

جامعة غرداية  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



# المسؤولية المدنية للمحافظ العقري في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق تخصص قانون  
خاص

إشراف الاستاذ:

محمد الطيب سكيريفة

من إعداد الطالبان:

• أبوبكر الصديق بن زيطة

• خليفة هبال

تم تقييم المذكرة أمام اللجنة المكونة من السادة :

الرقم	الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
01	- د. زرباني محمد مصطفى	محاضر أ	جامعة غرداية	رئيسا
02	- د. سكيريفة محمد الطيب	مساعد أ	جامعة غرداية	مشرفا ومقررا
03	- د. عيساوي عبد القادر	محاضر ب	جامعة غرداية	مناقشا

السنة الجامعية: 1442/1443 هـ - 2021/2022 م



جامعة غرداية  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



# المسؤولية المدنية للمحافظ العقري في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق تخصص قانون  
خاص

إشراف الاستاذ:

محمد الطيب سكيريفة

من إعداد الطالبان:

• أبوبكر الصديق بن زيطة

• خليفة هبال

تم تقييم المذكرة أمام اللجنة المكونة من السادة :

الرقم	الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
01	- د. زرباني محمد مصطفى	محاضر أ	جامعة غرداية	رئيسا
02	- د. سكيريفة محمد الطيب	مساعد أ	جامعة غرداية	مشرفا ومقررا
03	- د. عيساوي عبد القادر	محاضر ب	جامعة غرداية	مناقشا

السنة الجامعية: 1442/1443 هـ - 2021/2022 م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## شكر وعرّفان

قال تعالى: {لئن شكرتم لأزيدنكم} الآية 07 من سورة الجمعة

صدق الله العظيم

نتوجه بتشكراتنا الخالصة، وامتناننا الكبير الى الأستاذ

المشرف " محمد الطيب سكيريفة" الذي كان نعم الأستاذ ونعم الموجه بنصائحه

القيمة في إتمام هذه المذكرة، وجزاه الله عنا خير الجزاء .

كما نتقدم بالشكر الجزيل إلى الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة الذين تحملوا عناء قراءتها

وتصيوبها، وإلى جميع "اساتذة الحقوق" الذين كانوا نبعا للأفكار النيرة، ومثالا يحتذى

بهم.

كما نشكر كل من قدم لنا يد المساعدة من قريب أو من بعيد.

أبو بكر الصديق و خليفة

إهداء

تبارك الذي أهدانا نعمة العقل و أنار سبيلنا بنور العلم  
و مهد لنا طريق النجاح بكل تقدير و عرفان.

أهدي عملي هذا إلى:

روح والدي رحمه الله

إلى

من بها اكبر واعتمد من بوجودها اكتسب القوة والمحبة

والدتي العزيزة

إلى \*اخوتي و اخواتي \*حفظهم الله عزو جل.

أبو بكر الصديق

## إهداء

تبارك الذي أهدانا نعمة العقل و أنار سبيلنا بنور العلم

و مهد لنا طريق النجاح بكل تقدير و عرفان.

أهدي عملي هذا إلى:

من بهما اكبر واعتمد من بوجودهما اكتسب القوة والمحبة

والداي العزيزان

وإلى \* اخوتي و اخواتي \* حفظهم الله عزو جل.

إلى زوجتي ورفيقة دربي.

خليفة

# مقدمة



مرت المحافظة العقارية في الجزائر بعدة مراحل، ففي المرحلة الأولى كانت في شكل مكتب تابع للمديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية تحت وصاية وزارة المالية كما ذكرت المادة الأولى من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، بصريح العبارة: "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية يسيروها محافظ عقاري"

وأسندت المادة 20 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 11/12/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري مهمة مسك السجل العقاري وإتمام إجراءات الإشهار العقاري للمحافظين العقاريين.

غير أنه وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 أصبحت المحافظة العقارية مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية وذلك بعد استحداث مديرية الحفظ العقاري وفصلها عن مديرية أملاك الدولة، كما جاء في المرسوم رقم 65/91 والسالف ذكره ونلاحظ أنه بموجب الفصل بين هاتين الإدارتين تم تدعيم استقرار النظام العقاري في الجزائر وأوكلت لمديرية الحفظ العقاري مهمة مراقبة أعمال المحافظات العقارية الواقعة في مجال اختصاصها الإقليمي و السير على حفظ العقود والوثائق المودعة على مستواها.

كما نشير إلى أن مصالح الحفظ العقاري، المكلفة بالسجل العقاري انطلقا من عناصر متضمنة في وثائق مسح الأراضي، عرفت إعادة تنظيم و إعادة توزيع في سنة 1991، 1994 و 1999، ومنذ تاريخ 27 جوان 2001، أصبح عدد المحافظات العقارية 186 بالنسبة لكل التراب الوطني وإلى غاية يومنا هذا فإن 166 منها عملية.

كما أوكل مهمة تسيير المحافظة العقارية محافظ عقاري الذي يعد المسؤول الأول في عملية الحفظ العقاري، وله مهام عديدة ذكرها المرسوم 76/63 المؤرخ في: 25\03\1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، فهو يعتبر مشهرا للعقود ومسيرا إداريا للمصلحة، و مسؤولا عن حماية حقوق الأفراد وأملاكهم في نفس الوقت، وبذلك فهو يعد أكثر المهنيين المعرضين للأخطاء وأكثرهم تحملا للمسؤولية وهو مطالب أكثر من غيره باليقظة وروح المسؤولية والدقة لتقادي كل ما من شأنه الإساءة إلى سمعته المهنية، من أجل ذلك منح له المشرع السلطة الكاملة في رفض إيداع أو إجراء كل وثيقة لم تراعى فيها الشروط القانونية الواجب توافرها، ولكنه ومع ذلك قد يرتكب أخطاء فيخل بالتزام من التزاماته القانونية أو يتخذ قرار بشكل خاطئ فتقوم بذلك مسؤوليته القانونية الأمر الذي يستوجب التعويض للأطراف المتضررين، وبالنظر إلى ما تناوله نظام الشهر العقاري من أحكام تنظم مهنة المحافظ العقاري، وإلى قانون الوظيف العمومي الذي يخضع له باعتباره موظف عام يشغل منصب إداري، فإن المشرع لم يحدد الخطأ الذي يقيم مسؤولية المحافظ العقاري، كما أنه لم يصف مسؤوليته بنوع معين من المسؤوليات القانونية.

والمسؤولية هي الجزاء، وهي تقوم كلما ألزم القانون (المدني أو الإداري أو الجنائي أو الدستوري... إلخ) شخصا بالتعويض عن الضرر، إذا فهي متعددة الأنواع حسب تعدد فروع القانون.

### دوافع اختيار الموضوع:

هناك أسباب ذاتية وموضوعية حيث تتدرج الأسباب الذاتية لاختيار الموضوع في رغبتني في دراسة هذا الموضوع وتبيان خصوصيات المحافظ العقاري، والرغبة في التعرف على الطرق الإجرائية المتعلقة بالمحافظة العقارية والمحافظ العقار؛ وكذا تعلق موضوع

المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري بتخصصنا المدروس، بالإضافة إلى ندرة الدراسات المتعلقة بالموضوع، مما يعني حداثة تناوله على صعيد البحوث القانونية والعلمية.

أما الأسباب الموضوعية فتكمن في كثرة وتعدد مشاكل العقار في الجزائر وقلّة الدراسات في هذا الموضوع مع قلّة معرفة الأفراد بهذا الجانب من المسؤولية المدنية والغموض الذي يعم هذا الموضوع، وذلك على الرغم من أهمية مكانة المحافظ العقاري والدور الذي يقوم به في عملية الشهر العقاري.

### هدف الدراسة:

تهدف الدراسة إلى: إبراز طرق وقواعد عمل المحافظة العقارية ودور المحافظ العقاري وإجراءات الشهر العقاري على مستواها، ومدى نجاعتها في تنظيم الملكية العقارية.

إبراز مكانة موضوع المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري والآثار المترتبة عنها، كما نهدف أيضا إلى الاطلاع على أهم النصوص القانونية التي تنظم هاته المسؤولية.

### إشكالية الموضوع:

من خلال هذه الدراسة وعلى ضوء ما سبق نطرح الإشكال التالي:

فيما تتمثل مسؤولية المحافظ العقاري وما دور المحافظ العقاري ؟ وفيما تتمثل الأخطاء التي يرتكبها ؟

### المنهج المتبع:

وللإجابة على هذه الإشكالية اخترنا إتباع المنهج الوصفي التحليلي الذي نعتبره مناسباً لهذا الموضوع، والذي يتطلب تحليل مختلف القوانين التي يخضع لها المحافظ العقاري لاسيما الأمر رقم: 06-3 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية ومختلف المراسيم المتعلقة بالوضع القانوني للمحافظ العقاري.

### خطة البحث:

بناءً على ما تقدم و للتفصيل أكثر في الموضوع والإلمام بأهم الأبعاد و مضمون هذه الدراسة، ارتأينا تقسيم هذه المذكرة إلى فصلين، مفهوم المحافظة العقارية ودور المحافظ العقاري في التشريع الجزائري في الفصل الأول، و ماهية المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري في الفصل الثاني.

### الصعوبات :

كما هو معروف لا يخلو أي عمل من صعوبات فمن الصعوبات التي وجدها خلال إنجازنا للدراسة:

- ظروف صعبة مرت في الفترة هذه بسبب الوباء و غلق بعض المكاتب.
- قلة المراجع القانونية المتخصصة في موضوع المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري.
- تشعب وتنوع التشريعات القانونية الخاصة بالعقار في الجزائر كونه متصل بمختلف نواحي الحياة الاجتماعية والإقتصادية.

# الفصل الأول

مفهوم المحافظة العقارية ودور

المحافظ العقاري

خصصنا هذا الفصل لدراسة مفهوم المحافظة العقارية في المبحث الأول من خلال مهام وأقسام المحافظة العقارية والسلطات الوصية عليها ودور المحافظ العقاري المبحث الثاني من خلال كفاءات تعيينه وسلطاته في رفض الإيداع والإجراء.

### المبحث الأول: المحافظة العقارية

المحافظة العقارية هي هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية، يتولى مهمة تسييرها محافظ عقاري. وقد تم إقرارها كشخص عام له وجود قانوني بموجب المادة 20 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. كما لها دائرة اختصاص إقليمي محدد وعلى مستواها تتم عملية الإشهار العقاري للعقود والسندات المثبتة للتصرفات العقارية. ولا يمكن تصور وجود استقلال بين المحافظة العقارية والمحافظ العقاري لأنهما يشكلان الهيئة الإدارية.

### المطلب الأول: مهام المحافظة العقارية

سنتطرق في هذا المطلب إلى مهام المحافظة العقارية في إطار الأمر 74/75، ثم في إطار المرسوم 63/76.

**الفرع الأول: مهام المحافظة العقارية في إطار الأمر 74/75 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري.**

لم يحصر المشرع الجزائري المبادئ والقواعد العامة المحددة لمهام المحافظة العقارية في الأمر 74/75<sup>1</sup> بل ترك تفصيل وتنظيم المحافظات العقارية المحدثة بموجب المادة 20 منه إلى نصوص تنظيمية تصدر لاحقاً يقصد بها المرسوم 63/76<sup>2</sup>، وهذا ما أشارت إليه المادتان 21 و 22 من الأمر 74/75 حيث نصتا على أن كل ما يتعلق بشروط تعيين المحافظين العقاريين وكذا كفاءات التحقيق والتدقيق في هوية الأطراف وصحة الوثائق سوف يحدد في مرسوم يصدر لاحقاً.

<sup>1</sup> - الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم

<sup>2</sup> - مرسوم 63/76 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري.

ومن خلال استقراءنا لأحكام الأمر 74/75 نجد أن المشرع قد ركز على مهمة أساسية ومحورية في عملية الشهر تقوم بها المحافظة العقارية وهي مسك السجل العقاري إضافة إلى مسك مجموعة البطاقات وتسليم دفترالعقاري.<sup>1</sup>

**1- مسك السجل العقاري:** يهدف مسك السجل العقاري إلى الشروع في تطبيق نظام الشهر العيني المحدث بموجب الأمر 74<sup>2</sup>/75 الذي يوسع نطاق تطبيق القوة الثبوتية المطلقة للبيانات المسجلة بالسجل العقاري ويدعم الائتمان العقاري ويعمل على استقرار الملكية العقارية، لأن شهر المحرر في المحافظة العقارية لا يتم إلا بعد المراقبة الدقيقة لهوية الأطراف وصحة الوثائق المقدمة للمحافظ العقاري من أجل إشهارها، وهذا ما أشارت إليه المادة 22 من الأمر 74/75، وبذلك تعتبر البيانات المدونة في السجل العقاري عنواناً للحقيقة حيث يتكون السجل العقاري من مجموع شهادات الملكية المسلمة من طرف مصالح إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري بعد إتمام إجراءات التسجيل ويسمى "مجموعة البطاقات العقارية البلدية"، كما أنه يبين الوضعية القانونية للعقار وكل ما يقع عليه من تصرفات، ويمسك من قبل المحافظ العقاري بناءً على وثائق مسح الأراضي، إن معظم الدول التي تأخذ بنظام السجل العيني كلفت قاضياً بمسكه عكس ما أخذ به المشرع الجزائري حيث كلف موظف للقيام بذلك وهو المحافظ العقاري.<sup>3</sup>

**2- مسك مجموعة البطاقات العقارية:** بعد إتمام عمليات مسح الأراضي على مستوى إقليم كل بلدية، تنشأ بطاقة عقارية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في الخريطة المساحية التي تبين الوضعية القانونية الحالية للعقارات، وعند تأسيس هذه البطاقة

<sup>1</sup> - حيرش نور الدين، يحساوي سعاد، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مجلة التمكين الاجتماعي، مجلة فصلية دولية أكاديمية محكمة، المجلد الأول، العدد4، 2019، ص280.

<sup>2</sup> - الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل

والمتمم

<sup>3</sup> - حيرش نور الدين، يحساوي سعاد، المرجع السابق، ص 281.



لدى المحافظة العقارية يجب إيداع جدولاً محرراً على نسختين مرفق بجميع السندات والعقود المثبتة للملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للإشهار يتضمن وصف العقارات العينية بالاستناد إلى مخطط مسح الأراضي، وهوية وأهلية أصحاب الحقوق، والأعباء المثقلة بها هذه العقارات، ويلزم المشرع بمسك مجموعة البطاقات العقارية في جميع العقود المتعلقة بالملكية العقارية والمحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي المثبتة للتعديلات التي تخص العقارات المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية، ويقصد بالتسجيل في هذه الأخيرة شهر المحرر الرسمي بالمحافظة العقارية حتى يكتسب الشخص الحق العيني العقاري، لأن الشهر هو مصدر الحق العيني (المادة 15 من الأمر 74/75 ؛ المادة 25 من المرسوم 32/73، المادة 32 من الأمر 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية. الملغى).<sup>1</sup>

**3- تسليم الدفتر العقاري:** في ظل الأمر 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية<sup>2</sup> والمرسوم التنفيذي له 32/73<sup>3</sup> كان يسلم للمالكين شهادات ملكية من طرف إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري بموجب المادة 25 من هذا المرسوم، غير أن المادة 32 من الأمر 73/71 قد أشارت إلى أن هذه الشهادات ستستبدل بدفاتر عقارية بعد إحداث عملية مسح الأراضي، وفي إطار هذه المادة جاء الأمر 74/75 وما صاحبه من مراسيم تنفيذية له بأحكام تنص على أنه في الأراضي الممسوحة يسلم لأصحاب العقارات دفتر عقاري يكون مطابقاً للنموذج المحدد في قرار وزير المالية الصادر 1976/05/27، ويكون ذلك بعد إنشاء بطاقة عقارية لكل عقار تم مسحه تقيدها ببياناته بصفة نافية للجهالة وتأسيس السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية،

<sup>1</sup> - حيرش نور الدين، يحساوي سعاد، المرجع السابق، ص 281-282.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 71 73 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971 والمتضمن قانون الثورة الزراعية.

<sup>3</sup> - مرسوم رقم 73/32 مؤرخ في 30 ذي القعدة عام 1932 الموافق لـ 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة معدل بالمرسوم رقم 86/73 المؤرخ في 17 جويلية 1973.

حيث يدون في الدفتر العقاري كافة البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية، ويصبح هذا الدفتر هو الذي يشكل سند الملكية لصاحب الحق العيني العقاري، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرار الغرفة العقارية رقم 197920 المؤرخ في 28/06/2006 الذي كرس فيه أن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات البلدية ومسح الأراضي تشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية.<sup>1</sup>

## الفرع الثاني: مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم 63/76 المتعلق

### بتأسيس السجل العقاري

لقد جاء هذا المرسوم تطبيقاً للأمر 74/75، حيث توسع المشرع في تعداد المهام الموكلة للمحافظة العقارية، مبيناً الإجراءات الأولية المتعلقة بإشهار الحقوق العينية العقارية استناداً على وثائق المسح المودعة لديها مقابل محضر تسليم، وعليه تتمثل هذه المهام في ما يلي:<sup>2</sup>

1- إيداع وثائق المسح وترقيم العقارات الممسوحة: بعد إتمام عملية مسح الأراضي في إقليم كل بلدية تودع لجان المسح الوثائق المتعلقة به لدى المحافظة العقارية لقاء محضر يحرره المحافظ العقاري، ويكون محل إشهار واسع لمدة أربعة أشهر قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية من تقديم أدلة تفيد حقوقهم على العقارات موضوع المسح، وقد جاءت عملية ترقيم الأراضي الممسوحة في السجل العقاري ضمن مرسوم 63/76 في ثلاث حالات هي:

- **الترقيم النهائي:** يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات كالأحكام القضائية المثبتة لحقوق الملكية العقارية أو عقود مقبولة كالعقود غير المتنازع فيها والتي تبين بدقة بيانات العقار المكرسة بخبرة

<sup>1</sup> - حيرش نور الدين، يحساوي سعاد، المرجع السابق، ص 282.

<sup>2</sup> - حيرش نور الدين، يحساوي سعاد، المرجع نفسه، ص ص 282-287.

تحدد معالم الملكية، وفي هذه الحالة يسلم لصاحب الترخيم النهائي الدفتر العقاري، والملاحظ في الحياة العملية أن الأحكام القضائية تأتي في بعض الأحيان خالية من المعلومات الضرورية مما يجعل المساحين والمحافظين العقاريين يعاملونها تقريبا معاملة العقود العرفية، لأنه يصعب إثبات أن الحكم كسند رسمي ينصب على العقار أو الحقوق العينية المطالب بملكيتها أو المتنازع عليها، ولهذا يقتضي إفراغها في قالب رسمي للأخذ بها.

• **الترخيم المؤقت لمدة 04 أشهر:** يعتبر الترخيم مؤقتا لمدة 04 أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة هادئة، مستمرة، علنية، سواء لمدة 15 سنة أو لمدة 10 سنوات على الأقل بسند عرفي أو الحائزين على شهادات الحيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقا لأحكام المادة 39 وما يليها من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90<sup>1</sup> والتي تسمح لهم باكتساب الملكية العقارية عن طريق التقدم، ويصبح هذا الترخيم نهائيا بعد انقضاء مدة 4 أشهر دون الاعتراض عليها أو سحبها من طرف، ويجري سريان المهلة السابقة المحافظ العقاري لما قد يصل إليه من معلومات تنازع في صحتها ابتداء من يوم الترخيم، وبعد ذلك يسلم الدفتر العقاري للمعني.

• **الترخيم المؤقت لمدة سنتين:** يعتبر الترخيم مؤقتا لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي ليس لأصحابها الظاهرين سندات إثبات كافية أولا يملكون سندات معترف بها، لكنهم حائزون ولم يتمكنوا من إثبات المدة القانونية للحيازة التي تمكنهم من اكتساب الملكية بالتقدم، حيث يمكن الاعتراض

<sup>1</sup> - القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

على الترقيم المؤقت في غضون سنتين أو يسحب الترقيم من طرف المحافظ العقاري بعد أن تصله معلومات مؤكدة تنازع في صحتها كظهور المالك الحقيقي، ويسري هذا الإجراء ابتداء من يوم الترقيم، وبعد انقضاء هذا الأجل يسلم المحافظ الدفتر العقاري للمالك المعني. تجدر الإشارة إلى إن هذا الترقيم كان يطبق لفائدة الدولة بالنسبة للعقارات الشاغرة التي لا يحوزها أحد ولم يعرف لها مالك، قبل تعديلات قانوني المالية لسنتي 2015 و2018، حيث أن المشرع عدل الأمر 74/75 بموجب القانون 110/14<sup>1</sup>، حيث أضاف بموجب المادة 67 منه المادة 23 مكرر ضمن الأمر 74/75 تنص على أن يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات المسح، ترقيميا نهائيا باسم الدولة ، لكن المشرع تراجع عن هذا الأمر في القانون 11<sup>2</sup>/17، إذ قام بتعديل المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 إذ نص فيها على أن يسجل كل عقار تابع للخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة أو حائزه في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" ويرقم ترقيميا مؤقتا لمدة خمس عشرة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظات العقارية... وبعد استنفاد اجل خمس عشرة (15) سنة المذكورة أعلاه، يرقم العقار ترقيميا نهائيا باسم الدولة. كما نص قانون المالية لسنة 2004 في الأحكام المتعلقة بتعديل قانون التسجيل الخاصة برسم الإشهار العقاري على إمكانية تسليم شهادة الترقيم المؤقت بناء على طلب المعنيين، لأن هذه الشهادة ترتب نفس الآثار القانونية

<sup>1</sup> - القانون 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر عدد 78 لسنة 2014.

<sup>2</sup> - القانون 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ، ج ر عدد 76 لسنة 2017.

المنصوص عليها في مجال شهادة الحياة المنشأة بموجب أحكام المواد من 42 إلى 46 من قانون التوجيه العقاري.

## 2- حالات إشهار الوثائق في غياب الدفتر العقاري

تكون للمحافظ العقاري في هذه الحالات مهمة تبليغ الإشهار إلى حائز الدفتر العقاري بموجب رسالة موصى عليها مع إشهار بالاستلام يتضمن إنذاراً بأن يودع الدفتر لدى المحافظة العقارية في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ إشعار باستلام الرسالة الموصى عليها وذلك قصد ضبط هذا الدفتر وتتمثل هذه الحالات فيما يلي:<sup>1</sup>

- **حالة ضياع الدفتر العقاري:** يجوز للمحافظ العقاري في حالة ضياع أو إتلاف الدفتر أن يسلم دفتر آخر للمالك بموجب طلب كتابي بعد أن يتحقق من هويته ويتأكد من مطابقة الدفتر مع البطاقة العقارية ويؤشر فيها بعد حصول المالك على الدفتر الجديد.
- **حالة تصحيح الأخطاء المادية:** لقد منح المشرع للمحافظ العقاري صالحية تصحيح الأخطاء المادية الواردة في البطاقات العقارية وفي الدفتر العقاري دون الحاجة إلى استصدار حكم قضائي بشأنها طالما أن لا تأثير لها على جوهر البيانات، كما أنها لا تضر بالوضعية القانونية للعقار، وفي حالة ما إذا قام المحافظ العقاري من تلقاء نفسه بتصحيح الأخطاء المادية الواردة في البطاقات العقارية فإنه يقوم بتبليغ حائز الدفتر العقاري بذلك ويطلب منه إيداعه بالمحافظة العقارية من أجل ضبطه، أما إذا كان التصحيح بناءً على طلب املاك فان المحافظ العقاري لا

<sup>1</sup> - حيرش نور الدين، يحساوي سعاد، المرجع السابق، ص ص 285-287.

يمكنه أن يستجيب لطلبه إلا إذا قدم الدفتر للمحافظة العقارية وإلا رفض القيام بالتصحيح ويبلغ قراره بذلك إلى المالك بموجب رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.

• **منح المعلومات:** يقع على عاتق المحافظ العقاري إفادة أي شخص بمعلومات تخص عقارا للاطلاع على وضعيته القانونية بناء على طلبه، حيث يقوم المحافظ بتسليم للطالب شهادة عقارية تؤكد تلك الوضعية، فهذه الشهادة قد تكون ايجابية في حالة وجود ما يثقل العقار من تصرفات وقد تكون سلبية إذا كان العقار خالياً، ويكون ذلك في غضون شهر، وعلى المحافظ في حالة ما إذا كان إجراء ما بصدد الرفض تطبيقاً لما جاء في المادة 101 من المرسوم 63/76 أن يسلم لمن وجه الطلب شهادة تحمل عبارة "إجراء بصدد الانتظار" المادة 50 و 51 و 55 و 92 و 101 من المرسوم 76/63

نلاحظ أن المهام التي جاء بها هذا المرسوم تحمل نفس الأهداف التي جاء بها المشرع الفرنسي في إطار المرسوم 22/55 المؤرخ في 04/01/1955 وإن كان قد أجملها في أربعة أهداف أساسية وهي:

✓ الحفظ العقاري شرطاً من شروط نقل الملكية؛

✓ الحفظ العقاري وسيلة لحل النزاعات المتعلقة بالحقوق

العينية العقارية؛

✓ الحفظ العقاري يكسب الحجية للوثائق المشهورة في مواجهة

الغير؛

✓ الحفظ العقاري يقدم خدمة إعلامية للجمهور.

### المطلب الثاني: أقسام المحافظة العقارية

نصت المادة 04 من القرار المؤرخ في 1991/06/04،<sup>1</sup> يتضح أن المحافظات العقارية تتكون من ثلاثة أقسام قسم الإيداع وعمليات المحاسبة، قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات، قسم ترقيم العقارات الممسوحة ، يسير كل قسم من طرف رئيس يعين من بين الموظفين الذين يشتغلون في هذه المصلحة و فيما يلي سنعرض كل قسم على حدى:

#### 1- قسم الإيداع وعمليات المحاسبة.

يشكل قسم الإيداع الإجراء الأولي للشهر العقاري. ويعتبر تسجيل المعلومات في سجل الإيداع العملية الجوهرية التي ينطوي عليها الإشهار العقاري بحيث لا يمكن أن نتصور قيام المحافظ العقاري بشهر محررا ما دون أن يكون مسجلا مسبقا بقسم الإيداع. يدون في سجل الإيداع يوما بيوم وحسب الترتيب العددي، تسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار دون ترك بياض وكتابة بين الأسطر ويسلم إلى الملتمس سندا يتم الإشارة فيه إلى مراجع سجل الإيداع التي سجل بموجبه كل تسليم للوثائق، وينفذ الإجراءات بتاريخ هذه التسليمات وحسب ترتيبها. حيث يقفل كل يوم من قبل المحافظ العقاري، ويوقع من قبل قاضي المحكمة التي توجد بدائرة اختصاصه المحافظة العقارية. تودع نسخة في كل سنة من سجلات الإيداع المقفلة أثناء السنة المنصرمة، بدون مصاريف لدى كتاب المحكمة الإدارية المختصة إقليميا.

ومما لا شك فيه أن الهدف من ذلك هو الحفاظ على نسخة منه للرجوع إليها وقت الحاجة في حالة ضياع السجل أو إتلافه، يتولى قسم الإيداع فضلا عن ذلك، تحصيل الحقوق والرسوم المترتبة عن عملية الإشهار العقاري.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - قرار ممضي في 04 يونيو 1991 يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات.

<sup>2</sup> - مجيد خلفوني، نظام الشرع العقاري في القانون الجزائري، ط1، دار هومة، بوزريعة الجزائر، ص 83.

• رئيس قسم الإيداع:

يشير المرسوم رقم 116/92، بأن قسم الإيداع يسير من قبل موظف يعين وفقا المادة 08 منه من بين: المفتشين المرسمين، أو من بين المراقبين الذين مارسوا خدمة في الإدارة 05 سنوات على الأقل.

إن قبول الوثائق بالمحافظة العقارية لإشهارها ورفض إيداعها، من صلاحيات رئيس قسم الإيداعات الذي يعمل تحت رئاسة ملا حافظ العقاري، بحيث يسمح القانون لهذا الأخير بمقتضى المادة 105 فحص صحة العقود والوثائق المودعة للشهر للتأكد مما إذا كانت مخالفة للنظام العام والآداب العامة. هذا فضلا عن وجوب مراعاتها لشروطها الشكلية كما تشير لها المادة 100 من المرسوم رقم 63/76 حتى تكون قابلة للشهر<sup>1</sup>

2- قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات.

على مستوى كل محافظة عقارية سجل عقاري، يشتمل على نوعين من البيانات؛ النوع الأول يتمثل في الحالة الوصفية للعقار من موقع، ومساحة، وطبيعته. أما النوع الثاني مثل في الحالة القانونية للعقار، ويشتمل على كافة التصرفات القانونية الواردة عليه. هذا القسم يتولى مهمة ترتيب وتنظيم الوثائق المودعة بقسم الإيداع وتسجيلها بالسجل العقاري ضمن مصنفات الأحجام الخاصة بالإضافة إلى مسكه وتحيينه. حتى يشكل صورة صادقة على الوضعية الحالية القانونية للعقارات.

يتولى أيضا مهمة تسليم المعلومات للمواطنين، وذلك في صورة شهادة عقارية تثبت وجود أو عدم وجود التصرف العقاري بالإضافة إلى تسليم مستخرجات عن بطاقة العقارات المشهورة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 84.

<sup>2</sup> - رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري، قصر الكتاب، البلدة، 2005، ص 92.



### • رئيس قسم مسك السجل العقاري والإعطاء المعلومات

يشرف على هذا القسم موظف من بين المفتشين المرسمين أو المراقبين الذين مارسوا خدمة في إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري خمس سنوات على الأقل حسب المادة 08 من المرسوم 1.116/92<sup>1</sup>.

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

يتولى هذا القسم تسليم وثائق مسح الأراضي بعد الانتهاء من عملية المسح على مستوى كل جزء من أجزاء البلدية المعنية مقابل محضر تسليم يثبت كل إيداع، ثم يرقم هذه الوثائق في السجل العقاري<sup>2</sup>.

### 3- قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي:

يعتبر من أهم الأقسام بتبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني المحدث بالأمر رقم 74/75، ويرتكز هذا القسم على مسح كل العقارات وتحديد كل الملكيات سواء التي يحوز أفرادها على سندات ملكية أو دون سند قانوني، كما يساهم في التحقيقات العقارية المنجزة أثناء عمليات إعداد مسح الأراضي وعموما يقوم هذا القسم بمجموعة من المهام يمكن حصرها في :

- متابعة إيداع الوثائق المسحية مقابل محضر استلام.
- إعداد وتسليم الدفاتر العقارية لأصحابها بعد استلام وثائق المسح.
- متابعة المنازعات الناتجة عن عمليات الترقيم العقاري.

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 84.

<sup>2</sup> - رمول خالد، مرجع سابق، ص 94.

جدير بالذكر أن هذه الأقسام الثلاث، يشرف على كل قسم موظف عمومي يسمى برئيس القسم، يشرف على هذا القسم رئيس يخضع في تعيينه لنفس الشروط القانونية الواردة ذكرها في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 92/116 المؤرخ في: 14/03/1992

### المطلب الثالث: السلطة الوصية على المحافظة العقارية

لقد وضعت المحافظة العقارية تحت وصاية وزارة المالية، التي تعتمد في مجال المراقبة على مجموعة من الآليات:

#### الفرع الأول: هياكل الجهة الوصية

تختلف مصالح الحفظ العقاري من حيث الوصاية من بلد إلى آخر في المغرب تابعة لوزارة الفلاحة، أما في فرنسا فتابعة لوزارة المالية كما هو الحال في الجزائر، لأن وزارة المالية تملك جميع المعلومات العقارية، إضافة إلى الطابع الجبائي الذي تكتسبه مصالح الشهر العقاري. لقد بين لنا المرسوم رقم 54/95 مهام وزير المالية في مجال الأملاك الوطنية والعقارية.<sup>1</sup> إذ يسهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية والإجراءات اللازمة لمسك السجل العقاري وضبطه باستمرار وإعداد سجل مسح الأراضي العام وحفظه.

ولقد نص المرسوم التنفيذي رقم 55/95 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية<sup>2</sup> في المادة 6 منه على أن " المديرية العامة للأملاك الوطنية تضم عدة مديريات فرعية من بينها المديرية الفرعية للحفظ العقاري ومسح الأراضي، التي تلعب دورا هاما في مراقبة أعمال ونشاطات المحافظات العقارية على المستوى الوطني. ويمكن إجمال مهام المديرية الفرعية للحفظ العقاري ومسح الأراضي فيما يلي:

- اقتراح وتحضير النصوص التنظيمية والتشريعية التي تهم القطاع؛
- توزيع المعلومات الخاصة بالأحكام التشريعية والتنظيمية للقطاع والسهر على احترامها عن طريق المراقبة والمتابعة؛

<sup>1</sup> - المرسوم رقم 54/95 المؤرخ في 15/02/1995 المحدد لصلاحيات وزير المالية.

<sup>2</sup> - المرسوم رقم 55/95 المؤرخ في 15/02/1995 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية.

- المساهمة والتعاون مع القطاعات الأخرى كوزارة العدل والداخلية والجماعات المحلية والبناء والتعمير؛
- كما ان التقارير التي تعدها المحافظة العقارية على المستوى الوطني والتي تتضمن نشاطات الحفظ العقاري كإشهار العقود وترقيم العقارات الممسوحة وتسليم الدفاتر العقارية... الخ.
- تقوم المديرية بدراسة هذه التقارير وجمعها في تقرير ملخص يقدم إلى الجهة الوصية، كما تتضمن أيضا المشاكل التي تواجهها المحافظات العقارية في التعامل مع الجهات الأخرى واقترح الحلول المناسبة لها.

### الفرع الثاني: آليات المراقبة

وضعت وزارة المالية عدة آليات تساعد في مجال المراقبة من بينها طريقة التفتيش الفجائي الذي كلفت به مديرية الحفظ العقاري على المستوى الولائي والمفتشيات الجهوية على المستوى الإقليمي. ويجب على المحقق أن يراعي في عملية التفتيش دراسة الوثائق المشهورة ومدى مراعاة الجانب الشكلي المتمثل في طريقة تحرير الوثيقة المشهورة والأخطاء اللغوية والتخريجات عن بعض التشطيبات لينتقل بعد ذلك إلى مراقبة قسم السجل العقاري حيث يتأكد من الترتيب الجيد للبطاقات العقارية ويتأكد من صحة المخططات المساحية المعدة من طرف مصالح المسح ويقف على مدى التنسيق بين هذه المصالح والمحافظة العقارية.<sup>1</sup>

وفي الأخير يشخص حالة التفتيش التي أوكلت له عن المحافظة العقارية بإعداد تقرير خاص لمسؤوله الأول. بحيث يرسل المحقق نسخة من هذا التقرير إلى وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، المديرية الفرعية للحفظ العقاري ومسح الأراضي وهذا بعد إحقاقه بملاحظات المحافظ العقاري والمدير الولائي للحفظ العقاري والمفتش الجهوي لأموال الدولة

<sup>1</sup> - محمودي عبدالعزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري. ط2 ، 2010، ص2.

والحفظ العقاري. وتقوم المديرية الفرعية لتفتيش المصالح بإعداد مذكرة عمل تحضر فيها النقائص المسجلة والحلول التي يجب على المحافظة العقارية إتباعها.

### المطلب الرابع: طبيعة مسؤولية المحافظة العقارية.

إن فكرة المسؤولية تثير فكرة الخطأ وان مبدأ المسؤولية لا يتقرر إلا إذا نجم عن الخطأ المرتكب ضرر للغير مع شرط قيام العلاقة السببية بينهما، على هذا الأساس. إن طبيعة علاقة الوظيفة العامة التي تربط المحافظ العقاري بالإدارة المركزية، ينتج عنه حتما التمييز بين المسؤولية الشخصية التي تترتب عن خطأ المحافظ العقاري الشخصي، ومسؤولية الدولة التي تترتب عن الخطأ المرفقي مع تحديد كيفية التعويض عن الأضرار وهو ما نصت عليه المادة 23 من الأمر 74/75 السالف الذكر.<sup>1</sup>

إن مضمون المادة 23 يشير إلى المسؤولية المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري تنقرر في الأساس على الدولة بناء على مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه كما هو منصوص عليه في الفقرة الأولى من نفس المادة 23. غير انه إذا ثبت خطأ هذا الأخير الجسيم للدولة الحق في الرجوع عليه على أساس المسؤولية عن فعله الشخصي وعليه لا يمكن للشخص الذي يدعي بأنه مصاب بضرر نتيجة الخطأ الجسيم المرتكب من طرف المحافظ العقاري أن يباشر إجراءات الدعوى في مواجهة هذا الأخير بصفته الشخص المكلف بإدارة الشهر العقاري. وإنما يوجه دعواه ضد الدولة ممثلة في ذلك من طرف وزير المالية للمطالبة بالتعويض، وطبيعة هذه الدعوى هي دعوى قضاء شامل. يعود الاختصاص القضائي للفصل فيها إلى الغرفة الإدارية، كل ذلك ما لم يأخذ الخطأ المرتكب الوصف الجزائي كما هو الحال بالنسبة للتزوير في البيانات المدونة بالسجل العقاري أو في البطاقة العقارية، في هذه الحالة تتبع إجراءات الدعوى العمومية ضد شخص المحافظ العقاري ولا

<sup>1</sup> - عثمان بقنيش، مرجع سابق، ص3.

يمكن حلول الممثل القانوني عن الدولة محل المحافظ العقاري لتحمل عبء المتابعة الجزائية كما هو الشأن بالنسبة إلى تحمل التعويضات الناتجة عن دعوى المسؤولية المدنية.<sup>1</sup>

### المبحث الثاني: دور المحافظ العقاري

إن مهمة الإشراف على تطبيق نظام الشهر العقاري قد أوكلت للمحافظة العقارية، التي اعتبرها البعض بيتا زجاجيا بامتياز بالنظر لمختلف العمليات الإشهارية التي تتولاها. ويقف على رأس كل محافظة عقارية محافظ على الأملاك العقارية، وهو سلطة تسهر على تطبيق القانون العقاري وتعمل على حماية وضمان حق الملكية الذي ضمنه الدستور للمواطن، ويتمتع بصلاحيات وأدوار واسعة تساهم في التنمية العقارية بشكل خاص والتنمية الاقتصادية بشكل عام، لدرجة يمكن أن نصفه معها بأنه رجل اقتصاد إلى جانب كونه رجل إدارة. هذا فيما يتعلق بوظيفة المحافظ عموما، أما دوره في تحقيق الملكية فإنه من أخطر الأدوار، فإذا كانت مرحلة شهر العقار تشبه بمرحلة ولادته فإن تحقيق ملكيته هي مخاض تلك الولادة حيث يترتب عليها إما التحقق من الملكية أو الحق العيني المطلوب شهره وبالتالي يشير لصالح من أثبته، أو أن يثبت خلال تلك المرحلة أن المدعي به لا حق له فيه وبالتالي لا يمكن شهره باسمه فكأنه ولد ميتا.

ونظرا للمكانة المتميزة التي يحتلها المحافظ العقاري باعتباره مؤسسة قانونية قائمة بذاتها وأنه يلعب دورا مهما في تحقيق التنمية التي تسعى الجزائر لتحقيقها منذ سنوات، فهو ليس مجرد موظف عادي مكلف بتلقي الوثائق وترتيبها، بل عمله أن يدقق هذه الوثائق ويتفحص شرعيتها شكلا ومضمونا تحت مسؤوليته.<sup>2</sup>

ومن هذا الأساس سنتطرق في هذا المبحث لكيفية تعيين المحافظ العقاري وسلطاته في رفض الإيداع والإجراء.

<sup>1</sup> - عثمان بقنيش، نفس المرجع، ص 3.

<sup>2</sup> - ریحاني يسمينة، دور المحافظ العقاري في تحقيق الملكية العقارية، مقال نشر في مجلة دراسات سياسية وقانونية، جامعة بومرداس، ص ص 224-225.

### المطلب الأول: كيفية تعيين المحافظ العقاري

إن المشرع الجزائري يطبق مبدأ المساواة في الإلتحاق بالوظائف العمومية، حيث يتم الإلتحاق بالوظائف العمومية عن طريق:

- المسابقة على أساس الاختبارات.
- المسابقة على أساس الشهادات بالنسبة لبعض أسلاك الموظفين.
- الفحص المهني.
- التوظيف المباشر من بين المترشحين الذين تابعوا تكوينا متخصصا منصوصا عليه في القوانين الأساسية لدى مؤسسات التكوين المؤهلة.

وبالرغم من أن المشرع الجزائري يخضع التوظيف إلى مبدأ المساواة كما سبق الذكر وأيضا وضح كيفية الإلتحاق بالوظائف العمومية، إلا أن هذا لا يتحقق إلا بتوافر جملة من الشروط، فلا يمكن أن يوظف أي كان في وظيفة عمومية ما لم تتوافر فيه الشروط المحددة قانونا.

وباعتبار المحافظ العقاري موظفا عموميا، فالبد أن تتوافر فيه الشروط العامة المنصوص عليها بالقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، المعدل والمتمم، وأيضا الشروط الخاصة المنصوص عليها بالمرسوم التنفيذي 116/92.<sup>1</sup>

والشروط الواجبة لتعيين المحافظ العقاري هي:

#### الفرع الأول: الشروط العامة للتوظيف

لقد أوجب المشرع الجزائري جملة من الشروط البد أن تتوافر بأي شخص يريد أن يوظف في وظيفة عمومية، وهذه الشروط هي:

- 1- أن يكون جزائري الجنسية: إن معظم الدول تقصر وظائفها العامة على مواطنيها، وذلك حرصا منها على أمنها وسلامتها والاحتفاظ بمناصب العمل لأفراد مجتمعها.

<sup>1</sup> - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2013، ص18.

والملاحظ أن المشرع الجزائري لم يخرج على هذا المبدأ، فنص على أنه يشترط في من يتقدم لإحدى الوظائف العامة أن يكون متمتعا بالجنسية الجزائرية.<sup>1</sup> ولهذا يجب على الشخص أن يتمتع بالجنسية الجزائرية لكي يتولى منصب المحافظ العقاري.

**2- أن يتمتع بالحقوق المدنية وحسن السيرة والخلق:** بما أن الوظيفة العامة خدمة عامة، فليس من المنطقي أن يتولاها أشخاص حرّموا من حقوقهم السياسية بسبب خيانتهم أو عدم ولائهم للوطن، وعليه يشترط في المتقدم لشغل الوظائف العامة أن يكون حسن السيرة، وأن لا يكون قد حكم عليه في جناية أو جريمة مخلة بالشرف والأمانة، ويرجع السبب الأساسي لوضع هذا الشرط - أي التمتع بالحقوق المدنية وحسن السيرة والخلق - أن تصرفات الشخص وأخلاقه لها علاقة وطيدة بطبيعة عمله، لا سيما إذا كان التعيين يتم بالمناصب والوظائف العليا للدولة. والتي تتطلب من شاغلها الاحترام وحسن السمعة، وهذا ما يتطلب توافره بالمحافظ العقاري، لأن وظيفته تعتبر وظيفة عليا، وأيضا طبيعة مهامه تفرض عليه أن يكون محلا للثقة وممثالا للأمانة في وظيفته.

**3- أن يكون في وضعية قانونية اتجاه الخدمة الوطنية:** إن توضيح وضعية المترشح تجاه الخدمة الوطنية مسألة مهمة بالنسبة للإدارة وللمترشح للوظيفة لذا يجب على الطرف المعني - أي طالب التوظيف - أن يرفق بملف التوظيف إما بطاقة الإعفاء من الخدمة الوطنية، أو شهادة إعفاء مؤقتة لتوضيح وضعيته إزاء الخدمة الوطنية، والملاحظ أنه عمليا لا يعترف بشهادة الإعفاء المؤقتة، ويشترط بطاقة الإعفاء من

<sup>1</sup> - محمد يوسف المعداوي ، دراسة في الوظيفة العامة في النظام المقارنة والتشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ، 1984 ، ص 50-51.

الخدمة الوطنية وإلا رفض ملف التوظيف لذا يجب أن يكون الشخص الذي يرغب في تولي منصب المحافظ العقاري متمتعاً بهذا الشرط.<sup>1</sup>

**4- شرط السن والقدرة البدنية والذهنية:** إن السن شرط وجوبي فلا يمكن لأي شخص أن ينصب في وظيفة عمومية إذا لم يتوافر فيه شرط السن اللازم لممارسة الوظيفة. والملاحظ أن المشرع الجزائري حدد السن الدنيا للالتحاق بوظيفة عمومية بثمان عشرة (18) سنة كاملة.

### الفرع الثاني: الشروط الخاصة لتولي منصب محافظ العقاري

وظيفة المحافظ العقاري وظيفة عليا لذا خصص له الصنف 17 القسم 05 تحت الرقم الاستدلالي 581 من قانون التوظيف العمومي والشروط الواجبة هي:<sup>2</sup>

1- أن يكون من رتبة مفتش رئيسي أو متصرف إداري وحامل لأقدمية خمس سنوات على الأقل لدى مصالح الحفظ العقاري.

2- أن يكون من بين المفتشين المثبتين لهذه الصفة ولهم أقدمية خمس سنوات على الأقل في مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة.

3- توفر شروط الكفاءة المهنية وروح المسؤولية لذا اشترط المرسوم التنفيذي رقم 63/76 على المحافظ العقاري قبل مباشرة عمله أن يؤدي اليمين القانونية أمام المجلس القضائي المختص إقليمياً.

### المطلب الثاني: سلطة المحافظ العقاري في رفض الإيداع

يتم إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية بعد استكمال الشروط الواجب توفرها فيها من حيث تعيين العقارات وتعيين الأشخاص وضرورة صدورهما في شكل رسمي دون إغفال قاعدة القيد المسبق للعقد.

<sup>1</sup> - بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 19-20.

<sup>2</sup> - عزوزي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2010/2009، ص 74.



### الفرع الأول: تعريف قرار رفض الإيداع

الإيداع هو إجراء قانوني أولي لازم في كل عملية شهر، له محل وأجال قانونية يجب احترامها لما يضمن سلامة الإجراءات اللاحقة له.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: حالات رفض الإيداع

الأصل أن رفض الإيداع هو إجراء فوري وكلي، يتعلق بالوثيقة المودعة بأكملها حتى لو كان السهو أو عدم الصحة يتعلق ببعض البيانات في الوثيقة المودعة، لكن يرد على هذه القاعدة استثناء ذكرته المادة 106 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري وأوضح الحالات التي يكون فيها رفض الإيداع جزئياً، وهذا ما سنعالجه تباعاً:

#### أولاً: رفض الإيداع الكلي

يجوز للمحافظ العقاري إصدار قرار رفض الإيداع إذا تبين له نقص في البيانات أو عدم إشهار السندات المرتكز عليها في عملية المسح، ويعتبر هذا الرفض أصلاً إجراء فوري وكلي، لأنه يتعلق بالوثيقة المودعة بأكملها حتى ولو كان السهو أو عدم الصحة يتعلق ببعض البيانات فقط.<sup>2</sup>

#### ثانياً: رفض الإيداع الجزئي

هناك استثناءات عن هذه القاعدة بحيث يكون فيها رفض الإيداع جزئياً والتي نصت عليها المادة 106 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وهي:<sup>3</sup>

1- حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، فالوثيقة المودعة في هذه الحالة تتضمن إجراءات كثيرة و متميزة بعدد المالكين أو مجموعات المالكين على الشيوخ حيث يمكن أن يشمل الرفض البعض منهم دون البعض الآخر.

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 52.

<sup>2</sup> - مروة قرساس، دور القاضي الإداري في المنازعة العقارية، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة العربي التبسي، تبسة 2016، ص 93.

<sup>3</sup> - المادة 106 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

2- حالة المزايدة حسب قطع الأراضي أو البيوع المتميزة المنجزة بموجب عقد واحد، ففي هذه الحالة فإن الوثيقة المودعة شاملة وتتضمن إجراءات كثيرة بمثل عدد قطع الأراضي التي تمت بمقتضاها المزايدة أو البيوع المتميزة.

3- حالة إذا كانت الوثائق المودعة قصد الشهر تتضمن امتيازات أو رهون أو نسخة التنبه المساوية للحجز وتتضمن في نفس الوقت خلافات في تعيين بعض العقارات المترتبة عليها بعض الحقوق أو الحجز، فإن الإجراء يقبل بالنسبة للعقارات التي يكون تعيينها مطابقاً للشروط القانونية، أما الرفض فإنه يطبق على العقارات التي يكون تعيينها ناقص.

### الفرع الثالث: أسباب رفض الإيداع

يكون رفض الإيداع لعدة أسباب تم تحديدها على سبيل الحصر في المادة 100 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup>، وهي كالاتي:

- عدم تقديم الدفتر العقاري، وذلك في الحالة التي يتعلق فيها الإجراء بعقار واقع في منطقة ممسوحة.
- عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي أو عدم تقديم وثائق القياس في حالة تغيير حدود الملكية.
- تخلف التصديق على هوية الأطراف أو على الشرط الشخصي في الحالة التي يشترط فيها طبقاً للمواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و 103 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بالسجل العقاري.
- عدم تسليم أي من الوثائق الواجب تقديمها للمحافظ العقاري أو عدم تضمينها البيانات المطلوبة.
- عدم مخالفة شرط تعيين العقارات سواء بعدم التعيين أو بعدم دقته<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 100 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

<sup>2</sup> - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 129.

- عدم احتواء الجداول التي نص على إيداعها بموجب المواد 93 و 95 و 98 من الأمر رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أي من البيانات المطلوبة بموجب المواد المذكورة أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على الاستمارات المقدمة من طرف الإدارة.
  - عدم مخالفة الشروط الشكلية في تحديد العقود المطلوب شهرها لما يظهر ذلك من خلال فحص الصور الأصلية أو نسخ هذه العقود المودعة.
  - في حالة مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري فيما يخص الوثائق الملحقة التي تقدم مع المحرر المطلوب شهره، وذلك في حالة تخلفها أو إغفال شرط من شروط تحريرها أو عدم مطابقتها أو عدم احتوائها على البيانات المحددة.
- ويضاف إلى هذه الحالات حالتين اثنتين نصت عليهما المادة 535 من قانون التسجيل وهما:<sup>1</sup>
- حالة غياب التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف، أو ما يعبر عنه بعدم تحديد القيمة التجارية للمعاملة.
  - حالة عدم الدفع المسبق لرسم الإشهار العقاري من طرف ملتمس الإيداع.<sup>2</sup>
- كما يجب على المحافظ العقاري قبل أن يقرر رفض الإيداع وتبليغه للقرار أن يبحث عن أسباب أخرى للرفض، وذلك عن طريق فحص العقود والوثائق المودعة وحصر كل

<sup>1</sup> - الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، معدل ومتمم، الجريدة الرسمية، العدد 81، الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1976.

<sup>2</sup> - دريلو فاطمة الزهراء، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2008-2009، ص 99.

الأخطاء والنقائص الموجودة فيها وهذا من أجل القيام بعملية التسوية مرة واحدة وتقادي رفض الإيداع مرة أخرى.<sup>1</sup>

### الفرع الرابع: شكل رفض الإيداع

يتم تجسيد قرار رفض الإيداع في رسالة مكتوبة في شكل قرار إداري توجه لمودعي العقود أو المحررات، ويحدد بموجبها تاريخ الرفض وأسبابه والنص القانوني الذي يبرره مع ضرورة توقيع المحافظ وشهادته بذلك.<sup>2</sup>

### الفرع الخامس: تبليغ قرار رفض الإيداع

يبلغ قرار الرفض إلى الموقع على التصديق خلال مدة 15 يوم من تاريخ الإيداع الذي يعتبر في نفس الوقت بمثابة تبليغ موجه للأطراف بطريقة غير مباشرة، أما فيما يخص إجراءات التبليغ، فإنها تتم إما برسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول أو بواسطة التسليم المباشر والشخصي للموقع على التصديق مقابل اقرار بالاستلام طبقا لنص المادة 108 من المرسوم التنفيذي 76-63 السالف الذكر.<sup>3</sup>

### المطلب الثالث: سلطة المحافظ العقاري في رفض الإجراء

إذا كان رفض الإيداع يستوجب فحصا شاملا وسريعا، فان رفض الإجراء يتطلب فحصا كاملا ودقيقا، ووقتا كافيا من أجل دراسة الوثائق التي تم قبول إيداعها وتم تقييدها في سجل الإيداع، ويتطلب هذا الفحص إجراء بعض المقارنات مع الوثائق التي أشهرت من قبل في مجموعة البطاقات العقارية.

وعليه سنتعرض في هذا الإطار إلى أسباب وكيفيات رفض الإجراء من خلال الفروع

التالية:

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 205-206.

<sup>2</sup> - رمول خالد، المرجع السابق، ص 107.

<sup>3</sup> - المادة 108 من المرسوم التنفيذي 76-63 السالف الذكر.

### الفرع الأول: تعرف قرار رفض إجراء الشهر

الشهر العقاري هي وسيلة وضعتها الدولة لإعلان الأشخاص والتي تتضمن معلومات دقيقة عن الحقوق العقارية والمتمثلة في الوصف المادي والقانوني للعقارات.<sup>1</sup> يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بقبول إيداع الوثائق بمصلحته مع رفض إجراء الشهر، وذلك إذا تبين له سبب من أسباب الرفض سواء عدم تعيين العقارات تعييناً دقيقاً أو الأطراف أو عدم إرفاق الوثائق التي طلب منه استكمالها أو أنها مخالفة للنظام العام والآداب العامة.

### الفرع الثاني: أسباب رفض إجراء الشهر

تتمثل أسباب رفض الإجراء حسب المادة 101 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بالسجل العقاري فيما يلي:<sup>2</sup>

- عندما تكون مراجعة الإجراء السابق والخاصة بالوثائق وجداول قيد الرهون والامتيازات غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر.
- عندما تكون الوثائق المودعة والوثائق المرفقة غير متطابقة.
- عندما يكون تعيين الأطراف والعقارات أو الشرط الشخصي كما هو منصوص عليه في المادة 65 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر غير متطابق مع البيانات المقيدة على البطاقة العقارية
- عندما تكون صفة المتصرف والحائز الأخير المحددة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة على البطاقات العقارية.
- عندما يكون التحقيق المنجز بموجب المادة 104 من نفس المرسوم يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف.
- عندما يكون موضوع العقد المحرر المراد شهره غير مشروع ومخالف للنظام العام.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - معوض عبد التواب، الشهر العقاري والتوثيق، منشأة المعارف، الإسكندرية، طبعة سنة 1986 ، ص5.

<sup>2</sup> - المادة 101 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بالسجل العقاري.

<sup>3</sup> - بوبعاية مريم، عماري فوزية، دفتر العقاري كوسيلة للإثبات في الأملاك العقارية، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015 ، ص.35.

### الفرع الثالث: تبليغ قرار رفض إجراء الشهر

في الحالات السابقة يقوم المحافظ العقاري بتقديم تبليغ مباشرة إلى محرر الوثيقة المودعة أو عن طريق رسالة مضمنة الإشعار بالوصول على أن يكون القرار مؤرخ وموقع عليه ختم المحافظ العقاري، ويعطي هذا الأخير مهلة 15 يوم تسري من تاريخ التبليغ لمحرر الوثيقة من أجل تصحيح الخطأ الذي صدر بموجبه رفض الإجراء.<sup>1</sup>

إذا قام المودع باستكمال الوثيقة الناقصة خلال مدة 15 يوم يباشر المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء على البطاقة العقارية التي تحمل عبارة "إجراء قيد الانتظار" ويكون له أثر رجعي من تاريخ الإيداع.

أما في حالة أن المبلغ له لم يتم بإصلاح العيب أو لم يتم بإيداع الوثائق التعديلية يقوم المحافظ العقاري برفض إجراء الشهر، ويكتب عبارة الرفض في العمود المخصص للملاحظات في سجل الإيداع ويوضح فيها :

- تاريخ قرار الرفض.
- النص الذي يبرر هذا الرفض.

ثم يقوم المحافظ العقاري بتبليغ قرار الرفض النهائي خلال مدة 08 أيام من تاريخ انتهاء مهلة 15 يوم وذلك إما بالتبليغ الشخصي أو عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام، غير أنه إذا تبين للمحافظ العقاري بعد إجراء عملية الشهر أنه قد أخطأ عند قبوله وقيامه بالشهر، فما عليه في هذه الحالة إلا إتخاذ قرار الرفض النهائي للوثيقة ويقوم مباشرة بإبلاغ المدير الولائي للحفظ العقاري بهذا الرفض، من أجل أن يباشر هذا الأخير دعوى قضائية إستنادا للصلاحيات المخولة له بموجب المادة 10 من المرسوم 91-65 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري<sup>2</sup> ضد المستفيد من

<sup>1</sup> - بن خضرة زهيرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2007، ص 53 .

<sup>2</sup> - المادة 10 من المرسوم 91-65 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري.

عملية الشهر من أجل إبطال آثار شهر الوثيقة لمخالفتها للقوانين والأنظمة المتعلقة بالحفظ العقاري مع وجوب إشهار عريضة افتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية، وذلك حسب المادة 3/17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup> والتي تنص على: "يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكال، ما لم يثبت إيداعها للإشهار"<sup>2</sup>.

كما تجدر الإشارة إلى أن قرار رفض الإجراء الصادر من طرف المحافظ العقاري يمكن أن يكون محل طعن أمام الجهات القضائية الواقعة في دائرة اختصاص المحافظة العقارية، وذلك خلال مدة شهرين من تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها، وذلك حسب المادة 110 الفقرة الأخيرة من المرسوم 63-76 المتعلق بالسجل العقاري<sup>3</sup> والتي تنص على: "وان تاريخ الإشعار أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الاعتراف المشار إليه أعلاه يحدد نقطة انطلاق أجل الشهرين الذي يمكن أن يقدم خلاله الطعن المنصوص عليه في المادة 24 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري"<sup>4</sup>.

1 - المادة 3/17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2 - بوعباية مريم، مرجع سابق، ص34.

3 - المادة 110 الفقرة الأخيرة من المرسوم 63-76 المتعلق بالسجل العقاري.

4 - المادة 24 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

### خلاصة الفصل:

تطرقنا في هذا الفصل إلى مفهوم المحافظة العقارية من خلال التعريف بها وبمهامها وأقسامها والسلطات الوصية عليها كما تطرقنا أيضا دور المحافظ العقاري من خلال التعريف به وكيفية تعيينه وسلطاته في رفض الإيداع والإجراء.



## الفصل الثاني

ماهية المسؤولية المدنية

للمحافظ العقاري

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

ودراسة مسؤولية المحافظ العقاري، تهدف إلى تحديد طبيعة هذه المسؤولية، والجهات القضائية المختصة بالنظر فيها وأيضاً كيفية التعويض عنها، والمسؤولية المدنية للمحافظ العقاري من أبرز هاته المسؤوليات والتي تخضع أحكامها إلى نصوص القانون المدني لذلك سنتطرق إلى أساس قيام هاته المسؤولية (مبحث أول) والآثار المترتبة عن هاته المسؤولية (مبحث ثاني).

### المبحث الأول: أساس قيام المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

يقصد بأساس المسؤولية، الأسباب أو الاعتبارات التي تحمل المشرع على وضع عبئ تعويض الضرر على عاتق شخص معين، وكما سبق وذكرنا فإن الحديث عن المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري، يعني التطرق إلى هاته المسؤولية من بوابة الأحكام والنصوص المدرجة ضمن التقنين المدني، والذي تناول موضوع المسؤولية المدنية بشكل عام، ضمن مصادر الالتزام، لذلك سأطرق إلى الطبيعة القانونية لهاته المسؤولية ( مطلب أول) ثم إلى الأركان التي تقوم عليها هاته المسؤولية ( مطلب ثاني).

#### المطلب الأول: الطبيعة القانونية للمسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

إن المسؤولية عموماً وفي معناها القانوني، مصطلح يطلق على مساءلة شخص لاقترافه فعلاً ما يتضمن مخالفة واجب مفروض عليه وفقاً لطبيعة هذا الواجب ونوعه وتعدد صور المسؤولية وأنواعها، فهي التزام بتعويض أو إصلاح ضرر، يسببه إخلال المدين بالتزامه، فالشخص تقوم مسؤوليته المدنية عندما يكون ملزماً بإصلاح الضرر الذي ألحقه بالغير، فالمسؤولية المدنية إذا عبارة عن نظام قانوني لإصلاح الضرر، وهي تكون إما مسؤولية تقصيرية في حالة إخلال بالتزام أو عقدية إذا كان الالتزام المخل به قد فرضه العقد.<sup>1</sup>

والالتزام القانوني الذي يعتبر الإخلال به خطأ في المسؤولية التقصيرية، هو دائماً الالتزام ببذل عناية، وهو أن يصطنع الشخص في سلوكه اليقظة والتبصر حتى لا يضر بالغير، فإذا انحرف عن هذا السلوك الواجب، وكان من القدرة على التمييز بحيث يدرك أنه انحرف، كان هذا الانحراف خطأ يستوجب المسؤولية التقصيرية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص134.

<sup>2</sup> - سمير دنون، الخطأ الشخصي والخطأ المرفقي في القانون المدني والإداري، المؤسسة الحديثة للكتاب طرابلس لبنان، 2009، ص13.

وهو ما سنتناوله في هذا المطلب أي المسؤولية التقصيرية، التي تنشأ عن إخلال المحافظ العقاري بالتزام الذي فرضه القانون، و بشكل أدق المسؤولية الناتجة عن الأخطاء الشخصية للمحافظ، والتي ارتكبت أثناء أدائه مهامه، حيث نجد أن مناط مسؤولية المحافظ هنا هو الفعل الغير مشروع، حيث تنطوي مسؤوليته على الإخلال بالتزام قانون بي، وعلى هذا الأساس يكون المحافظ العقاري مسؤولاً عن أعماله الشخصية، والأساس القانوني لهذه المسؤولية هو نص المادة 124 من القانون المدني والتي نصت على كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطهم ويسبب ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض.<sup>1</sup>

وما يكشف لنا من نص المادة هنا هو أن الخطأ لا يكفي وحده لقيام مسؤولية المحافظ العقاري فيجب حدوث ضرر للغير نتيجة للخطأ، وأن تكون هناك علاقة سببية بينهما، حتى تتقرر مسؤولية المحافظ العقاري، لأن أركان هاته المسؤولية ثلاث وهي ما ستأتي على ذكرها لاحقا المطلب الثاني) بشكل مفصل حتى تتضح الفكرة أكثر.

وفي إطار دراستنا للمسؤولية المدنية للمحافظ العقاري وتتناسبا مع ما هو مقرر من أحكام في المسؤولية التقصيرية وحسب نص المواد 136 - 137 من ق.م يمكن تقسيمها إلى ثلاث أقسام:

- مسؤولية تقصيرية عن الفعل الشخصي.
- مسؤولية تقصيرية عن فعل الغير (متولي الرقابة، المتبوع عن أعمال تابعه).
- مسؤولية ناشئة عن الأشياء

إذا هي تتطبق مع التعريف الذي ينص على "هي الالتزام الذي يقع على الإنسان بتعويض الضرر الذي ألحقه بالآخرين بفعله أو بفعل الأشخاص أو الأشياء التي يسأل عنها".<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - قانون رقم 75/58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن قانون المدني الجديدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 07/05 المؤرخ في 13 ماي 2007 (ج . ر عدد 31 المؤرخة في 3 مايو 2007)، ص.30

<sup>2</sup> - علي حسن الذنون، المبسوط في المسؤولية المدنية، الطبعة الأولى ، دار وائل لنشر، عمان الأردن، 2006، ص.11.

وفي خضم ما هو موكل إليهم من مهام... المحافظ العقاري ... وما هو متاح له من سلطات فإن المسؤولية التقصيرية هنا تنشأ إما عن فعله الشخصي كصح. ع دون سواها، أو على أساس فعل الغير. (مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه).

### الفرع الأول: مسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشخصي

إن أساس هاته المسؤولية، وكما ذكرنا من فيما سبق هو نص المادة 124 من ق. م، وتطبيقاً لذلك يكون المحافظ العقاري مخطأ خطأ شخصياً يقرر مسؤوليته المدنية، إذا صدر عنه سلوك منحرف عن المسلك الصحيح العادي والمألوف، يهدف من ورايه خدمة أغراض شخصية، بحيث لا يأتيه الموظف العادي المتبصر، اليقظ والحريص المعني بشؤون مصلحته.

والخطأ الشخصي هو الخطأ الذي يقترفه الموظف العام إخلالاً بالتزامات والواجبات القانونية والتي يقررها مثلاً القانون المدني، فيكون الخطأ الشخصي للموظف العام هنا خطأ مدنياً تترتب عليه المسؤولية الشخصية، وقد يكون الإخلال بالتزامات والواجبات القانونية الوظيفية المقررة والمنظمة بواسطة قواعد القانون الإداري، فيكون الخطأ الشخصي للموظف العام هنا خطأ تأديبياً.<sup>1</sup>

وكأمثلة عن الأخطاء التي قد تحدث من المحافظ العقاري وترتب بذلك مسؤوليته نجد:  
1. عدم المحافظة على العقود والمخططات وتسبب في ضياعها أو تخريبها عن إهمال،  
فهنا نجد أن المحافظ العقاري أخل بالتزام قانوني مكلف به وهو ما نصت عليه المادة 3 من المرسوم 76/63 متعلق بتأسيس السجل العقاري

### الفرع الثاني: مسؤولية المتبوع عن أفعال تابعه

هي مسؤولية الإدارة عن أعمال موظفيها، أي مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه، وهي قسم من أقسام المسؤولية التقصيرية، التي يسأل فيها الشخص عن أعمال الغير، ولقد ازدادت أهمية هذه المسؤولية تبعاً لزيادة الأضرار من التابعين.

<sup>1</sup> - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 149.

ولقد اختلفت الآراء حول تحديد الأساس القانوني لمسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه، فهناك من يقيّمها على أساس الخطأ المفترض وآخرون يقيمونها على أساس تحمل التبعية ومنهم من يقيّمها على أساس الضمان.<sup>1</sup>

ويجدر القول أن مسؤولية المتبوع لا تتحقق إلا إذا تحققت مسؤولية التابع، فمسؤولية هذا الأخير في الأصل، وتتوقف عليها مسؤولية المتبوع، والأصح أن نقول أنها تقوم على أساس فكرة الضمان فالتابع يعمل لحساب الدولة التي بدورها يقع عليها أن تتحمل أخطاء المحافظ العقاري، طالما أن علاقة التبعية لم تزل.

وتعتبر مسؤولية الدولة في هذا المجال، قاتمة ليس على أساس الخطأ الشخصي الواقع منها وإنما تقوم على أساس الخطأ الحاصل من الغير وهو الموظف التابع لها.<sup>2</sup>

ولقد أشار المشرع إلى هاته المسؤولية من خلال نص المادة 136 من القانون المدني التي جاء فيها يكون المتبوع مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه تابعه بفعله الضار متى كان واقعا منه في حال تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبةها.<sup>3</sup>

وباستقراء نص المادة 136 يتضح لنا أنه لقيام مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه يجب توافر شرطان هما: الأول قيام علاقة التبعية بين المتبوع والتابع أما الثاني خطة التابع حال تأدية الوظيفة أو بسببها.

والمقصود بالعلاقة التبعية هي أن يكون أحدهما تابع للأخر ويكون ذلك إن كان للمتبوع على تابعه سلطة فعلية في الرقابة والتوجيه، وبالنسبة للخطأ فلا يسأل المتبوع إلا عن الفعل الضار الذي يرتكبه التابع وهو يؤدي عملاً للمتبوع أو بسبب أدائه لذلك العمل ذلك لأن مسؤولية المتبوع مسؤولية تبعية، فهي لا تقوم إلا إذا تحققت مسؤولية التابع.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - عبد العزيز اللصاصمة، المسؤولية المدنية الناصرية الفعل الضار، الطبعة الأولى، دار الشروق للنشر والتوزيع، عمان، 2002ء ص 226

<sup>2</sup> - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 147.

<sup>3</sup> - المادة 136 قانون رقم 75/58 السالف الذكر، ص 34.

<sup>4</sup> - عبد العزيز اللصاصمة، المرجع السابق، ص 203.

### المطلب الثاني: أركان المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

إن أساس قيام المسؤولية التقصيرية هو الخطأ، ولا تقوم هذه الأخيرة إلا بعد توفر أركانها كاملة وهي الخطأ، الضرر والعلاقة السببية بينهما وهو ما سأتناوله من خلال الفرعين التاليين:

#### الفرع الأول: الخطأ

إن عنصر الخطأ وكركن من أركان المسؤولية التقصيرية، لا بد من الإحاطة بمفهومه بشكل عام والتطلع إلى أهم أنواعه وهو ما سنتطرق إليه فيما يأتي:

#### أولاً: مفهوم الخطأ

##### أ- تعريف الخطأ

لم تعرف أغلب التشريعات الخطأ وتركت مهمة ذلك على الفقه ومساعي واجتهادات القضاء ولو أردنا أن ندرج تعريف فقهي محدد لوجدنا أنه ليس بالأمر الهين، فلم يجمع الفقه على تعريف معين له، وتباينت تعريفاتهم تباين كبيراً.

فقد عرفه الفقيه بلانيول ( الخطأ إخلال بالتزام سابق)، كما عرفه الأستاذ عمار عوابدي (الخطأ هو الفعل الضار غير مشروع)، والتعريف الذي استقر عليه الفقه والقضاء يتمثل فيما يلي: الخطأ هو الانحراف عن سلوك الرجل المعتاد، مع إدراك الشخص لذلك.<sup>1</sup>

##### ب- عناصر الخطأ

أجمع كل من الفقه والقضاء على أن الخطأ عنصرين اثنين هما: الأول هو العنصر المادي (التعدي) والثاني هو العنصر المعنوي (التمييز و الإدراك).

2. العنصر المادي (التعدي): وهو الانحراف عن سلوك الشخص المعتاد، لأن الخطأ

كما سبق الذكر هو إخلال بالتزام قانوني ويكون هذا حين ينحرف الشخص في سلوكه ويضر بالغير، وبهذا يتحقق التعدي.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 143.

ويُفرق الشراح عادة فيما يتعلق بهذا المعيار بين الفعل المتعمد والغير المتعمد فإذا كان الفعل متعمداً أي قصد به صاحبه الإضرار بالغير فإن المعيار يكون عندئذ معياراً ذاتياً أي شخصياً أي ينظر إلى الشخص الذي وقع منه الانحراف فإن كان شديد الحرص، فإن أقل انحراف منه يعتبر تعدياً، وإذا كان مهملاً، فلا بد أن يكون انحرافه على قدر من الجسامة حتى يعتبر تعدياً والأخذ بهذا المعيار الشخصي عند استحقاق التعويض عن الضرر، لا يؤدي إلى تعويض عادل للمضرور خاصة إذا كان الضرر قد وقع له من شخص مهمل، كما أن معرفة درجة يقظة الشخص وتبصره أمر صعب وبالتالي فإن هذا المقياس الشخصي لا يصلح كمعيار لتحديد انحراف الشخص، وبالتالي فإن النظر إلى الانحراف يكون من الوجهة الموضوعية فيقاس العمل على سلوك الشخص العادي وهو ما أطلق عليه الفقه الرجل العادي.

3. **العنصر المعنوي (الإدراك أو التمييز):** إن العنصر المعنوي للخطأ يتمثل في الإدراك أو التمييز، بذلك نقول الشخص عديم التمييز لا يمكن نسبة الخطأ إليه، لأن ليس لديه القدرة على التمييز بين الخطأ والصواب إذا لا تقوم مسؤوليته في هذه الحالة لانتهاء ركن الخطأ.

### ثانياً: أنواع الخطأ

الخطأ الموجب للمسؤولية ثلاثة أنواع حسب رأي الفقهاء لم يتطرق لها المشرع الجزائري في قانون الشهر العقاري، فقد يكون خطأ عمدي أو خطأ إهمال وقد يكون سلبياً أو إيجابياً، وقد يكون خطأ مدني أو جزائي و يمكن أيضاً إضافة الخطأ الشخصي والخطأ المرفقي .

**1- الخطأ العمدي:** هو ذلك السلوك الذي ينم عن إخلال بالتزام قانوني، منبعه إرادة الموظف مصحوباً بنية الإضرار بالغير. والخطأ هنا من الجسامة بما كان يستوجب معه المتابعة التأديبية والتقصيرية، وحتى الجزائية إذا كان الفعل المرتكب يعاقب عليه

<sup>1</sup> - أنور سلطان، الموجز في النظرية العامة للالتزام "مصادر الالتزام"، (د. ط)، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2008، ص 323.



في قانون العقوبات ذلك أن هذا النوع من الأخطاء المضرة بالمرفق العام وينم عن خطورة الموظف بالمرفق العام لقيام الصلة المعنوية بين السلوك المادي والذهني للموظف.<sup>1</sup>

ومن أمثلة ذلك قيام المحافظ العقاري بشهره لسند يحمل تصرفا مخالف لنظام العام والآداب العامة كشهره بيع ملك يدخل ضمن الأملاك الوطنية بالرغم من اعتراض مصلحة أملاك الدولة على ذلك.

**2- الخطأ بالإهمال:** كثير ما يقع هذا الخطأ، نتيجة لعدم الإحتياط، وهو إنحراف في السلوك دون قصد الإضرار بالغير. ويقسم هذا حسب درجته إلى قسمين هما: الخطأ الجسيم والخطأ اليسير. والتفرقة بين درجات الخطأ تظهر أهميتها في أنها تساعد القاضي على تقدير التعويض عن الضرر الحاصل.<sup>2</sup>

**4. الخطأ الجسيم :** هو سلوك يتضمن الإخلال بالتزام قانوني، لا يقع من شخص قليل الذكاء والعناية، ولا يمكن تصور ارتكابه من شخص يتحلى بسلوك الموظف العادي المعتدل ولقد عرفه الأستاذ عمار عوابدي بقوله (الخطأ الجسيم هو الخطأ الذي لا يقع من شخص قليل الذكاء والعناية، وبراد بالخطأ الجسيم ذلك الخطأ الذي لا يرتكبه بحسن نية أكثر الناس غباوة، فهو لا ينطوي على قصد الإضرار ولا عدم الاستقامة)، ومثال على ذلك قيام المحافظ العقاري بإجراء إشهار السند عقاري لم يخضع إلى قاعدة الأثر النسبي في الشهر. والمادة 23 من الأمر 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، أشارت إلى الخطأ الجسيم بنصها على تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر والا سقطت الدعوى.

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 142.

<sup>2</sup> - انور سلطان، المرجع السابق، ص 17.

وتتقدم الدعوى بمرور خمسة عشر عاما ابتداء من ارتكاب الخطأ. وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير.<sup>1</sup>

5. **الخطأ اليسير:** هو ذلك الخطأ المغتفر لعدم بلوغه حد من الجسامة، والذي درج الناس على التسامح قبله بصورة عادية بين الناس، وهذا الخطأ و رغم يسره، يصلح للمطالبة بالتعويض عنه أمام القضاء وقد يكون محلا للمساءلة التأديبية، ويعتبر من الأخطاء الشائعة في الوظائف العمومية. وكمثال على ذلك: إغفال ذكر أحد بيانات العقار.<sup>2</sup>

3- **الخطأ الإيجابي:** وهو ذلك السلوك المادي المحسوس الذي يحدثه الشخص، والذي يتضمن الإخلال بالتزام قانوني معين، و يستوي أن يكون خطأ جسيما أو يسيرا متعمد أم بالإهمال لأنها جميعا تمثل انحرافا عن الطريق السوي العادل.

4- **الخطأ السلبي:** ويتمثل في الموقف السلبي الذي يأخذه الشخص تجاه التزام قانوني معين، والذي يأتي في شكل امتناع الموظف عن التطبيق مثاله امتناع المحافظ العقاري من إيداع الوثائق بسجل الإيداع قصد إجراء الإشهار العقاري، دون أي سبب جدي أو دون إبلاغ المعنيين بالأمر، بهذا الإمتناع كي يتسنى لهم اتخاذ ما يرونه مناسبا لهذا السلوك السلبي.

5- **الخطأ المدني:** الخطأ المدني يرتكبه المحافظ العقاري يرمي إلى الإخلال بالتزام قانوني، يترتب عليه قيام مسؤوليته المدنية التي تهدف إلى التعويض عن الضرر الناجم عن هذا الخطأ. ومن أمثله ألا يقوم المحافظ العقاري بذكر الرهن على عقار مثلا فهذا يلحق ضرر ماديا بالمشتري.<sup>3</sup>

6- **الخطأ الجزائي:** هو خطأ كيفية الأخطاء السابقة من حيث مخالفته للالتزام قانوني، أورده المشرع ضمن قانون العقوبات، ومن أمثله " قيام المحافظ العقاري باستبدال

<sup>1</sup> - أمر رقم 75/74 يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

<sup>2</sup> - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 147.

<sup>3</sup> - نعيمة حاجي، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 110.

بيانات البطاقة العقارية بعد المسح دون أن يرتكز أو يعتمد على وثائق عمليات المسح العام للأراضي، فهذا السلوك يعتبر جريمة تزوير في محررات رسمية، وهو فعل منصوص ومعاقب عليه في التشريع العقابي.<sup>1</sup>

**7- الخطأ الشخصي:** إن الخطأ الشخصي هو الخطأ الذي يقع في حياة الموظف الخاصة ولا علاقة له إطلاقاً بالوظيفة وهناك من يعرفه على أنه الخطأ الذي يقترفه الموظف العام إخلالاً بالالتزامات والواجبات القانونية.<sup>2</sup>

**8- الخطأ المرفقي:** هو الخطأ الذي يشكل إخلالاً بالتزامات ووجبات قانونية سابقة عن طريق التقصير والإهمال الذي ينسب ويسند إلى المرفق ذاته، ويقوم ويعدد المسؤولية الإدارية حيث يؤول الاختصاص للفصل والنظر في مثل هذه الحالات إلى القضاء الإداري.<sup>3</sup> وفي إطار أحكام قانون الشهر العقاري، وأحكام قانون الوظيفة العمومية، نجد أن المشرع الجزائري لم يحدد أخطاء معينة بذاتها، تقيم مسؤولية المحافظ العقاري، وإنما اكتفى بذكر بعض الالتزامات التي يخضع لها الموظف.<sup>4</sup>

### الفرع الثاني: الضرر والعلاقة السببية

لا يكفي لقيام المسؤولية توافر ركن الخطأ وحده، بل أن ينجم عن هذا الخطأ ضرر وأن تكون هناك علاقة سببية بينهما، وإذا انتفى أي منهما فلا تقوم مسؤولية مدنية.

#### أولاً: الضرر

وهو الأذى الذي يصيب الشخص نتيجة المساس بمصلحة مشروعة له أو حق من حقوقه، والضرر قد يكون مادياً أو معنوياً، والضرر الناجم من المحافظ العقاري هو ضرر مادي يتمثل في الأذى والخسارة، بشكل يؤثر على الذمة المالية للشخص وينشئ له الحق في

1 - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 111.

2 - انور سلطان، المرجع السابق، ص 211.

3 - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 149.

4 - نعيمة حاجي، المرجع نفسه، ص 111.

المطالبة بالتعويض عنه بحق مالي، أو يقع إثبات الضرر على الشخص الذي يدعي وقوعه، لأن القاعدة في الإثبات المدني أن البينة على من ادعى، وأن المطالب بالتعويض هو الذي يقيم الدليل على الضرر الذي لحقه من خطأ المحافظ، أما المدعى عليه فله أن ينفي وقوع الضرر، غير أنه في حالة ثبوته يقع عليه أن يثبت بانه راعي جانب الحيطة والحذر وأنه بذل قصارى جهده في أداء وظيفته.

### ثانياً: العلاقة السببية.

إن العلاقة السببية بين الخطأ والضرر معناه أن توجد علاقة مباشرة ما بين الخطأ الذي ارتكبه المسؤول والضرر الذي أصاب المضرور، والسببية هي الركن الثالث من أركان المسؤولية، وهي ركن مستقل عن ركن الخطأ، وأهمية هذا الركن تظهر فيما يتعلق بعبء الإثبات، حيث أن إثبات وجود العلاقة السببية يقع على المضرور، والقضاء عادة ما يتساهل في ثبوتها، متى كان ثبوت الخطأ يدل بذاته على كونه سبباً في حدوث الضرر، والعلاقة السببية هنا تصبح قرينة بسيطة على ذلك ولكي يتخلص المحافظ من المسؤولية في ذلك عليه بنفي هاتاه العلاقة السببية.<sup>1</sup>

### المبحث الثاني: الآثار المترتبة على المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

إن أهم أثر المترتب عن قيام مسؤولية مدنية، هو التعويض وهو يعبر عن العلاقة القانونية الجديدة القائمة بين المسؤول والمضرور، والتعويض يعتبر بمثابة جزاء للمسؤولية المدنية، والحكم به -التعويض- لا يأتي مباشرة، وإنما تسبقه دعوى المسؤولية (دون التعرض)، إذ يضطر إلى إقامتها على المسؤول ففي أغلب الأحوال لا يعترف بمسؤوليته، حيث يتحمل المحافظ المسؤولية بناء عن فعله الشخصي، والأساس في ذلك نص المادة 124 من قسم، كما يمكن أن تكون الدولة هي المسؤولة حسب نص المادة 136، بما يفسر

<sup>1</sup> - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح في القانون المدني، الجزء الأول، منشأة المعارف بالإسكندرية، 2004، ص732.

التزامها بالتعويض، وهو ما سنتناوله (مطلب أول)، إضافة إلى ذلك وحسب نص المادة 137 من القانون المدني والمادة 23 من الأمر 75/74، فإنه وعند تكييف الخطأ بالجسيم يمكن رفع دعوى الرجوع من طرف الدولة على المحافظ، بما دفعته الدولة من تعويض للمضرور وهو ما سنتناوله (مطلب ثاني).

### المطلب الأول: دعوى التعويض

الأثر المترتب على قيام المسؤولية المدنية هو دعوى التعويض حيث يعتبر بمثابة جزاء لها، وكما ذكرنا فيما سبق نكون أمام المسؤولية المدنية كلما ألزم القانون شخص بتعويض الضرر الذي ترتب عن إخلاله بالتزام قانوني يقع عليه، وتنتج دعوى التعويض عن ارتكاب الشخص للخطأ سواء بفعله الشخصي، أو كان الخطأ بفعل الغير التابع له، حيث يلزم كل منهما بالتعويض، وهو التزام قانوني، مصدره الفعل الغير مشروع، وعملية تقدير التعويض لا بد من أن تستوفي مجموعة من المعايير الحصول المضرور على تعويض عادل.

### الفرع الأول: أساس التزام التعويض

الالتزام بالتعويض المدني هو وسيلة القضاء لجبر الضرر الذي لحق المصاب بإزالة الضرر أو التخفيف من وطأته، فرضه القانون على كل من سبب فعله ضرر للغير.<sup>1</sup> والتعويض في تقديره، يجب أن يشمل الخسارة التي لحقت المضرور، والكسب الذي فاتته، "لأن التعويض يجب أن يكون معادلاً تماماً للضرر الحقيقي الذي لحق بالمدعي."<sup>2</sup> ويسبق الحكم بالتعويض دعوى المسؤولية، التي يضطر المضرور إلى إقامتها على المسؤول إذ في أغلب الأحوال لا يعترف المسؤول بمسؤوليته.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - عبد العزيز اللصاصمة، المرجع السابق، ص184.

<sup>2</sup> - حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، (د. ط)، الدار الجامعية، بيروت، ص 149.

حيث يجب على الطرف المضرور من أخطاء المحافظ العقاري القيام برفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة وفق الإجراءات المحددة بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويؤسس دعواه على أساس المادة 124 من ق.م التي تنص على كل فعل أيان كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض.<sup>2</sup>

كما أن التزام الدولة هنا بالتعويض، "يعني أن ذمتها تتشغل بالتزام مالي تتحمله في صورة تعويض يؤدي إلى المضرور بسبب الخطأ الثابت الذي تسبب فيه المحافظ العقاري في مجال وظيفته، ولا يمكن الدولة أن تنفي مسؤوليتها عن الخطأ المرتكب بدعوى أنها أحسنت رعايتها على المحافظ العقاري.<sup>3</sup>

فتقوم مسؤولية الدولة بالتعويض هنا بثبوت مسؤولية المحافظ العقاري على أساس مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه طبقا لنص مادة 136 من القانون المدني، والتي تقوم على أساس فكرة الضمان ما دام أن عمل مح، ع مرتبط بالدولة (موظف) وما دام يعمل لحسابها تحل الدولة محله في التعويض في حال ارتكابه أخطاء أثناء تأديته وظيفته أو بمناسبةها.

تنشأ دعوى المسؤولية علاقة بين المضرور والمسؤول عن فرع الضرر، علاقة تنتهي بإقرار تعويض يحكم به القاضي لفائدة المضرور من أخطاء المحافظ العقاري، ودعوى المسؤولية تخضع للقواعد العامة التي تخضع لها جميع الدعاوى، ولكنها تتميز بمسائل معينة وهي ما نتطرق إليها في ما يأتي:

<sup>1</sup> - محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، دار الهدى، الجزائر، 1991، ص126.

<sup>2</sup> - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص186

<sup>3</sup> - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص146.

### أولاً: أطراف دعوى المسؤولية

كل دعوى ترفع لدى القضاء لأبد وأن يكون لها طرفان مدعي ومدعى عليه، مدعي يمثل الطرف المضرور من أخطاء المحافظ في دعوى المسؤولية، والمدعى عليه وهما كالتالي:

1- **المدعي:** المضرور في دعوى المسؤولية هو الذي يرفعها، وهو الذي يطالب بالتعويض، فغير المضرور ليس له الحق بالتعويض إذا رافع دعوى المسؤولية هو المضرور المطالب بالتعويض، عن الضرر الذي لحقه من جراء الأخطاء المرتكبة من طرف المحافظ.<sup>1</sup>

2- **المدعى عليه:** إن المسؤول هو من تقع عليه دعوى المسؤولية، أي المدعى عليه سواء كان عن فعله الشخصي أو مسؤولاً عن غيره ، ففي الحالة الأولى إما أن ترفع ضد المحافظ العقاري، فالمشعر وحسب نص المادة 124 جعل المحافظ مسؤول من جراء فعله التقصيري، الذي ألحق الضرر بالمضرور وبالتالي تقوم في حقه دعوى المسؤولية، كما أنه وحسب نص المادة 136 جعل المتبوع مسؤولاً عن تابعه على أساس علاقة التبعية بينهما، وبالتالي ترك الأمر هنا مفتوح لمسلك المدعي في الدعوى، إما أن يرفعها على المحافظ العقاري أو على الدولة.

وتجدر الإشارة إلى أن دعوى التعويض المرفوعة على المحافظ العقاري، ترفع أمام المحكمة الإدارية التي وقع بدائرة اختصاصها الفعل الضار، وهذا حسب نص المادة 804/7 التي تنص على "خلافاً الأحكام المادة 803 أعلاه، ترفع الدعاوى وجوباً أمام المحاكم الإدارية في المواد المبينة أدناه:

<sup>1</sup> - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 771.

\* في مادة تعويض الضرر الناجم عن جنائية أو جنحة أو فعل تقصيري، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان وقوع الفعل الضار.<sup>1</sup>

كما يمكن أن ترفع دعوى المسؤولية أيضا ضد الدولة فهي المسؤولة عن أخطاء المحافظ العقاري فبمقتضى القواعد المدنية تكون الدولة مسؤولة عن الخطأ الصادر من أحد موظفيها بمجرد أن يثبت اتصال الخطأ بالوظيفة صلة مادية أو سببية، وأن النظر لنوع هذا الخطأ، وهذا يعني فرصة كبيرة في الحصول على تعويض عما لحق به من ضرر.<sup>2</sup>

وترفع دعوى التعويض المرفوعة ضد الدولة أمام المحكمة الإدارية، الذي يوجد العقار بدائرة اختصاصه.

أما فيما يخص التمثيل القضائي فإنها ترفع طبقا لما جاء في القرار رقم 10 المؤرخ في 20 فيفري سنة 1999، الذي يؤهل أعوان أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة.

### ثانيا: موضوع الدعوى

الأصل أن سبب الدعوى هو الحق الذي اعتدى عليه، أو هو فيما يتعلق بدعوى المسؤولية الضرر الذي أصاب المضرور، والسبب على هذا النحو لا يختلف باختلاف الوسيلة، ووسيلة المدعي في الحصول على حقه في التعويض عن الضرر الذي لحقه هي الادعاء بخطأ اقترفه المدعى عليه.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري سنة 2018، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج رعد 21 مؤرخة في 23/04/2008، ص 187.

<sup>2</sup> - عادل أحمد الطائي، المسؤولية المدنية للدولة عن أخطاء موظفيها، دار صبح للطباعة والنشر، لبنان، 1999، ص 247.

<sup>3</sup> - انور سلطان، المرجع السابق، ص 366.



وبذلك نقول إن سبب رفع دعوى التعويض هو إخلال المحافظ العقاري بمصلحة مشروعة للمضرور وبمعنى آخر هو الحق الذي اعتدي عليه، وهو الضرر الذي أصاب المضرور.<sup>1</sup>

### ثالثاً: تقادم دعوى المسؤولية

نصت المادة 133 من القانون المدني تسقط دعوى التعويض بانقضاء خمسة عشر (15) سنة من يوم وقوع العمل الضار، والنص التشريعي جاء واضح وبين أن مدة سقوط دعوى المسؤولية التقصيرية هي خمس عشرة سنة تبدأ من يوم وقوع العمل الضار. وتنقضي سواء علم أو لم يعلم المضرور بحدوث الضرر والمسؤول عنه وهي من الدفع التي قد يلجأ إليها المدعى عليه للتخلص من التزامه بالتعويض بالدفع بتقادم دعوى المسؤولية، هذا بالنسبة لدعوى المرفوعة على المحافظ العقاري، أما بالنسبة لدعوى المرفوعة على الدولة فتكون في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف الضرر.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: كيفية تقدير التعويض

وسنتطرق فيه إلى عنصرين هما التعويض بوجه عام، سواء كان بشكل عيني أو بمقابل، ثم أتطرق بعد ذلك إلى تقدير التعويض حسب قانون الشهر العقاري.

### أولاً: التعويض بوجه عام

إن التعويض وبشكل عام يكون إما بجبر الضرر وإعادة الحال إلى ما كانت عليه، وإما أن يكون بدفع مبلغ نقدي للمصاب بدلاً من التعويض العيني، وفيما يخص المسؤولية

<sup>1</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 133.

<sup>2</sup> - أنور سلطان المرجع السابق، ص 368.

التقصيرية نلاحظ أنه في الكثرة الغالبة من الأحوال يتعذر التنفيذ العيني ولا يبقى أمام القاضي إلا الحكم بالتعويض بمقابل.<sup>1</sup>

وقد نصت المادة 132 من القانون المدني على يعين القاضي طريقة التعويض تبعا للظروف ويصح أن يكون التعويض مقسطا كما يصح أن يكون الرهن مرتبا ويجوز في هاتين الحالتين إلزام المدين أن يقدر تأمينا.

ويقدر التعويض بالنقد على أنه يجوز للقاضي، تبعا للظروف وبناء على طلب المضرور، أن يأمر بإعادة الحال إلى ما كانت عليه، أو أن يحكم وذلك على سبيل التعويض بأداء بعض الإعانات تتصل بالفعل غير مشروع.<sup>2</sup>

### ثانيا: كيفية تقدير التعويض في قانون الشهر العقاري

بالإضافة إلى التعويض الذي يكون عينيا واما نقديا، والذي قد تتحمله الدولة نتيجة أخطاء المحافظ العقاري والذي وكما قلنا فيما سبق يشمل ما لحق المضرور من خسارة وما فاته من كسب محقق، نجد أن أغلبية الدول التي تعمل بنظام الشهر العيني، تطبق نظام تعويض خاص يتمثل في إنشاء صندوق ضمان خاص يسمى صندوق ضمان السجل العيني يمول بقرض نسبة تضاف إلى رسوم التسجيل.

أما المشرع الجزائري وعكس ذلك لا يملك نظام خاص بالتعويض، وإنما الدولة هي التي تتول تحمل التعويضات الناجمة على الأضرار المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري باعتباره موظف عمومي، وتمثل الدولة في مجال التعويض من طرف وزارة المالية، التي

<sup>1</sup> - الطاهر برك، المرجع السابق، ص 187.

<sup>2</sup> - قانون رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدنية (الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 30 - 9 - 1975)، المعدل والمتمم بمرجب القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007، ج. ر عدد 31 المؤرخة في 13 مايو 2007)، ص 33.

تخصص مبلغ لضمان سداد التعويضات المستحقة، لفائدة الأشخاص الذين تضرروا من أخطاء الموظفين كافة.<sup>1</sup>

كما يمكن القول بهذا الصدد يعتبر المحافظ العقاري موظفا محاسبا لأنه يقوم بتحصيل مستحقات الخزينة العمومية والمتمثلة في الرسوم المطبقة على كل تصرف يصدره.<sup>2</sup>

ولقد صدرت تعلمتين سنة 1994 تدعوا المحافظين إلى إلزامية تأمينها لدى إحدى شركات التأمين يتكفلون بها شخصيا أي من ذمتهم المالية الخاصة باعتبارهم موظفين محاسبين".<sup>3</sup>

### المطلب الثاني: دعوى الرجوع

إن ما ينجر عن التزام الدولة بالتعويض عن الأخطاء المرتكبة من قبل المحافظ العقاري، هو إمكانية رجوع هاته الأخيرة على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض، وهو ما يسمى بدعوى الرجوع التي أساسها الخطأ الجسيم، وقد نصت على ذلك المادة 137 من القانون المدني للمتبع حق الرجوع على تابعه في حال ارتكابه خطأ جسيم، وكل من المادة 23 من الأمر 75/74 المذكور سابقا حيث ورد في نص المادة الدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخيرة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - الطاهر برك، المرجع السابق، ص188.

<sup>2</sup> - أحمد ضيف، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، منكرة ماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2006 - 2007، ص49.

<sup>3</sup> - قبيلة بن عائشة، مداخلة بعنوان "مسؤولية المحافظ العقاري"، الملتقى الوطني الرابع: الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر 27-28 أفريل، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2011، ص7.

<sup>4</sup> - المادة 23 من الأمر رقم 75/74 السالف الذكر، ص 188.

### الفرع الأول: الأساس القانوني لدعوى الرجوع

إن المبني القانوني لدعوى المتبوع على التابع هو الخطأ الشخصي الذي ارتكبه التابع فأحدث الضرر للغير، مما جعل الخطأ برئك على المتبوع، فالمقاضاة إذا تكون بالاستناد لمسؤولية التابع التقصيرية.<sup>1</sup>

إذ يحق للمتبوع إقامة الدعوى على التابع لتحميله عبئ التعويض الذي حكم عليه به لخطأ ارتكبه وهذا لا يمنع التابع من طلب إعفائه من التعويض أو توزيعه بينه وبين المتبوع إذا كان لهذا الأخير خطأ في التوجيه والرقابة أو أنه ادعى أنه ينقذ أمر سيده، ومن جهة ثانية لا يحق للمتبرع الادعاء بوجه التابع لتحميله عبئ التعويض إذا كان الضرر الحاصل نتيجة عمل، كلفه به، لأنه يكون ممثل له في تنفيذ العمل، وعليه أن يتحمل نتائجه.

في رفع دعوى الرجوع، لأنه إذا لم يتصف الخطأ بالجسامة رغم تحملها عبئ التعويض المتضرر لا يمكنها أن ترفع دعوى الرجوع ضده.

وبذلك نقول أن دعوى الرجوع الموجهة ضد شخص المحافظ العقاري تستند على شرط أساسي وهو أن يتصف الخطأ الذي ارتكبه هذا الأخير بالجسامة، وهذا الشرط يعد بمثابة القيد على الإدارة في رفع دعوى الرجوع، لأنه إذا لم يتصف الخطأ بالجسامة رغم تحملها عبئ التعويض المتضرر لا يمكنها أن ترفع دعوى الرجوع ضده

"إذا المحافظ العقاري هو المسؤول الأول والأخير عن أفعاله وأخطائه الضارة بالغير متى كانت أخطاؤه جسيمة إذا أساس رجوع الدولة على المحافظ العقاري بما دفعته هو الخطأ الجسيم المرتكب من طرفه، ودعوى الرجوع هي دعوى شخصية قائمة بذاتها متى قامت

<sup>1</sup> - مصطفى العرجي، القانون المدني، الجزء الثاني، ط4، منشورات الطبي الحقوقية، لبنان، 2009، ص499.

الدولة بتعويض المضرور، فلا يمكن الرجوع على المحافظ العقاري إلا بعد دفع التعويض للمضرور.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: إجراءات دعوى الرجوع

لم يتضمن قانون الشهر العقاري، أي شرط أو إجراء فيما يخص رفع دعوى الرجوع، فتطبق بذلك القواعد العامة فترفع الدعوى من قبل مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً، وبما أن طرفي النزاع الإدارة و الموظف العام فإن القضاء المختص بالنظر في دعوى الرجوع هو القضاء الإداري، وذلك حسب نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية، التي تنص على المحاكم في الجهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية. تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها.<sup>2</sup>

وتتبع الإدارة إجراءات قانونية للرجوع على المحافظ العقاري، فهي تستعمل إما إجراء القرار التنفيذي أو الأمر بالدفع ويمكن للموظف مواجهتها إذا كان هناك أي إشكال، وفي الكثير من الحالات تكتفي الإدارة بطلب التعويض عن طريق سند إجرائي ينفذ دون حاجة إلى إصدار قرار.

<sup>1</sup> - نبيلة بن عائشة، المرجع السابق، ص 7

<sup>2</sup> - المادة 800 قانون رقم 08 - 09 السالف الذكر، ص 186.

### خلاصة الفصل الثاني:

تطرقنا في هذا الفصل إلى المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري من خلال قيامها في طبيعتها القانونية وأركانها والآثار المترتبة عنها في إلزامية دفع التعويض من طرف الدولة ودعاوى الرجوع على المحافظ العقاري

إذن المسؤولية المدنية التي تنشأ عن الإخلال بالتزام قانوني، مسطر ضمن الأحكام الخاصة بالقانون المدني فقد أكد على ذلك نص المادة 124 من القانون المدني، وهو ما يبرر لنا قيام المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري الذي يخضع لهذه القواعد بناء على فعله الشخصي الغير شرعي، المسبب للضرر حيث تقوم مسؤوليته في مواجهة المتضرر وتقوم على هذا الأساس دعوى المسؤولية كالتالي يكون مضمونها مطالبة المحافظ بتعويض الضرر، كما تقوم أيضا مسؤولية المحافظ على أساس تحمل المتبوع المسؤولية عن أعمال تابعه، كالتالي تقوم على أساس فكرة الضمان والدولة هنا هي الشخص المسؤول عن أخطاء المحافظ باعتباره موظف عمومي تابع لها خاضع لرقابتها وتوجيهها، ويتبع في ذلك القواعد العامة لجبر الضرر وهو ما فات المضرور من كسب وما لحقه من خسارة، غير أن أخطاء المحافظ العقاري إذا بلغت حد من الجسامة يفوق حد الخطأ الوظيفي العادي فإن الدولة هنا تستطيع الرجوع على المحافظ بما دفعته من تعويض، وهذا بالنسبة للمسؤولية القائمة على الخطأ الشخصي.

الخاتمة

في الأخير نرى أن المشرع الجزائري قد جعل المحافظة العقارية آلية للحفاظ العقاري بصفة عامة ولتأسيس السجل العقاري بصفة خاصة وهي أداة الدولة لضمان حماية حق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى بحيث لا يكون للعقود الرسمية العقارية أثرا إلا بإشهارها في المحافظات العقارية وخول لها جميع السلطات لتحقيق غايتها حتى يكون لوثائقها المشهورة الحجية المطلقة بما يضمن حماية حقوق الغير وهذا نظرا لما تكتسبه عملية حفظ الوثائق العقارية المشهورة من أهمية بالغة سواء على الملكية العقارية من حيث حمايتها واستقرارها وضمان تداولها أو على المالك والمتعاملين في العقار من حيث إعلامهم بما ينقل هذه العقارات من أعباء، وإن اختيار المشرع الجزائري منح تسيير مصالح الشهر العقاري لموظف عمومي في ظل انتهاجه نظام الشهر العيني، أدى إلى وضع المحافظ العقاري أمام الكثير من الصعوبات للقيام بمهامه على أكمل وجه، فرغم أنه يتمتع بوضعية خاصة تميزه عن بقية الموظفين العموميين، فقراراته لا تخضع لمصادقة السلطة الرئاسية، ولا يمكن أن تكون محل تعديل أو إلغاء أو سحب، إلا أن المشرع قد أتاح لكل ذي مصلحة فقط اللجوء للقضاء من أجل إلغاء قراراته، إلا أن طبيعة مهام المحافظ العقاري والتي تقتضي التطبيق الصارم للقوانين والتنظيمات المتعلقة بالشهر العقاري على جميع أصحاب الحقوق العقارية بما فيها الدولة، قد يؤدي إلى التصادم مع مصالح إدارة أملاك الدولة التي تعتبر أكبر مالك للعقار في الجزائر، هذا الأمر قد يضع المحافظ العقاري أمام معضلة كبيرة في ظل خضوعه لوصاية وزارة المالية.

وإنه ومن خلال ما تطرقنا له في هذا البحث عبر تناولنا لموضوع المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري، اتضحا لنا أن المشرع أقر بمسؤولية هذا الأخير عبر إجازة الطعن في أخطائه وقراراته حيث حاولنا في دراسة هذا الجانب من المسؤولية عبر الإلمام بما تضمنته النصوص القانونية التنظيمية من قواعد وأحكام، نظر للمركز الذي يتمتع به المحافظ العقاري؛



فالمسؤولية المدنية تقوم كلما ألزم قانون معين بالتعويض عن الضرر الذي أحدثه، ومن خلال ذلك قد توصلنا إلى النتائج التالية:

- أسند التشريع الجزائري مسائل الحفظ والشهر العقاري إلى هيئات إدارية منوط بها مسك السجل العقاري ، يشرف عليها موظف إداري يتمتع بسلطات خولها له القانون مع مراعاة جملة من الإجراءات تحول دون حصول خطأ في بيانات السجل العقاري والذي يعد المرآة العاكسة لوضعية العقارات.
- تعمل المحافظة العقارية تحت وصاية وزارة المالية ، وتحت إشراف المديرية الولائية للحفظ العقاري، ويعد المحافظ العقاري فيها الركيزة الأساسية لأنه يملك من السلطات المخولة له قانونا تجعل من مهامه جملة وتفصيلا محور عمل ودور المحافظ العقاري.
- إن المحافظ العقاري موظف إداري له وجود قانوني مستحدث بموجب الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري ، المكلف بمسك السجل العقاري وكذا إتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري.
- المحافظ العقاري محاسب عمومي فهو مكلف بمهمة جبائية وتحصيل حقوق التسجيل ورسوم الإشهار من المعاملات العقارية.
- يترتب على المسؤولية المدنية رفع دعوى التعويض.
- المشرع لم يحدد التصرفات التي تعد أخطاء إذا أحدثها المحافظ العقاري وبالتالي ترك المجال مفتوح كل وما يتناسب مع تكييف النصوص القانونية لذلك الأمر، وهذا ينطبق مع موضوع التعويض، حيث أنه لم يحدد نظام خاص وإنما جعل الدولة هي التي تتحمل ذلك (التعويض) ، من نمتها الخاصة باعتبار المحافظ العقاري موظف عام تابع لها.

ومن خلال تناول هذا الموضوع ودراسته، واستخلاص مجموعة من النتائج ارتأينا ذكر مجموعة من التوصيات:

- وضع منظومة قانونية خاصة بالمحافظين العقاريين، تشمل كل ما يتعلق بمهنة المحافظ العقاري من مهام وسلطات وواجبات وحقوق ومسؤوليات لتنظيم مهنته بشكل محكم، والحفاظ على الحقوق من الضياع، بالتنبيه بمسؤوليته عن الأعمال المخولة له في إدارته للمحافظة العقارية.
- الحرص على توعية المحافظين بإقامة مننديات دورية تناقش وتعالج كل ما يهم بموضوع مسؤولية المحافظ العقاري وتضع الحلول المناسبة لأهم الانشغالات المطروحة.
- وضع نظام خاص بالتعويض على غرار ما طبق في دول أخرى تأخذ بنظام الشهر العيني كفرنسا التي تقطع نسبة من الرسوم لأجل ضمان التعويض عن الأخطاء المحتملة الحدوث من قبل محافظ الرهون، أو المملكة المغربية التي أنشئت صندوق خاص بالتأمين لإمكانية التعويض في حال وقوع أخطاء من المكلف بعملية الشهر.

## قائمة المصادر والعراجع

## قائمة المصادر والمراجع

### الأوامر:

- 1- الأمر رقم 71 / 73 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر 1971 والمتضمن قانون الثورة الزراعية.
- 2- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
- 3- الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، معدل ومتمم، الجريدة الرسمية، العدد 81، الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1976.

### القوانين:

- 1- القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المرسوم 91-65 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري
- 2- قانون رقم 75- 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدنية (الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 30-9-1975)، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007، جريدة رسمية عدد 31 المؤرخة في 13 مايو 2007.
- 3- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري سنة 2018، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21 مؤرخة في 23/04/2008.
- 4- القانون 10/14 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية عدد 78 لسنة 2014.
- 5- القانون 11/17 المؤرخ في 27/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، جريدة رسمية عدد 76 لسنة 2017.

### المراسيم:

- 1-مرسوم رقم 73/32 مؤرخ في 30 ذي القعدة عام 1932 الموافق لـ 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة معدل بالمرسوم رقم 86/73 المؤرخ في 17 جويلية 1973.
- 2-المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- 3-قرار ممضي في 04 يونيو 1991 يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات.
- 4-المرسوم رقم 54/95 المؤرخ في 15/02/1995 المحدد لصلاحيات وزير المالية.
- 5-المرسوم رقم 55/95 المؤرخ في 15/02/1995 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية

### الكتب:

- 1- أنور سلطان، الموجز في النظرية العامة للالتزام "مصادر الالتزام"، (د. ط)، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2008.
- 2- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، الجزائر، دار الهدى، 2013.
- 3- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- 4- حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، بيروت.
- 5- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري، قصر الكتاب، البلدية، 2005.
- 6- سمير دنون، الخطأ الشخصي والخطأ المرفقي في القانون المدني والإداري، المؤسسة الحديثة للكتاب طرابلس لبنان، 2009

## قائمة المصادر والمراجع

- 7- عادل أحمد الطائي، المسؤولية المدنية للدولة عن أخطاء موظفيها، دار صبح للطباعة والنشر، لبنان، 1999.
- 8- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح في القانون المدني، الجزء الأول، منشأة المعارف بالإسكندرية، 2004.
- 9- عبد العزيز اللصاصمة، المسؤولية المدنية الناصرية الفعل الضار، الطبعة الأولى، دار الشروق للنشر والتوزيع، عمان، 2002.
- 10- علي حسن الذنون، المبسوط في المسؤولية المدنية، الطبعة الأولى، دار وائل لنشر، عمان الأردن، 2006.
- 11- عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2004.
- 12- مجيد خلفوني، نظام الشرع العقاري في القانون الجزائري، ط1، دار هومة، بوزريعة الجزائر.
- 13- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، دار الهدى، الجزائر، 1991.
- 14- محمد يوسف المعداوي، دراسة في الوظيفة العامة في النظام المقارنة والتشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1984.
- 15- محمودي عبدالعزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، ط2، (د. د. ن) (د. ب. ن)، 2010.
- 16- مصطفى العرجي، القانون المدني، الجزء الثاني، ط4، منشورات الطبي الحقوقية، لبنان، 2009.
- 17- معوض عبد التواب، الشهر العقاري والتوثيق، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1986.

## قائمة المصادر والمراجع

- 18- نعيمة حاجي، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009.

### المذكرات:

- 1- عزوزي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2010/2009.
- 2- مروة قرساس، دور القاضي الإداري في المنازعة العقارية، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة العربي التبسي، تبسة 2016.
- 3- بوعايدة مريم، عماري فوزية، الدفتر العقاري كوسيلة للإثبات في الأملاك العقارية، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015.
- 4- بن خضرة زهيرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2007.
- 5- أحمد ضيف، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، الجزائر، 2006 - 2007.

### المجلات:

- 6- حيرش نور الدين، يحساوي سعاد، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مجلة التمكين الاجتماعي، مجلة فصلية دولية أكاديمية محكمة، المجلد الأول، العدد4، 2019.
- 7- ريحاني يسمينة، دور المحافظ العقاري في تحقيق الملكية العقارية، مقال نشر في مجلة دراسات سياسية وقانونية، جامعة بومرداس.

## قائمة المصادر والمراجع

---

- 8- دربلو فاطمة الزهراء، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2008-2009.
- 9- قبيلة بن عائشة، مداخلة بعنوان "مسؤولية المحافظ العقاري"، الملتقى الوطني الرابع: الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر 27-28 أبريل، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2011.



# الفهرس

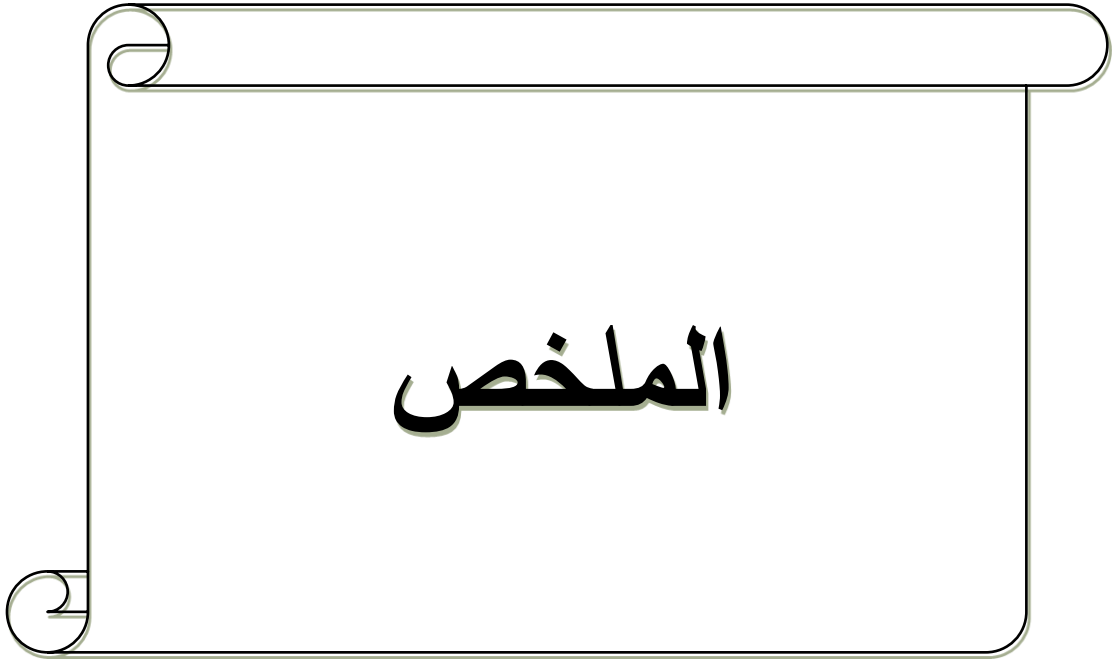
إهداء	.....
شكر وعرافان	.....
أ- مقدمة	.....

### الفصل الأول: مفهوم المحافظة العقارية ودور المحافظ العقاري في التشريع الجزائري

تمهيد	.....	06
المبحث الأول: مفهوم المحافظة العقارية	.....	07
المطلب الأول: مهام المحافظة العقارية	.....	07
المطلب الثاني: أقسام المحافظة العقارية	.....	15
المطلب الثالث: السلطة الوصية على المحافظة العقارية	.....	18
المطلب الرابع: طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري	.....	20
المبحث الثاني: دور المحافظ العقاري	.....	21
المطلب الأول: كيفية التعيين	.....	22
المطلب الثاني: سلطة المحافظ في رفض الإيداع	.....	25
المطلب الثاني: سلطة المحافظ العقاري في رفض الإجراء	.....	29
خلاصة الفصل	.....	33

### الفصل الأول: ماهي المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

تمهيد	.....	35
المبحث الأول: قيام المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري	.....	36
المطلب الأول: الطبيعة القانونية للمسؤولية المدنية للمحافظ العقاري	.....	36
المطلب الثاني: أركان المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري	.....	40
المبحث الثاني: الآثار المترتبة على المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري	.....	46
المطلب الأول: إلزامية دفع تعويض من الدولة	.....	47
المطلب الثاني: دعوى الرجوع	.....	53
خلاصة الفصل	.....	56
خاتمة	.....	58
قائمة المصادر والمراجع	.....	62
فهرس المحتويات	.....	68
الملخص	.....	40



## الملخص بالعربية:

المحافظ العقاري في الجزائر هو موظف عمومي خاضع لوصاية وزارة المالية، وهو بذلك يخضع للسلطة الرئاسية لوزير المالية والمدير الولائي للحفظ العقاري، دون أن نهمل السلطات الممنوحة لكل من والي الولاية والمدير الولائي لأمالك الدولة، وفي المقابل هو مطالب بضمان حماية الملكية العقارية في ظل انتهاج المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني.

المحافظ العقاري هو موظف ذو طبيعة خاصة، فهو لا يخضع للسلطة الرئاسية لرؤسائه بشكل مطلق، وهذا راجع لطبيعة الصلاحيات والمهام الموكلة إليه، ورغم هذا فإن الواقع أثبت تعرضه للعديد من الضغوطات تحول دون ممارسة مهامه بحيادية.

وبإقرار المشرع لمسؤولية المحافظ العقاري سواء الشخصية أو المرفقية يجعل منه يؤدي مهامه على أكمل وجه مستعملا في ذلك الحيطة والحذر الشديدين مما يؤدي ذلك لدعم مبدئي القيد المطلق والقوة الثبوتية المطلقة وكل هذا من أجل حماية الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الخاصة بالأشخاص وهذا هو جوهر نظام الشهر العيني العقاري.

**الكلمات المفتاحية:** المحافظ العقاري؛ الملكية العقارية؛ المسؤولية المدنية.

**Abstract:**

The real estate governor in Algeria is a public official under the tutelage of the Ministry of Finance, and thus is subject to the presidential authority of the Minister of Finance and the state director of real estate preservation, without neglecting the powers granted to each of the state's governor and the state manager of state property, and in return he is required to ensure the protection of real estate property in light of the legislator's approach Algerian system month in kind.

The real estate governor is an employee of a special nature, as he is absolutely not subject to the presidential authority of his superiors, and this is due to the nature of the powers and tasks entrusted to him, and despite this, reality has proven that he is subjected to many pressures that prevent him from exercising his duties impartially.

The legislator's approval of the responsibility of the real estate governor, whether personal or attached, makes him perform his duties to the fullest extent, using extreme caution and caution, which leads to support the principles of absolute registration and absolute evidentiary power, and all this is in order to protect real estate ownership and real estate rights of persons, and this is the essence of the specific month system real estate.

**Keywords:** the Landed Property Registrar; The Real Estate Property ; Responsabilité Civile.

