

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة عمار ثليجي

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مسؤولية المحافظ العقاري

مذكرة في إطار مقتضيات نيل شهادة الماستر في القانون العقاري

تحت إشراف الدكتور

إعداد الطلبة:

الدح عبد المالك

النوعي فريحة

بن عمراوي عبد الفتاح

لجنة المناقشة

رئيساً	عيسى لحاق	الدكتور
مشرفاً ومقرراً	عبد المالك الدح	الدكتور
مناقشاً و ممتحناً	أحمد النوعي	الدكتور

السنة الجامعية 2018-2019

اهداء 1

إلى والدي الكريمين

إلى زوجي و ابنتي الغالية

إلى كل أقاربي و أصدقائي

إلى كل طالب علم

اهدي هذا الجهد المتواضع و أتمنى أن يعود بالنفع على من قرأه

الذوي فريحة

اهداء2

إلى عائلتي خاصة الوالدين

إلى زوجتي وأولادي

إلى من علمني حرفا من قريب أو من بعيد

إلى كل من يجعل العلم غاية يستعين بها لتحقيقها ويجاهد في سبيلها

عبد الفتاح بن عمراوي

التشكرات

إلى قسم الحقوق ونخص بالذكر كلا من الدكتورين بن صالح محمد الحاج عيسى ، والطاهر براك الذين لم يتوانا في توجيهنا وإرشادنا في تحضير هذا

البحث

ولا ننسى الدكتور الدج عبد المالك مشرفنا وموجهنا وراعينا الذي مكنا من

إخراج هذا البحث بهذا الشكل

إلى كل من قدم لنا يد المساعدة من قريب أو من بعيد ونخص بالذكر

المحافظ العقاري صادق الطاهر لولاية الأغواط

فريحة النومي

عبد الفتاح بن عمراوي

مفاتيح

العقار الثروة التي لا تفنى وهذا ما جعل قيمته في تزايد مستمر ودفع إلى انشغال كافة الأفراد لاكتسابه لما له من أهمية بالغة من الجانبين الاجتماعي والاقتصادي وعليه تعتبر الملكية العقارية من الدعائم التي يركز عليها المجتمع في بنائه الاقتصادي فوجب على المشرع أن يضع له أسسا وقوانين تحميه ، نذكر منها قواعد الشهر العقاري بواسطة المحافظة العقارية فالتعريف اللغوي للمحافظة تعني الحفظ ، الصيانة الأمانة : la conservation

أما العقارية foncière: أصلها كلمة عقار التي عرفها المشرع في نص المادة 683 فقرة الأولى من القانون المدني على مايلي : " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".

أما التعريف الاصطلاحي فهي مصلحة عمومية وظيفتها الأساسية هي حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر أما بخصوص تسييرها فقد أوكلت هذه المهمة للمحافظ العقاري طبقا لما جاء الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري: تحدث محافظات عقارية يسيروها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر، والمحافظ العقاري يعتبر موظف عمومي يخضع لقانون الوظيفة العمومية ، وشروط تعيينه تخضع طبقا للمرسوم التنفيذي 116/92 (2) المحدد

لقائمة الشروط والقبول لتعيين المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ

العقاري وبياصر المحافظ العقاري مهامه تحت وصاية وزير المالية

يعتبر المحافظ العقاري الفاعل الأساسي في تحريك قواعد الحفظ العقاري ليس فقط من حيث

مايتعلق بالإجراءات العقارية المنبثقة تجاه التسجيل والشهر العقاري ولكن من حيث

المسؤولية الملقاة على عاتقه

والمحافظ العقاري بصفته موظفا عموميا مسؤول عن أخطائه التي تسبب فيها للغير

ومسؤولية تطبيقها خصوصية نظرا لأهمية وخطورة الأدوار المنوطة به في إطار عملية

الحفظ العقاري.ومنه فان معرفة تسيير ومسؤولية المحافظة العقارية و المحافظ العقاري

بالأهمية بمكان ، كونه يمثل الأداة الأساسية التي تباشر كل عمليات الشهر ومتابعتها ،

وعملا بقوله تعالى: ((وأوفوا بالعهد إن العهد كان مسؤولا))، والمسؤولية أمانة لقوله تعالى:

((ياأيها الذين آمنوا لاتخونوا الله والرسول وتخونوا أماناتكم وأنتم تعلمون))

وبالنظر إلى المهام الموكلة للمحافظ العقاري في تفعيل استقرار الملكية العقارية والحفاظ على

حقوق الأشخاص فمن الطبيعي أهمية دراسة مسؤولية المحافظ العقاري أما عن أسباب

إختيار الموضوع فتعود لتحديد المهام وتوضيحها وما ينجر من أخطاء للمحافظ العقاري .

وهناك دراسات سابقة ومذكرات تناولت الموضوع من عدة جهات ولم تتناوله من جهة

مسؤولية المحافظ العقاري بتوسع.وتناولت مواضيع قريبة من الموضوع محل الدراسة رغم

انها لم تتناوله بشكل مباشر وتتمثل فيما يلي على سبيل المثال لا الحصر .

-بن خضرة زهيرة -مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري-مذكرة ماجستير جامعة

الجزائر 2007/2006

-بروك لياس -نظام الشهر العيني في الجزائر- مذكرة ماجستير جامعة ورقلة

2006/2005

-بسكري انيسة -تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري- مذكرة ماجستير جامعة

البلدية 2001/2000.

ونظرا لأهمية المهام التي يقوم بها المحافظ العقاري ودقتها وللأخطاء التي يمكن أن يرتكبها

اتجاه الغير وما ينجر عنها من مسؤولية فإننا خلصنا إلى طرح الإشكال الآتي: مامدى

نجاعة النصوص القانونية للمحافظ العقاري وتملصه من المسؤولية ؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية عدة تساؤلات منها متى تقوم مسؤولية المحافظ العقاري وماهي

النتائج المترتبة عليها ؟ وما نوع المسؤوليات التي يتحملها المحافظ العقاري والآثار الناجمة

عنها أما عن المنهج المتبع في الدراسة فهو الوصفي التحليلي .

وعلى هذا الأساس قسمنا دراستنا إلى فصلين الأول:أساس مسؤولية المحافظ العقاري

وتعرضنا فيه إلى نطاق المسؤولية الإدارية والمدنية والجزائية والتأديبية في المبحث الأول

أما الثاني فقد تطرقت إلى الأخطاء الصادرة عن المحافظ العقاري

أما في الفصل الثاني تطرقنا إلى آثار مسؤولية المحافظ العقاري وتعرضنا فيه إلى دعوى التعويض في المبحث الأول أما الثاني فقد تطرقنا فيه إلى قيام مسؤولية الدولة عن التعويض ودعوى الرجوع.

الفصل الأول

أساس مسؤولية المحافظ العقاري

المحافظ العقاري موظف عمومي يقوم بتسيير المحافظة العقارية ويلعب دورا مهما في تفعيل إستقرار الملكية العقارية والحفاظ على حقوق الأشخاص لذلك أوكل له المشرع العديد من المهام إلا انه قد يكون مصيبا أو مخطئا في قراراته الرامية سواء في رفض الإيداع أو الإجراء ويكون مسؤولا إتجاه قراراته ونحن بصدد توضيح مسؤوليات المحافظ العقاري وهذا ما سنتناوله في المبحث الأول حيث تطرقنا فيه إلى المسؤوليات التي يخضع لها المحافظ العقاري إدارية منها ومدنية وجزائية وتأديبية أما المبحث الثاني فتناولنا فيه أخطاء المحافظ العقاري.

المبحث الأول: نطاق المسؤولية

ان المسؤولية هي الجزاء الذي يترتب على المرء عند اخلاله بقاعدة من قواعد السلوك. كما يقصد بها ان يتحمل الشخص نتائج عمله حينما يخرج عن القواعد القانونية التي تضعها السلطة التشريعية او التنظيمية في دولة ما.

المطلب الأول: المسؤولية الإدارية والمسؤولية المدنية:

المسؤولية الادارية وهي الحالة القانونية التي تلتزم فيها الدولة او المؤسسات والمرافق والهيئات العامة الادارية نهائيا بدفع التعويض عن الضرر او الاضرار التي تسببت للغير بفعل الاعمال الادارية نهائيا بدفع التعويض عن الضرر او الاضرار التي تسببت للغير بفعل الاعمال الادارية الضارة سواء كانت هذه الاعمال الادارية الضارة مشروعة او غير مشروعة وعلى ذلك الخطأ المرفقي والخطأ الاداري اساسا وعلى اساس نظرية المخاطر اما المسؤولية فهي تنقسم الى قسمين تقصيرية وعقدية وسنوضحها لاحقا.

الفرع الأول: المسؤولية الإدارية: عُرِفَت المسؤولية الادارية بأنها الحالة التي تلتزم فيها

الدولة أو المؤسسات والمرافق والهيئات العامة الإدارية نهائيا بدفع التعويض عن الضرر أو الأضرار التي تسببت للغير بفعل الأعمال الإدارية الضارة سواء كانت مشروعة أو غير مشروعة وذلك على أساس الخطأ المرفقي أو الخطأ الإداري أساسا وعلى أساس نظرية المخاطر¹.

¹ - عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، الطبعة، 1994، ص 24.

إن الأساس القانوني للمسؤولية الإدارية التي يخضع لها المحافظ العقاري هو المادتان 23 و24 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري حيث نصت المادة 23 على مايلي "تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من إكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى وتتقادم الدعوى بمرور خمسة عشر عاما ابتداء من إرتكاب الخطأ وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم بهذا الأخير"¹.

كما نصت المادة 24 من نفس الأمر على ما يلي: "تكون قرارات المحافظ قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا"².

وعليه مناط مسؤولية المحافظ العقاري الإدارية هي الأخطاء المضرة بالغير، والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه، وفي هذه الحالة تتعقد المسؤولية على أساس الأخطاء المرفقية، وأيضا القرارات غير المشروعة³، لأن عدم مشروعية القرارات الإدارية التي يصدرها المحافظ العقاري تشكل في حقيقتها وجوهرا خطأ مرفقيا يعقد مسؤولية الدولة عن تعويض

¹ - الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، الجريدة

الرسمية، الجمهورية الجزائرية، العدد رقم 92، الصادرة في 15/11/1975، ص 1208

² - الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن اعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، المرجع

السابق، ص 1208

³ - عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، المرجع السابق، ص 121.

الأضرار التي سببها قرار المحافظ العقاري غير مشروع، ولكي تتعدد مسؤولية المحافظ العقاري الإدارية لابد من توفر أركانها الثلاثة الخطأ والضرر و العلاقة السببية¹.
لذا فالقرارات الإدارية غير المشروعة الصادرة من قبل المحافظ العقاري، وأيضاً الأخطاء المرفقية التي يسببها هذا الأخير يمكن أن تكون محلاً لدعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية، تأسيساً على المعيار العضوي أي المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المطبق حالياً².

الفرع الثاني : المسؤولية المدنية³ :

المسؤولية المدنية من المسؤوليات القانونية وتنقسم إلى قسمين مسؤولية تقصيرية و مسؤولية عقدية:-

أولاً/ المسؤولية التقصيرية: وتنشأ عن الإخلال بالتزام فرضه القانون ، وتقوم على الخطأ و الضرر و العلاقة السببية بين الخطأ والضرر، وتنقسم المسؤولية التقصيرية أيضاً إلى ثلاثة أقسام : **1/ المسؤولية عن الاعمال الشخصية طبقاً للمادة 124 من القانون رقم 10/05**

¹- الطاهر براهيم، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، الجزائر، دون طبعة، 2013. ص162

²- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، الجمهورية الجزائرية، العدد رقم 21، الصادرة في 23 افريل 2008، ص75.

³- الطاهر براهيم، المرجع السابق، ص137

المؤرخ في 20/06/2005، والتي من تنص على ما يلي : " كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض"¹

2/ المسؤولية عن عمل الغير طبقا للمواد 134 إلى 137 من القانون المدني وبدورها تنقسم إلى مسؤولية متولي الرقابة طبقا للمادة 134، ومسؤولية المتبوع عن أعمال تابعة طبقا للمادتين 136 و 137 من القانون المدني ، حيث نصت المادة 136 السابقة الذكر على مايلي: " يكون المتبوع مسؤولا عن الضرر الذي يحدثه تابعه الضار متى كان واقعا منه في حالة تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبةها، وتحقق علاقة التبعية ولو لم يكن المتبوع حرا في اختيار تابعه متى كان هذا الأخير يعمل لحساب المتبوع"².

كما تنص المادة 137 من نفس القانون على مايلي: " للمتبوع حق الرجوع على تابعه في حالة ارتكابه خطأ جسيما "³

ثانيا/ المسؤولية العقدية⁴: وتترتب عن عدم تنفيذ الإلتزام الناشئ عن العقد، كمسؤولية البائع الذي يتصرف في المبيع بعد البيع ، ويشترط لقيامها الشروط الآتية⁵:
_ أن يرتبط الدائن والمدين بعقد صحيح .

¹ - القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2005 يعدل ويتم الأمر 58/75، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن قانون المدني، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد رقم 44، الصادرة في 26/06/2005، ص23.

² - القانون رقم 10/05، المرجع السابق، ص24

³ - القانون رقم 10/05، المرجع السابق، ص24.

⁴ - الطاهر بربايك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، المرجع السابق، ص138.

⁵ - محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، (النظرية العامة للإلتزامات "مصادر الإلتزام، التصرف القانوني" ، " العقد والإرادة المنفردة") الجزء 1 ، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ط2004، ص327.

- _ الخطأ العقدي : ويقصد به إخلال المدين بالتزام ناشئ مباشرة عن هذا العقد.
- _ الضرر: وهو الركن الثاني لقيام المسؤولية العقدية، بل المسؤولية المدنية عموماً فيجب أن يترتب عن الخطأ ضرر يصيب الدائن لعدم تنفيذ المدين التزامه التعاقدى أو التأخر فيه.
- _ العلاقة السببية بين الخطأ والضرر: لا يكفي توافر الخطأ والضرر بل يجب أن يكون الخطأ هو السبب في الضرر وهذا ما يعبر عنه بالعلاقة السببية.
- باعتبار أن المحافظ العقاري يكون مسؤولاً عن أعماله الشخصية، والأساس القانوني لهذه المسؤولية هو نص المادة 124 من التقنين المدني التي تنص : "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض"¹.
- إتضح من النص أن مناط مسؤولية المحافظ العقاري الشخصية هو الفعل غير المشروع، حيث تنطوي مسؤوليته على الإخلال بالتزام قانوني.
- كما يفهم أيضاً من النص السابق الذكر أن الخطأ لا يكفي وحده لقيام المسؤولية ، لذا يجب حدوث ضرر نتيجة للخطأ ، وأن تقوم علاقة سببية بين الضرر والخطأ حتى تتقرر مسؤولية المحافظ العقاري، لأن أركان المسؤولية ثلاثة، الخطأ والضرر والعلاقة السببية، فإذا ما توافرت هذه الأركان تقوم المسؤولية².

¹ - الأمر رقم 75-58، المرجع السابق، ص 23.

² - محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص 327.

ومنها يكون المحافظ العقاري مخطئاً خطأ شخصياً يقرر مسؤوليته المدنية إذا صدر عنه سلوك منحرف عن المسلك الصحيح العادي والمألوف ، يهدف إلى من وراءه خدمة أغراض شخصية بحيث لا يأتيه الموظف العادي¹.

المطلب الثاني :المسؤولية الجزائية والمسؤولية التأديبية

قبل التطرق الى المسؤولية الجزائية لابد ان نوضح الجريمة واركائها حتى يتسنى لنا معرفة المسؤولية الجزائية فالجريمة بوجه عام هي كل عمل غير مشروع يقع على الانسان في نفسه او ماله او عرضه او على المجتمع ومؤسساته ونظمه السياسية والاقتصادية وقد يقع ايضا على الحيوان اما الجريمة في القانون وهي كل عمل او امتناع يعاقب عليه القانون بعقوبة جزائية مع توافر اركانها الثلاث :الشرعي -المادي - المعنوي.اما عن المسؤولية التأديبية سنتطرق لها في حدود ما اشار اليها المشرع الجزائري من خلال المادة 17 من الامر 133/66 السابق الذكر.

الفرع الأول : المسؤولية الجزائية :

تتمثل المسؤولية الجزائية في إلتزام شخص بتحمل نتائج فعله الإجرامي ، فهي ليست ركنا من أركان الجريمة، وإنما هي أثرها ونتيجتها القانونية ، وهي تقوم على ركنين هما الخطأ أي الإذنب ، والأهلية أي الإسناد²

¹ الطاهر بريك،المركز القانوني للمحافظ العقاري،المرجع السابق،ص163

² أحسن بوسقيعة،الوجيز في القانون الجزائي العام، د.ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة،الجزائر،الطبعة 2003،ص162.

لقيام الجريمة بوجه عام وجود نص قانوني، وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري بالمادة الأولى من قانون العقوبات التي تنص على مايلي: "لا جريمة ولا عقوبة أو تدبير أمني بغير قانون"¹، وتطبيقا لما تقدم فإن المحافظ العقاري باعتباره موظفا قد يحدث أن يرتكب جرائم سواء كانت منصوصا عليها بقانون العقوبات أو بنصوص خاصة، وبالتالي يتحمل المحافظ العقاري نتائج فعله الإجرامي، وهذا ما يعني المسؤولية الجزائية، لأن هذه الأخيرة ليست ركنا من أركان الجريمة وإنما هي أثرها ونتيجتها القانونية².

وبما أن المسؤولية الجزائية ما هي إلا لإثراء النتيجة المترتبة عن قيام الجريمة سنتعرض إلى تعريف الجريمة لأن المشرع الجزائري لم يعرف الجريمة واقتصر كباقي المشرعين في معظم الدول على بيان أنواعها تبعا لدرجة خطورتها فنصت المادة 27 من قانون العقوبات على أن الجرائم ثلاثة أنواع وهي: الجنایات والجناح والمخالفات³

أما الجريمة تعرف "بأنها كل عمل أو امتناع يعاقب عليه القانون بعقوبة جزائية"⁴، لذا لا بد من نص قانوني يجرم الفعل إذ لا جريمة بغير قانون، فالنص القانوني هو الذي يحدد مواصفات الفعل الذي يعتبره القانون جريمة وبدون النص القانوني يبقى الفعل مباحا⁵.

¹ - الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 جوان 1966، يتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم، ص1.

² - أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائي العام، المرجع السابق، ص162

³ - الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، المرجع السابق، ص164

⁴ - أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائي العام، المرجع السابق، ص21

⁵ - الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، المرجع السابق، ص164

وعليه الأساس القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري الجزائية هي نصوص قانونية بقانون العقوبات أو بالقوانين المكملة له، ومناط مسؤوليته هو الفعل الإجرامي ونسبة هذا الفعل إلى المحافظ العقاري، والجرائم التي يمكن أن يرتكبها هذا الأخير ويسأل عنها متعددة وأيا كان نوعها يشترط توافر أركانها العامة والخاصة حيث تتمثل الأركان العامة في الركن الشرعي والمادي والمعنوي¹، أما الأركان الخاصة فهي الأركان التي تتعلق بكل جريمة على حدة كصفة الموظف في جريمة التزوير.

عند ارتكاب المحافظ العقاري جرائم يترتب عنها دعويان " الدعوى العمومية والدعوى المدنية بالتبعية"، وهو ما سنتطرق إليه في الآثار المترتبة عن المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري² وسنذكرها اختصاراً وهي الدعوى العمومية والدعوى المدنية التبعية.

الفرع الثاني: المسؤولية التأديبية :

إن أساس الجريمة التأديبية مخالفة الموظف لواجبات وظيفته³، وهو ما اشار إليه المشرع الجزائري من خلال المادة 17 من الأمر 133/66، والتي نصت على ما يلي: " إن كل تقصير في الواجبات المهنية وكل مس بالطاعة عن قصد ، وكل خطأ يرتكبه موظف في

¹ - أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري العام، المرجع السابق، ص 46

² - الطاهر براك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، المرجع السابق، ص 164

³ - الطاهر براك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، المرجع السابق، ص 140

ممارسة مهامه أو أثناءها يعرضه إلى عقوبة تأديبية دون الإخلال عند اللزوم بتطبيق قانون العقوبات ...¹.

وأيضاً المادة 160 من الأمر 03/06 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية والتي بدورها نصت على أنه : " يشكل كل تخل عن الواجبات المهنية أو مساس بالانضباط وكل خطأ أو مخالفة من طرف الموظف أثناء أو بمناسبة تأدية مهامه خطأ مهنياً ويعرض مرتكبه لعقوبة تأديبية دون المساس عند الاقتضاء بالمتابعات الجزائية"².

يتضح من المادتين السابقتين أن الموظف يسأل تأديبياً عن أخطائه التي يرتكبها أثناء وبسبب تأدية وظيفته، وبصفة عامة عندما تتوافر أركان الجريمة التأديبية - أي الركن الشرعي والمادي والمعنوي - تتقرر المسؤولية التأديبية للموظف العام ، والتي تهدف إلى تسليط العقوبات المنصوص عليها قانوناً³.

إن الجريمة التأديبية هي قائمة بذاتها مستقلة عن الجرائم الجنائية⁴، فلها معالم تميزها وأركان لا تقوم إلا بها باعتبار المحافظ العقاري موظف فهو يسأل تأديبياً عن أخطائه التي

¹ - الأمر 133/66، المؤرخ في 02/06/1966 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 46.

² - أمر 03/06، المؤرخ في 15/07/2006، المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 46، ص 14.

³ - الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، المرجع السابق، ص 141.

⁴ - كمال رحماوي، مقال بعنوان، "ضوابط تأثيم الموظف العام في القانون الجزائري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، السنة الجامعية، 1999/2000، ص 99.

يرتكبها أثناء وبسبب وظيفته خاصة وأن هذا الأخير كما سبق الذكر يمارس مهام متعددة ومعقدة وهذا ما يمكن أن يجعله محل مساءلة تأديبية.

ولقيام الجريمة التأديبية يجب توافر الأركان المادي والمعنوي والشرعي ، يتمثل الركن المادي في الفعل الإيجابي أو السلبي الذي يتخذه الموظف مخالفاً بذلك الواجبات الملقاة على عاتقه في نطاق الوظيفة المكلف بشغلها، إلا أن هذا لا يعني أن كل فعل يرتكبه الموظف يعد ذنباً إدارياً ، فيشترط في الفعل الذي يرتكبه الموظف أن يترتب أثراً فعلية في المجتمع الوظيفي حتى يعتبر ركن مادي للجريمة التأديبية.¹

أما الركن المعنوي فيتمثل في صدور الفعل الإيجابي أو السلبي عن إرادة آتمة ، فإذا تعمد الموظف كان الركن المعنوي هو القصد ، وإذا انصرفت الإرادة للنشاط دون النتيجة كان الركن المعنوي هو الخطأ غير العمدي ، فالإرادة عنصر لازم في الركن المعنوي للجريمة التأديبية سواء كانت عمدية أو غير عمدية فهي لا تقوم على الخطأ كالجريمة الجنائية.

كما تقوم الجريمة التأديبية على الركن الشرعي فالشرعية التأديبية موجودة رغم حصر الجريمة التأديبية على غرار ما هو معمول به في قانون العقوبات ، ومن بين النصوص القانونية التي تحدد الجرائم نذكر مايلي :

¹ - الطاهر براك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، المرجع السابق، ص165

في مجال قانون العقوبات نجد المادة 115 والتي مضمونها يتمحور حول تقديم الموظف لاستقالته قصد عرقلة سير المرفق العام، والمادة 120 التي تشير إلى إتلاف وإزالة الوثائق الإدارية من قبل الموظف.¹

في مجال القانون 01/06 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته نجد المادة 25 جريمة الرشوة والمادة 30 جريمة الغدر.²

في مجال الأمر 03/06 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية نجد المواد من 163³، على أن العقوبات التأديبية تصنف حسب جسامه الأخطاء المرتكبة إلى أربع درجات:-

1- أخطاء من الدرجة الأولى:التنبيه-الانذار الكتابي-التوبيخ.

2- أخطاء من الدرجة الثانية:التوقيف عن العمل من يوم إلى ثلاث.-الشطب من قائمة التاهيل

3- أخطاء من الدرجة الثالثة:التوقيف عن العمل من أربعة إلى ثمانية أيام-التنزيل من درجة إلى درجتين -النقل الاجباري.

4- أخطاء من الدرجة الرابعة:التنزيل إلى الرتبة السفلى مباشرة-التسريح.

¹- الطاهر براك،المركز القانوني للمحافظ العقاري،المرجع السابق،ص167.

²- القانون 01/06 المؤرخ في 20/02/2006،المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته،الجريدة الرسمية الجزائرية،العدد11،الصادرة في 20/02/2006،ص12.

³-الأمر 03/06،المؤرخ في 15/07/2006،المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية،المرجع السابق،183

المبحث الثاني: الأخطاء الصادرة عن المحافظ العقاري :

إن فكرة المسؤولية تثير فكرة الخطأ، ومبدأ المسؤولية لا يتقرر إذا نجم عن خطأ المرتكب ضرر للغير مع شروط قيام العلاقة السببية بينهما¹

وتطبيقا للقواعد العامة في المسؤولية، فإنه يجب إثبات قيام العلاقة السببية بين خطأ المحافظ العقاري و الضرر الذي يتسبب فيه نتيجة خطئه أو إهماله، ويقع عبء إثبات ذلك على المدعي المتضرر²

والمشرع أراد من خلال تقرير مسؤولية المحافظ العقاري أن يتحلى باليقظة الشديدة و الروية في مباشرة المهام الموكلة له، نظرا لما يكون للأخطاء التي يقع فيها من انعكاسات سلبية على ثقة بالملكية العقارية .

المطلب الأول : الخطأ المرفقي للمحافظ العقاري

حسب ما نصت عليه المادة 23³ من الأمر 74/75 " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير التي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسه مهامه ، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام يحدد إبتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى .

¹ - علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، القاهرة، 2003، ص 113.

² - شرف الدين دبابي، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر بسكرة(الجزائر)، كلية الحقوق، 2014/2015، ص 30.

³ - أمر رقم 74/75، المؤرخ في 12/11/1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 92، الصادرة في 18/11/1975، ص 1208.

وتتقدم الدعوى بمرور خمسة عشر عاماً من ارتكاب الخطأ و للدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير .

إن مضمون هذه المادة يشير إلى أن المسؤولية المترتبة عن الأخطاء التي يقترفها المحافظ العقاري تتقرر في الأصل على الدولة .

واستعمل المشرع صراحة مصطلح الخطأ المرفقي والخطأ الشخصي في المادة 17 من الأمر 133/66, لكن المادة 31 من الأمر 03/06¹ الذي حل من الأمر السابق جاءت كما يلي : " إذا تعرض موظف لمتابعة قضائية من الغير بسبب خطأ في الخدمة , ويجب على المؤسسة أو الإدارة العمومية التي ينتمي إليها أن تحميه من العقوبات المدنية التي تسلط عليه ما لم ينسب إلى هذا الموظف خطأ شخصي يعتبر منفصلاً عن المهام الموكلة إليه " .

فالمادة استعملت مصطلح الخطأ في الخدمة بدل الخطأ المرفقي إلا أن مفهومهما واحد . وبالرجوع إلى الفقه والقضاء الإداري نجده جاء بعدة معايير التعريف بالخطأ المرفقي من خلال تمييز بينه وبين الخطأ الشخصي الخارج عن ممارسة مهامه .

¹ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2002، ص 131.

الفرع الأول: في المجال الفقهي: نجد في الفقه الإداري عدة معايير للخطأ منها:

أ.المعيار الشخصي: الخطأ يكون شخصيا إذا كان الفعل الضار مسبوغا بطابع شخصي

يكشف عن عدم تبصر الانسان وضعفه وشهوته, فاذا لم يسبغ بهذا الطابع فيكون مرفقيا أي أن هذا المعيار يستند إلى النية السيئة لدى الموظف أثناء ممارسته لواجبات وظيفته¹.

ب. المعيار الغائي: يقوم على أساس الغاية من التصرف الإداري الخاطئ , إذا كان إداريا

يعتبر مرفقيا,ويعد شخصا إذا كان بقصد إشباع رغبة خاصة.

ج.المعيار الوظيفي:إذا كان الخطأ المنفصل انفصالا ماديا عن واجبات الوظيفة فهو

شخصي والعكس فهو مرفقي .

د.معيار جسامة الخطأ : الموظف الذي ارتكب خطأ جسيما يصل إلى حد ارتكاب جريمة

تقع تحت طائلة القانون الجنائي كان خطاه شخصيا, وإلا عدّ خطأ مرفقيا تسأل عنه الإدارة التي يتبعها الموظف المخطئ.

الفرع الثاني : في المجال القضائي

عند تطبيق قواعد المسؤولية الإدارية يتجه للقضاء الإداري² إلى اعتبار الخطأ مرفقيا في

الحالات الآتية:

-الأداء السيئ للخدمة العامة.

¹- رياض عيسى، الأساس القانوني لمسؤولية الإدارة، دراسة مقارنة، كلية الحقوق، المجلة القانونية 1993 عدد2، ص 37.

²- عمار عوادي، نظرية المسؤولية الإدارية، دراسة تأصيلية وتحليلية ومقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2004، ص 127.

- الإمتناع عن أداء الخدمة العامة.

-التباطؤ في أداء الأعمال¹

والتفرقة بين الخطأين الشخصي و المرفقي يكون بالبحث وراء نية الموظف².

وبالرجوع إلى نص المادة 23 من الأمر 74/75 ، و باستقراء مواد المرسوم التطبيقي له رقم 63/76 نستنتج أن المشرع الجزائري بصفة عامة لم يعط ولو أمثله عن بعض الأخطاء المرفقية للمحافظ العقاري التي تكون مضرة بالغير والناجمة عن إهماله وتقصيره أثناء ممارسته لمهامه منها :

-عدم قيام المحافظ العقاري بعملية الرقابة والتحري للتصرفات بشكل دقيق كأن يقوم بقيد حق لا تتوفر فيه شروط القيد.

-عدم فحص العقود والوثائق والشروع في عملية شهرها.

_عدم التحلي بالليظة اللازمة و التدقيق الكامل في البيانات الخاصة بهوية الأطراف وتعيين العقارات.

-إجراء الشهر العقاري للسندات دون أن يقوم بتسليم الدفتر العقاري من صاحبه وتسليمه إلى صاحب الحق العيني المشهر¹ ، أو عدم مراعاة أحكام المادة 100 من المرسوم 63/76 المتضمنة حالات رفض إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية.

¹ - عمارعوابدي، الأساس القانوني لمسؤولية الإدارة عن أعمال موظفيها، ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر،2006،ص137

² - شرف الدين دبابي، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر،تخصص قانون إداري،جامعة محمد خيضر بسكرة(الجزائر)،كلية الحقوق،2014/2015،ص33.

الدولة مسؤولة عن الخطأ المرفقي والموظف مسؤول عن خطئه الشخصي .

المطلب الثاني: الأخطاء الجسيمة و المحاسبية للمحافظ العقاري

ان الخطأ الجسيم لا يقل صعوبة اذ هو درجة من درجات الخطأ باهمال الى جانب الخطأ الجسيم والخطأ التافه وهذا يرجع اساسا الى تطورات واختلاف وتعدد نشاط الادارة والدولة ويظهر العنصر الذاتي عندما ياخذ القاضي الاداري بعين الاعتبار المعطيات الخاصة بالشخص المذنب فيقرر القاضي الاداري ان شخصا ما ارتكب خطأ جسيما عندما يتبين له ان ظروف الوقائع تسمح لمرتكب الخطأ يتربح حدوث العمل الضار ويظهر العنصر الموضوعي تقدير تصرف مرتكب الخطأ وهذا مانقوم بايضاحه في المطلب الاول ونظرا لان المحافظ العقاري لديه مداخل يحصل عليها فله سجلات متعلقة بالرسوم وقد يحصل نقص بالصندوق او عدم تحصيل وسيقوم بايضاحها في المطلب الثاني

الفرع الأول: أخطاء المحافظ العقاري الجسيمة:

الخطأ الجسيم هو خطأ أكثر خطورة من الخطأ البسيط².

القضاء الإداري يعتبر أن الخطأ الجسيم هو الخطأ المرتكب من طرف شخص يكون تصرفه ذميم وجدير بالعقاب بوجه خاص, ما يلاحظ من هذا الموقف أن القضاء الإداري يرتكز على عنصر ذاتي وآخر موضوعي³.

¹ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 269.

² - علي فيلالي، التزامات العمل المستحق للتعويض، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 75.

³ - رشيد خلوفي، قانون المسؤولية الإدارية، الطبعة الأولى، دون دار نشر، الجزائر، 2001، ص 25.

ويظهر العنصر الذاتي عندما يأخذ القاضي الإداري بعين الاعتبار المعطيات الخاصة بالشخص المذنب، فيقرر القاضي الإداري أن شخصا ما ارتكب خطأ جسيما عندما يتبين له أن ظروف الوقائع تسمح لمرتكب الخطأ بتقرب حدوث عمل الضار ويظهر العنصر الموضوعي في تقدير تصرف مرتكب الخطأ، يمكن القول أن الخطأ الجسيم هو الخطأ المرتكب من طرف موظف يتميز بخطورة في طبيعته وسوء نية عند ارتكابه .

وتقدر جسامة الخطأ في ضوء السلوك الفاعل أو باعتبار خطورة ما يترتب على هذا

السلوك¹.

ومثال الخطأ الجسيم: إذ تقدم شخص يحمل سندا من أجل شهره لدى المحافظة العقارية وكانت عدم شرعية السند ظاهرة، أو كان السند مخالف لنص القانوني، قيام المحافظ العقاري بإجراء الإشهار العقاري لمحرر عرفي صادر بعد الفاتح جانفي 1971 أو إجراء إشهار لسند عقاري لم يخضع لقاعدة الأثر النسبي في الشهر².

ومخالفة المادة³ 41 من المرسوم 63/76 التي تنص على ضرورة التسجيل اليومي لتسليمات العقود و القرارات القضائية، ويسلم إلى الملتمس سند يشار فيه إلى مراجع سجل لتسليمات العقود و القرارات القضائية، ويسلم إلى الملتمس سند يشار فيه إلى مراجع سجل الإيداع، لأن الإجراء ينفذ بتاريخ هذه التسليمات، فبعد القيام بذلك يمكن المتصرف من إجراء

¹ - رشيد خلوفي، قانون المسؤولية الإدارية، المرجع السابق، ص 25.

² - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 138.

³ - المرسوم رقم 76 . 63، وكذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1977/03/07 المتضمن تحديد شروط إعداد نسخ ثانية من سجلات الإيداع، الجريدة الرسمية، العدد 36

تصرف لاحق على العقار ويمكن أن يسجل قبل الأول مما يعرض المتصرف إليه لضياع حقه.

وكذلك مخالفة المادة 55 من المرسوم المذكور أعلاه , وذلك بتقديم معلومات خاطئة متعلقة بالعقار لطالبيها, أو عدم ذكر عندما يكون العقار محل إجراء بصدد الرفض تطبيقاً لنص المادة 101 فإذا قدم المحافظ شهادة دون ذكر عبارة " إجراء قيد الانتظار" لأن المحافظ بالإشارة إليها في البطاقة العقارية وكذا في الشهادات المسلمة للجمهور , وعدم ذكرها يعتبر خطأ جسيماً¹.

الفرع الثاني: الأخطاء المحاسبية للمحافظ العقاري:

يعتبر المحافظ العقاري موظف محاسب يخضع لقواعد المحاسبة العمومية و أشارت لذلك المادة 26 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي نصت: "إن العمليات الخاصة بأساس رسوم التسجيل ورسم الإشهار العقاري للقرارات الخاضعة للإشهار في السجل العقاري يقوم بها المحافظ في إجراء واحد"². وبالرجوع إلى المرسوم رقم 91-313 في مادته³ فإنها جعلت للمحافظ العقاري صفة المحاسب العمومي الثانوي - كقابض الضرائب وقابض الجمارك- وذلك فهو يخضع لقواعد المحاسبة

¹ - أمر 03/06 مؤرخ في 15 يوليو 2006 المتضمن القانون الأساسي العامل وظيفية العمومية - عدد 46.

² - الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المرجع السابق، ص 1208.

³ - المادة 31 من المرسوم المؤرخ في: 07/09/1991 المحدد لإجراءات وكيفية ومحتوى المحاسبة الخاصة بالأمر الصرف والمحاسبين العموميين.

العمومية والمنصوص عليها في القانون 21/90 المؤرخ في 15/08/1990 المتعلق بالمحاسبة العمومية.

فالمحافظ العقاري يتولى تحصيل الرسوم الخاصة بالشهر العقاري وذلك يتم عن طريق قسم الإيداع وعمليات المحاسبة، ويقوم المحافظ العقاري بالإطلاع على فقرة الثمن والتقييم حتى يتسنى له تحديد قيمة رسم الشهر العقاري الواجب تحصيله¹.

يمسك المحافظ العقاري على مستوى المحافظة العقارية سجلات محاسبية يتم فيها تسجيل جميع المداخل المحصلة شهريا ويقوم بموازنتها شهريا وضبطها، وتتم مراقبة جميع العمليات المحاسبية التي يقوم بها المحافظ من قبل مصالح الخزينة للولاية وذلك بمناسبة إيداع الوثائق المحاسبية الشهرية لدى هذه الأخيرة..

وفي حالة نقص بالصندوق أو عدم تحصيل المبالغ المحصلة شهريا، فيقوم بموازنتها شهريا وضبطها وتتم مراقبة جميع العمليات المحاسبية التي يقوم بها المحافظ من قبل مصالح الخزينة للولاية وذلك بمناسبة إيداع الوثائق المحاسبية الشهرية لدى هذه الأخيرة.

يجب التفريق بين الأخطاء العادية مثلا أخطاء في قيد مبالغ المحاسبة أو أخطاء في مسك السجلات المحاسبية وطريقة توقيفها، فان هذه الأخطاء تعتبر من الأخطاء التي يسأل عليه المحافظ العقاري إداريا، ويتم تصحيحها في العادة على الفور من قبل المفتش المحقق و إدراجها ضمن تقريره. أما فيما يتعلق بالأخطاء الأخرى، والتي تتوفر فيها الظروف

¹ - المادة 55 من القانون رقم 79.09 المؤرخ في: 31/12/1979، المتضمن قانون المالية لسنة 1980، والمنشور الوزاري رقم 691 المؤرخ في 10/02/1980، المطبق لأحكام قانون المالية لسنة 1980.

لاعتبارها اختلاسا فإنه يتم التحقيق بشأنها بطريقة معمقة، وفي حالة ثبوتها تتم متابعة المحافظ العقاري جزائيا بصرف النظر عن الإجراءات الإدارية والتأديبية الأخرى التي يمكن أن يخضع لها المحافظ العقاري وفق طبيعة الخطأ وجسامته¹.

وبالتالي فإن مسؤوليته بهذه الصفة تعتبر مسؤولية شخصية، وأن أي نقص أو عجز في الصندوق أو رسوم غير محصلة أو ضياع أموال أو مصاريف غير مبررة، فإنه يتولى تسديده من ماله الخاص

بموجب قرار إقتطاع يصدر عن السيد وزير المالية، وهذا ما أشار إليه المرسوم 312/91 في نصوص المواد 15 و16 و17²، على إلزامية إكتتاب تأمين مسبق بمجرد مباشرته لمهامه لضمان تغطية مسؤوليته عن الأخطاء المحاسبية وذلك إما باكتتاب عقد تأمين فردي أو بالانضمام إلى جمعية تعاضدية للمحاسبين العموميين وتجبر المحافظين بضرورة إكتتاب تأمين على المسؤولية المدنية³.

المطلب الثالث: المنازعة في قرارات المحافظ العقاري:

يصدر المحافظ العقاري عدة قرارات بمناسبة قيامه بمهامه الرامية إلى تنفيذ عملية شهر مختلف الوثائق و العقود و الأحكام المودعة بالمحافظة العقارية، فيقرر رفض إيداع الوثائق موضوع طلب الإشهار، ويقوم برفض إجراء شهرها حتى بعد القبول و كما يحق له إصدار

¹ - شرف الدين دبابي، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص38.

² - المادة 15 و16 و17 من المرسوم التنفيذي 312/91 المؤرخ في 07/09/1991، المحدد لشروط مسؤولية المحاسبين العموميين ضرورة إكتتاب تأمين لتغطية المسؤولية المدنية للمحاسبين.

³ - تعليمة رقم: 68 صادرة بتاريخ 22/01/1994 عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

قرار برفض إجراء الشهر حتى بعد إتمام عملية الشهر إذا تبين له أنه تم إشهارها خطأً، وهي القرارات التي فتح المشرع للمتضرر باب المنازعة فيها أمام الجهات القضائية المختصة بموجب المادة 17 من الأمر 74/75.

كما سمح للمتضرر المنازعة أيضا في قرارات الترقيم المؤقت الذي يصدره المحافظ العقاري وكذا في الترقيم النهائي الذي يتوج بصور الدفتر العقاري و الذي يعتبر أقوى السندات المثبتة للملكية العقارية.

رغم هذه الصفة التي أعطيت له، فإنه ليس مستثنى من المنازعة في صحته وفي صحة البيانات الواردة فيه وهي المنازعات التي تدخل كلها ضمن الطعن في قرارات المحافظ العقاري.¹

الفرع الأول: المنازعة في قرارات رفض الإيداع و الإجراء :

القرارات التي يصدرها المحافظ العقاري قابلة للطعن فيها أمام الجهات القضائية سواء تعلق الأمر بقرار رفض الإيداع أو برفض الإجراء بعد اكتماله إذا وجد خطأً في الوثائق محل الإشهار، ولا يخلو هذان النظامان من منازعات ينعقد للقاضي الإداري إختصاصه للفصل فيها خاصة في مسألة الطعن ضد قرارات المحافظ العقاري الراض لإجراء الإشهار² وهذا

1 النوعي أحمد، الشهر العقاري ، محاضرات في مقياس الشهر العقاري ، ألفت على طلبه السنة أولى ماستر قانون عقاري ، جامعة عمار

تليجي الأغواط الجزائر، 2017، 2018

²- ليلي زروقي، نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري،مجلة مجلس الدولة،عدد 2، 2002، ص 62.

إستنادا إلى نص المادة 24 التي جاء فيها " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا"¹

تكون إجراءات الطعن ضد قرارات المحافظ العقاري وفقا للمادة 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية²، كما حددته المادة 110 فقرة 03 بشهرين من تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الإقرار بالإستلام إذ سلم للمعني شخصا.

وعندما يلاحظ المحافظ العقاري عدم الصحة أو خلافاً أو عدم إشهار سند المتصرف أو شهادة نقل الملكية عن طريق الوفاة، فإنه لا يقوم بالتأشير على البطاقة العقارية. ويبلغ في أجل أقصاه خمسة عشر يوماً من تاريخ الإيداع الشخصي الذي وقع شهادة الهوية ويؤشر على البطاقة العقارية بعبارة " إجراء قيد الانتظار" وفقا لنص المادة 2/107 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، و يأخذ بالإجراء رتبة ذات أثر رجعي من تاريخ الإيداع وهذا ما أكدته المادة 07/205 من نفس المرسوم التنفيذي، فإنه إذا قضت الجهة القضائية بالإلغاء قرار الرفض، فإن استمرار عملية الشهر تستمر ويأخذ القيد رتبة من تاريخ الإيداع وبأثر رجعي.

ترفع دعاوى الإلغاء³ ضد قرارات المحافظ العقاري القاضية برفض الإيداع أو الإجراء وتوجه الدعوى ضد مدير الحفظ العقاري بصفته ممثلاً لوزير المالية وفقاً لإجراءات التمثيل القضائي

¹ - الأمر رقم 74/75، المرجع السابق، ص 1208.

² - المادة 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص 92

³ - عبد العزيز عبد المنعم خليفة، أوجه الطعن بإلغاء القرار الإداري، دون طبعة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2002، ص 415.

ففي حالة رفض الإيداع كما هو الشأن بالنسبة لرفض الإجراء يتم الطعن من طرف المعني في أجل ثمانية أيام من تاريخ التبليغ في المكان الذي تقع فيه العقارات .

ويتم الفصل فيه وفقا لقواعد القضاء المستعجل ومنه إجازة الطعن في قرار رفض الإيداع، وحذف التمييز بين قرار رفض الإيداع ورفض الإجراء فيما يتعلق بجواز الطعن فيهما¹ .

أما في حالة إصدار قرار رفض الإجراء النهائي بعد اكتشاف أنه تم إشهار الوثيقة خطأ، فإن قرار الرفض النهائي الصادر عن المحافظ العقاري يبلغ إلى المدير الولائي وهذا الأخير هو الذي يباشر دعوى إلغاء القرار الإداري² استنادا للمادة 10 من المرسوم رقم 65/91 المؤرخ في 02/03/1996 والذكر رقم 4318 المؤرخة في 27/03/1998 التي تلزم المحافظين العقاريين بالإلغاء .

الفرع الثاني: المنازعة في قرارات الترقيم:

الترقيم العقاري (المؤقت والنهائي) من جهة إدارية واحدة وهي المحافظة العقارية، إن تدخل المحافظ العقاري في عملية إصدار القرارات يكون في البداية مجرد عملية تفحص سريعة للوثائق المودعة أمام احتمالات تعسف المحافظ العقاري لدى أعماله لسلطاته الرقابية فتح المشرع للمتضررين الطعن فيها .

¹ - شرف الدين دبابي، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 40.

² - محمد الصغير بعلي، الوسيط في الإجراءات المدنية والإدارية، بدون طبعة، دارالعموم، عنابة، 2009، ص 325.

أولاً: المنازعة في قرارات الترقيم المؤقت: يكون الترقيم مؤقتاً في الحالات التي يكون فيها العقار بدون سند، ولا يستند في إلا للوقائع المادية التي تسمح باكتساب الملكية عن طريق التقادم، كما في الحيابة أو العقود العرفية خاصة تلك التي لا توضح فيها الحدود بدقة¹.

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيميا مؤقتاً، و يفتح سجل خلال الفترة المحددة في أحكام المادة 13 أي خلال مدة أربعة 04 أشهر تسري من تاريخ الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية، والذين يمارسون حسب وثائق مسح الأراضي حيابة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب حسب المادة 13 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 63/67، كما نظمت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 76/63 كيفية ترقيم العقارات ترقيميا مؤقتاً لمدة سنتين والتي جاء فيها: "يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة سنتين يجري سريانها إبتداء من يوم إتمام هذا الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية.

ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائياً عند إنقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالنتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد إطلع عليها في غضون ذلك، عن طريق أي شخص معني².

وأما لو نظرنا من الجانب العملي لوجدنا أن الترقيم المؤقت يتجاوز هذه المدد ليصل إلى

¹ - محمد خلف، شرح قانون تنظيم الشهر العقاري من الناحيتين القانونية والعملية، الطبعة الأولى، مطبعة أمين عبد الرحمان، 1994، ص 267.

² - المادة 14 من المرسوم رقم 76 . 63، المرجع السابق، ص 497.

خمس سنوات والسبب في ذلك هو صعوبة تحديد الحقوق الواجب تقييدها في السجل العقاري و التابعة للخواص¹.

وتستوجب عملية تلقي الاعتراضات فتح سجلا خاصا لهذا الغرض على مستوى مصالح الحفظ العقاري الولائي مرقما ومؤشرا تسلسليا لتقيد فيه هذه الاعتراضات².

وتقدم هذه الاعتراضات في جميع الأحوال خلال أجل ثلاثين يوما التي يبدأ سريانها ثمانية أيام بعد بداية أجل إصاق المحضر المؤقت³.

ومدة سنتين للترقيم المؤقت لتسجيل أي اعتراضات مخصص لهذا الغرض حتى يتمكن المعنيون من تسجيل اعتراضاتهم حول الترقيم المؤقت و تبلغ هذه الإحتجاجات إلى المحافظ العقاري و إلى الخصم ثم يقوم المحافظ العقاري بإجراء مصالحة بين الأطراف وتحرير محضر المصالحة في حالة توصله إلى التوفيق بينهم ويكون للإتفاقات المدرجة في المحضر الذي يعده المحافظ العقاري قوة إلزامية يمكن التراجع على هذه الاتفاقات لهم وبذلك فلا يمكن التراجع على هذه الإتفاقات.

وهو المبدأ الذي كرسته المحكمة العليا في عدة قرارات منها القرار رقم : 246259 المؤرخ في 25/02/2004 عن الغرفة العقارية والذي جاء فيه: "المبدأ: الفصل في الإعتراض على الترقيم المؤقت يكون على ضوء الترجيح أو المفاضلة بين السندات المقدمة من قبل الأطراف

¹ - مجلة الندوة الوطنية للقضاء العقاري، ص 58.

² - بوجمعة صويلح، دراسة في القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مجلة المحاماة، عدد 6، 2007، ص 14.

³ - عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، ص 324.

من حيث قوتها الثبوتية وعند الاقتضاء على أساس الحيازة الأحق بالتفصيل¹ وبذلك فإنه يمكن للمالك الظاهر أن يتحصل على شهادة تثبت استغادته من الترقيم المؤقت بموجب شهادة الترقيم المؤقت التي تسلمها له المحافظة العقارية بناء على طلبه وهي بمثابة سند رسمي يثبت واقعة الحيازة، وهي بمثابة شهادة حيازة بصيغة إجرائية جديدة²، وفي حالة عدم توصل المحافظ العقاري إلى التوفيق بين الأطراف المتنازعة، يحرر محضرا بعدم المصالحة³.

والمحكمة المختصة محليا هي المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها وهو الحكم الذي كرسه المادة: 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي جاء فيها " ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالتقليم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص" وعليه فإذا تعلقت المنازعة في الترقيم المؤقت بين أشخاص القانون الخاص يكون الاختصاص للقضاء العادي.

ثانيا : المنازعة في قرارات الترقيم النهائي: بعد إنقضاء مدة الترقيم المؤقت دون تسجيل أي اعتراض يصبح الترقيم نهائيا، وهو ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم 63/76 يعتبر الترقيم نهائيا، بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها السندات أو العقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية.

¹ - المجلة القضائية ، العدد 2007، 1، ص 383.

² - (عبد الرزاق موسوني، الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مداخلة أقيمت خلال الملتقى الوطني الرابع حول إشكالية الحفظ العقاري المتعلقة بلجنة المسح والتحقق العقاري، جامعة المدينة، أبريل 2011

³ - المادة 15، فقرة 3 و 4 من المرسوم 63/76. المرجع السابق، ص 497.

يسلم عند الترقيم النهائي دفتر عقاري للملاك المعترف بهم، سواء كان هؤلاء أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية عمومية (الدولة، الولاية، البلدية، أو المؤسسات العمومية الأخرى) وفي حالة الشيوخ، يعد دفتر واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية، أو يتفق الملاك في الشيوخ فيها بينهم لتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية الاحتفاظ به¹. وأنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و 13 و 14 من المرسوم، إلا عن طريق القضاء²، ويتعلق الأمر إذن بالترقيم النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري لعقارات يحوز أصحابها سندات ملكية أو وثائق مقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية.

وما يلاحظ في هذه الحالة لم ينص على الأجل المسقط لرفع الدعوى، عكس ما فعل في حالة الترقيم المؤقت الناتج عن القيد الأول بعد المسح، ومعنى ذلك أنه ترك العنان للغير للطعن بالإلغاء أمام الجهات القضائية المختصة في أي وقت يعلم فيه المعني بالترقيم النهائي، لكن هذا لا يمنع من تشكيل السجل العقاري، وضبط البطاقات العقارية بأسماء المالكين الذين ثبتت لهم هذه الصفة، حسب وثائق المسح³.

¹ - شرف الدين دبابي، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 44

² - المادة 16 من المرسوم رقم 76 . 63، المرجع السابق، ص 479

³ - النوعي أحمد، الشهر العقاري، محاضرات في مقياس الشهر العقاري، أقيمت على طلبه السنة أولى ماستر قانون عقاري، جامعة عمار ثلجي الأغواط الجزائر، 2018، 2019.

وإن توقيع المحافظ العقاري في الدفتر العقاري يقتصر على الإشهاد بالمطابقة وهذا الأخير للبطاقة العقارية و للسجل العيني¹، و صاحب الصفة² الذي توجه صده الدعوى هو المدير الولائي للحفظ العقاري الذي يتبع له المحافظ العقاري. ويجب شهر الدعوى القضائية أمام المحافظة العقارية المختصة خلال ثمانية أيام على الأكثر التي تلي الأجل المحدد لتقديمها وهو شهران³.

في حالة إكتشاف ترقيم عقاري تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك دعوى عمومية عملا بأحكام المادة 18 من القانون رقم: 02/07⁴.

¹ - محمد كنازة، النظام القانوني لمدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المحاماة، مجلة تصدر عن الاتحاد الوطني منظمة المحامين ناحية باتنة، العدد الثالث، 2005، ص77.

² - المادة 191 و 192 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة.

³ - المادة 12 من القانون رقم 02.07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

⁴ - عبد الغني حسونة والأستاذة لبنى دنش، إجراءات التحقيق العقاري كطريق لاكتساب حق الملكية، مقال منشور بمجلة المنتدى القانوني، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد السادس، أفريل 2009، ص305.

الفصل الثاني

آثار مسؤولية المحافظ العقاري

يترتب عن إخلال المحافظ العقاري بواجباته المهنية والقانونية قيام مسؤوليته، و يعطي للمضرور الحق في اللجوء إلى القضاء للمطالبة بالتعويض العادل والمنصف عما أصابه من ضرر، وذلك عن طريق رفع دعوى التعويض أو دعوى المسؤولية الإدارية، وتعتبر هذه الأخيرة بمثابة حماية قضائية للمضرور.

ولقد قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين الأول دعوى التعويض والثاني قيام مسؤولية الدعوى عن التعويض ودعوى الرجوع

المبحث الأول: دعوى التعويض:

وقفا للمبدأ العام للتعويض الذي أقره الدستور في المادة 26 التي تنص "الدولة مسؤولة عن أمن الأشخاص والممتلكات" إن الأخطاء الصادرة من المحافظ العقاري والتي تهدف عموماً إلى ضمان سلامة وعدالة الأعمال الإدارية في الدولة وحماية الحقوق وحرية الأفراد في مواجهة أعمال السلطة العامة، خوّل لها المشرع حق رفع دعوى التعويض للمتضرر، وسنحدد معنى دعوى التعويض وشروطها

المطلب الأول : تعريف وشروط دعوى التعويض :

عُرفت دعوى التعويض على أنها تلك الوسيلة القانونية التي منحت لحماية الحق، وهي تعتبر مكنة الالتجاء للقضاء للحصول على الحق أو ضمان احترامه¹.

الفرع الأول: تعريف دعوى التعويض : عرفها الدكتور عمار عوابدي بأنها " تلك الدعوى

القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية

¹ - بوضياف عادل، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، "الجزء الأول، كليك للنشر، الجزائر، 2011، ص7.

المختصة طبقا للشكليات والإجراءات المقررة قانونا للمطالبة بالتعويض الكامل والعادل واللازم لجبر الأضرار التي أصابته نتيجة النشاط الإداري الضار"¹.

أما الأستاذ معوض عبد التواب عرفها بأنها : " الدعوى التي يرفعها احد الأشخاص إلى القضاء للمطالبة بتضمين ما أصابه من ضرر نتيجة تصرف الإدارة"².

وفي مجال المسؤولية الإدارية تعد دعوى التعويض الوسيلة القضائية الأصلية والفعالة لتجسيد وتطبيق أحكام النظام القانوني لنظرية المسؤولية الإدارية، كما تعتبر دعوى التعويض من دعاوى القضاء الكامل،³ إضافة إلى ذلك أن قضاء التعويض يعد قضاء مكملًا لدعوى الإلغاء ، وبالتالي يترتب على العمل غير المشروع ، نشوء الحق في تعويض المتضرر .

الفرع الثاني : شروط دعوى التعويض :

و تتمثل أساسا في الشروط الثلاثة المعروفة وهي كما يلي :

أولاً: شرط الأهلية :حسب المادة 64 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي : " حالات بطلان العقود غير القضائية و الإجراءات من حيث موضوعها محددة على سبيل الحصر فيما يلي:

_ إنعدام الأهلية للخصوم .

¹ - عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ج2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1998، ص566.

² - معوض عبد التواب، دعاوى التعويض الإدارية وصيغتها، دار الفكر الجامعي، دون طبعة، دون بلد النشر، 1999، ص11

³ - محمد أنور حمادة، المسؤولية الإدارية والقضاء الكامل، دار الفكر الجامعي، مصر، 2006، ص36

ومن خلال نص هذه المواد نستخلص إن الأهلية هي صلاحية الشخص لاكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات وتنقسم إلى نوعين وهي :

_ أهلية وجوب والتي تعني صلاحية الشخص لإكتساب الحقوق.

_ أهلية الأداء و التي تعني صلاحية الشخص لإبرام التصرفات القانونية ، والتي تترتب عليها القانونية وللإشارة فإن الأهلية ليس شرطاً لقبول الدعوى ، وإنما شرط لصحة إجراءات الخصومة، فإذا باشر الدعوى من ليس أهلاً لمباشرتها كانت دعواه مقبولة ولكن إجراءات الخصومة فيها هي التي يمكن أن يلحقها البطلان¹.

ثانياً : شرط الصفة:

شرط الصفة في دعوى التعويض تعني أن ترفع من صاحب المركز القانوني الذاتي أو من صاحب الحق الشخصي المكتسب أو بواسطة نائبه أو وكيلة القانوني أو القيم².

لقد نصت المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على شرط الصفة³ وهو شرط لضمان صحة رفع الدعوى وكما يعتبر شرط ذات طبيعة مزدوجة بحيث يتعين أن تتوفر في المدعي أي الشخص المضرور من جهة ،وكما يجب أن يتوفر أيضاً في المدعي عليه أي المتسبب في الضرر.⁴

¹ - معوض عبد التواب، الدعوى الإدارية وصيغتها، المرجع السابق، ص153

² - عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص627.

³ - القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، المادة 13.

⁴ - ابراهيم محمد غنيم، المرشد في الدعوى الإدارية، دار الكتب القانونية، مصر 2007، ص202.

ثالثا : شرط المصلحة¹:

يكفي مجرد توافر المصلحة لصحة الدعوى وإنما يشترط فيها ما يلي:

• يجب أن تكون المصلحة قانونية ومشروعة أي أن تستند المصلحة إلى حق أو مركز قانوني ذاتي مشروع بحيث لا يجوز الاستناد إلى مراكز قانونية مخالفة للنظام العام و الآداب العامة.

• يجب أن تكون المصلحة شخصية و مباشرة أي أن صاحب المركز القانوني الذاتي أو الحق الشخصي المكتسب هو رافع دعوى التعويض أو من يقوم مقدمه قانونا مثل الوصي، النائبين الوكيل.... إلخ.

وتكون هذه المصلحة مباشرة عندما يصيب الضرر المركز القانوني الذاتي أو الحق الشخصي المكتسب مباشرة أو يؤثر الضرر فيه مباشرة ، و يجب أن تكون المصلحة قائمة وحالة بمعنى أن يكون صاحب الحق أو المركز القانوني الذاتي قد وقع عليه بالفعل الضرر و أن الضرر مازال قائما وموجودا .

إن المصلحة التي تكون في دعوى التعويض هي نتاج عن حق تم الإعتداء عليه وتولد عن هذا الإعتداء ضرر أصاب أحد الأشخاص من جراء أعمال ونشاطات أشخاص القانون العام.²

المطلب الثاني : إجراءات رفع دعوى التعويض وكيفية تقديره :

¹- موساوي وهيبة،مسؤولية المحافظ العقاري،مذكرة الماستر، تخصص القانون الخاص ،جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية (الجزائر)،كلية الحقوق،2012/2013،ص33.

²- موساوي وهيبة،مسؤولية المحافظ العقاري، المرجع السابق، ص34.

إذا اخل المحافظ العقاري بواجباته المهنية والقانونية ترتب عن ذلك قيام مسؤوليته ويعطى الحق للمتضرر الحق في اللجوء الى القضاء للمطالبة بالتعويض العادل والمنصف عما اصابه من ضرر وذلك عن طريق رفع دعوى التعويض وكيفية تقدير التعويض.

الفرع الأول : إجراءات رفع دعوى التعويض:

أولاً : تقديم عريضة افتتاحية: يحق للمتضرر رفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة، فيجب أن ترفع هذه الدعوى بعريضة مكتوبة وموقع عليها من الخصم أو من محاميه، وتودع لدى كتابة ضبط المحكمة، وهذا طبقاً لنص المادة 14 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية : " الدعوى أمام المحكمة بعريضة مكتوبة، وموقعة ومؤرخة، تودع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه ، بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف".¹

ثانياً : صفة التمثيل القضائي : المحافظ العقاري موظف يخضع لقانون الوظيفة العمومي، فإن الشخص الذي تضرر نتيجة خطأ المحافظ العقاري لن يباشر دعواه ضد المحافظ العقاري بصفته الشخص المكلف بإدارة الشهر العقاري مباشرة ، وإنما يتعين عليه أن يرفعها على وزارة المالية ممثلة بمدير مديرية الحفظ العقاري.²

¹ - موساوي وهيبية، مسؤولية المحافظ العقاري، المرجع السابق، ص34 و35.

² - تموح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، رسالة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004، ص17.

جاء في القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20 في مادته الأولى¹ صفة التمثيل القضائي إلى مدير العام للأملاك الوطنية ، والحفظ العقاري في المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة، والحفظ العقاري في الدعاوى المرفوعة أمام : المحكمة العليا ، مجلس الدولة ومحكمة التنازع، أمّا على مستوى المحاكم ، المجالس القضائية والمحاكم الإدارية يتولى مديري الحفظ العقاري بالولايات لمدراء الولائيين للحفظ العقاري التمثيل القضائي.

ثالثاً: ميعاد رفع الدعوى :

ترفع في أجل عام يحدد إبتداء من إكتشاف الفعل الضار فإذا تبين للشخص خطأ المحافظ العقاري أو تضرر بسبب هذا الخطأ كان له الحق في رفع دعوى قضائية يرمي من خلالها إلى طلب التعويض، كما نصت عليه المادة 23 من الأمر 74/75 أما بخصوص تقادم هذه الدعوى يكون بمرور خمسة عشرة عاماً ابتداء من ارتكاب الخطأ.

رابعاً: القضاء المختص بدعوى التعويض

يتعين على الشخص المتضرر اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة للمطالبة بالتعويض، و تختلف الجهة القضائية المختصة بالتعويض باختلاف الأساس الذي تقوم عليه الدعوى، فإذا كان أساس الدعوى هو الخطأ الشخصي كان الإختصاص للقضاء

¹ - القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20، الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية، العدد 20، المؤرخة في 1999/03/26.

العادي أما إذا كان الأساس الذي تقوم عليه الدعوى هو الخطأ المرفقي الإختصاص للقضاء الإداري،¹

لم يتطرق قانون الشهر العقاري إلى الجهة القضائية المختصة بدعوى التعويض المرفوعة ضد المحافظ العقاري، وبالرجوع إلى الأحكام المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد رقم 09/08 حيث تنص المادة 800 منه² على ما يلي: المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيه"

و للإشارة فإنه في حالة إستئناف الحكم الصادر من المحكمة الإدارية يكون الإختصاص لمجلس الدولة وهذا طبقا لنص المادة 902 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية³ والمادة 10 من القانون العضوي 01/98.⁴

الفرع الثاني: كيفية تقدير التعويض: لم يبيّن المشرع الجزائري نظاما خاصا بالتعويض

، وإنما الدولة هي التي تتولى تحمل التعويضات الناجمة عن الأضرار المترتبة عن

¹ - موساوي وهيبة،مسؤولية المحافظ العقاري،المرجع السابق،ص36.

² - القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،المرجع السابق.ص92.

³ - المادة 902 من قانون 09/08 على ما يلي: "يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية"،ص103

⁴ - القانون العضوي 01/98 المؤرخ في 30/05/1998، يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، العدد37، المعدل والمتمم بالقانون العضوي رقم13/11، المؤرخ في 26/07/2011،الجريدة الرسمية،العدد43.

أخطاء المحافظ العقاري كأى موظف فى الدّولة ، مما يستوجب علينا الرّجوع إلى القواعد العامة.

ويرجع التعويض للقاضي الإدارى بسّلطته التقديرية ، حيث تنص المادة 132 من الفقرة الأولى من القانون المدنى الجزائرى على مايلي : " يعيّن القاضي طريقة التعويض تبعاً للظروف ويصح أن يكون التعويض مقسطاً كما يصح أن يكون إيراداً مرتباً ويجوز فى هاتين الحالتين إلزام المدين بأن يقدر تأميناً ¹.

ويتم تقديره بالنّقد على أنه يجوز للقاضي تبعاً للظروف وبناءً على طلب المضرّر أن يأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه، أو أن يحكم وذلك على سبيل التعويض بأداء بعض الإعانات تتصل بالفعل غير المشروع."

وضحت لنا هذه المادة سلطة تعيين طريقة التعويض وأنواعها

_ التعويض العيني : حينما الشخص على التنفيذ العيني على سبيل التعويض ويتحقق ذلك غالباً عندما يتخذ الخطأ الذى إرتكبه الشخص صورة القيام بعمل مخالف يمكن إزالته، فالمحافظ لا يجبر على التنفيذ العيني .

_ التعويض غير النقدي : إذا لم يكن بالإمكان القضاء بالتعويض العيني لم يبقى للقاضي سوى أن يقضى بالتعويض الذى لا يلزم دائماً أن يتخذ شكلاً نقدياً، فيصح أن يقضى القاضي بالتعويض غير النقدي.

¹ - موساوي وهيبية ،مسؤولية المحافظ العقاري،المرجع السابق، ص37.

_ **التعويض النقدي** : يمكن تقويم كل ضرر بالنقود ، يعطى دفعة واحدة للمدعي

المتضرر ولا يوجد ما يمنع من الحكم بالتعويض المسقط أو إيراد مرتب مدى الحياة¹

وللقاضي الإداري مجموعة من المبادئ بتقديرها للتعويض وهي :

_ **تغطية التعويض للضرر بكامله** ، وهذا المبدأ مشترك عليه في القانون المدني

والإداري، والقاعدة في تقدير التعويض هو مراعاة ما فات المتضرر من كسب وما لحقه من

خسارة².

ومثلما يقول الأستاذ أحمد محيو: يكون التقييم حسب جسامه الضرر الحاصل والمبدأ

الأساسي هو أن التعويض يجب أن يكون كاملاً....³.

_ **يقدر التعويض بمقدار الضرر**: أي يجب أن يغطي التعويض كل الضرر ولا يزيد

عليه فلا تعويض أزيد من الضرر.

_ **لا يمكن للقاضي أن يحكم للمتضرر بأكثر مما طلبه، بل بأقل مما طلبه** .

_ **وجوب ارتباط التعويض بالضرر وليس بالمخطأ** فالعبرة عند تقدير التعويض هو

مدى الضرر الواقع وليس بجسامه الخطأ.

_ **لا يحق للمتضرر الحصول على تعويضين على نفس الضرر**.

¹ - موساوي وهيبية ،مسؤولية المحافظ العقاري،المرجع السابق، ص38.

² - يوسف سعد الله الخوري، القانون الإداري: "الجزء الثاني القضاء الإداري، مسؤولية السلطة العامة" الطبعة 2، دون دار نشر، دون بلد نشر، 1998، ص589.

³ - لحسين بن الشيخ آث ملويان دروس في المسؤولية، الكتاب الثالث: "نظام التعويض في المسؤولية الإدارية"، دار الخلدونية، الجزائر، ص105.

_ حالة المضرور الشخصية والجسمانية ومدى الضرر الذي أصابه وتأثير ذلك على مجرى حياته ومصدر رزقه هنا للقاضي حق التقدير .

عند تقدير القاضي للتعويض بمعرفة مقداره يجب على المسؤول أن يدفعه للمتضرر ويكون وقت الحكم حتى يأخذ بعين الاعتبار تغيرات التي تصيب المتضرر¹.

المبحث الثاني : مسؤولية الدولة عن التعويض ودعوى الرجوع

لقد خول المشرع للمتضرر حق رفع دعوى ودعوى الرجوع ولتحديد معنى دعوى التعويض وقيام مسؤولية الدولة وكما سنتطرق الى دعوى الرجوع واجراءاتها.

المطلب الأول : مسؤولية الدولة عن التعويض

يمكن القول ان الطرف المتضرر من اخطاء المحافظ العقاري كي يحصل على تعويض لابد ان يرفع دعوى قضائية امام الجهة المختصة اي الغرفة الادارية على مستوى المجلس القضائي ومنه سنبين مسؤولية الدولة عن التعويض.

الفرع الأول: أساس التزام الدولة بالتعويض :

في الفقرة الأولى من الأمر 74/75 نصت المادة على مايلي: " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير، والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته لمهامه ... " ¹

¹ - عيساوي زهية ،المسؤولية المدنية للصيدي، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون " فرع قانون المسؤولية المهنية"، كلية الحقوق، تيزي وزو ،2012،ص160-161

فمضمون الفقرة هو أن المسؤولية الإدارية المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري، تنقرر في الأصل على الدولة ، وهذا بناء على أساس مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعيه المنصوص عليها في نص لمادة 136 من الفقرة الأولى القانون المدني الجزائري والتي تنص على مايلي : "يكون المتبوع مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه تابعه بفعله الضار متى كان واقعا منه في حالة تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبةها".

ونلاحظ أن الخطأ المرفقي هو أساس إلتزام الدولة بالتعويض، فبمجرد ثبوت خطأ المحافظ العقاري في مجال وظيفته، وترتب عنه ضرر للغير، قامت مسؤولية الدولة بتعويض المضرور، غير أنه إذا ثبت جسامته هذا الخطأ كان للدولة الحق في الرجوع عليه بما وفاته عنه من تعويضات، والغرض من حلول الدولة محل المحافظ العقاري في دفع التعويض هو إيجاد ضامن أو كفيل موسر، وقادر على دفع التعويض في كل الأحوال².

الفرع الثاني: شروط مسؤولية الدولة بالتعويض :

أولاً: علاقة التبعية: طرفاها "وزارة المالية" وهي المتبوع"، ويقابلها التابع "المحافظ العقاري" وهذا الخضوع يجعلان للمتبوع حق إعطاء الأوامر والتعليمات للتابع فيما يتعلق بكيفية أداء الوظيفة المعهود بها إليه³، وتتحقق علاقة التبعية بوجود عنصر السلطة الفعلية وعنصر الرقابة والتوجيه¹

¹ - المادة 25 من الأمر رقم 74/75، المرجع السابق، ص 07.

² - موساوي وهيبة، مسؤولية المحافظ العقاري، المرجع السابق، ص 40.

³ - محمد حسنين، الوجيز في نظرية الالتزام "مصادر الالتزامات وأحكامها في القانون المدني الجزائري"، طبع المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية ، وحدة الرغبة، الجزائر، 1983، ص 192.

ثانيا : خطأ التابع: تتحقق مسؤولية التابع " المحافظ العقاري " بأركانها الثلاثة وأولهم الخطأ، وهذا هو الحكم المعمول به في الجزائر.

ثالثا: أن يكون الخطأ حالة تأدية الوظيفة: القضاء في القانون الحالي ويطبق نص المادة 136 من القانون المدني الجزائري .

المطلب الثاني: دعوى الرجوع وإجراءاتها:

تقوم مسؤولية المحافظ العقاري بعد إرتكابه لأخطاء مرفقية وتكون على عاتق الدولة أما في حالة إرتكابه خطأ جسيما تقوم الدولة مقامه بالتعويض ثم تعود عليه بدعوى الرجوع، و هذا ما تأكده نص المادة 23 من الأمر 74/75 في فقرتها الثالثة بنصها على مايلي :

" و للدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم المرتكب من هذا الأخير"².

و تضيف المادة 137 من القانون المدني على ما يلي: " للمتبع حق الرجوع على تابعه في حالة إرتكابه خطأ جسيما"³.

وعليه سوف نتطرق في هذا المطلب إلى تعريف دعوى الرجوع وإجراءات رفع دعوى الرجوع

الفرع الأول: تعريف دعوى الرجوع :

لم يقدم المشرع الجزائري تعريفا خاص لدعوى الرجوع، و عموما يمكننا القول بأنها تلك الوسيلة التي تملكها الدولة في العودة على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض

¹ - جعفر عرارم، القوانين العقارية بين النظرية والتطبيق، مطبعة المزوار، الجزائر، 2009، ص106.

² - المادة 23، الأمر رقم 74/75، المرجع السابق، ص6.

³ - المادة 137، الأمر رقم 74/75، المرجع السابق، ص25.

للمتضررين في حالة ارتكاب هذا الأخير خطأ جسيماً¹، و للإشارة فإن غرض دعوى الرجوع يختلف عن غرض دعوى التعويض، بحيث يكمن غرض الأولى في استرداد المبالغ المالية التي تكون قد دفعتها الدولة للمتضررين بدلاً عن الموظف المخطئ أما عن غرض الثانية فيتمثل في جبر الضرر الحاصل.

من خلال نص المادة 23 من الأمر 74/75 في فقرتها الأخيرة التي تبين لنا بصريح العبارة أنه في حالة ارتكاب المحافظ العقاري لخطأ جسيم كان للدولة الحق في العودة على المحافظ العقاري وعليه فإن دعوى الرجوع المباشرة ضد المحافظ العقاري هي شخصية قائمة بذاتها فلا يمكن الرجوع على المحافظ العقاري إلا بعد دفع التعويض للمضروب إضافة إلى ذلك نص المادة 137 من قانون المدني الجزائري والتي تنص على مايلي: "للمتبع حق الرجوع على تابعه في حالة ارتكابه خطأ جسيماً²."

الفرع الثاني: إجراءات رفع دعوى الرجوع:

نلجأ إلى القضاء الإداري لأن أحد أطراف هذه الدعوى من أشخاص القانون العام وعليه فإن طرفي دعوى الرجوع هما الدولة من جهة-والتي تكون صاحبة الحق في الرجوع على المحافظ العقاري في إسترداد مبلغ التعويض الذي قدمته للمتضرر في حالة الخطأ الجسيم المرتكب-والمحافظ العقاري باعتباره المتسبب في الضرر من جهة أخرى وتطرق إليها قانون

¹ - موساوي وهيبية، مسؤولية المحافظ العقاري، المرجع السابق، ص43.

² - الأمر رقم 74/75، المرجع السابق، ص6.

الإجراءات المدنية والإدارية¹ في مادتيه 14 و 15 و ترفع دعوى الرجوع على المحافظ العقاري من طرف مديري الحفظ العقاري المختص إقليمياً.

¹ - قانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، المواد 14/15، ص 3.2.

خاتمه

وفي الأخير يمكن القول أن مهام المحافظ العقاري محفوفة بالأخطاء ومن أجل ذلك قرر المشرع تحمل مسؤوليته عن الأخطاء الصادرة عنه وتحل الدولة محل المحافظ العقاري بدفع التعويض للمتضرر، وهذا يوفر للمحافظ العقاري الطمأنينة أثناء تأديته لعمله وفي نفس الوقت يدعم نظام الحفظ العقاري، لكن في مقابل ذلك كان على المشرع أن يضع قانون أساسي خاص بالمحافظين العقاريين يتضمن حقوقهم وواجباتهم مع إعطاء قائمة الأخطاء ولو كان على سبيل المثال التي يمكن من خلالها أن تكون المسؤولية مشددة وتقدير التعويض بصورة أكثر دقة.

إن مسؤولية المحافظ العقاري قد تكون إدارية مرفقية، و قد تكون شخصية و تلتزم الدولة محله، .بالتعويض متى كانت مسؤوليته إدارية ثم الرجوع عليه إذا تبين الخطأ الجسيم. إذا كان المشرع قد حمل الدولة مسؤولية أخطاء المحافظ العقاري، إلا انه لم يحدد الحالات التي تقوم فيها هذه المسؤولية لاعلى سبيل الحصر و لا على سبيل المثال وعليه يجب على المشرع إن يولي عناية خاصة فيما يتعلق بمسؤولية المحافظ العقاري ولا يتسنى ذلك إلا بإدراج نصوص تجعل في أساسها هذه المسؤولية، وللتخفيف من عبء المهام الموكلة للمحافظ العقاري، وتغاديا لقيام مسؤوليته نقترح مايلي:

-توفير جو عمل ملائم للمحافظ العقاري، و ذلك بتوفير إمكانيات عمل أفضل وإدخال نظام الرقمنة والتكنولوجيا.

-إعادة النظر في قوانين الشهر العقاري حتى تساير المستجدات في مجال الملكية العقارية ولا يواجه المحافظ العقاري فراغ قانوني في أي مسألة ضرورة تخفيف العبء على إعمال المحافظ العقاري وذلك عن طريق إنشاء محافظة عقارية على مستوى كل بلدية.

قائمة المصادر والمراجع

المصادر:

القرآن الكريم.

الدستور.

الكتب :

1- أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز أنجق وبيوض خالد، الطبعة

الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2003.

2- أحسن بوسقيعة ، الوجيز في القانون الجزائي العام ، دار هومة للطباعة والنشر

و التوزيع، بوزريعة، الجزائر، الطبعة 2003.

3- أحمد إبراهيم الحيازي، المسؤولية التقصيرية عن فعل الغير ، دار وائل للنشر ،

الاردن، 2003.

4- إبراهيم محمد غنيم، المرشد في الدعوى الإدارية، دار الكتب القانونية، مصر

2007.

5- العتروس بشير، الشهر العقاري في القانون التجاري .مقال منشور في مجلة

الاجتهاد القضائي الغرفة العقارية، الجزء الأول، 2004.

6- الطاهر بريك ،المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى للطباعة

والنشر، عين مليلة، الجزائر، دون طبعة، 2013.

7- بوضيف عادل،الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، "الجزء الأول، كليك للنشر،الجزائر2006.

8-بوجمعة صويلح، دراسة في القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية ، عن طريق تحقيق عقاري، مجلة المحاماة ، عدد6 ،2007.

9-جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية، الجزائر،2006،

10-جعفر عرارم، القوانين العقارية بين النظرية والتطبيق، مطبعة المزوار،الجزائر،2009.

11-حسين عبد اللطيف حمدان ،أحكام الشهر العقاري ، الدار الجامعية للطباعة والنشر، لبنان،2002.

12-رياض عيسى،إلأساس القانوني لمسؤولية الإدارة، دراسة مقارنة مع الجزائر،المجلة القانونية 1993 عدد2.

13-زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية ، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر،2000.

- 14- رشيد خلوفي، قانون المسؤولية الإدارية ، الطبعة الأولى، الجزائر، 2001.
- 15- علي فيلاي، إلتزامات العمل المستحق للتعويض، دار هومة، الجزائر، 2002..
- 16- كمال رحماوي ،مقال بعنوان ،"ضوابط تأثيم الموظف العام في القانون الجزائري"،المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، ج37 رقم1999،03.
- 17- لحسين بن الشيخ آث ملويا، دروس في المسؤولية، الكتاب الثالث:نظام التعويض في المسؤولية الإدارية"،دار الخلدونية، الجزائر.
- 18- محمد حسنين، الوجيز في نظرية الإلتزام"مصادر الإلتزامات وإحكامها في القانون المدني الجزائري"،طبع المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية ، وحدة الرغاية، الجزائر، 1983.
- 19- محمد خلف، شرح قانون تنظيم الشهر العقاري من الناحيتين القانونية والعملية، الطبعة الأولى، مطبعة أمين عبد الرحمان، 1994 .
- 20- معوض عبد التواب، دعاوى التعويض الإدارية توصيغتها،دار الفكر الجامعي،دون طبعة، دون بلد النشر، 1999.
- 21- مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الديوان الوطني للأشغال التربوية،2002

- 22- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، (النظرية العامة للإلتزامات "مصادر الإلتزام، التصرف القانوني" ، "العقد والإرادة المنفردة") الجزء 1 ، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ط2004.
- 23- محمد أنور حمادة، المسؤولية الإدارية والقضاء الكامل، دار الفكر الجامعي، مصر، 2006.
- 24- محمد ماجد ياقوت، أصول التحقيق الإداري في المخالفات التأديبية، الطبعة الثالثة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007.
- 25- محمد الصغير بعلي، الوسيط في الإجراءات المدنية والإدارية ، بدون طبعة ، دار العموم، عنابة ، 2009.
- 26- عمار عوابدي ،نظرية المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون ، الجزائر، الطبعة ،1994.
- 27- عبدالعزيز عبد المنعم خليفة ، أوجه الطعن بإلغاء القرار الإداري، دون طبعة ، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2002.
- 28- علي سليمان ، النظرية العامة للإلتزام ، ديوان المطبوعات الجامعية ،القاهرة ،2003.
- 29- عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية ، دراسة تأصيلية وتحليلية ومقارنة ،ديوان المطبوعات الجامعية ،2004.

30- عمار عوابدي، الأساس القانوني لمسؤولية الإدارة عن أعمال موظفيها،

ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.

31- عبد الرازق موسوني، التقييم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة

في الجزائر، مداخلة أقيمت خلال الملتقى الوطني الرابع حول إشكالية الحفظ

العقاري المتعلقة بلجنة المسح والتحقيق العقاري، جامعة المدية، أبريل 2011.

32- عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع

الجزائري، دار هومة، الجزائر.

33- يوسف سعد الله الخوري، القانون الإداري: "الجزء الثاني القضاء الإداري،

مسؤولية السلطة العامة" الطبعة 2، دون دار نشر، دون بلد نشر، 1998.

الرسائل والمذكرات:

1- تموح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، رسالة

الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004/2005.

2- موساوي وهيبية، مسؤولية المحافظ العقاري، مذكرة الماستر، تخصص القانون الخاص

، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، (الجزائر)، كلية الحقوق، 2012/2013.

3- سلامة صلاح الدين، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل

شهادة الماستر في الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2015/2016.

4- شرف الدين دبابي، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة

ماستر، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر بسكرة (الجزائر)، كلية

الحقوق، 2015/2014.

5- عيسوي زهية، المسؤولية المدنية للصيدي، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون

" فرع قانون المسؤولية المهنية"، كلية الحقوق، تيزي وزو، 2013/2012.

المقالات والمحاضرات :

1- محمد كنازة، النظام القانوني للدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة

المحاماة، مجلة تصدر عن الاتحاد الوطني منظمة المحامين ناحية باتنة، العدد الثالث،

2005.

2- مجيد خلوفي، الدفتر العقاري ، مقال ، مجلة الموثق ، العدد 08، 2002.

3- ماجدة شهيناز بودوح، شروط رفع الدعوى الإدارية، مداخلة حول إصلاح القضاء

الإداري في الدول المغاربية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، غير منشور، 2011/2010

4- النوعي أحمد، الشهر العقاري ، محاضرات في مقياس الشهر العقاري ، أقيمت على

طلبة السنة أولى ماستر قانون عقاري ، جامعة عمار ثليجي الأغواط الجزائر، 2018،

2019

النصوص القانونية:

1- القانون رقم 79. 09 المؤرخ في: 1979/12/31، المتضمن قانون المالية لسنة 1980، والمنشور الوزاري رقم 691 المؤرخ في 1980/02/10، المطبق لأحكام قانون المالية لسنة 1980.

2- القانون العضوي 01/98 المؤرخ في 1998/05/30، يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، العدد 37، المعدل والمتمم بالقانون العضوي رقم 13/11، المؤرخ في 2011/07/26، الجريدة الرسمية، العدد 43.

3- القانون رقم 10/05 المؤرخ في 2005/06/20 يعدل ويتم الأمر 58/75، المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن قانون المدني، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد رقم 44، الصادرة في 2005/06/26

4- القانون 01/06، المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، مؤرخ في 2006/02/20، الطبعة الأولى، 2006،

5- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، الجمهورية الجزائرية، العدد رقم 21، الصادرة في 23 افريل 2008.

6- الأمر 133/66، المؤرخ في 1966/06/02، المتضمن القانون الأساسي للتوظيف العمومية، المعدل والمتمم.

7-الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 جوان 1966، يتضمن قانون العقوبات ، المعدل والمتمم.

8-الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

9-الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن اعداد مسح الاراضي وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية ، الجمهورية الجزائرية، العدد رقم 92، الصادرة في 1975/11/15.

10- الأمر 03/06 ، المؤرخ في 15/07/2006، المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية.

11- القرار الوزاري المؤرخ في 20/02/1999، الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوي المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية، العدد 20، المؤرخة في 26/03/1999.

12- المرسوم رقم 63/76، وكذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07/03/1977 المتضمن تحديد شروط إعداد نسخ ثانية من سجلات الإيداع، الجريدة الرسمية، العدد 36.

13- المرسوم رقم 91 / 312 المؤرخ في: 07/09/91 يحدد شروط الاخذ مسؤولية المحاسبين العموميين و اجراءات مراجعة باقي الحسابات و كيفية اكتابة التامين يغطي مسؤولية المحاسبين العموميين.

14- تعليمة رقم:68 صادرة بتاريخ 1994/01/22 عن المديرية العامة

للأملاك الوطنية.

المجلات القضائية:

1- ليلي زروقي ، نظام الشهر و إجراءاته في القانون الجزائري، مجلة مجلس الدولة ،

عدد 2،2002.

2- مجلة الندوة الوطنية للقضاء العقاري.

3-المجلة القضائية ، العدد 1،2007.

الصفحة	الفهرس
أ	مقدمة
5	الفصل الأول: أساس مسؤولية المحافظ العقاري
7	المبحث الأول: نطاق المسؤولية
7	المطلب الأول: المسؤولية الإدارية والمسؤولية المدنية
7	الفرع الأول: المسؤولية الإدارية
9	الفرع الثاني: المسؤولية المدنية
12	المطلب الثاني: المسؤولية الجزائية والمسؤولية التأديبية
12	الفرع الأول: المسؤولية الجزائية
14	الفرع الثاني: المسؤولية التأديبية
18	المبحث الثاني: الأخطاء الصادرة عن المحافظ العقاري.
18	المطلب الأول: الخطأ المرفقي للمحافظ العقاري.
20	الفرع الأول: في المجال الفقهي.
20	الفرع الثاني: في المجال القضائي.
22	المطلب الثاني: الأخطاء الجسيمة والمحاسبية للمحافظ العقاري.
23	الفرع الأول: أخطاء المحافظ العقاري الجسيمة.
25	الفرع الثاني: الأخطاء المحاسبية للمحافظ العقاري.
27	المطلب الثالث: المنازعة في قرارات المحافظ العقاري.
28	الفرع الأول: المنازعة في قرارات رفض الإيداع والإجراء.

30	الفرع الثاني: المنازعة في قرارات التقييم.
36	الفصل الثاني: آثار مسؤولية المحافظ العقاري.
37	المبحث الأول: دعوى التعويض.
37	المطلب الأول: تعريف وشروط دعوى التعويض.
38	الفرع الأول: تعريف دعوى التعويض.
39	الفرع الثاني: شروط دعوى التعويض.
41	المطلب الثاني: إجراءات رفع دعوى التعويض وكيفية تقديره.
41	الفرع الأول: إجراءات رفع دعوى التعويض.
44	الفرع الثاني: كيفية تقدير التعويض.
47	المبحث الثاني: مسؤولية الدولة عن التعويض ودعوى الرجوع.
47	المطلب الأول: مسؤولية الدولة عن التعويض.
47	الفرع الأول: أساس التزام الدولة بالتعويض.
48	الفرع الثاني: شروط مسؤولية الدولة عن التعويض.
49	المطلب الثاني: دعوى الرجوع وإجراءاتها.
49	الفرع الأول: تعريف دعوى الرجوع
50	الفرع الثاني: إجراءات رفع دعوى الرجوع.
51	خاتمة
54	قائمة المصادر و المراجع

64	الفهرس
----	--------