

جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

الرقابة على إجراء الشهر العقاري

مذكرة لنيل شهادة ماستري في الحقوق

شعبة القانون الخاص

تخصص : القانون الخاص الشامل

تحت إشراف الأستاذة :

إسعد فاطمة .

من إعداد الطالبتين :

عروش صبيحة.

عكوش سليمة.

لجنة المناقشة:

الأستاذة دفوس هند ----- رئيسا.

الأستاذة إسعد فاطمة ----- مشرفا ومقرا.

الأستاذة طباع نجاة ----- ممتحنا.

شكر و تقدير

الحمد لله رب العالمين تبارك و تعالى، و الصلاة و السلام على سيدنا محمد نبيه

ورسوله.

نشكر الله، ونحمده حمدا كثيرا على توفيقه لنا في إتمام هذه المذكرة.

نتقدم بجزيل الشكر و العرفان للأستاذة " إسعد فاطمة " التي تفضلت مشكورة بقبولها للإشراف على هذه المذكرة.

كما نشكر أعضاء لجنة المناقشة لتفضلهم بقبول مناقشة هذه المذكرة.

و لا ننسى أن نتقدم بالشكر إلى جميع أساتذة كلية الحقوق و العلوم السياسية الذين لم يبخلوا علينا بتوجيهاتهم و نصائحهم.

و الشكر الخاص لموظفي المحافظة العقارية ببلدية سيدي عيش و الموثق بن قدر لكحل، على جميع المساعدات التي قدموها لنا في سبيل إنجاز هذه المذكرة.

كما نشكر كل من ساعدنا على إنجاز هذ من قريب و من بعيد.

إهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى من قال فيهما عز وجل " ولا تقل لهما أف و لا تنهرهما و قل لهما قولا

كريما"، أبي و أمي أطال الله عمرهما.

إلى من كان سببا في نجاحي طويلا مشواري الدراسي فلو لهما لما كنت لأنجز هذه المذكرة أختي

الغالية " سامية " و قريبتني " عدور زهية ".

إلى جميع أخواتي : نبيلة، وهيبة وجميع عائلتها، نسيمة، لامية.

إلى كل إخوتي : نبيل، ناصر وزوجته، عبد الغاني وعائلته، عبد الحق و زوجته، سفيان.

إلى كل صديقاتي : ليلة، حليلة، أمينة، حنان، سميرة، نبيلة، روزة.

كما لا أنسى أن أشكر جزيل الشكر موظفات مكتبة جامعة بجاية على حسن الاستقبال : بهية،

ميرة، نصيرة.

_ صبيحة _

أهدي ثمرة جهدي إلى من رباني على حب العلم و الفضيلة و الأخلاق الحميدة.

إلى الذي بذلا كل ما بوسعه لتربيتي و تعليمي والدي العزيز بوخالفة.

إلى من يصعب حصر جميلها و الجنة تحت أقدامها والدتي العزيزة نورة.

إلى أخواتي :سعاد، نوال، أمال، صارة.

إلى أخي العزيز: وليد.

إلى جميع الأصدقاء و الأقارب: سيريا، تمازيغت، مريم...

سليمة

مقدمة

مقدمة

للملكية العقارية دور أساسي في التنمية الشاملة للدول، ولذلك أعتبر العقار أساسا في تقدم الدولة ورفيها، فبازدهار واتساع الملكية العقارية وتنظيمها تزدهر الحياة الاجتماعية، لذلك اهتمت معظم التشريعات بتنظيم الملكية العقارية عن طريق سن قواعد قانونية تنظم كل التصرفات التي ترد عليها، فباعتبار العقار ثابت ومستقر فيجب إيجاد له نظام قانوني خاص يتلاءم مع طبيعته فيؤدي دوره في إعلام الغير للملاك الحقيقيين له، وكل التصرفات الواقعة عليه مما يؤدي إلى استقرارها وهذا النظام يسمى بنظام الشهر العقاري، والشهر العقاري عبارة عن مجموعة من القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص معين أو أشخاص معينين اتجاه الغير، ومن شأن هذه القواعد والإجراءات تنظيم شهر حق الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى الواردة عليها في سجلات معدة للإطلاع عليها، فيكسب الحق المشهر ثبوت مطلقة يستطيع الغير أن يتعامل بالعقار .

لذلك اجتهد الفقه والتشريع لإيجاد آليات مناسبة لحماية الملكية العقارية وضمان استقرار المعاملات العقارية، أنشأت مصلحة إدارية تسمى بالمحافظة العقارية تابعة للمديرية العامة للأموال الوطنية¹ تحت رئاسة وزير المالية تطلع بمهمة حفظ وتنظيم التصرفات العقارية، فأوكل المشرع الجزائري مهمة تسييرها إلى المحافظ العقاري فهو يخضع إلى قانون الوظيف العمومي يتم تعيينه بواسطة قرار إداري وبيباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية.

يحظى المحافظ العقاري بأهمية بالغة لدى أغلب التشريعات في العالم، مما أدى بالبعض منها إلى إسناد مهمة تسيير مصالح الشهر العقاري لقاض وهذه الأهمية مستمدة من الصلاحيات الممنوحة له نظير قيامه بمهامه على أكمل وجه، حيث يسهر على تسيير هيئة المحافظة العقارية وتنفيذ سياسة الدولة في مجال الملكية العقارية، وذلك من خلال مراقبة وفحص الوثائق المودعة لدى مصالحه، فإن تشعب مهامه وسلطاته لاتصالها بالعديد من الهيئات والمرافق يجعله موظف من طبيعة خاصة.

(1) - المرسوم التنفيذي 65 / 91، المؤرخ في 1991/03/02، المتعلق بتنظيم مصالح العقاري وتسييرها.

مقدمة

يتولى المحافظ العقاري باعتباره المسؤول الأول في المحافظة العقارية على عملية شهر الوثائق المقدمة، ويراعى في ذلك القواعد والشروط التي وضعها المشرع الجزائري لصحته التصرفات العقارية وسلامتها، كما تقوم كذلك بتنظيم عملية الشهر العقاري.

يقوم المحافظ العقاري بعدة مهام تتجلى أساسا بمسك السجل العقاري، ترقيم العقارات الممسوحة بناء على وثائق مسح الأراضي وتسليم الدفتر العقاري، ولذلك قد يصدر المحافظ العقاري أثناء ممارسته للمهام الموكلة له قرارات برفض الإيداع أو رفض الإجراء مثلا.

لذلك كرس المشرع الجزائري قاعدتين أساسيتين لتنظيم الشهر العقاري، تتمثل القاعدة الأولى في إخضاع المحررات المراد شهرها لقاعدة الرسمية أي إفراغ التصرف القانوني الوارد على العقار في الشكل الرسمي، أما القاعدة الثانية فتتمثل في المحررات الرسمية التي يستوجب خضوعها للشهر العقاري فهي كثيرة ومتنوعة بتنوع التصرفات القانونية المبرمة بين الأشخاص فقد تكون هذه التصرفات صادرة من جانب واحد، كالهبة أو صادرة من جانبين كعقد البيع وبالإضافة إلى التصرفات والأحكام المنشئة، الناقلة، المعدلة لحق الملكية، وبصفة عامة كل التصرفات الواقعة على العقار محددة ومسجلة في مجموعة البطاقات العقارية.

باعتبار المهام الموكلة للمحافظ العقاري التي تتمثل في تفعيل استقرار الملكية العقارية والحفاظ على حقوق الأشخاص، حيث تجعل منه مشهرا للعقود ومسيرا إداريا للمصلحة، ومسؤولا عن حماية حقوقهم وأموالهم في نفس الوقت، فمن الطبيعي أن تتقرر مسؤوليته في حالة ارتكابه لأخطاء تضر بحقوق الأفراد فتنشأ مسؤوليته اتجاه المتضررين الذين منح لهم المشرع حق الطعن في قرارات المحافظ العقاري والأخطاء التي قد يرتكبها، وهذا من أجل ضمان قدر من الحماية للمعاملات العقارية.

اختيارنا لهذا الموضوع كان بدافع جهل الكثير لعملية الشهر العقاري رغم أهميته البالغة، وكذلك قلة البحوث ذات العلاقة بهذا الموضوع، مما يستدعي منا اتخاذ إجراءات للحفاظ عليها والبحث عن الغموض الذي يشوب النصوص القانونية في التشريع العقاري.

مقدمة

ونظرا لأهمية دور المحافظ العقاري ودقة مهامه توصلنا إلى طرح الإشكالية الرئيسية التي المتمثلة في: فيما تتمثل رقابة المحافظ العقاري في إجراء الشهر العقاري؟ وما هي المسؤولية التي يتحملها المحافظ العقاري؟

اتبعنا في دراستنا على المنهج التحليلي والاستقرائي، حيث اعتمدنا على تحليل النصوص القانونية المتعلقة بموضوع بحثنا.

وعلى هذا الأساس قسمنا دراسة هذا الموضوع إلى فصلين :

الفصل الأول تناولنا فيه: دور المحافظ العقاري في تنظيم عملية الشهر العقاري.

الفصل الثاني: مسؤولية المحافظ العقاري في نطاق الشهر العقاري.

الفصل الأول
دور المحافظ العقاري في الرقابة
والفحص

إن الحقوق العينية تحتاج للعناية حتى يحتج بها لدى الغير، لذلك أصبح من الضروري خضوعها لعملية الشهر العقاري، وتهدف بالأساس هذه العملية إلى الإعلان عن التصرفات الواقعة على العقار من أجل حمايتها، عن طريق مسائل تنظيم الشهر العقاري والتي هي هيئات إدارية يتم على مستواها عملية الشهر، حيث تعرف بالمحافظة العقارية، التي يقوم بإدارتها محافظ عقاري، والذي يقوم بفحص مختلف الوثائق المقدمة بهدف شهرها وكذلك ينظر في مدى مراعاة هذه الوثائق لما ينص عليه القانون الجزائري من قواعد وشروط تنظم الشهر العقاري.

يحظى موضوع الشهر العقاري بأهمية بالغة استمدها من أهمية العقار والملكية العقارية، ومن أجل ذلك، أولى له المشرع الجزائري كامل الاهتمام تبعاً لما يرد عليه من تصرفات ومعاملات من خلال إصداره العديد من التشريعات تهدف إلى تسيير وتنظيم الحفظ العقاري بما يتماشى وفكرة الملكية العقارية وضمان استمراريتها، وفي إطار ما تقدم ارتأينا إلى تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، حيث نتطرق أولاً إلى مهام المحافظ العقاري في مراقبة إجراءات الشهر العقاري (المبحث الأول)، وثانياً رقابة المحافظ العقاري على إجراء الشهر العقاري (المبحث الثاني).

المبحث الأول

مهام المحافظ العقاري

أوكلت للمحافظ العقاري من خلال النصوص القانونية والتنظيمات المتعلقة بالحفظ جملة من المهام لتمكينه من مراقبة إجراءات عملية الشهر العقاري، ولمعالجة هذا الموضوع قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، أول تحديد مهام المحافظ العقاري (المطلب الأول)، وثانيا إعداد و تسليم الدفتر العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول

تحديد مهام المحافظ العقاري

يقوم المحافظ العقاري بممارسة مجموعة، من الإجراءات من أجل شهر عقود الملكية العقارية و يقوم بالتنسيق بين جميع مكاتب المحافظة الخاضعة لها لمراقبتها، ومن هنا سوف نعالج كل ما سبق، في فرعين أولا مهام المحافظ العقاري بخصوص عملية المسح العام للأراضي (الفرع الأول) ثانيا مسك السجل العقاري و إعداد البطاقات العقارية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

مهام المحافظ العقاري بخصوص عملية المسح العام للأراضي

عرف الدكتور عمار بوضياف عملية المسح العام للأراضي بأنها "عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها، وما يترتب عليها من حقوق".⁽¹⁾

وتبدأ هذه المهام بصدور قرار الوالي المتضمن الإعلان عن فتح عملية المسح باقتراح من مصالح مسح الأراضي، حيث تنطلق العملية بعد شهر على أقصى تقدير من تاريخ إمضاء هذا القرار ويجب تبليغ رئيس المجلس الشعبي بذلك، وكما يجب أن ينشر القرار في مدونة القرارات الإدارية للولاية، أما الجمهور فيتم إعلامه عن طريق لصق الإعلانات في مقر البلدية والدائرة

(1) - عمار بوضياف، المسح العقاري و إشكالاته، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد التجريبي، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، أفريل، 2006، ص 41.

المعينة، وكذلك البلديات المجاورة و ذلك في أجل 15 يوم قبل افتتاح عملية المسح⁽¹⁾، وتتم باستلام وثائق المسح ترقيم العقارات الممسوحة وكذلك الترقيم العقاري.

أولاً: استلام وثائق المسح

يحرر المحافظ العقاري محضر مقابل استلام الوثائق من طرف المصلحة المكلفة بعملية المسح، تحتوي على السندات والمخططات التي يتم إنجازها خلال تلك العملية، وتكون محل إشهار في 8 أيام كأقصى مدة من تاريخ الإيداع لتلك الوثائق وهي محددة 04 أشهر، وذلك ليستطيع المالكين من تقديم أدلة تثبت أحقيتهم على العقارات الممسوحة و ملكيتهم لتلك العقارات.⁽²⁾ وتكمن أهداف عملية المسح في إعداد بنك عقاري بموجبه تتمكن العامة من معرفة الملكيات العقارية سواء من حيث نوعها (خاصة، عامة) أو من حيث مساحتها، وكذا تحديد هوية المالك.⁽³⁾

ثانياً: ترقيم العقارات الممسوحة

يرقم المحافظ العقاري العقارات الممسوحة اعتماداً على وثائق المسح وخاصة المعلومات المتواجدة في البطاقة العقارية، فهي تحتوي على جميع المعلومات المهمة التي تحدد طبيعة وحدود مساحة العقارات.

يختلف الترقيم باختلاف وثائق الإثبات، حيث هناك ترقيم مؤقت إذا لم يكن لأصحاب هذه العقارات سندات ملكية أو إثباتات كافية، ونكون أمام ترقيم نهائي إذا كان لأصحاب هذه العقارات سندات للملكية.

ثالثاً: الترقيم العقاري

يقوم المحافظ العقاري حسب ما نصت عليه المادة 11⁽¹⁾ من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري بمجرد استلامه لوثائق المسح بترقيم العقارات و تعيين الحقوق المتعلقة بها على أساس البيانات الموجودة في هذه الوثائق.

(1) - تنص المادة 03 من المرسوم 62/76، المؤرخ 25 في مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و المعدل والمتمم، ج.ر، العدد: 30، الصادرة 1976 على ما يلي: " يعلم الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في

مقار الدائرة والبلدية المعينة و البلديات المجاورة وذلك في أجل خمسة عشر يوماً قبل افتتاح هذه العمليات. "

(2) - الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2013 ص 62.

(3) - شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، د.ط، دار هوم، الجزائر، 2002 ص 144.

ويقصد بالترقيم قيد العقارات في السجل العقاري وإعطاء كل عقار رقما خاصا به يشكل أحد عناصر هويته⁽²⁾، ويعتبر الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي والترقيم نوعان: الترقيم المؤقت، الترقيم النهائي.

أ_ **الترقيم النهائي**: عالجتها المادة 12 من المرسوم 63/ 76 كيفية إجراء الترقيم النهائي للعقارات التي تنص على ما يلي :

« يعتبر الترقيم بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية. »

يمنح المحافظ العقاري الترقيم النهائي إذا كان المالك في حوزته جميع السندات القانونية، فإن كان السند ثابتا قانونيا سيكون محل ترقيم نهائي يسلم دفتر عقاري للملاك المعترف بهم في الترقيم النهائي سواء كان هؤلاء الملاك أشخاص طبيعة أو أشخاص معنوية عمومية وينقل المحافظ العقاري تلقائيا عند الاقتضاء قيود الامتيازات والرهن العقارية وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقضي مدة صلاحيتها، ولا يكون النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء.

ب_ **الترقيم المؤقت** : يكون الترقيم المؤقت إذا كان المالك لا يملك سندات تثبت ملكيتهم لتلك العقارات الممسوحة فيكون الترقيم مؤقتا لمدة 4 أشهر أو سنتين⁽³⁾ والمحافظ العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي يقوم بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري، ويعتبر الترقيم

(1) - تنص المادة 11 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/ 03/ 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980 والمرسوم التنفيذي رقم 93/ 123 المؤرخ في 19/05/1993 على ما يلي : " يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي.

يعتبر الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي. ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية."

(2) - إيمان أوباها، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري و مدى فعاليته في ضمان استقرار الملكية و دعم الائتمان العقاري، رسالة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، الجزائر، 2014/2015 ص 104 .

(3) - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، د.ط، 2013، ص 446 .

قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح، والتي يتم بناء عليها تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات، ويصبح هذا التقييم نهائياً عند اقتضاء أجل 4 أشهر إذا لم يبلغ المحافظ العقاري بأي اعتراض على حق الملكية أو إذا تم سحب أو رفض الاعترافات المقدمة.⁽¹⁾

والتقييم المؤقت على نوعان هما التقييم : التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر، التقييم المؤقت لمدة سنتين.

1 _ التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر : ويصبح التقييم مؤقت لمدة أربعة أشهر إذا لم يكن للملاك سندات قانونية تثبت ملكيتهم لتلك العقارات الممسوحة ولكن يمارسون حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب⁽²⁾ طبقاً لأحكام التنظيم والتشريع المعمول بهما في هذا النظام، وبعد انتهاء هذه الآجال (04 أشهر) يتحول التقييم المؤقت إلى تقييم نهائي إذا لم يوجد أي اعتراض.

2 _ التقييم المؤقت لمدة سنتين : وفقاً لنص المادة 14 من المرسوم رقم 63/76 التي تنص على ما يلي :

« يعتبر التقييم مؤقت لمدة سنتين(2) يجرى سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا التقييم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية.»

ونستنتج من خلال هذه المادة أن التقييم المؤقت يصبح نهائياً بانقضاء المدة المحددة والمقررة بسنتين، إذا منحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالثبوت بصفة ثابتة ومؤكدة على أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري كان قد اطلع عليها في غضون ذلك بواسطة شخص آخر معني بالأمر.

(1) -إيمان أويهي، المرجع السابق، ص، 105.

(2) - تنص المادة 827 من ق.م.ج على ما يلي : " من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكه له خاصاً به صار له ذلك ملك إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشرة (15) سنة بدون انقطاع".

كما ترقم العقارات ترقبياً مؤقتاً لمدة سنتين لفائدة الدولة في حالة عدم المطالبة بملكية العقار المسوح.⁽¹⁾

حيث يقوم المحافظ العقاري بكل التحريات والتحقيقات لإثبات حق الملكية المطالب بها وحماية حقوق الغير وتقاديا للأخطاء أو المساس بحقوق الغير، أخضع المشرع التحقيق العقاري لإشهار واسع.⁽²⁾

الفرع الثاني

مسك السجل العقاري وإعداد البطاقات العقارية

بعد نهاية عملية المسح العام للأراضي بموجب الأمر رقم 74/75⁽³⁾ المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، تأتي مرحلة مسك السجل العقاري.

أولاً مسك السجل العقاري

عرف المشرع المصري السجل العقاري بأنه "مجموعة من الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية و ينص على الحقوق المترتبة له وعليه، وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به"⁽⁴⁾ على غرار المشرع الجزائري الذي لم يقدم أي تعريف للسجل العقاري، واكتفى ببيان كيفية مسكه وهذا ما نصت عليه المادة 13 ف01 من المرسوم رقم 74/75 التي تنص على ما يلي :

(1) - التعلية رقم 16، مؤرخة في 24/ 05/ 1998 ييسر عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

(2) - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار الهومو للطباعة والنشر، الطبعة الثامنة، الجزائر، 2013 ص 218.

(3) - أمر رقم 74/75، المؤرخ في 12/ 11/ 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر، العدد: 92، الصادرة 16 يوليو 2006.

(4) - عبد الحميد الشواربي، إجراءات السهر العقاري في ضوء و الفقه، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 1999، ص 163.

« يجب على المعنيين أن يودعوا لزوماً من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية، لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري، جدولاً محرراً على نسختين حسب الحالة من قبل موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط. »

أما الفقه فقد أورد مجموعة من التعريفات، منها أن "السجل العقاري يتألف من وثائق عديدة، ويكون القيد الوارد في بعضها أكثر قوة من القيد الوارد في سواه".⁽¹⁾
هذا التعريف يبدو غامضاً ولا يعطي المفهوم الدقيق لسجل العقاري.

وعرفه الدكتور حسين عبد اللطيف حمدان "السجل العقاري مجموعة وثائق تبين وضع العقار من الناحيتين المادية والحقوقية، بحيث يمكن لمن يراجع هذا السجل أن يعرف الحالة الحقيقية للعقار من حيث موقعه، مشتملاته ونوعه الشرعي، ومن حيث الحقوق العينية المترتبة له أو عليه، وجميع الاتفاقات، الانتقالات والتعديلات الطارئة عليه".⁽²⁾

هذا التعريف رغم شموليته إلا أنه أهمل الأساس الذي يعتمد عليه السجل العقاري.
أما التعريف الجامع فهو الآتي "السجل العقاري هو مجموعة بطاقات عقارية تبين الوضعية القانونية للعقارات وتداول الحقوق العينية، تمسك في كل بلدية، وفي حالة مسح الأراضي وجب مطابقتها لوثائق المسح بصورة مطلقة".⁽³⁾

يعتبر مسك السجل العقاري من مهام المحافظ العقاري، حيث يعمل على مسك مجموعة البطاقات المكونة للسجل العقاري. فنصت المادة 03 من الأمر 74/75 على ما يلي :

« هو الذي يضبط الوضعية القانونية للعقارات ويبين الحقوق العينية العقارية، والسجل العقاري هو المرآة المعاكسة لكل عقار والتغيرات التي تطرأ عليه مهما كان نوعها والذي من خلاله تبنى المشرع نظام الشهر العيني بدل الشهر الشخصي. »

(1) - إدوار عيد، الأنظمة العقارية، مطبعة المنتبني، د.ب.ن، الطبعة الثانية، 1996، ص 121.

(2) - حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2003، ص 187_188.

(3) - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغداد لطباعة والنشر و التوزيع، ديوان المطبوعات الجامعية، د.ط، د.س.ن، ص 101.

ويتم مسكه من قبل المحافظ العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي، حيث يتم فحص ومراقبة الوثائق المقدمة للمحافظ العقاري من أجل شهرها والتأشير عليها، للحفاظ على استمرارية الملكية العقارية، وقد نصت المادة 22 من الأمر 74/75 التي تنص على ما يلي :

« يحقق المحافظ العقاري في هوية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات و كذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار.»

هذا وفقا لنص المادة 12 من نفس الأمر، التي أوضحت شكله وكيفية إعداده حيث نصت على ما يلي : «إن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 03 أعلاه، يمك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية.

ويتم إعداده أول بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما. »

وتعرف البطاقات العقارية بأنها صحيفة يدون عليها معلومات عن العقار، كالأجراءات المتعلقة بكل عقد أو وثيقة تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية.

يعتبر مسك السجل العقاري من قبل المحافظ العقاري تطبيقا لمبدأ الثبوتية المطلقة للمعلومات و البيانات المسجلة بهذا السجل، ويدعم الائتمان العقاري مما يؤدي إلى استقرار الملكية العقارية لأنه يجب على المحافظ العقاري قبل شهر المحررات أن يراقب بدقة هوية الأطراف وكذا صحة الأوراق المقدمة.⁽¹⁾

ثانيا مسك البطاقات العقارية

يتم إعداد البطاقات العقارية بموجب قرار وزير المالية وتعتبر البطاقات العقارية من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري وهي تمثل وتضم النطاق الطبيعي و الوضعية القانونية الحالية للعقار المخصصة له، والمتمثلة في :

1 - البطاقة الأبجدية : وهنا يتم ذكر اسم الشارع ورقمه و ذكر البلدية في هذه البطاقة المتعلقة بالعقار الحضري و إن لم يتم عملية المسح العام للأراضي، وتصنف هذه البطاقات إلى نوعين: الأولى البطاقة العامة للعقار أما الثانية البطاقة الخاصة بالملكية المشتركة.

(1) - معوض عبد التواب، الشهر العقاري والتوثيق علما وعملا، د.ط، منشأة المعارف، مصر 1986، ص88.

يقوم المحافظ العقاري إلزاميا بمسك هذه البطاقات، حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق المشهورة، وتمثل كل بطاقة تعيين أصحاب الحقوق المذكورين⁽¹⁾ والشروط الشخصية للأشخاص الطبيعيين، بالإضافة إلى المراجع الخاصة ببطاقات العقارات، ويكون الهدف منها هو تمكين الإطلاع على طبيعة و محتوى كل العقارات وعلى المالك بصفة سريعة، ولكل بطاقة أبجدية قسمين، قسم علوي يختص بجميع البيانات الخاصة بهوية صاحب الحق سواء كان شخص طبيعيا أو معنويا، وقسم سفلي وهو بمثابة جدول تثبت فيه العناصر المتعلقة بتعيين العقارات الموجودة على البطاقات، ويتم ترتيب هذه البطاقات بالنسبة للأشخاص الطبيعيين حسب الترتيب الأبجدي لألقاب أصحاب هذه الحقوق، أما بالنسبة للأشخاص المعنوية ترتب هذه البطاقات ضمن مجموعة متميزة حسب الترتيب الأبجدي لهذه الأشخاص.⁽²⁾

2 - بطاقات قطع الأراضي : حسب نص المادة 23 من المرسوم رقم 63/76، فإن بطاقة قطع الأراضي تعد بمثابة وحدة عقارية مشمولة بمسح الأراضي سواء كانت ريفية أو حضرية. ويمكن تعريف الوحدة العقارية على أنها عبارة عن مجموع القطع المتجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع.⁽³⁾

ترتب بطاقات الملكية الخاصة بقطع الأراضي في كل محافظة عقارية ضمن مجموعة متميزة لكل بلدية، وبالنسبة لكل بلدية حسب الترتيب الأبجدي للأقسام، وبالنسبة للأقسام حسب الترتيب التصاعدي لمخطط مسح الأراضي إذ تحمل كل بطاقة تاريخ إنشائها ورقمها الترتيبي.

(1) - تنص المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 63 /76 على ما يلي : "فضلا عن سجل الإيداع المنصوص عليه في المادة 41، فإن المحافظ يمسك مجموعة البطاقات حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم إشهارها. وتشمل كل بطاقة على الخصوص تعيين أصحاب الحقوق المذكورين وكذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهم الشخصية و المراجع الخاصة ببطاقات العقارات."

(2) - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومه، لطباعة والنشر والتوزيع، 2014 ص 108 .

(3) - تنص المادة 23 من المرسوم رقم 63/76 على ما يلي : " تحدث بطاقة قطع أراض للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده. والوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع والمقتلة بنفس الحقوق الأعباء."

وجاء بيان شكل ومحتوى هذا النوع من البطاقات في المادة 24 من المرسوم رقم 63/76 التي تنص على ما يلي : « يذكر المحافظ، علاوة عن البلدية التي يقع فيها العقار وبيان مسح الأراضي (القسم، رقم المخطط و المكان المذكور) ومحتوى مسح الأراضي، ما يلي :

_ في الجدول الأول : نطاق الوحدة العقارية ونوعها،

_ في الجدول الثاني : الإجراءات المتعلقة بحق الملكية و تعيين المالك و كذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهم الشخصية كما هي محددة في المادة 65 ،

_ في الجدول الثالث : الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة بالارتفاقات الإيجابية و السلبية،

_ في الجدول الرابع : الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية و الأعباء العقارية و الإجراءات غير الشكليات المذكورة في الجدول الثاني و الثالث و الخامس،

_ في الجدول الخامس : الامتيازات و الرهون و كذلك التعديلات و التشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها.»

3- بطاقة العقارات الحضرية : نص على هذا النوع من البطاقات في المادة 27 من المرسوم السابق، التي تنص على ما يلي :

« تعد بطاقة عقارية لكل عقار حضري و لكل جزء من عقار حضري حسب مفهوم المادة 21. وتعد بطاقة العقار الحضري حتى في حالة عدم وجود مسح للأراضي، وفي هذه الحالة يعين العقار بالاستناد إلى البلدية التي تقع فيها و إلى اسم الشارع و الرقم.»

أ - البطاقة العامة للعقار: تتم هذه البطاقة العقارية المسماة بالبطاقة العامة للعقار لكل عقار حضري مدني مخصص للاستعمال الجماعي سواء كان شاملا على أجزاء مشتركة أم لا⁽¹⁾، وتقسم البطاقة العامة للعقار إلى قسمين : قسم علوي و قسم سفلي، حسب ما نصت عليه المادة 30 من المرسوم 63/76 التي تقضي بما يلي :

« يذكر المحافظ على البطاقة الخاصة، علاوة عن البلدية التي يوجد بها العقار واسم الشارع و الرقم وعند الاقتضاء رقم القطعة و بيان مسح الأراضي لمجموع العقار :

(1) - إيمان أوباهاي، المرجع السابق، ص108.

- _ في الجدول الأول : التعيين الوجيز لمجموع العقار مع بيان نوعه و موقعه،
- _ في الجدول الثاني : تعيين القطعة،
- _ في الجدول الثالث : الإجراءات المتعلقة بحقوق ملكية القطعة و تعيين المالك و كذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهم الشخصي،
- _ في الجدول الرابع : الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة و الارتفاقات الإيجابية و السلبية،
- _ في الجدول الخامس : الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية و الأعباء العقارية و الإجراءات لأكثر من اثني عشر سنة، غير الإجراءات المذكورة في الجدول الثالث و الرابع و السادس،
- _ في الجدول السادس : الامتيازات و الرهون و كذلك التعديلات و التشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها.»

ب - البطاقة الخاصة للملكية المشتركة : يتم إنشاء هذا النوع من البطاقات عند التخصيص الأول و الفعلي لكل قطعة أو جزء مقسم إذا ما تعلق الأمر بعقار يكون موضوع نظام خاص بالملكية المشتركة، يكتب على هذه البطاقات جميع التأشير التي تهم الجزء المعني.⁽¹⁾

وعند حدوث تغيير أو تعديل في محتوى القطعة يكون ذلك موضوع إعداد بطاقات خاصة مطابقة وذلك بعد ترقيم القطع الجديدة، ويتم التأشير على البطاقات الأصلية و الجديدة بعبارة تكون كمرجع فيما بينها، ويتم ترتيب البطاقات الخاصة تبعاً للبطاقات العامة المطابقة وحسب الترتيب العددي للقطع.

والجدير بالذكر أن كل وثيقة تشهر في المحافظة العقارية تتبعها عملية التأشير على مجموعة البطاقات العقارية، وهذا لما لها من أهمية قصوى في تقرير حقوق الملاك.

المطلب الثاني

إعداد وتسليم دفتر العقاري

يعتبر دفتر العقاري سند ملكية قوي، وهو الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات.⁽¹⁾ فهو يعتبر من أهم السندات المثبتة للملكية العقارية، تسجل فيه الحقوق العقارية وما

(1) - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، د.ط، 2006ص192.

يرد عليها من تصرفات قانونية ويدون فيه كافة البيانات والمعلومات الواردة في البطاقة العقارية، ولهذا سنقسم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع أولاً تعريف الدفتر العقاري و مضمونه (الفرع الأول)، إعداد الدفتر العقاري (الفرع الثاني)، تسليم الدفتر العقاري (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف الدفتر العقاري و مضمونه

يعتبر الدفتر العقاري وثيقة هامة في مجال الشهر العقاري باعتباره سند ملكية يثبت به

الحق لكل شخص يحوز هذه الوثيقة.

أولاً: تعريف الدفتر العقاري

إن أول مرة استعمل فيها المشرع الجزائري مصطلح الدفتر العقاري كان في نص المادة 32 من المرسوم رقم 32/73⁽²⁾ المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، بإعتبره السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية، كما أن المشرع لم يعطي تعريفاً دقيقاً للدفتر العقاري وإنما اكتفى بذكره في المادتين 18،19 من الأمر 74/75، حيث تنص المادة 18 منه على ما يلي : « يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية... » وتنص المادة 19 منه على ما يلي :

« تسجل جميع الحقوق الموجودة على العقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، في

الدفتر الذي يشكل سند الملكية. »

يعرف الدفتر العقاري بأنه سند إداري يعده ويسلمه موظف إداري يسمى المحافظ العقاري

يثبت فيه حقوق المستفيدين من الترقيم العقاري النهائي الحاصل بعد انتهاء عملية المسح الأراضي

(1)-حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومه، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2014، ص 37.

(2)- المرسوم رقم 32 / 73 المؤرخ في 05 / 01 / 1973 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة، ج.ر، العدد: 15 المؤرخة في 20 / 02 / 1973.

العام، لتسجيل كل الإجراءات اللاحقة للإجراء الأول، وهو ما قضت به المادتين 18 و19 من الأمر نفسه، ويكون هذا الدفتر مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية.⁽¹⁾

ثانياً مضمون الدفتر العقاري

يتكون الدفتر العقاري من أربعة وعشرون (24) صفحة مختومة بطابع المحافظة العقارية المعينة، ويأخذ هذا الدفتر شكل كتيب صغير تكون أوراقه مرقمة ومختومة تمثل الصفحة الأولى منه واجهة الدفتر العقاري وتتضمن مجموعة البيانات التالية :

اسم المحافظة العقارية التي سلمت الدفتر العقاري والولاية التي تتبعها، رقم الدفتر العقاري، البلدية الموجودة فيها العقار، المنطقة، الحي والشارع والرقم إن وجد، المكان المسمى، رقم القسم، رقم مجموعة الملكية، سعة المسح، ورقم القطعة عند الاقتضاء.

أما الصفحات اللاحقة فإنها تتطوي على ستة (6) جداول تتضمن بيان ما يلي :

-الجدول الأول: يذكر في هذا الجدول مختلف البيانات المتعلقة بمجموعة الملكية من حيث ذكر موقعها، مساحتها، عدد القطع المكونة لها.

-الجدول الثاني: يتعلق بحق الملكية وهو يشمل على قسمين: قسم أيمن تدون فيه مختلف التصرفات الواردة على العقار، وقسم أيسر يتضمن عناصر تحديد هوية المالكين (الاسم، اللقب، الجنسية، الحالة..).

-الجدول الثالث: يحتوي هذا الجدول على اشتراط بالفصل، اتفاقيات ايجابية وسلبية: حقوق مشهورة مع مراجعة الإشهار (التاريخ، الحجم، الرقم).

-الجدول الرابع: ويشمل بدوره على قسمين يخص الأول التجزيئات والأعباء، والثاني يتعلق بالتغييرات والتشطيبات التي تطرأ على الحقوق المشهورة.

(1) -نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009، ص121.

-الجدول الخامس: ويخص الامتيازات والرهنون التي تثقل العقار والتي تقيد في القسم الأيمن من الجدول في حين يخصص القسم الأيسر من الجدول للتغيرات والتشطيبات التي يمكن أن تمس الحقوق المشهورة الواردة في القسم الأيمن.⁽¹⁾

وتشمل الجدول السادس من الدفتر العقاري على مصادقة المحافظ العقاري على تاريخ تسليم الدفتر إلى صاحبه وعلى تطابقه مع البطاقة العقارية في ذلك التاريخ.

أما فيما يخص التأشير على الدفتر العقاري يجب أن يتم بكيفية واضحة، سهلة القراءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي، وتكتب أسماء العائلة بأحرف كبيرة أما الأسماء الشخصية بأحرف صغيرة، وتصحح الأخطاء والسهو عن طريق الإحالات، وإذا حدث أي خطأ عند التأشير على البطاقة العقارية للعقار المعني فإن للمحافظ العقاري أن يصححه تلقائيا مع إنذار حائز الدفتر ليقدمه من أجل ضبطه.

الفرع الثاني

إعداد الدفتر العقاري

إن قواعد إعداد الدفتر العقاري لا تختلف عن قواعد إعداد بطاقات العقارية، ويعتبر الدفتر العقاري سندا مساعدا يستقبل انطلاقا من الإجراء الأولى جميع التأشير الخاصة بالإجراءات التي تتعلق بالعقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو تصريح أو انقضاء حق عيني، ومن ثم يشكل الدفتر العقاري موازاة البطاقات العقارية التي تحملها.⁽²⁾

⁽¹⁾ -بلقاسم بواشري، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، الجزائر، 2014/2013، صص 29 - 30 .

⁽²⁾ -جمال عبد الناصر مانع، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، عنابة، العدد: 02، 2002 صص 14.

تعد عملية إعداد الدفتر العقاري آخر مرحلة في تأسيس السجل العقاري، بحيث يمكن للمالك من خلاله إثبات مجمل حقوقه الواردة على عقار، و الذي يتم عليه تقييد كل الحقوق والأعباء المتعلقة بهذا العقار، و لا يسلم هذا الدفتر للمالك إلا في حالة ترقيم نهائي.

الفرع الثالث

تسليم الدفتر العقاري

يقوم المحافظ العقاري بتسليم الدفتر العقاري للمالك الذي ثبت حق ملكيته بواسطة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة في منطقة ممسوحة، يوضح الوضعية القانونية لهذا العقار، (1) وإذا تعلق الأمر بملكية شائعة فإنه يتم إعداد دفتر عقاري واحد يودع بالمحافظة العقارية إلى حين قيام المالكين في الشيوخ بتعين وكيل عنهم لاستلام الدفتر، مع الإشارة في البطاقة العقارية إلى الجهة التي آل إليها الدفتر تكون موضوع إنشاء بطاقة مطابقة ويسلم لكل مالك دفتر عقاري جديد، يترتب عن عملية تسليم الدفتر العقاري، إتلاف الدفتر العقاري وضبط الدفتر العقاري.

أولاً: إتلاف الدفتر العقاري

يتم إتلاف الدفتر العقاري في حالة إحداث تغييرات على الوحدة العقارية، ومن ثم فكل إجراء يؤدي إلى تغيير في بطاقة عامة لعقار أو بطاقة خاصة لملكية مشتركة فيقوم المحافظ العقاري بإعداد دفتر جديد و إتلاف الدفتر القديم، وهذا وفقاً لنص المادة 49 من المرسوم 63/76 التي تنص على ما يلي: «عندما يعد المحافظ العقاري دفترًا جديدًا فإنه يعمل على إتلاف الدفتر القديم ويشير إلى هذا الإتلاف على البطاقة المطابقة.»

والإتلاف المنصوص عليه في هذه المادة لا يعني الإتلاف المادي بل يستحسن الاحتفاظ بالدفتر القديم ضمن أرشيف المحافظة، فتوضع تأشيرة على جميع جداول الدفتر مؤرخة وموقعة،

(1) - عمر بوحلاسة، تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار، مجلة الموثق، العدد، 03 سنة 2001 ص. 33.

نفس التأشيرة توضع بطريقة بارزة على البطاقة المطابقة التي تبقى مرتبة في مكانها ضمن البطاقات العقارية قصد تقادي استمرارية ترقيم القطع الأرضية أو التخصيص.⁽¹⁾

ثانيا ضبط الدفتر العقاري

كل تصرف قانوني يرمي إلى نقل أو تأسيس أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يستدعي إحداث بطاقة عقارية جديدة، بل يستلزم ضبط الدفتر المودع من قبل حائزه وإعادته بعد ذلك إما إلى الحائز أو تسليمه إلى المتصرف إليه تطبيقا لأحكام المادة 46 ف02⁽²⁾ من المرسوم 63/76، أما في حالة ضياع الدفتر العقاري فكل مالك ضاع منه الدفتر العقاري بإمكانه الحصول على نسخة جديدة من هذا الدفتر بناء على طلب مكتوب مؤرخ وموقع من طرفه، ويشير المحافظ إلى تسليم البطاقة العقارية المطابقة ضمن الشروط المعتادة.

وهذا ما نصت عليه المادة 52 من المرسوم 63/76، التي تنص على ما يلي :

« يستطيع المالك في حالة ضياع الدفتر أو إتلافه وبموجب طلب مكتوب ومسبب وبناء على إثبات هويته أن يحصل على دفتر آخر ويؤشر في البطاقة على الحصول على هذا الدفتر. »
وتتبع عملية ضبط الدفتر العقاري تصحيح الأخطاء المادية و إعطاء المعلومات.

أ - تصحيح الأخطاء المادية : أجاز المشرع للمحافظ العقاري تصحيح الأخطاء المادية الواردة في البطاقات العقارية وفي الدفتر العقاري دون حاجة إلى استصدار حكم قضائي بشأنها، طالما أنها لا تؤثر على جوهر البيانات و لا تضر بالوضعية القانونية للعقار.

إذا كان التصحيح تلقائياً من المحافظ العقاري، يبلغ حائز الدفتر العقاري به وإنذاره بإيداعه بالمحافظة العقارية من أجل ضبطه، أما إذا كان التصحيح بناء على طلب المالك، حائز الدفتر، فإن المحافظ يدعوه إلى تقديم دفتريه لإجراء التصحيح وإلا رفض ذلك مع تبليغ قراره بموجب رسالة

(1) - منى تموح، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، الجزائر، 2003/2004، ص86.

(2) - تنص 46 المادة ف02 من المرسوم 63 /76 على ما يلي : " وكل نقل لحق الملكية، عندما لا يكون سببا في إنشاء بطاقات جديدة، يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري أودعه المالك القديم وتسليمه إلى المالك الجديد."

موصى عليها مع طلب إشعار بالإستلام في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ إيداع الطلب التي تنص على ما يلي :

« و إذا رفض القيام بالتصحيح فيبلغ قراره إلى المالك بموجب رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام وذلك في أجل خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ إيداع طلب. » (1)

ب - إعطاء المعلومات : يقع على عائق المحافظ العقاري بمقتضى طلب، إفادة أي شخص بمعلومات تخص عقار ما للاطلاع على وضعيته القانونية ويسلمه شهادة عقارية تفيد التأكد من خلو أو عدم خلو العقار من حقوق رتبت عليه سواء أكانت أصلية أم تبعية⁽²⁾، وهذا وفقا لنص المادة 55 ف01 التي تنص على ما يلي :

« يجب على المحافظ أن يسلم إلى كل من يطلب نسخا أو مستخرجات عن الوثائق المودعة بمكتبه تنفيذا لما تنص عليه المادة 92، ويسلم، عند الاقتضاء، شهادة تثبت عدم وجود الوثائق التي طلبت نسخ منها أو مستخرجات عنها.»

وإذا وجه إلى المحافظ طلبا لتسليمه نسخا أو مستخرجات عن بطاقة العقارات أو شهادة بعدم وجود أي بطاقة التي طلبت عنها نسخ أو مستخرجات، فله أجل شهر عندما يكون إجراء ما بصدد الرفض تطبيقا للمادة 101⁽³⁾، فإنه يسلم المحافظ شهادة إما أن الإجراء لازال بصدد الانتظار وإما تم رفضه نهائيا وإما تم تسويته.

(1) - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 120.

(2) - عبد الوهاب عرفه، المرجع الوسيط في الشهر العقاري، دار الكتاب الحديث، ص98.

(3) - المادة 101 من المرسوم 63/76 التي تنص على ما ياي : " تتعلق بحالة قبول المحافظ العقاري إيداع الوثائق بسجل الإيداع مع رفضه إجراء الشهر العقاري عندما يتأكد وجود خلل في السند يخص الشرط الشخصي أو البيان الوصفي للعقار. "

خلاصة الفصل

يتسم الشهر العقاري بأنه نظام قانوني يتضمن مجموعة من الإجراءات والشكليات التي تسهر على تنفيذها مصلحة عمومية، أي المحافظة العقارية تقوم بمهمة حفظ وتنظيم التصرفات العقارية، وأوكل المشرع الجزائري مهمة تسييرها إلى محافظ عقاري الذي يقوم بدوره بمجموعة من المهام المتعلقة بالحفظ العقاري التي من شأنها تنظيم مسائل الأملاك العقارية في إطار قانوني محكم.

أما فيما يخص مهام المحافظ العقاري في مسك السجل العقاري، فهو يدعم ضمان حماية الحقوق العينية العقارية المشهورة، وذلك من خلال وثائق مسح الأراضي المقدمة له بعد تمامها وإعلام الغير بكافة المعلومات المتعلقة بالعقار المشهر، ثم تأتي عملية تسليم الدفتر العقاري ، التي تعتبر ضمانا لاستقرار المعاملات العقارية والحفاظ على الائتمان العقاري.

وكذلك يقوم بالمراقبة والفحص على إجراء الشهر، وذلك لتأكد من صحة الوثائق المقدمة له قصد إجراء الشهر، والسهر على تنفيذ عملية الشهر، وتجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري له سلطات واسعة فهو يتولى مهمة قاضي من نوع خاص ويظهر ذلك من خلال سلطته في رفض الإيداع أو رفض إجراء الشهر إذا تبين له وجود خلل في الوثائق المقدمة أو عدم صحة البيانات المصرح بها من طرف صاحبها.

المبحث الثاني

آليات رقابة المحافظ العقاري

منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري سلطات متميزة من خلال اعتباره الإدارة الفعالة في تنظيم الملكية العقارية، ومنها سلطته في المراقبة، و الإشراف، و الفحص الشامل على المحررات و المستندات الخاضعة للشهر العقاري.

وعليه، سوف نتناول في هذا المبحث أولا التصرفات القانونية الواقعة على العقار قبل عملية الشهر (المطلب الأول)، وثانيا التصرفات القانونية الواقعة على العقار بعد عملية الشهر (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الرقابة السابقة قبل عملية الشهر

إن الأشخاص المخول لهم قانوناً تحرير العقود والوثائق الرسمية المتعلقة بالملكية العقارية يقوم هؤلاء بإيداعها بالمحافظة العقارية المختصة، قصد شهرها من أجل اكتسابها للحجية في مواجهة الغير، وتحقيق استقرار المعاملات العقارية. (1)

وهذا ما سوف نبينه من خلال إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية (الفرع الأول)، والتأشير على سجل الإيداع (الفرع الثاني)، وتنفيذ عملية إجراء الشهر العقاري (الفرع الثالث).

الفرع الأول

إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية

يعتبر إيداع الوثائق قصد شهرها، إجراء أولي يتم على مستوى المحافظة العقارية، بقسم الإيداع وعمليات المحاسبة، يقيد فيه يوماً، بيوم الوثائق المودعة في شكلها الرسمي، وذلك قصد إجراء الشهر، ويكون الأمر بحسب الترتيب. (2)

لقد جاء في المادة 61 من الأمر المرسوم 63/76:

« كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي. »
وهذا الإيداع يتم أمام المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، أي المصلحة التي يقع العقار محل التصرف في دائرة اختصاصها، حسب المادة 04 من المرسوم 63/76 التي تنص على ما يلي :
« ... فإن اختصاص مكتب يمكن أن يمتد إلى عدة بلديات. وفي هذه الحالة يحدد قرار من وزير المالية الإقامة و الاختصاص الإقليمي لكل مكتب محافظة عقارية ... » ، هذا لما لها من أهمية في مراقبة الملكية العقارية في إطار قانوني سليم.

(1) - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 181.

(2) - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 121-122.

ويتولى عملية الإيداع أشخاص مؤهلين لذلك، وهم الذين تثبت لهم صفة تحرير الوثائق والعقود الرسمية مثل كتاب الضبط و الموثقين و السلطات الإدارية، ويمكن أن يكون الإيداع من طرف أحد المساعدين التابعين لهم، ويكون تعيينهم بوثيقة رسمية تثبت لهم هذه الصفة، حيث أنه يستظهرها عند عملية إيداع الوثائق أو سحبها، ويتم هذا الشرط فقط لتجنب انتحال شخصية الغير، ومنه يجب التأكد من هذا الإجراء لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا أين يقع العقار محل التصرف في دائرة اختصاصها.⁽¹⁾

تقضي المادة 90 من المرسوم 63/76، بما يلي:

« ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط و السلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار و المحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 بكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف.»

يجب على محرري هذه الوثائق الالتزام بإيداعها في الآجال المحددة قانونا، وفقا لما جاء في المادة 99 ف 01 من المرسوم 63/ 76، المعدلة و المتممة بموجب قانون رقم 12/98⁽²⁾، التي تنص على ما يلي :

« إن آجال إتمام الإجراء تحدد كما يلي :

1- بالنسبة إلى الشهادات التوثيقية، شهران ابتداء من اليوم الذي قدم الالتماس إلى الموثق. ويرجع هذا الآجال إلى أربعة أشهر إذا كان أحد المعنيين يسكن بالخارج.
يكون أصحاب الحقوق العينية الجدد مسؤولين مدنيا إذا قدم الالتماس إلى الموثق في أكثر من ستة أشهر بعد الوفاة.

2- بالنسبة لأوامر نزع الملكية، ثمانية أيام من تاريخها،

3- بالنسبة للقرارات القضائية الأخرى، شهران من اليوم الذي صارت فيه نهائية،

(1) خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، د.ط، قصر الكتاب للنشر و التوزيع، البلدة، 2001، ص102.

(2) القانون 12/98 المؤرخ في 31/12/1998 المتضمن قانون المالية لسنة 1999، ج.ر، العدد: 98 المؤرخة في 31/12/1998، المعدل و المتمم.

4- بالنسبة للعقود الأخرى من يوم تاريخها.

إلا أن هذه المادة سرعان ما طرأ عليها تعديل بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999 و التي عدلت المادة **353ف3** مكرر من قانون التسجيل⁽¹⁾ أصبحت كالتالي :

« إن المحررين الذين لم يقدموا في الآجال في العقود المحررة من طرفهم أو بمساعدتهم و الخاضعة لإجراء الإشهار العقاري، يدفعون شخصيا غرامة يحدد مبلغها بألف دينار 1000 دج وتحدد آجال إتمام الإجراء كما يأتي :

- بالنسبة إلى الشهادات بعد الوفاة ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ المحرر ويمدد هذا الآجال إلى خمسة أشهر، إذا كان أحد المعنيين مقيما في الخارج ويمكن أن تقوم المسؤولية المدنية للمالكين الجدد للحقوق العينية إذا كان تسخير المحرر أكثر من ستة أشهر بعد الوفاة.

- بالنسبة للأحكام القضائية ثلاثة أشهر من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية.

- بالنسبة للعقود الأخرى و الوثائق شهرين من تاريخها...»

أما فيما يتعلق بالأوقات المحددة للإيداع، فإنه يتعين على المحافظات العقارية أن تفتح أبوابها لمودعي العقود و الوثائق المراد شهرها طوال أيام الأسبوع مع مراعاة الأوقات الرسمية للعمل. علما أن قبول الإيداع يتوقف ساعة واحدة غلق المصلحة وذلك لإتاحة مهلة للمحافظ العقاري لتسجيل الوثائق المسلمة له في يومها على سجل الإيداع.

حسب المادة **92** من المرسوم رقم 63/76، التي تستدعي لزوم إيداع في آن واحد لصورتين

رسميتين أو نسخ للعقود أو للقرارات موضوع عملية الإشهار، التي تقضي بما يلي :

« رغم جميع الأحكام الخاصة المخالفة فإن الإشهار المطلوب بمقتضى المادة 88، يستوجب لزوما الإيداع، في آن واحد، بالمحافظة العقارية لصورتين رسميتين أو نسخ للعقد أو للقرار القضائي الذي ينبغي إشهاره...»

حيث ترجع واحدة من هذه الصور إلى القائم بالإيداع بعد أن يؤشر عليها المحافظ العقاري مما يدل على صلاحيتها و عدم وجود أي نقص بها ليتم ختمها بختم الإشهار.

(1) - الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل، ج.ر، العدد: 81 المؤرخة

في 1976/12/18.

أما الصورة الثانية يحتفظ بها لدى المحافظة العقارية، وترتب ضمن الأرشيف بعد كتابة التاريخ شهرها وحجمها ورقمها.

وقد أكد المشرع الجزائري في بعض الحالات على ضرورة إرفاق وثائق أخرى مع النسختين تتمثل في الجدول الوصفي، عندما يتعلق العقد بجزء من عقار مملوك على سبيل الملكية المشتركة، مستخرج مسح الأراضي إذا كان العقار ممسوحا، وفي وثيقة القياس إذا تعلق العقد بتغيير حدود الملكية، وقرار التجزئة إذا تعلق الأمر بعملية التجزئة.⁽¹⁾

مع ضرورة احترام الآجال المحددة في المادة 99 السالفة الذكر من المرسوم 63/76 لأنها تعتبر من النظام العام وعدم احترامها يؤدي بمودعي العقود إلى دفع غرامة مالية، قدرها 1000 دج.

الفرع الثاني

التأشير على سجل الإيداع

ألزم التشريع الجزائري المحافظ العقاري أن يمكسك سجل الإيداع، وفقا للمادة 41 من المرسوم 63/76 التي تنص على ما يلي :

« ينبغي على المحافظ العقاري أن يكون لديه سجل للإيداع يسجل فيه يوما بيوم وحسب الترتيب العددي التسليمات العقود و القرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار...»

وتنص المادة 43 من نفس المرسوم على ما يلي :

« إن السجل الذي نص على مسكه بموجب المادة 41 والذي يقفل كل يوم من قبل، المحافظ برقم يوقع من قبل قاضي المحكمة التابعة لاختصاص المحافظة العقارية، إن تأشيريات الإيداع تتم على هذا السجل على الفور من دون ترك بياض وكتابة بين الأسطر... »

(1)- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص182.

تنص المادة على السجل اليومي، وهو سجل متمم ومكمل لسجل البطاقات العقارية، يثبت فيه المحافظ العقاري إيداع الوثائق المراد شهرها، وذلك بالتأشير عليها حسب ترتيب ورودها قصد تسهيل عملية الإشهار، يقيد فيه يوماً بيوم كل الوثائق الخاضعة للشهر، وتسليم المودع وصل استلام بذلك يشير فيه إلى مراجع الإيداع وتاريخه و مرتبته.

نظراً لأهمية سجل الإيداع و دوره في تحديد الأسبقية الخاصة بالإيداعات وضعت قواعد إجرائية تحدد عملية مسكه و حفظه مما يجعله بمأمن من أي مساس، أو تزوير ومنها التأشير عليه فور إيداع الوثيقة دون ترك فراغ أو بياض وعدم الكتابة بين الأسطر مع ضرورة إقفاله كل يوم من طرف المحافظ العقاري، بعد ترقيمه ثم تقديمه إلى القاضي المختص إقليمياً من أجل توقيعه بالنسبة لاختصاص المحافظة العقارية، أين يتم فيها إيداع سجلات الإيداع بعد نهاية كل سنة لدى قلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليمياً طبقاً المادة 43 من المرسوم 63/76، وهذا لضمان وجود نسخة ثانية في حالة هلاك أو ضياع النسخة الموجودة في المحافظة العقارية.⁽¹⁾

الفرع الثالث

تنفيذ إجراء الشهر العقاري

يجب على المحافظ العقاري بعد أن يتأكد من الإيداع القانوني للوثائق، أن يقوم بعملية الشهر خلال (15) خمسة عشر يوماً التالية لتاريخ الإيداع، حيث يكون للشهر العقاري أثر فوري، فلا يرتد أثره إلى تاريخ إبرام التصرف القانوني، و به ينشأ الحق العيني إذ لا وجود لحق الملكية وسائر الحقوق العينية الأخرى، سواء فيما بين الأطراف المتعاقدة أو اتجاه الغير، إلا من تاريخ شهرها بالمحافظة العقارية، وتتم بالتأشير على البطاقات العقارية و التأشير على الدفتر العقاري.⁽²⁾

(1) - حسن طوابيية، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق والعلوم

القانونية، الجزائر، 2002/2001، ص 91.

(2) - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 125 .

أولاً: التأشير على البطاقات العقارية

بعد إتمام عملية الفحص و التأكد من عدم وجود أي مانع يحول دون إجراء القيد، يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار⁽¹⁾ محل السند المودع ويتم التأشير على البطاقات العقارية حسب اختلافها، بطاقة قطع الأراضي أو بطاقة ملكية مشتركة أو بطاقات حضرية عامة أو خاصة.⁽²⁾

والتأشير على البطاقات العقارية يتم حسب التقسيمات الموجودة على البطاقة، حيث تقسم البطاقات على جداول يتناول كل جدول نوع معين من البيانات، ويجب أن يؤشر على البطاقة العقارية بطريقة واضحة ومختصرة بالحبر الأسود الذي لا يمحي، أما التجديد فيكون بالحبر الأحمر الذي لا يمحي ويمنع التحشير و الكشط⁽³⁾ ، و أن يظهر على البطاقة تاريخ الشهر، كما يجب أن يشمل بيان تاريخ العقود و القرارات القضائية أو الوثائق و نوع الاتفاقات و التسجيلات التي تم شهرها، من طرف الموثق أو السلطة الإدارية أو القضائية.

ثانياً: التأشير على الدفتر العقاري

إن عملية التأشير على الدفتر العقاري حددته المادة 45 ف 02 من المرسوم 63/ 76 وألزمت أن تكون عملية التأشير بكيفيات واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي و الابتعاد عن الكشط و الشطب. التي تنص على ما يلي :

«... فهو معد أو مؤشر عليه بكيفية واضحة و مقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي و البياض يشطب عليه بخط و الجداول مرقمة و موقعة...»

(1) - جمال عبد الناصر مانع، المرجع السابق، ص14 .

(2) -كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسنطينة،

2007/2008.ص98.

(3) - بشير العتروس، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء

الأول، دورية تصدر عن المحكمة العليا، قسم الوثائق، 2004، ص 32.

كما يتعين على المحافظ العقاري أن يضع تاريخ التسليم بعد كل عملية تأشير و النص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم، حسب الفقرة 03 من المادة 45 التي تقضي بما يلي :

«... ويسطر خط بالحبر بعد كل إجراء. ويوضح المحافظ تاريخ التسليم و النص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم.»

و لكي تكون كل البيانات المؤشرة على الدفتر العقاري صحيحة، مطابقة لعمليات التصرف الواردة على العقارات، لا بد من نقل كل التأشيريات التي تمت على البطاقة العقارية و ذلك على الدفتر المقدم أو الدفتر الجديد، علما أن هذا الأخير لا يعتبر تاما إلا عند حلول تاريخ آخر شهادة تطابق يوقع عليها المحافظ العقاري في الإطار المخصص لذلك.

المطلب الثاني

الرقابة اللاحقة بعد عملية الشهر

عندما تكون المحررات المراد شهرها مستوفية لكافة الشروط و القواعد التي سبق ذكرها، يقوم المحافظ العقاري بإجراء الشهر مراعيًا بذلك مرحلة الإيداع، أما في حالة ما إذا كان المحرر غير مستوفى لتلك الشروط فإنه يرفض الإجراء بعد قبوله الإيداع، فيتعين عليه في هذه الحالة إجراء فحص للكشف عن أوجه الاختلاف في الوثائق المشهورة، و منه نقسم هذا المطلب أولاً رفض إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية (الفرع الأول)، وثانياً رفض تنفيذ إجراء الشهر العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول

رفض إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية

خول المشرع الجزائري للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في مراقبة مدى صحة المحررات المراد شهرها للشروط و القواعد التي نص عليها القانون، و أعطى له سلطة رفض الإيداع، إذا تبين له بعد الفحص السريع لمجمل الوثائق نقص أو خلل فيها، الذي يتم إيداعها مع رفض تنفيذ إجراء الإشهار، أو استحالة إجراء الإشهار العقاري، وفي كلتا الحالتين، يبلغ قراره

بالرفض إلى المعنيين بالأمر بموجب رسالة موسى عليها مع إشعار بالاستلام، و نبين في هذا الصدد أسباب رفض الإيداع كيفية رفض الإيداع، وكذلك كيفية رفض إجراء الشهر وأسبابه. (1)

أولاً: أسباب رفض الإيداع

بعد الفحص الأولي للوثائق المودعة قصد شهرها، إذا لاحظ المحافظ العقاري نقصاً فيها، قرر رفض الإيداع.

وقد حددت المادة 100 من المرسوم 63/76 أسباب رفض الإيداع، التي تنص

على ما يلي :

« يرفض الإيداع في حالة عدم تقديم إلى المحافظ ما يلي :

- _ إما الدفتر العقاري،
- _ إما مستخرج مسح الأراضي و في حالة تغيير حدود الملكية ووثائق القياس.
- ويعتبر مماثلاً لحالة عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي، السهو على هذا الأخير بذكر واحد من العقارات المذكورة في الوثيقة المودعة، أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من 06 أشهر.
- كما يرفض الإيداع على الخصوص:
- _ عندما يكون التصديق على هوية الأطراف، وعند الاقتضاء، على الشرط الشخصي، لم يتم و لم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 و المادتين 102 و 103،
- _ وبصفة عامة عندما تكون أي وثيقة واجب تسليمها إلى المحافظ لم تقدم له أو لم تعط الإثبات المطلوب،
- _ عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66،
- _ عندما تكون الجداول التي نص على إيداعها بموجب المواد 93 و 95 و 98 لا تحتوي على أي من البيانات المطلوبة بموجب المواد المذكورة أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على الاستثمارات المقدمة من طرف الإدارة،

(1) -كريمة فردي، المرجع السابق، ص111.

_ عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بأن العقد الذي قدم إلى الإشهار غير صحيح من حيث الشكل، أو عندما لا تتوفر في هذه الصور أو النسخ الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل،
_ في حالة مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71. «

ثانياً: كيفية رفض الإيداع

يحدد تاريخ الرفض وأسبابه بواسطة رسالة مكتوبة لمودعي العقود أو المحررات مع توقيع المحافظ العقاري وشهادته بذلك، ويبلغ قرار الرفض إلى الموقع على التصديق الذي يعتبر في نفس الوقت بمثابة تبليغ موجه للأطراف بطريقة غير مباشرة،⁽¹⁾ والأخذ بعين الاعتبار مدة التبليغ المحددة بـ 15 يوماً من تاريخ الإيداع، وهذا حسب ما جاء في المادة 107 فـ 01 من المرسوم 63/76 التي تقضي بما يلي :

« عندما يلاحظ المحافظ عدم الصحة أو خلافات أو عدم إشهار سند المتصرف أو شهادة نقل الملكية عن طريق الوفاة لصالحه، فإنه لا يقوم بالتأشير على البطاقة العقارية، ويبلغ في أقصى أجل قدره خمسة عشر يوماً ابتداء من الإيداع، ... »

أما عن إجراءات التبليغ فإنها تسلم برسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول أو بواسطة التسليم الشخصي الموقع على التصديق مقابل قرار بالاستلام.⁽²⁾

الفرع الثاني

رفض إجراء الشهر العقاري

وضعت الدولة الشهر العقاري كوسيلة لإعلان الأشخاص مما يضمن وجود معلومة دقيقة عن الحقوق العقارية، ومن هنا فرضت الدولة إجراءات الشهر والمتمثلة في الوصف المادي والقانوني للعقارات.⁽¹⁾

(1)- خالد رمول، المرجع السابق، ص 107 .

(2)- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 128 .

يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بقبول إيداع الوثائق بمصلحته مع عرضها إجراء الشهر إذا كان يشوبها عيب من العيوب بعد الفحص الدقيق للوثائق، أو أنها مخالفة للنظام العام و الآداب العامة وفقا لما نصت عليه المادة 105 من المرسوم 63/76، التي تنص على ما يلي :

«يحق للمحافظ بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن موضوع أو سبب العقد غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح.»

أولاً: كيفية رفض الإجراء

متى توفر سبب من أسباب رفض الإجراء فإن المحافظ العقاري يوقف فوراً تنفيذ إجراء الشهر المطلوب و يؤشر على البطاقة الخاصة بالعقار محل التصرف بعبارة "قيد الانتظار" ثم يخطر محرر العقد في أسفل الصورة الرسمية أو الجداول أو النسخ خلال أجل أقصاه 15 يوم من تاريخ الإيداع ويتم الإخطار شخصياً أو بموجب رسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام. وعلى الموقع بالتصديق، اتخاذ أحد الحلين.

فإذا قام المودع بتصحيح الخطأ أو تدارك النقص، فإن المحافظ ينفذ إجراء الشهر فوراً على البطاقة التي دون عليها عبارة "إجراء قيد الانتظار" ويأخذ الشهر تاريخه ورتبته بأثر رجعي من تاريخ الإيداع، وفي حالة ما إذا لم يبادر المودع لإصلاح العيب خلال هذه المدة فإن المحافظ العقاري يرفض إجراء الشهر، ويكتب عبارة الرفض في العمود المخصص للملاحظات في سجل الإيداع يوضح فيها : تاريخ قرار الرفض، النص الذي يبرر هذا الرفض.⁽²⁾

ومن ثم يقوم المحافظ العقاري بتبليغ قرار الرفض خلال 8 أيام تسري من تاريخ انقضاء مهلة 15 يوماً إما مباشرة أو عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام.

(1) - عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر "العقار"، الطبعة السادسة، دار هومه لنشر و التوزيع،

الجزائر، 2011، ص 54 .

(2) - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص ص 209-210.

ثانيا: أسباب رفض الإجراء

عددت المادة 101 من المرسوم 63/76 بعض الحالات التي لا يقبل فيها المحافظ العقاري إيداع الوثائق الخاضعة للشهر و تسجيلها في سجل الإيداع لكن يوقف إجراء إشهارها ذلك عندما :

- عندما تكون الوثائق المودعة و الوثائق المرفقة بها غير متطابقة وغير متوافقة.
- عندما تكون مراجع الإجراء السابق و الخاصة بالوثائق و جداول قيد الرهون، و الامتيازات غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر.
- عندما يكون تعيين الأطراف و العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 من المرسوم 63/76 غير متطابق مع البيانات المقيدة على البطاقات العقارية.
- عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير و المحددة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة على البطاقات العقارية.
- عندما يكون التحقيق المنجز بموجب المادة 104 من المرسوم رقم 63/76 يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف.

- عندما يظهر وقت التأشير على الإجراء أن الإيداع كان من الواجب رفضه.
 - عندما يكون موضوع العقد أو المحرر المراد شهره غير مشروع و مخالف للنظام العام.
- إذن على المحافظ العقاري أن يتحقق من أن طلب الشهر يستجيب إلى أحكام القانون والتنظيم و عليه رفض الإشهار إذا لم يوافق تعيين العقار، قواعد التشريع المعمول به كما يقوم بفحص شكل العقد أو الوثيقة المراد شهرها، مما يقوده إلى مراقبة إدعاءات وحجج المتقدم بطلب الإشهار لدى المحافظة العقارية.⁽¹⁾

كما يلاحظ أن المشرع الجزائري، أورد أسباب رفض الإجراء على سبيل الحصر و ليس على سبيل المثال، إذ لم يتوسع فيها في حالة إذ ما وجدت أسباب أخرى تدفع لرفض الإجراء.

(1) - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص ص 107 - 108.

خلاصة الفصل

يتسم الشهر العقاري بأنه نظام قانوني يتضمن مجموعة من الإجراءات والشكليات التي تسهر على تنفيذها مصلحة عمومية، أي المحافظة العقارية تقوم بمهمة حفظ وتنظيم التصرفات العقارية، وأوكل المشرع الجزائري مهمة تسييرها إلى محافظ عقاري الذي يقوم بدوره بمجموعة من المهام المتعلقة بالحفظ العقاري التي من شأنها تنظيم مسائل الأملاك العقارية في إطار قانوني محكم.

أما فيما يخص مهام المحافظ العقاري في مسك السجل العقاري، فهو يدعم ضمان حماية الحقوق العينية العقارية المشهورة، وذلك من خلال وثائق مسح الأراضي المقدمة له بعد تمامها وإعلام الغير بكافة المعلومات المتعلقة بالعقار المشهر، ثم تأتي عملية تسليم الدفتر العقاري ، التي تعتبر ضمانا لاستقرار المعاملات العقارية والحفاظ على الائتمان العقاري.

وكذلك يقوم بالمراقبة والفحص على إجراء الشهر، وذلك لتأكد من صحة الوثائق المقدمة له قصد إجراء الشهر، والسهر على تنفيذ عملية الشهر، وتجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري له سلطات واسعة فهو يتولى مهمة قاضي من نوع خاص ويظهر ذلك من خلال سلطته في رفض الإيداع أو رفض إجراء الشهر إذا تبين له وجود خلل في الوثائق المقدمة أو عدم صحة البيانات المصرح بها من طرف صاحبها.

الفصل الثاني

مسؤولية المحافظ العقاري في عملية

الشهر العقاري

إن المحافظ العقاري موظف عمومي أوكل إليه مهام وسلطات عدة تتعلق بنظام الشهر العقاري بهدف حماية الملكية العقارية.

فالمحافظ العقاري أثناء تأديته لمهامه وممارسة سلطاته، في الإطار القانوني المخول له من فحص ومراقبة العقود قد يخطأ في إصدار قراراته مما يؤدي بالإضرار بأصحاب المصلحة وقيامهم بالطعن بسبب هذه الأخطاء أو القرارات لدى الجهات القضائية المختصة، ويكون طبيعياً إذن أن تقرر المسؤولية وهذه المسؤولية قد تكون فردية شخصية وقد تكون إدارية مرفقية، ولتوضيح ذلك قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين، نتطرق أولاً لأساس قيام مسؤولية المحافظ العقاري (المبحث الأول) ثانياً طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري والآثار المترتبة عنها (المبحث الثاني).

المبحث الأول

أساس قيام مسؤولية المحافظ العقاري

تقوم مسؤولية المحافظ العقاري على تحديد الأخطاء التي قد يرتكبها في إطار ممارسته لمهامه، كذلك بالنسبة للقرارات التي يقوم بإصدارها، وهو ما يتضمن مخالفة لواجب مفروض عليه مما يكون عرضة أكثر للمسؤولية ومواجهتها اتجاه ذوي المصلحة، مما دفعنا إلى تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين الأول تحت عنوان الأخطاء الصادرة من المحافظ العقاري (المطلب الأول) وثانيا تنظيم قرارات المحافظ العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الأخطاء الصادرة من المحافظ العقاري

تحمل فكرة المسؤولية فكرة الخطأ الصادر من المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه ضرا بالغير مع شرط قيام العلاقة السببية فيما بينهم، فالخطأ المرفقي و الخطأ الجسيم من الأخطاء الصادرة من المحافظ العقاري و يكون وفقا لتقسيم أولا أخطاء المحافظ العقاري المرفقية (الفرع الأول)، وثانيا الخطأ الجسيم للمحافظ العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول

أخطاء المحافظ العقاري المرفقية

استعمل المشرع الجزائري مصطلح الخطأ المصلحي بدلا عن الخطأ المرفقي في نص المادة 17ف02 من القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية⁽¹⁾ التي تنص على ما يلي :

« عندما يلاحق موظف من طرف الغير لارتكابه خطأ مصلحيا فيجب على الإدارة والهيئة العمومية التي يتبعها هذا الموظف أن تحميه من العقوبات المدنية المتخذة ضده شرط أن يكون الخطأ الشخصي الخارج عن ممارسة مهامه غير منسوب إليه. »

(1)- الأمر رقم 133/66 المؤرخ في 02/07/1966 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج.ر، العدد: 46 المؤرخة في 08/07/1966.

من خلال هذه المادة نستنتج أن المشرع لم يصرح في بداية الفقرة بمعيار الخطأ المصلحي، الذي تحمي فيه الإدارة موظفيها من العقوبات المدنية المتخذة ضدهم أما في نهاية الفقرة حيث يظهر فيها معيار الخطأ الشخصي، المنفصل عن الوظيفة.⁽¹⁾

وبالرجوع إلى الفقه و القضاء نجده جاء بعدة معايير لتعريف الخطأ المرفقي و ذلك بالتمييز بين الخطأ المرفقي و الخطأ الشخصي، المتمثلة في :

أولاً: في المجال الفقهي

يرى الفقه الإداري خاصة في فرنسا أن هناك عدة معايير في مجال التمييز الخطأ المرفقي والخطأ الشخصي، ومن بينها نذكر :

أ_ **المعيار الشخصي:** يستند هذا المعيار إلى النية السيئة لدى الموظف أثناء ممارسته لواجبات وظيفته، فإذا كانت هذه النية متجهة عمداً إلى الإضرار بالغير للحصول على منفعة شخصية يعتبر الخطأ شخصياً يتحمل الموظف نتائجه وإذا كان خارج ذلك فإن الخطأ مرفقي تتحمل الإدارة نتائجه.⁽²⁾

ب _ **المعيار الغائي:** وهو معيار يبين المسائلة على الغاية التي يستهدفها الموظف في تحقيق أحد الأهداف المكلفة بها الإدارة ويدخل في الوظيفة الإدارية فإن الخطأ الواقع يعتبر خطأ مرفقي، أما إذا تصرف الموظف بقصد تحقيق أغراض علاقة لها بأهداف الإدارة ولا علاقة لها بالوظيفة الإدارية فإن الخطأ الواقع يعد شخصياً.⁽³⁾

ج_ **المعيار الوظيفي:** أما هذا المعيار فيعتبر الخطأ شخصياً إذا كان بإمكانه فصله عن أعمال الوظيفة، فهذا المعيار يميز بين الخطأ المنفصل انفصالاً مادياً عن واجبات الوظيفة ويعتبره خطأ شخصياً، والخطأ الذي لا يمكن فصله مادياً عن واجبات الوظيفة وهذا هو الخطأ المرفقي.

(1)- رشيد خلفوني، قانون المسؤولية الإدارية، د.ط، 1993، ص11.

(2)- رياض عيسى، الأساس القانوني لمسؤولية الإدارة (دراسة مقارنة مع الجزائر)، المجلة القانونية الاقتصادية والسياسية، العدد: 02، لسنة 1993، ص415.

(3)- عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، دراسة تأصيلية، تحليلية ومقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، د.ط، الجزائر، 1998، ص139.

د- معيار جسامة الخطأ: بموجب هذا المعيار فإن الموظف الذي يرتكب خطأ جسيم يصل إلى حد ارتكاب جريمة تقع تحت طائلة القانون الجنائي كان خطأه خطأ شخصياً، أما إذا كان الخطأ ليس بهذه الجسامة فإنه يعد خطأ مرفقياً بحيث لا يعاقب عليه القانون الجنائي. وفي هذا الصدد نجد الفقيه "جيز" فهذا المعيار يعتبر الخطأ مرفقياً إذا كان من الأخطاء العادية أو المخاطر العادية التي يتعرض لها الموظف في قيامه بالواجبات المهنية، وعلى العكس يكون الخطأ شخصياً يتعدى النطاق العادي.⁽¹⁾

ثانياً: في المجال القضائي

يتجه القضاء الإداري في هذا النطاق إلى اعتبار الخطأ المرفقي في الحالات التالية :

_ الأداء السيئ للخدمة العامة: فقد ينشأ ضرر عن عمل صادر من أحد الموظفين وهو يؤدي واجبه على النحو السيئ.

_ الامتناع عن أداء الخدمات العامة: فالإدارة تكون مسؤولة في حالة تباطؤها في أداء أعمالها دون وجود مبرر جدي معقول.⁽²⁾

وكحوصلة لما سبق، يمكن القول أن العبرة بالقصد الذي ينطوي عليه الموظف أثناء قيامه بواجبات وظيفته، فإذا قصد الإضرار ومنفعته الذاتية كان خطؤه شخصياً يتحمل نتائجه، أما إذا كان يهدف من القرار الإداري الذي أصدره إلى تحقيق الصالح العام، أو لتحقيق أحد الأهداف المنوط للإدارة بتحقيقها بشرط أن يتدخل ضمن وظيفتها الإدارية فخطؤه مرفقي ينسب إلى المرفق العام.⁽³⁾

(1) - محمد رفعت عبد الوهاب، القضاء الإداري الكتاب الثاني: قضاء الإلغاء أو الإبطال قضاء التعويض وأصول الإجراءات، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2005، ص 241.

(2) - عمار عوابدي، الأساس القانوني لمسؤولية الإدارة عن أعمال موظفيها، بحث لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون العام، 1973، ص ص 123_127.

(3) - ممدوح طنطاوي، الدعوى التأديبية ضمانتها-موانع تحريكها-عقوباتها وأصداء الجريمة الجنائية عليها ونظرية الخطأ المرفقي ومسؤولية أمناء المخازن وأرياب العقد ودعوى البطلان، والتماس إعادة النظر، المكتب الجامعي الحديث، الطبعة الأولى، 2001، ص 350.

يكون المحافظ العقاري مخطئاً خطأً شخصياً إذا صدر عنه سلوك منحرف عن الطريق الصحيح والعادي المألوف يهدف إلى خدمة أغراض شخصية، والإخلال بالالتزام قانوني يتمثل ببذل عناية.

والخطأ الموجب للمسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري يستوجب ثلاثة أنواع حسب الفقهاء، فالمشعر الجزائري لم يتطرق إليها في نظام الشهر العقاري، فقد تكون خطأ عمدي أو خطأ إهمال وقد يكون خطأ إيجابياً أو سلبياً، وقد يكون أيضاً خطأ مدني أو جزائي.⁽¹⁾

يتمثل الخطأ العمدي في إرادة الموظف في إلحاق الضرر بالغير، ويعتبر خطأً جسيماً يستوجب معه المتابعة التأديبية التقصيرية و الجزائية.

الخطأ في الإهمال من خلاله يدرك المحافظ العقاري بأن الإخلال القانوني مخالف للنظام العام، كأن يقوم المحافظ بإجراء الإشهار العقاري لسند يحمل تصرفاً مخالفاً للنظام العام و الآداب العامة.

وكذلك الخطأ الجسيم الذي هو إخلال المحافظ العقاري بالتزاماته القانوني حيث ينطوي على درجة الجسامة، أي أنها لا تعتبر أخطاء يرتكبها الموظف العادي مثلاً كأن يوكل المحافظ العقاري مهام التدقيق في الملف أو وثيقة تكون أساساً لإتمام إجراءات الشهر إلى موظف غير مؤهل دون إجراء الرقابة عليه والتي تعتبر من المهام الممنوحة له.

الخطأ اليسير وهو خطأ مغتفر لا يبلغ حداً من الجسامة وهو من الأخطاء الشائعة في الوظائف العمومية مثل : إغفال ذكر أحد البيانات المتعلقة بالعقارات.

الخطأ الإيجابي الذي يتمثل في سلوك مادي محسوس يحدثه الشخص يتضمن الإخلال بالالتزام قانوني سواء كان جسيماً أو يسيراً أو متعمداً أو إهمالاً.

(1) - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 141 .

بالنسبة للخطأ السلبي فهو سلوك يتخذ فاعله موقفا سلبيا مثل امتناع الموظف عن أداء التزام قانوني معين.

أما فيما يخص الخطأ المدني فهو الإخلال بالالتزام قانوني يترتب عنه قيام المسؤولية المدنية مثل: عدم ذكر في الوثيقة المعلومات التي يسلمها المحافظ العقاري للغير بأن العقار محل التصرف مثقل بحق عيني تبعي.⁽¹⁾

والخطأ الأخير يتمثل في الخطأ الجزائي و الذي يقوم على مخالفة التزام قانوني أورده المشرع الجزائري ضمن قانون العقوبات، مثل قيام المحافظ العقاري باستبدال بيانات البطاقة العقارية بعد المسح أن الارتكاز على وثائق عمليات المسح العام للأراضي (جريمة تزوير المحررات الرسمية)، وبالتالي فإن المحافظ العقاري يعرض نفسه في هذه الحالة إلى جزاءات عقابية تصل حتى عقوبة السجن المؤبد في بعض الأحيان وفقا ما نصت عليه المادة 214 من ق.ع، التي تقضي بما يلي :

« يعاقب بالسجن المؤبد كل قاض أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية ارتكاب تزويرا في المحررات العمومية أو الرسمية أثناء تأديتهم لوظيفتهم :

_ إما بوضع توقيعات مزورة.

_ إما بإحداث تغيير في المحررات أو الخطوط أو التوقيعات.

_ إما بانتحال شخصية الغير أو الحلول محلها.

_ وإما بالكتابة في السجلات أو غيرها في المحررات العمومية أو بتغيير فيها بعد إتمامها

أو قفلها. »

أما عن الجزاء المترتب عن قيام الخطأ، فهو يختلف باختلاف طبيعة الخطأ المرتكب، النحو التالي :

_ **الجزاء المدني:** أي الجزاء الطبيعي في حالة ارتكاب المحافظ العقاري الخطأ، هو التزام

الدولة بالتعويض، وذلك بحكم رابطة التبعية القائمة بينهما.

(1)- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 145 .

_ الجزاء العقابي: يتمثل الجزاء العقابي في متابعة الموظف جزائياً من طرف نيابة الجمهورية بسبب مخالفة المحافظ العقاري للقانون و الأنظمة، مخالفة يعتبره المشرع عن مسلك الرجل العادي اليقظ.

_ الجزاء التأديبي: النظام التأديبي للمحافظين العقاريين، جزء من نظام الوظيفة العامة، وهو ضرورة حتمية في الإدارة العامة. حيث يهدف هذا الجزاء إلى حماية المرافق العامة والمؤسسات العامة من الانحراف عن المسلك الشرعي الذي أنشئت من أجله. وهذا الجزاء يستقل عن النظام العقابي وفقاً للتشريع الجزائي بسبب اختلاف التكيف القانوني للجريمة التأديبية عن الجريمة وفقاً لقانون العقوبات.⁽¹⁾ أما أساس الجزاء التأديبي كنظام عقاب، فيرجع إلى طبيعة علاقة الوظيفة العامة بين المحافظ العقاري كموظف مع الجهاز يتبع له.

وفي هذا الشأن، تنص المادة 17 من الأمر رقم 133/66، على ما يلي :

« إن كل تقصير في الواجبات المهنية و كل مس بالطاعة عن قصد، وكل خطأ يرتكبه موظف في ممارسة مهامه أو أثناءها يعرضه إلى عقوبة تأديبية دون الإخلال، عند اللزوم بتطبيق قانون العقوبات. »

بالرجوع إلى نص المادة من 23 الأمر 74/75 التي تنص على ما يلي :

« تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام يحدد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى. وبتقادم الدعوى بمرور خمسة عشرة عاماً ابتداء من ارتكاب الخطأ وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير »

جاءت هذه المادة بصيغة العموم، حيث أن المشرع لم يذكر ولو على سبيل المثال بعض الحالات التي تقرر فيها مسؤولية المحافظ العقاري، لكن يمكن أن نستنتج أن أخطاء المحافظ

(1) - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 149.

العقاري المرفقية هي الأخطاء المضرة بالغير الناجمة عن الإهمال والتقصير الذي قد يقع فيه المحافظ العقاري أثناء ممارسة لمهامه.

ومن بين الأخطاء المرفقية ما يلي :

_عدم قيام المحافظ العقاري بعملية الرقابة أو التحري للتصرفات بشكل دقيق كأن يقوم بقيد حق لا تتوفر فيه شروط القيد.⁽¹⁾

_عدم فحص العقود والوثائق و الشروع في عملية شهرها.

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

_إجراء الشهر العقاري للسندات دون مسك الدفتر العقاري من صاحبه وتسليمه إلى صاحب الحق العيني الأصلي المشهر.

_عدم مراعاة حالات رفض الإيداع بالمحافظة العقارية، وقيام المحافظ العقاري بإشهار سند ما مع أن حدود الملكية العقارية تم تغييرها دون مراعاة وثائق القياس.⁽²⁾

الفرع الثاني

الخطأ الجسيم للمحافظ العقاري

يمكن تعريف الخطأ الجسيم بمعنى الإهمال وعدم التبصر الذي يبلغ حدا من الجسامه⁽³⁾، ولا يتصور وقوعه إلا من شخص عديم الاكتراث وقليل اليقظة والعناية⁽⁴⁾، والخطأ الجسيم أكثر خطورة من الخطأ البسيط .

(1) - عمر صداقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، الجزائر، 1983، ص116.

(2) - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2003، ص 139.

(3) - شريف الطباخ، التعويض عن المسؤولية الإدارية التقصيرية والمسؤولية العقدية في ضوء القضاء والفقهاء، دار الفكر الجامعي، مصر، 2007، ص15.

(4) - إدريس فاضلي، الوجيز في النظرية العامة للالتزام العقد الإرادة المنفردة، الفعل الضار، الإثراء بلا سبب، الفعل المستحق، القانون، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002، ص75.

ويضيف في هذا الصدد الأستاذ علي "فيلاي" في تعريف الخطأ الجسيم على أنه بلوغ درجة من درجات الخطأ بالإهمال الذي لا يقع من الشخص قليل الذكاء.⁽¹⁾

ويعتبر القضاء الإداري أن الخطأ الجسيم هو الخطأ المرتكب من طرف شخص يكون تصرفه ذميم وجدير بالعقاب بوجه خاص.⁽²⁾

وكما يمكن القول أن الخطأ الجسيم هو الخطأ المرتكب من طرف موظف يتميز بالخطورة في طبيعته وسوء نية عند مرتكبه.

اعتبر المشرع الجزائري الخطأ الجسيم هو أساس دعوى رجوع الدولة على المحافظ العقاري حسب المادة 23 من الأمر 74/75 الفقرة الأخيرة التي تنص على ما يلي :

«...وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير»

ومن بين الأخطاء الجسيمة التي يرتكبها المحافظ العقاري :

أن يتقدم شخص يحمل سندا من أجل شهره لدى المحافظة العقارية، وكانت عدم شرعية المستند ظاهرة أو كان المستند يتضمن خرقا لأي نص قانوني، فيتعين على المحافظ في مثل هذه الظروف، الامتناع عن تنفيذ الشهر العقاري وهذا لما يتطلب من المحافظ القيام بفحص السند والتحري عن صحته وإلا عرض نفسه إلى نظام المسؤولية.⁽³⁾

حسب نص المادة 46 ف01 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، التي تنص على ما يلي :

« يسلم الدفتر العقاري إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة »

من خلال هذه المادة تعتبر الدفتر العقاري سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ومخالفة هذه الأحكام من طرف المحافظ العقاري يعتبر خرقا فادحا لأحكام قانون الشهر العقاري، يترتب عنه

(1)- علي فيلاي، الالتزام العمل المستحق للتعويض، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 75.

(2)- رشيد خلفوني، المرجع السابق، ص 25_26.

(3)- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 183.

مسؤولية كاملة بمجرد ثبوت خطئه المتمثل في تسليم الدفتر العقاري دون مراعاة مقياس الرسم الطبوغرافي⁽¹⁾ لحدود الملكيات المنجزة من قبل المسح العام للأراضي ويعتبر خطأ المحافظ العقاري في هذه الحالة خطأ جسيماً، لأن الغرض من المسح العام للأراضي، هو إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق تسهيلاً لتداول العقارات وبعث الائتمان وضبط الملكية العقارية، لذلك فإن خطأ المحافظ المتمثل في عدم مراعاة مقياس الرسم الطبوغرافي في حدود الملكيات من شأنه الإخلال بقواعد الملكية الثابتة والمستقرة.

كذلك قيام المحافظ العقاري بشهر حق مشوب بعيب كحالة الهبة الصادرة من الواهب الذي لا تتوفر فيه أهلية التبرع وقت صدور الهبة الصادرة من الواهب الذي لا تتوفر فيه أهلية التبرع وقت صدور الهبة وتم شهره، أو حالة إذا وجد خطأ في مساحة العقار الموهوب، كأن يقصد الواهب مثلاً التبرع بربع المساحة وتبين فيما بعد أن المحافظ عن خطأ قام بشهر هبة نصف العقار.

هذه الأخطاء تعتبر جسيمة نظراً لاحتمال خروج العقار الموهوب له فيكون قصد تصرف فيه إلى الغير، كما أن هذه الأخطاء تقلل من قيمة الشهر العيني نظراً للمكانة التي يحتلها الحق المشهر في ظل هذا النظام.

المطلب الثاني

الرقابة القضائية على قرارات المحافظ العقاري

يصدر المحافظ العقاري قرارات إدارية هدفها سير نشاط المحافظة العقارية وشهر مختلف الوثائق، فالقرار الإداري هو الوسيلة القانونية لسير هذا النشاط و لفهم القرار الإداري سنتطرق أولاً

(1) - الطبوغرافيا: تمثيل دقيق لسطح الأرض بعناصره الطبيعية و البشرية وهي مصطلح يوناني مركب من كلمتين طبو وتعني الأرض أو المكان، وجرافيا وتعني الرسم و التمثيل البياني للتضاريس هي علم توقيع مرسوم الهيئات الطبيعية والاصطناعية مقياس و يرسم برموز اصطلاحية متفق عليها دولياً على قطعة من ورق أو ما شبه ذلك تسمى بالخريطة وهذه الأخيرة عبارة عن رسم هندسي مصغر لجزء من الأرض التي توضح كل المعالم والمظاهر ذات الأهمية الإستراتيجية.

إلى تعريف القرار الإداري (الفرع الأول) ثانياً أركان القرار الإداري (الفرع الثاني)، فيما يخص الاختصاص بالنظر في قرارات المحافظ العقاري نتطرق إليه في (الفرع الثالث) وبالنسبة لطعن في القرارات المحافظ العقاري (الفرع الرابع).

الفرع الأول

تعريف قرارات المحافظ العقاري

يمكن تعريف القرار الإداري من خلال خصائصه القانونية أنه إعلان الإدارة عن إرادتها الملزمة، بما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح يقصد إنشاء أو تعديل أحد المراكز القانونية يكون ممكناً وجائزاً قانوناً والهدف منه تحقيق المصلحة العامة.

من خلال هذا التعريف يتضح لنا خصائص القرار الإداري، وهي كالتالي:

_ القرار الإداري عمل قانوني نهائي فهو لا يحتاج إلى تصديق من سلطة أعلى، أي يكون تنفيذي وبالتالي يخرج عن نطاق الأعمال التمهيدية و التحضيرية.

_ صدوره بالإرادة المنفردة لسلطة إدارية وطنية أي دون اشتراك إرادة أخرى معها و بذلك نميزها عن العقود الإدارية التي قد تنشأ بتوافق إرادتين.

_ يرتب القرار الإداري آثار قانونية، سواء بإنشاء مراكز قانونية جديدة أو تعديلها أو إلغائها.⁽¹⁾

ويمكن تعريف القرارات المحافظ العقاري بأنها تلك القرارات التي تصدر من طرف المحافظ العقاري بمناسبة أدائه لمهامه وفق المرسوم 63/76 وإيرادته المنفردة قصد إنشاء أو تعديل أو إلغاء مراكز قانونية، منصفة أساساً على حقوق الملكية والحقوق الأخرى العينية المرتبطة بالعقارات.

(1)-عزري الزين، الأعمال الإدارية ومنازعاتها، محاضرات أقيمت على طلبة السنة الثالثة حقوق نظام كلاسيكي والسنة الأولى ماستر تخصص قانون إداري، قسم الحقوق كلية الحقوق و العلوم السياسية، مطبوعات مخبر الإجتهد القضائي على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2010، ص12.

الفرع الثاني

أركان قرارات المحافظ العقاري

المحافظة العقارية كغيرها من الإدارات العمومية تسعى إلى تكريس مبدأ المشروعية وعدم الخروج عن القانون أثناء تسير نشاطها عن طريق القرارات الإدارية وذلك في كل ركن من أركان القرار الإداري.

أولاً: الاختصاص

ويقصد به السلطة أو الصلاحية القانونية التي تخول صاحبها إصدار القرار الإداري ويعتبر ركن الاختصاص أهم أركان القرار الإداري.

بموجب الأمر المرسوم 63/76 نجد أن المادة 01 تنص على ما يلي :

« تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري. »

فالمشروع الجزائري لم يحدد الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية بل اكتفى بذكر مختلف المهام الموكلة إليها من خلال النصوص القانونية⁽¹⁾، فحسب المادة 20 من الأمر 74/75 التي تقضي بما يلي :

« تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام إجراءات المتعلقة بالشهر العقاري وذلك من أجل الشروع في الإشهار الجديد بموجب هذا الأمر. »

وعليه فإن اختصاص المحافظ العقاري الرئيسي هو مسك السجلات العقارية وإجراء عملية الشهر العقاري وهو اختصاص مخول له بموجب القانون يمارسه عن طريق القرارات الإدارية التي يصدرها ومخالفة ذلك يعرض القرارات للإلغاء لعيب في الاختصاص.

ثانياً: الشكل و الإجراءات

(1) - الزين عزري، المرجع السابق، ص 150 .

ويقصد بإجراءات القرار الإداري الترتيب و التصرفات التي تتبعها الإدارة وتقوم بها قبل اتخاذ القرار الإداري.⁽¹⁾

أما الشكل فهو المظهر الخارجي الذي يتخذه القرار الإداري أي القالب المادي الذي يفرغ فيه.

ثالثا: المحل

يقصد بالمحل موضوع القرار أو الأثر الذي ينجم عن القرار مباشرة سواء بإنشاء مركز قانوني جديد أو إلغائه ومن الشروط التي يجب أن تتوفر في المحل أن يكون جائزا وممكنا قانونا وإلا كان باطلا لمخالفته للقانون.⁽²⁾

فركن المحل يجب أن يكون أن يكون حائزا وممكنا ولا ينصب على مخالفة القانون والتشريعات، وإلا كان باطلا لمخالفته لمبدأ المشروعية.

رابعا: السبب

وهو الحالة القانونية أو الواقعة المادية التي تجعل الإدارة تتدخل لتصدر القرار، كما يشترط أن يكون السبب مشروعاً وقائماً، فإذا زال الوضع أو كان غير موجود أصلاً فلا يعطي للمحافظ الحق في إصدار قراره والاستمرارية فيه.

خامسا: الغاية

إن الغاية في قرارات المحافظ العقاري يجب أن تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة⁽³⁾، فالغاية الوحيدة من كل قراراته هي المصلحة العامة فإن انحراف عنها قصد مصلحة فردية أو خاصة فإن قراره غير مشروع بسبب الانحراف في استعمال سلطته لأغراض خاصة غير المصلحة العامة.

(1) - محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 173.

(2) - الزين عزري، المرجع السابق، ص 20 .

(3) - عادل بوعمران، دروس في المنازعات الإدارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2014، ص 289 .

الفرع الثالث

الاختصاص بالنظر في قرارات المحافظ العقاري

قرارات المحافظ العقاري كغيرها من القرارات تخضع للرقابة الإدارية من طرف السلطة الرئاسية ممثلة في شخص المدير الولائي للحفظ العقاري وهو هيئة تنفيذية محلية والسلطة الوصائية ممثلة في وزارة المالية، وكذلك تخضع لرقابة القضائية بنوعيتها القضاء العادي و القضاء الإداري، وذلك من أجل حماية المتعاملين من تعسف المحافظ العقاري.

أولاً: الرقابة الإدارية على قرارات المحافظ العقاري

الرقابة الإدارية هي وظيفة إدارية وعملية مستمرة متجددة يتم بمقتضاها التحقق من أن الأداء و العمل، يتم على النحو الذي حدده القانون و المشرع، وهذا بغرض التقويم والتصحيح والتوجيه وبما أن المحافظة العقارية تسير نشاطها عن طريق قرارات إدارية فإن الرقابة تكون على هذه القرارات ومدى ملائمتها لمبدأ المشروعية.

فالرقابة الإدارية تعتمد على مجموعة من الوسائل نذكر منها :

- 1_ **البيانات الإحصائية والرسوم البيانية:** وتكون دورية وهي عبارة عن تقارير دورية شهرية، أو أسبوعية أو يومية ترسل إلى الجهة الرئاسية.⁽¹⁾
- 2_ **السجلات:** تستخدم كوسيلة للرقابة الداخلية حيث تستخرج منها البيانات عن الأداء الفعلي للأعمال، وتعتبر السجلات على مستوى المحافظة العقارية ذات حجية قانونية وخاصة لها تؤشر دوريا من طرف القاضي المختص إقليميا.⁽²⁾
- 3_ **الملاحظات الشخصية:** عبارة عن اتصال مباشرة بين الرئيس والمرؤوس المباشرين وهو المحافظ العقاري والغير المباشرين وهو المدير الولائي للحفظ العقاري، وزير المالية، حيث يتفقد الرئيس بنفسه يسر العمل أثناء مراحل المختلفة والتأكد من مدى مطابقته للقوانين والتعليمات الإدارية، ومن ثم إبداء الملاحظات والتعليمات الشفهية والكتابية.

(1)- أعادير بنت العدروس، مقدمة في الإدارة، د.ت. <http://uqu.edu.sa/staff/ar/4180304>

(2)- عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 401 .

ثانيا: رقابة السلطة الرئاسية

تخول القوانين والأنظمة للرئيس الإداري حق التدخل للتعقيب على أعمال مرؤوسه، من أجل المصادقة عليها أو تعديلها أو إلغائها، سواء كان ذلك من تلقاء نفسه أو بناء على تظلم إداري أو طعن رئاسي.

فنصت المادة 07 من المرسوم 131/88⁽¹⁾ الذي ينظم العلاقات بين الإدارة والمواطن على: « يجب على الإدارة أن تمارس رقابة صارمة في جميع مستويات المراقبة السليمة على سلوك أعوانها وانضباطهم، ويجب أن تتأكد دوما بأنهم يضطلعون بمهام في احترام حقوق المواطنين احتراما دقيقا.»

وبالرجوع إلى المرسوم 63/76 ينص على أنه تحدث لدى المديريات الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية، مما يعني أن المحافظ العقاري يعمل تحت سلطة المدير الولائي للحفظ العقاري على مستوى محلي، وبالتالي يخضع لرقابته على مستوى النشاط والقرارات.

ويلتزم المحافظ العقاري باحترام سلطة الدولة وتنفيذ التعليمات السليمة وطاعة رؤسائه. ونجد موقف المشرع الجزائري جاء في المادة 129 من ق.م.ج التي تنص على ما يلي: « لا يكون الموظفون والعمال مسؤولين شخصا عن أعمالهم التي أضرت بالغير إذا قاموا بها تنفيذاً لأوامر صادرة إليهم من الرئيس، متى كانت طاعة الأوامر واجبة عليهم، حيث يتحمل الرئيس المسؤولية الناتجة عن قراره غير المشروع.»

ومن مظاهر السلطة الرئاسية للمدير الولائي للحفظ العقاري على المحافظ العقاري نجد:

_ سلطة الرئيس على المرؤوس وتشمل سلطة التقييم والتأديب والعزل والترقية.⁽²⁾

_ سلطة الرقابة و التوجيه.

(1)- المرسوم رقم 88 / 131 المؤرخ في 04 / 07 / 1988، ينظم العلاقات بين الإدارة والمواطن، ج.ر، العدد: 27 لسنة 1988.

(2)- محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 23.

_ سلطة الرقابة والتعقيب.

_ سلطة المصادقة والإجازة لقرارات المحافظ العقاري.

_ سلطة تعديل قرارات المحافظ العقاري.

_ سلطة الإلغاء كإلغاء القرارات الغير المشروعة.

_ سلطة السحب أي إعدام القرار الإداري بأثر رجعي وكأن القرار لم يكن أصلا.

_ سلطة الحلول أي أن يمارس المدير الولائي للحفظ العقاري مهام المحافظ العقاري إذا تقاعس هذا الأخير عن أداء مهامه الموكلة إليه.

ثالثا: رقابة السلطة الوصائية

يعين المحافظ العقاري بموجب قرار من وزير المالية من أجل إدارة هيئة عمومية مكلفة بالشهر العقاري، يطلق عليها اسم المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري، وهو مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية.⁽¹⁾

فالمحافظ العقاري يعمل تحت وصاية وزير المالية وهذا الأخير يمارس سلطة على المحافظ العقاري من خلال سلطة التعيين والعزل، العقاب بالإضافة إلى سلطة على أعماله كالرقابة والتوجيه والإلغاء.

رابعا: الرقابة القضائية

الأصل العام أن القرارات الإدارية تخضع لرقابة القضاء الإداري، لكن بموجب المادة 152 من دستور 1996⁽²⁾ كرس مبدأ ازدواجية النظام القضائي، التي تنص على ما يلي :

« تمثل المحكمة العليا الهيئة لأعمال المجالس القضائية والمحاكم.

ويؤسس مجلس دولة كهيئة مقومة لأعمال الجهات القضائية الإدارية.

(2)- نبيلة بن عائشة، مسؤولية المحافظ العقاري، الملتقى الوطني الرابع للحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية، المدية، 2011 ص 2 .

(3)- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 07/12/1996، ج.ر، العدد : 76، المؤرخة في 08 ديسمبر 1996، معدل بالقانون رقم 02/03، المؤرخ في 10/04/2002، ج.ر، العدد : 25 المؤرخة في 14 أبريل 2002، المعدل و المتمم بالقانون رقم 08/08 المؤرخ في 15/11/2008، ج.ر، العدد : 63، المؤرخة في 16 نوفمبر 2008 .

تضمن المحكمة العليا ومجلس الدولة توحيد الاجتهاد القضائي في جميع أنحاء البلاد ويسهران على احترام القانون.

تؤسس محكمة تنازع تتولى الفصل في حالات تنازع الاختصاص بين المحكمة العليا ومجلس الدولة.»

فالمشرع أجاز للقضاء العادي النظر في بعض المنازعات التي يكون مصدرها قرارات المحافظ، من خلال رقابة القضاء العادي ورقابة القضاء الإداري.

أ_ رقابة القضاء العادي: ينظر القضاء العادي في قسمه العقاري في النزاعات المتعلقة بالملكية العقارية والحقوق التي تم شهرها، فيما يتعلق بالاختصاص النوعي الذي هو توزيع الاختصاص بين طبقات المحاكم داخل الجهة القضائية الواحدة على أساس نوع الدعوى مدني، أسرة، عقاري... فالاختصاص النوعي للقضاء العادي يتوجب تكوين متخصص للقضاة نظرا لكثرة القضايا وتشعبها.⁽¹⁾

لقد حسمت المادتين 515 و516 من ق.إ.م.إ. الجدل الذي كان قائما في الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري في منازعات العقود التوثيقية المشهورة التي تنص على ما يلي : « ينظر القسم العقاري في الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها.» ونص المادة 516 التي تقضي بما يلي : « ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص.» و بذلك أولى الاختصاص فيه إلى القضاء العادي في قسمه العقاري، كما استقر عليه الاجتهاد القضائي على إسناد سلطة النظر وإبطال العقود المشهورة إلى القاضي العادي بصفته حامي الحقوق الفردية الناتجة عن تلك العقود.⁽²⁾

وعن طبيعة الاختصاص النوعي، فإنه من النظام العام ويقضي به القاضي من تلقاء نفسه في أي مرحلة كانت عليها الدعوى وفقا لنص المادة⁽³⁾ 36 من ق.إ.م.إ.

(1)- فتحي والي، الوسيط في قانون القضاء المدني، مطبعة جامعة القاهرة و الكتاب الجامعي ، د.ط، 2008 ص223 .

(2)- رشيد محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، د.ط، الجزائر،

2009ص340.

أما بالنسبة للاختصاص الإقليمي للقضاء العادي العقاري، فوضع المشرع الجزائري ضوابط يبين متى تكون محكمة ما مختصة محليا دون غيرها بالنظر في الدعاوى.

والقاعدة العامة أن المدعى يسعى إلى المدعى عليه في أقرب المحاكم إلى موطنه فنصت المادة 37 من ق.إ.م.إ على ما يلي :

« يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاص موطن المدعى عليه، وإن لم يكن له موطن معروف، فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له، وفي حالة اختيار موطن، يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.»

وإن تعدد المدعى يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي في دائرة اختصاص موطن احدهم حسب المادة 38 من ق.إ.م.إ، التي تقضي بما يلي:

« في حالة تعدد المدعى عليهم، يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحدهم. »

وقد خرج المشرع عن هذه القاعدة فأورد عليها بعض الاستثناءات، مراعاة لمصلحة العدالة وهذا بموجب المادة 40 ف 01 من ق.إ.م.إ. التي تنص على ما يلي :

« فضلا عما ورد في المواد 37 و 38 و 46 من هذا القانون، ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبينة أدناه دون سواها :

1_ في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال...»
وتنص المادة 46 منه على ما يلي :

« يجوز للخصوم الحضور باختيارهم أمام القاضي، حتى ولو لم يكن مختصا إقليميا.
يوقع الخصوم على تصريح بطلب التقاضي، وإذا تعذر التوقيع يشار إلى ذلك.

(1)- تنص المادة 36 من ق.إ.م.إ على ما يلي : "عدم الاختصاص النوعي من النظام العام، تقضي به الجهة القضائية يلقاها في أي مرحلة كانت عليها الدعوى."

يكون القاضي مختصاً طيلة الخصومة، ويمتد الاختصاص في حالة الاستئناف إلى المجلس القضائي التابع له.»

مما سبق نستخلص أن الاختصاص الإقليمي كقاعدة عامة يؤول لمحكمة المدعى عليه وهذا إذا تعلق الأمر بإبطال العقود المشهورة من طرف المحافظ العقاري.

أما فيما يتعلق الأمر بمنازعات في الإجراءات المسح العام أو التحقيق العقاري أو الرقيم المؤقت، فإن الاختصاص الإقليمي يؤول إلى المحكمة التي يوجد في دائرتها العقار محل النزاع عملاً بأحكام المادة 40⁽¹⁾ من ق.إ.م.إ.

ب_ رقابة القضاء الإداري: قد يحدث أن يصدر المحافظ العقاري قرارات إدارية تؤثر في المراكز القانونية لأشخاص القانون العام أو الخاص، فتكون هذه القرارات عرضت للطعن أمام القضاء الإداري من خلال اختصاص المحاكم الإدارية في هذه الدعاوى، ونجد فيه :

1_ الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية: إن معيار الاختصاص هو معيار تشريعي قضائي، وهو يركز على أساس المعيار العضوي أي أن العبرة في تحديد اختصاص القضاء الإداري تكون على أساس وجود الإدارة (مدعية أو مدعى عليها) طرف في المنازعة ما، فكلما كانت الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً في النزاع كلما انعقد الاختصاص القضائي الإداري بغض النظر عن طبيعة النشاط وهو الأمر الذي أكدته المادة 800 من ق.إ.م.إ. الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية.

ويشترط إذن لانعقاد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية نظراً للمنازعة الإدارية أن يكون النزاع إدارياً، أي أحد طرفي المنازعة شخصاً من أشخاص القانون العام. وأشخاص القانون العام وفقاً لنص المادة 800 من ق.إ.م.إ. هي الدولة، الولاية، المؤسسات ذات الصبغة الإدارية وسنتناولها كالتالي :

_ الدولة :

(1) نص المادة 40 من ق.م.إ. على ما يلي: " يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها، ما لم ينص القانون خلاف ذلك."

يقصد بها السلطات الإدارية المركزية، المصالح الخارجية للوزارات على مستوى الولايات أو ما يعرف بالمديريات الولائية و الجهوية.

ترفع الدعوى ضد الوزارة التي تتبعها المديرية وليس المديرية، كون الوزارة تمثل الشخصية المعنوية للدولة.

يختص بالنظر في الدعاوى مجلس الدولة وفقاً لأحكام المادة 901 من ق.إ.م.إ التي تقضي بما يلي :

« يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة، بالفصل في دعاوى الإلغاء و التفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات المركزية.

كما يختص بالفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة.»

_الولاية : يقصد بالولاية مختلف الهيئات والأجهزة القائمة بالتنظيم الولائي والمتمثلة في جهاز مداولة لمجلس الشعبي الولائي وجهاز التنفيذ (الوالي).

_البلدية : هي الجماعة الإقليمية القاعدية في الإدارة المحلية، تشمل على مختلف الهيئات والأجهزة القائمة بها سواء كانت أجهزة مداولة (المجلس الشعبي البلدي) أو جهاز التنفيذ (رئيس المجلس الشعبي البلدي).⁽¹⁾

_المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية : (المحافظة العقارية)

تعتبر المؤسسات العمومية أسلوب لتسيير المرفق العام في جانبه، و تنقسم إلى مؤسسات عمومية وطنية ومحلية، فالأولى تنشأ بقرار من السلطة المركزية، أما الثانية بمدولة المجالس الشعبية الولائية والبلدية، ويتمتع كلا القسمين بالشخصية المعنوية والاستقلالية عن الدولة :

تفصل المحاكم الإدارية في المنازعات الشهر العقاري المطروحة عليها بناء على دعوى الإلغاء التي تدخل ضمن أهم اختصاصها بنص المادة 801 من ق.إ.م.إ التي تقضي بما يلي :

« تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في :

(1)- مسعود شيهوب، المبادئ، العامة للمنازعات الإدارية (نظرية الاختصاص)، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، 1999، ص356.

1_ دعاوى إلغاء القرار الإداري والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروع للقرارات الصادرة عن :

_ الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية،

_ البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية،

_ المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية،

2_ دعاوى القضاء الكامل،

3_ قضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة.»

وفيما يتعلق باختصاص المحاكم الإدارية نوعياً للفصل في منازعات الشهر العقاري، فإن الفصل في الحقوق المشهورة إذا كان أحد أطراف المحرر شخصياً من أشخاص القانون العام وبمفهوم المخالف نص المادة 516 من ق.إ.م.إ التي حصرت اختصاص أشخاص القانون الخاص، وبذلك جعلت ذات المنازعات المتعلقة بأشخاص القانون العام تخرج عن اختصاصها، وتدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري و بذلك يستخلص مما سبق أن المحاكم الإدارية تختص بالفصل في منازعات الشهر العقاري الآتية :

1_ منازعات الترقيم المؤقت الذي يكون أحد أطرافها شخصاً من أشخاص القانون العام.

2_ منازعات الترقيم النهائي.(الدفتري العقاري).

3_ المنازعات في قرارات المحافظ العقاري (رفض الإيداع ورفض الإجراء ورفض الشهر).

حيث ينعقد الاختصاص النوعي للقضاء الإداري متى كانت وكالة مسح الأراضي أو المحافظة العقارية طرفاً في النزاع، فوكالة مسح الأراضي و المحافظة العقارية هما مؤسستان عموميتان ذاتا طابع إداري كانتا طرفاً في النزاع ومع هذا تمسك قضاة الموضوع باختصاصهم النوعي مع أن الاختصاص النوعي من النظام العام.

2_ الإختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية : يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية وفقا للقواعد العامة المنصوص عليها بموجب المواد 37⁽¹⁾ و 38 من ق.إ.م.إ وهو موطن المدعى عليه أساسا و استثناء في موطن مختلفة حسب المادة 38 من ق.إ.م. التي تقضي بما يلي :

« في حالة تعدد المدعى عليهم، يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحدهم.»

تكون المحكمة الإدارية مختصة إقليميا بالنظر في الطلبات الأصلية، وفي الطلبات الإضافية أو العارضة أو المقابلة التي تدخل في اختصاص المحاكم الإدارية وفقا لأحكام 805 من ق.إ.م.إ، التي تنص على ما يلي :

« تكون المحكمة الإدارية المختصة إقليميا بالنظر في الطلبات الأصلية، مختصة في الطلبات الإضافية أو العارضة أو المقابلة التي تدخل في اختصاص المحاكم الإدارية. تختص المحكمة الإدارية أيضا بالنظر في المدفوع التي تكون من اختصاص الجهة القضائية الإدارية.»

أما عن طبيعة الاختصاص النوعي الإقليمي للمحاكم الإدارية فهو من النظام العام، ويجوز إثارته من أحد الخصوم في أي مرحلة كانت عليها الدعوى كما يجب إثارته تلقائيا من طرف القاضي عملا بأحكام المادة 807 من ق.إ.م.إ، التي تقضي بما يلي :

« الاختصاص النوعي و الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية من النظام العام.

يجوز إثارة الدفع بعدم الاختصاص من أحد الخصوم في أي مرحلة كانت عليها الدعوى.

يجب إثارته تلقائيا من طرف القاضي.»

(1) - تنص المادة 37 من ق.إ.م.إ على ما يلي : " يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاص موطن المدعى عليه، وان لم يكن له موطن معروف، فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له، وفي حالة اختيار موطن ، يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك."

الفرع الرابع

الطعن في تصرفات المحافظ العقاري

منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري السلطة الكاملة في رفض إيداع أو إجراء كل وثيقة لم تراعى فيها الشروط القانونية السابقة الذكر غير أنه في مقابل ذلك، وخوفاً من تعسف المحافظ العقاري في هذه السلطات، منح للأفراد المتضررين الحق في الطعن ضد قرارات وأخطاء المحافظ العقاري.

أولاً: الطعن في قرارات المحافظ العقاري

إن قرارات المحافظ العقاري المتعلقة برفض الإيداع أو ورفض الإجراء قابلة للطعن فيها أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً، حسب ما نصت عليه المادة 24 من الأمر رقم 74/75 التي تنص على ما يلي :

« تكون قرارات المحافظ قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً. »

ويكون الطعن فيها أمام محكمة اختصاص وجود العقار، أما عن ميعاد رفع الدعوى، فقد حددته 110 ف05⁽¹⁾ من المرسوم 63/76 بمدة شهرين تسري ابتداءً من تاريخ تبليغ قرار الرفض، وعلى الشخص المتضرر أن يبين في العريضة الافتتاحية الأسباب القانونية التي دفعته للطعن في القرار الصادر عن المحافظ العقاري.

« ونصت المادة 111 من المرسوم 63/76 على ما يلي :

« تمثل الدولة محلياً في العدالة من قبل الوالي، يساعده في ذلك رئيس مصلحة في الولاية

مكلف بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية فيما يخص فيما يخص حالة العقار ... »

(1) -تنص المادة 110 ف 05 من المرسوم 63/76 : "وأن تاريخ الإشعار بالاستلام 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 24 من الأمر رقم 74 /75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975

والمتمضمّن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري."

ففيما يخص التمثيل القضائي أمام العدالة، فقد منح في بداية الأمر إلى الوالي المختص إقليمياً، يساعده في ذلك رئيس المصلحة بالولاية مكلف بالأحكام الدولية والشؤون العقارية، غير أنه بصدور القرار المؤرخ في 20 فيفري (1) 1999، أسندت صفة التمثيل القضائي إلى المدير العام على المركزي، لمتابعة المنازعات المتعلقة بأحكام الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام مجلس الدولة. والقرارات القضائية الصادرة عن الجهة المختصة، تكون إما لصالح المدعى رافع الدعوى وتقضي ببطالان قرار الرفض الصادر عن المحافظ العقاري، والذي عليه في هذه الحالة إتمام عملية الشهر، أو أن يكون مؤيد قار الرفض الذي أصدره المحافظ العقاري، وفي هذه الحالة على المحافظ تأشير هذا الحكم على الوثائق العقارية التي تخص العقار موضوع الشهر. (2)

ثانياً: الطعن في أخطاء المحافظ العقاري

أعطى المشرع الجزائري الحق للشخص المتضرر، الطعن في الأخطاء المرتكبة من قبل المحافظ العقاري، حتى يحث هذا الأخير على الكثير من اليقظة أثناء ممارسته للمهام الموكلة له، وعلى الشخص المتضرر في هذه الحالة أن يثبت قيام المسؤولية، التي لا تتقرر إلا إذا نجم عن الخطأ المرتكب ضرر، مع شرط قيام العلاقة السببية بينهما. (3)

أما عن ميعاد تحريك دعوى المسؤولية فإن ذلك يكون في أجل سنة ابتداء من اكتشاف فعل الضرر، وتتقادم هذه الدعوى بمرور خمسة عشر سنة من ارتكاب الخطأ، هذا ما قضت به المادة 23 من الأمر 74/75.

وإذا تبين أن الخطأ المرتكب من طرف المحافظ العقاري خطأ جسيم ومتعمد، فإن للدولة حق الرجوع عليه بالتعويض عن طريق رفع دعوى التعويض.

إذ أن الشخص المتضرر من الخطأ الجسيم لا يمكنه أن يرفع الدعوى ضد المحافظ العقاري مباشرة، بصفته الشخص المكلف بإدارة مصلحة الشهر العقاري، وإنما يتعين عليه أن يوجه

(1)- القرار المؤرخ في 20 / 02 / 1999 يؤول أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في

الدعوى المرفوعة أمام العدالة، ج.ر، العدد : 20، المؤرخة في 26 / 03 / 1999 .

(2)- خالد رامول، المرجع السابق، ص ص 140 _ 141.

(3)- منى تموج، المرجع السابق، ص 51 .

دعواه ضد الدولة، ممثلة في ذلك من طرف وزير المالية للمطالبة بجبر الضرر، وتعد الغرفة الإدارية المحلية في هذه الحالة هي صاحبة الاختصاص للنظر في مثل هذه الدعاوى. أما إذا كان الخطأ شخصيا فتحرك إجراءات الدعوى العمومية ضد المحافظ العقاري، الذي يسأل عن خطأه شخصيا، اتجاه الشخص المتضرر كقيام المحافظ العقاري بجرائم التزوير أو الرشوة.⁽¹⁾

المبحث الثاني

طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري والآثار المترتبة عليها

سبق وأن حددنا أخطاء المحافظ العقاري التي قد يرتكبها أثناء تأديته لمهامه المكلف بها وهذه الأخطاء هي أساس قيام مسؤولية المحافظ العقاري، و بالتالي فإن القانون قد أجاز لأصحاب المصلحة الطعن ضد هذه الأخطاء وتقرر مسؤولية المحافظ العقاري، وبناء على ما تقدم قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين نتناول فيه طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري (المطلب الأول) ثم الآثار المترتبة عن مسؤولية المحافظ العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول

طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري

تختلف طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري كونه موظف يعمل في إدارة أملاك الدولة ويسعى إلى استقرار الملكية العقارية فنجده يتعرض للمسؤولية الإدارية وتكون وفقا لتقسيم (الفرع الأول)، المسؤولية المدنية (الفرع الثاني)، ونجد أيضا المسؤولية الجزائية (الفرع الثاني)، المسؤولية التأديبية (الفرع الرابع).

الفرع الأول

المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري

يقصد بالمسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري الحالة القانونية التي تلزم فيها الدولة أو المؤسسات و المرافق والهيئات العامة الإدارية نهائيا بدفع التعويض التي تسببها بفعل أعمالها، وتتعلق

(1) - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 136_ 137 .

بمسؤولية الدولة، باعتبار المحافظة العقارية كإدارة عامة عن أعمال الضارة التي تصدر من أحد موظفيها أي المحافظ العقاري.

وتتعدد المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ المرفقي نتيجة لقرار المحافظ العقاري المشروع أو الغير المشروع، والذي يمكن أن يكون محل دعوى قضائية إدارية. وفقاً لما جاء في نص المادة 800 من ق. إ. م. إ. التي تنص على ما يلي: « المحاكم 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 طرفاً فيها »⁽¹⁾

ويمكن القول أن مسؤولية المحافظ العقاري تقوم في حالة ارتكاب هذا الأخير لخطأ أثناء تأديته لوظائفه، ويسبب ضرر للغير فتحل الدولة ممثلة في ذلك في وزارة المالي⁽²⁾ محله بالتعويض على أنها يسمح لها القانون بالرجوع عليه في حالة ثبوت ارتكابه لخطأ جسيم.

الفرع الثاني

المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

تستند مسؤولية المحافظ العقاري المدنية إلى عمل غير مشروع أو خطأ تقصيري أضر بالغير، نتيجة الإهمال في مهامه بعدم بذل عناية اللازمة ومن ثم للمتضرر المطالبة بالتعويض لجبر الضرر، فالمسؤولية المدنية هي مساءلة المخطئ عما ارتكبه من خطأ في حق المضرور بإلزامه بتعويض هذا الضرر وفقاً لما نصت عليه المادة 124 من التقنين المدني⁽³⁾ التي تقضي بما يلي: « كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان في حدوثه بالتعويض »

(1) - قانون رقم 09/08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر، العدد: 21، صادرة في 23 أبريل 2008.

(2) - مبدأ التزام الدولة بالتعويض في حالة ارتكاب المحافظ العقاري لخطأ مرتبط بمهامه هي العلاقة التبعية التي تربط المحافظ بالدولة، فوزارة المالية تعتبر كجهة وصية على المحافظ العقاري.

(3) - أمر رقم 58/75، المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج.ر، العدد: 78، الصادرة في 30/09/1975، المعدل و المتمم بالقانون 05/07، المؤرخ في 13 ماي 2007.

والجدير بالذكر أنه لأصحاب المصلحة الحق في تحريك دعوى المسؤولية في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف الفعل الضار، وتتقدم هذه الدعوى بمرور 15 عاما من تاريخ ارتكاب الخطأ الذي سبب ضررا للغير وهذا لما نصت عليه المادة 23 من الأمر 74/75.

الفرع الثالث

المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري

بناء على ما نصت عليه المادة الأولى من قانون العقوبات⁽¹⁾ التي تنص على ما يلي :

« لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن أمر بغير نص »

و باعتبار المحافظ العقاري موظف عمومي فإنه قد يرتكب جرائم منصوص عليها في قانون العقوبات، كقيام المحافظ العقاري بتزوير محررات و العقود وبالتالي يعرض نفسه للمساءلة الجزائية لأن فعل التزوير معاقب عليه في التشريع العقابي.

أما عن تقادم الدعوى الجزائية فهي مرتبطة بطبيعة الفعل المرتكب (جناية، جنحة، مخالفة)، وفيما يخص القضاء المختص في الدعوى الجزائية فتعود للقضاء الجزائي.

الفرع الرابع

المسؤولية التأديبية للمحافظ العقاري

تقوم المسؤولية التأديبية للمحافظ العقاري على أساس مخالفته لواجباته، فهو يسأل تأديبيا عن الأخطاء التي قام بارتكابها أثناء تأديته لوظيفته لاعتبار المحافظ العقاري موظف عمومي لا بد من توفر الركن المادي الذي يتميز في الفعل الإيجابي أو السلبي الذي يتخذه الموظف مخالفا بذلك الواجبات الملقاة على عاتقه في نطاق الوظيفة المكلف بشغلها، والركن المعنوي يتمثل في صدور الفعل الإيجابي أو السلبي عن إرادة آثمة فإذا تعمد الموظف كان الركن المعنوي هو القصد.⁽²⁾ أما بالنسبة لركن الشرعي المتمثل في الشرعية التأديبية التي هي موجودة رغم عدم حصر الجريمة التأديبية على غرار ما هو معمول به في قانون العقوبات وأمثلة النصوص القانونية التي تحدد

(1) - الأمر رقم 06/03 المؤرخ في 08/06/1966، المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية، العدد: 49 المعدل و

المتتم.

(2) - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 165.

الجرائم التأديبية المادة (1)177 من الأمر 03/06 المتضمن القانون الأساسي للتوظيف العامة حيث تصنف الأخطاء المهنية كآتي :

_ أخطاء من الدرجة الأولى تخص بالانضباط العام الذي من شأنه أن يمس بالسير الحسن للمصالح العامة.

_ أخطاء من الدرجة الثانية كالمساس سهوا أو إهمالا بأمن المستخدمين أو أملاك الإدارة وكذلك بالواجبات القانونية الأساسية.

_ أخطاء من الدرجة الثالثة كتعديل الغير القانوني للوثائق الإدارية وإفشاء السر المهني.

_ أخطاء من الدرجة الرابعة كارتكاب أعمال العنف على أي شخص في مكان العمل.

وكذلك المادة 120 من قانون العقوبات والتي تشير إلى الاستقالة بغرض عرقلة سير المرفق العام وأيضا إتلاف وإزالة الوثائق الإدارية من طرف الموظف العمومي.⁽²⁾

المادة 25 من القانون 01/06 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته⁽³⁾ التي تتحدث عن جريمة الرشوة التي تنص على ما يلي :

« يعاقب بالحبس من سنتين(2) إلى عشر (10) سنوات وبغرامة من 200. 000 إلى 1.000. 000.»

(1)- الأمر 03/06 المؤرخ في 15/07/2006 المتضمن القانون الأساسي العام للتوظيف العمومية، ج.ر، العدد :46،تنص المادة 177 منه على ما يلي : تعرف الأخطاء المهنية بأحكام هذا النص.

تصنف الأخطاء المهنية دون المساس بتكليفها الجزائي كآتي :

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

(2)- تنص المادة 120 من قانون العقوبات على ما يلي : " يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات و بغرامة من 20. 0000 إلى 100. 000 دج القاضي أو الموظف أو الضابط العمومي الذي يتلف أو يزيل بطريق الغش و بنية الإضرار وثائق أو سندات أو عقودا أو أموالا منقولة كانت في عهده بهذه الصفة أو سلمت له بسبب وظيفته."

(3)- قانون 01/06 المؤرخ في 15/07/2006 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، ج.ر، العدد :14.

1_ كل من وعد موظفا عموميا بمزية غير مستحقة أو عرضها عليه أو منحه إياها بشكل مباشر أو غير مباشر، سواء كان ذلك لصالح الموظف نفسه أو لصالح شخص أو كيان آخر لكي يقوم بأداء عمل أو الامتناع عن أداء عمل من واجباته،

2_ كل موظف عمومي طلب أو قيل، بشكل مباشر أو غير مباشر، مزية مستحقة، سواء لنفسه أو لصالح شخص آخر أو كيان آخر، لأداء عمل أو الامتناع عن أداء عمل من واجباته. «

المطلب الثاني

الآثار المترتبة عن مسؤولية المحافظ العقاري

قد يخل المحافظ العقاري بواجباته المكلف بها مما يؤدي إلى قيام المسؤولية، التي تنتج عنها إعطاء للمضروب الحق في اللجوء إلى القضاء للمطالبة بالتعويض عما أصابه من ضرر، وباعتبار المحافظ العقاري موظف عمومي يسير هيئة إدارية المتمثلة في المحافظة العقارية إذن التعويض من التزام الدولة ويحق لدولة الرجوع على المحافظ العقاري في حالة الأخطاء الجسيم، وفقا لتقسيم نتناول التزام الدولة بالتعويض (الفرع الأول) ثم تأتي دعوى الرجوع (الفرع الثاني).

الفرع الأول

التزام الدولة بالتعويض

يقوم التزام الدولة بالتعويض على أساس المسؤولية الإدارية القائمة على الخطأ، فدعوى المسؤولية ترفع على الدولة متمثلة في شخص وزير المالية مباشرة، دون حاجة إلى توجيهها إلى الموظف⁽¹⁾، وتستند دعوى الرجوع أساسها القانوني من المادة 23 من الأمر 74/75.

أولا الأساس القانوني لالتزام الدولة بالتعويض.

الأساس القانوني الذي تقوم عليه الدولة لالتزامها بالتعويض يمكن في نص المادة 23 من الأمر 74/75 في ف01 التي تنص على ما يلي: « تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير، والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته لمهامه ... »

تقرر مسؤولية المحافظ العقاري على الدولة ذلك بناء على أساس مسؤولية المتبوع على أعمال تابعه المنصوص عليه في المادة 136 من ق.م.ج التي تقضي بما يلي: « يكون المتبوع مسؤولا

(1) - عمار عوابدي، المرجع السابق، ص110.

عن الضرر الذي يحدثه تابعه بفعله الضار متى كان واقعا منه في حالة تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبةها «

ويعتبر الخطأ المرفقي للمحافظ العقاري أساس التزام الدعوى بالتعويض فثبتت خطأ المحافظ العقاري بشرط أن يكون هذا الخطأ مرتبط بوظيفته الموكل بها و يتسبب في ذلك ضرر للغير، قامت الدولة بالتعويض و الغرض من حلول الدولة محل المحافظ العقاري في دفع التعويض هو إيجاد ضامن أو كفيل موسر، وقادر على دفع التعويض في كل الأحوال.⁽¹⁾

ثانيا دعوى التعويض

أعطى المشرع الجزائري للمتضرر حق رفع دعوى التعويض نتيجة الضرر الذي مس المضرور بفعل الأخطاء الصادرة من المحافظ العقاري، ولتبيان دعوى التعويض يتطلب منا تعريفها.

أ_ تعريف دعوى التعويض

يعرف الدكتور "عمار عوابدي" دعوى التعويض على أنها: "تلك الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها و يرفعها أصحاب الصفة و المصلحة أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للشكليات والإجراءات المقررة قانونا للمطالبة بالتعويض الكامل و العادل و اللازم لجبر الأضرار التي أصابته نتيجة النشاط الإداري الضار"⁽²⁾

ونجد في هذا الصدد أيضا الأستاذ "معوض عبد التواب" يعرفها "الدعوى التي يعرفها أحد الأشخاص إلى القضاء للمطالبة بتضمين ما أصابه من ضرر تصرف الإدارة"⁽³⁾

وحوصلة لما سبق يمكن تعريف دعوى التعويض على أنها : تلك الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة و المصلحة أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للشكليات

(1) - وهيبة موساوي وتيغيت فطيمة، مسؤولية المحافظ العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم القانون الخاص، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق و العلوم السياسية، بجاية، 2012/2013 ص 40.

(2) - عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998 ص 566.

(3) - معوض عبد التواب، الدعوى الإدارية وصيغته، الطبعة الثالثة، دار الفكر الجامعي، مصر، 1998 ص 11.

و الإجراءات المقررة قانوناً للمطالبة بالتعويض الكامل و العادل و اللازم لجبر الأضرار التي أصابته نتيجة النشاط الإداري الضار.

ب_ كيفية تقدير التعويض

إن نظام الشهر العقاري لا يعرف نظاماً خاصاً بالتعويض، وإنما الدولة هي التي تتحمل التعويضات الناجمة عن الأضرار المرتبة عن أخطاء المحافظ العقاري كأبي موظف في الدولة، والتقدير الذي تتحمله الدولة نتيجة أخطاء المحافظ العقاري لا يقتصر إلا على التعويض النقدي⁽¹⁾، ويكون بقدر جسامه الضرر بحيث يشمل ما لحقه من خسارة وما فاتته من كسب محقق وترجع السلطة التقديرية في تقدير التعويض تعود للقاضي الإداري، بحيث تنص المادة 132 من ق.م.ج على مايلي :

« يعين القاضي طريقة التعويض تبعاً للظروف، ويصح أن يكون التعويض مسقطاً كما يصح أن يكون إيراداً مرتباً ويجوز في هاتين الحالتين إلزام المدين بأن يقدر تأميناً. ويقدر التعويض بالنقد على أنه يجوز للقاضي تبعاً للظروف و بناءً على طلب المضرور أن يأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه، أو أن يحكم وذلك على سبيل التعويض بأداء بعض الإعانات تتصل بالفعل غير المشروع.»

ج_ شروط دعوى التعويض: لكي يكون للمضرور حق في رفع دعوى التعويض لا بد أن تتوفر فيه بعض الشروط المقررة قانوناً و المتمثلة فيما يلي :

1_ شرط الأهلية : تتمثل الأهلية في صلاحيات الشخص لاكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات، ويظهر هذا من خلال المادة 64 من ق.م.ج التي تقضي بما يلي :

«حالات بطلان العقود غير القضائية و الإجراءات من حيث موضوعها محددة على سبيل الحصر فيما يلي :

1_ انعدام الأهلية للخصوم.

2_ انعدام الأهلية أو التفويض لما مثل الشخص الطبيعي أو المعنوي. «

ونجد أيضاً المادة 40 من ق.م.ج تنص على ما يلي :

(1) - رمضان أبو السعود، مصادر الالتزام، دار الجامعية الجديدة، مصر، 2007ص395.

« كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية ولم يحجر عليه يكون كامل لمباشرة حقوقه المدنية.

وسن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة. »

وفقاً لهذه المواد نستخلص أن الأهلية هي صلاحية الشخص لاكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات التي هي نوعان :

_ أهلية الوجوب والتي تعني صلاحية الشخص لاكتساب الحقوق.

_ أهلية الأداء والتي تعني صلاحية الشخص لإبرام التصرفات القانونية، والتي تترتب عليها الآثار القانونية، إذن الأهلية ليست شرطاً لقبول الدعوى، وإنما شرط لصحة إجراءات الخصومة.

2_ شرط الصفة : وجود شرط الصفة في رافع الدعوى، هي من الشروط الأساسي لقيام الدعوى وتعني أن ترفع من صاحب المركز القانوني الذاتي أو من صاحب الحق الشخصي المكتسب أو بواسطة نائبه أو وكيله القانوني أو القيم⁽¹⁾، ونجد المشرع الجزائري نص على شرط الصفة في المادة 13 من ق.إ.م.إ حيث جاء نصها كما يلي :

« لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون. يثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه.

كما يثير تلقائياً انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون. »

ويعتبر هذا الشرط ضماناً لصحة رفع الدعوى وكما يعتبر شرط ذات طبيعة مزدوجة بحيث يتعين أن تتوفر في المدعى أي الشخص المضرور من جهة، وكما يجب أن تتوفر أيضاً في المدعى عليه أي المتسبب في الضرر.⁽²⁾

3_ المصلحة: يجب أن تتوفر في رافع الدعوى المصلحة والتي يقصد بها تلك المنفعة التي تعود على صاحبه من خلال عملية التجائه إلى الجهات القضائية من أجل التعويض عن الأضرار التي لحقت به، وبشرط في المصلحة أن تتوفر من وقت رفع الدعوى وتستمر إلى غاية الوقت الذي

(1) - عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 627.

(2) - ابراهيم محمد غنيم، المرشد في الدعوى الإدارية، دار الكتب القانونية، مصر، 2007، ص 202.

يفصل فيه الدعوى نهائياً ويجب أن تكون المصلحة قانونية و مشروعاً وفقاً لنظام العام و الآداب العامة، و أن تكون المصلحة شخصية قائمة و حالة بمعنى أن الضرر وقع بالفعل و مازال قائماً و موجوداً.

الفرع الثاني

دعوى الرجوع

من مميزات المسؤولية الإدارية أن الدولة تتقرر مسؤوليتها، بناء على مسؤولية فعل الغير أي المحافظ العقاري، كما نصت عليه المادة 23 ف 1 من الأمر 74/75 التي تنص على ما يلي :

« تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير و التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه... »

إلا أن هناك حالة أين ينسب للمحافظ العقاري الخطأ الجسيم، فهنا يكون الحق لدولة بالرجوع عليه من خلال دعوى الرجوع.

أولاً الأساس القانوني لدعوى الرجوع

تعتبر دعوى الرجوع حق من حقوق الدولة، وهي وسيلة تمكنها من الرجوع على المحافظ العقاري في حالة حدوث الخطأ الجسيم، ويكون المسؤول الأول و الأخير عن تصرفاته الضارة بالغير متى كانت جسيمة.⁽¹⁾

ويتمثل الأساس القانوني لدعوى الرجوع في خطأ الجسيم للمحافظ العقاري وفقاً لنص المادة 23 الفقرة الأخيرة من الأمر 74/75، فهي تبين لنا بصريح العبارة أنه في حالة ارتكاب المحافظ العقاري لخطأ جسيم كان للدولة الحق في الرجوع عليه إذن دعوى الرجوع شخصية قائمة بذاتها فلا يمكن لدولة مساءلة المحافظ العقاري إلا بعد دفع التعويض للمضرور من ثم لدولة الرجوع عليه⁽²⁾. مثلما نصت عليه المادة 137 من ق.م.ج، و التي تنص على ما يلي : « للمتبع حق الرجوع على تابعه في حالة ارتكابه خطأ جسيم.»

(1) - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 154.

(2) - زهيرة بن خضير، مسؤولية المحافظ العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، الجزائر، 2007/2006، ص 79.

ثانياً إجراءات دعوى الرجوع

لم يتضمن قانون الشهر العقاري شروط و كفاءات رفع دعوى الرجوع على المحافظ العقاري، وبالتالي تطبق القواعد العامة المقررة في كيفية رفع الدعاوى المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية.

وترفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري من طرف مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً، أمام الغرفة الإدارية المحلية على مستوى المجلس القضائي الذي يوجد بدائرة اختصاصها العقار محل النزاع⁽¹⁾، وتتقدم دعوى الرجوع بمضي 15 سنة من تاريخ قيام الدولة بالتعويض للمضور حسب المادة 23 من الأمر من 75/74، ودعوى الرجوع لا بد أن يستوفي المضور التعويض من الدولة أولاً، ثم يمكن للدولة بعد ذلك أن ترجع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض. ونشير إلى أن هذه الدعوى ترفع من الدولة ضد الموظف، يطلب فيها تسديد المبلغ الإجمالي الذي دفعته للمضور.

ثالثاً: القضاء المختص بدعوى الرجوع

الجهة القضائية المختصة بدعوى الرجوع هو القضاء الإداري، لكون الدعوى تكون بين الإدارة والموظف لكونهما طرفين إداريين، الدولة باعتبارها من أشخاص القانون العام من جهة وهي صاحبة الحق في الرجوع على المحافظ العقاري في استرداد مبلغ التعويض الذي قدمته للمضور نتيجة خطأ المحافظ العقاري الجسيم و المحافظ العقاري باعتباره المتسبب في الضرر من جهة أخرى.⁽²⁾

(1) - رشيد خلفوني، المرجع السابق، ص33.

(2) - وهيبه موساوي، المرجع السابق، ص 43-44.

خلاصة الفصل

إن مهام المحافظ العقاري محفوفة بالأخطاء سواء منها، المرفقية أو الجسيمة، التي قد يرتكبها المحافظ وهو، يقوم بتأدية وظائفه المتعلقة بالشهر العقاري ومن أجل ذلك، قرر المشرع الجزائري تحميل مسؤوليته حتى يكون أكثر حرصاً أثناء تأديته لوظيفته وفي نفس الوقت يدعم نظام الحفظ العقاري من أجل الحفاظ على الحقوق العقارية لأفراد بإعطائهم حق الطعن في قراراته، من خلال المنازعات التي قد تنشأ جراء هذه القرارات، و يمتاز نظام الشهر العقاري في مسؤولية المحافظ العقاري أنها تحل محل المحافظ في التعويض مما يولد لدى المحافظ الطمأنينة أثناء تأديته لوظيفته وفي نفس الوقت يمنح لدولة الحق في الرجوع على المحافظ العقاري.

الخاتمة

خاتمة

يعتبر الأمر رقم 74/75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، أول قانون للشهر العقاري بالجزائر بعد الاستقلال، وصاحبته عدة مراسيم تنفيذية تهدف إلى تنظيم الحفظ العقاري وبعث الائتمان في المعاملات العقارية والحفاظ على استمراريتها، ولأجل ضمان صحة وسلامة عملية التصرفات العقارية وتحقيق فكرة الائتمان العقاري، اسند المشرع الجزائري مهمة الإشهار العقاري للمحافظة العقارية، في التأكد من صحة العقود والوثائق المودعة للإشهار عن طريق الرقابة على إجراء الشهر العقاري الذي يعد إحدى وظائف المحافظ العقاري وذلك من أجل تفعيل العلاقات العقارية فيما بين الأفراد.

وفي الختام، نقول أن الرقابة على إجراء الشهر العقاري تعتبر ضمن مهام المحافظ العقاري باعتباره الإدارة الفعالة في تنظيم الملكية العقارية واكتساب مختلف الوثائق والمحركات المقدمة قصد شهرها لدى المحافظة العقارية الحجية المطلقة لدى الغير.

ومن خلال ما تقدم ارتأينا، إلى تقديم جملة من التوصيات نوجزها فيما يلي:

- ضرورة تزويد المحافظة العقارية بالوسائل الحديثة والتكنولوجيا المتطورة لتسهيل أداء مهمتها بشكل دقيق وسريع.
- التكوين المستمر للمحافظين العقاريين من خلال إعداد دورات تكوينية منتظمة، تهدف لاطلاع المحافظ العقاري على جميع المستجدات في مجال الشهر العقاري.
- وضع جزاءات صارمة لكل تجاوز يصدر من المحافظ العقاري بمناسبة قيامه بمهامه.
- تكريس الحجية المطلقة للدفتري العقاري باعتبار سند ملكية والوسيلة الوحيدة التي تثبت بها الملكية العقارية، وأن الطعن فيه يعرضه للفسخ أو الإبطال أو الإلغاء.
- ثبوت مسؤولية المحافظ العقاري حتى يكون أكثر حرصا أثناء تأديته لمهامه بشكل دقيق، هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن هذه المسؤولية توفر الطمأنينة في عمل المحافظ العقاري بجعل الدولة تحل محله في دفع التعويض إلى المتضرر.

خاتمة

- إنشاء محافظة عقارية على مستوى كل دائرة، قصد مواجهة الطلب المتزايد للمبدلات العقارية وتخفيف العبء على المحافظ العقاري الذي يتولى الإشراف على عدة بلديات في محافظة عقارية واحدة.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE DU DOMAINE NATIONAL
DIRECTION DE LA CONSERVATION FONCIERE
DE LA WILAYA DE BEJAIA
CONSERVATION FONCIERE DE BEJAIA
N° / DCFB/ CF BEJAIA /2011

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الدولة
مديرية الحفظ العقاري لولاية بجاية
المحافظة العقارية لبجاية
رقم 1042/ م ح ع و ب / م ع ب / 2011

بجاية في 21 سبتمبر 2011

المحافظ العقاري لبجاية
إلى الأستاذة : اسعد فاطمة
محامية لدى مجلس قضاء بجاية

الموضوع : إشهار عقاري , رفض إيداع
المرجع : - الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12
- المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25

قد أودعتم لغرض الإشهار العقاري عريضة افتتاح الدعوى لفائدة
، المحرر من طرفكم بتاريخ 05 سبتمبر 2011

لي الشرف أن أحيطكم علما أنه إثر الفحص لهذه الوثيقة تبين لنا مايلي:

- نقص في تعيين العقار موضوع النزاع.
- عدم مراعاة أحكام المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 المؤرخ في 2008/04/25 وكذا المادة 85 من المرسوم 63/76 المشار إليه في المرجع، وبالتالي عدم ذكر مراجع إشهار العقد وكذا مراجع المسح.

استنادا إلى ما سبق ذكره أعلن عن قراري برفض الإيداع تطبيقا للمادة 100 من المرسوم المذكور أعلاه تطبيقا للمادة 11 - 353 من قانون التسجيل بنفذ إقطاع تلقائي لمبلغ 1000 دج والمسجل في سجل الإيداع بتاريخ 19 سبتمبر 2011 حجم 169 رقم 986 .

بجاية
محافظ المعاملات
محمد الزحيم



العلاق رقم 13 المتصل
في يوم 13 سبتمبر 2011

مسللة إخراج نموذج رقم 6

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية:

إجراء إشهار عقاري

رسم	في	إيداع
	مجلد	حجم
	رقم	رقم

إطار مخصص للمحافظ العقاري لـ	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار مسوح)	بلدية:	قسم:
		مجموعة ملكية رقم:	حصة رقم:

نموذج عن (P.R – N° 6) خاص بطلب إجراء الشهر

الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري

الملحق رقم : 05

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لـ.....

المحافظة العقارية لـ.....

سجل

الإيداع والإيرادات

إيداع العقود والأحكام القضائية والجداول لتنفيذ إجراءات الإشهار

إيرادات رسم الإشهار العقاري

سلم هذا السجل الذي يحتوي على ورقة، من طرف مدير الحفظ

العقاري الممضي أسفله، للمحافظ العقاري وذلك للاستعمالات الآتية:

(1) تسجيل بدون ترك بياض ولا أي كتابة بين الأسطر، يوما بعد يوم وبالترتيب العددي، تسليمات العقود والأحكام القضائية والجداول وبصفة عامة كل الوثائق والسندات المودعة قصد تنفيذ الأجراء الخاص بالإشهار.

(2) تسجيل بالترتيب العقود والأحكام القضائية المودعة قصد تأشيرها على هامش أوامر الحجز.

(3) قيد رسم الإشهار العادي على الإيرادات.

ينبغي أن يقفل هذا السجل كل يوم .

يؤشر الإقفال في الخانة البيضاء التي تلي التسجيل أو الإقفال الأخير مباشرة بالنسبة لأيام الجمعة والعطل إضافة إلى

ذكر التاريخ يجب تعيين اليوم.

حرر بـ..... في

يحتوي هذا السجل على ورقة معلمة من أولها إلى آخرها

وموقعة من طرف الممضي أسفله

محكمة

حرر بـ..... في

نموذج عن الورقة الأولى من سجل الإيداع (سجل الإشهار).

WILAYA DE ولاية :
.....

CONSERVATION FONCIÈRE المحافظة العقارية

DE :
.....

دفتر عقاري
LIVRET FONCIER

رقم : N°

COMMUNE : بلدية :

LOCALITÉ : المنطقة :

QUARTIER : الحي :

LIEU DIT : المكان المذكور :

RUE ET N° : الشارع و الرقم :

SECTION : قسم :

ILOT DE PROPRIETE N° : مجموعة ملكية رقم :

CONTENANCE CADASTRALE : سعة المسح :

LOT N° : رقم القطعة :
..... Eventuellement - إحتماليا -

الدفتر العقاري

الملاحق رقم 08 المتمثل في الصفحة الأولى من دفتر العقاري.

قائمة المراجع

1_ الكتب:

- 1_ ابراهيم محمد غنيم، المرشد في الدعوى الإدارية، دار الكتب القانونية، الإسكندرية، 2007.
- 2_ إدريس فاضلي، الوجيز في النظرية العامة للالتزام العقد الإرادة المنفردة، الفعل الضار، الإثراء بلا سبب، الفعل المستحق، القانون.
- 3_ إدوار عيد، الأنظمة العقارية، مطبعة المتنبي، د.ب.ن، الطبعة الثانية، 1996.
- 4_ حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2003.
- 5_ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2014.
- 6_ خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، د.ط، قصر الكتاب للنشر و التوزيع، البليدة، 2001.
- 7_ رشيد خلفوني، قانون المسؤولية الإدارية، د.ط، 1993.
- 8_ رشيد محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، د.ط، الجزائر، 2009.
- 9_ رمضان أبو السعود، مصادر الالتزام، دار الجامعية الجديدة، مصر، 2007.
- 10_ ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار و بغدادي لطباعة والنشر التوزيع، ديوان المطبوعات الجامعية، د.ط، د.س.ن.
- 11_ شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، د.ط، دار هومه، الجزائر.
- 12_ شريف الطباخ، التعويض عن المسؤولية الإدارية التقصيرية والمسؤولية العقدية في ضوء القضاء والفقهاء، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2007.
- 13_ الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2013.

قائمة المراجع

- 14_ عادل بوعمران، دروس في المنازعات الإدارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2014
- 15_ عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار الهومه للطباعة والنشر، الطبعة الثامنة، الجزائر، 2013
- 16_ عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء و الفقه، منشأة المعارف بالإسكندرية، 1999.
- 17_ عبد الوهاب عرفه، المرجع الوسيط في الشهر العقاري، دار الكتاب الحديث.
- 18_ علي فيلاي، الالتزام العمل المستحق للتعويض، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
- 19_ عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014
- 20_ عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر "العقار"، الطبعة السادسة، دار هومه لنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
- 21_ _____، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.
- 22_ _____، نظرية المسؤولية الإدارية، دراسة تأصيلية، تحليلية ومقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، د.ط، الجزائر، 1998.
- 23_ فتحي والي، الوسيط في قانون القضاء المدني، مطبعة جامعة القاهرة و الكتاب الجامعي ، د.ط، 2008 .
- 24_ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، د.ط، 2013 .
- 25_ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2003.
- 26_ _____، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومه، لطباعة والنشر والتوزيع، 2014
- 27- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، د.ط، 2006.

- 28_ محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- 29_ محمد رفعت عبد الوهاب، القضاء الإداري الكتاب الثاني: قضاء الإلغاء أو الإبطال قضاء التعويض وأصول الإجراءات، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2005.
- 30_ مسعود شيهوب، المبادئ، العامة للمنازعات الإدارية (نظرية الاختصاص)، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.
- 31_ معوض عبد التواب، الدعوى الإدارية وصيغته، الطبعة الثالثة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية ، 1998.
- 32_ _____ ، الشهر العقاري والتوثيق علما وعملا، د.ط، منشأة المعارف، مصر 1986.
- 33_ ممدوح طنطاوي، الدعوى التأديبية ضمانتها-موانع تحريكها-عقوباتها وأصداء الجريمة الجنائية عليها ونظرية الخطأ المرفقي ومسؤولية أمناء المخازن وأرباب العقد ودعوى البطلان، والتماس إعادة النظر،المكتب الجامعي الحديث، الطبعة الأولى، 2001.
- 34_ نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009.
- 2_ الرسائل والمذكرات الجامعية:**
- 1_ إيمان أوباهاي، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري و مدى فعاليته في ضمان استقرار الملكية و دعم الائتمان العقاري، رسالة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، الجزائر، 2015/2014 .
- 2_ بلقاسم بواشري، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، الجزائر، 2014/2013.
- 3_ حسن طوابيية، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق والعلوم القانونية، الجزائر، 2002/2001.

4_ زهيرة بن خضيرة، مسؤولية المحافظ العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، الجزائر، 2007/2006، ص79.

5_ عمار عوابدي، الأساس القانوني لمسؤولية الإدارة عن أعمال موظفيها، بحث لنيل دبلوم الدراسات العليا في العام، 1998.

6_ عمر صدقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، الجزائر، 1983، ص116.

7_ كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسنطينة، 2008/2007.

8_ منى تموح، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، الجزائر، 2004/2003.

9_ وهيبة موساوي وتيغليت فطيمة، مسؤولية المحافظ العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم القانون الخاص، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق العلوم السياسية، بجاية، 2013/2012.

3_ المقالات العلمية:

1_ بشير العتروس، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، دورية تصدر عن المحكمة العليا، قسم الوثائق، 2004، ص 32.

2_ جمال عبد الناصر مانع، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، عنابة، العدد 02، 2002 ص14.

3_ رياض عيسى، الأساس القانوني لمسؤولية الإدارة (دراسة مقارنة مع الجزائر)، المجلة القانونية الاقتصادية والسياسية، العدد 02، لسنة 1993، ص415

4_ عمار بوضياف، المسح العقاري و إشكالاته، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد التجريبي، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، أفريل، 2006، ص 41.

قائمة المراجع

5_ عمر بوحلاسة، تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار، مجلة الموثق، العدد، 03،
سنة 2001 ص.33

6_ نبيلة بن عائشة، مسؤولية المحافظ العقاري، الملتقى الوطني الرابع للحفظ العقاري وشهر
الحقوق العينية، المدية، 2011 ص.2.

_ النصوص القانونية:

أ_ الدستور:

1_ دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي
رقم 438/96 المؤرخ في 07/12/1996، ج.ر، العدد : 76، المؤرخة في 08 ديسمبر 1996،
معدل بالقانون رقم 02 / 03، المؤرخ في 10/04/2002، ج.ر، العدد : 25 المؤرخة في 14 أبريل
2002، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08 / 19 المؤرخ في 15/11/2008، ج.ر، العدد : 63،
المؤرخة في 16 نوفمبر 2008 .

_ المحاضرات المطبوعة:

1_ عزري الزين، الأعمال الإدارية ومنازعاتها، محاضرات أقيمت على طلبة السنة الثالثة حقوق
نظام كلاسيكي والسنة الأولى ماستر تخصص قانون إداري، قسم الحقوق كلية الحقوق و العلوم
السياسية، مطبوعات مخبر الإجتهد القضائي على حركة التشريع ، جامعة محمد خيضر، بسكرة،
2010، ص.12.

ب_ النصوص التشريعية:

1_ الأمر رقم 66/156، المؤرخ في 02/07/1966، المتضمن قانون العقوبات، ج.ر العدد 46
المعدل والمتمم.

قائمة المراجع

2_الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج.ر، العدد 78، الصادرة في 30/09/1975، المعدل و المتمم بالقانون 05/07، المؤرخ في 13 ماي 2007.

3_الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر، العدد 92، الصادرة 16 يوليو 2006.

4_الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، ج.ر، العدد 81 المؤرخة في 18/12/1976.

5_الأمر رقم 06/03 المؤرخ في 02/07/1966 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج.ر، العدد 46 المؤرخة في 08/07/1966.

6_قانون رقم 12/98 المؤرخ في 31/12/1998، المتضمن قانون المالية لسنة، ج.ر العدد المؤرخة في 31/12/1998.

7_قانون رقم 01/06 المؤرخ في 15/07/2006، المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، ج.ر، العدد 14.

8_قانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر، العدد 21 الصادرة في 23/04/2008.

ج_ النصوص التنظيمية:

1_المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة، ج.ر، العدد 15 المؤرخة في 20/02/1973.

2_المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1980، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.

3_المرسوم رقم 88/131 المؤرخ في 04/07/1988، ينظم العلاقات بين الإدارة والمواطن، ج.ر، العدد: 27 لسنة 1988.

قائمة المراجع

4_ المرسوم التنفيذي رقم 62/76، المؤرخ في 1976/03/25، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر، العدد 30، صادرة في 13/04/1976، المعدل والمتمم.

5_ المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المؤرخ في 1991/03/02، يتعلق بتنظيم مصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر، العدد 10، المؤرخة في 1991/03/06.

5 _ القرارات القضائية:

1_ القرار المؤرخ في //، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، ج.ر، العدد 20، المؤرخة في 1999/03/26.

6_ الوثائق:

_ التعليمات:

التعليمية رقم 16، المؤرخة في 24 ماي 1998، متعلقة بتسيير عملية مسح الأراضي العام والترقيم العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

7_ مواقع الأنترنت:

أغادير بنت العدروس، مقدمة في الإدارة، د.ت

<http://uqu.edu.sa/staff/ar/4180304>.

الفهرس

مقدمة.....	ص1
الفصل الأول: دور المحافظ العقاري في الرقابة والفحص.....	ص5
المبحث الأول: مهام المحافظ العقاري.....	ص6
المطلب الأول: تحديد مهام المحافظ العقاري.....	ص6
الفرع الأول: مهام المحافظ العقاري بخصوص عملية المسح العام للأراضي.....	ص6
الفرع الثاني: مسك السجل العقاري وإعداد البطاقات العقارية.....	ص10
المطلب الثاني: إعداد وتسليم الدفتر العقاري.....	ص15
الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري ومضمونه.....	ص16
الفرع الثاني: إعداد الدفتر العقاري.....	ص18
الفرع الثالث: تسليم الدفتر العقاري.....	ص19
المبحث الثاني: آليات رقابة المحافظ العقاري.....	ص22
المطلب الأول: الرقابة السابقة قبل عملية الشهر.....	ص23
الفرع الأول: إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية.....	ص23
الفرع الثاني: التأشير على سجل الإيداع.....	ص26
الفرع الثالث: تنفيذ إجراء الشهر العقاري.....	ص27
المطلب الثاني: الرقابة اللاحقة بعد عملية الشهر.....	ص29
الفرع الأول: رفض إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية.....	ص29
الفرع الثاني: رفض إجراء الشهر.....	ص31

34	خلاصة الفصل.....
35	الفصل الثاني:مسؤولية المحافظ العقاري في عملية الشهر.....
36	المبحث الأول: أساس قيام مسؤولية المحافظ العقاري.....
36	المطلب الثاني:الأخطاء الصادرة من المحافظ العقاري.....
36	الفرع الأول:أخطاء المحافظ العقاري المرفقية.....
42	الفرع الثاني:الخطأ الجسيم للمحافظ العقاري.....
44	المطلب الثاني:الرقابة على قرارات المحافظ العقاري.....
45	الفرع الأول:تعريف قرارات المحافظ العقاري.....
46	الفرع الثاني:أركان قرارات المحافظ العقاري.....
56	الفرع الثالث:الإختصاص بالنظر في قرارات المحافظ العقاري.....
57	الفرع الرابع:الطعن في تصرفات المحافظ العقاري.....
59	المبحث الثاني:طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري والآثار المترتبة عنها.....
59	المطلب الأول:طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري.....
59	الفرع الأول:المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري.....
60	الفرع الثاني:المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري.....
61	الفرع الثالث:المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري.....
61	الفرع الرابع:المسؤولية التأديبية للمحافظ العقاري.....
63	المطلب الثاني:الآثار المترتبة عن مسؤولية المحافظ العقاري.....

الفرع الأول: إلتزام الدولة بالتعويض.....	ص63
الفرع الثاني: دعوى الرجوع.....	ص67
خلاصة الفصل.....	ص69
خاتمة.....	ص71
الملاحق.....	ص76
قائمة المراجع.....	ص77

الملخص:

للملكية العقارية أهمية بالغة في حياة الشعوب باعتبارها مقياسا للثروة ومصدرها، والسبيل إلى ذلك هو تشهير بمختلف التصرفات والحقوق العقارية وإعلانها لعامة الناس، ومن هنا ألزم المشرع الجزائري على ضرورة إجراء الرقابة على الوثائق والسندات قصد شهرها من قبل المحافظ العقاري، ومن أجل حماية حقوق الأفراد منح لهم حق الطعن في قراراته وبذلك أوجب المشرع إجراء الرقابة على الشهر العقاري.

Résumé :

Propriété immobilier extrêmement important dans la vie des gens en tant que mesure de la richesse et de la source, la façon de le faire est de salir les actions et les droits de propriété différents et annonce au grand public, et de la a commis le législateur algérien sur la nécessité de contrôler une procédure pour les documents et les obligations intentionnellement diffame par les portefeuilles immobiliers et afin de protéger les droits des individus à leur accorder le droit de contester leurs décisions et donc enjoint le législateur assurer la surveillance de l'immobilier.