانب الخطأ اليسير والخطأ التافه<sup>4</sup>، والمشرع لم يحدده إنما ترك مسألة ذلك لسلطة التقديرية للقاضي اعتمادا على تعريفه يمكن القول إنه ذلك الخطأ الذي يقع من شخص

<sup>1</sup> لشهب صاش جازية، المرجع السابق، ص 33.

<sup>2</sup> بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 159.

<sup>3</sup> حميدة نادية، المرجع السابق، ص 07.

<sup>4</sup> علي فيلاي، المرجع السابق، ص 58.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

قليل الذكاء والعناية إضافة إلى ذلك اعتبر هذا الأخير خطأ المحافظ العقاري الجسيم أساس دعوى الرجوع عليه وفق لنص المادة 23 من الأمر رقم 74/75، لكن المشرع الجزائري لم يحدد صورته<sup>1</sup>، و رغم ذلك يمكن تحديد بعض الأخطاء الجسيمة التي يقع فيها المحافظ العقاري قيامه بشهر تصرف محرر بعقد عرفي بعد 1 جانفي 1971، أو شهر تصرفات عقارية دون أن يطبق شرط الرسمية و الشهر المسبق<sup>2</sup>، أو أن يشهر حق مشوب بعيب، كحالة الهبة الصادرة من الواهب الذي لا تتوافر فيه أهلية التبرع وقت صدور الهبة، أو وجود خطأ في مساحة العقار المرهون، أو أن يقوم بشهر التصرفات الواردة عن الأملاك الوطنية وكانت مديرية أملاك الدولة قد قدمت اعتراضا على هذه التصرفات، أو تسجيل عقد شهرة واقع على الأملاك الوطنية، إضافة إلى ذلك شهر لشهادة حيازة تكون محررة من قبل شخص غير مؤهل قانونا كإمضاء الأمين العام عليها بدل رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>3</sup>.

### ثانيا: التمييز بين الخطأ المرفقي والخطأ الشخصي

إن التمييز بين الخطأ المرفقي والخطأ الشخصي يتوقف على معرفة المعايير الفقهية والقضائية في هذا الخصوص<sup>4</sup>.

#### (1) في المجال الفقهية:

- يكون الخطأ شخصيا إذا كان الفعل الضار مصبوغ بطابع شخصي يكشف عن عدم تبصر الانسان وضعفه، وأما إذا كان العمل غير مطبوع بطابع شخصي فالخطأ يكون مرفقي ويقصد من ذلك النية السيئة لدى الموظف أثناء ممارسة مهامه، إذا كان سيئ النية ووجود خطأ عمدي الغاية منه الإضرار بالغير أو تحقيق منفعة شخصية يعتبر

<sup>1</sup> حميدة نادية، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> مجيد خلفوني، " نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري"، المرجع السابق، ص140.

<sup>3</sup> زهيرة بن خضرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون،

الجزائر، 2006/2007، ص40.

<sup>4</sup> بريك الطاهر، المرجع السابق، ص150.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

خطأ شخصي ويتحمل الموظف نتائجه غير ذلك فهو خطأ مرفقي تتحمل الإدارة نتائجه<sup>1</sup>.

- بالنسبة للغاية التي يهدف الموظف لتحقيقها فمتى سعى الموظف إلى تحقيق أحد الأهداف التي كلفته بها الإدارة وتكون ضمن وظيفته الإدارية فهنا إذا وقع خطأ يعتبر خطأ مرفقي، أما إذا قام بفعل يرمي إلى تحقيق أغراض شخصية لا علاقة لها بمهامه الإدارية ولا علاقة لها بأهداف الإدارة بقصد تحقيق منفعة فردية يعد خطأ شخصي<sup>2</sup>.
- إذا كان بالإمكان فصل الخطأ الشخصي عن أعمال الوظيفة هنا يتم التمييز بين الخطأ المنفصل انفصالا ماديا عن واجبات الوظيفة واعتباره خطأ شخصي وبين الخطأ المرتبط ماديا بالواجبات الوظيفية وهذا هو الخطأ المرفقي<sup>3</sup>.
- حسب جسامة الخطأ فإذا ارتكب الموظف خطأ جسيم يصل إلى حد ارتكاب جريمة تقع تحت طائلة القانون الجنائي يكون هناك خطأ شخصي في هذه الحالة يسأل عنه الموظف، أما إذا كان الخطأ لم يصل إلى ذلك الحد من الجسامة فإنه يعد خطأ مرفقي تسأل عنه الإدارة التابع لها الموظف<sup>4</sup>.

(2) في المجال القضائي:

في بعض الدول القضاء الإداري لم يتقيد بالمعايير الفقهية فبنسبة إليه هي مجرد توجيهات يأخذ بها عند الحاجة، فقد اعتبر الخطأ خطأ شخصيا إذا كان لا علاقة له بمهام الموظف والالتزامات الوظيفية التي تقع عليه اعتبر أن ذلك كأنه خطأ يرتكبه

<sup>1</sup> محمود طنطاوي، دعاوى التأديبية، (ضماناتها - موانع تحريكها - عقوباتها وأصداء الجريمة الجنائية عليها ونظرية الخطأ المرفقي ومسؤولية أمناء المخازن وأرباب العهد) (ودعوى البطان والتماس إعادة النظر)، الطبعة الأولى، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، مصر، ط2001، ص350.

<sup>2</sup> بريك الطاهر، المرجع السابق، ص152.

<sup>3</sup> محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة الجزائر، ط2002، ص151، 152.

<sup>4</sup> عمار عوابدي، المرجع السابق، ص139.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

في حياته الخاصة، أما إذا كان الخطأ يصنف ضمن مهامه الوظيفية فإن القضاء يعتبره خطأ مرفقي<sup>1</sup>.

غير أنه القضاء الإداري صنف مجموعة من الأفعال كأخطاء مرفقية نذكر منها سوء تنفيذ خدمة عامة، وصورها كثيرة إذ يمكن أن ينشأ ضرر عن عمل صادر من أحد الموظفين وهو يؤدي واجبه على نحو سيئ، الامتناع عن تنفيذ خدمات عامة، يقصد منها امتناع الإدارة عن القيام بعمل كان القانون يلزمها على القيام به، التأخر في إنجاز الأعمال وتعتبر هذه الحالة من أحدث ما أقر عليه القضاء الإداري مسؤولية الإدارة، لأن التباطؤ في إنجاز الأعمال يلحق أضراراً بالأفراد<sup>2</sup>.

نستخلص من ذلك أن القضاء الإداري اعتبر أن المسؤولية الإدارية لها أساس وحيد هو الخطأ المرفقي، الأمر الذي نتج عنه أضراراً بالغة، كانت بسبب الأخطاء الشخصية المقترفة من الموظفين، الأمر الذي طرح مسألة تستوجب النظر فيها حول إمكانية أن يلزم الخطأ الشخصي الإدارة ويرتب مسؤوليتها وبذلك ظهرت نظرية الجمع وجاءت على مرحلتين الأولى جمعت المسؤوليات بسبب خطأ شخصي مرتكب داخل المرفق العام حيث جمعت بين الخطأ الشخصي والمرفق لموظف ما، أما المرحلة الثانية جمعت المسؤوليات ويكون الضرر فيها نتيجة خطأ شخصي فقط والجهات القضائية الإدارية هي التي تقر مسؤولية الإدارة التي ينسب لها العمل المضر.

فهاهنا النظرية منحت الضحية حق الاختيار اللجوء إلى القضاء الإداري في رفع دعوى قضائية ضد الإدارة، أو رفع دعوى ضد الموظف أمام القضاء العادي لكنها في نفس الوقت لفتت الانتباه حول جمع التعويضات، بحيث لا يمكن لضحية أن يطلب التعويض من الإدارة والموظف في نفس الوقت<sup>3</sup>.

الفرع الثاني: آثار المسؤولية الإدارية

<sup>1</sup> بريك الطاهر، المرجع السابق، ص154.

<sup>2</sup> عمار عوابدي، المرجع السابق، ص155.

<sup>3</sup> رحمون خولة، المرجع السابق، ص42و43.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

يترتب على إخلال المحافظ العقاري بواجباته المهنية والقانونية قيام مسؤولية إدارية ويتحمل مسؤولية أخطائه، والتي تسبب أضراراً للغير ينجر عنها رفع دعوى قضائية من طرف المتضرر قصد التعويض عن الضرر المتسبب فيه من خلال دعوى التعويض، أما في حالة إذا الدولة قامت بدفع التعويض للطرف المتضرر عن أخطاء جسيمة ارتكبتها المحافظ العقاري فيمكنها أن ترفع دعوى الرجوع، ويمكن كذلك للمتضرر أن يرفع دعوى قضائية قصد إلغاء القرارات الإدارية التي يصدرها المحافظ وتتمثل هذه الدعوى في دعوى الإلغاء.

### أولاً: دعوى التعويض

عرفها الأستاذ عمار عوابدي على أنها: "الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة وطبقاً للشكليات والإجراءات المقررة قانوناً للمطالبة بالتعويض الكامل والعادل اللازم لإصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار، وتمتاز دعوى التعويض الإدارية بأنها من دعاوى القضاء الكامل وأنها من دعاوى قضاء الحقوق"<sup>1</sup>.

يقصد من ذلك أن الخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه ويلحق ضرراً بالغير ويترتب عليه مسؤوليته لكن في الأصل تقرر هذه المسؤولية على الدولة حيث تتحمل مسؤولية التعويض في حالة الأخطاء الوظيفية العادية<sup>2</sup>.

ولكي يحصل الطرف المتضرر من أخطاء المحافظ العقاري على التعويض يجب أن يرفعها إلى القضاء للمطالبة بالتعويض على ما أصابه من ضرر نتيجة تصرف الإدارة<sup>3</sup>.

وبمجرد أن يثبت خطأ المحافظ أثناء تأدية وظيفته وترتب عن الخطأ ضرر للغير تقوم مسؤولية الدولة بالتعويض فهنا الدعوى لا ترفع ضد المحافظ العقاري مباشرة بصفته القائم

<sup>1</sup> عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 255.

<sup>2</sup> بريك الطاهر المرجع السابق، ص 179.

<sup>3</sup> معوض عبد التواب، دعوى التعويض الإدارية وصيغها، دار الفكر الجامعي، مصر، 1998، ص 11.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

بالشهر العقاري وإنما ترفع ضد الدولة ممثلة في وزير المالية وفق لما نصت عليه المادة الأولى من القرار الوزاري المؤرخ في 20 فبراير 1999<sup>1</sup>.

فهذه المسؤولية تعد وسيلة قضائية أصلية وفعالة لتجسيد وتطبيق أحكام النظام القانوني لنظرية المسؤولية الإدارية<sup>2</sup>.

إن المسؤولية الإدارية والمدنية يخضعون لنفس القواعد وهذا من حيث أركانها الخطأ، الضرر والعلاقة السببية، لكن هناك فرق بينهما من حيث ركن الخطأ وفق ما تم الاتفاق عليه، أن ركن الخطأ في المسؤولية الإدارية يتحقق من جهة الإدارة بأن يكون القرار غير مشروع، وذلك لما يشوبه من عيوب قد تصيبه والمنصوص عليها في قانون مجلس الدولة أن يكون القرار الذي تم إصداره مخالفا للقانون أو صادر من شخص غير مختص أو معيب أو إساءة استعمال السلطة<sup>3</sup>.

تتميز دعوى التعويض أنها دعوى قضائية فهي مختلفة حيث أنها تخضع لإجراءات قضائية ترفع أمام جهة قضائية مختصة والمحكمة العليا، كذلك تعتبر ذاتية شخصية مباشر على أساس الحق الشخصي لرافعها الهدف منها تحقيق مصلحة شخصية ذاتية<sup>4</sup>، وهي من دعاوى القضاء الكامل لأن سلطات القاضي الإداري فيها أوسع من سلطاته في دعاوى الشرعية، سواء من حيث البحث عن وجود الحق والضرر أو تقييمه، وتقدير التعويض والحكم به، و تعتبر دعوى خاصة ومستقلة عن الدعوى المدنية فهي مستقلة بإجراءاتها تتلاءم مع الإدارة واختصاصاتها وميعاد وسلطات القاضي، فهي دعوى أساسها الخطأ الذي ينسب إلى الإدارة وبدونه لا يتم الحكم بالتعويض<sup>5</sup>.

<sup>1</sup>القرار الوزاري: رقم 10، المؤرخ في 1999/02/20، الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام العدالة، الجريدة الرسمية، العدد 20، ص 09.

<sup>2</sup>معوض عبد التواب، دعوى التعويض الإدارية وصيغها، نفس الصفحة.

<sup>3</sup>تواتي عبد الرزاق حسن، المرجع السابق، ص 46.

<sup>4</sup>عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 258.

<sup>5</sup>الحسن كفيف، النظام القانوني للمسؤولية الإدارية على أساس الخطأ، مذكرة نيل شهادة الماجستير، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2013/2012، ص 133.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

(1) شروط دعوى التعويض:

- وجود علاقة تبعية: فهي تعتبر سلطة من جانب المتبوع وهو وزير المالية ويقابله المحافظ العقاري بصفته التابع، فهذه العلاقة تجعل للمتبوع حق إعطاء الأوامر والتعليمات للتابع فيما يتعلق بكيفية أداء الوظيفة المكلف بها.
- أن تتحقق مسؤولية التابع: هو المحافظ العقاري مع أركانها الثلاث الخطأ، الضرر والعلاقة السببية، وهذا الحكم المعمول به في معظم الدول من بينها الجزائر<sup>1</sup>.
- وقوع الخطأ أثناء تأدية الوظيفة: يجب أن يكون الخطأ واقع أثناء تأدية الوظيفة أو بسببها أو بمناسبة، فهو يعتبر انحراف عن مسلك الرجل العادي ويرتكب خطأ وهو يقوم بعمل من أعمال الوظيفة بغض النظر عن الزمان والمكان الذي أحيط به<sup>2</sup>.

(2) إجراءات دعوى التعويض:

تخضع إجراءات رفع دعوى التعويض للإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية فيمكن لكل ذي مصلحة إيداع عريضة افتتاح الدعوى أمام الجهات القضائية المختصة للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي مسه<sup>3</sup>.

ويتقدم المتضرر بطلب يتضمن مبلغ الذي يراه مناسباً للتعويض، يقوم المتضرر برفع قيمة التعويض والقاضي في هذه الحالة مقيد بما طلبه المتضرر، له الحق هو أيضاً في التدخل لوضع مبلغ مناسب وعادل يتناسب مع حجم الضرر حتى لا يكون هناك تغليب لطرف على حساب طرف آخر وإلا أصبح ذلك إثراء للمتضرر على حساب الطرف الآخر<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> محمد حسنين، الوجيز في نظرية الالتزام مصادر الالتزامات وأحكامها في القانون المدني، طبع المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، وحدة الرغاية، الجزائر، 1983، ص 192.

<sup>2</sup> أنظر المادة 136 من 58/75 السابق الذكر.

<sup>3</sup> أنظر المادة 23 من الأمر 74/75 السابق الذكر.

<sup>4</sup> حشود نسيمية، التزام المحافظ العقاري تنفيذ إجراءات الشهر ومدى مسؤوليته وفقاً للتشريع الجزائري، المرجع السابق،

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

في بعض الحالات لا يقوم المتضرر بتحديد مبلغ التعويض فيكون للقاضي السلطة التقديرية ويحدد على أساس جسامته الضرر، فهنا للقاضي السلطة المطلقة لتقدير مبلغ التعويض بشرط أن يخضع لضوابط عند تقديره وعليه مراعاتها وتتمثل في قيمة الضرر<sup>1</sup>.

### ثانياً: دعوى الرجوع وإجراءاتها

تقوم مسؤولية المحافظ العقاري بعد ارتكابه لأخطاء مرفقية على عاتق الدولة أما إذا ارتكب خطأ جسيم تقوم الدولة بالتعويض لكنها بعد ذلك تعود عليه بدعوى الرجوع ترفعها الدولة على المحافظ العقاري بهدف استرجاع مبلغ التعويض الذي دفعته للطرف المضرور.

### 1) تعريف دعوى الرجوع:

لم يرد تعريف واضح وصريح حول دعوى الرجوع، فالمشرع لم يعرفها فكل ما تطرقت إليه القوانين حول هذه الدعوى أنها تعتبر حق من حقوق الدولة ترفعها على الموظف الصادر عنه الخطأ المسبب للضرر لاسترداد المبالغ المالية التي دفعتها للمتضرر بشرط أن يكون ذلك الخطأ خطأ جسيم، وبما أن الدولة حلت محل المحافظ العقاري في دفع التعويض يجعلها ذلك ضامنة أو كفيلة قام بدفع مبلغ التعويض<sup>2</sup>.

ويجدر الإشارة أن غرض دعوى الرجوع يختلف عن غرض دعوى التعويض، فدعوى الرجوع الغرض منها هو استرداد المبالغ المالية التي تكون قد دفعتها الدولة للمتضررين بدلاً من الموظف المخطئ، أما غرض دعوى التعويض هو فيتمثل في جبر الضرر الحاصل<sup>3</sup>.

فيما يخص الأساس القانوني لدعوى الرجوع هو الفقرة الأخيرة من المادة 23 من الأمر 74/75 المعدل والمتمم، يتمثل في الخطأ الجسيم للمحافظ العقاري<sup>4</sup>، فلدولة أن تحل محل المضرور في مواجهة المحافظ العقاري برفع دعوى قضائية إدارية ضده وهكذا

<sup>1</sup>المرجع نفسه، ص 407.

<sup>2</sup>حميدة نادية، المرجع السابق، ص 10

<sup>3</sup>النوعي فريحة وبن عمراوي عبد الفتاح، مسؤولية المحافظ العقاري، مذكرة إطار مقتضيات نيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثلجي، 2018/2019، ص 48.

<sup>4</sup>أنظر المادة 23 من الأمر 74/75 المذكور سابقاً.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

يكون المحافظ هو المسؤول الأول والوحيد عن أخطاءه الضارة بالغير متى كانت جسيمة<sup>1</sup>.

(2) إجراءات دعوى الرجوع:

قبل أن تباشر الدولة في دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري، لا بد من أن يستوفي المضرور التعويض من الدولة أولاً عند الحلول، حتى يمكن للدولة أن ترجع على المحافظ بما دفعته من تعويض، فالدولة عادة لا ترفع دعوى الرجوع على المحافظ العقاري أمام القضاء خاصة بعد أن تعوض المتضرر يجب أن يخرج الثالث من النزاع فيبقى الأمر بين الدولة والموظف، وتقوم الدولة بالرجوع على المحافظ بإصدار سند إجرائي، وتوجد إجراءات أخرى للرجوع على الموظف المخطئ منها إصدار قرار تنفيذي أو الأمر بالدفع، مع إبقاء حق المحافظ العقاري في الاعتراض على قرار الإدارة عن طريق وضع طلبه للقضاء الإداري وينسبه على أنه خطأ مرفقي أو من واجبات وظيفته وليس خطأ شخصي<sup>2</sup>.

حيث يؤول الاختصاص بالفصل في هذه الدعوى على القضاء الإداري، لأن أحد أطراف هذه الدعوى من أشخاص القانون العام وهي الدولة، وترفع دعوى الرجوع أمام المحكمة الإدارية فالقضاء الإداري هو المختص طبقاً للمعيار الموضوعي في نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرف فيها<sup>3</sup>، ويكون في المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار

<sup>1</sup> جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دراسة تحليلية، مذكر ماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، جامعة البليدة، 2000/2001، ص 154.

<sup>2</sup> حشود نسيم، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراءات الشهر ومدى مسؤوليته وفقاً للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 430.

<sup>3</sup> المادة 800 من قانون رقم 09/08 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادر في 2008/04/23.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

شريطة أن يتم الدفع الكلي لمبلغ التعويض للمتضرر من طرف الدولة أما الشخص المكلف برفعها ضد المحافظ العقاري لمطالبته بالمبالغ المدفوعة فهو المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليمياً وتتقدم طبقاً للقواعد العامة بمرور 15 سنة من تاريخ قيام الدولة بدفع التعويض إلى الطرف المتضرر<sup>1</sup>.

### ثالثاً: دعوى الإلغاء

على خلاف المبادئ التي تقوم عليها السلطة الرئاسية في نظام المركزية الإدارية التي تمنح الحق في إلغاء أو تعديل قرارات الموظف الأدنى من رؤوسه غي أنه المحافظ العقاري له طبيعة خاصة يمنع عن رؤسائه تعديل أو إلغاء قراراته أو الحلول محله لتنفيذ مهامه ويفهم من ذلك أنه التظلم الإداري غير ممكن في هذه الحالة وهو ما دفع المشرع إلى منح كل الشخص المضروب من قرارات المحافظ العقاري حق اللجوء إلى القضاء من أجل إلغائها<sup>2</sup>.

### (1) تعريف دعوى الإلغاء

عرفها الدكتور عمار عوابدي على أنها: "دعوى قضائية إدارية موضوعية وعينية يحركها ويرفعها ذوي الصفة القانونية والمصلحة أمام جهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة، حيث تتحرك وتتحصر سلطات القاضي المختص فيها في مسألة البحث عن شرعية القرارات الإدارية المطعون فيها أو عدم شرعيتها والحكم بإلغاء هذه القرارات إذا ما تم التأكد من عدم شرعيتها، وذلك بحكم قضائي ذي حجة عامة ومطلقة"<sup>3</sup>.

وعرفها الدكتور أبو بكر صالح عبد الله بأنها: "الدعوى القضائية التي يرفعها أصحاب الشأن والمصلحة من الأفراد والموظفين العموميين أو الهيئات أمام جهة القضاء الإداري

<sup>1</sup> حميدة نادية، المرجع السابق، ص 11.

<sup>2</sup> طلحة محمد غليسي، المرجع السابق، ص 413.

<sup>3</sup> عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 314.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

المختص بطلب إلغاء القرارات الإدارية غير المشروعة الصادرة عن المحافظة العقارية<sup>1</sup>.

فبصفة عامة دعوى الإلغاء هي دعوى قضائية مرتبطة بالمجال الإداري، يتم رفعها أمام جهات القضائية المختصة وهي المحاكم الإدارية، يرفعها الشخص المتضرر الذي تتوافر فيه الصفة والمصلحة القانونية لكي يباشر هذه الإجراءات، حيث الهدف الأساسي لهذا الأخير من الدعوى هو إلغاء قرار أو تصرف إداري يقصد من ذلك أنه صادر عن مصلحة إدارية بناء على أسباب قانونية<sup>2</sup>، فهي تعتبر من أهم الدعاوى القضائية التي يرفعها المتضرر نتيجة إصدار قرارات إدارية غير مشروعة، وبما أن المحافظ العقاري يمثل جهة إدارية تابعة للدولة وذلك فيما يخص الملكية العقارية، فبإمكان أي شخص متضرر من القرارات الصادرة عنه والمتعلقة بالمجال العقاري بالأخص القرارات المتعلقة برفض الإيداع أو رفض الإجراء أن يلجأ إلى المحاكم الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل القرار الإداري بمطالبة النظر في مشروعية هذا القرار<sup>3</sup>.

فالمشروع الجزائري أولى أهمية كبيرة لدعوى الإلغاء بالأخص بعد تبني ازدواجية القانون والقضاء التي كرسها دستور 1996 ونصت المادة 861 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 على هذا النوع من الدعاوى حيث وضع المشروع حدا للإدارة ذلك حماية للمواطن من أي تعسف من قبل الإدارة واحتراما لمبدأ المشروعية<sup>4</sup>.

### (2) خصائص دعوى الإلغاء:

- دعوى قضائية: فهي ليست مجرد تظلم أو طعن إداري كما كانت في القانون الفرنسي بل أصبحت اليوم مختلفة فهي ترفع طبقا لقانون إ م إ أمام الجهات القضائية المختصة والتي تملك سلطة إعدام القرار الإداري المطعون فيه بالكيفية التي يحددها القانون وفي آجال

<sup>1</sup> أبو بكر صالح عبد الله، الرقابة القضائية على أعمال الإدارة، المطبعة العربية، الجزائر، 2005، ص 402.

<sup>2</sup> زهدور انجي هند، المرجع السابق، ص 226.

<sup>3</sup> حميدة نادية، المرجع السابق، ص 08.

<sup>4</sup> بوطيب بن ناصر وهبة العوادي، رقابة القضاء الإداري على أعمال الإدارة في النظام القانوني الجزائري، ص 107.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

محددة<sup>1</sup>، وتعتبر قضائية كذلك من حيث شروط قبولها فيما يخص الطاعن ومحل الطعن والمواعيد ومن حيث الجهات المختصة بالنظر فيها والإجراءات المتبعة بشأنها سواء إجراءات كتابية أو حضورية<sup>2</sup>

- دعوى عينية أو موضوعية: تتميز بالطابع العيني أو الموضوعي، فهي لا تتسم بالطابع الشخصي أو الذاتي على غير الدعوى التي يرفعها البائع على المشتري أو الدائن على المدين، بل العكس وذلك انطلاقاً من أنها دعوى الغرض منها مهاجمة قرار إداري وليست موجهة ضد مصدرها بغض النظر عن درجته الإدارية<sup>3</sup>.

- دعوى مشروعية: هي من دعاوى قضاء المشروعية، لأنها تحرك وترفع على أساس مخافة القرارات الإدارية لمبدأ المشروعية، فالغاية من هذه الدعوى هو حماية هذا المبدأ بصفة عامة وحماية شرعية القرارات الإدارية بصفة خاصة وبذلك فإنها تعتبر الوسيلة الأساسية للكشف عن مدى التزام الإدارة بمبدأ الشرعية، وحماية حقوق الأفراد وحياتهم بإلغاء قرارات الإدارة المشوبة بعيب<sup>4</sup>.

### المطلب الثاني: المسؤولية التأديبية وآثارها

باعتبار أن المحافظ العقاري موظف عمومي مهامه الأساسية تسيير المحافظة العقاري ويخضع لنظام تأديب المنصوص عليه بقانون التوظيف العمومي، فإنه قد يرتكب أخطاء أو جريمة تؤدي به إلى عقوبات تأديبية حسب درجة وجسامته وملاسات الخطأ المرتكب<sup>5</sup>، واعتبر المشرع الجزائري أ، كل تهاون قام به المحافظ أثناء تنفيذ واجباته المهنية وكل خطأ ومخالفة تكون أثناء تأدية مهامه يسأل عنها تأديبياً<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> بن يعيش سامر، دعوى الإلغاء جامعة بشار، الجزائر ص261.

<sup>2</sup> عمران عادل، النظرية العامة للقرارات الإدارية والعقود الإدارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص29.

<sup>3</sup> عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جسر للنشر والتوزيع، ط1، الجزائر، 2009، ص67.

<sup>4</sup> عمران عادل، المرجع السابق، ص90.

<sup>5</sup> المادة 728 من قانون رقم 09/08، المصدر السابق.

<sup>6</sup> المادة 160 من الأمر 03/06 المصدر السابق.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

ففي هذا المطلب سنعرف المسؤولية التأديبية ونبين الآثار التي تترتب عليه.

الفرع الثاني: تعريف المسؤولية التأديبية وأركانها

لا تقوم المسؤولية التأديبية إلا عندما يرتكب الموظف مخالفة تأديبية بإتيانه فعلا أو امتناعه عن القيام بعمل بالمخالفة لأحكام القانون فكل موظف يخرج عن مقتضى واجبات الوظيفة يعاقب تأديبيا ولتفصيل أكثر سنقوم بتعريف المسؤولية التأديبية وذكر أركانها

أولا: تعريف المسؤولية التأديبية

تعرف المسؤولية التأديبية على أنها التزام الموظف بتحمل عاقبة إخلاله بواجبات وظيفته التي ينظمها قانون الوظيفة العام فيعتبر هذا أساسها والذي يتمثل في الإخلال بواجب وظيفي سلبا أم إيجابا وذلك ضمانا للسير الجيد للعمل وهذا عن طريق العقاب<sup>1</sup>.

حاول المشرع الجزائري أن يعطي تعريفا للجريمة التأديبية أو المسؤولية التأديبية من خلال نص المادة 160 من الأمر 03/06 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية على أنه: "يشكل كل تخذل عن الواجبات المهنية أو مساس بالانضباط وكل خطأ أو مخالفة من طرف الموظف أثناء أو بمناسبة تأدية مهامه خطأ مهنيا ويعرض مرتكبه لعقوبة تأديبية دون المساس عند الاقتضاء بالمتابعات الجزائية"<sup>2</sup>.

أما من الجانب الفقهي فتعرف على أنها إحدى نتائج الخطأ التأديبي بالدرجة الأولى وتعني امتناع الموظف العمومي عن تنفيذ التزامات منصوص عليها في القوانين ولها علاقة بوظيفته أو تخلف عن تنفيذ أوامر رؤسائه أو أي موظف أعلى منه درجة من أمثلتها أن يقوم بتنفيذ مهام المكلف بها لكن بما لا يتفق مع توجيهات رؤسائه، أو أن يرفض تنفيذ التزامات وظيفية والتي يكون هو المختص فيها، قيام بمهام خارج وظيفته أو منافية لوظيفته<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>ناصر محمد إبراهيم البكر، تمييز المسؤولية التأديبية للموظف العام عن غيرها من أنواع المسؤولية، القيادة العمة للشرطة المشاركة، مركز بحوث الشرطة، دار المنظومة، المجلد 25، العدد 97، ابريل 2016، ص 72.

<sup>2</sup>بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 140.

<sup>3</sup>العكلي الجبالي، المسؤولية التأديبية للمحافظ العقاري، المركز الجامعي أحمد زبانه، معهد العلوم القانونية والإدارية، القانون، العدد 08، جوان 2017، ص 209 و 210.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

فأساس الجريمة التأديبية هو مخالفة الموظف لواجبات وظيفته، وهذا ما جاءت به المشرع من خلال نص المادة 17 من الأمر 133/66 على أنه: "كل تقصير في الواجبات المهنية وكل مس بالطاعة عن قصد، وكل خطأ يرتكبه موظف في ممارسة مهامه أو أثناءها يعرضه إلى عقوبة تأديبية دون الإخلال عند اللزوم بتطبيق قانون العقوبات".

الهدف الأساس من التأديب هو حماية القانون وسياسته وحماية الحق العام وإصلاح الموظف أما الهدف من العقوبة التأديبية هو تحقيق الردع العام وكذلك الخاص بالنسبة للموظف ويختص بتوقيع الجزاء على الموظف الغير ملتزم بالتزاماته الوظيفية وعلى السلطة التي لها صلاحية تعيينه<sup>1</sup>.

### ثانياً: أركان المسؤولية التأديبية

والمسؤولية التأديبية كغيرها من المسؤوليات، لا تقوم إلا بتوافر مجموعة من الأركان التي تشكل قوامها وهي: الركن المادي والمعنوي والشرعي.

(1) الركن المادي: هو الفعل أو السلوك الذي قام به المحافظ العقاري ويتمثل في الإخلال بواجباته المهنية المكلف بها أثناء تأديته بشرط أن يترتب على هذا الإخلال أثر في الوسط الوظيفي ليعتبر ركناً يكون الجريمة التأديبية<sup>2</sup>.

(2) الركن المعنوي: هو توجه إرادة المحافظ العقاري لإحداث ضرر، فإذا قام بالخطأ عمداً هنا الركن المعنوي هو القصد، أما إذا لم يرد تحقيق نتيجة من سلوكه فالركن المعنوي هنا هو الخطأ الغير عمدي، وبذلك نرى أن عنصر الإرادة مهم في الجريمة التأديبية سواء كانت عمدي أو غير عمدي ويشترط في الفعل الذي يرتكبه الموظف أن يترتب أثراً فعلية في المجتمع الوظيفي حتى يتمكن القول إنه ركن مادي في الجريمة التأديبية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> زاید محمد، المسؤولية التأديبية للموظف العمومي، مجلة دراسات في الوظيفة العمومية، المركز الجامعي البيضا، العدد 01، 2013، ص 94.

<sup>2</sup> جغد حسين، المحافظة العقارية ومهام ومسؤولية المحافظ العقاري وآثارها، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021/2020، ص 57.

<sup>3</sup> بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 165.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

3) الركن الشرعي: يقصد به مجموعة القواعد القانونية التي يتم الاستناد إليها لوصف فعل أو تصرف ما بأنه خطأ تأديبي وفقاً للتنظيم المعمول به، بغض النظر عن مصدر تلك القواعد القانونية<sup>1</sup>، فبرغم من حصر الجريمة التأديبية لكن هناك نصوص حددت الجرائم التأديبية<sup>2</sup>:

أ) في مجال قانون العقوبات:

- المادة 115 والتي مضمونها يتمحور حول تقديم الموظف الاستقالة من أجل عرقلة سير المرفق العام.

- المادة 120 والتي نصت على إتلاف وإزالة الوثائق الإدارية من قبل الموظف.

ب) في مجال القانون 01/06 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته:

- المادة 25 جريمة الرشوة وكذلك المادة 30 جريمة الغدر.

ج) في مجال الأمر 03/06 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية:

- المواد من 177 إلى 181 حيث صنفت هذه الأخطاء المهنية إلى ما يلي<sup>3</sup>:

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

الفرع الثاني: آثار المسؤولية الإدارية

المحافظ العقاري بصفته موظف عمومي يسير هيئة إدارية، فهو يخضع لنظام التأديب المنصوص عليه بقانون الوظيفة العمومية، في حالة ما ارتكب جريمة تأديبية وتوافرت أركانها، الشرعي والمادي والمعنوي، فتقرر المسؤولية التأديبية وترتب آثارها أي توقع

<sup>1</sup>العكلي الحيلالي، المرجع السابق، ص212.

<sup>2</sup>فؤاد محمد معوض، تأديب الموظف العام في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة الجزائر، ط2002، ص53.

<sup>3</sup>أنظر المواد من 77 إلى 181 من الأمر 03/06، السابق الذكر.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

عقوبات تأديبية المنصوص عليها في قانون العقوبات وتحدد حسب جسامة الخطأ والظروف التي ارتكب فيها<sup>1</sup>.

فالمشرع الجزائري حصر الجزاءات التأديبية حسب القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية المعدل والمتمم إلا أنه لم يحدد عقوبة كل ذنب يقوم به المحافظ العقاري أو وضع حدود للعقوبة عن كل فعل مثل الجرائم الجنائية والعقوبات الجنائية فالجريمة التأديبية مختلفة، بل أنه حصر العقوبات التأديبية وسمح للسلطة المختصة الصلاحية الكاملة لتقرير الجزاء المناسب عن الفعل المكون للجريمة التأديبية<sup>2</sup>.

سنتطرق إلى أنواع العقوبات التأديبية التي نص عليها المشرع في القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية وتصنف حسب جسامة الأخطاء المرتكبة.

### أولاً: العقوبات من الدرجة الأولى

سببها الإخلال بالانضباط العام يمكن أن يمس بالسير الحسن للمصالح وعقوبتها هي التنبيه، الإنذار والتوبيخ<sup>3</sup>

### ثانياً: العقوبات من الدرجة الثانية:

سببها المساس سهواً أو إهمالاً بأمن المستخدمين أو أملاك الدولة، الإخلال بالواجبات القانونية غير تلك المنصوص عليها في المادتين 180، 181 وتتمثل عقوبتها في التوقيف من العمل من يوم (1) إلى ثلاثة (3) أيام والشطب من قائمة التأهيل<sup>4</sup>.

### ثالثاً: العقوبات من الدرجة الثالثة:

<sup>1</sup> بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 189.

<sup>2</sup> محمد يوسف المعداوي، دراسة في الوظيفة العامة في النظم المقارنة والتشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1984، ص 86.

<sup>3</sup> أنظر المادة 178 من الأمر رقم 03/06، السابق الذكر.

<sup>4</sup> أنظر المادة 179 من الأمر 03/06 السابق الذكر.

## الفصل الثاني المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

من بين أسبابها تحويل غير قانوني للوثائق الإدارية، إفشاء أو محاولة إفشاء الأسرار المهنية وغيرها من الأخطاء التي تؤدي بالموظف إلى التوقيف من العمل من أربعة (3) أيام إلى ثمانية (8) أيام والتنزيل من درجة إلى درجتين والنقل الإجباري<sup>1</sup>.

رابعاً: العقوبات من الدرجة الرابعة:

تكون نتيجة اتلاف الموظف لوثائق إدارية قصد الإساءة إلى السير الحسن للمصلحة، ارتكاب أعمال عنف على أي شخص في مكان العمل، تزوير الشهادات أو المؤهلات من أجل التوظيف أو الترقية وغيرها من الأخطاء نصت عليها المادة 181، وعقوبتها التنزيل إلى الرتبة السفلى مباشرة، التسريح<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>أنظر المادة 180، من الأمر 03/06، السابق الذكر.

<sup>2</sup>أنظر المادة 181، من الأمر 03/06، السابق الذكر.

خاتمة

## خاتمة

### خاتمة

من خلال دراستنا لموضوع " التنظيم القانوني لمهنة المحافظ العقاري في القانون الجزائري" توصلنا في ختام البحث إلى أن المشرع الجزائري أوكل مهمة تسيير المحافظة العقارية التي تعتبر هيئة إدارية للمحافظ العقاري الذي يعرف على أنه موظف عمومي يخضع للقانون الأساسي العام للوظيفة العامة بموجب الأمر 03/06، يعينه وزير المالية بموجب قرار وعلى مستوى الولاية بموجب مرسوم.

ولتعيينه يجب أن تتوافر لديه شروط عامة وخاصة، العامة نص عليها الأمر 03/06 أن يكون جزائري ويتمتع بالحقوق المدنية والسياسية، حسن السيرة ويكون في وضعي اتجاه الخدمة الوطنية وغيرها من الشروط، إضافة للشروط الخاصة لتولي منصب المحافظ العقاري نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 116/62 أما بالنسبة إلى إنهاء مهامه وفقدانه لصفة المحافظ العقاري يكون بنفس الشروط والإجراءات التي يفقد فيها الموظف العمومي لصفته.

ولضمان المشرع الجزائري لتحقيق نظام الشهر العقاري لأهدافه أسند مهام وسلطات للمحافظ العقاري نص عليها المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري منها استلام وثائق المسح وترقيم العقارات الممسوحة سواء ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر أو مؤقت لمدة سنتين والترقيم النهائي وكذلك مهامه في إعداد مجموعة البطاقات العقارية، إضافة لذلك فله سلطات تتمثل في مصالح الأطراف ورفض الإيداع ورفض الإجراء.

ورغم السلطات المخولة له إلا أنه المسؤول الأول عن الأخطاء التي يقوم بها، ويترتب عن ذلك جزاء للإخلال بالتزاماته الوظيفية وإلحاق الضرر بالغير فتقوم مسؤوليته سواء مسؤولية مدنية التي أساسها الخطأ و الضرر و العلاقة السببية، يترتب عن هذه المسؤولية التعويض الذي يقدمه المحافظ للمضروور نتيجة خطأه، والمسؤولية الجزائية التي تكون نتيجة جريمة يترتب عنها آثار أيضا هما الدعوى العمومية و الدعوى المدنية التبعية، إضافة للمسؤولية الإدارية التي أساسها القانوني المادتين 23 و 24 من الأمر 74/75 في هذه

## خاتمة

الحالة تكون الدولة مسؤولة عن الأخطاء التي يقوم بها الموظف ترتب آثار هي دعوى التعويض التي ترفع ضد الدولة ودعوى الرجوع التي هدفها استرداد المبلغ الذي دفعته الدولة بدل الموظف ودعوى الإلغاء التي يرفعها المضرور لإلغاء قرار إداري، و أخيرا المسؤولية التأديبية التي تكون بسبب مخالفة تأديبية و آثارها تتمثل في عقوبات تأديبية نص عليها الأمر 03/06 على أنواعها و درجاتها من المادة 178 إلى 181.

### المقترحات

وبما أن للمحافظ العقاري أهمية كبيرة على مستوى المحافظ العقارية، نقتراح:

- على المشرع الجزائري إعداد نظام قانوني خاص بالمحافظين العقاريين يتضمن كيفية أداء مهامهم ويضبط صلاحياتهم ومسؤولياتهم لضمان استقرار المعاملات العقارية.
- القيام بدورات تكوينية للمحافظ العقاري وموظفي المحافظة العقارية قبل التوظيف لضمان حسن جودة الخدمة.
- توعية الأفراد لوجوب تسجيل أملاكهم وكل تصرفاتهم الواقعة على العقار لحماية الملكية العقارية وتجنب النزاعات.
- المراقبة الصارمة والمستمرة على أعمال المحافظ العقاري.
- الاعتماد على الرقمنة كوسيلة لتسهيل عملية المسح خاصة في المناطق الغير ممسوحة.

# قائمة المراجع

## قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: المصادر

1. النصوص القانونية:

أ. القانون:

- 1) القانون رقم 09/08 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادر في 2008/04/23.
- 2) القانون رقم 05/16 المؤرخ في 2016/12/31، المتعلق بالتقاعد، الجريدة الرسمية، العدد 78، المعدل والمتمم لقانون رقم 12/83، المؤرخ في 1983/07/02، الجريدة الرسمية، العدد 28، المؤرخ في 1983/07/03.

ب. الأوامر:

- 1) الأمر 155/66، المؤرخ في 1966/06/08، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، الجريدة الرسمية رقم 48 المؤرخة في 1966/06/11، المعدل والمتمم.
- 2) الأمر 156/66، المتضمن قانون العقوبات، المؤرخ في 1966/06/08، الجريدة الرسمية، العدد 49 المعدل والمتمم.
- 3) الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني، المؤرخ في 1975/09/29، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 78، المؤرخة في 1975/09/30، المعدل والمتمم.

- 4) الأمر 74/75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 1975/11/12، جريدة الرسمية، العدد 92.

## قائمة المصادر والمراجع

5) الأمر 105/76، المتضمن قانون التسجيل، مؤرخ في 09/12/1976، جريدة رسمية، العدد 81.

6) الأمر 03/06 المؤرخ في 15/07/2006، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 46 المؤرخة في 16/07/2006.

### ج. المراسيم:

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

2) المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.

3) المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 30، المؤرخة في 13/04/1976، المعدل والمتمم.

4) المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 13 أبريل 1976، المعدل والمتمم.

### د. القرارات:

1) القرار الوزاري: رقم 10، المؤرخ في 20/02/1999، الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام العدالة، الجريدة الرسمية، العدد 20

### هـ. التعليمات:

## قائمة المصادر والمراجع

(1) التعلیمة رقم 16، المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسیر عمليات مسح الأراضي والترقیم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

### ثانيا: المراجع

#### 1. باللغة العربية:

##### أ. الكتب

##### - عامة:

(1) أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري العام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، الجزائر، ط2003.

(2) احمد أبو الروس، الموسوعة الجنائية الحديثة، الكتاب الأول، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2001.

(3) احمد شوقي الشلقاني، مبادئ الإجراءات الجزائية في التشريع الجزائري، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 1998.

(4) العربي بالحاج، النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني الجزائري (المصادر الارادية) ديوان المطبوعات الجامعية، دار هومة، الجزائر، ط2، 2016.

(5) رمضان أبو السعود، مصادر الالتزام، دار الجامعية الجديدة، مصر، 2007.

(6) سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988.

## قائمة المصادر والمراجع

- (7) عبد الرزاق السنهوري، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، منشأة المعارف، مصر، 2004.
- (8) عبد القادر عدو، مبادئ قانون العقوبات الجزائري، دار هومة، الجزائر، ط2، 2013.
- (9) عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائري القسم العام، ديوان المطبوعات الجزائري، الجزائر، ط6، 2005.
- (10) علي حسن الدنون، المبسوط في المسؤولية المدنية، الطبعة الاولى، دار وائل لنشر، عمان الأردن، 2006.
- (11) علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري ط 05 ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، ط2003.
- (12) فاضلي ادريس، الوجيز في النظرية العامة للالتزام العقد، الإرادة المنفردة، الفعل الضار الاثراء بلا سبب، الفعل المستحق، القانون، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009.
- (13) محمد حسنين، الوجيز في نظرية الالتزام مصادر الالتزامات وأحكامها في القانون المدني، طبع المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، وحدة الرغاية، الجزائر، 1983.
- (14) محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني، " النظرية العامة للالتزامات " مصادر الالتزام - التصرف القانوني"، "العقد والإرادة المنفردة"، الجزء الأول، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ط2004

## قائمة المصادر والمراجع

15) محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، " مصادر الالتزام والواقعة القانوني " العمل الغير مشروع- شبه العقود-والقانون "، الجزء الثاني، ط02، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، ط 2004.

16) مصطفى العرجي، القانون المدني، الجزء الثاني، ط4، منشورات الطبي الحقوقية، لبنان، 2009.

17) نظير فرج مينا، الموجز في الإجراءات الجزائرية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1989.

### - خاصة:

1) أبو بكر صالح عبد الله، الرقابة القضائية على أعمال الإدارة، المطبعة العربية، الجزائر، 2005.

2) بريك الطاهر، "المركز القانوني للمحافظ العقاري-دراسة وصفية تحليلية-"، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.

3) حسين عبد اللطيف حمدان، احكام الشهر العقاري، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 2003.

4) حشود نسيم، التزام المحافظ العقاري تنفيذ إجراءات الشهر ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2018.

5) خليفة سالم الجهمي، المسؤولية التأديبية للموظف العام عن المخالفة المالية في القانون الليبي-دراسة مقارنة-، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2009.

## قائمة المصادر والمراجع

- 6) رأفت فودة، دروس في قضاء المسؤولية الإدارية، دار النهضة العربية، مصر.
- 7) ريم مراحي، "دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع، ديوان المطبوعات الجامعية، بدون طبعة.
- 8) زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الجديدة 2019/2020، دار هومة، الجزائر، 2020.
- 9) سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الثالث، قضاء الإلغاء، دار الفكر العربي، القاهرة، 1976.
- 10) شريف الطباخ، التعويض عن المسؤولية التقصيرية والمسؤولية العقدية في ضوء القضاء والفقهاء، دار الفكر الجامعي، مصر، 2007.
- 11) عبد الحكيم فودة، الخطأ في نطاق المسؤولية التقصيرية، دراسة تحليلية عملية، على ضوء الفقه وقضاء النقض، دار الفكر الجامعي، مصر، دون سنة النشر.
- 12) عبد العزيز اللصاصة، المسؤولية المدنية الناصرية الفعل الضار، الطبعة الأولى، دار الشروق للنشر والتوزيع، عمان، 2002.
- 13) علي فيلاي، الالتزامات، "التزامات العمل المستحق للتعويض"، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
- 14) عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، ط1994.
- 15) عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جسور للنشر والتوزيع، ط1، الجزائر، 2009.

## قائمة المصادر والمراجع

- 16) عمران عادل، النظرية العامة للقرارات الإدارية والعقود الإدارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010.
- 17) فؤاد محمد معوض، تأديب الموظف العام في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة الجزائر، ط2002.
- 18) كمال رحماوي، تأديب الموظف العام في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، الجزائر، ط2004.
- 19) لعشيب محفوظ، المسؤولية في القانون الإداري في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994.
- 20) مجيد خلفوني، "العقار في القانون الجزائري"، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
- 21) مجيد خلفوني، "نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري"، الطبعة الأولى، الديوان الوطني لأشغال التربوية، الجزائر، ط2003.
- 22) محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة الجزائر، ط2002،
- 23) محمد يوسف المعداوي، "دراسة في الوظيفة العامة في النظم المقارنة والتشريع الجزائري ديوان المطبوعات الجامعية"، الجزائر، سنة1984.
- 24) محمود طنطاوي، الدعاوى التأديبية، (ضماناتها - موانع تحريكها - عقوباتها وأصدااء الجريمة الجنائية عليها ونظرية الخطأ المرفقي ومسؤولية أمناء المخازن وأرباب العهد)

## قائمة المصادر والمراجع

- (ودعوى البطلان والتماس إعادة النظر)، الطبعة الأولى، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، مصر، ط2001.
- (25) محمود عبد الرحيم الديب، التعويض العيني لجبر الضرر المضرور، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2013.
- (26) معوض عبد التواب، دعوى التعويض الإدارية وصيغها، دار الفكر الجامعي، مصر، 1998.
- (27) منير رياض حنا، المسؤولية المدنية للأطباء والجراحين، دار الفكر العربي، مصر 2007.
- (28) نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009.
- (29) ياسين بن بريح، احكام المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ، -دراسة مقارنة-، مكتبة الوفاء القانونية، الطبعة الأولى، الإسكندرية.
- ب. الرسائل الجامعية :

### - الأطروحات:

- (1) زهدور انجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2015/2016.
- (2) صلاح العطيفي محمود، المخالفات المالية ورقابة الجهاز المركزي للمحاسبات، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة القاهرة، 1977.

## قائمة المصادر والمراجع

(3) طلحة محمد غليس، "المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري"، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه الطور الثالث، تخصص مؤسسات دستورية وإدارية، كلية الحقوق والعلوم سياسية بسكرة، 2020/2019.

(4) وهيبة عثمانية، النظام القانوني للشهر العقاري - دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي-، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم سياسية، جامعة باتنة 01، 2016/2015.

- المذكرات:

- الماجستير:

(1) الحسن كفيف، النظام القانوني للمسؤولية الإدارية على أساس الخطأ، مذكرة نيل شهادة الماجستير، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2013/2012.

(2) بسكري أنيسة، "تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية فرع عقاري زراعي، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب، البليلة 2001/2000.

(3) بطوش كهينة، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون مسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم سياسية، مدرسة الدكتوراه للقانون الأساسي والعلوم سياسية، تيزي وزو، 2012.

(4) جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دراسة تحليلية، مذكر ماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، جامعة البليلة، 2001/2000.

## قائمة المصادر والمراجع

- (5) خالد رمول، "المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع: العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2000/1999.
- (6) زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون إداري، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011/2010.
- (7) زهيرة بن خضرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2007/2006.
- (8) صداقي عمر، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الجزائر، 1986.
- (9) فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم سياسية، جامعة الاخوة منثوري، قسنطينة، 2008/2007.
- الماستر:
- (10) أبو بكر الصديق بن زيطة وخليفة هبال، المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم سياسية، جامعة غرداية، 2022/2021.

## قائمة المصادر والمراجع

- 11) تواتي عبد الرزاق، مسؤولية المحافظ العقاري وآثارها في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2023/2022.
- 12) النوعي فريحة وبن عمراوي عبد الفتاح، مسؤولية المحافظ العقاري، مذكرة إطار مقتضيات نيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثلجي، 2019/2018.
- 13) جعدم حسين، المحافظة العقارية ومهام ومسؤولية المحافظ العقاري وآثارها، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021/2020.
- 14) رحمون خولة، المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2015/2014.
- 15) سناء كواحلة وهديل مسواكة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945-قائمة-، 2023/2022.
- 16) شرف الدين دبابي، "المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق وعلوم سياسية، جامعة بسكرة، 2015/2014.

## قائمة المصادر والمراجع

17) عقبة الوافي، البطاقات العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العربي تبسي، تبسة، الجزائر.

### ج. المقالات:

- 1) إبراهيم أبو عمرة، دراسة تحليلية لأحكام النظام القانوني للمسؤولية الإدارية في التشريع الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، مجلد14، العدد01، كلية الحقوق والعلوم سياسية، جامعة سوسة، تونس.
- 2) العكلي الجيلالي، المسؤولية التأديبية للمحافظ العقاري، المركز الجامعي أحمد زبانة، معهد العلوم القانونية والإدارية، القانون، العدد08، جوان2017.
- 3) باخويا دريس، حجية الدفتر العقاري في المنازعات المترتبة عن الترقيم العقاري النهائي، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة2، الجزائر.
- 4) بناصر يوسف، المسؤولية الإدارية، مجلة حوليات، كلية الحقوق والعلوم سياسية، مجلد08، العدد02، جامعة وهران.
- 5) بوطيب بن ناصر وهبة العوادي، رقابة القضاء الإداري على أعمال الإدارة في النظام القانوني الجزائري.
- 6) جمال روشو وسفيان بوط، صلاحيات المحافظ العقاري في تجسيد الترقيم العقاري وفقا للتشريع الجزائري، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد07، العدد01، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي مرسلني عبد الله، تيبازة، 2023.

## قائمة المصادر والمراجع

- (7) حميدة نادية، المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد08، كلية الحقوق والعلوم سياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم
- (8) حشود نسيم، "دعاوي مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية (مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية)، العدد03، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، 2017.
- (9) حيرش نورالدين ويحياوي سعاد، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مجلة التمكين الاجتماعي، المجلد01، العدد04، جامعة معسكر، 2019.
- (10) خالد ضو، فاطمة معروف، أركان المسؤولية العقدية وشروط قيامها- دراسة تأصيلية-، مجلة البيان للدراسات القانونية والسياسية، المجلد08، العدد01، جوان2023.
- (11) ربيعة صبايحي، دور المحافظ العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة ونظام مساءلته، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، جامعة مولود معمري تيزي وزو.
- (12) ریحاني يسمينه، "دور المحافظ في تحقيق الملكية العقارية، مجلة دراسات قانونية وسياسية"، العدد 02، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، 2017.
- (13) زايد محمد، المسؤولية التأديبية للموظف العمومي، مجلة دراسات في الوظيفة العمومية، المركز الجامعي البيض، العدد01، 2013.
- (14) عمر بوحلاسة، تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار، مجلة الموثق، العدد10، ماي 2001.
- (15) عزري الدين، الاعمال الإدارية ومنازعاتها، مخبر الاجتهاد القضائي وأثره على حركة التشريع، 2010.

## قائمة المصادر والمراجع

16) كمال بلارو، "المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري في نطاق الدفاتر العقارية"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 32، العدد 02، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منثوري قسنطينة، 01، 2021.

17) محمد كنازه، الاعتراضات على الترقية المؤقت في السجل العقاري وآليات معالجتها، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة باتنة 1، المجلد 22، العدد 02، ديسمبر 2021.

18) مسلمي عبد الرحيم وبراسي محمد، آلية الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية على ضوء التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، المجلد 04، العدد 02، 2019.

19) ناصر محمد إبراهيم البكر، تمييز المسؤولية التأديبية للموظف العام عن غيرها من أنواع المسؤولية، القيادة العمة للشرطة الشارقة، مركز بحوث الشرطة، دار المنظومة، المجلد 25، العدد 97، ابريل 2016

20) بن يعيش سامر، دعوى الإلغاء جامعة بشار، الجزائر.

### د. المداخلات:

1) أحسن عمروش، سلطات المحافظ العقاري، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، 27، 28 أبريل 2011، المدينة.

### ه. المحاضرات:

1) عمر خوري، شرح قانون الإجراءات الجزائية، طبعة مدعمة بالاجتهاد القضائي للمحكمة العليا، جامعة الجزائر 01، 2010/2011.

## قائمة المصادر والمراجع

---

- (2) كحيل حكيمة، محاضرات في مادة المحافظة العقارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة البلدة2، 2023/2022.
- (3) لشهب صاش جازية، محاضرات في مقياس المسؤولية الإدارية، موجهة لطلبة سنة ثانية ماستر، تخصص إدارة وتسيير الجماعات المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف2.
- (4) محاضرات في المسؤولية المدنية، مسلك القانون، السداسي03، الفوج02، كلية الحقوق، فاس، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، فاس، 2019/2018.
- (5) مقالاتي مونة، الأسس الجديدة للمسؤولية المدنية، محاضرات أقيمت وقدمت الى طلبة سنة أولى دكتوراه LMD، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، 2020/2019.

# فهرس المحتويات

# فهرس المحتويات

فهرس المحتويات:

شكر و عرفان

قائمة المختصرات

إهداء

- 1..... مقدمة:
- 6..... الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لمنصب المحافظ العقاري
- 7..... المبحث الأول: مفهوم منصب المحافظ العقاري
- 7..... المطلب الأول: تعريف المحافظ العقاري وشروط تعيينه
- 8..... الفرع الأول: تعريف المحافظ العقاري
- 9..... الفرع الثاني: تعيين المحافظ العقاري وإنهاء مهامه
- 9..... أولاً: تعيين المحافظ العقاري:
- 12..... ثانياً: إنهاء مهام المحافظ العقاري
- 15..... المبحث الثاني: مهام وسلطات المحافظ العقاري
- 15..... المطلب الأول: مهام المحافظ العقاري
- 16..... الفرع الأول: مهام المحافظ العقاري في عملية المسح العام للأراضي
- 16..... أولاً: استلام وثائق المسح:
- 17..... ثانياً: ترقيم العقارات المسوحة
- 20..... الفرع الثاني: مهام المحافظ العقاري في مسك السجل العقاري
- 21..... أولاً: إعداد مجموعة البطاقات العقارية:
- 23..... ثانياً: التأشير على البطاقات العقارية
- 24..... ثالثاً: التأشير على الدفتر العقاري
- 26..... المطلب الثاني: سلطات المحافظ العقاري
- 27..... الفرع الأول: مصالح الأطراف

## فهرس المحتويات

- 28..... الفرع الثاني: رفض الإيداع
- 32..... الفرع الثالث: رفض الاجراء
- 37..... الفصل الثاني: المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري
- 39..... المبحث الأول: المسؤولية المدنية والجزائية للمحافظ العقاري
- 39..... المطلب الأول: المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري
- 39..... الفرع الأول: تعريف المسؤولية المدنية
- 40..... أولاً: المسؤولية العقدية
- 50..... ثانياً: المسؤولية التقصيرية
- 53..... الفرع الثاني: الآثار المترتبة على المسؤولية المدنية
- 56..... المطلب الثاني: المسؤولية الجزائية
- 57..... الفرع الأول: تعريف المسؤولية الجزائية وتمييزها عن المسؤولية المدنية
- 57..... أولاً: تعريف المسؤولية الجزائية
- 60..... ثانياً: تمييز بين المسؤولية المدنية والمسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري:
- 61..... الفرع الثاني: الآثار المترتبة على المسؤولية الجزائية
- 62..... أولاً: الدعوى العمومية
- 64..... ثانياً: الدعوى المدنية التبعية
- 65..... المبحث الثاني: المسؤولية الإدارية والتأديبية للمحافظ العقاري
- 65..... المطلب الأول: المسؤولية الإدارية وآثارها
- الفرع الأول: تعريف المسؤولية الإدارية وتمييز الخطأ المرفقي عن الخطأ  
الشخصي.....
- 65.....
- 66..... أولاً: تعريف المسؤولية الإدارية
- 69..... ثانياً: التمييز بين الخطأ المرفقي والخطأ الشخصي

## فهرس المحتويات

71	الفرع الثاني: آثار المسؤولية الإدارية.....
72	أولاً: دعوى التعويض.....
75	ثانياً: دعوى الرجوع وإجراءاتها.....
77	ثالثاً: دعوى الإلغاء.....
79	المطلب الثاني: المسؤولية التأديبية وآثارها.....
80	الفرع الثاني: تعريف المسؤولية التأديبية وأركانها.....
80	أولاً: تعريف المسؤولية التأديبية.....
81	ثانياً: أركان المسؤولية التأديبية.....
82	الفرع الثاني: آثار المسؤولية الإدارية.....
83	أولاً: العقوبات من الدرجة الأولى.....
83	ثانياً: العقوبات من الدرجة الثانية:.....
83	ثالثاً: العقوبات من الدرجة الثالثة:.....
84	رابعاً: العقوبات من الدرجة الرابعة:.....
86	خاتمة:.....
88	قائمة المراجع:.....
105	الفهرس:.....



## ملخص مذكرة الماستر

يتولى المحافظ العقاري مهمة تسيير المحافظة العقارية، ويُعد المسؤول الأول عن عملية الحفظ العقاري ويعتبر موظف عمومي. فقد حدد المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإنشاء السجل العقاري المهام الموكلة إليه، حيث يعتبر من جهة مشهرا للعقود ومن جهة أخرى مسيراً إدارياً للمصلحة، فضلاً عن كونه مسؤولاً عن حماية حقوق الأفراد وممتلكاتهم. ونظراً لحساسية هذه المهام، يُعد المحافظ العقاري من بين أكثر المهنيين عرضة للوقوع في الخطأ، وأكثرهم تحملاً للمسؤولية، لذا فهو مطالب بدرجة عالية من الدقة واليقظة وروح.

### الكلمات المفتاحية:

- 1./ المحافظ العقاري 2/سلطات 3/ تسيير المحافظ العقاري / 4/ السجل العقاري 5/ المسؤولية 6/الاثار.

### Master's Thesis Summary

The Land Registrar is responsible for managing the Land Registry Office and is considered the primary official in charge of the property registration process. As a public servant, the Registrar plays a crucial role as defined by Decree No. 76-63 dated March 25, 1976, concerning the establishment of the land register. The Registrar is tasked both with publicizing legal contracts and administratively managing the office. Additionally, they are responsible for safeguarding individuals' rights and property. Due to the sensitive nature of these duties, the Land Registrar is among the professionals most exposed to errors and accountability. Therefore, a high degree of accuracy, vigilance, and professionalism is required.

### Keywords:

1. Land Registrar
2. Authorities
3. Management of the Land Registry
4. Land Register
5. Responsibility
6. Consequences