



جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص



دور المحافظ المقاري في ضبط المقود الرسمية

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: القانون الخاص

تحت إشراف الأستاذ
موهوبي محفوظ

من إعداد الطالبتين
خالد يسرى
كراز وزنة

لجنة المناقشة

الأستاذ بلول جمال، جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية رئيسا
الأستاذ موهوبي محفوظ، جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية مشرفا
الأستاذة بلاش ليندة، جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية ممتحنا

تاريخ المناقشة 03 جويلية 2023

سُبْحَانَ اللَّهِ الْعَظِيمِ

شكر وتقدير

في البداية نشكر الله تعالى الذي ألهمنا الطموح والصبر وسدد خطانا لإتمام هذه
المذكرة فما كان لشيء أن يجري في ملكه إلا بإذنه جل شأنه

كما يشرفنا أن نتوجه بجزيل الشكر إلى من ساق أفكارنا وساهم في تثبيت
خطانا على دروب المعرفة الأستاذ الفاضل "موهوبي محفوظ" الذي لم يبخل
علينا طوال مشوار إعداد البحث بالنصح والإرشاد والتوجيه كما نحني فيه روح
التواضع والمعاملة الجيدة

كما نخص بالشكر الاستاذ "قرعيش سعيد" الذي ساعدنا في إنجاز هذا العمل
كما نتقدم بجزيل الشكر لأساتذتنا الأجلاء طوال مشوارنا الدراسي فلهم منا
أسما عبارات الإحترام والتقدير

كما نشكر أعضاء لجنة المناقشة على موافقتهم لمناقشة هذه المذكرة وفي الأخير
نشكر كل من ساعدنا من قريب أو بعيد خاصة المحافظ العقاري السيد "قندور
كمال" راجين من الله عز وجل أن يجازيهم خير جزاء



إهداء

قال الله تعالى وأخفض لهما جناح الذل من الرحمة وقل ربي ارحمهما كما

ربياني صغيرا

إلى رمز الحب والعطاء إلى الكنز الثمين الذي أملكه وأفتخر به مثلي الأعلى

الذي تعب وشقي من أجلنا "أبي العزيز" أطال الله في عمره

إلى من حملتني وهنا على وهن، إلى من كان دعاؤها سر نجاحي إلى من رعتني

بعطفها وحنانها "أمي الحبيبة" أطال الله في عمرها

إلى إخواني وأخواتي الأعمام الذين كانوا خير دعم وركيزة طيلة مشواري

الدراسي بمساعدتهم ودعمهم ودعواتهم الدائمة

إلى صديقتي الغالية "كهينة" التي كانت خير سند لي وإلى من شاركت معها

هذا العمل "يسرى"

وزنة



إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى من حملتني وهن على وهن وسقتني من نبع
حنانها، إلى التي كان دعاؤها لي ورضاها علي سر نجاحي "أمي الغالية" حفظها
الله

إلى من غرس الأخلاق والقيم في كياني وسعى وشقي لأنعم بالراحة والهناء،
إلى رمز الكفاح والاجتهاد "أبي أطال الله في عمره"

إلى سندي وقوتي أختي العزيزة "رتيبة" وإلى إخوتي أدامهم الله بجاني

وإلى من شاركت وساهمت معي لإتمام هذا العمل "وزنة"

إلى صديقتي "نوال، كهينة، ريمة" وإلى حبيباتي وأخواتي المنجبتن الأيام،
صديقتي العزيزات وزميلاتي في الدراسة إلى من ذكرهم قلبي ونسيهم قلبي

وإلى صديقتي في ليبيا وتونس

يسرى



قائمة المختصرات

أولا: باللغة العربية

ج.د.ج.ج: جريدة رسمية جمهورية جزائرية.

د.س.ن: دون سنة نشر.

ص: صفحة.

ص ص: من صفحة إلى صفحة.

ط.2: الطبعة الثانية.

ثانيا: باللغة الفرنسية

OP, cit : ouvrage précédemment citée.

P : page.

مقدمتہ

تعد الملكية العقارية من الدعائم التي يتركز عليها المجتمع في البناء الاقتصادي، كما أنها تشكل قاعدة العلاقات القائمة بين الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين ممثلة في علاقات بيع، كراء، تبادل، امتيازات، إذ يسهل إدراجها في الحيز الاقتصادي.

اعتمد المشرع الجزائري على عدة آليات لتنظيم و حماية الأملاك العقارية و ذلك نظرا للقيمة التي تحتلها في المعاملات المدنية و التجارية، متبنيا في ذلك نظامين و هما نظام الشهر الشخصي الذي يعتبر من أقدم الأنظمة العقارية في العالم وهو أول نظام طبق في الجزائر لا سيما في الفترة الاستعمارية، وعلى نظام الشهر العيني الذي يعد من أحدث الأنظمة ظهورا وانتشارا والذي تسعى إليه مختلف دول العالم،

يعتبر المحافظ العقاري الحلقة الأساسية في نظام الشهر العيني وهذا عملا بالأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري1، والمرسومين التطبيقيين له 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري2، والمرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام3، كما منح له المشرع العديد من المهام كملك المتعلقة بشهر التصرفات العقارية و ضبط العقود الرسمية، و قد تم اشتراط الرسمية في المعاملات

1 - أمر رقم 74/75 مؤرخ في 1975/11/12، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.رج.ج، عدد 92، مؤرخ في 1975/11/18.

2 - مرسوم تنفيذي رقم 63/76 مؤرخ في 1976/03/25، يتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.رج.ج، عدد 30، مؤرخ في 1976/04/13، معدل ومتمم.

3 - مرسوم تنفيذي رقم 62/76 مؤرخ في 1976/03/25، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج.رج.ج، عدد 30، مؤرخ في 1976/04/13، معدل ومتمم.

العقارية وهذا بموجب المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني 1 ، حيث كان من الضروري إثبات التصرفات والمعاملات العقارية في محرر ينجزه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة.

تعتبر المحافظة العقارية الجهة الإدارية المكلفة بتسيير وتنظيم الملكية العقارية و قد نص عليها المشرع بموجب المادة 20 من الأمر رقم 274/75، وهي عبارة عن هيئة إدارية عمومية تخضع للنظام الإداري في إدارتها و ذلك لتنظيم عملية الشهر العقاري، تسيير من طرف موظف عمومي معين بقرار من وزير المالية يسمى المحافظ العقاري، كما تعد كآلية من الآليات التي أقرها المشرع لتنفيذ وتحقيق سياسته العقارية، بهدف ضبط واستقرار المعاملات العقارية.

لقد جاءت عدة تعديلات خاصة بإعادة الهيكلة الإدارية للمصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 393/21 المؤرخ في 2021/10/18 3 والذي ينص على دمج كل من مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، و كذلك المرسوم رقم 251/21 المؤرخ في 2021/06/06 الذي يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميه إلى وزارة المالية 4.

1 - أنظر المادة 324 من الأمر رقم 58/75 مؤرخ في 1975/09/26، يتضمن القانون المدني، ج.رج.ج، عدد 78، مؤرخ في 1975/09/30، معدل ومتمم.

2 - أنظر المادة 20 من الأمر رقم 74/75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

3 - مرسوم تنفيذي رقم 393/21 مؤرخ في 2021/10/18، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها، ج.رج.ج، عدد 80، مؤرخ في 2021/10/20.

4 - مرسوم تنفيذي رقم 251/21 مؤرخ في 2021/06/06، يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميه إلى وزير المالية، ج.رج.ج، عدد 74، مؤرخ في 2021/06/15.

تكمن أهمية معالجة هذا الموضوع في تسليط الضوء على منصب المحافظ العقاري وتحديد طبيعته وصلاحياته ومحاولة إيجاد الحلول للمشاكل التي يواجهها أثناء تأدية أعماله والتي من شأنها تسهيل مهامه.

من أسباب اختيارنا لهذا الموضوع كونه يمثل دافعا قويا للبحث فيه لإبراز دور المحافظ العقاري في ضبط العقود، وباعتباره موضوع يهم المواطن بالدرجة الأولى ومحوري العقود وكذا تسليط الضوء على مختلف إجراءات شهر العقود والمراحل التي تمر بها بداية من تحريرها مروراً بإيداعها لدى المحافظة العقارية إلى غاية إشهارها، وكذا نتيجة للغموض الذي يشوب منصب المحافظ العقاري، فبالرغم من الأهمية البالغة لهذا المنصب إلا أنه يبقى مجهول لدى معظم الناس.

نهدف من خلال دراسة هذا الموضوع إلى إبراز أهمية منصب المحافظ العقاري في الحفاظ على استقرار المعاملات العقارية، وذلك من خلال التعريف بمنصبه وكيفية تعيينه وتبيان مهامه وسلطاته، والإجراءات المتبعة للشهر العقاري وكيفية ضبط العقود الرسمية ومدى مسؤوليته جراء الأخطاء المرتكبة من طرفه.

سوف نتطرق من خلال دراسة هذا الموضوع إلى الإشكالية التالية ما مدى كفاية النظام القانوني المؤطر للمحافظ العقاري في عملية ضبط العقود الرسمية؟

للإجابة على الإشكالية اخترنا المنهج الوصفي التحليلي الذي يتناسب مع موضوع البحث والذي يتطلب تحليل مختلف القوانين المتعلقة بالمحافظ العقاري.

لدراسة موضوع دور المحافظ العقاري في ضبط العقود الرسمية ارتأينا إلى تقسيم هذه المذكرة إلى فصلين، في الفصل الأول (الإطار المفاهيمي للمحافظ العقاري) والفصل الثاني (التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤوليته).

الفصل الأول
الإطار المفاهيمي للمحافظ العقاري

أوكلت مهمة تسيير المحافظة العقارية في بلادنا للمحافظ العقاري وذلك وفقا لنص المادة 20 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹، إلا أنه يشترط لتولي هذا المنصب توفر مجموعة من الشروط التي نص عليها المرسوم التنفيذي 116/92 المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري²، كما كلفه المشرع بعدة مهام وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري³، وذلك حماية للملكية العقارية.

كما منح له المشرع سلطات متميزة وواسعة في مجال تفحص ومراقبة الوثائق المودعة لديه من مدى مشروعيتها من أجل إخضاعها للشهر العقاري.

سنحاول في هذا الفصل دراسة الإطار المفاهيمي للمحافظ العقاري، وحتى يتسنى لنا التطرق إلى كل العناصر التي يحتويها ارتأينا تقسيمه إلى مبحثين حيث سنقوم بدراسة مفهوم المحافظ العقاري (المبحث الأول)، ومهام وسلطات المحافظ العقاري (المبحث الثاني).

1 - أنظر المادة 20 من الأمر رقم 74/75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

2 - مرسوم تنفيذي رقم 116/92 مؤرخ في 1992/03/04، المحدد لقائمة شروط القبول والتعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، ج.رج.ج، عدد 21، مؤرخ في 1992/03/21، معدل ومتمم.

3 - مرسوم تنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

المبحث الأول مفهوم المحافظ العقاري

يعتبر المحافظ العقاري موظف عمومي معين بقرار من وزير المالية، مكلف بتسيير المحافظة العقارية¹، فهو المسؤول الأول عن حفظ الوثائق والعقود المتعلقة بالعقارات² والحفاظ على حقوق الأشخاص من الضياع، كما يلعب دور هام وفعال في استقرار الملكية العقارية، فمن هنا سنتطرق إلى المقصود بالمحافظ العقاري (المطلب الأول)، وإلى حقوق وواجبات المحافظ العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول المقصود بالمحافظ العقاري

يعتبر المحافظ العقاري موظف عمومي يعمل تحت سلطة وزير المالية، وقد اندرجت صفة المحافظ العقاري في المادة 04 من القانون 03/06 المتعلق بالقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية والتي تعتبره كل عون عين في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبة في السلم الإداري³، فمن هنا سنحاول تحديد المقصود بالمحافظ العقاري من خلال تعريف المحافظ العقاري (الفرع الأول)، وإجراءات تعيين المحافظ العقاري (الفرع الثاني).

1 - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 60.

2 - رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ للعقار في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البلدة، 2001، ص 89.

3 - أنظر المادة 4 من الأمر رقم 03/06 مؤرخ في 03/06/2006، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج.ر.ج.ج، عدد 46، مؤرخ في 03/06/2006.

الفرع الأول

تعريف المحافظ العقاري

تنص المادة 20 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1995.11.12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي " تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر"1.

يتضح من خلال المادة المذكورة أعلاه أن المحافظ العقاري موظف عمومي يقوم بتسيير هيئة إدارية مكلفة بالإشهار العقاري، تسمى بالمحافظة العقارية، كما يقوم بتأسيس السجل العقاري ومسكه وهذا عكس التشريعات الأخرى التي أسندت هذه المهمة إلى أحد القضاة2.

فن هنا سنبين كون المحافظ العقاري موظف خاضع وتابع للقانون الأساسي العام للوظائف العمومي (أولا)، وكون المحافظ العقاري موظف من طبيعة خاصة (ثانيا).

أولا: المحافظ العقاري موظف خاضع للقانون الأساسي العام للوظائف العمومي

المحافظ العقاري موظف عمومي يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية يخضع لقانون الوظيفة العمومي، تربطه بالدولة علاقة لائحية تنظيمية تبعية3، يقوم بتسيير المحافظة العقارية، مهمته الأساسية تكمن في تأسيس السجل العقاري ومسكه، إذ نصت المادة 11 من الأمر 74/75 على ما يلي: «يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية

1 - أمر رقم 74/75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

2 - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2013، ص 15.

3 - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، مرجع نفسه، ص 16.

الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري وذلك طبقاً لأحكام المادة 13 أدناه"1، والتي تؤكد بدورها هذه المادة أن المحافظ العقاري ليس قاضياً، وإنما موظف عام يعمل تحت وصاية وزير المالية"2.

الموظف العام عرفه القانون رقم 133/66 كما يلي: "يعتبر موظفون الأشخاص المعينون في وظيفة دائمة الذين رسموا في درجة التسلسل في الإدارات المركزية التابعة للدولة والمصالح الخارجية التابعة لهذه الإدارات والجماعات المحلية وكذا المؤسسات والهيئات العمومية حسب كفايات تحدد بمرسوم"3 .

كما تنص المادة 04 من الأمر رقم 03/06 على ما يلي: "يعتبر موظفاً كل عون عين في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبة في السلم الإداري"4.

يتضح من خلال المواد المذكورة أن المشرع الجزائري لم يقيم بتعريف المحافظ العقاري بل اكتفى بتحديد طبيعته القانونية، فهو عبارة عن موظف عمومي خاضع للقانون العام للوظيفة العمومية والمنظم بموجب الأمر 03/06 وهذا عكس بعض الدول التي توكل للقاضي مهمة تسيير مصالح الشهر العقاري"5.

1- أمر رقم 74/75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

2 - روشو جمال وبوط سفيان، "صلاحيات المحافظ العقاري في تجسيد التقييم العقاري وفقاً للتشريع الجزائري"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مجلد 07، عدد 01، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي مرسلبي عبد الله، تيبازة، 2023، ص211.

3 - أمر رقم 133/66 مؤرخ في 02/06/1966، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج.رج.ج، عدد 46، مؤرخ في 1966، معدل ومتمم (ملغى).

4 - أمر رقم 03/06، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، مرجع سابق.

5 - دبابي شرف الدين، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015، ص7.

ثانيا: المحافظ العقاري موظف من طبيعة خاصة

منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة وذلك في مجال تفحص الوثائق والعقود المتعلقة بالعقارات وإخضاعها للشهر العقاري، كما تعدت صلاحياته إلى رفض إيداع هذه الوثائق إذا ما كانت مخالفة للنظام العام والآداب العامة وهذا ما نصت عليه المادة 105 من المرسوم التنفيذي 163/76.

بالإضافة إلى ذلك نجد أن وظيفة المحافظ العقاري تختلف عن الوظائف العمومية الأخرى وذلك في إمكانية هذه الأخيرة من اللجوء إلى التفويض أو الإحالة أو الإنابة، أي إمكانية حلول الموظف محل مرؤوسه في إجراء عمل ما وهذا في الحالات الاستثنائية، عكس منصب المحافظ العقاري الذي يمنع تطبيق هذه القاعدة على اختصاصاته، فلا يجوز للمدير الوطني للأموال الوطنية أو المدير الفرعي للحفظ العقاري الحلول محله لأداء أحد مهامه أو اتخاذ أي إجراء رفض ما لم يطرأ ما يمنع المحافظ العقاري من القيام بهذه المهام شخصيا لأن هذا يعتبر إهدار لقواعد الاختصاص².

الفرع الثاني

إجراءات تعيين المحافظ العقاري

نظرا لأهمية منصب المحافظ العقاري في تسيير المحافظة العقارية وباعتبار أن هذه الوظيفة ذات مكانة عليا، طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14-03-1992 المحدد لقائمة الشروط والقبول في تعيين المناصب العليا للمصالح الخارجية لأموال الدولة والحفظ

1 - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، مرجع سابق، ص 62، 63.

2 - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، مرجع سابق، ص 27.

العقاري 1، فقد أخضعه المشرع الجزائري لمجموعة من الشروط الواجبة توفرها لتولي هذا المنصب من جهة، كما تقابلها حالات إنهاء مهامه من جهة أخرى.

أولاً: شروط تعيين المحافظ العقاري

أخذ المشرع الجزائري بمبدأ دستوري وهو المساواة²، للالتحاق بالوظائف العمومية وذلك عن طريق مسابقات تكمن على أساس اختبارات، أو على أساس الشهادات وكذا الفحص المهني، والتوظيف المباشر للمترشحين الذين تابعوا تكويننا متخصصاً منصوص عليه في القوانين الأساسية لدى مؤسسات التكوين المؤهلة، وبالرغم من كون وظيفة المحافظ العقاري تخضع لهذا المبدأ إلا أنه لا يمكن مزاوتها إلا بتحقيق مجموعة من الشروط العامة وكذلك الشروط الخاصة.

أ- الشروط العامة لتعيين المحافظ العقاري

أدرج المشرع الجزائري الشروط العامة الواجبة توفرها للالتحاق بمهنة المحافظ العقاري وذلك في نص المادة 75 من الأمر 303/06 وتمثل فيما يلي:

1 - أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92، المحدد لقائمة شروط القبول والتعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري، مرجع سابق.

2 - أنظر المادة 29 من دستور 1996 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/69 مؤرخ في 17/12/1996، ج.ر.ج.ج، عدد 76، مؤرخ في 08/12/1996، معدل ومتمم.

3 - أنظر المادة 75 من الأمر 03/06، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، مرجع سابق.

1- الجنسية الجزائرية الأصلية

تحرص معظم الدول على أمنها وسلامتها وذلك بالاحتفاظ بمنصب العمل لأفراد مجتمعها¹، وهذا ما أخذ به المشرع الجزائري فقد اعتبر شرط الجنسية الجزائرية شرطا أساسيا ومهما نظرا لحساسية هذا المنصب، وكما تم اشتراطه على كافة الوظائف العمومية وكافة أعوان الدولة².

2- التمتع بالحقوق المدنية

وهذا يعني تمتع المترشح للانتخاب بمنصب المحافظ العقاري بكافة حقوقه المدنية، كالحق في الانتخاب، وحسن السيرة والخلق³، فمن المنطق عدم تولي مهنة المحافظ لأشخاص حرما من حقوقهم السياسية، كأن يتم الحكم عليهم بجريمة مخلة بالشرف والأمانة، فعليه وجب على المتقدم للوظائف العامة التمتع بالأخلاق الحميدة والسيرة الحسنة، كون أن هذه الوظائف تفرض أن يكون الموظف محلا للثقة⁴.

3- أن يكون في وضعية قانونية تجاه الخدمة الوطنية

يقصد بذلك أن يكون المترشح لهذا المنصب مؤديا للخدمة الوطنية، أو أن يكون معفى منها أو في وضعية تأجيل، وباعتبار أن الخدمة الوطنية من بين المسائل الهامة بالنسبة للإدارة، فلا بد

1 - زيتوني فتيحة، دور المحافظ العقاري في تأسيس السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015، ص 10.

2 - مقدم سعيد، الوظيفة العمومية بين التطور والتقدم من منظور تسيير الموارد البشرية وأخلاقيات المهنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010، ص 197.

3 - مقدم سعيد، مرجع سابق، ص 203.

4 - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، مرجع سابق، ص 19.

من المترشح توضيح وضعيته، وأن يرفق ملف التوظيف ببطاقة الإعفاء إذا كان معنى منها وإلا رفض ملفه، فعمليا لا يعترف بشهادة الإعفاء المؤقتة¹.

4- بلوغ سن الرشد والتمتع بالقدرة البدنية والذهنية والمؤهلات المطلوبة للإلتحاق بالوظيفة

يقصد بذلك بلوغ المترشح لسن الرشد القانونية وهي 18 سنة كاملة، فهو شرط وجوبي للتعين في أي وظيفة عمومية، إضافة إلى شرط السن يجب أن يكون المترشح في صحة جيدة أي تكون لديه القدرة البدنية والذهنية اللازمة لأداء الوظيفة، ويتم هذا إما بتقديم شهادة ثبت ذلك أو بإجراء فحص طبي من قبل الإدارة²، أما فيما يخص المؤهلات فيقصد بها أن يكون للمترشح شهادة علمية التي ينص عليها القانون الخاص للوظيفة³.

نلاحظ في شرط السن أن سن الرشد القانونية بالنسبة للقواعد العامة في القانون المدني الجزائري هو 19 سنة كاملة، والذي يختلف عن سن الرشد القانونية في قانون الوظيفة العمومية والذي حدده المشرع ب 18 سنة كاملة للإلتحاق بأي وظيفة عمومية.

ب- الشروط الخاصة لتعيين المحافظ العقاري

لا تكفي توفر شروط عامة للإلتحاق بمهنة المحافظ العقاري بل يجب توفر شروط خاصة، وهذا ما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14-03-1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، وتمثل فيما يلي:

1 - بن زيطة أبو بكر الصديق، خليفة هبال، المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2022، ص23.

2 - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، مرجع سابق، ص20.

3 - مقدم سعيد، مرجع سابق، ص205.

1- أن يكون المترشح من بين المفتشين الرئيسيين أو المتصرفين الإداريين الرسميين وأن يكون مزاولا للخدمة في الإدارة لمدة خمسة سنوات على الأقل.

2- أن يكون المترشح من بين المفتشين المثبتين بهذه الصفة، ولهم أقدمية خمس سنوات على الأقل في الإدارة¹.

3- يجب على المحافظ العقاري قبل البدء في أداء مهامه تأدية اليمين القانونية بالمجلس القضائي الكائن بدائرة اختصاصه المحافظة العقارية، وذلك من أجل الإخلاص في عمله².

4- يجب أن تتوفر في المترشح للالتحاق بوظيفة المحافظ العقاري الكفاءة المهنية والخبرة في المجال العقاري³.

أدرج المشرع الجزائري شروط خاصة لتعيين المحافظ العقاري إضافة إلى الشروط الأخرى العامة وذلك بسبب حساسية منصبه كونه يسير ويأطر كل الحقوق العقارية التابعة للدولة كمحافظ عليها، إضافة إلى دوره الفعال في حماية الملكية العقارية.

ثانيا: حالات إنهاء مهام المحافظ العقاري

قد تنتهي مهام المحافظ العقاري لأحد الأسباب التالية:

1 - أمر رقم 116/92، المحدد لقائمة شروط القبول والتعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، مرجع سابق.

2 - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، مرجع سابق، ص 81.

3 - بن يوب محمد، بن خودة خالد، المركز القانوني للمحافظ العقاري في القانون الجزائري، مذكرة مكجلة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص، معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، المركز الجامعي بلحاج بوشعيب، عين تيموشنت، 2020، ص16.

أ/ فقدان الجنسية الجزائرية:

تعتبر الجنسية الجزائرية من بين أهم الشروط الواجبة توفرها لأداء وظيفة المحافظ العقاري، وبالتالي فقدانها يؤدي مباشرة إلى إنهاء مهامه باعتباره موظف عمومي، فلا يمكن أن يوظف أيا كان في وظيفة عمومية إن لم تتوفر فيه شرط الجنسية الجزائرية¹.

ب/ فقدان الحقوق المدنية:

اشترط المشرع الجزائري على المترشح لوظيفة المحافظ العقاري وجوب تمتعه بالحقوق المدنية، لذا فإن فقدانها يؤدي إلى إنهاء مهامه.

تفقد هذه الحقوق جراء ارتكاب أحد الجرائم والحرمان من ممارستها يعتبر بمثابة عقوبة تكميلية، فيتمثل الحرمان من هذه الحقوق في العزل أو الإقصاء من جميع الوظائف والمناصب العمومية التي لها علاقة بالجريمة².

ج- الاستقالة:

تعتبر الاستقالة من بين حالات إنهاء مهام المحافظ العقاري، فهو حق معترف به للموظف³، وقد أعطى المشرع له الحق بقطع العلاقة الوظيفية التي تربطه بالإدارة بإرادته المنفردة، لكن يتعين على الموظف الالتزام بالواجبات المفروضة عليه حتى تفصح الإدارة عن رأيها في قبول الاستقالة أو انقضاء المدة المحددة قانونا، فالأجل الذي تحدده السلطة المخولة صلاحيات التعيين

1 - أنظر المادة 75 من الأمر 03/06، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، مرجع سابق.

2 - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، مرجع سابق، ص ص 32، 33.

3 أنظر المادة 217 من الأمر رقم 03/06، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، مرجع سابق.

في اتخاذ القرار بشأن الاستقالة هو شهرين ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، مع إمكانية تمديد هذه المدة لشهرين آخرين ابتداء من تاريخ انقضاء الأجل الأول¹.

د- العزل أو التسريح:

أثناء مزاولة المحافظ العقاري لمهامه يمكن أن يقع في خطأ قد يؤدي به إلى قيام مسؤوليته التأديبية، لأن كل ما يؤدي إلى الإخلال بالواجبات المهنية أو المساس بالإنضباط أو كل مخالفة ترتكب من قبل الموظف بمناسبة تأدية مهامه تشكل خطأ مهنيا، يعرض صاحبه لعقوبات تأديبية وعند الإقتضاء عقوبات جزائية، فإذا ما ارتكب المحافظ العقاري لخطأ معين تقررت مسؤوليته وكان الجزاء هو التسريح، فبالتالي تنتهي مهامه².

نلاحظ أن العقوبات التأديبية تصنف حسب جسامة الأخطاء التي يرتكبها الموظفين وهذا ما نصت عليه المادة 163 من الأمر رقم 303/06.

ه- التقاعد أو الوفاة:

يعتبر التقاعد ضمن الحقوق الأساسية للموظف، وهو يعني قطع العلاقة الوظيفية الموجودة بين الموظف والإدارة⁴، ويتم ذلك عن طريق تقديم طلب إلى الجهة المختصة، إذا ما توفرت في الموظف الشروط القانونية كتجاوز المحافظ العقاري للسن المقررة قانونا أو تلك المتعلقة بمدة الخدمة، أما بالنسبة للوفاة فهي حالة طبيعية حتمية بحدوثها تنتهي مهامه⁵.

1 - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، مرجع سابق، ص 33.

2 - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، مرجع نفسه، ص 34.

3 - أنظر المادة 163 من الأمر رقم 03/06، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، مرجع سابق.

4 - رحماوي كمال، تأديب الموظف العام في القانون الجزائري، طبعة 2004، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، الجزائر، ص 45.

5 - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، مرجع سابق، ص 34، 35.

المطلب الثاني

واجبات وحقوق المحافظ العقاري

تترتب في العلاقة التي تنشأ بين الموظف والإدارة مجموعة من الآثار والتي تتمثل في الحقوق والواجبات، وباعتبار أن المحافظ العقاري يندرج ضمن الموظفين العموميين فهو بدوره ملزم بتحمل مجموعة من الواجبات ليكتسب في المقابل جملة من الحقوق، وهذا ما سنتطرق إليه بالتفصيل، حيث سنعالج واجبات المحافظ العقاري (الفرع الأول)، وحقوق المحافظ العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول

واجبات المحافظ العقاري

يلتزم المحافظ العقاري بأداء جميع الواجبات المفروضة عليه دون تقاعس فيها، وهي تلك الواردة في الأمر 03/06، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية¹.

أولاً: احترام الحجم الساعي المبرمج

وجب على المحافظ العقاري احترام مواقيت العمل وذلك للحفاظ على استمرارية المرافق العامة، فنظراً لكثرة احتكاك الجمهور بالمحافظة العقارية استوجب حضور المحافظ العقاري في جميع الأوقات، فعليه حرص المشرع الجزائري على منع غياب الموظف ويشترط معاقبته على الغياب الغير المبرر وهو الخصم من الراتب، يتناسب مع فترة الغياب دون الإخلال بالإجراء التأديبي².

1 - أمر رقم 03/06، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، مرجع سابق.

2 - بريك الطاهر، المركز القانوني لمحافظ العقاري، مرجع سابق، ص 26.

ثانيا: الإلتزام الشخصي للوظيفة

صحيح أن المشرع الجزائري نص على ضرورة قيام الموظف العمومي بمهامه شخصيا وهذه كقاعدة عامة، إلا أنه استثنى بعض الحالات التي يجوز فيها الإنابة أو الإحالة إلى موظف آخر، إلا أنه لا يمكن تطبيق هذه القاعدة على اختصاصات المحافظ العقاري فهي تستوجب الأداء الشخصي، فالمشرع حدد مهام وصلاحيات المحافظ العقاري، فلا يجوز للمدير العام للأموال الوطنية أو المدير الولائي للحفاظ العقاري أن يحل محله، واتخاذ أي إجراء رفض لأنه يعتبر مخالفة لقواعد الاختصاص ما لم يطرأ على المحافظ العقاري ما يمنعه من القيام بوظيفته شخصيا¹.

ثالثا: الإلتزام بالسر المهني

ألزم المشرع الجزائري حسب نص المادة 48 من الأمر 03/06 الموظف بالمحافظة على الأسرار المهنية، ومنع أي كشف لمحتوى وثيقة أو حدث أو خبر، ما عدا ما تقتضيه ضرورة المصلحة، أو بترخيص مكتوب من السلطة السلبية المؤهلة².

فعليه لا يجوز للمحافظ العقاري إفشاء أسرار المهنة إلا أن هناك استثناء في الحدود التي رسمها القانون كمساعدة الجهات القضائية بخصوص التحقيقات بسبب كثرة الاعتداءات على الملكية العقارية أو عند طلب الأفراد معلومات عن عقار عند رغبتهم التعامل بخصوصه كالبيع مثلا³.

1 - دبابي شرف الدين، مرجع سابق، ص12.

2 - أنظر المادة 48 من الأمر رقم 03/06، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، مرجع سابق.

3 - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، مرجع سابق، ص30.

رابعاً: إلتزام المحافظ العقاري بتنفيذ أوامر الرئيس

نصت المادة 52 من الأمر 03/06 على ضرورة تعامل الموظف بأدب واحترام في علاقاته مع رؤسائه زملائه ومرؤوسيه¹.

حيث ألزم المشرع الجزائري المحافظ العقاري بتنفيذ جميع الأوامر الصادرة من السلطات الأعلى منه ما لم تكن هذه الأوامر تمس بحسن سير المرفق العام أو مخالفة للنظام، كما يعتبر الإخلال بهذا الواجب من الأخطاء المهنية الذي يؤدي إلى فرض عقوبات تأديبية وعند الاقتضاء يفرض عقوبات جزائية².

خامساً: الإلتزام بالنزاهة والحياد

نظراً لأن المحافظ العقاري يتم تكليفه بمهام متعددة وفي نفس الوقت تمنح له سلطات واسعة، فمن المهم الحفاظ والالتزام بالنزاهة والحياد عند تأدية المحافظ العقاري للمهام المنوطة له ويكون ذلك بخضوعه للقانون وما يمليه عليه ضميره، وكذلك وجب عليه معاملة الجمهور بالأخلاق الحسنة وعلى قدم المساواة دون تمييز بينهم لأي سبب كان³، وأن يمارس مهامه بكل أمانة وبدون تحيز وهذا ما نصت عليه المادة 41 من الأمر رقم 03/06.

سادساً: الحفاظ على الممتلكات والوثائق الإدارية

نصت المادة 49 من الأمر 03/06 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية على ما يلي: " على الموظف أن يسهر على حماية الوثائق الإدارية وعلى أمنها، يمنع كل إخفاء أو

1 - أنظر المادة 52 من الأمر رقم 03/06، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، مرجع سابق.

2 - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، مرجع سابق، ص 30، 31.

3 - دبابي شرف الدين، مرجع سابق، ص 13.

تحويل أو إتلاف الملفات أو المستندات أو الوثائق الإدارية، ويتعرض مرتكبها إلى عقوبات تأديبية دون المساس بالمتابعات الجزائية".

كما نصت المادة 50 من نفس الأمر: " يتعين على الموظف أن يحافظ على ممتلكات الإدارة في إطار ممارسة مهامه".

كذلك نصت المادة 51 من نفس الأمر: " يجب على الموظف ألا يستعمل أية حال لأغراض شخصية أو لأغراض خارجة عن المصلحة، المحلات والتجهيزات ووسائل الإدارة"1.

يتضح من خلال المواد المذكورة أعلاه أن المحافظ العقاري هو المسؤول الأول على جميع الوثائق والعقود المودعة لديه لذلك فهو ملزم بالحفاظ عليها والسهر على حمايتها، كما يمنع أي إخفاء أو إتلاف أو تحويل للملفات والمستندات الإدارية، وإلا عرضه ذلك إلى عقوبات تأديبية وجزائية، كما يمنع استعمال أغراض ووسائل الإدارة لأغراض شخصية.

سابعاً: إلتزام المحافظ العقاري بالولاء للدولة

ألزم المشرع الجزائري الموظف بالولاء للدولة وذلك وفقاً لنص المادة 20 من الأمر 133/66 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية والتي تنص على ما يلي: " يجب على الموظف أن يحترم سلطة الدولة وأن يعمل على احترامها فهو ملزم بالتحفظ ولا سيما يجب عليه أن يمتنع عن كل عمل ولو خارج عن خدمته يكون منافياً لكرامة الوظيفة العمومية أو لأهمية المسؤوليات المنوطة به"2.

1 - أمر رقم 03/06، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، مرجع سابق.

2 - أمر رقم 133/66، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية (ملغى)، مرجع سابق.

كما نصت المادة 40 من الأمر 03/06 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية على ما يلي: " يجب على الموظف في إطار تأدية مهامه احترام سلطة الدولة وفرض احترامها وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها"1.

نستنتج من المادتين المذكورة أعلاه أن الموظف ملزم بالولاء للدولة فباعتماد المحافظ العقاري موظف عمومي خاضع لقانون الوظيفة العمومية فهو ملزم بدوره بالخضوع إلى هذا الواجب، وأي إخلال بهذا الإلتزام يؤدي به إلى عقوبات كون أن الموظف يعد من رعايا الدولة التي منحت ووفرت له مناصب العمل وفضلته على الأجانب، فلا بد عليه بالولاء والإخلاص لهذه الدولة2.

الفرع الثاني

حقوق المحافظ العقاري

يكتسب المحافظ العقاري مجموعة من الحقوق أثناء مزاولته للوظيفة أو بعد تركها، وهي محددة وفقا للقواعد العامة للوظيفة العمومية وهي كالاتي:

أولاً: الحق في الأجرة

يعتبر الراتب من بين أهم الحقوق المالية المعترف بها للموظف العام فهو عبارة عن مقابل مالي يتحصل عليه نتيجة العمل الذي يقوم به، ولقد كان للتشريع الجزائري دور هام في التكفل وحماية هذا الحق، حيث نص على كيفية تنظيمه من خلال القانون الأساسي العام للوظيفة3.

1 - أمر رقم 03/06، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، مرجع سابق.

2 - زيتوني فتيحة، مرجع سابق، ص 15.

3 - دبابي شرف الدين، مرجع سابق، ص 14.

باعتبار أن وظيفة المحافظ العقاري وظيفة عليا وذلك طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 116/92 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها¹، فإنه يتقاضى راتباً يوافق رقمه الإستدلالي والذي من خلاله خصص له الصنف 17 القسم 65 تحت الرقم الإستدلالي 681، إذا كان من بين المفتشين المركزيين المرسمين والمفتشين المركزيين الذين مارسوا الخدمة في الإدارة ثلاث سنوات على الأقل، وصنف أيضاً بالصنف 16 القسم 01 تحت الرقم الإستدلالي 482 إذا كان من بين المفتشين الرئيسيين والمتصرفين الإداريين المرسمين الذين مارسوا الخدمة في الإدارة 5 سنوات على الأقل². بشكل عام يتكون الراتب من الراتب الرئيسي والمكافآت والتعويضات وكذلك استحقاقات الموظفين من خلال المنح العائلية التي يتلقاها المحافظ العقاري فهي حق أساسي يطابق الواجبات المفروضة عليه³.

ثانياً: الحق في الترقية

نصت المادة 38 من الأمر 03/06 على ما يلي: "للموظف الحق في التكوين وتحسين المستوى والترقية في الرتبة خلال حياته المهنية"⁴.

يقصد بالترقية تعيين الموظف في درجة وظيفية أعلى من منصبه، حيث يعتبر حق من حقوق الموظف التي يسعى إليها تحقيقاً لطموحاته المشروعة في الوظيفة، كترقية المحافظ العقاري

1- مرسوم رقم 116/92، يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، مرجع سابق.

2 - دبابي شرف الدين، مرجع سابق، ص 14.

3 - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، مرجع سابق، ص 38.

4 - أمر رقم 03/06، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، مرجع سابق.

من منصبه إلى منصب المدير الولائي للمحفظ العقاري، لكن لا يتم ذلك إلا إذا توفرت فيه مجموعة من الشروط والترقية تقدم وفقا لأسس ومعايير وهي كالتالي:

فهناك ترقية على أساس الشهادة من بين الموظفين الذين تحصلوا خلال مصارهم المهني على المؤهلات المطلوبة:

- الترقية عن طريق الامتحان أو الفحص المهني.

- الترقية على سبيل الاختبار عن طريق التسجيل في قائمة التأهيل بعد أخذ رأي اللجنة المتساوية الأعضاء من بين الموظفين الذين يثبتون الأقدمية المطلوبة¹.

ثالثا: الحق في تأمين الحياة الاجتماعية والصحية

نصت المادة 33 من الأمر 03/06 على ما يلي: " للموظف الحق في الحماية الاجتماعية والتقاعد في إطار التشريع الجزائري".

كما نصت المادة 37 من نفس الأمر: " للموظف الحق في ممارسة مهامه في ظروف عمل تضمن له الكرامة والصحة والسلامة البدنية والمعنوية"².

يتضح من خلال المادتين السابقتين أن المشرع الجزائري نص صراحة على ضرورة تأمين الدولة للحياة الاجتماعية والصحية للمحافظ العقاري ولأسرته التي تكون في كفالتة وذلك لأداء مهامه بكل أريحية وطمأنينة³.

1 - زيتوني فتيحة، مرجع سابق، ص ص 17، 18.

2 - أمر رقم 03 / 06، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، مرجع سابق.

3 - دبابي شرف الدين، مرجع سابق، ص 15.

رابعاً: الحق في الإجازة

نصت المادة 39 من الأمر رقم 03/06: " للموظف الحق في العطل المنصوص عليها في هذا الأمر"1.

يقصد بالإجازة تلك الفترة الزمنية الممنوحة للموظف بهدف الراحة ولإستعادة نشاطه وحيويته، فواصلته الموظف لعمله دون إنقطاع سيؤثر بشكل سلبي على الموظف والوظيفة، وتنقسم هذه العطل حسب الظروف التي تستدعي الحصول عليها وهي كالتالي: العطلة السنوية التي حددت بثلاثين يوم مدفوعة الأجر، تحتسب على أساس يومين ونصف في الشهر الواحد، وقد نصت عليها المادة 194 من الأمر 03/06، بالإضافة لكل العطل المرضية، وكذا العطل الإستثنائية كعطلة الزواج، إزدياد طفل عطلة الأمومة، وكذا عطلة الحج، وتعطى هذه العطلة مرة واحدة خلال الخدمة وقد نصت عليها المادة 210 من الأمر 03/06.

خامساً: الحق في التقاعد

نصت عليه المادة 33 من الأمر 203/06، فهو من بين الحقوق الممنوحة للمواطن العام، وليستفيد منها يجب توفر مجموعة من الشروط كذلك المتعلقة بالسن أو المدة المحددة للخدمة، ويتم التقاعد بتقديم طلب للجهة المعنية أو تلقائياً من الإدارة التي تحيل المحافظ العقاري للتقاعد إذا ما تجاوز السن المقرر قانوناً للوظيفة، مع وجوب حصول المحافظ العقاري لتعويضات مالية فهو من الآثار المترتبة على التقاعد وذلك لمساهمته بنسب متعددة لدى صندوق الضمان الاجتماعي وصندوق التقاعد3.

1- أمر رقم 03/06، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، مرجع سابق.

2 - أنظر المواد 194، 210، 33، من الأمر رقم 03/06، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، مرجع نفسه.

3 - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، مرجع سابق، ص20.

المبحث الثاني

مهام وسلطات المحافظ العقاري

يسعى المحافظ العقاري دوماً إلى ضمان حسن سير المحافظة العقارية باعتباره المسؤول الأول في تسييرها، والأداة الفعالة في تنظيم الملكية العقارية وحماية الحقوق العقارية، وذلك عن طريق مراقبة مختلف التصرفات الواجبة الشهر من خلال تفحص الوثائق والعقود المودعة لديه. فعليه أسند المشرع الجزائري للمحافظ العقاري مجموعة من المهام المتميزة كما منح له سلطات واسعة في هذا المجال.

سنحاول في هذا المبحث التعرض لمهام المحافظ العقاري (المطلب الأول)، وسلطات المحافظ العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مهام المحافظ العقاري

حدد المشرع الجزائري المهام المسندة للمحافظ العقاري وذلك على سبيل الحصر في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 163/76 باعتباره المشرف على إدارة وتسيير المحافظة العقارية، والمسؤول الأول في عملية الحفظ العقاري حيث سنتطرق في هذا المطلب إلى مهام المحافظ العقاري في عملية المسح العام للأراضي (الفرع الأول)، وإلى مهام المحافظ العقاري في تأسيس السجل العقاري (الفرع الثاني).

1 - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

الفرع الأول

مهام المحافظ العقاري في عملية المسح العام للأراضي

تسبق عملية تأسيس السجل العقاري عملية المسح العام للأراضي، وتعد الركيزة الأساسية والعمود الفقري الذي يقوم عليه نظام المسح¹، فهي آلية لتطهير الملكية العقارية وثبيتها، ويهدف إنشاء مسح الأراضي إجراء في كل بلدية تحديد المساحة المادية، أو سعة العقارات، طبيعة الأراضي، وكذلك تحديد الملاك والحائزين على السندات الظاهرين للحقوق العينية المعترف بها في الميدان².

أولاً: إستلام وثائق المسح

لم يعرف المشرع الجزائري المسح العام بل إكتفى فقط بتحديد مجال تطبيق عملية المسح وهذا وفقاً لنص المادة 02 من الأمر 74/75، المتعلق بإعداد ومسح الأراضي بقولها: " مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري"³.

تبدأ عمليات مسح الأراضي بصدور قرار من الوالي المختص إقليمياً⁴، وذلك في غضون شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجرائد الرسمية والقرارات الإدارية للولاية المعنية، والجرائد اليومية والوطنية، مع وجوب تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية، وقبل

1 - ثيمجغدين عمر، دور المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014، ص26.

2 - Amar Aloui, propriété et régime foncier en Algérie ; éditions Houma, Alger, p 100.

3 - أمر رقم 74/75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

4 - بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010، ص93.

خمسة عشرة يوم من إفتتاح هذه العمليات يعلم الجمهور وذلك عن طريق لصق إعلانات في مقر كل بلدية والدائرة المعنية وكذلك البلديات المجاورة.

ثم تأتي مهمة لجنة مسح الأراضي والتي تتكون من قاضي المحكمة، رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله أو نائبه، ممثل المصالح المحلية للإدارة، ممثل لمصلحة التعمير في الولاية ممثل لوزارة الدفاع، ممثل المصالح المحلية لأملاك الدولة وممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب.

بالإضافة إلى ممثلين من هيئة المهندسين والموثق 1، ثم عند إنتهاء اللجنة من إنجاز المخططات تقوم بإعداد ثلاثة نسخ من وثائق المسح وإيداعها لدى مقر البلدية المعنية ومصلحة المسح العام المختصة إقليميا، وكذلك المحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري، التي بدورها تمسك سجلا عقاريا على أساس وثائق المسح التي تسلمتها 2.

يقوم المحافظ العقاري بمجرد إستلامه لوثائق المسح بتفحصها من حيث الكمية والنوعية، فإذا ما كانت الوثائق سليمة مستوفية لجميع الشروط يقوم بقبول الإيداع 3، مقابل محضر يحرره ويكون محل إشهار واسع لمدة أقصاها 8 أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح والمحددة بأربعة أشهر، قصد تمكين المالكين للعقارات من تقديم أدلة ثبوتية على العقارات المسووحة 4.

1 - كسيلي وردية، خاروني سالم، الآثار المترتبة عن إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2022، ص ص 27، 28.

2 - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، مرجع سابق، ص 61.

3 - بن عمار زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011، ص 108.

4 - خلوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، مرجع سابق، ص 113.

ثانيا: ترقيم العقارات المسووحة

نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 على ما يلي: "يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسووحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي"1.

فعلية يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات مباشرة بعد استلامه لوثائق المسح فيكون الترميم على أساس هذه الوثائق، وخاصة تلك الموجودة في البطاقة المودعة من قبل مصلحة المسح نموذج t10، لإحتوائها على كل العناصر الضرورية المتعلقة بطبيعة العقار وحدود ومساحة العقار2، وكذلك تظهر هذه الوثيقة للعقارات التي لها سند، والتي بدون سند لكنها محل حيازة من طرف المالك المفترض3.

أ/ أنواع الترميم:

حددت المواد 12، 13، 14 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري4 نوعين من الترميمات وهي الترميم المؤقت والترميم النهائي.

1 - مرسوم تنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

2 - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، مرجع سابق، ص 64.

3 - زيتوني فتيحة، مرجع سابق، ص 31.

4 - أنظر المواد 12، 13، 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

يحدد التقييم بحسب القيمة القانونية للسندات المقدمة 1 فإذا كانت السندات المقدمة سندات رسمية ثبتت الملكية فنحن أمام التقييم النهائي، أما إذا لم يكن لأصحاب هذه العقارات سندات ملكية أو إثباتات كافية فنكون أمام التقييم المؤقت 2.

1- التقييم المؤقت

يكون التقييم مؤقتا في حالة عدم إمتلاك سندات قانونية رسمية كافية، ففي هذه الحالة يؤجل إلى مدة زمنية أدناها 4 أشهر وأقصاها سنتين³، في حين جاءت المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74/75 المعدلة بموجب المادة 89 من قانون المالية 4 لسنة 2018 بتقييم جديد وهو التقييم المؤقت لمدة 15 سنة.

التقييم لمدة 4 أشهر

يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقارات لمدة 4 أشهر إذا لم يكن للمالكي العقارات سندات ملكية قانونية بمفهوم المادة 11 من الأمر رقم 74/75 المعدلة بموجب المادة 34 من قانون المالية 52019، فالسندات القانونية هي تلك التي تكون محل شهر لدى المحافظ العقاري، وكذلك للذين

1 - دبايي شرف الدين، مرجع سابق، ص 18.

2 - زروقي ليلي وحدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الجديدة 2019-2020، دار هومة، الجزائر، 2020، ص 50.

3 - فديري الطيب، "الصلح الإداري لدى إدارة الحفظ العقاري"، مجلة تشريعات التعمير والبناء أكاديمية دولية فصلية محكمة تعنى بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراني، عدد 5، جامعة ابن خلدون، الجزائر، 2018، ص 186.

4 - أنظر المادة 89 من القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27/12/2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.رج.ج، عدد 76، 2017.

5 - أنظر المادة 34 من القانون رقم 18/18 مؤرخ في 27/12/2018، يتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج.رج.ج، عدد 79، 2018.

يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق المسح حيازة هادئة، تسمح لهم بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب¹ وهذا ما نصت عليه المادة 13 من الفقرة 1 من المرسوم 263/76.

تعتبر مدة 4 أشهر كفرصة الأشخاص التي ضاعت حقوقهم جراء هذه العمليات باسترجاعها وهذا بسبب غيابهم أثناء عمليات المسح³.

الترقيم لمدة سنتين

حسب نص المادة 14 من المرسوم 63 /76 أن المحافظ العقاري يلجأ إلى ترقيم العقارات لمدة سنتين بالنسبة للملاك الذين لا يملكون سندات إثبات كافية ويمارسون حيازة لكنهم لم يتمكنوا من إثبات مدة الحيازة التي تجعلهم يكسبون العقار بالتقادم المكسب⁴.

يمكن الاعتراض على هذا الترقيم أو سحب الترقيم خلال مدة سنتين من طرف المحافظ العقاري وذلك بظهور المالك الحقيقي⁵.

الترقيم لمدة 15 سنة

هذا النوع من الترقيم يخص العقارات غير محددة المالك أو الغير المطالب بها أثناء عمليات المسح، أي أن مالك العقار غير معروف فعليه يتم تسجيله في "حساب العقارات الغير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، وذلك لمدة 15 سنة⁶.

1 - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الخامسة، دار هومة، الجزائر، 2018، ص134.

2 - أنظر المادة 1/13 من المرسوم التنفيذي 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

3 - بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص124.

4 - زايدي جميلة، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2014، ص186.

5 - روشو جمال، بوط سفيان، مرجع سابق، ص214.

6 - روشو جمال، بوط سفيان، مرجع نفسه، ص215.

في حالة ظهور المالك خلال مدة 15 سنة يكون المحافظ العقاري ملزم بترقيم العقار ترقيما نهائيا باسم المالك بعد قيامه بالتحقيق اللازم، أما إذا نفذت المدة دون أي اعتراض يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار باسم الدولة¹.

2- الترقيم النهائي

نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، يكون الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها سندات أو عقود مقبولة قانونا كالعقود الغير متنازع فيها والتي يحررها الموثق، والعقود الإدارية المحررة من طرف مدراء أملاك الدولة أو السندات القضائية، فالمحافظ العقاري عند تسلمه أحد هذه الوثائق يباشر ترقيم العقار ترقيما نهائيا فيسلم دفتر العقاري للملاك².

عند تعديل المادة 11 من القانون 74/75 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وهذا بموجب المادة 34 من قانون المالية لسنة 32019، حصر وثائق الترقيم النهائي في السندات المشهورة فقط بعدما كانت تقبل كل الوثائق المقبولة قانونا.

كما جاء أيضا قانون المالية لسنة 2018 بأحكام جديدة تملك المتعلقة بالترقيم، إذ يمكن أن يصبح الترقيم المؤقت ترقيما نهائيا باسم شخص آخر إذا ما قدم هذا الأخير سند ملكية مشهورة بالمحافظة العقارية في مدة الترقيم بعد تأكد المحافظ العقاري لصحة الطلب المقدم⁴.

1- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الخامسة، مرجع سابق، ص 215.

2 - زروقي ليلي، حامدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 50.

3 - أنظر المادة 34 من القانون 18/18 المؤرخ في 2018/12/27، يتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج.ر.ج.ج، عدد 79، 2018.

4 - روشو جمال، بوط سفيان، مرجع سابق، ص 213.

ب/ المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت

خلال ترقيم العقارات المسوَّحة قد تحصل اعتراضات من قبل الغير يدعون ملكيتهم للعقار فتبلغ هذه الاعتراضات كتابيا للمحافظ العقاري والطرف الخصم، بمقتضى رسالة موصى عليها وهذا في الآجال الخاصة بالمعارضات والتي تقدر بأربعة أشهر أو سنتين.

عند وجود نزاع في الترقيم النهائي يتجه المعارض مباشرة إلى الجهات القضائية المختصة، ويكتب في خانة الملاحظات في سجل المعارضات أمام هذه المعارضة "وجه للقضاء"، ويتم إخبار المعارض بهذا القرار.

أما في الترقيم المؤقت فللمحافظ سلطة جمع الأطراف المتنازعة لإجراء عملية الصلح، لتقريب وجهات نظر الطرفين، فيقوم بتحرير محضر الصلح في حالة نجاحه أو تحرير محضر عدم الصلح في حالة فشل جلسة الصلح¹.

الفرع الثاني

مهام المحافظ العقاري في تأسيس السجل العقاري

يعد السجل العقاري المرآة العاكسة للوضعية القانونية للعقارات فهو عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية التي تحدد وتبين الوضعية القانونية للعقارات، يتم مسكه في كل بلدية من طرف المحافظ العقاري² والغاية من إنشاء السجل العقاري هو شهر العقار وكل التصرفات والمعاملات الطارئة والتي تجري عليه حتى يتسنى للغير الإطلاع على حالة العقار³.

1 - قلال بن عبد الله، "إشكالات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 4، العدد 02، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2019، ص 231.

2 - زيتوني فتيحة، مرجع سابق، ص 5.

3 - حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، بيروت، د.س.ن. ص 215.

لقد تعددت مهام المحافظ العقاري وأبرزها المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي والأمر السابق الذكر بحيث تشمل مهامه إجراءات متعلقة بإشهار الحقوق العقارية¹.

سنتطرق في هذا الفرع إلى ذكر تنفيذ عمليات الشهر العقاري (أولا) من حيث تبيان كيفية إنشاء البطاقات العقارية وأنواع البطاقات العقارية وكذا كيفية التأشير على البطاقات العقارية وذكر إعداد وتسليم دفتر العقاري (ثانيا).

أولا: تنفيذ عمليات الشهر العقاري

يقرر المحافظ العقاري إعطاء عقد أو وثيقة رسمية لإجراء الشهر في حالة عدم اكتشاف أي أخطاء أو مخالفات في وقت الإيداع، نتيجة للرصد الدقيق للعقد أو الحكم خاصة للتأكد من أن العقد يفي بمبدأ الشهر المسبق، وكذا التأكد بهوية الأطراف والقواعد المتعلقة بتعيين العقار، وفي غضون 15 يوم من تاريخ الإيداع يجب على المحافظ العقاري إخطار الموقع على التصديق على قبول أو رفض الإيداع وبالتالي إجراء الشهر العقاري على الوثيقة المودعة ابتداء من ذلك التاريخ، فتاريخ الشهر ليس له أثر رجعي وآثاره لا ترتد إلى تاريخ إبرام التصرفات وبالتالي لا وجود لحق الملكية العقارية إلا من تاريخ إشهارها بالمحافظة العقارية² وذلك طبقا للمواد 15-16 من الأمر 374/75.

أ/ إنشاء البطاقات العقارية

يقع على عاتق المحافظ العقاري مسك مجموعة البطاقات العقارية حسب الترتيب الأبجدي، فهي تحتوي على قسمين وهما:

1 - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، مرجع سابق، ص 113.

2 - بن عمار زهرة، مرجع سابق، ص 138.

3 - أنظر المواد 15-16 من الأمر رقم 74/75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

القسم العلوي: ويكون شامل لجميع البيانات التي تخص هوية صاحب الحق سواء كان شخص طبيعي أو معنوي.

القسم السفلي: المتمثل في جدول يكتب ويدون عليه كافة العناصر المتعلقة بتعيين العقار الموجود بالبطاقة.

تعتبر البطاقة العقارية أداة مستحدثة تهدف إلى تنظيم عملية الشهر للتوصل بسهولة والتعرف على الحالة القانونية والمادية للعقار 1.

ب/ أنواع البطاقات العقارية

نصت المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم 2 على أنواع البطاقات العقارية التي بدورها تكون السجل العقاري، بحيث يتكون من مجموع بطاقات عقارية عينية ومجموعة بطاقات عقارية مؤقتة ممسوكة على الشكل الفردي تتعلق بالعقارات الغير ممسوحة، يتم تحديد موقع العقار لهدف تحديد نوع البطاقات العقارية 3 التي تتمثل فيما يلي:

1- بطاقات قطع الأراضي الريفية:

يكون هذا النوع من البطاقات في المناطق الريفية التي تمت فيها عملية المسح 4 وإيداعها حيث تم بمجرد الإلتهاء من عملية فرز وترتيب وثائق المسح الريفي وإلحاقها بملف القطع الممسوحة 5.

1 - بوشناقة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2006، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 187.

2 - أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

3 - بوشناقة جمال، مرجع سابق، ص 188.

4 - بن يوب محمد، بن خودة خالد، مرجع سابق، ص 25.

5 - بن عمار زهرة، مرجع سابق، ص 140.

كما أن المادة 24 من المرسوم 63/76 حددت شكل ومحتوى هذا النوع من البطاقات وكذا حدده القرار الوزاري المؤرخ في 27/05/1976 ويتكون هذا الصنف من البطاقة من قسمين:

قسم علوي: ويتم ذكر البلدية التي يقع فيها العقار وذلك من طرف المحافظ العقاري، وبيان مسح الأراضي ومحتوى مسح الأراضي، تاريخ إنشاء البطاقة ورقمها الترتيبي وتاريخ ترقيم العقار في مجموعة البطاقات العقارية.

قسم سفلي: ويتضمن خمس جداول تمثل فيما يلي:

- الجدول الأول: يحتوي على نطاق الوحدة العقارية ونوعها.
- الجدول الثاني: يتضمن الإجراءات المتعلقة بحق الملكية وتعيين المالك والشروط الشخصية لأشخاص الطبيعيين.
- الجدول الثالث: يتضمن الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة والإرتفاقات الإيجابية والسلبية.
- الجدول الرابع: يتضمن الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات غير الشكليات المذكورة في الجدول الثاني والثالث والخامس.
- الجدول الخامس: الامتيازات والرهن، التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها³.

1 - أنظر المادة 24 من المرسوم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

2 - قرار وزاري مؤرخ في 27 ماي 1976، يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، ج.رج.ج، عدد 20، مؤرخ في 9 مارس 1977.

3 - بوشناقة جمال، مرجع سابق، ص 189.

2- بطاقات العقارات الحضرية:

هي البطاقات التي تخص العقارات المبنية أو الغير مبنية المتواجدة على الطرقات المرقمة للجهات السكنية التابعة للبلديات التي تزيد مساحتها عن 2000 نسمة¹، حيث عرفتها المادة 21 من المرسوم التنفيذي 263/76، ويتم إنشاؤها بمناسبة عملية الفرز وترتيب الوثائق وإدراجها ضمن القطع المسووحة³ وهي نوعان:

البطاقة العامة للعقار:

تكون عندما يتعلق الأمر بعقار مبني يكون شامل أو غير شامل لأجزاء مشتركة تختص بالاستعمال الجماعي، يقوم المحافظ العقاري بترتيب البطاقات العامة للعقار في كل محافظة عقارية ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية وبالنسبة لكل بلدية حسب الشوارع والأرقام وعند الاقتضاء في البلديات التي يوجد بها مسح الأراضي حسب القسم ورقم مخطط لمسح الأراضي⁴.

البطاقة الخاصة بالملكية المشتركة:

تنشأ هذه البطاقة في حالة ما إذا كان العقار محل تسوية الملكية المشتركة وبخصوص تقسيم كل حصة تكون بطاقة خاصة لكل القطع المقسمة التي تكتب عليها جميع التأشيريات التي تختص بالجزء المعني⁵.

1 - بوشناقة جمال، مرجع سابق، ص 190.

2 - أنظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

3 - بن عمار زهرة، مرجع سابق، ص 140.

4 - بوشناقة جمال، مرجع سابق، ص 191.

5 - Amar Aloui ,op, cit,p 159 .

ج/ التأشير على البطاقات

يكون التأشير على البطاقات العقارية بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي، هذا بالنسبة إلى التأشير الذي لا يخضع إلى نظام التجديد، أما التأشير الذي يخضع إلى التجديد فتكتب بالحبر الأحمر الذي لا يمحي 1، يجب التأشير على كل عقار حين إظهار السند 2، فعند كل عملية تأشير يجب أن يظهر تاريخ الشهر وراجعه، وكما يجب أن يشمل بالخصوص على ما يلي:

- تاريخ العقود والقرارات القضائية أو الوثائق مع ضرورة استعمال المختصرات الجارية في المعلومات واستعمال الأختام 3.

من أجل التفريق بين التأشير والحقوق المقيدة على التطبيقات العقارية، ألزم المشرع وضع خط بالحبر الأحمر تحت كل عملية إجراء جديدة حتى تفقد عملية التأشير السابقة آثارها القانونية.

أما في حالة وجود أخطاء في التأشير فيمكن تصحيحها إما بمبادرة من المحافظ العقاري أو بناء على طلب حائز السجل العقاري 4.

ثانيا: إعداد وتسليم الدفتر العقاري

طبقا لنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 63/76 5 يعد الدفتر العقاري ذلك السند الإداري الذي يشكل دليلا لإثبات الملكية، حيث يعتبر سند ملكية قوي، وكذا الناطق القانوني

1 - بن عمار زهرة، مرجع سابق، ص 113.

2 - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، مرجع سابق، ص 117.

3 - كسيلي وردية، خاروني سالم، مرجع سابق، ص 62.

4 - بن يوب محمد، بن خودة خالد، مرجع سابق، ص 29.

5 - أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

للعقارات، كما تنص المادة 18 من الأمر 174/75 على أنه يقدم إلى ملك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ البيانات الموجودة في البطاقات العقارية.

أ/ إعداد الدفتر العقاري

لقد كرس المشرع الجزائري نظام الشهر العيني لمختلف الحقوق العقارية وجاء بفكرة إعداد الدفتر العقاري (أنظر الملحق الأول) كأول خطوة بعد أن كان يتبنى نظام الشهر الشخصي، ومن خلال ذلك فإن السلطة المكلفة بإعداد الدفتر العقاري هي سلطة إدارية تختص بذلك وتمثل في وزارة المالية حيث يقوم المحافظ العقاري بإعداد الدفتر العقاري إذ يكون مطابقاً للنموذج المحدد من طرف وزير المالية ويتم التأشير عليه بطريقة واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي والبياض يشطب عليه بخط، كما يتم كتابة الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية يتم كتابتها بأحرف صغير.

ويكون المحافظ العقاري ملزم بإعداد دفتر عقاري جديد في حالة إتلافه حيث بإمكانه إنذار حامل الدفتر العقاري بتقديمه قصد ضبطه وتصحيحه في أجل 15 يوم من تاريخ إشعار الاستلام².

ب/ تسليم الدفتر العقاري

جاء في المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 5 يناير 1973 المتضمن إثبات الملكية الخاصة حيث كان يسلم للمالكين شهادات ملكية من قبل إدارة أملاك الدولة

1 - أنظر المادة 18 من الأمر رقم 74/75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

2 - بن يوب محمد، بن خودة خالد، مرجع سابق، ص 32، 33.

3 - أنظر المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 32/73 مؤرخ في 23/07/1973، يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج.رج.ج، عدد 67، مؤرخ في 21 أوت 1973 (ملغى).

والتنظيم، إلا أنه أشارت المادة 32 من الأمر 171/73 المتضمن قانون الثورة الزراعية أن هذه الشهادات تستبدل بدفاتر عقارية بعد عملية المسح²، ومن هنا جاء الأمر 74/75 والمراسيم التنفيذية على أنه يسلم الدفتر العقاري لكل مالك يكون له الحق في إنشاء البطاقات العقارية المتعلقة بالعقارات المسوَّحة، حيث تكمن إجراءات تسليم الدفتر العقاري للمالك الذي يكون له الحق في العقار بمناسبة إنشاء بطاقة عقاري.

كما أن الدفتر العقاري يحتوي على مجموع البطاقات العقارية المجسدة للحقوق العينية المسجلة على العقار، كما يبين كل الأعباء التي تثقله فهو يمثل الوضعية القانونية للملكية العقارية ولا يمكن تسليم هذا الدفتر للمالك الذي لم يستفد من الترقيم النهائي، فهنا أكد المشرع الجزائري ضرورة الانتهاء من الترقيم النهائي وهذا عملاً بقرار من وزير المالية، ويقدم لصاحبه بعد إنشاء بطاقته العقارية قاعدة التخصيص التي تبين حسب مقتضيات المادة 45 من المرسوم 63/76 الوضعية القانونية للعقار المعني، كما أنه يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم ويتم تسليمه للمالك الجديد في حالة نقل حق الملكية عندما لا يكون سبب في إنشاء بطاقات جديدة وهذا حسب نص المادة 46 من المرسوم 63/76.

يتم تسليم الدفتر العقاري إلى المالك بعد دفع الرسوم الخاصة بذلك طبقاً للرسوم المحددة في قانون المالية، كما أنه يتم تسليم الدفتر العقاري لأحد المالكين بصفته وكيلًا بموجب عقد وكالة توثيقية وذلك في حالة تعدد الملاك، وهذا حسب ما نصت عليه المادة 47 من المرسوم 363/76، وفي حالة ضياع الدفتر العقاري يجوز للمحافظة العقاري أن يسلم للمالك دفتر آخر بموجب طلب

1 - أنظر المادة 32 من الأمر رقم 71/73 مؤرخ في 1971/11/08، يتضمن قانون الثورة الزراعية، ج.رج.ج، عدد 97، 1971، (ملغى)

2 - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، مرجع سابق، ص 109.

3 - أنظر المواد 45، 46، 47 من المرسوم رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

كتابي، وذلك يكون بعد أن يتأكد من مطابقة الدفتر مع البطاقة العقارية ويتم التأشير عليها بحصول المالك على دفتر عقاري آخر جديد¹.

المطلب الثاني

سلطات المحافظ العقاري

منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري سلطات واسعة ومتميزة في مجال التحقيق في الوثائق المودعة لديه من استيفائها لجميع الشروط المنصوص عليها قانونا وتنظيما وذلك من أجل إخضاعها لعملية الشهر العقاري.

فمن هنا سنتطرق إلى سلطة المحافظ العقاري في مصالحة الخصوم (الفرع الأول)، وإلى سلطة المحافظ العقاري في رفض الإيداع (الفرع الثاني)، وفي الأخير سنتطرق إلى سلطة المحافظ العقاري في رفض الإجراء (الفرع الثالث).

الفرع الأول

سلطة المحافظ العقاري في مصالحة الخصوم

عند قيام المحافظ العقاري بترقيم العقارات قد تحصل اعتراضات من قبل الغير وذلك بادعائه ملكية العقار الممسوح، وبالتالي نشوب منازعات بين الأطراف فهنا يتدخل المحافظ لمصالحة الأطراف المتنازعة باستدعائهم لجلسة الصلح التي تكون بعد ثمانية أيام من تاريخ تقديم الاعتراض²،

1 - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، مرجع سابق، ص 120.

2- فديري الطيب، مرجع سابق، ص 191.

والتي نصت عليها المادة 12 من القانون رقم 102/07 والتي يمكن أن تسفر على أحد الاحتمالين إما بنجاح محاولة الصلح (أولاً)، أو فشل محاولة الصلح (ثانياً).

أولاً: نجاح محاولة الصلح

إذا نجحت محاولات الصلح بين الأطراف، يتم إفراغ هذا الاتفاق في محضر الصلح (أنظر الملحق الثاني) من قبل المحافظ العقاري والذي يتمتع بقوة إلزامية على أن يتم شهر هذا المحضر في السجل العقاري².

إذا أدت نتائج الصلح إلى تغيير في العناصر الواردة في وثائق المسح فعلى المحافظ العقاري تبليغ مصالح مسح الأراضي بموجب نسخة من هذا المحضر، وهذا ما أشارت إليه التعليمات رقم 316. يحق للغائب عن جلسة الصلح الأولى أن يطلب جلسة مصالحة ثانية، وهذا في أجل شهرين من تاريخ الجلسة الأولى في حالة تكرار الغياب يتم إتخاذ الإجراءات المحددة في التنظيم⁴.

1 - أنظر المادة 12 من القانون رقم 02/07 مؤرخ في 27 فبراير 2007، يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 15، مؤرخ 2007.

2 - صياد كريم، "فعالية ترقيم العقارات المسوَّحة في ظل الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، مجلد 30، عدد 3، جامعة الإخوة منتوري، الجزائر، قسنطينة 1، 2019، ص 160.

3 - التعليمات رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998، تتعلق بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، صادر عن المديرية العامة لأملاك الدولة، وزارة المالية، ص 28.

4 - حنش منى، "دور مرحلي الاعتراض والصلح في منازعات التحقيق العقاري"، مجلة للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2016، ص 191.

ثانيا: فشل محاولة الصلح

إذا فشلت محاولة الصلح يحمر المحافظ العقاري محضرا بعدم الصلح (أنظر الملحق الثالث) يبلغ الأطراف المعنية بذلك 1 وللطرف المدعي 6 أشهر من يوم التبليغ لتقديم اعتراضه، برفع الدعوى أمام القضاء مع وجوب إشهار الدعوى وإبلاغها للمحافظ العقاري قبل انقضاء المدة، وإلا اعتبر الإعتراض غير موجود كأنه لم يكن من الأساس².

الفرع الثاني

سلطة المحافظ العقاري في رفض الإيداع

يعد رفض الإيداع من بين السلطات المخولة للمحافظ العقاري فهو إجراء فوري وكلي، يخص الوثيقة المودعة لديه بعد فحصها فحفا سريعا وشاملا، والتي من خلالها يكون المحافظ العقاري ملزم بتبليغ الموقع على التصديق خلال 15 يوم من تاريخ الإيداع، وذلك في حال وجود أي خلل أو نقص في البيانات الواردة لديه أو عدم إشهار المحررات المرتكز عليها في عملية التصرف حتى ولو كان السهو وعدم الصحة إلا في بعض البيانات فقط³، غير أن هناك استثناء وارد في نص المادة 106 من المرسوم 463/76 التي درست الحالات التي يكون فيها الرفض جزئي.

1 - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، مرجع سابق، ص 115.

2 - صياد كريم، مرجع سابق، ص 160.

3 - رامول خالد، مرجع سابق، ص 129.

4 - أنظر المادة 106 من المرسوم رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

كما أن لمعني بالأمر في حالة رفض المحافظ العقاري للإيداع الحق في اللجوء إلى الطعن القضائي في مهلة شهرين وذلك أمام الغرفة الإدارية¹، فعليه سنتطرق في هذا الفرع إلى أسباب رفض الإيداع (أولا)، وإلى كيفية رفض الإيداع (ثانيا).

أولا: أسباب رفض الإيداع

يكون رفض الإيداع لعدة أسباب تم تحديدها على سبيل الحصر في المادة 100 من المرسوم رقم 263/76 وهي كالاتي:

- عدم تقديم الدفتر العقاري للمحافظ العقاري.
- عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي أو وثائق القياس في حالة تغيير الحدود.
- إذا لم يتم التصديق على هوية الأطراف أو على الشرط الشخصي وفقا للشروط المنصوص عليها في المواد 62 إلى 65 والمادتين 102 و103 من المرسوم رقم 363/76.
- عندما لا يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من هذا المرسوم 4.
- عدم احتواء الجداول المتعلقة بالرهون والإميازات على البيانات المطلوبة أو عندما تكون غير محررة على الإستمارات المقدمة من طرف الإدارة.

1 - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، مرجع سابق، ص 129.

2 - أنظر المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

3 - أنظر المواد 62 إلى 65 والمادتين 102 و103 من المرسوم رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع نفسه.

4 - أنظر المادة 66 من المرسوم رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع نفسه.

- 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 على شوطها الشكلية¹.
 - في حالة مخالفة أحكام المواد 67 إلى 71 المتعلقة بشروط البيان الوصفي للتقسيم².
- ثانيا: كيفية رفض الإيداع

قبل إتخاذ المحافظ العقاري إقرار رفض الإيداع لا بد من حصر جميع النقائص والمخالفات التي تنطوي عليها الوثائق، وذلك لتجنب تكرار الرفض مرة أخرى فبالتالي تصحيح المودع للوثيقة محل الرفض في أقرب الآجال الممكنة³.

أما كيفية رفض الإيداع فيجسد بواسطة رسالة مكتوبة تبعث لمودعي العقود يحدد بموجبها تاريخ الرفض، الأسباب، والنص القانوني الذي يبرره مع ضرورة توقيع المحافظ العقاري وشهادته، ثم يوجه قرار الرفض إلى الموقع على التصديق الذي يعتبر في نفس الوقت بمثابة تبليغ للأطراف بطريقة غير مباشرة، مع إلزامية تقديم المحافظ العقاري بالمدة القانونية والمحددة بنخسة عشرة يوم من تاريخ الإيداع⁴ والتي نصت عليها المادة 107 من المرسوم 563/76.

تم إجراءات التبليغ برسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول أو عن طريق التسليم الشخصي للموقع على التصديق مقابل إقراره بالإستلام طبقا لنص المادة 108 من المرسوم 663/76.

1 - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، مرجع سابق، ص 129.

2 - أنظر المواد 67 إلى 71 من المرسوم رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

3 - رامول خالد، مرجع سابق، ص 131.

4 - زيتوني فتيحة، مرجع سابق، ص 55.

5 - أنظر المادة 107 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

6 - أنظر المادة 108 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع نفسه.

أما عن كيفية مسك ملف الرفض من قبل المحافظ العقاري فإنه يتم بتقسيمه إلى أربعة ملفات فرعية وهي:

- ملف فرعي خاص بقضايا في إنتظار الرفض.
- ملف فرعي خاص بقضايا مرفوضة للحفظ.
- ملف فرعي خاص برفض نهائي.
- ملف فرعي خاص بقضايا المنازعات 1.

عند إتخاذ المحافظ العقاري قراره برفض الإيداع عليه التأشير به، مع ذكر تاريخه وسببه والنص القانوني ضمن الملف الخاص بقضايا في انتظار الرفض إذا تم تجاوز المدة القانونية الخاصة بالطعن والمقدرة بشهرين، فإن الملف الفرعي الخاص بالرفض يرتب ضمن الملف الخاص بالرفض النهائي، وفي حالة قيام المتضرر بالطعن خلال المهلة القانونية يوضع الملف في الملف الفرعي الخاص بالمنازعات باشتراط صدور القرار النهائي الذي يحكم بأحد الحلين:

إما بموافقة القاضي لقرار المحافظ العقاري وبالتالي يرفض الإيداع فيتم ترتيب الملف في الملف الفرعي النهائي، أو بقبول طعن المتضرر فيلغى قرار المحافظ العقاري وتتم إجراءات الشهر بطريقة عادية 2.

1 - عثمانى سعيدة، صلاحيات المحافظ العقاري ومسؤوليته الناجمة عن قراراته التعسفية، مذكرة جامعة محمد أولحاج، البويرة، 2013، ص 55، 56.

2 - رامول خالد، مرجع سابق، ص 133.

الفرع الثالث

سلطة المحافظ العقاري في رفض الإجراء

بعد قبول الإيداع وذلك من خلال فحص شامل وسريع للوثيقة ونتيجة لتوفرها لجميع الشروط تبدأ مرحلة الفحص الدقيق والكلي والمعمق للوثيقة التي تم قبول إيداعها مع ضرورة مقارنتها بالبيانات المقيدة على مجموعة البطاقات العقارية.

فإذا ما تبين وجود خلل أو نقص فيها يتخذ المحافظ العقاري مباشرة قرار رفض الإجراء ويتم تبليغه إلى الموقع على التصديق¹، فمن هنا سنتطرق إلى الأسباب المؤدية لرفض الإجراء (أولاً)، وكيفيات رفض الإجراء (ثانياً).

أولاً: أسباب رفض الإجراء

نصت المادة 101 من المرسوم 63/76 على أسباب رفض الإجراء² وهي كالاتي:

- عدم توافق معلومات الوثائق المودعة.
- عدم تطابق مراجع الإجراء السابق والخاصة بالوثائق قيد الرهون والإمتيازات مع الوثائق المودعة قصد الشهر.
- عدم مشروعية موضوع العقد أو المحرر المراد شهره.
- عندما يكون تعيين الأطراف والعقارات أو الشرط الشخصي والمحدد في المادة 65 من المرسوم 363/76 غير متطابق مع البيانات المقيدة على البطاقة العقارية.

1 - رامول خالد، مرجع نفسه، ص 133.

2 - أنظر المادة 101 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

3 - أنظر المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

- عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير والمحدد في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة على البطاقات العقارية.
- عند اكتشاف بأن الإيداع كان من المفروض رفضه وقت التأشير على الإجراء.
- يتضح مما سبق أن المشرع الجزائري حدد أسباب رفض الإجراء على سبيل الحصر عكس المشرع الفرنسي الذي توسع فيه، بحيث أعطى السلطة التقديرية لمحافظ الرهون لتقدير أي سبب يراه دافعا للرفض¹.

ثانيا: كفيات رفض الإجراء

يقوم المحافظ العقاري بالتحقق من صحة الوثائق المودعة وذلك بمساعدة الأعوان المكلفين بدراسة الوثائق، وإذا تبين لهم أي دافع لرفض الإجراء فإنهم يوقعون مباشرة الإجراء وتباشر بعد ذلك إجراءات التسوية المنصوص عليها في المادة 107 من المرسوم رقم 263/76، فيبلغ المحافظ العقاري الغير بواسطة رسالة موصى عليها أو بتسليم شخصي، فتمنح للموقع على التصديق مدة 15 يوم ابتداء من يوم التبليغ أو من تاريخ الإشعار بالاستلام، أو من تاريخ إشعار رفض الرسالة الموصى عليها.

فيكون أمام الموقع على التصديق أحد الحلين إما بتصحيحها خلال هذه المدة بواسطة إيداع وثيقة التعديل خلال 15 يوم من تاريخ تبليغه، في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء على البطاقة العقارية التي تحمل "إجراء قيد الانتظار"، أو إيداع وثيقة تعديلية خلال الآجال

1 - بن عمار زهرة، مرجع سابق، ص 154.

2 - أنظر المادة 107 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

القانونية فيصبح رفض الإجراء نهائي مراعيًا أحكام المادة 106 من نفس المرسوم 1، فيلتزم المحافظ العقاري بتبليغ قرار رفض الإجراء خلال 8 أيام الموالية للمهلة الممنوحة للتسوية².

1 - أنظر المادة 106 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع نفسه.

2 - كسيلي وردية، خاروني سالم، مرجع سابق، ص ص 68، 69.

الفصل الثاني
إلتزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء
الشهر ومدى مسؤوليته

تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني وأخذ به في جميع التصرفات العقارية، وقد نظمته وفقا للأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹، والمرسوم 62/76 المؤرخ في 05/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام²، والرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 20/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري³ وهذا لضمان حمايتها واستمراريتها وتفاديا لخوض في المعاملات العقارية⁴، فهو وسيلة لإعلان التصرفات القانونية الواردة على العقارات لتسهيل الاطلاع على محتوياتها بإمكانية معرفة الوضع القانوني للعقار والإحاطة بكافة الحقوق التي ترد عليه كما أن هذا النظام يعطي الحماية المطلقة للمتعاقدين في مواجهة الغير.

ألزم المشرع الجزائري المحافظ العقاري بتنفيذ عمليات الشهر العقاري وذلك بعد قبوله الإيداع إذا ما استوفى لجميع الشروط الشكلية والموضوعية، وكذا توفر قاعدة الرسمية والشهر المسبق في العقود والوثائق الرسمية الخاضعة للشهر، وإن كان المشرع الجزائري قد منح للمحافظ العقاري سلطة رفض الإيداع أو الإجراء لوثيقة ما لم تستوفي الشروط المتعلقة بالشهر، وكذا المتعلقة بالشهر الرسمية والشهر المسبق إلا أنه قد أعطى أيضا للطرف المتضرر من قرارته بأحقية الطعن فيها أمام الجهات المختصة وبالتالي تقرير مسؤولية المحافظ العقاري في حالة ما إذا أخطأ في إصدار قراراته.

وفي إطار ما تقدم ارتأينا إلى تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين حيث سنتطرق إلى مراقبة المحافظ العقاري لقواعد الشهر العقاري (مبحث أول)، وإلى مسؤولية المحافظ العقاري والآثار المترتبة عنها (مبحث ثاني).

1 - الأمر رقم 74/75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

2 - مرسوم تنفيذي رقم 62/76، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق.

3 - مرسوم تنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

4 - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، الطبعة الرابعة، مرجع سابق، ص 17.

المبحث الأول

مراعاة المحافظ العقاري لقواعد الشهر العقاري

يلتزم المحافظ العقاري قبل إشهار العقود والوثائق المودعة لديه بمراقبة وفحص مدى استيفائها للشروط الشكلية والموضوعية، والتي من مهام المحافظ العقاري وفقا للمادة 22 من الأمر 174/75 والتي يجب أن تشمل على كل المعلومات المتعلقة سواء بالأطراف أو بالعقار محل التصرف.

كما اشترط المشرع الجزائري توفر قاعدتين أساسيتين في جميع العقود الخاضعة للشهر وهي قاعدة الرسمية وقاعدة الشهر المسبق، وهذا لتمكين إتمام إجراءات الشهر بطريقة سليمة ومضمونة. فعليه سنتطرق في هذا المبحث إلى قاعدة الرسمية (المطلب الأول)، وإلى قاعدة الشهر المسبق (المطلب الثاني).

المطلب الأول

قاعدة الرسمية

اشترط المشرع الجزائري توفر قاعدة الرسمية في جميع العقود والوثائق الرسمية الخاضعة للشهر، وذلك لضمان وتحقيق فكرة الإثتمان العقاري وقد نصت المادة 324 من القانون المدني على ضرورة إبرام العقود على الشكل الرسمي وإلا وقعت تحت طائلة البطلان². فمن هنا سنتعرض لدراسة مدلول القاعدة الرسمية (الفرع الأول)، ثم ننتقل إلى دراسة أنواع العقود الخاضعة للشهر العقاري (الفرع الثاني).

1 - أنظر المادة 22 من الأمر رقم 74/75، يتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

2 - فقير فيزة، "دور المحافظ العقاري في تفعيل الإثتمان العقاري"، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مجلد 5، عدد 2، جامعة لويسيانا، علي، البلدة 2، الجزائر، 2021، ص 110.

الفرع الأول

مدلول قاعدة الرسمية

أقر المشرع الجزائري مبدأ شكلية العقود في بعض التصرفات كالمعاملات الواردة على العقارات حيث أوجب إقرارها في شكل رسمي ولا تنتقل الملكية إلا منذ شهر هذه العقود وذلك وفقا لنص المادة 793 قانون مدني1.

أكدت المادة 79 الفقرة 1 من القانون التجاري والمادة 324 مكرر من القانون المدني المعدل والمتمم، على ضرورة توفر قاعدة الرسمية في كل عقد من شأنه نقل أو تعديل أو إنشاء أو زوال حق من الحقوق العينية العقارية، وعلى كل ما يرد على الملكية العقارية من تصرفات وذلك عن طريق إثبات هذه التصرفات بواسطة محرر ينجزه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة2.

كذلك تكون للأحكام والقرارات القضائية سندات رسمية، بالإضافة إلى العقود التي يحررها مدراء أملاك الدولة، فبموجب أحكام القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/23 وأحكام مرسومه التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 يكون لمدراء أملاك الدولة الصلاحيات في بيع أو تأجير أو التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة3.

1 - فقير فايزة، مرجع سابق، ص110.

2 - رامول خالد، مرجع سابق، ص34.

3 - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، مرجع سابق، ص85.

صفة الموظف العمومي ثبت لكل مستخدم يثبت في منصب عمله وهذا من نصت عليه المادة 4 الفقرة 1 من الأمر 03/06 المؤرخ في 15/07/2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العامة" يعتبر موظفا كل عون في وظيفة ورسم في رتبة في السلم الإداري"1.

كما ثبتت هذه الصفة لكاتب الضبط وذلك طبقا لنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 231/90 المؤرخ في 30/07/1990 المتضمن القانون الأساسي لموظفي كتاب الضبط للجهات القضائية، أما فيما يخص الضابط العمومي فإنها ثبتت لكل شخص حامل لأختام الدولة وله صلاحية إعداد مختلف المحررات كالمحضر القضائي وذلك طبقا لنص المادة 55 من الأمر رقم 03/91 المؤرخ في 08/01/1991 المتعلق بتنظيم مهنة المحضر، وكذلك الموثق الذي يعتبر ضابط عمومي والذي نصت عليه المادة 5 من قانون التوظيف الصادر في 12/07/1998.2

نلاحظ مما سبق أن المشرع الجزائري إشتراط قاعدة الرسمية على كل الوثائق التي تخضع لحفظ العقاري وذلك لعدة أهداف ومزايا نذكر منها ما يلي:

- حماية الأطراف المتعاقدة وزيادة من قانونية المحرر وحجيته، إذ يعطيها المشرع حجية كاملة على ما تضمنته، إلا إذا تم الطعن فيها بالتزوير.3
- إحترام الشروط القانونية الخاضعة لتعيين الأطراف والعقارات التي جعلها المشرع الجزائري من الشروط الأساسية المطلوبة في عملية الحفظ العقاري.4

1 - أمر رقم 03/06، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، مرجع سابق.

2 - بن عمار زهرة، مرجع سابق، ص 48.

3 - بريك الطاهر، "دور الشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة المعارف، قسم العلوم القانونية، عدد 15، 2013، ص 210.

4 - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، مرجع سابق، ص 87.

- إن الرسمية تلزم بعض محرري العقود إستلام أصول جميع الحقوق والوثائق من أجل الإيداع والإحتفاظ في نفس الوقت بنسخ أصلية¹.
- تمكين الدولة من مراقبة السوق العقارية قصد التعليل من المضاربة وتمكين من مداخيل مالية معتبرة وذلك عن طريق رسوم التسجيل والشهر العقاري².

الفرع الثاني

أنواع العقود الخاضعة للشهر

تنقسم العقود الخاضعة للشهر إلى قسمين حيث سنتطرق إلى عقود رسمية (أولا)، وعقود عرفية (ثانيا) وهي كالتالي:

أولا: العقود الرسمية

عرف المشرع الجزائري العقود الرسمية حسب نص المادة 324 من القانون المدني على أن "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للإشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه"³.

يتضح من خلال هذا التعريف أن العقود الرسمية تختلف وتتنوع بتنوع الجهات المختصة في إصدارها⁴، فهي تلك العقود التي يصدرها موظف عام وتحمل توقيعها فثالها النسخ التنفيذية والأحكام التي يحررها كتاب الضبط، ومثالها أيضا الوثائق التي تثبت عقودا لكون الدولة طرفا فيها

1 - لمزري مفيدة، "آليات إظهار العقود في التشريع الجزائري"، مجلة الفقه القانوني والسياسي، مجلد 1، عدد 1، المركز الجامعي ميلة، ص94.

2 - رامول خالد، مرجع سابق، ص39.

3 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2009، ص107.

4 - بوشناقة جمال، مرجع سابق، ص141.

كعقود بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة أو تأجيرها من طرف مصالح أملاك الدولة والهيئات المؤهلة لذلك، وكذا العقود الرسمية التي يصدرها الضابط العمومي.

فهي تلك التي يصدرها من يخول له القانون هذه الصفة ومثلها التقارير التي يحررها المحضر حسب نص المادة 5 من القانون رقم 05/91 المؤرخ في 1991/01/8 المتضمن تنظيم مهنة المحضر أما فيما يخص العقود التي يصدرها المكلف بخدمة عامة فمثلها تلك التي يصدرها الخبير وهو شخص يتم تعيينه من طرف القاضي طبقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية¹.

ثانياً: العقود العرفية

هي تلك السندات التي يحررها الأطراف فيما بينهم سواء بأنفسهم أو عن طريق تدخل وكيلهم²، وذلك أنهم أخذوا صفة الخواص أي خارج تدخل الضابط العمومي، والشرط الوحيد لصحة هذه العقود هي أن تكون موقعة، فالإمضاء هو من الشروط الأساسية بين أطراف العقد³ وكذا شرط أن يكون لها تاريخ ثابت حتى يمكن الإحتجاج بها بالنسبة للغير.

فالعقد يعد صحيحاً بالنسبة للأطراف المتعاقدة إلا إذا تم إنكار ما هو منسوب من إمضاء وخطه ويعد العقد صحيحاً بمجرد سكوت أطراف العقد⁴، حيث نصت المادة 328 من القانون المدني الجزائري أن العقد العرفي لا يكون حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت،

1 - حشود نسيم، إلتزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤوليته وفقاً للتشريع الجزائري، دار الجامعة الجديدة، الجزائر، 2018، ص ص 93، 94.

2 - صياد كريم، مرجع سابق، ص 159.

3 - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة العاشرة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 146.

4 - زهدور إنجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، 2016، ص 76.

بالرغم من أن نص المادة 327 من نفس القانون تنص على أن من يحتج عليه بورقة عرفية يجب أن يعترف بها أو ينكر صراحة خطه أو إمضاءه أو بصمة إصبعه.

أما فيما يخص الورثة أو الخلف فالحلف يمينا بعدم دراية أن الخط أو الإمضاء أو البصمة هو لمن تلقوا منه هذا الحق كاف لذلك¹، ويكون التاريخ ثابتا ابتداء من:

- يوم تسجيله.
 - من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.
 - من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.
 - من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.
- وبما أن تسجيل العقد العرفي لا يكسبه الرسمية بل أقصى ما يفيد التسجيل هو إثبات التاريخ فقط، أما مضمون العقد العرفي فيبقى دائما بعيدا عن الرسمية².

1 - بوصبيعات سوسن، "فعالية العقود العرفية الثابتة التاريخ في تطهير الملكية العقارية في الجزائر"، مجلة العلوم الإنسانية، مجلد أ، عدد 43، قسم الحقوق جامعة قسنطينة، الجزائر، 2015، ص76.

2 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص117.

الفرع الثالث

الأشخاص المؤهلين لتحرير العقود الرسمية

حددت المادة 324 من القانون المدني الأشخاص المخول لهم إضفاء الرسمية على العقود التي تمت لديهم أو تلقوها من ذوي الشأن ضمن القانون وفي حدود اختصاصهم وسلطاتهم¹ وهم كالتالي:

أولاً: الموثقون

عرفت المادة 3 من القانون 02/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 الذي يتضمن تنظيم مهنة التوثيق على أنه: " الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصيغة الرسمية وكذا العقود التي يرغب الأشخاص من إعطائها هذه الصيغة".

يتضح من نص المادة أن مهمة تحرير العقود إستندت إلى الموثق الذي يتم تعيينه من قبل وزارة العدل، وتمنح له صفة الضابط العمومي مما يجعل إمضاءه تعهد ويعطي طابعا رسميا للعقود التي يحررها²، كما يتولى الموثق إستلام جميع العقود والوثائق للإيداع التي يحددها لها القانون هذه الصيغة أو التي يريد حائزها ضمان حفظها³.

1 - بوزكري سليمان، "سلطة المحافظ العقاري على الوثائق المودعة لديه في الجزائر"، مجلة آفاق علمية، مجلد 11، عدد 4، جامعة غرداية، 2019، ص 261.

2 - وزاني وسيلة، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري (دراسة قانونية تحليلية)، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 22.

3 - بوشناقة جمال، مرجع سابق، ص 143.

نصت المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية في شكل رسمي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد"1.

كما كرست المحكمة العليا نفس المبدأ وذلك من خلال القرار رقم 68467 الصادر في 1990/10/21 من المقرر قانوناً أنه يشترط في العقد الرسمي أن يكون محرراً أمام الموثق، يحتوي على أصل الملكية مكرسة لإتفاق الطرفين محدد السجل تحديداً نافياً للجهالة، معاًين لتسديده المبلغ أمام الموثق ويكون مسجلاً ومنشوراً لدى مصالح الشهر العقاري2.

يتضح مما سبق أن العقود التي يقوم الموثق بتحريرها تعتبر عقوداً رسمية تنفيذية لها حجيتها ما لم يطعن فيها بالتزوير، كما أنها نافذة في كامل التراب الوطني مع وجوب دفع الثمن لدى الضابط العمومي وإلا وقعت تحت طائلة البطلان3.

ثانياً: السلطة القضائية

تعتبر الأحكام القضائية سنداً رسمية صادرة عن جهة قضائية بمناسبة النظر في النزاعات العقارية المتعلقة بتثبيت الملكية العقارية أو نقلها4، فإذا هذه الأحكام في منازعة عقارية فإن قانون الشهر يقضي بضرورة إخضاعها إلى الشهر العقاري بالمحافظة العقارية، لكي تكون سارية في مواجهة الغير وهذا طبقاً لنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 574/75.

1 - أمر رقم رقم 58/75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

2 - القرار رقم 68467 مؤرخ في 1990/10/21، الصادر عن المحكمة العليا، المجلة القضائية، عدد 1، الجزائر، 1992، ص 84.

3 - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، مرجع سابق، ص 88.

4 - صياد كريم، مرجع سابق، ص 159.

5 - أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 74/75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

كما نصت المادة 62 فقرة 2 والمادة 64 فقرة 4 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري فإن كتاب الضبط وقضاة النيابة من بين الأشخاص المؤهلين للتصديق على هوية الأطراف¹، يمكن للمحافظ العقاري رفض الأحكام القضائية إذا ما كانت مخالفة للنظام العام، أو إذا تعلق بتصرف في المال بتصرف غير شرعي².

ثالثا: السلطة الإدارية

تلك السندات التي تصدر من الإدارة وتعتبر سندات رسمية لها حجيتها وتكون سارية في مواجهة الغير³، فإذا ما كانت الدولة طرفا في العقد فإن مديرية أملاك الدولة والشؤون العقارية أو مفتشية أملاك الدولة تتدخل لتحرير هذه العقود لأنها تعتبر بمثابة موثق الدولة، فعليه يعتبر مدير أملاك الدولة مؤهلا للتصديق على هوية الأطراف⁴ وذلك تحت إشراف والي الولاية، والتي ترمي هذه العقود إلى إنشاء أو تعديل أو نقض أو نقل حقوق عينية، فهي من بين العقود الواجب إخضاعها إلى عملية الشهر العقاري لتكون سارية في مواجهة الغير، وهذا وفقا لنص المادة 16 من الأمر رقم 74/75.

كما يعتبر الوزراء والولاة ورؤساء المجالس الشعبية البلدية، مدير الوكالة القضائية وموظفو مديرية الولاية للمصالح المالية الذين لهم درجة مفتشي رئيس ومحاسبو الخزينة وجميع المحاسبين العموميين من بين السلطات الإدارية المؤهلين على التصديق على هوية الأطراف⁵.

1 - أنظر المادتين 2/62 و4/64 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

2 - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، مرجع سابق، ص 88، 89.

3 - صياد كريم، مرجع سابق، ص 158.

4 - بوشناق جمال، مرجع سابق، ص 148.

5 - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، مرجع سابق، ص 89.

رابعاً: السلطات القنصلية

تعتبر المحررات الصادرة عن القنصليات والسلطات الأجنبية بعد ترجمتها إلى اللغة العربية والمصادقة عليها من طرف السلطة المختصة سندات رسمية يمكن شهرها، خاصة عندما تتعلق باكتساب حق الملكية أو الحقوق العينية الأخرى وكذلك عقوداً للإيجار المبرمة لفائدة المصالح الجزائرية في الخارج¹.

المطلب الثاني

قاعدة الشهر المسبق

من بين أهم الأسس التي تركز عليها قواعد الشهر العقاري مبدأ الشهر المسبق أو ما يسمى بقاعدة الأثر النسبي في بعض التشريعات الأخرى، فقد حرص المشرع الجزائري على الحماية القانونية لحق الملكية وكذا الحقوق العينية الأخرى للمالك الجديد والتي تقر بضرورة توفر الأثر النسبي أي الشهر المسبق في السجل العقاري كوسيلة لدعم فكرة الإئتمان العقاري².

انطلاقاً من هنا سوف تتم دراسة هذه القاعدة من خلال التطرق إلى تعريف قاعدة الشهر المسبق (فرع أول)، والإستثناءات الواردة على قاعدة الشهر العقاري (فرع ثاني).

الفرع الأول

مدلول الشهر المسبق

نص المشرع الجزائري في المادة 88 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري على ما يلي: " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود

1 - بوشناق جمال، مرجع سابق، ص 148.

2 - بن عمار زهرة، مرجع سابق، ص 50.

إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو بشهادة الإنتقال عن طريق الوفاة يثبت حق المتصرف صاحب الحق الأخير"1.

يظهر من نص هذه المادة أنه لا يمكن القيام بأي شكل من الأشكال بإجراء إشهار محرر يتضمن تصرف وارد على عقار ما لم يكن هناك شهر مسبق للمحرر الذي كان سببا في اكتساب العقار فيه2، كما يعتبر مستحيلا في نظر القانون غياب الشهر المسبق في عملية شهر أي عقار أو وثيقة رسمية.

ويتضح من خلال هذا المبدأ الذي ينص على ضرورة حماية المتصرف أو صاحب الحق وذلك لإمكانية منع المتصرف السابق من التصرف في العقار أو التنازل عنه مرة أخرى إبتداء من تاريخ الشهر، وهذا حسب ما نصت عليه الفقرة الأخيرة من المادة 88 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري3، كما يمكن من خلالها معرفة كل الملاك السابقين والذين كانوا قد تداولوا على ملكية هذا العقار ومن هنا يمكن التصدي لأي تصرف يؤثر على ملكية العقار، وكذا ظاهرة التصرفات المزدوجة التي تحدث خاصة في الحياة العملية4.

الفرع الثاني

الإستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق

كقاعدة عامة فقد تبني المشرع الجزائري نظام أو مبدأ الشهر المسبق وذلك حسب نص المادة 88 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، إلا أنه أورد عليه استثناءات

1 - بريك الطاهر، "دور الشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص ص 230، 231.

2 - رامول خالد، مرجع سابق، ص 48.

3 - أنظر المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

4 - بن يوب محمد، بن خودة خالد، مرجع سابق، ص 37.

حددها في أحكام المرسوم 63/76 بالإضافة إلى استثناءات أخرى تضمنتها نصوص قانونية أخرى وهذا ما سوف نتطرق إليه من خلال ما يلي:

أولاً: إستثناءات قاعدة الشهر المسبق بموجب المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري

أقر المشرع الجزائري بقاعدة الشهر المسبق أو ما يسمى بالأثر النسبي المنصوص عليه بموجب المادة 88 من المرسوم 63/76، ووضع استثناءات وذلك حسب نص المادة 89 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم في مواده 89-18-15 بالمرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 والمعدلة كذلك بالمرسوم 123/93 والتي تنص: " لا تطبق القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 السابقة الذكر"1، بحيث أن هنالك حالتين توضح الإستثناءات وهي:

أ/ الإستثناء المتعلق بالإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري

جاء هذا الإستثناء بعد أن تبين إمتلاك عدد كبير من الوحدات العقارية بدون سندات ووثائق رسمية وقانونية، الأمر الذي صعب كيفية تحديد الملاك الشرعيين لذا فقد جاء هذا الإستثناء لتمكين تقديم حلول للصعوبات الملحوظة، وذلك حسب ما لوحظ بعد النتائج الأولية من عملية مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وذلك بسبب أن معظم الوحدات المتعلقة بالعقار والمدونة في وثائق المسح تكون سواء من ممتلكات عائلية انتقلت عن طريق الإرث أي تم الإستيلاء عليها بطرق عرفية دون أن تكون قد خضعت إلى أحكام القانون الفرنسي2.

1 - زهدور إنجي هند، مرجع سابق، ص 39.

2 - بوشناقة جمال، مرجع سابق، ص 153.

كما أن عدم إيداع الجدول الوصفي للعقارات لتمكين المحافظ العقاري بالإدلاء برأيه بشكل مناسب في تحديد حقوق الملكية بالنسبة للعقارات المسوَّحة، وعلى هذا الأساس فإن المحافظ العقاري يشهر الحقوق المتعلقة بالعقار على أساس البيانات المتواجدة في وثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية، وهذا ما يعد إستثناء على قاعدة الشهر المسبق.

إلحاق ضرر بالمالكين أو الذين يمنعون من التصرف خلال هذا الإجراء، لذا فالمحافظ العقاري يلجأ إلى الترقيم المؤقت¹.

ب/ الإستثناء المتعلق بالعقود التي اكتسبت تاريخ ثابت قبل 1971/01/01

نص المشرع الجزائري في نص المادة 03 من المرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 الذي عدل المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري²، على هذا الإستثناء الذي يخص في نص تطبيقه حالة إذا كان حق المتصرف أو صاحب الحق ناتجا عن سند اكتسب تاريخا قبل 1971/03/01 وقد عدلت بعد ذلك المادة 89 بموجب المرسوم 123/93 الصادر بتاريخ 1993/05/19 ومددت التاريخ المذكور في المرسوم 210/80 ليصبح قبل 1971/01/01³.

نلاحظ أن العقود والوثائق التي لم يلتزم أصحابها سابقا بشهرها أخذت إستثناء من خلال إمكانية شهر العقود والوثائق التي تم تحريرها بصفة مؤكدة قبل هذا التاريخ من قبل القاضي سابقا، إضافة إلى ذلك العقود العرفية التي سجلت من طرف أطراف لإعطائها تاريخ ثابت، وللتمكن من

1 - بوشناق جمال، مرجع نفسه، ص 153.

2 - أنظر المادة 03 من المرسوم رقم 210/80 معدل ومتمم للواد 89-18-15 من المرسوم رقم 63/76 مؤرخ في 1980/09/13، ج.رج.ج، عدد 38، مؤرخ في 1980/05/15.

3 - أنظر المادة 89 من المرسوم التنفيذي رقم 123/93، مؤرخ في 1993/05/19 معدل ومتمم للرسوم رقم 210/80، مؤرخ في 1976/03/20، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.رج.ج، عدد 34، مؤرخ في 1993/05/23.

التأكد من صحة التاريخ يجب مراقبة مدى وجود تأشيرة مصلحة التسجيل التي توضع على هذا النوع من العقود¹.

كما أن هناك وسائل أخرى نص عليها المشرع الجزائري في نص المادة 328 من القانون المدني² ثبت التاريخ والتي تنص:

- لا يكون للعقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ويكون تاريخ العقد ثابت ابتداء:

- من تسجيله.

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.

- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.

- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء³.

خلافًا للإستثناء المتعلق بالعقود العرفية أي التي لم تكتسب تاريخًا ثابتًا قبل 1971/01/01 يجب على أصحابها اللجوء إلى القضاء لإثبات حجيتها، وذلك لأنه لا يمكن شهرها⁴.

لقد اشترط المشرع الجزائري حمل عبارة تقرر أن الحقوق العينية قد تم تثبيتها بواسطة وثائق معدلة قبل 1971/17/01/01 للعقود التوثيقية ذات الطابع التصريحي، إلا أنه لم يلزم

1 - بوشناق جمال، مرجع سابق، ص 155.

2 - أنظر المادة 328 من الأمر رقم 58/75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

3 - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، مرجع سابق، ص 93.

4 - بوشناق جمال، مرجع سابق، ص 155.

بصفة إجبارية ذكر أصل الملكية، إلا أنه يستوجب إبراز وإظهار التعيين الدقيق للعقار المعني، ومع ذكر كل الأشخاص المعنيين والمذكورين في العقد العرفي دون إستثناء، وذلك بهدف تسهيل ضبط البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية¹.

ثانيا: الإستثناءات المنصوص عليها في التشريعات العقارية الأخرى

إضافة إلى الإستثناءات التي تم الإشارة إليها إلا أنه قد أوردت في النصوص التشريعية المنظمة للملكية العامة إستثناءات أخرى تتمثل فيما يلي:

أ/ إشهار الملكية المكتسبة

عن طريق التقادم المكسب والتي نصت عليها المادة الأولى من المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/02 المتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعراف بالملكية².

فعقد الشهرة يعتبر من بين إستثناءات قاعدة الشهر المسبق لكونه تم تحريره على أرض لم تخضع لعملية مسح الأراضي العام، وعلى أراضي لم يحرر بشأنها عقود، والمقصود من هذا الأخير العقود الرسمية المشهرة ولا تخص العقود العرفية والمدونة في ورقة لا تحمل سوى إمضاء الأطراف المتعاقدة، ولكون عقد الشهرة يشكل الإجراء الأول للعقار بالمحافظة العقارية وفقا للمادة الأولى من المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 الذي يسن إجراءات لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعراف بالملكية، فهو يعتبر بمثابة عقد ميلاد الحق العيني العقاري³.

1 - بن عمار زهرة، مرجع سابق، ص52.

2 - أنظر المادة الأولى من المرسوم رقم 352/83 مؤرخ في 1983/05/21، يتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعراف بالملكية، ج.رج.ج، عدد 21، مؤرخ في 1983/05/04.

3 - خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص132.

ب/ إشهار عقود الملكية للأراضي المتنازل عنها في إطار عملية إستصلاح الأراضي

ولقد نصت عليها المادة الأولى من القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتضمن الحيابة على الملكية العقارية الفلاحية¹، والمرسوم التنفيذي له رقم 724/83 المؤرخ في 10/12/1983، حيث يمكن الأفراد بالقيام بعملية إستصلاح الأراضي التابعة للملكية العامة، وذلك بواسطة وسائلهم الخاصة أو بمساهمات من الدولة تمكنهم من استخدام الأرض للفلاحة بعد إستصلاحها كالأراضي الواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية.

بعد أن تتم عملية الإستصلاح واستكمال جميع الإجراءات الإدارية يتم تحرير عقد يتعلق بالأرض المستصلحة، وذلك حسب النموذج من قبل وزارة المالية الصادر في القرار المؤرخ في 14/05/1984، ويتم تسجيله بمصلحة الطابع والتسجيل ثم يشهر بالمحافظة العقارية².

ج/ شهر شهادة الحيابة

نص عليها المشرع الجزائري وذلك حسب نص المادة 39 و40 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري³، اللتان تبينان أنه كل الحصول على سند اسمي يعرف بشهادة حيابة لكل شخص يمارس على العقار حيابة مستمرة غير منقطعة وهادئة، علنية لا يشوبها شبا عملا بالمادة 823 من القانون المدني.

1 - أنظر المادة الأولى من القانون رقم 18/83، مؤرخ في 18/08/1983، يتعلق بحيابة الملكية العقارية الفلاحية، ج.رج.ج، عدد 34، مؤرخ في 16/08/1983.

2 - بوشناقة جمال، مرجع سابق، ص ص158، 159.

3 - أنظر المواد 39-40 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 يتعلق بالتوجيه العقاري، ج.رج.ج، عدد 49، مؤرخ في 13/12/1990 معدل ومتمم.

لقد تم تحديد كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها¹ وذلك حسب المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27، والذي حث في نص المادة 31 على أن المواطنين الذين يحوزون أراضي لمدة سنة على الأقل في مناطق لم تشملها بعد عملية المسح الحصول على سند قانوني يبرر وضع يدهم على الأرض، تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقع في دائرة إختصاصه العقار محل الطلب، وبعد أن يتم إعداد شهادة الحيازة يتم إعداد شهادة الحيازة يتم تسجيلها بمصلحة التسجيل والطابع ثم يتم شهرها على مستوى المحافظة العقارية³.

1 - بن عمارزهره، مرجع سابق، ص 55.

2 - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 254/91، المؤرخ في 1991/07/27، يحدد كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، ج.رج.ج، عدد 46، مؤرخة في 1991/01/31.

3 - بوشناقة جمال، مرجع سابق، ص ص 159، 160.

المبحث الثاني

مسؤولية المحافظ العقاري والآثار المترتبة عنها

باعتبار المحافظ العقاري مسيراً للمحافظة العقارية ومسؤولاً عن حماية وحفظ حقوق الأفراد وأملاكهم ومشهراً للعقود، فهو مطالب بالدقة واليقظة أثناء تأدية مهامه¹، إلا أن هذا لا يضع وقوعه في الأخطاء فهو كغيره من البشر غير معصوم منها، وقد يكون هذا الخطأ إما في إصدار قراراته أو خطأ في أحد البيانات أو الوثائق المتعلقة بالعقار، غير أنه في مقابل ذلك منح المشرع للمتضررين الحق في الطعن ضد أخطاء المحافظ العقاري، تفادياً لتعسفه في استعمال سلطاته، وبالتالي تقرير مسؤوليته والتي يترتب عنها مجموعة من الآثار:

هذا ما سندرسه بالتفصيل من خلال هذا المبحث بحيث سنتطرق إلى مسؤولية المحافظ العقاري (المطلب الأول)، والآثار المترتبة عن مسؤولية المحافظ العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مسؤولية المحافظ العقاري

في حالة وقوع المحافظ العقاري في أخطاء تضر بالغير تقرر مسؤوليته، وقد تكون هذه المسؤولية فردية شخصية أو إدارية مرفقية، وقد نص عليها القانون في المواد 23 و24 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري²، فلا جريمة ولا

1 - سي مرابط محمد، دور المحافظ العقاري في الاثبات، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2020، ص36.

2 - أنظر المواد 23 و24 من الأمر رقم 74/75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

عقوبة ولا تدابير أمن بغير قانون فقد ألزم المشرع الجزائري لقبول أية دعوى قضائية أن تؤسس قانونا¹.

لتحديد مسؤولية المحافظ العقاري كان لا بد من تبيان أنواع المسؤولية (الفرع الأول) لنستخلص طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول

أنواع المسؤولية المترتبة عن المحافظ العقاري

المسؤولية هي الجزاء الذي يترتب على المرء عند إخلاله بقاعدة من القواعد القانونية التي تضعها السلطة التشريعية أو التنظيمية في دولة ما²، وأن يكون هذا الإخلال أو السلوك قد أضر بالغير أو مس بمصلحة المجتمع، فيتبع عندها الجزاء متمثلا بالعقاب في المسؤولية الجزائية، وبالتعويض في المسؤولية المدنية، أما المسؤولية الأدبية تبقى دون جزاء قانوني، فالمحاسبة فيها تكون من الإنسان تجاه ربه وضميره³.

تشمل المسؤولية المترتبة على المحافظ العقاري عدة أنواع فهي تنقسم إلى المسؤولية الإدارية (أولا)، المسؤولية التأديبية (ثانيا)، والمسؤولية المدنية (ثالثا)، وأخيرا المسؤولية الجزائية (رابعا).

1 - مولاي براهيم إيمان، مسؤولية المحافظ العقاري عن تحرير السندات، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2017، ص 22.

2 - زارة مسعود، مسؤولية المحافظ العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص 46.

3 - بن عمار زهرة، مرجع سابق، ص 158.

أولاً: المسؤولية الإدارية

في هذا النوع من المسؤولية الدولة أو المؤسسات العامة هي التي تلتزم بدفع التعويض عن الضرر الذي أصاب الغير بفعل الأعمال الإدارية الضارة سواء كانت هذه الأعمال مشروعة أو غير مشروعة وذلك على أساس الخطأ المرفقي أو الخطأ الإداري¹.

فيتضح هنا أن المسؤولية المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري تقرر على الدولة، والتي يمكن بدورها الرجوع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض وذلك في حالة الخطأ الجسيم².

ثانياً: المسؤولية التأديبية

هي تلك المسؤولية التي تحرك في مواجهة الموظف العام بسبب ما يرتكبه من أخطاء تنطوي على معنى الإخلال بحسن سير العمل الوظيفي وانتظامه، فهذا النوع من المسؤولية تترتب نتيجة الإخلال بالواجبات الوظيفية وهذا ما أشار إليه المشرع الجزائري في نص المادة 160 من الأمر 303/06.

ثالثاً: المسؤولية المدنية

تنقسم المسؤولية المدنية إلى نوعين وهما المسؤولية التقصيرية والمسؤولية العقدية:

1 - مولاي براهيم إيمان، مرجع سابق، ص 26.

2 - دبابي شرف الدين، مرجع سابق، ص 35.

3 - أنظر المادة 160 من الأمر رقم 03/06، يتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية، مرجع سابق.

أ/ المسؤولية التقصيرية

تترتب المسؤولية التقصيرية على الإخلال بالالتزام قانوني، ولقيام هذه المسؤولية لا بد من توفر ثلاثة أركان وهي الخطأ، الضرر الذي يصيب الغير، العلاقة السببية بين الخطأ والضرر¹، وتنقسم المسؤولية التقصيرية بدورها إلى ثلاثة أقسام وهي:

- المسؤولية عن الأعمال الشخصية طبقاً للمادة 124 و124 مكرر من القانون المدني².
- المسؤولية عن عمل الغير طبقاً للمواد 134 إلى 137 من القانون المدني، والتي تنقسم إلى مسؤولية متولي الرقابة ومسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه³.
- المسؤولية الناشئة عن الأشياء وفقاً للمواد 138 إلى 140 من القانون المدني⁴.

ب/ المسؤولية العقدية

هي تلك المسؤولية التي تترتب عن عدم تنفيذ إلتزامات تعاقدية الناشئة عن عقد (العقد شريعة المتعاقدين)⁵، وتقوم على أربعة أركان وهي أن يرتبط شخصان فأكثر بعقد صحيح، أن يخل

1 - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، مرجع سابق، ص ص 134، 136.

2 - أنظر المواد 124 و124 مكرر 1 من الأمر رقم 58/75 مؤرخ في 1975/09/26، يتضمن القانون المدني، ج.رج.ج، عدد 78، مؤرخة في 1975/09/30 معدل ومتمم.

3 - أنظر المواد 134 إلى 137 من الأمر رقم 58/75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

4 - أنظر المواد 138 إلى 140 من الأمر رقم 58/75، يتضمن القانون المدني، مرجع نفسه.

5 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الموجز في النظرية العامة للإلتزامات في القانون المدني، المجمع العلمي العربي الأساسي، منشورات محمد الداية، بيروت، لبنان، ص 294.

المدين بالتزام ناشئ عن العقد، أن يصيب هذا الإخلال ضرراً للدائن، وجود علاقة سببية بين الإخلال بالإلتزام والضرر الحاصل¹.

رابعاً: المسؤولية الجزائية

تتمثل المسؤولية الجزائية في الإخلال بواجب قانوني يمس بمصلحة المجتمع ويتعرض مرتكبه إلى جزاء قانوني طبقاً للتشريع العقابي وقد يكون هذا الجزاء بسبب خطأ جزائي يشكل جريمة، مخالفة أو جنائية، فإذا قام المحافظ العقاري بسلوك مخالف للقانون والأنظمة العامة فالمشعر يعتبرها جريمة فتقوم مسؤوليته الجزائية².

الفرع الثاني

طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري

إن طبيعة العلاقة الوظيفية العامة التي تربط المحافظ العقاري بالإدارة المركزية ينتج عنه بالضرورة التمييز بين المسؤولية الشخصية المترتبة عن خطأ المحافظ العقاري ومسؤولية الدولة التي تترتب عن الخطأ المرفقي، مع تحديد كيفية التعويض عن الضرر³ كما بين المشعر الجزائري في مضمون نص المادة 23 من الأمر رقم 744/75 على أن المسؤولية المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري تقرر على الدولة في الأصل، أي ما يعرف بمسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه، غير أنه إذا تم إثبات الخطأ أمه خطأ شخصي فلدولة الحق بالرجوع عليه على أساس المسؤولية عن فعله

1 - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، مرجع سابق، ص 137.

2 - حشود نسيمة، "دعاوي مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية - مختبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، عدد 3، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02، 2017، ص 22.

3 - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، مرجع سابق، ص ص 139، 140.

4 - أنظر المادة 23 من الأمر رقم 74/75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

الشخصي، وعليه فالدعوى ترفع ضد الدولة المتمثل في طرف وهو وزير المالية وذلك بالمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي ألحق بالمتضرر.

فلا يمكن لهذا الأخير أن يباشر إجراءات الدعوى ضد المحافظ العقاري مهما كان حجم الضرر وجسامته فالدعوى هنا هي دعوى القضاء الشامل، ويعود الإختصاص القضائي إلى الغرفة الإدارية المحلية، هذا كله إذا لم يكن الخطأ المرتكب خطأ جزائي كجريمة التزوير، ففي هذه الحالة ترفع الدعوى ضد المحافظ العقاري¹.

كما أشار المشرع الجزائري في المادة السالفة الذكر أن الدعوى المحركة ضد الدولة ترفع في أجل عام واحد ابتداء من إكتشاف الضرر، وإلا سقطت الدعوى والتي تتقدم بمرور 15 عاما إبتداء من تاريخ ارتكاب الخطأ².

أولاً: مسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشخصي

يمكن أساس مسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشخصي حسب ما نصت عليه المادة 124 من القانون المدني³، حيث يتبين من نص المادة أن المسؤولية عن العمل الشخصي هي التي تترتب عن عمل يصدر من المسؤول نفسه، فهنا إذا صدر عن المحافظ العقاري سلوك منحرف عن المسلك الصحيح العادي والمألوف والذي يهدف إلى خدمة أغراضه الشخصية يكون هذا الأخير مخطئاً خطأ شخصياً⁴، ومناطق مسؤولية المحافظ العقاري الشخصية هو الفعل الغير مشروع وتنطوي

1 - مولاي براهيم إيمان، مرجع سابق، ص ص 27، 28.

2 - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، مرجع سابق، ص 140.

3 - أنظر المادة 124 من الأمر رقم 58/75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

4 - حشود نسيم، دعاوي مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 17.

مسؤوليته على الإخلال بالالتزام قانوني¹، فالخطأ الموجب للمسؤولية عدة أنواع لم يتطرق لها المشرع في قانون الشهر العقاري ولكن أشار إليها.

قد يكون الخطأ عمدي أو خطأ بالإهمال وكما يمكن أن يكون خطأ جسيماً أو يسيراً أو خطأ إيجابياً أو سلبياً وقد يكون أيضاً خطأ مدنياً أو جزائياً²، ويمكن الإشارة إليهم كما يلي:

- الخطأ العمدي: هو سلوك منحرف مصحوب بنية الإضرار بالغير ويعد خطأ جسيماً يتضمن الإخلال بالالتزام قانوني³.

- الخطأ بالإهمال: يكون هذا الخطأ غير مقصود للإضرار بالغير فهو عبارة عن إنحراف في السلوك ويقع نتيجة عدم الإحتياط⁴، ومثال ذلك أن يقوم بإجراء الشهر العقاري للسندات دون أن يقوم بضبط الدفتر العقاري من صاحبه وتسليمه إلى صاحب الحق العيني الأصيل المشهر.

- الخطأ الجسيم: وهو سلوك يتضمن الإخلال بالالتزام قانوني يصدر من شخص قليل الذكاء والعناية وكذا عديم الإكتراث، فلا يرتكبه إلا أقل الناس حيطة ولا يمكن تصوره من شخص يتحلى بسلوك الموظف المعتدل⁵، ومثال ذلك قيام المحافظ العقاري بإجراء الإشهار العقاري لمحرر عرفي.

1- محمد حسن قاسم، الوجيز في نظرية الإلتزام (المصادر، الأحكام)، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1994، ص118.

2 - بن عمار زهرة، مرجع سابق، ص160.

3 - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، مرجع سابق، ص142.

4 - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، مرجع سابق، ص146.

5 - بن عمار زهرة، مرجع سابق، ص161.

- انخطأ اليسير: هو سلوك يتضمن الإخلال بالالتزام قانوني ويعتبر خطأ مغتفر لا يصل إلى حد الجسامة، كما يصلح بالمطالبة بالتعويض عنه أمام القضاء، ومثال ذلك إغفال ذكر أحد بيانات العقار1.
- انخطأ الإيجابي: هو عبارة عن سلوك مادي محسوس يحدثه الشخص يتضمن الإخلال بالالتزام قانوني سواء كان جسيماً أم يسيراً، متعمداً أو إهمالاً2.
- انخطأ السلبي: هو سلوك يتخذ فاعله موقفاً سلبياً3، ومثال ذلك أن يمتنع المحافظ العقاري عن إيداع الوثائق بسجل الإيداع قصد إجراء الإشهار العقاري دون أي سبب جدي أو دون إبلاغ المعنيين بالأمر.
- انخطأ المدني: هو سلوك يرمي إلى الإخلال بالالتزام قانوني، يترتب عنه قيام المسؤولية المدنية4، ومثال ذلك عدم ذكر في وثيقة المعلومات التي يسلمها المحافظ العقاري للغير، بأن العقار محل التصرف مثقل بحق عيني تبعي (رهن، إمتياز أو تخصيص).
- انخطأ الجزائي: وهو عبارة عن سلوك يرتكبه المحافظ العقاري بحيث يقوم على مخافة إلتزام قانوني أورده المشرع ضمن قانون العقوبات5، ومثال ذلك قيام المحافظ العقاري

1 - ANTOINE Vialard : droit civil algérien-la responsabilité Edition , O.P .U , Alger, civile délictuelle, - 2^{ème} Edition, 1986,p 89 .

2 - مولاي براهيم إيمان، مرجع سابق، ص29.

3 - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، مرجع سابق، ص144.

4 - وزارة مسعود، مرجع سابق، ص29.

5 - مولاي براهيم إيمان، مرجع سابق، ص29.

باستبدال بيانات البطاقات العقارية بعد المسح دون أن يركز على وثائق عمليات المسح العام للأراضي ويعتبر جريمة تزوير في المحررات الرسمية.

ثانيا: مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه

أشار المشرع الجزائري في نص المادة 136 من القانون المدني¹ عن مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه، كما أنه لا تتحقق هذه المسؤولية إلا إذا تحققت بداية مسؤولية التابع أي المحافظ العقاري، فمسؤولية هذا الأخير هي الأصل وتوقف عليها مسؤولية المتبوع، حيث تقوم مسؤولية هذا الأخير عن أعمال تابعه على أساس الضمان²، فالتابع يعمل لحساب الدولة التي بدورها يقع على عاتقها تحمل أخطاء المحافظ العقاري، إذ أنه تقوم مسؤوليتها في هذا المجال على أساس العطل الذي ارتكبه الغير.

أي الموظف التابع لها وليس الخطأ الذي وقع منها³، ففي الحالة التي يرتكب فيها المحافظ العقاري خطأ يسبب ضرر للغير تقع المسؤولية على الدولة على أساس مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه شرط أن لا يكون الخطأ عن قصد ومدفوعا بعوامل شخصية ودون أن يصل إلى درجة الجسامة ولحد ارتكاب جريمة تحت طائلة قانون العقوبات فالخطأ الصادر من المحافظ العقاري ولا يصل إلى حد ارتكاب جريمة تتحمله الدولة فتلزم بالتعويض عن طريق تسديد مبلغ مالي كتعويض عن الخطأ المرتكب من أحد موظفيها في مجال وظيفتها⁴.

1 - أنظر المادة 136 من الأمر رقم 58/75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

2 - محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الثاني، ط.2، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، 2004، ص 50.

3 - فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير، القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2008، ص 38.

4 - بن عمار زهرة، مرجع سابق، ص ص 162، 163.

المطلب الثاني

الآثار المترتبة عن مسؤولية المحافظ العقاري

عند قيام مسؤولية المحافظ العقاري، تنشأ علاقة قانونية بينه وبين الغير المتضرر وتمثل هذه العلاقة في التزم المحافظ العقاري بتعويضه عما لحق به من ضرر، ويكون هذا عن طريق دعوى المسؤولية المرفوعة ضد الدولة والتي بدورها لها الحق في الرجوع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض، ترفع خلال عام ابتداء من تاريخ ارتكاب الخطأ، وإلا تسقط دعوى المسؤولية والتي تنتقادم بمرور 15 سنة تسري إبتداء من تاريخ إرتكاب الخطأ¹.

وبالتالي سنتناو في هذا المطلب الآثار المترتبة عن المسؤولية الإدارية والتأديبية (الفرع الأول)، والآثار المترتبة عن المسؤولية الجزائية والمدنية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الآثار المترتبة عن المسؤولية الإدارية والتأديبية

أشارت المادة 23 و24 من الأمر 274/75، والمواد 107 إلى 110 من المرسوم 63/76 أن للطرف المتضرر من أخطاء المحافظ العقاري الحق في رفع دعوى إدارية أمام القاضي الإداري من أجل إلغاء القرارات الغير مشروعة الصادرة منه، للحصول على التعويض مقابل الأضرار التي تسبب فيها، مع قيام المسؤولية التأديبية والتمثلة في العقوبات التأديبية.

1 - بن خضرة زهيرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانوني الخاص (العقود والمسؤولية)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2007، ص60.

2 - أنظر المواد 23 و24 من الأمر رقم 74/75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

3 - أنظر المواد 107 إلى 110 من الأمر رقم 63/76، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

هذا ما سنتطرق إليه بالتفصيل من خلال الآثار المترتبة عن المسؤولية الإدارية (أولاً)، والآثار المترتبة عن المسؤولية التأديبية (ثانياً).

أولاً: الآثار المترتبة عن المسؤولية الإدارية

تتحقق المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري في حالة إصداره لقرارات غير مشروعة مما ينتج عنها إمكانية رفع دعوى الإلغاء من طرف المتضرر فضلاً عن إمكانية رفع دعوى التعويض والتي تتحملها الدولة إن كان الخطأ جسيماً.

أ/ دعوى الإلغاء

هي دعوى قضائية إدارية عينية، يحركها ذو المصلحة أمام جهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة، وللقاضي سلطة البحث عن شرعية القرارات الإدارية المطعون فيها والحكم بإلغاء هذه القرارات إذا تم التأكد من عدم شرعيتها، وذلك بحكم قضائي ذو حجية عامة ومطلقة¹.

تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن فيها أمام الجهات المختصة إقليمياً حسب ما نصت عليه المادة 24 من الأمر 74/75 سالف الذكر، أما عن ميعاد رفع الدعوى فقد نصت عليه المادة 110 من المرسوم التنفيذي 63/76 وحددته بمدة شهرين تسري من تاريخ تبليغ قرار الرفض²، وذلك عن طريق عريضة مكتوبة من المعني أو من طرف المحامي في حالة توكيله، ويجب أن تكون مؤرخة وتشمل جميع البيانات الخاصة بالطرفين (إسم ولقم المدعي والجهة المدعى عليها والعنوان)، مع ذكر أسباب الطعن والطلبات المرغوب في الحصول عليها³، مع ضرورة إشهار

1 - زهدور إنجي هند، مرجع سابق، ص 226.

2 - بن يوب محمد، بن خودة خالد، مرجع سابق، ص 62.

3 - دبابي شرف الدين، مرجع سابق، ص 42.

العريضة لدى المحافظة العقارية المختصة إذا تعلق النزاع بعقار أو حق عيني مشهر وذلك بهدف حفظ حقوق المدعي في حالة صدور حكم لصالحه¹.

أما فيما يخص التمثيل القضائي فإن نص المادة الأولى من القرار الوزاري رقم 10 المؤرخ في 1999/02/20، أصبح يقتصر على الأشخاص التالية:

- بالنسبة للدعاوي المرفوعة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة ومحكمة التنازع يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية، المدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري.

- أما بالنسبة للمحاكم الإدارية، فيؤهل مديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري².

- يمكن أن تكون القرارات الصادرة عن الجهة المختصة إما لصالح رافع الدعوى فتقضي ببطالان القرار الصادر كن المحافظ العقاري بالتالي إتمام إجراءات الشهر، إما أن يكون مؤيدا لقرار الرفض الذي أصدره المحافظ العقاري³.

ب/ دعوى التعويض

تمثل دعوى التعويض الدعوى التي يرفعها أحد الأشخاص إلى القضاء للمطالبة بتعويض ما أصابه من ضرر نتيجة تصرف الإدارة⁴، ففي هذه المسؤولية تكون الإدارة المسؤولة عن تعويض

1 - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، مرجع سابق، ص 170.

2 - القرار الوزاري رقم 10 المؤرخ في 20 فيفري 1999، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوي المرفوعة أمام العدالة، ج.ج.ج، عدد 20، المؤرخة في 1999/03/24.

3 - فردي كريمة، مرجع سابق، ص 118.

4 - معوض عبد التواب، دعوى التعويض الإدارية وصياغها، دار الفكر الجامعي، مصر، 1995، ص 11.

المتضرر من أخطاء المحافظ العقاري إذا تبنت أن الخطأ المسبب للضرر خطأ مرفقي وجسيم وهذا ما أشارت إليه المادة 23 من الفقرة الأولى من الأمر رقم 174/75.

يكون التعويض في المسؤولية نقدياً يغطي كل الضرر الذي لحق بالضرور دون النظر إلى درجة الخطأ الذي ارتكبه المحافظ العقاري فهو يقدر حسب جسامة الضرر، مع مراعاة ما فات المتضرر من كسب وما لحقه من خسارة على الأقل بالنسبة للأضرار المادية².

ج/ دعوى الرجوع

لقد أقر المشرع للدولة الحق في الرجوع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض وذلك عن طريق رفع دعوى الرجوع من طرف المدير الولائي للحفاظ العقاري المختص إقليمياً أمام المحاكم الإدارية المحلية المختصة، وذلك بعد حصول المتضرر للتعويض من قبل الدولة³.

ثانياً: العقوبات التأديبية

باعتبار المحافظ العقاري موظف عمومي، فهو يخضع إلى نظام التأديب المنصوص عليه في قانون الوظيفة العامة، ففي حالة ارتكابه لجريمة تأديبية وتوفرت فيها أركانها والمتمثلة في الركن الشرعي والمادي والمعنوي، تقرر مسؤوليته التأديبية وترتب آثارها فتوقع العقوبات التأديبية وذلك حسب جسامة الخطأ والظروف التي إرتكب فيها والأضرار التي لحقت بالغير وللسلطة التي لها سلطة التعيين إتخاذ هذه الإجراءات⁴.

1 - أنظر المادة 23 من الأمر رقم 74/75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

2 - بن خضرة زهيرة، مرجع سابق، ص ص 71، 72.

3 - مولاي براهيم إيمان، مرجع سابق، ص ص 49، 50.

4 - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، مرجع سابق، ص 189.

تصنف العقوبات التأديبية حسب جسامة الخطأ المرتكب إلى أربع درجات وهي:

1- الدرجة الأولى

- التنبيه

- الإنذار الكتابي

- التوبيخ

2- الدرجة الثانية

- التوقيف عن العمل من يوم إلى ثلاثة أيام

- الشطب من قائمة التأهيل

3- الدرجة الثالثة

- التوقيف عن العمل من أربعة أيام إلى ثمانية أيام

- التنزيل من درجة إلى درجتين

- النقل الإجباري

4- الدرجة الرابعة

- التنزيل إلى الرتبة السفلى مباشرة

- التسريح¹

1 - أنظر المادة 163 من الأمر رقم 03/06، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، مرجع سابق.

يلتزم المحافظ العقاري بالمثل الفوري أمام المجلس التأديبي في حال متابعته تأديبيا إلا إذا منعته قوة القاهرة، فيبلغ مثوله أمام المجلس التأديبي قبل 15 يوم على الأقل بالبريد الموصى مع وصل الإستلام، كما يمكنه أن يمثل من قبل مدافع أمام المجلس التأديبي إذا قدم مبررا مقبولا، أما في حالة عدم حضوره ورفض المجلس لتبريره فتستمر عندها متابعته التأديبية وهذا وفقا لما نصت عليها المواد 165 إلى 168 من الأمر نفسه¹.

الفرع الثاني

الآثار المترتبة عن المسؤولية الجزائية والمدنية

عند ارتكاب المحافظ العقاري لأحد الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات أو القوانين الأخرى يحق له تحريك دعوى عمومية، كما يحق له المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه، وهذا طبقا للأمر 155/66 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية².

هذا ما سنتعرض له من خلال التطرق إلى الآثار المترتبة عن المسؤولية المدنية (أولا)، والآثار المترتبة عن المسؤولية الجزائية (ثانيا).

أولا: الآثار المترتبة عن المسؤولية المدنية

يكون الأثر المترتب عن المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري التعويض وهذا بعد رفع دعوى المسؤولية المدنية أمام الجهات القضائية المختصة في إتباع الإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية 309/08.

1 - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، مرجع سابق، ص 54.

2 - أنظر قانون رقم 156/66، مؤرخ في 1966/06/08، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج.رج.ج، عدد 48، معدل ومتمم.

3 - أنظر الأمر 09/08 مؤرخ في 2008/02/20، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.رج.ج، عدد 21، مؤرخ بتاريخ 2008/04/29.

تتحمل الدولة في التشريع الجزائري بتعويض المتضرر من أخطاء المحافظ العقاري من المال المخصص لسداد التعويضات المستحقة لفائدة الأشخاص الذين تضرروا من أخطاء المحافظ العقاري ويكون هذا التعويض شامل للضرر بكافة أنواعه بأن يكون بقدر ما لحق الشخص من خسارة وما فاتته من كسب، وكما يجب أن يكون التعويض بقدر ما يطلبه المتضرر، فالقاضي يكون مقيدا بطلبات المضرور، دون أن ننسى أن يكون تقدير التعويض متناسبا مع مسؤولية الإدارة لتفادي تحوله إلى وسيلة الإثراء بلا سبب¹.

يمكن للدولة الرجوع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويضات وذلك في حالة ارتكابه خطأ جسيم وهذا ما أكدته المادة 23 من الأمر 74/75 فتقوم الدولة بتحريك دعوى قضائية ضد المحافظ العقاري من طرف المدير الولائي للحفاظ العقاري المختص إقليميا².

ثانيا: الآثار المترتبة عن المسؤولية الجزائية

يترتب على ارتكاب المحافظ العقاري لخطأ جزائي وارد في قانون العقوبات قيام مسؤوليته الجزائية، وبالتالي نشوء دعوتين وهما الدعوى العمومية والدعوى المدنية التبعية³.

أ/ الدعوى العمومية

هي الوسيلة القانونية التي تملكها النيابة العامة لحماية حقوق الأفراد من التصرفات الغير مشروعة جراء إقتراف جريمة، ويكون الهدف منها المطالبة بتوقيع العقاب للحفاظ على النظام العام، فلا عقوبة بغير دعوى عمومية⁴.

1 - بن يوب محمد، بن خودة خالد، مرجع سابق، ص ص 79/78.

2 - بن يوب محمد، بن خودة خالد، مرجع نفسه، ص 80.

3 - مولاي براهيم إيمان، مرجع سابق، ص 52.

4 - زهدور إنجي هند، مرجع سابق، ص 240.

وطبقا لنص المادة 142 من الدستور "تخضع العقوبات الجزائية لمبدأين الشرعية والشخصية"¹، يتحمل المحافظ العقاري لنتيجة الجرائم التي يرتكبها وذلك طبقا لأحكام قانون العقوبات حسب طبيعة الجريمة التي ارتكبها، وسنحاول ذكر بعض الجرائم المرتبطة بوظيفته والعقوبات المقررة لها:

- يمكن أن يرتكب المحافظ العقاري الجريمة المنصوص عليها بموجب نص المادة 120 من قانون العقوبات الجزائري بالقول: "يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات وبغرامة 500 دج إلى 5000 دج القاضي أو الموظف أو الضابط العمومي الذي يتلف أو يزيل بطريقة الغش وبنية الإضرار وثائق أو سندات أو عقود أو أملاك منقولة كانت في عهده بهذه الصفة أو سلمت له بسبب وظيفته"².

- كما نصت المادة 214 بالقول: "يعاقب بالسجن المؤبد كل قاضي أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية إرتكب تزويرا في المحررات العمومية أو الرسمية أثناء تأدية وظائفه

- إما بوضع توقيعات مزورة

- إما بإحداث تغيير في المحررات أو انخطوط والتوقيعات

- وإما بانتقال شخصية الغير أو الحلول محلها

- وإما بالكتابة في السجلات أو غيرها من المحررات العمومية أو بالتعبير فيها بعد إتمامها أو قفلها"³.

1 - أنظر المادة 142 من دستور 1996، مرجع سابق.

2 - أمر رقم 156/66 يتضمن قانون العقوبات، ج.ج.ج.ج، عدد 49، مؤرخة في 11/06/1966، معمدل ومتمم.

3 - أمر رقم 156/66، يتضمن قانون العقوبات، مرجع سابق.

وفي الأخير نقول أن الدعوى العمومية تنقضي لعدة أسباب ك وفاة المحافظ العقاري أو تقادمها وذلك بمرور 10 سنوات بالنسبة للجنايات ابتداء من تاريخ ارتكاب الجريمة، أو بمرور 3 سنوات بالنسبة للجرح أما فيما يخص المخالفات فالدعوى العمومية تتقادم بمرور سنتين من ارتكابها. وتنقضي الدعوى العمومية أيضا في حالة العفو الشامل، حالة الإلغاء لقانون العقوبات في حالة صدور الحكم الحائز لقوة الشيء المقضي به، سحب الشكوى أو الصلح القانوني¹.

ب/ الدعوى المدنية التبعية

عند ارتكاب المحافظ العقاري لجريمة وينشأ عنها الضرر تترتب دعوى مدنية تبعية للدعوى العمومية، وعلى هذا الأساس أعطى المشرع للمضور الحق في المطالبة بالتعويض أمام القضاء الجزائي عند النظر في الدعوى العمومية أو أمام القضاء المدني، كما يمكن مباشرتها منفصلا عن الدعوى العمومية إلا أنه على قاضي المحكمة المدنية الإنتظار للفصل في الدعوى الجزائية إذا كان قد تم تحريكها، فإذا اختار المضور رفع دعواه أمام القضاء المدني فهذا لا ينفي العلاقة بين الدعوتين².

1 - أنظر المادة 6 من أمر 156/66، يتضمن قانون العقوبات مرجع نفسه.

2 - بلارو كمال، المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري في نطاق الدفاتر العقارية، مجلة العلوم الإنسانية، مجلد 32، عدد 2، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2021، ص ص 341، 342.

خامنه

من خلال هذا البحث الذي تناولنا فيه موضوع دور المحافظ العقاري في ضبط العقود الرسمية، نستخلص أن المشرع الجزائري قد أسند مهمة تسيير المحافظة العقارية للمحافظ العقاري، الذي يعتبر موظف عمومي خاضع للقانون العام للوظيفة العمومية الصادر بموجب الامر 03/06، وهو تحت السلطة الرئاسية للمدير العام للأموال الوطنية التابعة لوزارة المالية، حيث يتم تعيينه وفقا لشروط عامة وخاصة نظرا لحساسية منصبه إضافة إلى دوره الفعال في حماية الملكية العقارية وحقوق الأفراد، وفي نفس الوقت يتم إنهاء مهامه بنفس الشروط والإجراءات التي يخضع لها الموظفون العموميون.

كما يتمتع المحافظ العقاري كغيره من الموظفين بحقوق وواجبات وذلك وفقا للقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية.

أوكل المشرع الجزائري المحافظ العقاري العديد من المهام وذلك انطلاقا من عمليات مسح الأراضي بصفته عضوا في لجنة المسح، كما يمارس مهام أخرى حيث يباشر عمليات ترقيم العقارات بمجرد استلامه لوثائق المسح، كما يعمل على تأسيس السجل العقاري وإعداد وتسليم الدفتر العقاري للمالك.

كما منح له القانون عدة سلطات كمصالحة الخصوم في حالة المعارضة وسلطة رفض الإيداع أو الإجراء إذا ما ثبت له عدم مشروعية التصرفات العقارية المبرمة، أو عند مخالفتها للنظام العام والآداب العامة، وذلك بعد التحري عن صحة الوثائق المقدمة إليه وتفحصها فحفا دقيقا وشاملا مع وجوب مراقبة كل الشروط المتعلقة بهوية الأطراف وتعيين العقارات وكذلك وجوب توفر قاعدتين أساسيتين في هذه الوثائق ألا وهما قاعدة الرسمية وقاعدة الشهر المسبق.

في مقابل ذلك فإن السلطة الممنوحة للمحافظ العقاري قد تشوبها تجاوزات وذلك بوقوعه في أخطاء تضر بالنغي، وقد منح المشرع لهذا الأخير الحق في الطعن فيها وذلك تفاديا لتعسف المحافظ العقاري في استعمال سلطاته.

تقرر مسؤولية المحافظ العقاري في حالة وقوعه في أخطاء أثناء أو بمناسبة تأدية مهامه، وقد تكون مسؤولية إدارية تنجم عنها آثار تتمثل في دعوى الإلغاء والتعويض بالإضافة إلى عقوبات تأديبية، أو مسؤولية مدنية تنجم عنها دعوى التعويض ودعوى الرجوع أي رجوع الدولة على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض في حالة الضرر الجسم أو مسؤولية جزائية فيترتب عنها عقوبات جزائية.

من خلال هذه الدراسة توصلنا إلى تقديم بعض الإقتراحات والتي نختصرها فيما يلي:

- ضرورة مراجعة النظام التعويضي للمحافظ العقاري بالنظر لحساسية المنصب الذي يتولاه خاصة مع كثرة المهام المنوطة به، والمسؤوليات الجسيمة الواقعة عليه كونه مسؤولا على ما يدور بالمحافظة العقارية إضافة لمكتب مسح الأراضي الموجود لدى المحافظة العقارية دون الإغفال للمهام الإدارية الأخرى، بصفته يمارس السلطة الرئاسية على مرؤوسيه.

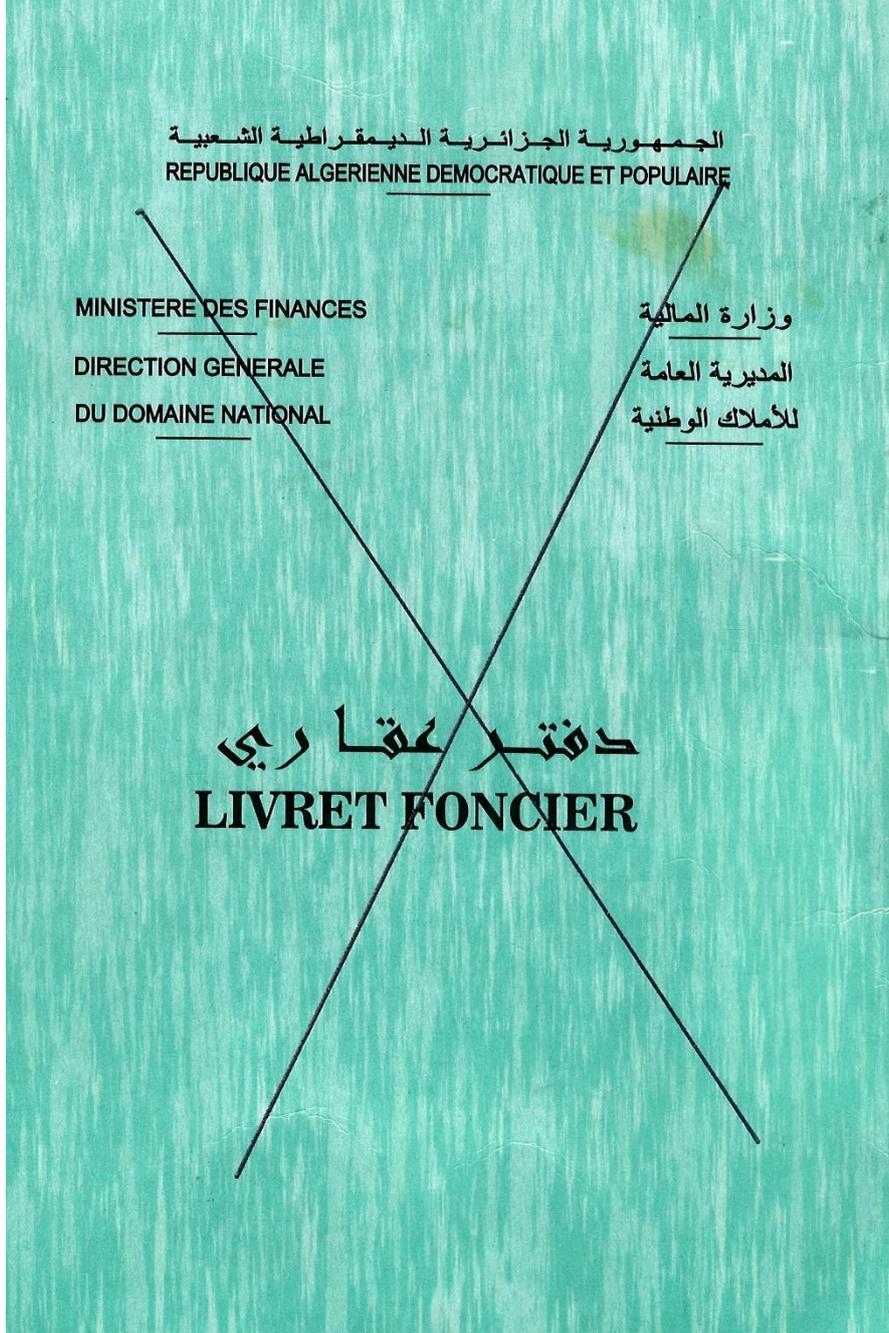
- وجوب دعم المحافظة العقارية بوسائل مادية وموارد بشرية، فهي لا تفني بالعرض وليست في مستوى تطلعات الجمهور رغم أن السلطات الوطنية تباشر حاليا عملية الرقمنة، حيث لا يتوفر كل عون على حاسوب ولم يتم تكوين الأعوان في مجال الإعلام الآلي وغياب وسائل الرقمنة، كما أن التعداد الوظيفي أو البشري جد محدود نظرا لكثرة المعاملات العقارية والمهام المسندة لها.

- وجود إشكال في كيفية تأمين إيصال هذه الإستدعاءات إلى الخصوم، حيث في التشريع القديم يقوم المحافظ العقاري بإنشاء السجل العقاري بمجرد إستيلائه لوثائق المسح ولكن بموجب المادة 34 من قانون المالية 2018 يتم إنشاء السجل العقاري بطلب من المعني، وهذا يثير إشكال في حالة عدم تقدم الأطراف لطلب التسوية حيث أن تاريخ احتساب سريان مدة الترقيم المؤقت تبدأ من تاريخ طلب التسوية وليس من تاريخ تسليم وثائق المسح، لذا فإن هذا الإجراء يمدد في آجال الترقيم النهائي خاصة إذا تعطل الطالب عن تقديم طلب التسوية، فمثلا إذا كان تسليم وثائق المسح بتاريخ 2023/01/02 وكان طلب التسوية المقدم في 2024/01/02 فإن مدة السنان تحتسب من تاريخ 2024/01/02، إذا هنا استغرق الوقت 3 سنوات.

يكون إذا الإشكال في حالة النزاعات الواردة على العقار إذ لم يقدم صاحبها طلب التسوية، وبالتالي نقترح تعديل المادة 34 من قانون المالية 2018 والعودة إلى العمل بما سبق بمعنى إنشاء السجل العقاري بمجرد استلام المحافظ العقاري لوثائق المسح وليس عند طلب التسوية.

الملاحق

الملاحق الأول



الملحق الثاني

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
وزارة المالية
MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE DU DOMAINE NATIONAL
DIRECTION DE LA CONSERVATION FONCIERE DE LA
WILAYA DE BEJAIA
CONSERVATION FONCIERE DE BEJAIA
N° : /CFB/2022

المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية بجاية
المحافظة العقارية ببجاية
رقم : /م.ع.ب/ 2022

تأسيس السجل العقاري محضر مصالحة

في سنة ألفين و اثنان و عشرين و في اليوم..... من شهر..... نحن السيد
المحافظ العقاري ببجاية، عملاً بمقتضى المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25
المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسومين التنفيذييين رقم 210/80 و 123/93 و بعد
المعارضة الواردة إلى مصالحنا بتاريخ..... تحت رقم..... من طرف.....
المتعلقة بوقف إجراء الترقيم المؤقت في السجل العقاري لمجموعة ملكية..... قسم..... ذات
مساحة..... من مخطط مسح الأراضي الريفي لبلدية بجاية المسجلة لحساب.....

بعد استدعائنا للأطراف المعنية و السماع لهم وتم الإتفاق بينهم على ما يلي :

.....
.....
.....
.....

وإثباتنا لذلك فقد حررنا هذا المحضر و ختمناه مع الأطراف بعدما تلوناه عليهم و ذلك في اليوم و
الشهر و السنة المذكورين أعلاه، وبلغنا صاحب المعارضة بنسخة من هذا المحضر في نفس التاريخ، و
الساعة و الذي اعترف بهذا التسليم.

إمضاء المحافظ العقاري

إمضاء الطرف الثاني

إمضاء الطرف الأول

الملحق الثالث

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
وزارة المالية
MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE DU DOMAINE NATIONAL
DIRECTION DE LA CONSERVATION FONCIERE DE LA
WILAYA DE BEJAIA
CONSERVATION FONCIERE DE BEJAIA
N° : /CFB/2022

المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية بجاية
المحافظة العقارية ببجاية
رقم : /م.ع.ب/ 2022

تأسيس السجل العقاري

محضر عدم المصالحة

في سنة ألفين و اثنان و عشرين و في اليوم..... من شهر..... نحن السيد المحافظ
العقاري ببجاية، عملا بمقتضى المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس
السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسومين التنفيذيين رقم 210/80 و 123/93 و بعد المعارضة الواردة إلى
مصالحتنا بتاريخ..... تحت رقم..... من طرف..... الذي يطلب
فيه وقف إجراء الترقيم المؤقت في السجل العقاري لمجموعة ملكية..... قسم..... من مخطط
مسح الأراضي الريفي لبلدية بجاية المسجلة لحساب.....

بعد استدعائنا للأطراف المعنية لمحاولة المصالحة بينهم تمسك كل طرف بموقفه وبالتالي باءت محاولة
الصلح بالفشل، و عليه تطبيقا لأحكام المادة 15 المذكورة أعلاه فإن صاحب المعارضة له الحق خلال السنة
(06) أشهر اللاحقة إبتداء من تاريخ تبليغ هذا المحضر أن يرفع دعوى قضائية قصد الحصول على الحقوق
العقارية المطالب بها و في حالة عدم إشهار عريضة افتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية فإن معارضته
تصبح باطلة و عديمة الأثر و يتم إتمام إجراءات الترقيم النهائي في السجل العقاري لفائدة المعارض ضده.

وإثباتا لذلك فقد حررنا هذا المحضر و ختمناه مع الأطراف بعدما تلونا عليهم و ذلك في اليوم و الشهر و السنة
المذكورين أعلاه، و بلغنا صاحب المعارضة، بنسخة من هذا المحضر في نفس التاريخ، و الساعة و الذي اعترف
بهذا التسليم.

إمضاء المحافظ العقاري

إمضاء الطرف الثاني

إمضاء الطرف الأول

المعارض ضده

المعارض

قائمة المراجع

قائمة المراجع

المراجع باللغة العربية

أولاً: الكتب

- 1- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2013.
- 2- بوشناق جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2006، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 3- حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، بيروت، د.س.ن.
- 4- حشود نسيم، إلتزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراءات الشهر ومدى مسؤوليتها، دار الجامعية الجديدة، الجزائر، د.س.ن.
- 5- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقاري، دار هومة، الجزائر، 2009.
- 6- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة العاشرة، دار هومة، الجزائر، 2014.
- 7- خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.
- 8- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2014.
- 9- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الخامسة، دار هومة، الجزائر، 2018.
- 10- رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البلدة، 2001.

قائمة المراجع

- 11- رحماوي كمال، تأديب الموظف العام في القانون الجزائري، طبعة 2004، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، الجزائر، 2004.
- 12- زايدى جميلة، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2014.
- 13- زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الجديدة 2019-2020، دار هومة، 2020.
- 14- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الموجز في النظرية العامة للإلتزامات في القانون المدني، مجمع العلم العربي الأساسي، منشورات محمد الداية، بيروت، لبنان، د.س.ن.
- 15- محمد حسن قاسي، الوجيز في نظرية الإلتزام، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1994.
- 16- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2004.
- 17- معوض عبد التواب، دعوى التعويض الإدارية وصيغها، دار الفكر الجامعي، مصر، 1995.
- 18- مقدم سعيد، الوظيفة العمومية بين التطور والتقدم من منظور تسيير الموارد البشرية وأخلاقيات المهنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010.
- 19- وزاني وسيلة، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2009.

ثانيا: الأطروحات والمذكرات الجامعية

أ/ أطروحات دكتوراه

- زهدور إنجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، 2015-2016.

ب/ مذكرات ماجستير

1. بن خضرة زهيرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2006-2007.

2. بن عمار زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2010-2011.

3. بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2009-2010.

4. حمياتي صباح، الآليات القانونية لمواجهة القرارات التأديبية للموظف العام في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، تخصص تنظيم إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، 2013-2014.

قائمة المراجع

5. فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير، القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة متوري، قسنطينة، 2007-2008.

ج/ مذكرات ماستر

1. بن يوب محمد، بن خودة خالد، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص، معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، المركز الجامعي بلحاج بوشعيب، عين تيموشنت، 2019-2020.

2. دبابي شرف الدين، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014-2015.

3. زارة مسعود، مسؤولية المحافظ العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017.

4. زيتوني فتيحة، دور المحافظ العقاري في تأسيس السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زياد عاشور، الجلفة، 2014-2015.

5. زيتة أبو بكر الصديق، خليفة هبال، المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لإستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2021-2022.

قائمة المراجع

6. عثمانى سعيدة، صلاحيات المحافظ العقاري ومسؤولية المحافظ العقاري ومسؤوليته النجمة عن قراراته التعسفية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد أولحاج، البويرة، 2012-2013.
7. كسيلي وردية، خاروني سالم، الآثار المترتبة عند إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2021-2022.
8. مولاي براهيم إيمان، مسؤولية المحافظ العقاري عن تحرير السندات، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2016-2017.

ثالثا: المقالات

1. بوزكري سليمان، "سلطة المحافظ العقاري على الوثائق المودعة لديه في الجزائر"، مجلة آفاق علمية، مجلد 11، عدد 4، جامعة غرداية، 2019.
2. بوصبيعات سوسن، "فعالية العقود العرفية الثابتة التاريخ في تطهير الملكية العقارية في الجزائر"، مجلة العلوم الإنسانية، مجلد أ، عدد 43، قسم الحقوق، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2015.
3. حشود نسيمة، "دعاوي مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم الياسية، عدد 3، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، 2017.

قائمة المراجع

4. حنيش منى، "دور مرحلي الإعتراف والصلح في منازعات التحقيق العقاري"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2016.
5. روشو جمال، بوط سفيان، "صلاحيات المحافظ العقاري في تجسيد الترقيم العقاري وفقا للتشريع الجزائري"، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مجلد 7، عدد 1، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي مورسلي عبد الله، تيبازة، 2023.
6. صياد كريم، "فعالية ترقيم العقارات المسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، مجلد 30، عدد 3، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2019.
7. قلال بن عبد الله، "إشكالات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، مجلد 4، عدد 2، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2019.

رابعاً: النصوص القانونية

1_ النصوص التشريعية

أ/ الدستور

- دستور 1996 الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/69 مؤرخ في 1996/12/17، ج.رج.ج، عدد 76، مؤرخة في 1996/12/08 معدل و متمم بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442، مؤرخ في 30 ديسمبر 2020، ج.رج.ج، عدد 82، صادر في 30 ديسمبر 2020.

قائمة المراجع

ب/ القوانين

1. قانون رقم 18/83 مؤرخ في 18/08/1983، يتعلق بـحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج.رج.ج، عدد 34، مؤرخة في 16/08/1983.
2. قانون رقم 25/90 مؤرخ في 18/11/1990، يتعلق بالتوجيه العقاري، ج.رج.ج، عدد 49، مؤرخة في 13/12/1990.
3. قانون رقم 02/07 مؤرخ في 27/02/2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.رج.ج، عدد 15، مؤرخة في 28/02/2007.
4. قانون رقم 09/08 مؤرخ في 25/02/2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.رج.ج، عدد 21، مؤرخ في 23/04/2008.
5. قانون رقم 11/17 مؤرخ في 27/12/2017، يتضمن قانون المالية سنة 2018، ج.رج.ج، عدد 76، مؤرخ في 2017.
6. قانون رقم 18 مؤرخ في 27/12/2018، يتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج.رج.ج، عدد 79، مؤرخ في 2018.

ج/ الأوامر

- 1- أمر رقم 133/66 مؤرخ في 02/06/1966، يتضمن القانون الأساسي العام للتوظيف العمومية، ج.رج.ج، عدد 46، صادر في 1966 معدل ومتمم (ملغى).

قائمة المراجع

- 2- أمر رقم 156/66 مؤرخ في 1966/01/08، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج.رج.ج، عدد 48، معدل ومتمم (ملغى).
- 3- أمر رقم 156/66 مؤرخ في 1966/06/08، يتضمن قانون العقوبات، ج.رج.ج، عدد 49، مؤرخ في 1966/06/11 معدل ومتمم.
- 4- أمر رقم 73/71 مؤرخ في 1971/11/08، يتضمن الثورة الزراعية، ج.رج.ج، عدد 97، مؤرخ في 1971 (ملغى).
- 5- أمر رقم 58/75 مؤرخ في 1975/09/26، يتضمن القانون المدني، ج.رج.ج، عدد 78، مؤرخ في 1975/09/30، معدل ومتمم.
- 6- أمر رقم 74/75 مؤرخ في 1975/11/12، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.رج.ج، عدد 92، مؤرخ في 1975/11/18.
- 7- أمر رقم 03/06 مؤرخ في 2006/07/15، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج.رج.ج، عدد 46، مؤرخ في 2006/07/16.

2_ النصوص التنظيمية

أ. المراسيم التنفيذية

- 1- مرسوم تنفيذي رقم 32/73 مؤرخ في 1973/07/23، يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج.رج.ج، عدد 67، مؤرخ في 1973/08/21 (ملغى).
- 2- مرسوم تنفيذي رقم 62/76 مؤرخ في 1976/03/25، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج.رج.ج، عدد 30، مؤرخ في 1976/04/13، معدل ومتمم.

قائمة المراجع

- 3- مرسوم تنفيذي رقم 63/76 مؤرخ في 1976/03/25، يتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.رج.ج، عدد 30، مؤرخ في 1976/04/13، معدل ومتمم.
- 4- مرسوم تنفيذي رقم 210/80 مؤرخ في 1980/09/13، يعدل ويتم المواد 15، 18 و89 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، ج.رج.ج، عدد 38، مؤرخ في 1980/09/15.
- 5- مرسوم رقم 352/83 مؤرخ في 1983/05/21، يتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة، المتضمن الإعراف بالملكية، ج.رج.ج، عدد 21، مؤرخ في 1983/05/06 (ملغى).
- 6- مرسوم تنفيذي رقم 254/91 مؤرخ في 1991/07/27، يحدد كفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، ج.رج.ج، عدد 46، مؤرخ في 1991/01/31 (ملغى).
- 7- مرسوم تنفيذي رقم 116/92 مؤرخ في 1992/05/04، المحدد لقائمة شروط القبول والتعيين في الناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، ج.رج.ج، عدد 21، مؤرخ في 1992/03/21، معدل ومتمم.
- 8- مرسوم تنفيذي رقم 123/93 مؤرخ في 1993/02/19، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.رج.ج، عدد 34، مؤرخ في 1993/05/23، معدل ومتمم.
- 9- مرسوم تنفيذي رقم 251/21 مؤرخ في 2021/06/06، يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزير المالية، ج.رج.ج، عدد 47، مؤرخ في 2021/06/15.

قائمة المراجع

10- مرسوم تنفيذي رقم 393/21 مؤرخ في 2021/10/18، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها، ج.رج.ج، عدد 80، مؤرخ في 2021/10/20.

ب./ القرارات القضائية

1- قرار رقم 68467 مؤرخ في 1990/10/21 الصادر عن المحكمة العليا، المجلة القضائية، عدد 1، الجزائر، 1992.

2- قرار وزاري مؤرخ في 1976/05/27، يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، ج.رج.ج، عدد 20، مؤرخ في 1977/03/07.

3- قرار وزاري رقم 10، مؤرخ في 1999/02/20، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوي المرفوعة أمام العدالة، ج.رج.ج، عدد 20، مؤرخ في 1999/03/24.

ج./التعليمات

- التعليمات رقم 16 مؤرخة في 1998/05/24، تتعلق بسير عملية مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادر عن المديرية العامة لأموال الدولة، وزارة المالية.

المراجع باللغة الفرنسية

Ouvrages

- 1- AMAR Aloui, propriété et régime foncier en Algérie ; éditions Houma, Alger.
- 2- ANTOINE Vialard : droit civil algérien-la responsabilité Edition , O.P.U , Alger, civile délictuelle, 2^{ème} Edition, 1986.

فہر س المحتویات

1	مقدمة.....
6	الفصل الأول الإطار المفاهيمي للمحافظ العقاري.....
7	المبحث الأول مفهوم المحافظ العقاري.....
7	المطلب الأول المقصود بالمحافظ العقاري.....
7	الفرع الأول تعريف المحافظ العقاري.....
8	أولاً: المحافظ العقاري موظف خاضع للقانون الأساسي العام للوظيف العمومي.....
9	ثانياً: المحافظ العقاري موظف من طبيعة خاصة.....
10	الفرع الثاني إجراءات تعيين المحافظ العقاري.....
11	أولاً: شروط تعيين المحافظ العقاري.....
11	أ- الشروط العامة لتعيين المحافظ العقاري.....
13	ب- الشروط الخاصة لتعيين المحافظ العقاري.....
14	ثانياً: حالات إنهاء مهام المحافظ العقاري.....
14	أ/ فقدان الجنسية الجزائرية:.....
14	ب/ فقدان الحقوق المدنية:.....
15	ج- الاستقالة:.....
16	د- العزل أو التسريح:.....
16	هـ- التقاعد أو الوفاة:.....
16	المطلب الثاني واجبات وحقوق المحافظ العقاري.....
17	الفرع الأول واجبات المحافظ العقاري.....
17	أولاً: احترام الحجم الساعي المبرمج.....
17	ثانياً: الإلتزام الشخصي للوظيفة.....
17	ثالثاً: الإلتزام بالسر المهني.....

فهرس المحتويات

18	رابعاً: إلتزام المحافظ العقاري بتنفيذ أوامر الرئيس
18	خامساً: الإلتزام بالنزاهة والحياد
19	سادساً: الحفاظ على الممتلكات والوثائق الإدارية
19	سابعاً: إلتزام المحافظ العقاري بالولاء للدولة
20	الفرع الثاني حقوق المحافظ العقاري
20	أولاً: الحق في الأجرة
21	ثانياً: الحق في الترقية
22	ثالثاً: الحق في تأمين الحياة الاجتماعية والصحية
23	رابعاً: الحق في الإجازة
23	خامساً: الحق في التقاعد
24	المبحث الثاني مهام وسلطات المحافظ العقاري
24	المطلب الأول مهام المحافظ العقاري
25	الفرع الأول مهام المحافظ العقاري في عملية المسح العام للأراضي
25	أولاً: إستلام وثائق المسح
27	ثانياً: ترقيم العقارات المسوحة
27	أ/ أنواع الترقيم:
31	ب/ المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت
31	الفرع الثاني مهام المحافظ العقاري في تأسيس السجل العقاري
32	أولاً: تنفيذ عمليات الشهر العقاري
32	أ/ إنشاء البطاقات العقارية
33	ب/ أنواع البطاقات العقارية
35	ج/ التأشير على البطاقات
36	ثانياً: إعداد وتسليم دفتر العقاري
37	أ/ إعداد دفتر العقاري

فهرس المحتويات

37	ب/ تسليم الدفتر العقاري
39	المطلب الثاني سلطات المحافظ العقاري
39	الفرع الأول سلطة المحافظ العقاري في مصالحه الخصوم
39	أولاً: نجاح محاولة الصلح
40	ثانياً: فشل محاولة الصلح
41	الفرع الثاني سلطة المحافظ العقاري في رفض الإيداع
41	أولاً: أسباب رفض الإيداع
42	ثانياً: كيفية رفض الإيداع
44	الفرع الثالث سلطة المحافظ العقاري في رفض الإجراء
44	أولاً: أسباب رفض الإجراء
45	ثانياً: كيفية رفض الإجراء
47	الفصل الثاني إلتزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤوليته
49	المبحث الأول مراعاة المحافظ العقاري لقواعد الشهر العقاري
49	المطلب الأول قاعدة الرسمية
50	الفرع الأول مدلول قاعدة الرسمية
52	الفرع الثاني أنواع العقود الخاضعة للشهر
52	أولاً: العقود الرسمية
53	ثانياً: العقود العرفية
54	الفرع الثالث الأشخاص المؤهلين لتحرير العقود الرسمية
54	أولاً: الموثقون
56	ثانياً: السلطة القضائية
56	ثالثاً: السلطة الإدارية
57	رابعاً: السلطات القنصلية
57	المطلب الثاني قاعدة الشهر المسبق

فهرس المحتويات

58	الفرع الأول مدلول الشهر المسبق.....
59	الفرع الثاني الإستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق.....
59	أولاً: إستثناءات قاعدة الشهر المسبق بموجب المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري.....
60	أ/ الإستثناء المتعلق بالإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري.....
60	ب/ الإستثناء المتعلق بالعقود التي اكتسبت تاريخ ثابت قبل 1971/01/01.....
62	ثانياً: الإستثناءات المنصوص عليها في التشريعات العقارية الأخرى.....
62	أ/ إشهار الملكية المكتسبة.....
63	ب/ إشهار عقود الملكية للأراضي المتنازل عنها في إطار عملية إستصلاح الأراضي.....
64	ج/ شهر شهادة الحياة.....
65	المبحث الثاني مسؤولية المحافظ العقاري والآثار المترتبة عنها.....
65	المطلب الأول مسؤولية المحافظ العقاري.....
66	الفرع الأول أنواع المسؤولية المترتبة عن المحافظ العقاري.....
66	أولاً: المسؤولية الإدارية.....
67	ثانياً: المسؤولية التأديبية.....
67	ثالثاً: المسؤولية المدنية.....
67	أ/ المسؤولية التقصيرية.....
68	ب/ المسؤولية العقدية.....
68	رابعاً: المسؤولية الجزائية.....
69	الفرع الثاني طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري.....
70	أولاً: مسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشخصي.....
72	ثانياً: مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه.....
73	المطلب الثاني الآثار المترتبة عن مسؤولية المحافظ العقاري.....
74	الفرع الأول الآثار المترتبة عن المسؤولية الإدارية والتأديبية.....

فهرس المحتويات

74	أولاً: الآثار المترتبة عن المسؤولية الإدارية.....
74	أ/ دعوى الإلغاء.....
76	ب/ دعوى التعويض.....
76	ج/ دعوى الرجوع.....
77	ثانياً: العقوبات التأديبية.....
78	الفرع الثاني الآثار المترتبة عن المسؤولية الجزائية والمدنية.....
79	أولاً: الآثار المترتبة عن المسؤولية المدنية.....
79	ثانياً: الآثار المترتبة عن المسؤولية الجزائية.....
80	أ/ الدعوى العمومية.....
81	ب/ الدعوى المدنية التبعية.....
83	خاتمة.....
87	الملاحق.....
88	قائمة المراجع.....
102	فهرس المحتويات.....

دور المحافظ العقاري في ضبط العقود الرسمية

ملخص

يعتبر المحافظ العقاري موظف عمومي معين بقرار من وزير المالية من أجل تسيير المحافظة العقاري، فهو يعتبر مشهرا للعقود ومسؤولا عن حماية حقوق الأفراد، أوكل المشرع الجزائري المحافظ العقاري العديد من المهام منها ما هو متعلق بعملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وكذا إعداد وتسليم الدفتر العقاري للمالكه، كما منح له القانون عدة سلطات كمصالحه الخصوم وسلطة رفض الإيداع أو الإجراء.

يترتب عن أخطاء المحافظ العقاري قيام مسؤوليته والتي قد تكون إدارية، مدنية أو جزائية، والتي يترتب عليها آثار كدعوى الإلغاء ودعوى التعويض أو عقوبات تأديبية أو جزائية.

Résumé

Le conservateur foncier est un fonctionnaire public, nommé par la décision du ministre des finances afin de gérer la conservation foncière, il publie les actes et est responsable de la protection des droits des personnes.

Le législateur algérien a confié au conservateur foncier de nombreuses tâches, notamment celles liées au processus d'arpentage général, l'établissement du registre foncier ainsi que la préparation et la remise du livret foncier à son propriétaire. La loi lui confère donc le pouvoir de réconcilier les justiciables et de refuser de déposer ou de poursuivre.

Les erreurs du conservateur foncier engagent sa responsabilité, qui peut être administrative civile ou pénale, et qui entraîne des effets tel qu'un recours en annulation, un recours en indemnisation, des sanctions disciplinaires ou pénales.

خالد يسرى

كراز وزنة