



جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



المركز القانوني للمحافظ العقاري
في التشريع الجزائري

أطروحة لنيل درجة الدكتوراه الطور الثالث في القانون
تخصص: مؤسسات دستورية وإدارية

تحت إشراف الأستاذة الدكتورة

-يعيش تمام آمال

إعداد الطالب

- طلحة محمد غليسي

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة	المؤسسة
عزيزة شبري	أستاذ محاضر قسم -أ-	رئيسا	جامعة محمد خيضر بسكرة
آمال يعيش تمام	أستاذ التعليم العالي	مشرفا ومقررا	جامعة محمد خيضر بسكرة
فايزة دحموش	أستاذ محاضر قسم -أ-	ممتحنا	جامعة محمد خيضر بسكرة
حنان أوثن	أستاذ محاضر قسم -أ-	ممتحنا	جامعة خنشلة
لخضر رابحي	أستاذ محاضر قسم -أ-	ممتحنا	جامعة الأغواط

السنة الجامعية 2020/ 2019

مقدمة

يعتبر العقار القاعدة الأساسية لتحقيق التنمية في جميع ميادين الحياة، خاصة الاجتماعية منها والاقتصادية فمن الناحية الاجتماعية ساهمت طبيعة الإنسان التي تقوم على الإرادة الحرة وحب الفرد للتملك وتميزه بالأناية في بروز الملكية الفردية وانتشارها مما أدى إلى تضارب المصالح الشخصية بشكل يستدعي إيجاد نظام كفيل بحفظ حقوق كل الأفراد، فنظام انتقال الحقوق العينية بمجرد التعاقد فقط أصبح غير مجد في ظل التزايد السكاني، فهو لا يحقق الحماية اللازمة للمعاملات العقارية و لا يضمن الحماية لهذه الملكية ، كما أن العلاقة الوثيقة بين كل من الملكية العقارية والوضعية الاجتماعية هي المحدد لمدى التطور الاجتماعي للمجتمعات، ويتحقق ذلك بوجود تشريعات فعالة كفيلة بحماية العقار والتصرفات الواقعة عليه.

أما من الناحية الاقتصادية فإن العقار يمثل مصدر حقيقي لتحقيق الثروة، بل هو الثروة في حد ذاتها، لذلك سعى الإنسان إلى تملكه والاستلاء عليه بشتى الطرق حتى وإن استدعى الأمر إقامة الحروب من أجله، فمنذ العصور القديمة إلى يومنا هذا ازدادت أهمية العقار، فارتبطت الملكية العقارية بالتنمية في جميع مجالات الحياة الاقتصادية، لكونها الأساس لتحقيق الاستثمار، وأصبح تطور الدول مرتبط بالوضعية الاجتماعية للأفراد، وعلاقتها بالملكية العقارية، وأصبح مستوى الدخل والمعيشة مرتبط بازدهار واتساع الملكية العقارية.

إن ضمان الاستقرار الاجتماعي، وتحقيق نسب عالية من النمو الاقتصادي، وزيادة حجم الاستثمار، دفع المجتمعات إلى السعي لإيجاد آلية لتوفير الاستقرار في المعاملات العقارية، من أجل حفظ الحقوق المتعلقة بالعقار، لا سيما حق الملكية، ومنع إنكارها، وذلك من خلال العلنية في التصرفات الواقعة على العقار، فكان لا بد من إيجاد الوسيلة الملائمة لتحقيق حد أدنى من الائتمان العقاري، فإذا كانت الحياة في المنقول تعتبر سند للملكية، تؤدي دورها في إعلام الغير بالتصرفات الواقعة على هذا المنقول بالحياة، فإن الأمر يختلف تماما عندما يتعلق الأمر بالعقار، وهذا نظرا لطبيعته، بكونه حيزا ثابتا مستقرا، لذلك دعت الضرورة لإيجاد نظام خاص يؤدي دوره في إعلام الغير بالمالك الحقيقيين للعقار، والتصرفات الواقعة عليه، فتوصلت التشريعات لفكرة الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية العقارية.

إن فكرة الشهر العقاري ضاربة في أعماق التاريخ، تعود بجذورها إلى بداية الحضارات الإنسانية، فرغم أنها لم تكن بمفهومها الحالي، إلا أنها تطورت مع ظهور الشكلية في التعاقد حتى أصبحت عبارة عن مجموعة من القواعد القانونية والتقنية، المنظمة لحقوق الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين، الثابتة على العقارات، فنظام الشهر العقاري يسعى لحماية الحقوق الموجودة على العقارات، وتوفير المعلومات لكل شخص يريد معرفة هذه الحقوق، سواء معرفة الوضعية القانونية للعقارات المشهورة، أو التعرف على الذمة العقارية لشخص معين، أو الوضعية القانونية لعقار ما، فيما إذا كان مثقل بأي أعباء أو امتيازات أو رهون.

ورغم اختيار أغلب دول المعمورة لنظام الشهر العقاري، لتسيير المعاملات المتعلقة بالحقوق العقارية، إلا أنها لم تتفق على نظام موحد للشهر العقاري، وإنما توزعت على نظامين؛ نظام الشهر الشخصي، الذي ظهر في فرنسا وتبنته معظم البلاد اللاتينية، كبلجيكا وإيطاليا، وهو النظام الذي يعتبر الأسبق في الظهور خلال العصر الحديث، ونظام الشهر العيني، الذي ظهر في استراليا، وتتم عملية الشهر العقاري وفق هذا النظام على أساس العقارات.

في الجزائر تبنى الاستعمار الفرنسي سياسة عقارية، تهدف بالأساس إلى فرنسة الأراضي الجزائرية، من خلال سن مجموعة من القوانين التي تسهل عملية تملك أراضي الجزائريين، خاصة الخصبة منها للمعمرين، وقد طبق المستعمر في الجزائر نظام الشهر الشخصي المعتمد في فرنسا، أما بعد الاستقلال وفي ظل الوضع العقاري المزري الذي خلفه الاستعمار الفرنسي، واصلت الجزائر العمل بالقوانين الفرنسية، إلا ما كان منها مخالفا للسيادة الوطنية، بما في ذلك القوانين المتعلقة بالشهر العقاري، لكن هذا لم يمنع المشرع الجزائري من اختيار النظام الملائم الذي يتماشى مع الظروف التي تعيشها البلاد، والذي يساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، هذه التنمية لا يمكن تحقيقها إلا بتوفير مناخ من الاستقرار في التعاملات العقارية.

ولأن الملكية العقارية تعد من الركائز الأساسية في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وموضوع العقار يشكل محورا إستراتيجيا وهاما يستدعي توفير حماية قانونية صارمة للملكية العقارية، وإحاطتها بجملة من الضمانات الكافية، سن المشرع الجزائري العديد

من القواعد التي تحكم، وتنظم، وتحمي الملكية العقارية، وتضمن إعلام الكافة بالملاك الحقيقيين للعقارات، وبجميع ما يرد على هذه العقارات من تصرفات قانونية، وهذا عن طريق نظام الشهر العقاري.

فأصدر المشرع الجزائري جملة من التشريعات، تهدف للتأسيس لنظام شهر عقاري، يساعد على فرض الرقابة على السوق العقارية، فصدر الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 1971/08/11 المتضمن الثورة الزراعية، الذي كان أول بادرة للتأسيس لهذا النظام،¹ و تبعه المرسوم التنفيذي رقم: 73-75 المؤرخ في: 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة،² أما أول تشريع يفرض إخضاع التصرفات الواقعة على العقار لعملية الشهر العقاري كان الأمر رقم: 75-58 المؤرخ في: 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، فالمادة 793 منه جعلت كل المعاملات العقارية غير نافذة حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة، إلا من تاريخ شهرها بمصالح الشهر العقاري،³ ثم تلاه الأمر رقم: 75-74 المؤرخ في: 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الذي يعتبر أول قانون للشهر العقاري في الجزائر،⁴ والذي صدر بعده المرسوم رقم: 76-62 المؤرخ في: 1976/03/25

¹ الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 1971/11/08، المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 97، المؤرخ في 1971/11/30.

² المرسوم التنفيذي رقم 73-75 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 15، المؤرخ في 1973/02/20.

³ تنص المادة 793 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المؤرخ في رقم 1975/09/29، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 78، المؤرخة في 1975/09/30، المعدل والمتمم على ما يلي: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".

⁴ الأمر رقم 75-74، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 1975/11/12، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 92، المؤرخ في 1975/11/18.

المتضمن إعداد مسح الأراضي العام،¹ والمرسوم رقم: 63-76 المؤرخ في: 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري.²

وباستقراء محتوى هذه النصوص، يتبين لنا أن المشرع الجزائري وعلى غير عادته، قد خالف المشرع الفرنسي، الذي يتبنى نظام الشهر الشخصي، واعتمد بشكل رئيسي على نظام الشهر العيني، كأساس لعملية الشهر العقاري في الجزائر، وكظرف استثنائي وبصفة انتقالية اعتمد نظام الشهر الشخصي، في المناطق التي لم تخضع لعملية مسح الأراضي العام، وأسند تسيير نظام الشهر العقاري لمصلحة تدعى المحافظة العقارية، يسيرها محافظ عقاري، وفرض جملة من القواعد والإجراءات، يجب احترامها من أجل ضمان تحقيق نظام الشهر العقاري المعتمد لهدفه الرئيسي، ألا وهو حماية الملكية العقارية.

هذا ويطلق المشرع الجزائري على المسؤول عن تسيير المحافظة العقارية تسمية المحافظ العقاري، فخالف بذلك أيضا التشريع الفرنسي، الذي يلقبه بمحافظ الرهون، وخالف أيضا عديد الدول العربية التي بعضها تسميه بأمين الرهون، وأخرى بأمين مكتب الشهر العقاري، وهناك من تطلق عليه اسم أمين السجل العقاري، في حين يشترك في تسمية المحافظ العقاري مع التشريع المغربي.

لقد وضع المشرع الجزائري موظفا عموميا على رأس المحافظة العقارية، مكرسا بذلك تأثيره بالتشريع الفرنسي، الذي يتبنى نظام الشهر الشخصي، ويسهر موظف إداري عادي يسمى محافظ الرهون على عمليات التسجيل، دون أن يكون له أي سلطة قانونية في الرقابة على الأعمال المطلوب تسجيلها، حيث أن التسجيل يتم على مسؤولية أصحاب التصرف القانوني المطلوب شهره، لدى مكتب الشهر العقاري، ورغم أن إجراء عملية التسجيل لها آثار في مواجهة الغير إلا أنها غير إلزامية لأطرافها، فعملية التسجيل ليست شرطا لإنشاء الحق أو

¹المرسوم رقم 62-76، المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 30، المؤرخة في 1976/04/13، المعدل والمتمم.

²المرسوم رقم 63-76، المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 30، المؤرخ في 1976/04/13، المعدل والمتمم.

إيجاده، أو نقله أو إنهائه، ويبقى الغرض الرئيسي من نظام الشهر الشخصي هو إعلام الغير بوجود الحق.

وعلى عكس المشرع الفرنسي، فإن تعيين المحافظ العقاري في الجزائر بصفته موظف عمومي، مع تبني نظام الشهر العقاري العيني، مخالف لأغلب دول العالم، التي تنتهج هذا النظام مثل مصر وألمانيا، التي تلجأ إلى تعيين قاض كمسؤول على الهيئة المكلفة بالشهر العقاري، ذلك أن نظام الشهر العيني يستند على مجموعة من المبادئ، التي تميزه عن نظام الشهر الشخصي، وتزيد من حجم الصلاحيات والمهام الموكلة للشخص المسؤول على تسييره، ومن أهم تلك المبادئ نذكر: مبدأ القيد المطلق، ومبدأ القوة الثبوتية المطلقة، ومبدأ المشروعية، هذه المبادئ تضمن توفير حماية حقيقية للمعاملات العقارية المشهورة بالمحافظة العقارية، ومن ورائها الحقوق العقارية، فبموجب هذه المبادئ تعد جميع التصرفات التي تقيد في ظل نظام الشهر العيني قرينة قاطعة على ملكية الحق العيني، ولا تقبل إثبات، فيصبح التصرف موجودا بالنسبة للكافة، وإثبات الملكية غير ممكن بالنسبة للشخص غير المقيد في السجل العيني، كما أنّ التصرفات أو القيود الواردة على عقار، لا تنشأ حتى بين المتعاقدين أنفسهم، إلا من تاريخ قيدها في السجل العقاري، إضافة إلى أن مبدأ المشروعية يضمن خلو هذه التصرفات من أي عيوب بفضل عمليات الرقابة الدقيقة للسندات المودعة التي يقوم بها المحافظ العقاري.

ورغم تعيين المشرع الجزائري للمحافظ العقاري بصفته موظف عمومي، على رأس المحافظة العقارية، إلا أنه أوكل له جملة من الصلاحيات، التي تتوافق مع طبيعة نظام الشهر العيني الذي تبناه، وتتعلق هذه الصلاحيات بعملية تأسيس السجل العقاري، الذي ينشأ بناء على عمليات مسح الأراضي العام، وما يترتب عنها بصفته إجراء أول، الذي يعتبر القاعدة الأساسية للسجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية، فيملك المحافظ العقاري في هذا الإطار: ترقيم العقارات بناء على معطيات وثائق مسح الأراضي، وما يقدمه أصحاب الحقوق من أوراق ثبوتية، كما يملك أيضا صلاحيات أخرى متعلقة بعمليات الرقابة، التي يمارسها على السندات المودعة، من أجل تلقي تأشيرة الإشهار العقاري، فله أن يقوم بتنفيذ إجراء الشهر

العقاري، إذا تأكد من خلو الوثائق المودعة من العيوب، أو رفض الإيداع، أو الإجراء، إذا ما تضمنت السندات المودعة ما يخالف التشريع المتعلق بالشهر العقاري.

وبالموازاة مع الصلاحيات الكبيرة التي يتمتع بها المحافظ العقاري، وما ينجم عنها من آثار على أطراف المعاملات العقارية، وعلى خلفهم الخاص والعام، منح المشرع الجزائري لكل ذي مصلحة الطعن في قراراته، إذا رأى أنها جانبت الصواب، وهو ما من شأنه أن يؤدي إلى تحميله المسؤولية عن الخطأ المرتكب، وما يترتب عن ذلك من تبعات.

أهمية الدراسة

مما تقدم تبرز أهمية الموضوع، إذ أن مسألة تعيين المحافظ العقاري بصفته موظفا عموميا خلافا لأغلب الدول، التي تعتمد نظام الشهر العيني، والتي تسند مهمة الإشراف على تسيير مصالح الشهر العقاري إلى قاض، يطرح عديد الإشكالات التي تزيد من أهمية موضوع الدراسة من الناحيتين العملية والعلمية.

فمن الناحية العملية؛ تتمحور أغلبها حول وضعيته كموظف عمومي-وليس كقاض- مطالب بتحقيق أهداف نظام الشهر العقاري، من خلال ممارسة الصلاحيات الممنوحة له، في عمليات الرقابة على الوثائق المودعة بالمحافظة العقارية، وعملية تأسيس السجل العقاري، وهذا في ظل خضوعه للسلطة الرئاسية، التي يفرضها عليه مركزه القانوني، وما قد تشكله من قيود وعوائق، تحول دون تحقيق هذا الهدف، وما يترتب عليه بالتبعية من مسؤولية من جراء ذلك، الأمر الذي يستدعي تحديد طبيعتها، ومدى تأثيرها على أدائه.

أما من الناحية العلمية؛ فإن هذه الدراسة ستتصب بالدرجة الأولى على مجموعة القوانين والتنظيمات ذات الصلة بنظام الشهر العقاري، وفي مقدمتها الأمر رقم: 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسوم رقم: 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، والمرسوم رقم: 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، بالإضافة إلى القوانين والتنظيمات ذات الصلة بالموظف العمومي، وعلى رأسها الأمر رقم: 06-03 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، والتي من خلالها سنبين مضمون صلاحيات المحافظ العقاري، ومجال امتدادها أو محدوديتها، مما سيتيح لنا بموجبها تحديد

مركزه القانوني، والوقوف على مدى توافق هذه النصوص مع ما هو مكلف به من مهام، هذا من جهة، وفيما إذا كانت توفر الحماية اللازمة له من جهة أخرى.

إشكالية البحث

بناء على ما تقدم من وضعية المحافظ العقاري في الجزائر ارتأينا طرح الإشكالية التالية:
هل وفق المشرع الجزائري في ظل تبنيه لنظام الشهر العيني بتعيينه لموظف عمومي كمحافظ العقاري مع ما تفرضه عليه التبعية الرئاسية نتيجة لذلك من جهة، وما تتطلبه المهام الموكلة إليه للسهر على ضمان فعالية نظام الشهر العقاري مع ما تثيره من إشكالات ومساءلات من جهة أخرى؟

وتندرج تحت هذه الإشكالية جملة من التساؤلات الفرعية منها:

- ماهي العوائق والصعوبات التي تحول دون قدرة المحافظ العقاري على تكريس صلاحياته القانونية، وتحقيق الحيادية المطلوبة أثناء أدائه لمهامه؟
- هل منح المشرع الحماية اللازمة للمحافظ العقاري في ظل ما يتمتع به من صلاحيات؟
- ما هي حدود الرقابة القضائية على صلاحيات المحافظ العقاري؟
- ما مدى تأثير المبادئ التي يتميز بها نظام الشهر العيني على أداء المحافظ العقاري؟
- هل تكتسي مساءلة المحافظ العقاري باعتباره موظف عمومي خصوصية عن غيره ممن ينتسبون لسلك الوظيف العمومي، وهذا بالنظر للطبيعة الخاصة لمنصبه من جهة، ولحجم الأعباء المكلف بها من جهة أخرى؟

الهدف من الدراسة

إن الأهداف المتوخاة من هذا البحث تكمن في متابعة مدى قدرة المحافظ العقاري على تحقيق أهداف السياسة العقارية المسطرة أو المرجوة، والرامية إلى ضمان الاستقرار في المعاملات العقارية من أجل تشجيع السوق العقارية وحمايتها، والتي ستعود بدورها بالفائدة على اقتصاد البلاد، هذا من خلال تحليل التشريعات الصادرة في مجال الشهر العقاري، والبحث عن الثغرات الممكنة فيها، ومدى تأثير المحافظ العقاري بصفته موظف عمومي بالقواعد التي

تفرضها عليه هذه الصفة، وعلى الخصوص الخضوع للسلطة الرئاسية، بالإضافة إلى القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية.

كما سنسعى خلال هذه الدراسة إلى التعمق في صلاحيات المحافظ العقاري والبحث في طبيعتها سواء كانت إدارية تتطابق مع صفة المحافظ العقاري في الجزائر، أو قضائية، وما تثيره هذه الصلاحيات من منازعات، ومدى تأثير حجم الصلاحيات الممنوحة للمحافظ العقاري على مسؤوليته عند ارتكابه لأخطاء أثناء ممارسته لمهامه.

وعموما سنحاول خلال هذه الدراسة البحث في مدى صحة اتجاه المشرع الجزائري في تعيين موظف عمومي على رأس المحافظة العقاري بدلا من قاض، خاصة مع تبنيه لنظام الشهر العيني عوضا عن نظام الشهر الشخصي الذي كانت تطبقة فرنسا في الجزائر قبل الاستقلال.

دوافع اختيار الموضوع

إن اختيارنا لهذا الموضوع دفعتنا إليه أسباب موضوعية وأخرى ذاتية.

وتتمثل الدوافع الموضوعية في؛ القيمة العلمية للموضوع محل البحث، والمستمدة من الدور الكبير الذي يلعبه المحافظ العقاري، بصفته المكلف بتسيير نظام الشهر العقاري، فهو مسؤول عن حماية الملكية العقارية، في ظل الأهمية التي يكتسيها العقار عند الجميع، فنجاح المحافظ العقاري في أدائه لمهامه في الجزائر، من شأنه أن يساهم في تحقيق الائتمان العقاري المطلوب لتحقيق التنمية على جميع الأصعدة، وعلى الخصوص الجانبين الاقتصادي والاجتماعي.

أما عن الدوافع الذاتية؛ فتمثل في تجربتنا التي تفوق العشرين سنة في سلك الوظيفة العمومية، بصفتي موظف لدى مصالح الشهر العقاري، منها ثلاث سنوات في منصب المحافظ العقاري، وهو ما جعلني أكثر دراية بالجانبين النظري منه والعملي، بممارستي للصلاحيات التي منحها لنا المشرع الجزائري، والتعرض للضغوطات الكثيرة التي يعانيها المحافظ العقاري في ظل

حساسية منصبه، ولذلك سأحاول خلال هذا البحث التطرق لمختلف الجوانب المتعلقة بالمركز القانوني للمحافظ العقاري في الجزائر.

منهج البحث

للإجابة على الإشكالية المطروحة اعتمدنا المنهج الوصفي التحليلي الملائم حسب نظرنا لدراسة مثل هذه المواضيع، والذي سيمكننا من عرض وتحليل مختلف القوانين والتنظيمات المتعلقة بمنصب المحافظ العقاري، والتشريعات المتعلقة بنظام الشهر العقاري، مما سيمكننا من استخلاص نتائج وأحكام تساعد في حل الإشكالية المتعلقة بموضوع الدراسة.

الدراسات السابقة

أما عن الدراسات السابقة المتعلقة بموضوع بحثنا، فنذكر الكتاب المعنون بـ: "التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري" للدكتورة حشود نسيم، وقد تطرقت من خلال هذا المرجع إلى الإجراءات الخاصة بتأسيس السجل العقاري ودور المحافظ العقاري في عمليات الرقابة لإتمام إجراءات الشهر العقاري، وقد ركزت الدراسة على عملية الشهر العقاري ومسئولية المحافظ العقاري، حيث قسمت البحث إلى بايين، تناولت في الباب الأول إلتزام المحافظ العقاري لتنفيذ إجراءات الشهر العقاري، فخصصت الفصل الأول للحديث عن إجراءات تأسيس السجل العقاري، أما الفصل الثاني فتطرقت من خلاله لكيفية مراقبة المحافظ العقاري لعمليات إجراء الشهر العقاري، في حين تم تخصيص الباب الثاني لدراسة مسؤولية المحافظ العقاري، وهذا بالحديث عن أساس وطبيعة مسؤولية المحافظ العقاري في الفصل الأول، والتطرق إلى آثار مسؤولية المحافظ العقاري في الباب الثاني.

وقد خلصت الدراسة إلى عديد النتائج، ولعل من أهمها وجود فجوة كبيرة بين الصلاحيات الواسعة الممنوحة للمحافظ العقاري، والحماية القانونية المقررة له، ودعت إلى استحداث قانون أساسي خاص بالمحافظين العقاريين.

أما الأستاذ الطاهر بريك فقد قسم دراسته حول الموضوع في كتابه المعنون بـ: "المركز القانوني للمحافظ العقاري" إلى ثلاثة فصول، تناول في الفصل الأول ماهية منصب المحافظ

العقاري، وفي الفصل الثاني تطرق إلى مهام وسلطات المحافظ العقاري، أما الفصل الثالث فقد خصصه لمسؤولية المحافظ العقاري، ولم تختلف النتائج التي توصل إليها الأستاذ الطاهر بريك في بحثه عن تلك التي توصلت إليها الدكتورة نسيمة حشود في كتابها المذكور أعلاه، حيث خلص إلى ضرورة مراعاة خصوصية منصب المحافظ العقاري وتوفير الحماية اللازمة له.

ورغم التشابه الكبير بين موضوع المرجعين السابقين وموضوع بحثنا، خاصة عندما يتعلق الأمر بمسؤولية المحافظ العقاري، إلا أن دراستنا تختلف في الجوانب التي تم من خلالها مناقشة الموضوع، ففي دراستنا حاولنا البحث في تعيين المشرع الجزائري لموظف عمومي كمسؤول على تسيير نظام الشهر العقاري، فقمنا بالتفصيل في مركز المحافظ العقاري، والنظر إليه كموظف عمومي، من خلال تحديد موقعه في الهرم الإداري، ومدى تأثيره بهذه الصفة، كما حاولنا التفصيل في صلاحياته ومحاولة تحديد طبيعتها سواء كانت إدارية، أو قضائية، ومدى توافقها مع صفته كموظف عمومي.

صعوبات البحث

وكل بحث علمي اعترضتنا بعض الصعوبات نذكر منها:

- رغم تقلدي لمنصب المحافظ العقاري لثلاث سنوات، والخبرة المهنية التي اكتسبتها من انتمائي لموظفي الحفظ العقاري لمدة تتجاوز العقدين، إلا أنني وجدت صعوبات في التوفيق بين الجانبين النظري الأكاديمي والتطبيقي، وهذا راجع بالأساس إلى التباين بين الإجراءات المتبعة في تسيير الإدارة الجزائرية على أرض الواقع، وما تتميز به من تداخل في المهام وعدم التطبيق الصارم للقوانين واللوائح، وبين الجانب النظري الذي يتضمن قواعد وأحكام يفترض أن يتم احترامها.

- المراجع المتعلقة بنظام الشهر العقاري وعلى كثرتها، إلا أن أغلبها ركز على أنظمة الشهر العقاري، أما المتعلقة بموضوع دراستنا فإنها قليلة، وهو ما صعب علينا إيجاد مراجع متخصصة تتطرق إلى صلاحيات المحافظ العقاري ومسؤوليته.

- إن اتصال العقار بكل نواحي الحياة سواء الاجتماعية منها أو الاقتصادية، أدى إلى تنوع التشريعات العقارية وتشعبها، مما ساهم في زيادة التعديلات التي عرفت القوانين المتعلقة

بالعقار وبعملية الشهر العقاري، حتى أن المشرع الجزائري لجأ إلى إجراء تعديلات تخص القوانين والتنظيمات المتعلقة بالشهر العقاري من خلال قوانين المالية، بالإضافة إلى اعتماد إدارة الحفظ العقاري بشكل رئيسي على التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وهو ما يصعب من عملية الإلمام بكل تشريع أو تنظيم عقاري.

خطة البحث

ولإلمام بجوانب الموضوع، قمنا بإبراز المركز القانوني للمحافظ العقاري، من خلال تناولنا له من زاويتين، خصصنا لكل منهما باب منفرد:

الباب الأول يتعلق بالجانب الشخصي له، فعنوانه بـ: نظام اكتساب صفة المحافظ العقاري ومجال وظيفته، والذي بدوره قسمناه إلى فصلين.

- **الفصل الأول** خصصناه لأحكام صفة المحافظ العقاري، فتطرقنا فيه إلى إجراءات تعيين المحافظ العقاري، وإنهاء مهامه، وحقوقه وواجباته، ومكانته في التنظيم الإداري الخاص بالشهر العقاري، وهذا من خلال تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: خصصناه لمنصب المحافظ العقاري ومستلزماته.

المبحث الثاني: خصص للروابط الوظيفية للمحافظ العقاري.

- **الفصل الثاني:** تطرقنا من خلاله إلى المجال الوظيفي للمحافظ العقاري، أين ركزنا على نظام الشهر العقاري، وقد قسمناه إلى مبحثين:

المبحث الأول: خصصناه لمفهوم الشهر العقاري وتطوره التاريخي.

المبحث الثاني: تم تخصيصه لأنظمة وقواعد الشهر العقاري.

أما الباب الثاني فنبرز فيه: المركز القانوني للمحافظ العقاري، من خلال جملة الصلاحيات الممنوحة له، ونطاق مساءلته قانوناً، فقسمناه إلى فصلين:

- الفصل الأول: تطرقنا من خلاله إلى صلاحيات المحافظ العقاري والمنازعات المتعلقة بها والتي تناولناها في مبحثين:

المبحث الأول: خصصناه للصلاحيات المتعلقة بمهام المحافظ العقاري.

المبحث الثاني: خصصناه للمنازعات المتعلقة بصلاحيات المحافظ العقاري وإجراءاتها.

- الفصل الثاني: حاولنا تحديد نطاق المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري، من خلال مبحثين:

المبحث الأول: تطرقنا فيه إلى النظام القانوني لمساءلة المحافظ العقاري.

المبحث الثاني: تطرقنا فيه إلى الآثار المترتبة عن مسؤولية المحافظ العقاري.

الباب الأول:

نظام اكتساب صفة المحافظ العقاري ومجال وظيفته.

بالموازاة مع أهمية الملكية العقارية ودورها في تحقيق التنمية في جميع المجالات، تسعى دول المعمورة لتطبيق أحد أنظمة الشهر العقاري المتاحة من أجل ضمان الحماية اللازمة للملكية العقارية التي توفر الإئتمان المطلوب في المعاملات العقارية، فإنقسمت بين نظام الشهر العقاري العيني ونظام الشهر العقاري الشخصي.

ورغم أسبقيته في الظهور إلا أن نظام الشهر الشخصي يتميز بسلبية الموظف المكلف بعملية الشهر العقاري فهو لا يملك صلاحيات تفحص العيوب الواردة في التصرف المقدم للإشهار، كما أن التصرفات العقارية في نظام الشهر الشخصي قابلة للطعن، فهي مهددة بالزوال بسبب إمكانية وجود عيوب في السند المشهر تستدعي الطعن فيه، مما يهدد استقرار الملكية العقارية، وهو ما من شأنه أن يؤثر سلبا على التطور الاقتصادي والاجتماعي للدول التي تعتمد.

أما نظام الشهر العيني فيحتاج إلى وسيلة مادية متمثلة في عملية مسح الأراضي العام التي تحدد النطاق الطبيعي للعقارات، والتي تمثل في حد ذاتها أساسا ماديا لتأسيس السجل العقاري الذي يحدد الوضعية القانونية والمادية للعقارات، فنظام الشهر العيني مرتبط أساسا بإنشاء السجل العيني، هذا الأخير يشكل ضمانا لاستقرار الملكية العقارية، كما يمكن الغير من الاطلاع على كافة المعاملات العقارية الواردة على العقار، ومعرفة طبيعة الحقوق الواردة على العقار والقيود المنقل بها، مما يستدعي منح صلاحيات واسعة للمكلف بتسيير هذا النظام.

المشعر الجزائري وعلى غير عاداته خالف المشعر الفرنسي الذي يعتمد على نظام الشهر الشخصي، وإختار نظام الشهر العيني كأساس لعملية الشهر العقاري، لكنه عاد وإتبع المشعر الفرنسي في تعيينه موظفا عموميا يسمى المحافظ العقاري بتسيير المصلحة المكلفة بالشهر العقاري والتي سماها المحافظة العقارية، مخالفا بذلك أغلب الدول التي تنتهج نظام الشهر العيني والتي تسند مهمة تسيير مصالح الشهر العقاري لقااض مثل مصر وألمانيا، ووضع

للمحافظ العقاري قواعد أساسية يجب عليه إحترامها أثناء ممارسته لعمله ومهامه على رأس المحافظة العقارية.

إن اختيار أي دولة الدول التي تعتمد على نظام الشهر العيني لقاض، يعود أساسا لطبيعة المهام التي يكلف بها أثناء قيامه بعمله، والتي تتطلب توفر شروط الحياد وعدم الخضوع للسلطة التنفيذية، وهذا على عكس الموظف العمومي الذي تفرض عليه السلطة الرئاسية والسلمية الخضوع لأوامر رؤسائه في العمل، مما قد يضع المحافظ العقاري في مأزق كبير أثناء ممارسته لصلاحياته.

سنحاول خلال هذا الباب البحث في منصب المحافظ العقاري من خلال تحديد مفهومه وكيفية تعيينه، وسنتطرق إلى علاقته بمختلف الهيئات العمومية المكونة لنظام الشهر العقاري سواء المسؤولة عنه أو التي توضع تحت سلطته، وسنبحث في مدى تأثيره بالسلطة الرئاسية، كل هذا في الفصل الأول الذي عنوانه ب: أحكام صفة المحافظ العقاري.

أما في الفصل الثاني سنسعى لتحديد مفهوم نظام الشهر العقاري الذي يعد سبب وجود المحافظ العقاري وكذا تطوره التاريخ، وسنبحث في أنظمة الشهر العقاري، والقواعد الأساسية التي يعتمد عليها المحافظ العقاري أثناء تأديته لمهامه، وقد إختارنا عنوانا للفصل الثاني: الروابط الوظيفية للمحافظ العقاري.

الفصل الأول:

أحكام صفة المحافظ العقاري.

تتبع أهمية منصب المحافظ العقاري من طبيعة المهام والصلاحيات الموكلة إليه من جهة، ومن الآثار المترتبة عن الأعمال التي يقوم بها من جهة أخرى، فرغم تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم: 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، هذا النظام تقوم أغلب الدول التي تنتهجه بتعيين قاضي لتسيير مصالح الشهر العقاري، إلا أن المشرع الجزائري إختار أن يكون المحافظ العقاري موظفا عموميا، هذا الموظف تربطه بالوظيفة العمومية علاقة تنظيمية لأئحية، ويخضع للقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، فهو يخضع في تعيينه وإنهاء مهامه للإجراءات المنصوص عليها في القانون المتعلق بالوظيفة العمومية، و يتمتع المحافظ العقاري بعدد الحقوق وفي نفس الوقت تقع عليه تنفيذ جملة من الواجبات، ورغم هذا يبقى المحافظ العقاري موظفا ذو طبيعة خاصة تستدعي طبيعة المهام المسندة إليه ألا يكون كبقية الموظفين.

إن المحافظ العقاري لا يقوم بمهمة تسيير نظام الشهر العقاري منفردا، بل هو جزء من منظومة تتكون من إدارة مركزية تمثل السلطة الرئاسية يأتي في قمة هرمها وزير المالية ثم المديرية العامة للأموال الوطنية، وهي السلطة الوصية عليه على المستوى المركزي، في حين يمثل مدير الحفظ العقاري المسؤول المباشر عليه محليا، ويشرف المحافظ العقاري على مجموعة من الموظفين الذين يعملون تحت سلطته ورئاسته، كما يشرف على هيئة إدارية تسمى المحافظة العقارية تضم مكتب المحافظ العقاري ورئيس الفرقة وأقسام تتوزع عليها أنشطة المحافظة العقارية، هذا دون أن نغفل علاقته بوالي الولاية لما له من صلاحيات واسعة، هذه المنظومة تؤثر في المحافظ العقاري سلبا وإيجابا، وهذا ما تقتضيه ضرورات العمل اليومي.

وللبحث في منصب المحافظ العقاري في الجزائر سنتطرق إلى كل ما يتعلق بهذا المنصب من خلال تحديد مفهومه وكيفية تعيينه وإنهاء مهامه بالإضافة إلى حقوقه وواجباته، كما سنعرج على علاقته بالمنظومة الإدارية المحيطة به، سواء السلطات الإدارية

الوصية عليه أو الهيئة التي يشرف على تسييرها وهي المحافظة العقارية، وهذا من خلال
مبحثين رئيسيين:

المبحث الأول: منصب المحافظ العقاري ومستلزماته

المبحث الثاني: الروابط الوظيفية للمحافظ العقاري

المبحث الأول: منصب المحافظ العقاري ومستلزماته.

اختر المشرع الجزائري تسمية المحافظ العقاري لمنصب المكلف بتسيير مصالح الشهر العقاري، فرغم سيره في نهج المشرع الفرنسي الذي يعين موظف عمومي في هذا المنصب إلا أنه خالفه من حيث التسمية، ففي فرنسا يلقب المسؤول عن مصالح الشهر العقاري بمحافظ الرهون، وخالف المشرع الجزائري أيضا عدد الدول العربية التي تسميه بعضها بأمين الرهون، أو أمين مكتب الشهر العقاري أو أمين السجل العقاري، إلا أنه يشترك مع المشرع المغربي الذي يسميه هو أيضا بالمحافظ العقاري.

إن وضعية المحافظ العقاري بكونه موظفا عموميا، تجعله مرتبطا بالوظيفة العمومية بعلاقة تنظيمية لائحية يعتبر فيها القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية الصادر بموجب الأمر رقم: 03-06 هو الإطار القانوني الذي يحكمه،¹ ولهذا فإن تعريف منصب المحافظ العقاري مرتبط بمفهوم الموظف العمومي، كما أن كيفية تعيينه وإنهاء مهامه وحقوقه وواجباته جميعها أساسها هو الأمر رقم: 03-06 السالف الذكر.

ومن أجل ضمان تحقيق جميع أهداف نظام الشهر العقاري، يمارس المحافظ العقاري مهامه متمتعا في ذلك بمجموعة من الحقوق يضمنها القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، وفي نفس الوقت عليه أداء جميع الواجبات المنصوص عليها في نفس القانون.

وخلال هذا المبحث سنتطرق لتعريف المحافظ العقاري في المطلب الأول، وفي المطلب الثاني سنبحث في كيفية تعيينه وإنهاء مهامه، أما المطلب الثالث سنحاول فيه تحديد حقوق وواجبات المحافظ العقاري.

¹ الأمر رقم: 03-06، المؤرخ في، 2006/07/15، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد رقم 46، المؤرخ في 2006/07/16.

المطلب الأول: تعريف منصب المحافظ العقاري

المحافظ العقاري في الجزائر هو موظف عمومي، مما يربط أي تعريف للمحافظ العقاري بتعريف الموظف العمومي، ولتحديد مفهومه بدقة سنحاول تحديد المفهوم اللغوي لمصطلح المحافظ العقاري، ثم سنبحث في النصوص القانونية المنظمة لمصالح الشهر العقاري وفي مقدمتها الأمر رقم: 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسوم رقم 62-76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام والمرسوم رقم: 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، وأخيرا نعرض على ما قاله الفقهاء حول تعريف المحافظ العقاري.

ولذلك قسمنا هذا المطلب إلى ثلاث فروع، الفرع الأول خصصناه للتعريف اللغوي لمصطلح المحافظ العقاري، والفرع الثاني خصصناه لتعريف المشرع الجزائري، أما الفرع الثالث سنتطرق فيه إلى التعريف الإصطلاحي للمحافظ العقاري.

الفرع الأول: التعريف اللغوي لمصطلح المحافظ العقاري

يتألف مصطلح المحافظ العقاري لغويا من كلمتين المحافظ والعقاري:

- **المحافظ (Conservateur):** وتعني ذو الأنفة، الذأب عن المحارم، موظف إداري فوق القائم مقام من يحافظ على قديم الأشياء من تقاليد ونحوها.¹
- **العقاري (Foncier):** فهي من العقار فهي أصل لكلمة عقار وهو كل شيء ثابت في مكانه ولا يمكن نقله دون تلف.²

والمحافظ العقاري يطلق على الشخص المكلف والمسؤول عن عمليات الشهر العقاري.

¹ زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، قانون إداري، جامعة باجي مختار عنابة، 2010-2011، ص 10.

² خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2011، ص 77.

الفرع الثاني: تعريف منصب المحافظ العقاري في التشريع الجزائري

ظهر مصطلح المحافظ العقاري لأول مرة في التشريع الجزائري بعد الاستقلال بموجب المادة 20 من الأمر رقم: 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث جاء فيها: "تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار العقاري الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر".¹

من خلال هذه المادة اكتفى المشرع الجزائري بتحديد دور المحافظ العقاري المكلف بتسيير الهيئة المستحدثة ألا وهي المحافظة العقارية، دون توضيح طبيعة منصب المحافظ العقاري، ولكن المادة 11 من نفس الأمر تصف المكلف بمسك السجل العقاري بالموظف،² وهو ما رسخ اتجاه المشرع الجزائري إلى تعيين موظف عمومي في منصب المحافظ العقاري، وأحال على التنظيم مهمة تحديد شروط تعيين المحافظين العقاريين وصلاحياتهم.³

وعند صدور التنظيم الذي أحال عليه المشرع الجزائري في المادة 11 من الأمر رقم: 74-75 والمتمثل في المرسوم رقم: 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي جاء في مادته الأولى: "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية، يسيرها محافظ عقاري"⁴، ولم يشر المشرع إلى طبيعة منصب المحافظ العقاري، ويبدو أنه إكتفى بما ورد في المادة 11 من الأمر رقم: 74-75 والتي أشارت بأنه موظف عمومي.

إن تحديد طبيعة منصب المحافظ العقاري من خلال الأمر رقم: 74-75 السالف الذكر يبدو كافيا ولا يستدعي لجوء المشرع لتقديم أي تعريف لهذا المنصب، فطالما هو موظف

¹ المادة 20 من الأمر رقم: 74-75، مرجع سابق.

² تنص المادة 11 من الأمر رقم: 74-75 على ما يلي: "يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة...".

³ راجع المادة 21 من الأمر رقم: 74-75.

⁴ المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، المرجع السابق.

عمومي فهو يخضع للقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، وهو المسؤول عن تسيير المحافظة العقارية التي تخضع لوصاية المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وهي عبارة عن مديرية تنفيذية تابعة لوزارة المالية، والتي تسمى حاليا مديرية أملاك الدولة والحفظ العقاري، هذه المديرية تتكون من مديرتين هما مديرية أملاك الدولة ومديرية الحفظ العقاري، ويشرف على تسيير كل مديرية منهما مدير ولائي، ويخضع المحافظ العقاري للسلطة الرئاسية للمدير الولائي للحفظ العقاري، في حين يعتبر المدير الولائي لأملاك الدولة المسؤول عن تسيير المستخدمين وهو الأمر بالصرف بالنسبة للمديرتين معا.¹

إن تكليف موظف عمومي بتسيير نظام الشهر العقاري جاء خلافا لكثير من التشريعات التي تسند هذه المهمة لقاض، ويرجع هذا لتأثر المشرع الجزائري بالنظيره الفرنسي الذي يسند مهمة الإشراف على تسيير مصالح الشهر العقاري لموظف عمومي يسمى "محافظ الرهون".²

وباعتبار المحافظ العقاري موظف عمومي وجب تحديد مفهوم الموظف العمومي وفق التشريع الجزائري، قبل أن نتطرق إلى تعريفه من طرف القضاء، وأخيرا مفهوم الموظف العمومي في الفقه الجزائري.

أولا: تعريف المشرع الجزائري للموظف العمومي

عرف المشرع الجزائري الموظف العمومي في الفقرة الأولى من المادة الرابعة من الأمر رقم: 03-06 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية: "يعتبر موظفا كل عون عين

¹ راجع المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65، المؤرخ في 1991/03/02، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 10، المؤرخ في 1991/03/06

² Marie Noele Jobard – Bachelier Vincent bremound, **Droit civil – suretés publicité foncière**, 16^{eme} Edition, Dalloz, 2009, p 185.

Philippe Simler - Philippe delebecque, **Droit civil – Les suretés – La publicité foncière**, 2^{eme} Edition, Dalloz, 1995, p 582.

في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبة في السلم الإداري"¹ ويكون الموظف العمومي تجاه الإدارة في وضعية قانونية أساسية تنظيمية ولائحية، وإستثناء يأخذ المشرع بالعلاقة التعاقدية.²

ومن خلال التعريف الوارد في الأمر رقم: 03-06 نستخلص الشروط المطلوبة لتولي وظيفة عمومية وهي:

1)التعيين في وظيفة دائمة: يعتبر التعيين في وظيفة دائمة إجراء أساسيا لضمان استمرارية المنصب الإداري واستقراره وديمومته، فديمومة الوظيفة شرط مرتبط بإستمرارية المرفق العمومي وديموميته، والعبرة ليست بالمدة التي يقضيها الموظف في منصبه ولكن بدوام الوظيفة العمومية وهذا بغض النظر عن الشخص الذي يتولاها.³

إن قرار التعيين في الوظيفة العمومية الصادر عن الجهة الإدارية المختصة يتطلب موافقة المعني من خلال إمضائه،⁴ ويتعين عليه قضاء فترة تربص اجبارية بعد التعيين مباشرة مدتها سنة.⁵

2)الترسيم في رتبة في السلم الإداري: يعد الترسيم إجراء قانوني يتم بمقتضاه تثبيت الموظف في رتبته بصفة دائمة، مما يجعله خاضعا لأحكام القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية.⁶

ويأتي ترسيم الموظف في رتبته بالسلم الإداري بعد خضوعه لفترة تربص ناجحة مدتها سنة واحدة، أما في حالة فشله في هذه الفترة التجريبية فإن المشرع أشار إلى إمكانية إخضاع

¹ المادة 04 من الأمر رقم: 03-06، المرجع السابق.

² راجع المادة 07 من الأمر رقم: 03-06، المرجع السابق، والتي تحدد طبيعة علاقة الموظف بالإدارة، فيما تنص المواد من 19 إلى 25 من نفس الأمر على الحالات التي تلجأ فيها الإدارة إلى التعاقد كإستثناء.

³ عيشة خلدون، "الموظف العام وطبيعة رابطة الوظيفة العامة"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد العاشر، العدد الأول، جامعة الجلفة، سنة 2017، ص 223.

⁴ سعيد مقدم، الوظيفة العمومية بين التطور والتحول من منظور تسيير الموارد البشرية وأخلاقيات المهنة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2010، ص ص 208-209

⁵ راجع المواد 83، 84 من الأمر 03-06، المرجع السابق.

⁶ أنظر الفقرة الثانية من المادة 04 من الأمر 03-06، المرجع نفسه.

وأیضا: عيشة خلدون، المرجع السابق، ص 222.

المتربص لفترة تربص أخرى مدتها سنة، أو تسريحه دون أي اشعار مسبق ودون حصوله على أي تعويض.¹

(3) التسجيل في قائمة التأهيل: هو الإجراء الذي يسبق ترسيم المتربص في رتبته، والذي تقوم بموجبه الهيئة المستخدمة بتقديم قائمة تحوي أسماء وألقاب الأعوان المؤهلين للترسيم إلى اللجنة الإدارية المتساوية الأعضاء المختصة، مرفقة بتقرير المسئول المباشر على العون المتربص وفق القوانين الأساسية الخاصة بكل سلك.²

(4) الإنتماء إلى قطاع الوظيفة العمومية: لم ينص المشرع الجزائري في قانون الوظيفة العمومية الصادر بموجب الأمر رقم: 06-03 على هذا الشرط كما فعل في المادة الأولى من الأمر رقم: 66-133 المؤرخ في 02 جوان 1966 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية،³ والمادة 03 من المرسوم رقم: 85-59 المتضمن القانوني الأساسي النموذجي لعمال الإدارات والمؤسسات العمومية،⁴ وهو ما يعني أن هذا الشرط هو تحصيل حاصل بناء على ما ورد في المادة الثانية من الأمر رقم: 06-03 والتي أشارت أن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية يطبق على الموظفين الذين يمارسون نشاطهم في المؤسسات والإدارات العمومية باستثناء القضاة والمستخدمون المدنيون للدفاع الوطني ومستخدمي البرلمان.⁵

ثانيا: تعريف القضاء الجزائري للموظف العمومي

لم يهتم القضاء الجزائري بوضع تعريف للموظف العمومي، واتجه إلى التمييز بين الأعوان العموميين بالاعتماد على المعايير التي وضعها المشرع، كالتمييز بين الموظف الدائم

¹ أنظر المادة 85 من الأمر 06-03، المرجع السابق.

² المادة 08 من الأمر 06-03، المرجع نفسه.

³ الأمر رقم: 66-133، المؤرخ في 02/06/1966، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 46، المؤرخ في 06/06/1966.

⁴ المرسوم رقم: 85-59، المؤرخ في 23/03/1985، المتضمن القانوني الأساسي النموذجي لعمال الإدارات والمؤسسات العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 13، المؤرخ في 24/03/1985.

⁵ سعيد مقدم، المرجع السابق، ص 218.

والعون المتعاقد، واعتبر كل العاملين في أجهزة الدولة سواء المركزية منها أو المحلية أو هيئات
عمومية ذات طابع اداري موظفين عموميين.¹

ثالثا: تعريف الموظف العمومي في الفقه الجزائري

التعاريف الفقهية للموظف العمومي في الجزائر قليلة، ونذكر منها:²

تعريف الأستاذ ميسوم صبيح الذي عرف الموظف العمومي بأنه: "يضمن سير الإدارة
أعوان لهم أنظمة قانونية مختلفة، ولا يخضع منهم للقانون العام للتوظيف العمومي سوى أولئك
الذين لهم صفة الموظف".

تعريف الأستاذ رميلي عبد الرحمان بأن الموظفين العموميين: "هم الأشخاص الذين
ارتبطوا بالإدارة بموجب عمل قانوني وحيد الطرف أعدته الإدارة لأجلهم وحددت فيه حقوقهم
وواجباتهم دون أن يشاركوا مباشرة ولا بصفتهم الشخصية في إعداده".

ونلاحظ أن كل من الأستاذ ميسوم صبيح والأستاذ رميلي عبد الرحمان قد ركزا في
تعريفهما للموظف العمومي على طبيعة النظام القانوني الذي يخضع له الموظف العمومي
وعلاقته بالإدارة والتي تعتبر علاقة تنظيمية لائحية.

الفرع الثالث: التعريف الفقهي لمنصب المحافظ العقاري:

لم يتطرق أغلب الفقهاء في الجزائر إلى تعريف المحافظ العقاري، وأثناء عملية دراستنا
هذه، صادفنا فقط تعريف الأستاذ مجيد خلفوني الذي عرفه بأنه: "موظف عمومي يباشر مهامه
تحت وصاية وزير المالية، يخضع إلى قانون التوظيف العمومي، تربطه بالدولة علاقة لائحية
تنظيمية تبعية، مكلف بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة إدارية، يتولى أساسا بتأسيس السجل
العقاري ومسكه".³

¹ محمد الأحسن، النظام القانوني للتأديب في الوظيفة العمومية-دراسة مقارنة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام،
كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2016/2015، ص 21.

² محمد الحسن، المرجع نفسه، ص ص 19-20

³ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دارهومه، الطبعة الثالثة، عام 2011، ص 59

إن التعريف الذي قدمه الأستاذ مجيد خلفوني يبدو جامعا ومحيطا بجميع عناصر المحافظ العقاري التي أشار إليها المشرع الجزائري، حيث حدد طبيعة منصب المحافظ العقاري وفق التشريع الجزائري بكونه موظفا عموميا، خاضعا لوصاية وزير المالية مما يعني خضوعه لقانون الوظيفة العمومية الصادر بموجب الأمر رقم: 03-06، لكنه حصر فقط دور المحافظ العقاري في تأسيس ومسك السجل العقاري.

المطلب الثاني: تعيين المحافظ العقاري وإنهاء مهامه

المحافظ العقاري هو قبل كل شيء موظف عمومي، يتم تعيينه من بين الموظفين التابعين لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري، لذلك فإن تعيينه مماثل لتعيين الموظفين العموميين لكن مع وجوب توفر شروط معينة والتقييد بإجراءات خاصة، ونفس الشيء يمكن قوله عن إنهاء مهام المحافظ العقاري فهي نفسها التي تنتهي بها مهام أي موظف عمومي.

سنستعرض خلال هذا المطلب تعيين المحافظ العقاري (الفرع الأول)، وإنهاء مهام المحافظ العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعيين المحافظ العقاري

يعين المحافظ العقاري بموجب قرار صادر عن المدير العام للأملاك الوطنية، من بين الموظفين التابعين للمديرية العامة للأملاك الوطنية على المستوى الوطني،¹ الذين تتوفر فيهم الشروط عامة للتوظيف في الوظيفة العمومية الواردة في القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية الصادر بموجب الأمر رقم: 03-06 و من أهمها "مبدأ المساواة"^{*} (أولا)، بالإضافة إلى شروط خاصة تضمنها المرسوم التنفيذي رقم: 92-116 الذي يحدد قائمة المناصب العليا

¹ المذكرة رقم 2123، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 04 مارس 2013، والمتعلقة بالترشح في المناصب العليا.

* يعتبر شرط المساواة في تقلد المهام و الوظائف في الدولة مبدا دستوري بموجب المادة 63 من الدستور الصادر بموجب

القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06/03/2016، المتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

الديمقراطية الشعبية، العدد 14، المؤرخ في 07/03/2016. التي تنص على: "يتساوى جميع المواطنين في تقلد المهام و

الوظائف في الدولة دون أية شروط أخرى غير الشروط التي يحددها القانون"، كما أكدت المادة 74 من الأمر رقم: 03-06

على هذا المبدأ حيث جاء فيها: " يخضع التوظيف إلى مبدأ المساواة في الالتحاق الوظائف العمومية".

في المصالح الخارجية لإدارة املاك الدولة و الحفظ العقاري¹ (ثانيا)، ويخضع تعيين المحافظ العقاري لإجراءات خاصة حددتها المديرية العامة للأملاك الوطنية (ثالثا).

أولا: الشروط العامة لتعيين المحافظ العقاري

تضمنت المادة 75 من الأمر رقم: 03-06 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية الشروط العامة الواجب توفرها في كل من يوظف في سلك الوظيفة العمومية، وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:²

1- أن يكون جزائري الجنسية: تعرف الجنسية بأنها: "علاقة قانونية بين الفرد والدولة، يصير الفرد بمقتضاها عضوا في شعب الدولة"³، وتقتصر أغلب دول العالم في التعيين في الوظائف العمومية على مواطنيها، ومن أجل ذلك اشترط المشرع الجزائري الجنسية على كافة أعوان الدولة بما فيهم الموظفين، حيث ورد هذا الشرط صراحة في نص المادة 75 من الأمر رقم: 03-06 السالف الذكر، ولكنه لم يدرج أي تفاصيل حول القيود الواردة عليها، تاركا هذه المهمة للقوانين الأساسية الخاصة، فلم يميز بين الجنسية الاصلية والمكتسبة ولم يشترط اقدمية على حيازة الجنسية الجزائرية (حالة التجنس).⁴

2- التمتع بالحقوق المدنية: لكي يتمتع أي شخص بصفة موظف عمومي يجب أن يتمتع بحقوقه المدنية، والحقوق المدنية هي الحقوق اللصيقة بمواطني الدولة دون الأجانب كالحق في الانتخاب والحق في الترشح والحق في تولي الوظائف العامة، والحقوق المدنية من الحقوق الفردية أي الحقوق التي تحمي الأفراد في المجتمع وتحفظ لهم حقهم في المشاركة في مجتمعهم

¹ المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 14/03/1992، الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، المؤرخ في: 18/03/1992 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 433/97، المؤرخ في 17/11/1997، العدد 77، المؤرخ في 26/11/1997.

² نظر المادة 75 من الأمر رقم: 03-06.

³ حفيدة السيد الحداد، مدخل إلى الجنسية ومركز الأجانب، دار المطبوعات الجامعية، السكندرية، جمهورية مصر العربية، 2007، ص 11.

⁴ سعيد مقدم، المرجع السابق، ص ص 197-198.

ودولهم دون أي تمييز أو تفرقة فيما بينهم، ويعتبر التمتع بالحقوق المدنية هو الحالة الطبيعية لجميع المواطنين في الدولة ما لم يصدر حكم قضائي يقضي بحرمان مواطن من هذه الحقوق.¹

3- أن لا تحمل شهادة السوابق القضائية ملاحظات تتنافى وممارسة الوظيفة المراد الإلتحاق بها: يتطلب الإلتحاق بوظيفة عمومية، خلو شهادة السوابق القضائية رقم(3) المتحصل عليها من المحكمة من أي ملاحظات تتنافى وممارسة الوظيفة المراد الإلتحاق بها، كما تطلب الإدارة من تلقاء نفسها صحيفة السوابق العدلية رقم(2) وهي سرية تمنح للإدارة وحدها دون المترشح وتسجل فيها كل المخالفات والجنح المرتكبة من طرف الشخص المعني.²

4- أن يكون المترشح في وضعية قانونية اتجاه الخدمة الوطنية: لكي يتم قبول توظيف المترشح لشغل وظيفة عمومية، يجب أن تكون وضعيته منتظمة اتجاه الخدمة الوطنية، من خلال تقديم شهادة تثبت أدائه للخدمة الوطنية أو اعفائه منها، أو أنه موضع تأجيل لسبب قانوني، وهذا من أجل تجنب التهرب من أداء الخدمة الوطنية.

5- توفر المترشح على شرط السن والقدرة البدنية والذهنية: لقد حدد المشرع الجزائري في المادة 78 من الأمر رقم:06-03، السن الدنيا للإلتحاق بالوظيفة العمومية حيث جاء فيها: "تحدد السن الدنيا للإلتحاق بوظيفة عمومية بثمانية عشرة (18) سنة كاملة"، ويتم اثبات السن عن طريق تقديم شهادة الميلاد.

أما فيما يتعلق بالقدرة البدنية والذهنية المطلوبة لممارسة الوظيفة، فيتم اثباتها من خلال تقديم شهادة طبية مسلمة من طرف طبيب عام ممارس ومحلف تؤكد أن المعني غير مصاب بأي مرض أو عاهة تمنعه من ممارسة المهام المرتبة بالوظيفة المراد شغلها.

6- أن تتوفر في المترشح المؤهلات المطلوبة للإلتحاق بالوظيفة العمومية: يشترط للإلتحاق بالوظيفة العمومية إثبات التأهيل بشهادات أو إجازات أو مستوى التكوين المطلوب

¹ كلثوم بوخروبة، النظام القانوني للموظف السامي في الجزائر، مذكرة ماجستير في الإدارة والمالية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية بن عكنون، جامعة الجزائر، 1990، ص 49.

² المرجع نفسه، ص 50.

لشغل الوظيفة العامة،¹ وهذا وفق الكيفيات المنصوص عليها في المادة 80 من الأمر رقم: 03-06 والتمثلة في:

- المسابقة على أساس الإختبارات.
- المسابقة على أساس الشهادات بالنسبة لبعض الأسلاك الوظيفية.
- الفحص المهني.
- التوظيف المباشر من بين المترشحين الذين تابعوا تكوينا متخصصا منصوص عليه في القوانين الأساسية لدى مؤسسات التكوين المؤهلة.

تجدر الإشارة أن إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري كانت تعتمد في السابق على التوظيف المباشر للمترشحين الذين تابعوا تكوينا متخصصا منصوص عليه في القوانين الأساسية لدى مؤسسات التكوين المؤهلة، لكنها حاليا تلجأ إلى المسابقة على أساس الشهادات.

ثانيا: الشروط الخاصة لتعيين المحافظ العقاري

إضافة إلى الشروط العامة لتعيين الموظف العمومي السالفة الذكر، يتعين أن يتوفر في المترشح لشغل منصب المحافظ العقاري شروط خاصة وردت في نص المرسوم التنفيذي رقم: 92-116 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، وبموجب هذا المرسوم يصنف منصب المحافظ العقاري "منصب عال" * يتطلب أن يتوفر في المترشح لهذا المنصب الشروط الخاصة الآتية:

1- شرط الرتبة: تتعدد الرتب في إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري، ويشترط فيمن يتقلد منصب المحافظ العقاري أن يكون موظفا لدى أملاك الدولة والحفظ العقاري، مرسما وحاصلا على رتبة مفتش أو مفتش رئيسي أو متصرف إداري،² لكن وبصدور المرسوم التنفيذي

¹ أنظر المادة 79 من الأمر رقم: 03-06، المرجع السابق.

* المناصب العليا هي مناصب نوعية مخصصة لتأطير النشاط الإداري والتقني في المؤسسات والإدارات العمومية، فقد عرفها المشرع الجزائري في نص المادة 10 من الأمر رقم: 03-06 والتي جاء فيها: "زيادة على الوظائف المناسبة لرتب الموظفين، تنشأ مناصب عليا. المناصب العليا هي مناصب نوعية للتأطير ذات طابع هيكلية أو وظيفية. وتسمح بضمان التكفل بتأطير النشاطات الإدارية والتقنية في المؤسسات والإدارات العمومية."

² راجع المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 92-116، المرجع السابق.

رقم 10-300 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأملك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي، والذي تضمن إستحداث رتب جديدة، أصبح بإمكان كل من ينتمي لسلك المفتشين تقلد منصب المحافظ العقاري.

أ. رتبة المفتش: تنتمي رتبة المفتش إلى سلك المفتشين الذي يضم خمس (05) رتب وهي رتبة مفتش، رتبة مفتش رئيسي، رتبة مفتش مركزي، رتبة مفتش قسم، رتبة مفتش رئيس.¹

ويتم توظيف وترقية المفتشين التابعين لإدارة أملك الدولة والحفظ العقاري من بين المترشحين الذين يثبتون مؤهلات وشهادات في أحد التخصصات التالية:²

- أملك الدولة والحفظ العقاري.
- العلوم القانونية والإدارية.
- العلوم الاقتصادية والعلوم المالية.
- العلوم التجارية والمحاسبية.
- علوم التسيير.
- التشريع العقاري.
- القانون العقاري.

يكلف الموظفون المرتبون في رتبة مفتش بمجموعة من المهام، منها ما هو من اختصاصات مديرية أملك الدولة ومنها ما هو من مهام مديرية الحفظ العقاري، وتتمثل هذه المهام فيما يلي:³

- القيام بعمليات التحقيق المرتبطة بميدان عملهم، وإجراء الخبرات وتقييم العقارات التابعة لأملك الدولة، أو التي يتم شراؤها أو استئجارها من طرف الإدارات العمومية.
- إجراء عمليات الشهر العقاري والتسجيل في السجل العقاري، وتحيين البطاقات العقارية.

¹ أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 10-300، المؤرخ في 29/11/2010، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأملك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 34، المؤرخ في 05/12/2010.

² المادة 08 من المرجع نفسه.

³ المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 10-300، المرجع السابق.

- تنفيذ عمليات تثمين العقارات التابعة لأملاك الدولة.
 - استكشاف العقارات التابعة لأملاك الدولة في إطار إنشاء ومسك الجدول العام.
 - المسك المنتظم للوثائق والكتابات المحاسبية.
 - تحضير وإنجاز بيوع العقارات.
 - تحديد الوعاء وتحصيل منتوجات ومداخل أملاك الدولة.
- ب. رتبة المفتش الرئيسي:** تنتمي رتبة المفتش الرئيسي إلى نفس السلك الذي تنتمي إليه رتبة المفتش، ويتم توظيف وترقية المفتشين الرئيسيين التابعين لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري من بين المترشحين الذين يثبتون مؤهلات وشهادات في نفس التخصصات المحددة لرتبة المفتش، وزيادة على المهام المكلف بها المفتشون، يكلف المفتش الرئيسي بالمهام التالية:¹
- القيام بأعمال الخبرة والتقييم العقاري للأملاك التابعة للدولة.
 - مراقبة استعمال الأملاك التابعة للأملاك العمومية والخاصة للدولة.
 - تنفيذ اجراءات الشهر العقاري والتسجيل في السجل العقاري للعقارات المسووحة وتعيين البطاقية العقاري.
 - كما يكلف المفتشون الرئيسيون بمهام بعنوان أملاك الدولة تتمثل فيما يلي:
 - تنفيذ طرق مراقبة الأملاك العامة للدولة وتثمين الأملاك الخاصة للدولة.
 - تنفيذ طرق التصرف في الأملاك الخاصة للدولة.
 - تنفيذ طرق اقتناء الأملاك من طرف الدولة.
 - تحصيل منتوجات ومداخل أملاك الدولة.
 - مسك المحاسبة.
 - متابعة القضايا المرتبطة بالمنازعات.
 - وبعنوان الحفظ العقاري يكلف المفتشون الرئيسيون بالمهام التالية:
 - مسك البطاقية العقاري.
 - تنفيذ اجراء الإشهار.

¹ المادة 22 من المرجع نفسه.

- إعداد وتسليم الدفتر العقاري.

- تسليم المعلومات.

- تسليم سندات الملكية في المناطق الغير ممسوحة.

- تحصيل الحقوق والرسوم.

- مسك المحاسبة.

ج. رتبة مفتش مركزي: رتبة المفتش المركزي هي الرتبة التي تعلو رتبة المفتش الرئيسي مباشرة، ويتم توظيف وترقية المفتشين المركزيين التابعين لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري من بين المترشحين الذين يثبتون مؤهلات وشهادات في التخصصات المحددة في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 10-300، وزيادة على المهام المكلف بها المفتشون الرئيسيون، يكلف المفتش المركزي بالمهام التالية:¹

يكلف المفتشون المركزيون بمهام بعنوان أملاك الدولة تتمثل فيما يلي:

- السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بانشطة تنفيذ طرق تسيير الأملاك الخاصة للدولة وتلك المتعلقة بمراقبة الأملاك العامة للدولة، والأنشطة المرتبطة بإجراءات تنفيذ طرق تسيير التصرف في الأملاك الخاصة للدولة واقتناء الأملاك من طرف الدولة.

- المساهمة في إعداد مشاريع النصوص المرتبطة بتسيير أملاك الدولة.

- الاضطلاع بمهام مراقبة تسيير مصالح أملاك الدولة.

- دراسة القضايا المرتبطة بالمنازعات.

كما يكلف المفتشون المركزيون بمهام بعنوان الحفظ العقاري تتمثل فيما يلي:

- الاضطلاع بمهام مراقبة تسيير مصالح الحفظ العقاري.

- التكفل بدراسة الشكاوى المقدمة من طرف المواطنين أو أية مصلحة أخرى.

- ضمان متابعة القضايا المرتبطة بالمنازعات.

- القيام بتوزيع مختلف النصوص وإعداد التعليمات المرتبطة بانشطة الحفظ العقاري.

- المساهمة في أنشطة التكوين.

¹ المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 10-300، المرجع السابق.

د. رتبة مفتش قسم: رتبة مفتش قسم هي الرتبة المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 300-10، وهي كسابقاتها في سلك المفتشين والتي يتم التوظيف فيها والترقية من بين المترشحين الذين يثبتون مؤهلات وشهادات في التخصصات المحددة في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 300-10، وزيادة على المهام المكلف بها المفتشون المركزيون، يكلف مفتش القسم بالمهام التالية:¹

- المساهمة في إعداد النصوص ذات الطابع التشريعي والتنظيمي المرتبطة بالأنشطة المتعلقة بأموال الدولة والحفظ العقاري.
 - المساهمة في مراقبة التسيير الإداري والمحاسبي لمفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية.
 - إنجاز كل دراسة وتلخيص من شأنهما تحسين آليات التسيير والرقابة في مجال أملاك الدولة الحفظ العقاري، أو تنظيم وسير المصالح.
 - المساهمة في تسيير المنازعات المرتبطة بأموال الدولة والحفظ العقاري.
 - المساهمة في أنشطة التكوين المتواصل لفائدة أعوان أملاك الدولة والحفظ العقاري.
- هـ. رتبة مفتش رئيس: رتبة مفتش رئيس هي أيضا رتبة تم إستحداثها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 300-10، ويتم التوظيف فيها والترقية من بين المترشحين الذين يثبتون مؤهلات وشهادات في التخصصات المحددة في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 300-10، وزيادة على المهام المكلف بها مفتش قسم، يكلف مفتش رئيس بالمهام التالية:²
- تصميم وإعداد مشاريع النصوص المتعلقة بأموال الدولة والحفظ العقاري.
 - إنجاز مختلف الدراسات والتلاخيص التي من شأنها تحسين تسيير المصالح وتنظيمها.
 - دراسة مشاريع النصوص ذات الطابع التشريعي والتنظيمي المقدمة من مختلف الدوائر الوزارية والتي لها أثر في مجال أملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي.
 - المساهمة في أنشطة التكوين.

¹ المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 300-10.

² المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 300-10، المرجع السابق.

و.رتبة المتصرف الإداري: يعتبر سلك المتصرفون الإداريون أحد أسلاك المشتركة التابعة إلى شعبة الإدارة العامة، والتي تضم بالإضافة إلى سلك المتصرفون كل من ملحقي الإدارة، أعوان الإدارة، الكتاب والمحاسبون الإداريون، ويضم سلك المتصرفين رتبة المتصرف ورتبة المتصرف الرئيسي، بالإضافة إلى رتبة المتصرف المستشار.¹

ولأن موظفي الأسلاك المشتركة يمارسون مهامهم في أغلب الإدارات العمومية فإن مهامهم مرتبطة بميدان الإختصاص الإدارة العمومية التي ينتمون إليها، وعلى العموم فإن المتصرفون الإداريون يمارسون مهام متعلقة بنشاطات الدراسة والرقابة والتقييم، فيقومون بمعالجة جميع المسائل المتعلقة بصلاحياتهم ويسهرون على تطبيق القوانين والتنظيمات في هذا المجال، كما يكفون بالمبادرة بكل التدابير الرامية إلى تحسين التسيير المرتبط بميدان تدخلهم.²

2- شرط الخبرة المهنية: بالإضافة إلى توفر الموظف على إحدى الرتب المذكورة أعلاه يجب أن يتوفر على خبرة مهنية لا تقل على خمس (05) سنوات في تلك الرتبة.

ثالثا: إجراءات تعيين المحافظ العقاري

يعين المحافظ العقاري من طرف الإدارة المركزية، وفي السابق كان تعيينه يتم بناء على إقتراح من المدير الولائي للحفظ العقاري، ولضمان تعيين أكفأ الإطارات أوصت الإدارة المركزية المديرين الولائيين للحفظ العقاري عبر كامل التراب الوطني بضرورة إعطاء الأولوية عند الإقتراح للمترشح الذي يحوز رتبة مفتش رئيسي، وعندما يتعلق الأمر بالمحافظات العقارية لمقر الولاية الأم يكون حياة المترشح على رتبة مفتش رئيسي أمر إجباري.³

¹ راجع المادتين 13 و14 من المرسوم التنفيذي رقم 08-04، المؤرخ في 2008/01/19، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك المشتركة في المؤسسات والإدارات العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 03، المؤرخ في 2008/01/20.

² المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 08-04، المرجع السابق.

³ أنظر: مذكرة المديرية العامة للأملك الوطنية رقم: 01217 المؤرخة في 1998/03/29، المتعلقة بأحكام تنظيمية جديدة تتضمن توسيع سلطة التعيين وتسيير المناصب العليا إلى مدراء أملاك الدولة للولاية.

ومن أجل ضمان أكبر قدر من الشفافية في تعيين المحافظ العقاري، أصدرت المديرية العامة للأماكن الوطنية مجموعة من المذكرات التي تحدد الإجراءات الواجب إتباعها عند التعيين في المناصب العليا وتتمثل هذه الإجراءات في:

1- إعلان الترشح: عند شغور منصب محافظ عقاري في أي محافظة عقارية على مستوى تراب الوطن، يشرف المدير الولائي للحفظ العقاري الذي تقع المحافظة العقارية المعنية في نطاق اختصاصه الإقليمي على أولى الإجراءات الخاصة بتعيين المحافظ العقاري الجديد، فيقوم بنشر إعلان الترشح لشغل منصب محافظ عقاري، من خلال إحالة نسخة مع إشعار بالإستلام منه إلى رئيس الفرع المحلي للنقابة الوطنية لعمال أملاك الدولة والحفظ العقاري، وإلى جميع رؤساء مفتشيات أملاك الدولة والمحافظين العقاريين ورؤساء مصالح كل من مديرية أملاك الدولة ومديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية، وإلى جميع المديرين الولائيين لأملاك الدولة والحفظ العقاري عبر باقي ولايات الوطن، ويحثهم جميعاً على دعوة كل الموظفين التابعين لمصالحهم للإطلاع على إعلان الترشح مع تسجيل أسمائهم كاملة وتاريخ الإطلاع على الإعلان بجانب إمضاءاتهم على ظهر النسخة، وتحفظ كل النسخ الحاملة لإقرارات الإطلاع على مستوى مكتب المستخدمين تحسباً لأي شكوى، وتحال الوثائق المتعلقة بإعلان الترشح لزوماً إلى الإدارة المركزية مرفقة بما يثبت إتمام الإجراءات،¹ وتهدف المديرية العامة من وراء هذا الإجراء إلى ضمان علم جميع الموظفين التابعين لقطاع أملاك الدولة والحفظ العقاري عبر التراب الوطني بتوفر منصب المحافظ العقاري وإتاحة الفرصة للجميع من أجل الترشح للمنصب.

2- إقتراح الترشح: يقوم كل موظف يرغب للترشح لمنصب المحافظ العقاري وتتوفر فيه الشروط الخاصة للتعين المذكورة أعلاه، بتقديم ترشحه عن طريق ملء "استمارة المعلومات"² ويرفقها بالسيرة الذاتية، ثم تصنف ملفات جميع المترشحين حسب درجة الإستحقاق ضمن جدول يسطر وفق نموذج محدد من طرف الإدارة المركزية، وتحال جميع الترشيحات للإدارة المركزية متضمنة رأي المدير الولائي للحفظ العقاري المعني، من أجل فحصها والتأكد من

¹ مذكرة المديرية العامة للأماكن الوطنية رقم 2123، المرجع السابق.

² أنظر الملحق رقم 13 (استمارة المعلومات).

مطابقتها شكلا ومضمونا،¹ وهنا تجدر الإشارة إلى أهمية رأي المدير الولائي للحفظ العقاري، فالواقع العملي أثبت أن المديرية العامة للأماكن الوطنية غالبا ما تعين في نهاية المطاف الموظف المزكى من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري.

3- دور المفتش الجهوي المختص إقليميا: بعد فحص ملفات الترشح من طرف الإدارة المركزية ترسل إلى المفتش الجهوي المختص إقليميا من أجل تنظيم فحص انتقائي خلال مدة خمسة عشر (15) يوما التي تلي استلامه الملفات كحد أقصى، ومن أجل ذلك يشكل المفتش الجهوي لجنة فحص برئاسته وتضم كل من المدير الولائي للحفظ العقاري المعني ونظيرا له في ولاية أخرى يختاره المفتش الجهوي بنفسه، كما تتم دعوة الممثل النقابي على مستوى الولاية المعنية للحضور كملاحظ بموجب دعوة كتابية، ويمكن للإدارة المركزية عند الضرورة أن تعين إطارا لعضوية اللجنة.²

4- الفحص الإنتقائي: يتم إجراء الفحص الإنتقائي بمقر المفتشية الجهوية بحضور المترشحين أمام اللجنة المعنية وتحت رئاسة المفتش الجهوي، ورغم أن التكريس الرسمي لعملية التعيين في منصب المحافظ العقاري يعود إلى الإدارة المركزية إلا أن المدير الولائي للحفظ العقاري وبصفته المسؤول المباشر عن الترشح، هو من يكفل مقاييس النزاهة والإستقامة الضرورية والحضور والفعالية لدى المرشح الذي يتم انتقائه، أما لجنة الإنتقاء فالهدف منها ضمان كفاءة المرشح وتمتعه بالمدارك المهنية اللازمة.

إن مسؤولية تعيين المحافظ العقاري الجديد تقع بشكل كبير على المدير الولائي للحفظ العقاري، سواء من خلال إعداده لقوائم المرشحين وتصديقه على استمارات ترشحهم، أو أثناء أشغال لجنة الإنتقاء، ولذلك حثته الإدارة المركزية على تصنيف ملفات المرشحين ضمن قائمة إسمية لهم حسب درجة الإستحقاق ودون مجاملة.³

5- تجسيد إقتراح التعيين: يكرس قرار لجنة الإنتقاء السالفة الذكر بمحضر تفصيلي ممضي من كل الأعضاء، ويحال هذا التقرير على الإدارة المركزية، وتعلم هذه الأخيرة المديرية

¹ أنظر: مذكرة المديرية العامة للأماكن الوطنية رقم 2123، المرجع السابق.

² راجع المذكرة المديرية العامة للأماكن الوطنية رقم 10738، المؤرخة في 10 نوفمبر 2016، المتضمن إجراءات التعيين في مناصب عليا.

³ المذكرة المديرية العامة للأماكن الوطنية رقم 10738، المؤرخة في 10 نوفمبر 2016، المرجع السابق.

الولائية للحفظ العقاري المعنية بموافقتها بخصوص إعداد مشروع قرار تعيين المرشح الذي تم إنتقائه لشغل منصب المحافظ العقاري مع تبليغ المفتش الجهوي، ثم يصدر قرار التعيين من طرف الإدارة المركزية ويرسل إلى مديرية الحفظ العقاري المختصة من أجل تجسيده.¹

6- أداء اليمين: بعد صدور قرار التعيين من طرف الإدارة المركزية، وقبل أن يباشر المحافظ العقاري المهام التي أنيطت به لأول مرة، عليه أن يسجل عمله بقلم كتاب المجلس القضائي المختص ويؤدي اليمين الذي يعتبر المؤسس والمسجل لعمل المحافظ العقاري أمام نفس المجلس القضائي،² ويكون اليمين وفق النص التالي: "أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق وأحافظ على السر المهني وأراعي في كل الاحوال الواجبات المفوضة علي وأسلك سلوك المحافظ العقاري الوفي لمبادئ العدالة".³

الفرع الثاني: إنهاء مهام المحافظ العقاري

باعتبار المحافظ العقار موظف عمومي، فإن إنهاء مهامه مماثلة لتلك التي تنتهي بها مهام أي موظف عمومي، والتي وردت في القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية الصادر بموجب الأمر رقم: 06-03، فمنها ما يعتبر إنهاء طبيعياً للخدمة ويكون ببلوغ سن التقاعد (أولاً)، ومنها ما يتم بشكل مسبق نتيجة لإرادة المحافظ العقاري أو لأسباب أخرى خارجة عن ارادته (ثانياً):

أولاً: الإنهاء الطبيعي لمهام المحافظ العقاري

تنتهي مهام المحافظ العقاري بشكل طبيعي إذا تمت إحالته على التقاعد، حيث عين القانون الأساسي العام للوظيفة العامة بلوغ ستون (60) سنة كاملة على الأقل، بالنسبة

¹ المرجع نفسه.

² أنظر المادة 5 من المرسوم 76-63، المرجع السابق.

³ أنظر: مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم: 8157 المؤرخة في 2015/08/27، المتعلقة بأداء اليمين.

للرجل، في حين يمكن أن تستفيد المرأة من الإحالة على التقاعد عند بلوغها خمس وخمسون (55) سنة كاملة.¹

وبصدور القانون رقم: 16-15 المعدل والمتمم للقانون رقم: 83-11 المتعلق بالتقاعد، يكون المشرع قد ألغى إمكانية التقاعد المسبق قبل بلوغ ستون (60) سنة بالنسبة للرجل وخمس وخمسون (55) سنة بالنسبة للمرأة، والذي تم اعتماده بموجب الأمر رقم: 97-13 المؤرخ في: 31/05/1997 المعدل والمتمم للقانون رقم: 83-12 المتعلق بالتقاعد، حيث كان يسمح بالتقاعد المسبق في الحالات التالية:²

- بدون أي إعتبار لشرط السن إذا أتم الموظف مدة عمل فعلية لا تقل عن 32 سنة، مثبتة من خلال دفع الاشتراكات خلال تلك المدة.
- إذا بلغ الموظف خمسون (50) سنة بالنسبة للرجل وخمسة وأربعون (45) سنة بالنسبة للمرأة في حالة أداء فعلي نتج عنه دفع اشتراكات تعادل العشرين (20) سنة كاملة.

ثانيا: الإنهاء المسبق لمهام المحافظ العقاري

يمكن أن تنهى مهام المحافظ العقاري بشكل مسبق وهذا في حالات فقدان الجنسية أو الحقوق المدنية، أو الاستقالة المقبولة، أو نتيجة لمنع قضائي، بالإضافة إلى العزل، التسريح، الوفاة أو الإقالة، وهي الحالات المنصوص عليها بموجب الأمر رقم: 06-03 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، والتي تؤدي إلى إنهاء العلاقة الوظيفية بين الموظف والإدارة بشكل نهائي بإستثناء حالة تقديم المحافظ العقاري لإستقالته من منصب المحافظ العقاري فقط دون الوظيفة العمومية، وحالة إقالة المحافظ العقاري من منصبه من طرف الإدارة المركزية.

¹ أنظر المادة الثانية من القانون رقم 16-15، المؤرخ في 31/05/2016، المتعلق بالتقاعد، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 78، المؤرخ في 31/12/2016، المعدل والمتمم للقانون رقم 83-12 المؤرخ في 02/07/1983، الجريدة الرسمية عدد 28، المؤرخ في 03/07/1983.

² راجع المادة الثانية من الأمر رقم 97-13، المؤرخ في 31/05/1997، المتعلق بالتقاعد، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 38، المؤرخ في 04/06/1997، المعدل والمتمم للقانون رقم 83-13، المؤرخ في 02/07/1983، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 28، المؤرخ في 03/07/1983.

1- فقدان الجنسية الجزائرية أو التجريد منها: الجنسية هي شرط أساسي لاكتساب صفة الموظف، وهي عبارة عن علاقة سياسية قانونية تربط الفرد بالدولة، وهي تنشأ علاقة بين الطرفين تتمثل في الحقوق والحريات الأساسية داخل الدولة وخارجها، والتي تقتضي من الدولة توفيرها مقابل الخضوع والولاء من قبل الأفراد لها، لذلك فإن فقدانها أو التجريد منها يؤدي بشكل مباشر إلى فقدان صفة الموظف، لذلك فإن مهام المحافظ العقاري تنتهي بمجرد فقدانه للجنسية.¹

2- فقدان الحقوق المدنية: الحقوق المدنية باعتبارها شرط للتوظيف، يؤدي فقدانها بشكل كامل أو بشكل جزئي إلى انتهاء العلاقة الوظيفية،² ويفقد الموظف حقوقه المدنية بموجب حكم قضائي، مما يعني فقدان المحافظ العقاري صفة الموظف وبالتالي فقدان منصبه.

3- بسبب المنع القضائي: ويعتبر المنع القضائي عقوبة تكميلية نتيجة لجريمة مرتكبة، صدر بشأنها حكما صريحا بإدانة الموظف العمومي، وينجم عنه إنهاء العلاقة بين الموظف والإدارة بشكل آلي، كالحكم على الموظف بالطرد من جميع الوظائف العمومية في الدولة أو جميع الخدمات التي لها علاقة بالجريمة.³

4- الاستقالة المقبولة بصفة قانونية: تعرف الإستقالة بأنها: "طلب خطي صريح يتقدم به الموظف العام إلى الإدارة طالبا إنهاء خدماته، ولا ينتج هذا الطلب أثره القانوني إلا بموافقة الإدارة على إنهاء خدمات هذا الموظف"،⁴ وعليه يقوم المحافظ العقاري بطلب إنهاء العلاقة الوظيفية بالإرادة المنفردة، عن طريق تقديم استقالته، ويشترط في الإستقالة أن تقدم في طلب مكتوب، يعبر فيه المحافظ العقاري صراحة عن إرادته في التخلي عن المنصب، ويتم تقديم طلب الاستقالة إلى السلطة التي لها حق التعيين، إلا أن طلب الاستقالة لا يولد أي أثر بمجرد تقديمه، حيث يتوجب على الموظف الالتزام بواجباته إلى أن تفصل الإدارة في طلبه سواء بقبول

¹ المادة 216 من الأمر 06-03، المرجع السابق.

وراجع أيضا: بلعربي عبد الكريم ونعيمي توفيق، "الحالات القانونية لإنهاء خدمة الموظف العمومي في القانون الجزائري"، مجلة دفاثر السياسة والقانون، العدد 16، جامعة ورقلة، جانفي 2017، ص 198.

² المادة 216 من الأمر 06-03، المرجع السابق.

³ سعيد مقدم، المرجع السابق، ص 332.

⁴ بلعربي عبد الكريم ونعيمي توفيق، المرجع السابق، ص 199.

الاستقالة أو رفضها أو انقضاء المدة المحددة التي حددها قانون الوظيفة العمومي الصادر بموجب الأمر رقم 06-03 والمقدرة بشهرين.¹

إن تقديم المحافظ العقاري لطلب الاستقالة من المنصب لا يعني فقدان لصفة الموظف العمومي، فيحتفظ بوظيفته بصفته عون من أعوان مديرتي أملاك الدولة والحفظ العقاري، أما إذا تضمن طلب الإستقالة إنهاء العلاقة الوظيفية بشكل كامل، فإنه يفقد صفة الموظف العمومي في حالة قبول استقالته.

5- التسريح: يمكن تسريح الموظف في فترة التربص ومدتها سنة قابلة للتجديد مرة واحدة إذا لم يثبت جدارته بتولي الوظيفة العمومية خلال هذه المدة،² وهذه الحالة من التسريح لا يمكن أن تطبق على المحافظ العقاري بإعتباره موظفا مرسما وذا أقدمية محددة قانونا قبل أن يسمح له بالترشح للمنصب.

ولذلك يمكن تسريح المحافظ العقاري في حالة واحدة فقط، وهي العقوبة التأديبية من الدرجة الرابعة نتيجة لإرتكابه خطأ جسيما من بين الأخطاء المهنية المصنفة في الدرجة الرابعة وهي:³

- الاستفادة من امتيازات، من أية طبيعة كانت، يقدمها له شخص طبيعي أو معنوي مقابل تأديته خدمة في إطار ممارسة وظيفته.
- ارتكاب أعمال عنف على أي شخص في مكان العمل.
- التسبب عمدا في أضرار مادية جسيمة بتجهيزات وأملاك المؤسسة أو الإدارة العمومية التي من شأنها الإخلال بالسير الحسن للمصلحة.
- إتلاف وثائق إدارية قصد الإساءة إلى السير الحسن للمصلحة.
- تزوير الشهادات أو المؤهلات أو كل وثيقة سمحت له بالتوظيف أو بالترقية.
- الجمع بين الوظيفة التي يشغلها ونشاط آخر مريح، بإستثناء ممارسة مهام التكوين أو التعليم أو البحث كنشاط ثانوي أو إنتاج الأعمال العلمية أو الأدبية أو الفنية.

¹ المواد من 217 إلى 220، من الأمر 06-03، المرجع السابق.

² راجع المادة 85 من المرجع نفسه.

³ أنظر المادة 163 من المرجع نفسه.

وأیضا بلعربي عبد الكريم ونعيمي توفيق، المرجع السابق، ص 202.

ويتم التسريح بقرار تتخذه السلطة التي لها صلاحيات التعيين بقرار مبرر، بعد أخذ الرأي الملزم من اللجنة الإدارية المتساوية الأعضاء المختصة، المجتمعة كمجلس تأديبي، والتي تبث في القضية المطروحة عليها في أجل لا يتعدى خمسة وأربعين (45) يوماً ابتداء من تاريخ إخطارها من طرف السلطة التي لها صلاحية التعيين.¹

وفي حالة تسريح المحافظ العقاري فإنه لا يمن أن يتم توظيفه مرة أخرى في أي وظيفة عمومية.²

6- العزل: عزل المحافظ العقاري يؤدي إلى إنهاء مهامه، ويتم العزل نتيجة إهمال الموظف لمنصبه وذلك بالغياب المستمر لمدة 15 يوماً متتالية على الأقل مما يستدعي عزله، ويشترط في هذه الحالة أن يتم إعدار المحافظ العقاري من طرف السلطة التي لها صلاحية التعيين.³

يذكر أن عزل المحافظ العقاري لا يؤدي إلى فقدان منصبه كمحافظ عقاري فحسب، بل يؤدي إلى إنهاء العلاقة الوظيفية بشكل كامل، كما لا يمكن للمحافظ العقاري إذا تم عزله التوظيف في الوظيفة العمومية مرة أخرى.⁴

7- الإقالة: يقال المحافظ العقاري من منصبه بموجب قرار تصدره الإدارة المركزية ممثلة في المديرية العامة للأموال الوطنية بصفتها الهيئة التي لها صلاحية التعيين، ويصدر قرار الإقالة بناء على تقرير مفصل مقدم من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري يحال إلى الإدارة المركزية، مع تبليغ نسخة عنه للمفتش الجهوي المختص إقليمياً الملزم بموافاة الإدارة المركزية خلال أسبوع برأيه في الإقتراح، أو إعلامها خلال نفس الأجل بشروعه في تحقيق مسبق لإبداء الرأي.⁵

¹ المادة 165 من الأمر رقم 06-03، المرجع السابق.

² المادة 185 من المرجع نفسه.

³ المادة 184 من المرجع نفسه.

وأيضاً: بلعربي عبد الكريم ونعيمي توفيق، "المرجع السابق، ص 203.

⁴ المادة 185 من الأمر رقم 06-03، المرجع السابق.

⁵ المذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 10738، المرجع السابق.

8- الوفاة: تنقطع العلاقة الوظيفية نتيجة لوفاة الموظف، حيث تعتبر الوفاة سببا لإنهاء العلاقة الوظيفية وبالتالي فقدان المنصب بحكم القانون وبشكل طبيعي لا دخل للموظف أو لإرادة السلطة الرئاسية في إنهاء العلاقة الوظيفية.¹

المطلب الثالث: حقوق وواجبات المحافظ العقاري

أثناء أدائه لمهامه، وكأي موظف عمومي، يمنح القانون للمحافظ العقاري مجموعة من الحقوق، وفي المقابل عليه واجبات يفرض عليه القيام بها، وقد أورد القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية الصادر بموجب الأمر رقم 03-06 حقوق وواجبات الموظف العمومي في الباب الثاني منه، ولهذا سنتطرق لحقوق المحافظ العقاري (الفرع الأول)، وإلى واجبات المحافظ العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: حقوق المحافظ العقاري

يتمتع المحافظ العقاري بحقوق منها ما يستفيد بها أثناء تأديته للخدمة، وأخرى بعد ترك الخدمة نوجزها فيما يلي:

أولاً: الحق في الراتب والتعويضات

الراتب هو: "المبلغ النقدي الذي يتحصل عليه الموظف بعد أدائه للعمل"،* حيث تنص المادة 32 من الأمر 03-06 على ما يلي: "للموظف الحق، بعد أداء الخدمة، في راتب"، ونصت المادة الرابعة من المرسوم الرئاسي رقم 07-304 المؤرخ في: 2007/09/29 المحدد للشبكة الإستدلالية لمرتبات الموظفين ونظام دفع رواتبهم المعدل والمتمم على ما يلي: "الراتب الرئيسي يكافئ الإلتزامات القانونية للموظف أما التعويضات فتكافئ التبعات الخاصة المرتبطة لممارسة بعض النشاطات وكذا مهارة العمل والظروف الخاصة به، أما

¹ المادة 216 من الأمر 03-06 المرجع السابق.

* ويعرف الراتب أيضا بأنه "اموال عمومية تمنحها الإدارة الوصية بواسطة وموافقة وزارة المالية طبقا لإجراءات إدارية صارمة ووضعيات مالية محددة"، ولأكثر توضيح حول مفهوم الراتب، راجع:

فيساج جلول، "حق الموظف في الراتب ومبدأ العمل المؤدي"، مجلة آفاق للعلوم، العدد التاسع، سبتمبر 2017، ص 77.

العلاوات فتكافئ المردودية والأداء"،¹ وعليه يتقاضى المحافظ العقاري أثناء أدائه لمهامه راتبا شهريا يوافق تصنيفه كمنصب عال طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 92-116 المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها، فخصص له الصنف رقم 17 القسم 05 الرقم الإستدلالي 581، وهذا في حالة ما إذا كان المحافظ العقاري يحمل رتبة مفتش مركزي، أما إذا كان المحافظ العقاري يحمل رتبة مفتش رئيسي أو متصرف إداري فيصنف تحت رقم 16 القسم 01 الرقم الإستدلالي 482.²

لكن وبصدور الشبكة الجديدة في الأجور بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-300 المؤرخ في 29/11/2010 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي لا سيما المادة 82 منه،³ أصبح المحافظ العقاري يتقاضى راتبه حسب التصنيف الجديد، الصنف 10 الرقم الإستدلالي 453 إذ كان ذا رتبة مفتش، أما إذا كان ذا رتبة مفتش رئيسي أو متصرف إداري فيصنف في الصنف 12 الرقم الإستدلالي 537، ويتقاضى المحافظ العقاري تعويضا على منصبه. ويتكون راتب المحافظ العقاري من الراتب الرئيسي بالإضافة إلى العلاوات والتعويضات، والمنح العائلية،⁴ ويتقاضى راتبه من مديرية أملاك الدولة وهذا راجع لتبعية جميع مستخدمي مديرية الحفظ العقاري بما فيهم المدير الولائي للحفظ العقاري لمديرية أملاك الدولة، بإعتبار المدير الولائي لأملاك الدولة هو الأمر بالصرف لكلا المديريتين.

¹ المرسوم الرئاسي رقم: 07-304، المؤرخ في 29/09/2007، المحدد للشبكة الإستدلالية لمرتبات الموظفين ونظام دفع رواتبهم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 61، المؤرخ في 30/09/2007. وأيضا: جلول فيساح، جلول فيساح، "حق الموظف في الراتب ومبدأ العمل المؤدى"، مجلة آفاق للعلوم، جامعة الجلفة، العدد 09، سبتمبر 2017، ص 79.

² الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري-دراسة وصفية وتحليلية، دار الهدى، عين مليلة، بدون طبعة، سنة 2013، ص ص 37-38.

³ أنظر المادة رقم: 82 من المرسوم التنفيذي رقم 10-300، المرجع السابق.

⁴ أنظر المادة 119 من الأمر 06-03، المرجع السابق.

ثانيا: الحق في التكوين والترقية

يعتبر الحق في التكوين والحق في الترقية من الحقوق التي تساهم في تحسين وضعية مستوى الموظف العمومي من جهة وتحسين أدائه في الوظيفة المكلف بها من جهة أخرى، وقد نص المشرع على الحق في التكوين والحق في الترقية بموجب المادة 38 من الأمر 03-06 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية التي تنص على ما يلي: "للموظف الحق في التكوين وتحسين المستوى والترقية في الرتبة خلال حياته المهنية".

ويعرف التكوين بأنه: "عملية نظامية لتغيير سلوك العاملين بإتجاه تنمية وتطوير أهداف المنظمة في الوقت الحالي والمستقبلي، وتهدف إلى اكتساب المتدربين الخبرات والمهارات التي يحتاجون إليها لأداء أعمالهم بشكل أفضل أو لتجهيزهم لوظائف أعلى أو لتحسين قدراتهم على مواجهة مشكلات تواجه المنظمة التي يعملون بها".¹

وللتكوين أهمية بالغة في تحسين أداء المحافظ العقاري، من خلال اكتساب مهارات وقدرات جديدة تساعده على أداء مهامه ومتابعة أهم المستجدات المتعلقة بنظام الشهر العقاري، وهذا في ظل التطور المستمر للتنظيمات المتعلقة بتسيير عمليات تأسيس السجل العقاري.

أما الترقية فيقصد بها: "تعيين الموظف في وظيفة أعلى من درجته، أو تعيينه في وظيفة تلو وظيفته التي يشغلها، وهي دافع للموظفين لتحقيق طموحاتهم المشروعة في الوظيفة العامة"²، ويشمل مفهوم الترقية كل من الترقية في الدرجات أو الترقية في الرتبة، فالترقية في الدرجات يتم من خلال تدرج المحافظ العقاري من درجة إلى أخرى بصفة مستمرة من الدرجة (01) الأولى إلى الدرجة (12) الثانية عشر، بإستعمال ثلاث مدد للترقية، وهي الدنيا والتي تكون كل سنتان و نصف، والمتوسطة وتكون كل ثلاث سنوات، أما القصوى فتكون كل ثلاث سنوات ونصف،* وبما أن منصب المحافظ العقاري يعتبر منصب عال فإنه يستفيد من الترقية

¹ لحسن مولاي بن فرحات، إدارة الكفاءات ودورها في عصرنة الوظيفة العمومية في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2012، ص 117.

² راجع الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 38.

* تنص المادة 106 من الأمر 03-06 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية على ما يلي: " تتمثل الترقية في الدرجات في الانتقال من درجة إلى الدرجة الأعلى مباشرة وتتم بصفة مستمرة حسب الوثائق والكيفيات التي تحدد عن طريق

في المدة الدنيا وهذا ما نصت عليه المادة 14 من المرسوم الرئاسي 07-304 المحدد للشبكة الإستدلالية لمرتبات الموظفين ونظام دفع رواتبهم: "يستفيد الموظف صاحب منصب عال أو وظيفة عليا في الدولة من الترقية في الدرجة بقوة القانون حسب المدة الدنيا، خارج النسب المنصوص عليها في المادة 12 أعلا".

أما عن الترقية في الرتبة فتشمل ترقية المحافظ العقاري من رتبته الحالية التي قد تكون مفتش رئيسي أو متصرف إداري أو مفتش مركزي أو مفتش قسم إلى الرتبة الموالية لها وهي مفتش مركزي أو متصرف إداري رئيسي أو مفتش قسم أو مفتش رئيس على التوالي.

ويستفيد المحافظ العقاري من الترقية في الرتبة وفق الكيفيات المنصوص عليها في المادة 107 من الأمر 06-03 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية وهي:

- على أساس الشهادة إذا تحصل المحافظ العقاري خلال مساره المهني على الشهادات أو المؤهلات المطلوبة.

- بواسطة التكوين المتخصص.

- عن طريق امتحان مهني أو فحص مهني.

وحدد المرسوم التنفيذي رقم 10-300 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأعمال الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي، كيفية ترقية المحافظ العقاري وفق السبل المحددة في المادة 107 من الأمر 06-03 وحسب طبيعة رتبته الأصلية، والتي يمكن تلخيصها فيما يلي:

1- الترقية إلى رتبة مفتش رئيسي: يستفيد المحافظ العقاري من الترقية إلى رتبة مفتش

رئيسي إذا كان ذا رتبة مفتش وفق إحدى الطرق التالية:¹

التنظيم"، وقد صدر المرسوم الرئاسي رقم 07-304، المتضمن الشبكة الإستدلالية لمرتبات الموظفين ونظام دفع رواتبهم، وجاء في المادة 10 منه " تتمثل الترقية في الدرجة في الانتقال من درجة على أعلى منها مباشرة بصفة مستمرة في حدود 12 درجة حسب مدة تتراوح بين 30 و42 سنة".

وتم تقسيم فئات الترقية بموجب المادة 11 من نفس المرسوم الرئاسي إلى دنيا ومتوسطة وقصوى.

¹ أنظر المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 10-300.

- عن طريق المسابقة على أساس الإختبارات، من بين متحصل على شهادة الليسانس في إحدى التخصصات المتعلقة بشعبة أملاك الدولة والحفظ العقاري،* ويلزم في هذه الحالة بمتابعة تكوين تحضيرى.

- عن طريق الإمتحان المهني وفي حدود 30 % من المناصب المطلوب شغلها، شريطة اثبات خبرة مهنية لا تقل عن خمس (05) سنوات فعلية في رتبة مفتش، ويلزم في هذه الحالة المحافظ العقاري متابعة وبنجاح تكوين قبل الترقية.

- عن طريق الإختيار وبعد التسجيل على قائمة التأهيل، وفي حدود 10 % من المناصب المطلوب شغلها من بين المفتشين الذين يثبتون عشر (10) سنوات من الخدمة الفعلية في رتبة مفتش، ولا تتم ترقية المحافظ العقاري إلى رتبة مفتش رئيسي إلا بمتابعة تكوين ناجح.

- يرقى المحافظ العقاري من رتبة مفتش إلى رتبة مفتش رئيسي على أساس الشهادة إذا تحصل على شهادة ليسانس التعليم العالي أو شهادة معادلة لها في إحدى التخصصات المتعلقة بشعبة أملاك الدولة والحفظ العقاري.¹

2- الترقية إلى رتبة مفتش مركزي: يستفيد المحافظ العقاري من الترقية إلى رتبة مفتش مركزي إذا كان مرتبا في رتبة مفتش رئيسي وهذا وفق إحدى الطرق التالية:²

- على أساس الشهادة وبشرط متابعة تكوين ناجح مدته سنة (01) واحدة في مؤسسة تكوين متخصصة من بين المترشحين الحائزين على شهادة ليسانس التعليم العالي أو شهادة معادلة لها في إحدى التخصصات المتعلقة بشعبة أملاك الدولة والحفظ العقاري.³

* حددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 10-300 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي، قائمة التخصصات التي يمكن لحاملي المؤهلات والشهادات، من الموظفين المرتبين في رتبة مفتش أملاك الدولة والحفظ العقاري الترقية على رتبة مفتش رئيسي وهي: أملاك الدولة والحفظ العقاري، العلوم القانونية والإدارية، العلوم الإقتصادية والمالية، العلوم التجارية والمحاسبية، علوم التسيير، التشريع العقاري، القانون العقاري.

¹ راجع المادتين 08 و29 من المرسوم التنفيذي 10-300، المرجع السابق.

² راجع المادة 30 من المرجع نفسه.

³ راجع المادتين 08 و30 من المرجع نفسه.

- عن طريق الإمتحان المهني وفي حدود 30 % من المناصب المطلوب شغلها، شريطة اثبات خبرة مهنية لا تقل عن خمس (05) سنوات فعلية في رتبة مفتش رئيسي.

- عن سبيل الإختيار وبعد التسجيل على قائمة التأهيل، وفي حدود 10 % من المناصب المطلوب شغلها من بين المفتشين الرئيسيين الذين يثبتون عشر (10) سنوات من الخدمة الفعلية في رتبة مفتش رئيسي.

3- الترقية إلى رتبة مفتش قسم: يستفيد المحافظ العقاري بالترقية من رتبة مفتش مركزي إلى رتبة مفتش قسم في إحدى الحالات التالية:¹

- عن طريق الإمتحان المهني وفي حدود 30 % من المناصب المطلوب شغلها، شريطة اثبات خبرة مهنية لا تقل عن خمس (05) سنوات فعلية في رتبة مفتش مركزي.

- عن سبيل الإختيار وبعد التسجيل على قائمة التأهيل، وفي حدود 10 % من المناصب المطلوب شغلها من بين المفتشين المركزيين الذين يثبتون عشر (10) سنوات من الخدمة الفعلية في رتبة مفتش رئيسي.

- على أساس الشهادة في حالة تحصل المحافظ العقاري على شهادة الماجستير أو شهادة معادلة لها في أحد التخصصات المذكورة في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 10-300.²

4- الترقية إلى رتبة مفتش رئيس: إذا كان المحافظ العقاري في رتبة مفتش قسم فيرقى إلى رتبة مفتش رئيس في إحدى الحالات التالية:³

- عن طريق الإمتحان المهني إذا أثبت المحافظ العقاري خبرة مهنية لا تقل عن سبع (07) سنوات فعلية في رتبة مفتش قسم.

- على سبيل الإختيار وبعد التسجيل على قائمة التأهيل، وفي حدود 20 % من المناصب المطلوب شغلها من بين مفتشي الأقسام الذين يثبتون عشر (10) سنوات من الخدمة الفعلية في رتبة مفتش قسم.

¹أنظر المادة 31 من المرسوم التنفيذي 10-300، المرجع السابق.

²المادة 32 من المرجع نفسه.

³ أنظر المادة 33 من المرجع نفسه.

- 5- الترقية إلى رتبة متصرف رئيسي: يرقى المحافظ العقاري إذا كان ذا رتبة متصرف إداري إلى رتبة متصرف إداري رئيسي بواسطة إحدى الطرق التالية:¹
- عن طريق المسابقة على أساس الإختبارات، في حالة الحصول على شهادة الماجستير أو شهادة معادلة لها.
 - عن طريق الإمتحان المهني، وفي حدود 30 % من المناصب المطلوب شغلها، شريطة إثبات خبرة مهنية تقدر بخمس (05) سنوات من الخدمة الفعلية بصفة متصرف إداري.
 - على سبيل الإختيار من بين الموظفين المسجلين في قائمة التأهيل وفي حدود 10 % من المناصب المطلوب شغلها، شريطة اثبات عشر (10) سنوات من الخدمة الفعلية بصفة متصرف إداري.
 - على أساس الشهادة في حالة حصول المحافظ العقاري بعد توظيفه على شهادة الماجستير أو شهادة معادلة لها.

ثالثا: الحق في الإجازات

للمحافظ العقاري الحق في الحصول على عطل من شأنها أن تساعد على تجديد نشاطه من خلال الحصول على الراحة اللازمة للجسم والعقل، وقد نص القانون الأساسي للتوظيف العمومية الصادر بموجب الأمر 03-06 على العطل التي يتحصل عليها الموظف العمومي في الفصل الثاني من الباب الثامن وهي:

1- العطلة السنوية: يحصل المحافظ العقاري على عطلة مدفوعة الأجر مدتها شهر كامل كل سنة، أي بمعدل يومي ونصف في الشهر من قبل الهيئة المستخدمة، ونظرا لأهمية العطلة السنوية لأي موظف، فإنه لا يجوز التنازل عن كل أو جزء منها،² كما لا يجوز للموظف حسب المادة 205 من الأمر 03-06 تعويض العطلة السنوية براتب، ورغم أن المادة 206 من القانون الأساسي العام للتوظيف العمومية تمنع تأجيل كل العطلة السنوية أو جزء منها من سنة إلى سنة أخرى، إلا أن طبيعة مهام المحافظ العقاري وكثافة العمل تستدعي في أغلب

¹ أنظر المواد 20، 21 من المرجع نفسه.

² فاطمة الزهراء جدو ومن معها، النظام القانوني للتوظيف العمومية وفقا للأمر رقم 03-06 المتضمن القانون الأساسي العام للتوظيف العمومية، دار بلقيس، دار البيضاء الجزائر، دون طبعة، دون سنة، ص 50.

الأحيان إستغلال الرخصة التي تمنحها نفس المادة 206 من الأمر 03-06 بتجزئة العطلة السنوية في حالة الضرورة.

2- **العطل المرضية:** في حالة تعرض المحافظ العقاري للمرض، بإمكانه الإستفادة من العطل المرضية سواء كان المرض عادي أو مزمن، وهذا بتوفر شرطين أساسيين:¹

- أن يتعذر على المحافظ العقاري القيام بمهامه.
- أن يتقدم المحافظ العقاري في حالة مرض، بطلب يتضمن الشهادة المرضية تثبت حالته المرضية.

ويمكن للإدارة أن تأمر بإجراء فحص طبي للمحافظ العقاري المريض، طبقاً للمادة 203 من الأمر 03-06 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، وهذا في حالة الضرورة.

3- **العطل الإستثنائية:** يستفيد المحافظ العقاري من عطل إستثنائية والتي يمكن حصرها فيما يلي:

(أ) **عطلة الحج:** يستفيد المحافظ العقاري من عطلة خاصة مدفوعة الأجر مدتها ثلاثون (30) يوماً متتالية من أجل أداء مناسك الحج مرة واحدة فقط خلال مساره المهني.²

(ب) **عطل المناسبات العائلية:** بإمكان المحافظ العقاري التغيب لمدة ثلاثة (03) أيام كاملة في إحدى المناسبات العائلية التي حصرتها المادة 212 من القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية الصادر بموجب الأمر 03-06 وهي:

- زواج المحافظ العقاري.
- ازدياد طفل للمحافظ العقاري.
- ختان ابن المحافظ العقاري.
- زواج أحد فروع المحافظ العقاري.
- وفاة زوج المحافظ العقاري.

¹ الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 40.

² أنظر المادة 210 من الأمر 03-06، المرجع السابق.

- وفاة أحد فروع أو أصول المحافظ العقاري أو الحواشي المباشرة أو زوجه.

(ج) **عطلة الأمومة:** في حالة تسيير المحافظة العقارية من طرف امرأة، فإنه يمكنها الاستفادة من عطلة الأمومية في حالتي الولادة والرضاعة، والمقدرة بثمانية وتسعون (98) يوماً في حالة الولادة، وفي حالة الرضاعة التغيب وخلال سنة لمدة ساعتين مدفوعتي الأجر كل يوم، في الستة (06) الأشهر الأولى، وساعة واحدة كل يوم خلال الأشهر الستة الموالية، ويمكن توزيع هذه الغيابات على مدار اليوم.¹

(د) **رخصة إستثنائية:** في حالة الضرورة القصوى المبررة، يمكن أن يستفيد المحافظ العقاري من رخصة إستثنائية للغياب لمدة غير مدفوعة الأجر لا تتجاوز عشرة (10) أيام في السنة.²

وقد أوردت المادة 208 من الأمر 03-06 حالات أخرى يمكن أن يتغيب فيها المحافظ العقاري نوجزها فيما يلي:³

- **متابعة الدراسات:** للمحافظ العقاري التغيب في حدود أربع (04) ساعات أسبوعياً مع مراعاة ضرورة المصلحة لمتابعة دراسات مرتبطة بنشاطه، كما يمكن التغيب للمشاركة في الإمتحانات والمسابقات لفترة تساوي الفترة التي تستغرقها.

- **المشاركة في دورات المجالس المنتخبة:** يستطيع المحافظ العقاري المشاركة في دورات المجالس المنتخبة في حالة إنتخابه عضواً في المجلس ولم يكن في وضعية الإنتداب.

- **القيام بمهام التدريس:** للمحافظ العقاري القيام بمهام التدريس على شكل ساعات إضافية.

رابعاً: الحق في الحماية

نظراً لحساسية منصب المحافظ العقاري وأثناء ممارسته لمهامه، قد يتعرض لمضايقات أو تهديدات من الغير، وقد يرتكب المحافظ العقاري أخطاءً بمناسبة ممارسته لمهامه قد تتجم عنها

¹ راجع المادتين 213، 214 من المرجع نفسه.

² أنظر المادة 215 من الأمر 03-06، المرجع السابق.

³ أنظر المادة 208 من المرجع نفسه.

أضراراً للغير، ولهذا تكفل المشرع بضمان توفير الحماية اللازمة للمحافظ العقاري من أي إعتداء من الغير، أو أي خطأ أثناء أدائه لمهامه.

1- الحماية المقررة عن الأخطاء المهنية: فرض المشرع بموجب قانون الوظيفة العمومية على الدولة حماية الموظف في حالة تعرضه لمتابعات قضائية من الغير نتيجة لخطأ في الخدمة، وأوجب على المؤسسة أو الإدارة العمومية التي ينتمي إليها حمايته من العقوبات المدنية التي قد تسلط عليه، شريطة عدم تسببه في خطأ شخصي منفصلاً عن مهامه.¹

وتنص المادة 23 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير، والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من إكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى.

وتتقادم الدعوى بمرور خمسة عشر (15) سنة ابتداء من ارتكاب الخطأ.

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

ومن خلال نص هذه المادة، فإن الدولة هي من تتحمل مسؤولية أخطاء المحافظ العقاري أثناء تأديته لمهامه، وهو ما يعرف بالمسؤولية الإدارية، ويعتبر النص على هذه الحماية في الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والذي يعد التشريع الرئيسي لنظام الشهر العقاري، ضماناً هاماً لحماية المحافظ العقاري من أخطاء قد يرتكبها نتيجة لطبيعة عمل المحافظة العقارية الذي يعتمد بالأساس على مجموعة بطاقات عقارية تسير بالطريقة اليدوية، مما يساهم بشكل كبير في وقوع المحافظ العقاري في أخطاء قد تضر بالغير.

ومنح المشرع للدولة حق الرجوع على المحافظ العقاري في حالة ارتكابه أخطاء مهنية وصفها بالجسيمة، لكنه لم يحدد هذه الأخطاء الجسيمة أو طبيعتها، وكان على المشرع تحديد

¹ راجع المادة 31 من المرجع نفسه.

الأخطاء الجسمية التي تمنح للدولة الحق بالرجوع على المحافظ العقاري بدقة لتقاضي أي تأويل من شأنه المساس بحماية المحافظ العقاري أو بمصالح الدولة.*

2- الحماية من التهديدات والإعتداءات: حماية لجميع الموظفين من الإعتداء والتهديد الذي قد يتعرضون له من الغير، أقر المشرع الجزائري الحماية اللازمة بموجب المادة 30 من الأمر 03-06¹ ولهذا فإن أي إعتداء قد يتعرض له المحافظ العقاري بمناسبة تأديته لمهامه، ومن أي نوع كان، سواء كان تهديد، شتم، إهانة، قذف أو إعتداء جسدي، يستدعي تدخل الدولة لحمايته منه، من خلال الحل محل المحافظ العقاري كطرف مدني وضمان حصوله على التعويض اللازم.

خامسا: الحقوق الإجتماعية

يتمتع المحافظ العقاري بالحقوق الإجتماعية والتي تشمل الحق في الخدمات الإجتماعية وتوفير ظروف عمل مناسبة، والحق في الضمان الإجتماعي والحماية الإجتماعية حتى بعد وفاته، وفي حالة إصابته بمرض أو عجز فإنه يستفيد من منحة تساعده على العيش الكريم، وقد ضمن له القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية هذه الحقوق.² ومن حق المحافظ العقاري الإستفادة من التقاعد بمجرد توافر الشروط اللازمة لذلك وتتعلق هذه الشروط بسنه والمدة التي قضاها في الخدمة بالوظيفة العمومية، ويتقاعد المحافظ

* سنتطرق لمسؤولية المحافظ العقاري بشيء من التفصيل في الباب الثاني من هذا البحث.

¹ تنص المادة 30 من الأمر 03-06 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية على ما يلي: "يجب على الدولة حماية الموظف مما قد يتعرض له من تهديد أو إهانة أو شتم أو قذف أو إعتداء من أي طبيعة كانت، أثناء ممارسة وظيفته أو بمناسبة، ويجب عليها ضمان تعويض لفائدته عن الضرر الذي قد يلحق به.

وتحل الدولة في هذه الظروف محل الموظف للحصول على التعويض من مرتكب تلك الأفعال.

كما تملك الدولة لنفس الغرض حق القيام برفع دعوى مباشرة أمام القضاء عن طريق التأسيس كطرف مدني أمام الجهة القضائية المختصة".

² فاطمة الزهراء جدو ومن معها، المرجع السابق، ص 44.

راجع أيضا المواد: 33، 34، 37 من الأمر 03-06، المرجع السابق.

العقاري بناء على طلب يقدمه للجهة المعنية أو بشكل تلقائي من خلال إحالته على التقاعد من طرف الإدارة في حالة تجاوزه السن القانونية المقررة للوظيفة العمومية.¹

سادسا: الحق النقابي والحق في الإضراب

رغم حساسية منصب المحافظ العقاري إلا أن المشرع لم يحرمه من الحق النقابي والحق في الإضراب.

1- الحق النقابي: الحق النقابي هو حق يضمنه الدستور بموجب المادة 70 منه،² وأكدت عليه المادة 35 من الأمر 06-03 التي جاء فيها: "يمارس الموظف الحق النقابي في إطار التشريع المعمول به"، ويعتبر الحق النقابي وسيلة في يد أي موظف يدافع بها عن حقوقه ومصالحه من تعسف الإدارة، عن طريق الإنخراط في التنظيمات النقابية الفاعلة.

2- الحق في الإضراب: الحق في الإضراب هو حق دستوري أيضا تكفله المادة 71 من التعديل الدستوري لسنة 2016،³ وهو أحد أهم أسلحة العمل النقابي قوة عند الإحتجاجات، والذي يؤدي في غالب الأحيان إلى تحريك الرأي العام نتيجة لتضرر مصالح المواطنين بشكل مباشر بسبب الإضراب، ولضمان عدم تعرض المحافظ العقاري لخصم من مرتبه أو أي عقوبات أخرى اثناء ممارسة حقه في الإضراب، يجب عليه إحترام الشروط القانونية للإضراب المنصوص عليها بموجب القانون رقم 90-02 المؤرخ في 06/02/1990 المتعلق بالوقاية من النزاعات الجماعية في العمل وتسويتها وممارسة الإضراب،⁴ والذي حدد الشروط القانونية لإستعمال الحق في الإضراب والتي تشمل ضرورة الحصول على موافقة

¹ الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 48.

² تنص المادة 70 من التعديل الدستوري لسنة 2016 الصادر بموجب القانون 16-01، المرجع السابق، على ما يلي: الحق النقابي معترف به لجميع المواطنين".

³ تنص المادة 71 من التعديل الدستوري لسنة 2016، الصادر بموجب القانون رقم 16-01، المرجع السابق، على ما يلي: "الحق في الإضراب معترف به، ويمارس في إطار القانون.

يمكن أن يمنع القانون ممارسة هذا الحق، أو يعل حدودا للمارسته في ميادين الدفاع الوطني والأمن، أو في جميع الخدمات أو الأعمال العمومية ذات المنفعة الحيوية للمجتمع".

⁴ القانون رقم: 90-02، المؤرخ في 06/02/1990، المتعلق بالوقاية من النزاعات الجماعية في العمل وتسويتها وممارسة الإضراب، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 06، المؤرخ في 07/02/1990.

أغلبية الموظفين المجتمعين في الجمعية العامة المنعقدة، وتقديم الإشعار بالدخول في الإضراب في أجل لا يقل عن 08 أيام مع ضرورة توفير الحد الأدنى من الخدمة العمومية.¹

الفرع الثاني: واجبات المحافظ العقاري

يلزم المحافظ العقاري بالقيام بواجباته بصفته موظف عمومي من جهة، وبصفته مسؤولاً عن تسيير هيئة إدارية عمومية لها إتصال مباشر مع المواطن من جهة أخرى، وتتمثل هذه الواجبات في:

أولاً: واجب أداء الخدمة وإحترام مواقيت العمل

يرتبط واجب أداء المحافظ العقاري للخدمة بوصفه كموظف عمومي، فهو ملزم بأداء مهامه وجميع المسؤوليات الموكلة إليه وفق القوانين والأنظمة، وهو مسؤول بصفة شخصية عن تنفيذ تلك المهام باعتبارها واجب قانوني يلزم بأدائها ولا يحق له تفويضها إلى غيره إلا إذا أجاز المشرع ذلك صراحة بموجب نص.² وبمجرد التمعن في النصوص المنظمة لصلاحيات ومهام المحافظ العقاري نكتشف أن المشرع لم يمنح المحافظ العقاري إمكانية تفويض صلاحياته لغيره. ويقضي مبدأ سير المرافق العمومية بضرورة إحترام المحافظ العقاري لمواقيت العمل، فهو المسؤول الأول عن المحافظة العقارية ولا يحق له التغيب دون مبرر أو عدم الإلتزام بمواقيت الدخول أو الخروج من الإدارة، فالمحافظة العقارية مرفق عمومي يقدم خدمة مباشرة للمواطن وتتعامل مع عديد الهيئات العمومية، مما يتطلب إنضباط شديد من كل أعوانها وعلى رأسهم المحافظ العقاري.³

ثانياً: واجب الأمانة والتحفظ وعدم التحيز والتخلي بالسلوك الحسن

يجب على المحافظ العقاري أداء مهامه بأمانة وبتحفظ ودون تحيز، خاصة وأن طبيعة صلاحياته تتضمن مهام تتطلب التخلي بصفات الأمانة والحياد مثل عملية مصالحة

¹ فاطمة الزهراء جدو ومن معها، المرجع السابق، ص 47.

² فاطمة الزهراء جدو ومن معها، المرجع السابق، ص 56.

³ أنظر الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 27.

الأطراف،* وقد نص الدستور الجزائري على مبدأ الحياد،¹ وجسدته المادة 41 من الأمر 03-06 التي ورد فيها ما يلي: "يجب على الموظف أن يمارس مهامه بكل أمانة وبدون تحيز".

ويقضي مبدأ الحياد بعدم التمييز بين مستعملي المرافق العمومية، أما واجب التحفظ فيتطلب من المحافظ العقاري أن يتصرف بحكمة، وأن يكون مثالا يحتدى به من خلال التحلي الكرامة والإلتزام بعدم الإنتفاع،² ويتطلب مبدأ الأمانة والحياد إتصاف المحافظ العقاري بسلوك وأخلاق حسنة، وعدم التحيز في التعامل مع المواطنين أثناء إستفادتهم من الخدمة العمومية المقدمة لهم من طرف المحافظة العقارية.

إن السلوك الحسن الذي يطالب المحافظ العقاري بالتحلي به تفرضه نص المادة 42 من الأمر 03-06،³ مما يوجب عليه تجنب كل الأفعال التي تنتافى مع طبيعة مهامه سواء داخل الإدارة أو خارجها، فعليه أن يتجنب كل السلوكات والتصرفات التي تخل بالشرف والكرامة كالتواجد المستمر في الأماكن المشبوهة والظهور بمظهر السكر الفاضح في الطريق العام، فمثل هذه السلوكات تؤثر بشكل كبير على المحافظ العقاري بإعتباره يشغل وظيفة عليا.⁴

ثالثا: قيام المحافظ العقاري بعمله شخصيا

تنص المادة 47 من الأمر 03-06 على ما يلي: " كل موظف مهما كانت رتبته في السلم الإداري مسؤول عن تنفيذ المهام الموكلة إليه. لا يعفى الموظف من المسؤولية المنوطة به بسبب المسؤولية الخاصة بمروؤوسيه".

* من مهام المحافظ العقاري مصالحة الأطراف أثناء عملية تأسيس السجل العقاري، وسنتطرق لهذه المهمة بشيء من التفصيل في الباب الثاني من هذه الأطروحة.

¹ تنص المادة 25 من التعديل الدستوري لسنة 2016، الصادر بموجب القانون رقم 01-16، المرجع السابق، على ما يلي: "عدم تحيز الإدارة يضمه القانون".

² جلول فيساح، "حرية الموظف في الرأي والتعبير في قانون الوظيفة العمومية الجزائري وواجب الحياد والتحفظ"، مجلة الدراسات القانونية، العدد الأول، جامعة المدية، 2015.

³ تنص المادة 42 من الأمر 03-06، المرجع السابق، على ما يلي: "يجب على الموظف تجنب كل فعل يتنافى مع طبيعة مهامه ولو كان ذلك خارج الخدمة. كما يجب عليه أن يتسم في كل الأحوال بسلوك لائق ومحترم".

⁴ فطمة الزهراء جدو ومن معها، المرجع السابق، ص 55.

فمبدأ قيام الموظف بعمله شخصيا هو مبدأ عام يشترك فيه جميع الموظفين إلا في حالات إستثنائية تنص عليها القوانين والتنظيمات مثل: التفويض والإنابة والحلول، وهذه الإستثناءات لا يمكن أن تشمل المحافظ العقاري الذي يفرض عليه القيام بمهامه شخصيا، فكل من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسوم رقم 62-76 المتضمن إعداد مسح الأراضي، والمرسوم رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، لم يتضمنوا أي إشارة إلى إمكانية تفويض المحافظ العقاري لصلاحياته، أو إمكانية حلول مدير الحفظ العقاري أو المدير العام للأملاك الوطنية محله للقيام بأحدى مهامه، فرفض المحافظ العقاري القيام بإجراء إشهار عقد معين لا يعطي الحق لأي مسؤول على المحافظ العقاري الحلول محله، فقاعدة "من يملك الأكثر يملك الأقل" لا يمكن أن تشمل إختصاصات المحافظ العقاري.¹

رابعا: الإلتزام بالحفاظ على السر المهني

يرتبط مبدأ الحفاظ على السر المهني بالحريات العامة وحقوق المواطن المنصوص عليها في الدستور،² ولذلك وجب على الموظف العمومي الحفاظ على الأسرار الذي يطلع عليها ولم يكن بإمكانه الوصول إليها لولا وظيفته ومنصبه،³ وقد شدد المشرع على ضرورة إلتزام الموظف العمومي بالحفاظ على السر المهني، من خلال عدم الكشف عن أي وثيقة أو معلومة أطلع عليها بمناسبة أداء مهامه بدون ترخيص مسبق.⁴

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص ص 60-61.

² كلثوم بوخروبة، المرجع السابق، ص 100

³ الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 28.

⁴ تنص المادة 48 من الأمر 03-06 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية على ما يلي: "يجب على الموظف الإلتزام بالسر المهني. ويمنع عليه أن يكشف محتوى أية وثيقة بحوزته أو أي حدث أو خبر علم به أو اطلع عليه بمناسبة ممارسة مهامه، ما عدا ما تقتضيه ضرورة المصلحة. ولا يتحرر الموظف من واجب السر المهني إلا بترخيص مكتوب من السلطة السلمية المؤهلة"، كما ان عدم إلتزام الموظف العمومي بالحفظ على السر المهني قد يعرضه لعوات تأديبية أو حتى جنائية إذا تطلب الأمر ذلك، ولمزيد من التفاصيل حول واجب الحفاظ على السر المهني راجع فاطمة الزهراء جدو و من معها، المرجع السابق، ص ص 59-60.

لذلك يحضر على المحافظ العقاري إفشاء الأسرار المتعلقة بمهامه وصلاحياته، بإستثناء الحالات المنصوص عليها قانونا كحالات مساعدة الجهات القضائية بخصوص التحقيقات،¹ أو تسليم المعلومات المطلوبة لمكاتب التوثيق والمحامين والمحضرين القضائيين أو حتى المواطنين المتعلقة بعقارات أو أشخاص في إطار المعاملات أو المنازعات العقارية.

خامسا: إلتزام المحافظ العقاري بالطاعة

يعتبر واجب الطاعة العنصر الرابط بين السلطة الرئاسية والموظف العمومي، وهي تمثل رقابة رئاسية من خلال إصدار أوامر لضمان حسن سير المرفق العام، وهذا بإعتبار أن الرئيس هو المسؤول الأول والأخير عن سير العمل في الوحدة التي يترأسها،² لذلك أوجب المشرع على جميع الموظفين التعامل بأدب وإحترام في علاقاتهم مع رؤسائهم وزملائهم ومرؤوسيههم، ومن أجل ذلك يجب على المحافظ العقاري الإلتزام بما يلي:³

- تنفيذ أوامر الرئيس.
- إحترام الرؤساء.
- إحترام السلم الإداري.

إن المحافظ العقاري ملزم بتنفيذ جميع الأوامر الصادرة من السلطات الأعلى منه سواء المحلية منها والمتمثلة في مديرية الحفظ العقاري على المستوى الولائي والمفتشية الجهوية لأملاك الدولة والحفظ العقاري على المستوى الجهوي، والمركزية متمثلة في سلطة الوصاية على مستوى وزارة المالية والمديرية العامة للأملاك الوطنية، ويعتبر الهدف الأساسي من إصدار هذه الأوامر هو مراقبة أداء المحافظات العقارية لمهامها.⁴

إن تنفيذ المحافظ العقاري للأوامر الصادرة عن السلطة الرئاسية لا يتم بشكل مطلق، بل ترد عليها قيود تتمثل في:⁵

¹ الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 29.

² فاطمة الزهراء جدو ومن معها، المرجع السابق، ص 63.

³ محمد الأحسن، المرجع السابق، ص 207.

⁴ الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 30.

⁵ الطاهر بريك، المرجع نفسه، ص 30

- ألا يتسم أمر الرئيس بطابع غير شرعي.
- ألا يكون تنفيذ هذا الأمر من شأنه أن يؤدي إلى المساس بحسن سير المرفق العام بإنتظام وإضطراب.

ويلزم المحافظ العقاري إضافة إلى تنفيذ أوامر الرئيس بإحترام الرئيس مع ضرورة الحفاظ على شخصيته، كما يجب عليه أن يلتزم بضوابط السلم الإداري من خلال إرسال جميع تظلماته عبر مسؤوله المباشر المدير الولائي للحفاظ العقاري، وإلا فإنه سيعرض نفسه لعقوبات تأديبية.¹

سادسا: الإلتزام بالحفاظ على ممتلكات الإدارة وحماية الوثائق الإدارية

ألزم المشرع جميع الموظفين ومن بينهم المحافظ العقاري بموجب المادتين 49 و50 من الأمر 06-03 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية الموظف العمومي بضرورة الحفاظ على الوثائق الإدارية من الإتلاف والضياع، كما ألزمه بالحفاظ على ممتلكات الإدارة العمومية المختلفة، تحت طائلة العقوبات التأديبية دون المساس بالمتابعات الجزائية المنصوص عليها بموجب المادتين 180 و181 من الأمر 06-03.²

ونظرا لكون المحافظ العقاري يشرف على عملية تأسيس السجل العقاري وتسييره، والمتمثل أساسا في السجلات ومجموع البطاقات العقارية والعقود التوثيقية والإدارية والقرارات القضائية التي تتضمن المعاملات المتعلقة بالحقوق العقارية المشهورة على مستوى المحافظة العقارية، وما لهذه الوثائق من أهمية بالغة، وجب عليه السهر على حماية الملفات والمستندات والوثائق الإدارية، ويمنع عليه إخفائها أو إتلافها أو تحويلها ويزيد من مسؤولية المحافظ العقاري مسؤوليته على مقر المحافظة العقارية وما يحتويه من ممتلكات.

¹ كمال رحماوي، "ضوابط تأثيم الموظف العام في القانون الجزائري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، الجزء 37، رقم 03، 1999.

² تنص المادة 49 من الأمر 06-03 على ما يلي: "على الموظف أن يسهر على حماية الوثائق الإدارية وعلى أمنها. يمنع كل إخفاء أو تحويل أو إتلاف الملفات أو الوثائق الإدارية ويتعرض مرتكبها إلى عقوبات تأديبية دون المساس بالمتابعات الجزائية.

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

سابعاً: عدم ممارسة أي نشاط خاص مربح

تفرض طبيعة العلاقة بين الإدارة والموظف أن يسخر هذا الأخير وقته ومجهوده لخدمة الصالح العام عن طريق أداء مهامه في المرفق العمومي، فتفرض طبيعة صلاحيات المحافظ العقاري وتنوعها، على كل من يتولى هذا المنصب التفرغ التام من أجل ضمان تأدية هذه المهام على أكمل وجه، وقد نصت المادة 43 من الأمر 03-06 في فقرتها الأولى على أنه: "يخصص الموظفون كل نشاطهم المهني للمهام التي أسندت إليهم ولا يمكنهم ممارسة نشاط مربح في إطار خاص مهما كان نوعه...".

ويسمح للموظف بالقيام بنشاط ثانوي ينحصر فقط في مهام التكوين والتعليم أو البحث، كما يمكنه إنتاج مختلف الأعمال ذات الطابع العلمي أو الأدبي أو الفني كتأليف الكتب أو أعمال الرسم شريطة عدم ذكر صفته أو رتبته الإدارية عند نشره لهذه الأعمال، وهذا ما تم النص عليه في الفقرة الثانية وما بعدها من المادة 73 من الأمر 03-06.¹

ليس هذا فحسب، فبالإضافة إلى منع الموظف من القسام بأي نشاط مربح فهو ملزم بالإبلاغ عن أي نشاط خاص تمارسه زوجته للجهة الإدارية التي ينتمي إليها حيث،² ويهدف المشروع من خلال هذا الإجراء الحرص على سير المرفق العام بالشكل المطلوب وعدم تأثره بمهام أخرى مربحة قد يقوم بها المحافظ العقاري من جهة، وعدم إستغلاله لمنصبه لمصلحته الخاصة المرتبطة بنشاطات مربحة له أو لزوجته من جهة أخرى.

إن عدم إحترام المحافظ العقاري لما نصت عليه المادة 43 من الأمر 03-06 قد يعرضه لعقوبات من الدرجة الرابعة قد تصل حد التسريح.³

¹ تنص الفقرة الثانية وما بعدها من المادة 43 من الأمر 03-06، المرجع السابق، على ما يلي: "... غير أنه يخصص للموظفين بممارسة مهام التكوين أو التعليم أو البحث كنشاط ثانوي ضمن شروط ووفق كفاءات تحدد عن طريق التنظيم. كما يمكنهم إنتاج الأعمال العلمية أو الأدبية أو الفنية. وفي هذه الحالة، لا يمكن الموظف ذكر صفته أو رتبته الإدارية بمناسبة نشر هذه الأعمال، إلا بعد موافقة السلطة التي لها صلاحية التعيين."

² راجع المادة 46 من الأمر 03-06، المرجع السابق.

³ تنص المادة 181 من المرجع نفسه على ما يلي: "تعتبر، على وجه الخصوص، أخطاء مهنية من الدرجة الرابعة إذا قام الموظف بما يأتي:..."

6-الجمع بين الوظيفة التي يشغلها ونشاط مربح آخر، غير تلك المنصوص عليها في المادتين 43 و44 من هذا الأمر."

ثامنا: عدم استعمال الأموال والوسائل العمومية لغير الأغراض المخصصة لها

تعتبر المحافظة العقارية مرفق عمومي تقدم خدمة عمومية للمواطن، لذا يجب على المحافظ العقاري باعتباره المسؤول الأول عليها أن يحافظ على جميع الممتلكات العمومية المسخرة على مستوى المحافظة العقارية، وهذا تطبيقا لنص المادة 50 من الأمر 06-03 التي تنص على ما يلي: "يتعين على الموظف أن يحافظ على ممتلكات الإدارة في إطار ممارسة مهامه"، كما يمنع على المحافظ العقاري استعمال وسائل الإدارة لغير الغرض الرئيسي المخصصة له، وعدم إستغلالها لأغراض شخصية أو خارجة عن الإدارة، حيث تنص المادة 51 من نفس الأمر على ما يلي: "يجب على الموظف، ألا يستعمل، بأية حال، لأغراض شخصية أو لأغراض خارجة عن المصلحة، المحلات والتجهيزات ووسائل الإدارة". إن مخالفة المحافظ العقاري لمضمون المادتين 50 و 51 من الأمر 06-03 قد يعرضه لعقوبات تأديبية من الدرجة الثالثة أو لعقوبات جزائية.¹

المبحث الثاني: الروابط الوظيفية للمحافظ العقاري

يتطلب تحقيق الأهداف المرجوة من نظام الشهر العقاري توفير الإمكانيات المادية والبشرية اللازمة، فرغم أن المحافظ العقاري يعتبر أهم منصب في نظام الشهر العقاري إلا أنه يعتبر جزء من منظومة خاصة بالشهر العقاري، ومن أجل قيامه بمهامه على أكمل وجه، أنشأ المشرع الجزائري هيئة إدارية تسمى المحافظة العقارية بموجب الأمر رقم: 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مكلفة بعمليات الشهر العقاري يشرف المحافظ العقاري على تسييرها.

ومن حيث الرقابة يخضع المحافظ العقارية لوصاية وزارة المالية، عن طريق المديرية العامة للأموال الوطنية، هذا على المستوى المركزي، أما على المستوى المحلي فهو خاضع

¹ تنص المادة 180: " تعتبر، على وجه الخصوص، أخطاء من الدرجة الثالثة الأعمال التي يقوم من خلالها الموظف بما يأتي:

5- استعمال تجهيزات أو أملاك الإدارة لأغراض شخصية أو لأغراض خارجة عن المصلحة".

للسلطة الرئاسية للمدير الولائي للحفظ العقاري الذي يمثل المسؤول المباشر عليه، كما يخضع المحافظ العقاري لسلطة لكل من المدير الولائي لأملاك الدولة الذي يعتبر الأمر بالصرف لمديرتي أملاك الدولة والحفظ العقاري على مستوى الولاية، وأيضا والي الولاية لما له من سلطة على جميع الهيئات الغير ممركرة على مستوى الولاية.

سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين، بحيث نخصص المطلب الأول السلطة الرئاسية للمحافظ العقاري، أما المطلب الثاني فسنخصصه السلطة الوصائية على المحافظ العقاري.

المطلب الأول: السلطة الرئاسية للمحافظ العقاري.

إختار المشرع الجزائري إسما مغايرا لذلك الذي كان يطلقه المستعمر الفرنسي أثناء إحتلاله للجزائر على الهيئة المكلفة بنظام الشهر العقاري، حيث إختار إسم المحافظة العقارية وهي الهيئة التي يشرف عليها المحافظ العقاري وتخضع لوصاية وزارة المالية، ومن أجل الإحاطة بجميع العناصر المتعلقة بالمحافظة العقارية قسمنا هذا المطلب إلى الفروع التالية:

الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية.

الفرع الثالث: مراحل نشأة المحافظة العقارية.

الفرع الرابع: تنظيم المحافظة العقارية.

الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية

من أجل تحديد تعريف المحافظة العقاري سنستعرض التعريف اللغوي (أولا)، ثم تعريف

المشرع الجزائري (ثانيا)، وأخيرا سنتطرق للتعريف الفقهي أو المفهوم الإصطلاحي لها (ثالثا).

أولاً: التعريف اللغوي

يتكون مصطلح المحافظ العقارية من كلمتين:

- 1- **المحافظة (Conservation):** وهي من مصدر حافظ، حفظ الشيء بمعنى صانه وحرسه،¹ وهي تقسيم إداري يتولاه المحافظ، وهي فوق القائم مقام-مقامية، وتعرف القائم-مقامية بأنها تقسيم إداري في البلاد يتولى شؤونه القائم-مقام، والذي يعتبر موظف إداري دون المحافظ في المنصب.²
- 2- **العقارية (Foncier):** أصل الكلمة عقار، وهو كل شيء ثابت ومستقر في حيزه، ولا يمكن نقله إلى مكان آخر دون تلف.³

ثانياً: تعريف المشرع الجزائري

تم استحداث المحافظة العقارية بموجب المادة 20 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث أعلن المشرع الجزائري عن الهيئة المكلفة بعمليات الشهر العقاري، ونصت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري على نفس المفهوم،⁴ من خلال تحديد مكانة المحافظة العقارية والهيئة الوصية عليها ممثلة في المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، والتي أصبحت تسمى مديرية أملاك الدولة والحفظ العقاري، والتأكيد على تعيين المحافظ العقاري كمسير لها.

ومن خلال تفحص النصوص القانونية المتعلقة بالشهر العقاري، يتبين أن المشرع الجزائري لم يعط أي تعريف للمحافظة العقارية، ورغم تأثيره بنظيره الفرنسي في تحديد طبيعة

¹ سهيل ادريس، المنهل قاموس فرنسي عربي، دار الآداب، الطبعة الخامسة عشر، بيروت لبنان، 1999، ص 291.

² أنظر: عبد المجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 72.

³ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هوم، الجزائر، 2013، ص 05.

⁴ ورد في المادة 20 من الأمر 74-75: "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"، كما نصت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 على ما يلي: "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية، يسيرها محافظ عقاري"

الهيئة المشرفة على تسيير نظام الشهر العقاري إلا أنه تجنب التسمية التي إعتدها المشرع الفرنسي، وكما هو الشأن بالنسبة لتسمية المحافظ العقاري، فإن تسمية المحافظة العقارية جاءت مختلفة عن نظيرتها في فرنسا، حيث تسمى المصلحة المكلفة بنظام الشهر العقاري بـ "محافظة الرهون"¹، وهي مصلحة تابعة للمديرية العامة للضرائب في وزارة المالية، لكن المشرع الفرنسي عاد وغير تسمية محافظة الرهون بـ "المصالح المكلفة بالشهر العقاري" و هذا بموجب المرسوم رقم 2010-638 حيث نصت المادة الثانية منه على :

"Au premier alinéa de l'article 2449 du même code, les mots: «Les conservateurs des hypothèques» sont remplacés par les mots: «Les services chargés de la publicité foncière» et les mots: «déposés à leur bureau» sont remplacés par les mots: «qui y sont déposés»².

ويبدو أن المشرع الفرنسي إقتنع أن تسمية الهيئة المكلفة بتسيير نظام الشهر العقاري بـ: "محافظة الرهون"، لم يعد يمثل الدور الحقيقي الذي تمارسه في الوقت الراهن، فعند إنشائها خلال القرن التاسع عشر كانت تهدف بالأساس إلى تسجيل الرهون لحماية حقوق الدائنين، إلا أن تغير هدفها الرئيسي إلى حماية جميع الحقوق المتعلقة بالعقار أجبره على تغيير إسمها إلى "المصالح المكلفة بالشهر العقاري".

ثالثا: التعريف الفقهي

حاول بعض الفقهاء تقديم تعريف للمحافظة العقارية، سنحاول التطرق لبعض منها.

يعرف الأستاذ مجيد خلفوني المحافظة العقارية بأنها: "هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية، يسيرها محافظ عقاري، أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر 74-75 من أجل أداء الوظائف الأساسية التالية:

- تأسيس السجل العقاري.
- مسك مجموعة البطاقات العقارية.
- تسليم الدفاتر العقارية.

¹ Gabriel Marty, Pierre Raynaud, **droit civil, les sûretés réelles**, L.G.D.J 2^{ème}, ed1953, p 393.

² Ordonnance n° 2010-638, du 10 juin 2010, **portant suppression du régime des conservateurs des hypothèques**, journal officiel de gouvernement française, N°0133, du 11 juin 2010.

- شهر المحررات الرسمية الخاضعة للشهر العقاري التي ترمي إلى انشاء أو تعديل أو نقل أو تصريح أو انقضاء حق عيني عقاري، بالإضافة إلى شهر التصرفات الواردة على بعض المنقولات وبعض العقود الإدارية التي تتناول حقوق شخصية".¹

يبدو أن الأستاذ مجيد خلفوني قد أسس تعريفه هذا بشكل كامل على نص المادة 20 من الأمر 74-75.

وقدم الأستاذ مجيد خلفوني تعريفاً آخر للمحافظة العقاري بأنها: "شخص معنوي عام، له وجود قانوني، مستحدث بموجب المادة 20 من الأمر 74-75 المؤرخ في: 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، خصص لها أموال للقيام بمهامها تحت إشراف المحافظ العقاري. لها دائرة اختصاص إقليمي محدد وعلى مستواها تتم عمليات الإشهار العقاري للعقود والسندات".²

من خلال هذا التعريف يعترف الأستاذ مجيد خلفوني للمحافظة العقارية بالشخصية المعنوية، وتخصيص لها أموال من أجل القيام بمهامها، لكن في حقيقة الأمر تعتبر المحافظة العقارية من المصالح الخارجية لمديرية الحفظ العقاري، كما أنها لم تستفد من أي أموال خاصة للتسيير، بالإضافة إلى أن مسألة تمتعها بالشخصية المعنوية تثير الكثير من الجدل، وهو ما سنسعى للبحث فيه عندما نتطرق للطبيعة القانونية للمحافظة العقارية.

وعرف الأستاذ عبد التواب معوض مصالح الشهر العقاري بأنها: "تتولى إدارة مكاتب الشهر العقاري، والتوثيق ومراقبتها وحفظ صور جميع المحررات التي شهرت أو وثقت فيها وصور من الفهارس الخاصة بها".³

يعاب على تعريف الأستاذ عبد التواب معوض حصره لمهام مصلحة الشهر العقاري فقط في عمليات الحفظ والرقابة على أعمال مسح الأراضي التي تعتبر الأساس لعملية تأسيس السجل العقاري.

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص ص 72-73.

² المرجع نفسه، ص 61

³ عبد التواب معوض، السجل العيني علماً وعملاً، دار الفكر العربي، مصر، 1988، ص 510.

وعرفها الأستاذ خالد رمول على أنها: "مصلحة عمومية وظيفتها الأصلية تتمثل في حفظ العقود، ومختلف المحررات الخاضعة للشهر العقاري المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية، وذلك بعد شهرها وقيدها في مجموع البطاقات العقارية، وتعرف كذلك باسم محافظة الرهون".¹

لقد ركز الأستاذ خالد رمول على مهام المحافظة العقارية، وأغفل تحديد طبيعتها والجهات الوصية عليها.

ومن خلال التعاريف السابقة رأينا أن نتبنى التعريف التالي: "المحافظة العقارية هي هيئة إدارية خاضعة لوزارة المالية، يسيرها موظف عمومي يدعى المحافظ العقاري، ويسند لها شهر التصرفات العقارية، ووثائق المسح العقاري لإنشاء السجل العقاري، وتسليم المعلومات".²

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية

بالرجوع إلى النصوص القانونية التي تنظم عملية الشهر العقاري، ولاسيما الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، نجد أن المشرع الجزائري لم يحدد الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية في الأمر 74-75 ولا في المرسوم التنفيذي رقم 63-76، لكنه أعلن عن إنشائها وتسمية المحافظ العقاري كمسير لها، وهي تابعة للمديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وهي إحدى المصالح التابعة لوزارة المالية.*

¹ خالد رمول، المرجع السابق، ص 77.

² ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، دون طبعة، ص 92.

* عند صدور الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، أنشئت المحافظة العقارية كهيئة تابعة لمديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وهي إحدى المصالح الخارجية التابعة لوزارة المالية، لكن عند صدور المرسوم التنفيذي رقم: 65-91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري كانت تسمية وزارة المالية قد تغير إلى اسم وزارة الإقتصاد، في حين تم تغيير تسمية المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية إلى مديرية أملاك الدولة والحفظ العقارية التابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية، وقد أعيد تسمية وزارة الإقتصاد بإسمها القديم وزارة المالية.

الأستاذ مجيد خلفوني أشار بأن المحافظة العقارية هي "شخص معنوي عام"، و "تستمد شخصيتها المعنوية من طبيعة وجودها القانوني الذي أنشئها واعترف بها بهذه الصفة، وتحتفظ بهذه الشخصية ما دامت محتفظة بالعناصر المكونة لها والمشروع التي تهدف إلى تحقيقه".¹

بالرجوع إلى النصوص القانونية المنشئة للمحافظة العقارية نلاحظ بأنها لم تشر تماما إلى تمتعها بالشخصية المعنوية، وأكدت تبعيتها لوزارة المالية التي تعتبر الجهة الوصية عليها، لهذا وجب البحث في مدى تمتع المحافظة العقارية بالشخصية المعنوية.

إن المحافظة العقارية هي مرفق عمومي مهمتها الرئيسية هي التحديد والعمل على معرفة حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى الموجودة على العقارات، عن طريق عملية الإشهار العقاري، وهي إحدى المصالح الخارجية لمديرية أملاك الدولة والحفظ العقاري التابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية، ويتم إنشائها بموجب قرار من وزير المالية، ولم يشر قرار إنشاء المحافظات العقارية لا سيما القرار المؤرخ في 1991/12/31 المتضمن تعيين محافظات عقارية ودوائرها إلى تمتعها بالشخصية المعنوية، واكتفى فقط بتحديد دائرة اختصاص كل محافظة عقارية.

ورغم أن للمحافظة العقارية مقر خاص بها إلا أنها تفتقر لزمة مالية مستقلة، فيتم تحويل عائدات عمليات الشهر العقاري وتسليم المعلومات إلى حساب مداخل أملاك الدولة،* في حين ليس للمحافظة العقارية ميزانية خاصة لتسييرها، حيث يتبع موظفوها وعمال المحافظة العقارية لهيئة المستخدمين على مستوى المديرية الولائية للأملاك الدولة التي تتكفل بتسيير جميع رواتبهم ومنحهم، أما من حيث التجهيز فتتلقى المحافظة العقارية احتياجاتها من التجهيزات من قبل مديرية الحفظ العقاري التابعة لها.

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 61

* إن إيرادات المحافظة العقارية تتمثل في إيرادات الإشهار العقاري وطلب المعلومات التي تبوب في الحساب 201 006 الخاص بمداخل أملاك الدولة.

المحافظة العقارية ليس لديها حق التقاضي، فوزير المالية هو ممثل وزارة المالية أمام القضاء، ولهذا فإن جميع المنازعات أمام القضاء العادي أو الإداري والتي يكون المحافظ العقاري طرفاً فيها، فإن وزير المالية هو المعني بالنزاع، ويمثله المدير الولائي لحفظ العقاري.¹

إن ما ورد عن الأستاذ مجيد خلفوني حول اكتساب المحافظة العقارية للشخصية المعنوية والاحتفاظ بهذه الشخصية المعنوية من خلال العناصر المكونة لها ومشروعها، ليس له أي سند قانوني أو واقعي، وما يمكن استنتاجه أن المحافظة العقارية هي مجرد مصلحة خارجية من مصالح إدارة الأملاك الوطنية على مستوى البلدي المشترك.

الفرع الثالث: نشأة المحافظة العقارية

رغم أن ظهور مصطلح المحافظة العقاري كان بصدور الأمر رقم: 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إلا أن الجزائر عرفت إبان حقبة الإستعمار الفرنسي هيئة يطلق عليها اسم محافظة الرهون، ولهذا سنقسم دراستنا لنشأة المحافظة العقارية إلى مرحلتين، أولاً: المحافظة العقارية قبل الإستقلال، وثانياً: المحافظة العقارية بعد الإستقلال.

أولاً: المحافظة العقارية قبل الإستقلال

عمل الإستعمار الفرنسي على تطبيق التشريعات الفرنسية في الجزائر، لكونه يعتبرها جزء من فرنسا، ولم يمثل التشريع المتعلق بالشهر العقاري استثناء، حيث تم تطبيق نظام الشهر العقاري الذي كان يتم العمل به في السنوات الأولى لإحتلال فرنسا للجزائر سنة 1832، فإقتصرت مهمة نظام الشهر العقاري في حماية الوثائق وحفظ الرهون، قبل أن تنشأ محافظة الرهون كهيئة مكلفة أساساً بحماية عقود الرهن العقاري التي تؤسس على العقارات التي تمنح لأصحابها أموالاً من طرف البنوك في شكل قروض بغرض الإستثمار، وتسعى محافظة الرهون أيضاً إلى حماية الملكية العقارية، ورغم أن عملية الإيداع لدى محافظة الرهون هو إجراء غير إلزامي، إلا أنه يتم في الشكل الرسمي، حيث كان المعمرون الفرنسيون يحررون عقودهم

¹ أنظر المادة 111 من المرسوم 76-63، المرجع السابق.

لدى موثقين فرنسيين وباللغة الفرنسية، فيما يلجأ الجزائريون إلى قاضي توكل له صلاحيات إبرام العقود بالتراضي، بالإضافة إلى صلاحياته التقليدية.¹

يذكر أن نظام الشهر العقاري قبل الإستقلال لم يكن يشمل سوى المناطق الشمالية من الجزائر، وهذا لأن الغرض الأساسي من نظام الشهر العقاري الذي طبقته فرنسا في الجزائر كان حماية الملكية العقارية للمعمرين الذين كانوا يتواجدون بشكل أساسي في الشمال، وخصوصا في المدن، مما نتج عنه عدم استعادة ثلاثة أرباع الملكية العقارية من عقود مشهورة، فألزم المرسوم الفرنسي رقم 1190/59 المؤرخ في 1959/10/21 محافظي الرهون بمسك سجل عقاري وإعداد فهرس عقاري يتم فيه تدوين جميع التصرفات الواردة على العقارات، على أن يتم تطبيق أحكام هذا المرسوم حتى في مناطق الساورة والواحات، وقد شرع في تطبيق هذا النظام ابتداء من 1961/03/01.²

ثانيا: المحافظة العقارية بعد الإستقلال

غداة نيل الجزائر استقلالها في الخامس من شهر جويلية من سنة 1962، ونظرا للظروف التي عرفت بها البلاد، لجأت الجزائر إلى تمديد العمل بالنصوص القانونية الموروثة عن الإستعمار الفرنسي التي لا تتنافى مع مبادئ الثورة التحريرية وذلك بموجب القانون المؤرخ في: 1962/12/31، فأستمر العمل بنظام الشهر العقاري الفرنسي المنصوص عليه بموجب القانون 41/59 المؤرخ في: 1959/01/03 المعدل والمتمم بالقانون 1486/59 المؤرخ في: 1959/12/28، حيث كان المستعمر كما سبق ذكره يعتمد على هيئة ادارية تسمى "محافظة الرهون" تشرف على نظام الشهر العقاري في مناطق التطوير الحضري، وتسدن إليها مهام مسك وإعداد فهرس عقاري من خلال تسجيل كل التصرفات التي ترد على العقارات سواء كانت معدلة أو ناقلة أو مجزئة لحق الملكية.³

¹ سليمة صيفاوي، المحافظة العقارية ودورها في تحقيق أهداف الشهر العقاري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الشيخ العربي التبسي تبسة، 2008/2007، ص ص 65-66

² المرجع نفسه، ص 66

³ فاطمة الزهراء دريلو، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة متوري قسنطينة، 2009/2008، ص 62.

وعليه فإن الجزائر لم تعرف بعد الإستقلال أي هيئة خاصة تهتم بشؤون الشهر العقاري غير محافظة الرهون الموروثة عن المستعمر الفرنسي، والتي تدير وفق التشريع الفرنسي في مجال الشهر العقاري، والذي بدوره لم يكن يشترط وجوب إشهار التصرفات العقارية، كما أن المادة 1582 من القانون المدني الفرنسي لا تشترط توفر ركن الشكل في التصرفات العقارية.¹

إن عدم إلزامية شهر التصرفات العقارية بموجب نص المادة 1582 من القانون المدني الفرنسي، والتي توافقت مع عدم وجود نصوص قانونية جزائية تنظم عمليات الشهر العقاري، دفع المواطنين الجزائريين إلى الإكتفاء بالعقود العرفية أو بتسجيل تصرفاتهم العقارية لدى مصالح التسجيل من أجل ضمان حقوقهم.

لكن صدور الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، حمل في طياته إحداث صندوق وطني للثورة الزراعية، يقسم بموجبه إلى فروع على مستوى البلديات تسمى بالصناديق البلدية للثورة الزراعية، ويتكون هذا الصندوق من جميع الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة ووسائل الإنتاج وتحويله وتعبئته، ويكمن الهدف الرئيسي من إنشاء هذا الصندوق هو إحصاء المزارع الناتجة عن العمليات الخاصة بالثورة الزراعية وإلحاقها بملكية الدولة عن طريق تأسيس ما عرف بخزانة البطاقات العقارية.*

وبصدور المرسوم التطبيقي رقم: 73-32 المؤرخ في: 05/10/1973 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة، وفي مادته الثالثة أشارت لأول مرة لعملية الإشهار العقاري حيث جاء

¹ مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص ص 120-121.

* تنص المادة 24 من الأمر 71-73 المؤرخ في 08/11/1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 97، المؤرخ في 30/11/1971 على ما يلي: "تؤسس في نطاق دائرة كل بلدية خزانة للبطاقات العقارية تتضمن احصاء المزارع الناتجة عن العمليات الخاصة بالثورة الزراعية، وذلك تبعا لترتيب تلك العمليات....."

تحدد في زمان لاحق البيانات التي ينبغي أن تدرج في كل خزانة للبطاقات العقارية البلدية وكذلك كفيات ضبطها واستعمالها". من خلال هذه المادة يكون المشرع الجزائري قد أعلن عن انشاء سجل عقاري خاص بالأراضي الفلاحية، حيث أشار الأستاذ مجيد خلفوني في إلى أن مصطلح خزانة البطاقات العقارية يقابله مصطلح *fichier immobilier* باللغة الفرنسية وهو السجل العقاري المنصوص عليه في الأمر 75-74 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

ولأكثر تفاصيل راجع: مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 73.

فيها: " 4....- العقود المتعلقة بإنشاء أو نقل أو اثبات أو تعديل ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية والمحركة من طرف موظفين قضائيين والخاضعة لإجراء الإشهار الخاص بالرهن العقاري"،¹ وقد كلفت إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري ومسح الأراضي بمهمة تحرير وتسليم شهادات الملكية إلى مالكي الأراضي الزراعية الخاصة أو المعدة للزراعة.²

ويمكن القول بأن قانون الثورة الزراعية شهد على أول إشارة إلى نظام الشهر العقاري في الجزائر، فرغم أنه لم يحدد هيئة خاصة تسهر على تسيير عمليات الشهر العقاري وحماية الحقوق العقارية، إلا أنه أشار إلى عديد الركائز التي يستند عليها نظام الشهر العقاري، كتأسيس السجل العقاري ممثلا في خزانة البطاقات العقارية، والإشارة إلى استحداث نظام الشهر العقاري والهيئة المشرفة عليه وهذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 73-32.

لقد انشئت المحافظة العقارية كهيئة مكلفة بعمليات الشهر العقاري وتأسيس السجل العقاري، بموجب المادة 20 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ورغم ذلك لم يحدد المشرع في هذا الأمر الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية ولا الجهة التابعة لها، وترك هذا الأمر للتنظيم.

وبعد أقل من أربعة أشهر من صدور الأمر رقم: 74-75، صدر المرسوم رقم: 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، والذي حدد الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية، ووصفها بالهيئة الإدارية وهي عبارة عن مكتب من المكاتب التابعة للمديرية الفرعية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، والتي تمارس مهامها تحت رقابتها وخاضعة لوصاية وزارة المالية.³

وفي سنة 1991 صدر المرسوم التنفيذي رقم: 91-65 المؤرخ في: 1991/03/02 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وسيرها، والذي تضمن المصالح الخارجية لإدارة الأملاك الوطنية، وهي إحدى المديريات العامة التابعة لوزارة المالية،

¹ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 73-32 المؤرخ في 1973/01/05، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 15، المؤرخ في 1973/02/20.

² المادة 25 من المرسوم 73-32، المرجع نفسه

³ المادة الأولى من المرسوم 76-63، المرجع السابق.

تزاوّل نشاطها تحت وصاية الوزير المكلف بالمالية، وتتضمن المديرية العامة للأموال الوطنية على مستوى كل ولاية مديريتين، مديريةة لأموال الدولة ومديرية للحفاظ العقاري، وعلى المستوى البلدي يتواجد مكتب للحفاظ العقارية.¹

تنشأ للحفاظ العقارية بموجب قرار وزاري، يتخذه وزير المالية، بناء على إقتراح من طرف المدير الولائي للحفاظ العقاري.²

الفرع الرابع: تنظيم الحفاظ العقارية

التنظيم الداخلي للحفاظ العقارية ورد في القرار الوزاري المؤرخ في: 1991/06/04 الصادر عن وزير المالية والمتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظة العقارية،³ حيث حددت مادته الثالثة أقسام الحفاظ العقارية فجاء فيها: "يتكون الحفاظ العقاري تحت سلطة المحافظ العقاري من:

- قسم الإيداع وعمليات المحاسبة.
- قسم قيد السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات.
- قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي".⁴

وجاء المرسوم التنفيذي رقم 10-300 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأموال الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي لينشئ منصب عال على مستوى مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري يسمى "رئيس فرقة"، ليمثل هذا المنصب جزء من تنظيم الحفاظ العقارية.⁵

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 76.

² أنظر التعليمات رقم 2007 و2008 المؤرخة في 20/05/1998، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

³ القرار الوزاري المؤرخ في 1991/06/04، المتضمن تحديد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة والحفظ العقاري على

مستوى الولايات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 38، المؤرخ في: 14/08/1991.

⁴ ريم مراحي، المرجع السابق، ص 94.

⁵ راجع المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 10-300، المرجع السابق.

أولاً: منصب رئيس الفرقة

كما سبق ذكره، فقد أنشئ منصب رئيس فرقة بموجب المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 10-300 السالف الذكر، وقد أحال المشرع مسألة تحديد عدد المناصب إلى قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية.

وبالفعل صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2019/05/16 الذي يحدد المناصب العليا رئيس فرقة التابعة للأسلاك الخاصة بإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري، وبموجبه تم تخصيص منصب رئيس فرقة واحد بعنوان أملاك الدولة لكل مفتشية أملاك الدولة، ومنصب رئيس فرقة واحد بعنوان الحفظ العقاري على مستوى كل محافظة عقارية، إلا أن عملية فتح المناصب سيكون بشكل تدريجي مراعاة للوضع المالي الراهن، وسيتم على ثلاث مراحل وفي حدود المناصب المالية الممنوحة سنويا للمديرية العامة للأملاك الوطنية، وفق الشكل الآتي:¹

- المرحلة الأولى: ستقتصر على تعيين رؤساء الفرق على مستوى المحافظات العقارية المنصبة بمراكز الولايات بما فيها المحافظات العقارية المسماة الأم، وهذا يعني تخصيص منصب واحد لكل مديرية ولائية للحفظ العقاري على مستوى الوطن.

- المرحلة الثانية: ستشمل تعيين رؤساء الفرق على مستوى جميع المحافظات العقارية الباقية.

- المرحلة الثالثة: سيتم فيها تعيين رؤساء الفرق على مستوى جميع مفتشيات أملاك الدولة.

ويبدو أن المشرع قد أعطى أولوية للمحافظة العقارية على حساب مفتشية أملاك الدولة، وهذا راجع أساساً إلى لحجم العمل الكبير والتأخر في تسوية العقود على مستوى المحافظات العقارية، وبالأخص المحافظات العقارية الخاصة بمراكز الولايات.

ويشغل منصب رئيس الفرقة الذي صنفه المشرع كمنصب عال موظف عمومي، ولهذا فإنه يخضع للقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية الصادر بموجب الأمر رقم 06-03

¹ راجع: القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2019/05/16 الذي يحدد المناصب العليا رئيس فرقة التابعة للأسلاك الخاصة بإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري.

والنظام القانوني الخاص بالمناصب العليا، ومن أجل أكثر معلومات حول هذا المنصب المستحدث، سنتطرق إلى شروط التعيين في منصب رئيس الفرقة، ثم إلى كيفية التعيين، وأخيراً إلى المهام المسندة لرئيس الفرقة.

1- شروط التعيين في منصب رئيس الفرقة: التعيين في منصب رئيس الفرقة يتطلب توفر شروط عامة للتعين في الوظيفة العمومية، وهي نفسها المتعلقة بتعيين المحافظ العقاري والتي تم تفصيلها سابقاً، بالإضافة إلى شروط خاصة أوردتها المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 10-300 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأعمال الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي، وهي تتعلق بالرتبة والخبرة المهنية المطلوبة في المترشح لشغل منصب رئيس فرقة، والتي حصرها المشرع في رتبتين فقط هما:¹

- أن يكون المترشح مرسوم في رتبة مفتش قسم.
- أن يكون المترشح ذا رتبة مفتش مركزي أو مفتش رئيسي يثبت خدمة فعلية لمدة ثلاث (03) سنوات.

2- كيفية التعيين في منصب رئيس الفرقة: التعيين في منصب رئيس فرقة يكون بنفس كيفية التعيين في منصب المحافظ العقاري، أي بإقتراح من المدير الولائي للحفظ العقاري وموافقة الإدارة المركزية، وبعد إتمام جميع الإجراءات التي تشمل: إعلان الترشح، إقتراح الترشح، الفحص الإنتقائي، تصديق لجنة الإنتقاء المنصبة لدى المفتشية الجهوية المختصة إقليمياً، تجسيد إقتراح الترشح وأخيراً أداء اليمين.²

¹ أنظر المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 10-300، المرجع السابق.

² للإطلاع على إجراءات التعيين في منصب رئيس فرقة راجع: مذكرة المديرية العامة للأماكن الوطنية رقم 05899، المؤرخة في 2019/06/12، المتعلقة بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2019/05/16 الذي يحدد المناصب العليا لرئيس فرقة التابعة للأسلاك الخاصة بإدارة أملك الدولة والحفظ العقاري.

ومذكرة المديرية العامة للأماكن الوطنية رقم 05899، المؤرخة في 2019/06/12، المتعلقة بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2019/05/16 الذي يحدد المناصب العليا لرئيس فرقة التابعة للأسلاك الخاصة بإدارة أملك الدولة والحفظ العقاري.

3- المهام المسندة لرئيس الفرقة: إن الهدف الرئيسي من إنشاء منصب رئيس الفرقة هو مساعدة المحافظ العقاري على أداء مهامه، وإعطاء أكثر فاعلية للتكفل بمهام المحافظة العقارية، ويكلف رئيس الفرقة بالمهام التالية:¹

- ضمان التنسيق بين مصالح المحافظة العقارية ومصالح أملاك الدولة ومصالح مسح الأراضي، تمهيدا لإنشاء الشباك الوحيد للتكفل بملفات المرتفقين.

- متابعة عمليات الرقمنة لتجسيد نزع مادية وثائق المحافظة العقارية.

- إنابة المحافظ العقاري خلال فترات غيابه لضمان إستمرارية تقديم الخدمة العمومية.

- تمثيل المحافظة العقارية في مختلف اللجان المنشأة بموجب التشريع والتنظيم

المعمول به.

- على مستوى المحافظة العقارية الأم، يكلف رئيس الفرقة بحفظ وتسيير الأرشيف الضخم والمهام الذي تتميز به هذه المحافظات عن غيرها من المحافظات الأخرى، وتسليم المعلومات التي يحويها.

ثانيا: قسم الإيداع وعمليات المحاسبة

يعتبر قسم الإيداع وعمليات المحاسبة أحد أهم الأقسام على مستوى المحافظة العقارية، فهو الواجهة التي تتعامل بها المحافظة العقارية سواء مع الضباط العموميون والهيئات العمومية (موثقين، محضرين قضائيين، إدارة أملاك الدولة....) أو مع المواطنين، بإعتباره يتضمن الصندوق الذي تتم فيه عملية تسديد حقوق الإشهار العقاري وتسليم المعلومات عن طريق أمين الصندوق،* ويرأس قسم الإيداع والعمليات المحاسبية موظف يلقب برئيس قسم والذي يسهر رفقة بقية الموظفين العاملين بالقسم على القيام بالمهام المنوطة بهم.

¹ مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 05899، المؤرخة في 2019/06/12، المرجع السابق.

* أمين الصندوق هو موظف بالمحافظة العقارية برتبة عون معاينة أو مراقب أو مفتش، مكلف حسب نص المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-300 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي بالأنشطة المرتبطة بالصندوق لاسيما تداول الأموال الموضوعة تحت تصرفهم والقيام بتخليص الصندوق، وضمان وقف التسجيلات ومسك السجلات والوثائق المحاسبية واعداد الوضعيات المالية والمحاسبية الدورية.

1. رئيس قسم الإيداع و العمليات المحاسبية: يقوم بتسيير قسم الإيداع وعمليات المحاسبة موظف من بين الموظفين التابعين لإدارة مديرتي أملاك الدولة والحفظ العقاري،¹ مما يعني ضرورة توفر المترشح لمنصب رئيس قسم الإيداع والعمليات المحاسبية على الشروط العامة للتوظيف في سلك الوظيفة العمومية المنصوص عليها بموجب الأمر 06-03 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، والتي تطرقنا إليها بالتفصيل في الشروط العامة للتعيين في منصب المحافظ العقاري، كما يجب أن تتوفر في المترشح الشروط الخاصة الواردة في مادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 92-116 المؤرخ في: 14/03/1992 المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها، حيث جاء فيها: "يعين رؤساء الأقسام كما يأتي:

- من بين المفتشين المرسمين، الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل،
- من بين المراقبين المرسمين، الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل".

وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 10-300، المؤرخ في 29/11/2010، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي، أصبح بإمكان الموظف الحامل لرتبة مفتش رئيس أو مفتش مركزي أن يتولى رئاسة قسم من أقسام المحافظة العقارية.

2. مهام قسم الإيداع والعمليات المحاسبية: من خلال تسمية القسم يتضح أن مهامه تتمحور حول عمليات الإيداع والعمليات المحاسبية:

أ. عمليات الإيداع: يتم على مستوى قسم الإيداع والعمليات المحاسبية أولى إجراءات الشهر العقارية والمتمثلة في تسجيل المعلومات في سجل الإيداع،* حيث لا يمكن شهر أي

¹القرار الوزاري المؤرخ في 04/06/1991، المرجع السابق.

* سجل الإيداع هو أحد أهم السجلات المسوكة بالمحافظة العقارية، ونظرا لأهميته فإنه يتم الإحتفاظ بنسخة منه بالمجلس القضائي وهذا وفقا للمادة 43 من المرسوم 76-63 التي جاء فيها: "إن السجل الذي نص على مسكه بموجب المادة 41 والذي يقفل كل يوم من قبل المحافظ، يرقم ويوقع من قبل قاضي المحكمة التابعة لاختصاص المحافظة العقارية. تودع في كل سنة نسخ من سجلات الإيداع المقفلة أثناء السنة المنصرمة، بدون مصاريف لدى قلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليميا..."

محرر دون أن يكون مسجلا في هذا السجل وهذا ما أكد عليه المشرع في المادة 41 من المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

تتم عملية الإيداع من طرف الأشخاص المؤهلين قانونا خلال الآجال المحددة،¹ هذه الآجال طرأت عليها العديد من التعديلات وآخرها كان بموجب القانون رقم: 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018،² فبموجب المادة 25 منه يدفع المحررون الذين لم يودعوا في الآجال العقود المحررة من طرفهم أو بمساعدتهم لدى مصالح المحافظة العقارية غرامة مالية تقدر بألف دينار (1000 دج) وهذا بغض النظر عن المسؤولية التي يمكن أن يتعرضوا لها على الصعيد القانوني، وتقدر هذه الآجال بثلاث (03) أشهر ابتداء من تاريخ التحرير بالنسبة لشهادات نقل الملكية بعد الوفاة، مع إمكانية تمديد هذه المدة إلى خمس (05) أشهر اذا كان أحد المعنيين مقيما بالخارج، وبثلاث (03) أشهر بالنسبة للأحكام القضائية من اليوم التي تصبح فيه هذه الأحكام نهائية، ونفس المدة بالنسبة لبقية العقود أي (03) اشهر من تاريخ تحريرها.

وفي حالة إلتزام محرر السند بإيداعه لدى محافظتين عقاريتين أو أكثر، يتم تمديد الآجال المذكورة أعلاه إلى خمسة عشر (15) يوما بالنسبة لكل محافظة عقارية فضلا عن الأولى.

تتم عملية الإيداع بالمحافظة العقارية بشكل يومي من طرف محرري الوثائق والعقود بشكل مباشر أو عن طريق الأعوان التابعين لهم أو مساعديهم بموجب وثيقة رسمية تتيح لهم

¹ تنص المادة 90 من المرسوم رقم 63-76 المرجع السابق، على ما يلي: " ينبغي على الموثقين و كتاب الضبط و السلطات الإدارية أن يعملوا على اشهار جميع العقود و القرارات القضائية الخاضعة للإشهار و المحررة من قبلهم أو بمساعدتهم و ذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 و بكيفية مستقلة عن ارادة الأطراف"، و من خلال نص هذه المادة حدد المشرع الأطراف المخول لها مهمة تحرير و ايداع السندات لدى المحافظة العقارية و هي تضم كل من الموثقين و كتاب الضبط و السلطات الإدارية بالإضافة إلى المحضرين القضائيين و هو من تتوفر فيهم صفة الضابط العمومي و هذا ما سنفصله في الفصل الثاني من هذا الباب.

² المادة 25 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27/12/2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 76، المؤرخ في 28/12/2017.

إيداع وسحب هذه السندات التي يتم إستظهارها من قبل هؤلاء الأعوان عند كل عملية تسليم أو استلام.¹

وحسب المادة 92 من المرسوم 63-76 يشترط تقديم صورتين رسميتين في آن واحد عند ايداع العقود أو القرارات القضائية لدى المحافظة العقارية، وفي حالة تنفيذ إجراء الإشهار يتم إرجاع نسخة من الصورتين بعد تأشيرها من طرف المحافظ العقاري، ويتم الاحتفاظ بالنسخة الثانية التي تحمل وجوباً تأشيرة المصادقة على الهوية وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي للأطراف على مستوى المحافظة العقارية، النسخة الثانية المحتفظ بها لدى المحافظة العقارية تحرر في شكل رسمي.²

إن عملية التسجيل في سجل الإيداع تتم بشكل يومي حسب الترتيب العددي لجميع المحررات الواردة للمحافظة العقارية بغرض الشهر، وهذا تطبيقاً لنص المادة 41 من المرسوم 63-76 دون ترك بياض أو كتابة بين الأسطر، ويسلم إلى الملتمس وصل استلام يسجل فيه مراجع إيداع هذا السند، ويتم تنفيذ إجراء الإشهار مع احترام الترتيب التسلسلي لهذه السندات، لضمان حماية الحقوق العينية.

إن الأهمية الكبيرة التي يحظى بها سجل الإيداع تكرسها عملية ترقيم وتوقيع هذا السجل من طرف رئيس المحكمة التي توجد المحافظة العقارية في دائرة اختصاصها، ويلزم المحافظ العقاري بتوقيف هذا السجل بشكل يومي، وعند نهاية كل سنة يتم اعداد نسخة ثانية تودع لدى المجلس القضائي المختص اقليمياً وهذا دون مصاريف، ويعتبر هذا الإجراء الأخير إحتياطياً

¹ نسيمة حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤوليته وفقاً للتشريع الجزائري، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندري، مصر، عام 2018، ص 143.

² يتم تحرير النسخ التي يحتفظ بها في المحافظة العقارية في احدى النماذج التالية:

- نموذج إجراء الإشهار العقاري PR6 الخاص بالعقود والقرارات القضائية وشطب الرهون، أنظر في ذلك الملحق رقم 01 (نموذج إجراء الإشهار PR6).

- نموذج إجراء الإشهار العقاري PR7 الخاص بجدول قيد الرهون، أنظر في ذلك الملحق رقم 08 (نموذج إجراء الإشهار PR7).

لضمان وجود نسخة ثانية في حالة ضياع أو تلف النسخة المتواجدة على مستوى المحافظة العقارية.¹

بالإضافة إلى عملية التسجيل في سجل الإيداع، تتم في قسم الإيداع والعمليات المحاسبية عملية مراقبة السندات المودعة بدقة، ومتابعة مدى مطابقتها لقوانين الشهر العقاري لاسيما المواد 100 و101 من المرسوم رقم 63-76،* قبل تنفيذ عملية الإشهار العقارية أو تحرير رفض الإيداع أو رفض الإجراء، وكل هذا يتم تحت سلطة المحافظ العقاري.

ب. العمليات المحاسبية: تتجز جميع عمليات المحاسبة الشهرية الخاصة بميزانية المحافظة العقارية على مستوى قسم الإيداع والعمليات المحاسبية،** فيعمل رئيس القسم تحت إشراف المحافظ العقاري على متابعة عمليات تسجيل المداخل اليومية في السجلات المعدة لهذا الغرض، وعمليات تحويلها إلى حساب مداخل أملاك الدولة،*** ويتم تحصيل مداخل الشهر العقاري وتسليم المعلومات من خلال إيداع مبالغ مالية تختلف حسب طبيعة السند المقدم للإشهار، فبعض السندات يتم تحصيل نسبة من قيمة التصرف القانوني الناقل للملكية كعقد البيع مثلا الذي يتم تحصيل نسبة تقدر ب: 01 % من ثمن البيع المصرح به في العقد، وبعض السندات يتم تحصيل رسم ثابت مثل السندات المتضمنة إيداع عقود التعمير كرخصة التجزئة وشهادة التقسيم حيث يتم تحصيل رسم ثابت يقدر ب 2000 دج، وفي كل الأحوال لا تحصل

¹ حشود نسيم، المرجع السابق، ص 149.

* تنص المواد 100 و101 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 على حالات رفض الإيداع ورفض الإجراء، والتي يتم على أساسها مراقبة جميع السندات المسجلة بسجل الإيداع قبل تنفيذ عملية الإشهار العقاري، ومتابعة مدى إلزام محرري هذه السندات لقواعد الشهر العقاري، وهذا تحت طائلة رفض الإيداع أو رفض الإجراء.

** يعتبر المحافظ العقاري محاسب عمومي ثانوي، وفي هذا الإطار هو مكلف بإعداد المحاسبة الشهرية الخاصة بالمحافظة العقارية، يذكر أن أمين الخزينة العمومية هو المحاسب العمومي الرئيسي للدولة.

*** تسجل جميع مداخل أملاك الدولة في الحساب رقم 201 006، حيث يخصص سطرين من هذا الحساب لمداخل المحافظة العقارية، فيرمز للمداخل الواردة من عمليات الشهر العقاري رسوم الإشهار العقاري المحصل من عمليات إشهار جميع العقود سواء بيع، عقود هبة، عقود مبادلة، عقود إدارية، شهادات الحياة، شهادات التقسيم، قرارات التجزئة، الأحكام القضائية... الخ بالرمز 06-39 ويرمز للمداخل الواردة من عمليات تسليم المعلومات بالرمز 06-40، ويعتمد المحافظ العقاري على مجموعة من السجلات ومن أهمها سجل الصندوق والسجل العام للتحصيل وسجلي المداخل والمصاريف (TR6).

المحافظة العقاري عند استلام العقود والقرارات القضائية قصد تنفيذ عملية الإشهار العقاري مبالغ مالية تقل عن 2000 دج، هذا مع الأخذ بعين الإعتبار الحالات التي نص فيها المشرع صراحة على مجانية تنفيذ إجراء الشهر العقاري، وتعتبر قوانين المالية هي المحدد الرئيسي لرسوم الشهر العقاري وآخرها قانون المالية لسنة 2018 الصادر بموجب القانون رقم 11-17 الذي أقر الرسوم المذكورة أعلاه،¹ هذه الرسوم تتغير بشكل مستمر.

ويتم تحصيل رسوم مقابل تسليم المعلومات للجمهور تتعلق بتسليم معلومات حول الإجراء أي حول التصرفات القانونية المشهورة على مستوى المحافظة العقارية، أو تسليم معلومات خارج الإجراء ويتعلق الأمر بطلب معلومات حول أشخاص طبيعيين أو معنويين لتحديد ممتلكات هؤلاء الأشخاص، ويتم تنفيذ طلبات المعلومات حول الإجراء أو خارج الإجراء في نموذج خاص يسمى (CF-1 bis)² مقابل إستلام رسوم تقدر بـ 500 دج، كما تسلم المحافظة العقارية نسخا من العقود أو القرارات القضائية المودعة على مستوى المحافظة العقارية أو نسخ من البطاقات العقارية المعدة والمحتفظ بها في المحافظة العقارية مقابل رسوم يتم تحديدها بموجب قانون المالية.

ثالثا: قسم قيد السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات

يضم قسم قيد السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات أرشيف المحافظة العقارية، والمتمثل في مجموع البطاقات العقارية التي تنشأ وتحين وفق مختلف الوثائق المودعة والمشهورة بقسم الإيداع وعمليات المحاسبة، ومجموع العقود المشهورة بالمحافظة العقارية المحررة في نموذج إجراء الإشهار (PR6).³

¹ لمزيد من التفاصيل حول رسوم الشهر العقاري والإعفاءات، راجع المادة 25 من القانون رقم 11-17، المؤرخ في: 2017/12/27، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 76، المؤرخ في 2017/12/28.

² أنظر الملحق رقم 09 09 المتمثل في نموذج طلب معلومات (CF-1 bis)

وأیضا الملحق رقم 10 المتمثل في نموذج طلب المعلومات (CF-3 bis)

³ أنظر الملحق رقم 01 (نموذج إجراء الإشهار PR6).

1- رئيس قسم السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات: يشرف على تسيير قسم السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات موظف من بين موظفي إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري، يشترط أن تتوفر فيه نفس الشروط المطلوبة لتعيين رئيس قسم الإيداع والعمليات المحاسبية سواء الشروط العامة منها أو الخاصة الواردة في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 92-116 السالف الذكر.

2- مهام قسم السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات: يقوم قسم السجل العقاري وتسليم المعلومات بمهمتين رئيسيتين، مسك مجموعة البطاقات العقارية، والبحث وتسليم المعلومات.

- مسك السجل العقاري: لم يحدد المشرع تعريفاً للسجل العقاري، وإكتفى بتحديد دوره من خلال ما ورد في المادة 03 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية"، وعاد في المادة 12 من نفس الأمر ليوضح شكل السجل العقاري وكيفية إعداده حيث تنص على: "إن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 03 أعلاه، يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية.

ويتم إعداده أولاً بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما".

وقد عرف الأستاذ حسين عبد اللطيف حمدان السجل العقاري بأنه: "مجموعة وثائق تبين وضع العقار من الناحيتين المادية والحقوقية، بحيث يمكن لمن يراجع هذا السجل، أن يعرف الحالة الحقيقية للعقار، من حيث موقع، ومشمولاته، ونوعه الشرعي (ملك أو أميري) ومن حيث الحقوق العينية المترتبة له أو عليه، (حق انتفاع - حق ارتفاق - حق رهن - حق تأمين - حجز - الخ...)، وجميع الإتفاقات والإنتقالات والتعديلات الطارئة عليه (بيع - هبة - انشاء حق عيني - ارث - وصية - فرز - ضم - تعديل في الحدود - الخ...)"¹.

¹ حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، لبنان، بدون طبعة، ص ص 188-189. ولمزيد من التفاصيل حول مفهوم السجل العقاري، أنظر الفصل الثاني من هذا الباب.

ويمسك السجل العقاري في شكل بطاقات عقارية تبين الوضعية القانونية للعقارات، ويشترط أن يكون هذه البطاقات مطابقة للمخطط الطوبوغرافي ووثائق مسح الأراضي المودعة بالمحافظة العقارية.¹

وتعتبر البطاقات العقارية من أهم مكونات السجل العقاري، وهي تعكس الوضعية القانونية للحقوق العينية المشهورة على مستوى المحافظة العقارية، فيتم تدوين معلومات عن العقارات والتصرفات القانونية الواردة عليها، وكذا هوية المالكين والتسجيلات من رهون وامتيازات، وهذا ما أكدته المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 حيث وصفت مجموعة البطاقات بأنها تمثل الناطق الطبيعي والمحدد للوضعية القانونية للعقارات.

وبموجب قرار وزير المالية المؤرخ في: 1976/05/27 تم تحديد نموذج البطاقات العقارية،² التي يتم التأسيس عليها بكيفية واضحة وبالحبر الأسود الذي لا يمحي، وتتمثل هذه البطاقات في:

أ.1- بطاقات قطع الأراضي: تحدث بطاقات قطع الأراضي بالنسبة لكل "وحدة عقارية"^{*} موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده، وعند تغيير حدود وحدة عقارية يلزم إعداد بطاقات مطابقة بعد ترقيم الوحدات الجديدة بعبارة تكون كمرجع فيما بينها. ويتم ترتيب بطاقات قطع الأراضي على مستوى كل محافظة عقارية حسب كل بلدية، وتقسّم كل بلدية إلى أقسام، وترتب بطاقات قطع الأراضي في كل قسم حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط مسح الأراضي. حيث تنص المادة من 23 من المرسوم 63-76 السالف الذكر على إحداث بطاقة قطع الأراضي لكل وحدة عقارية خضعت لإجراءات مسح الأراضي، و تمسك هذه البطاقات حسب الأرقام الممنوحة لها في عملية مسح الأراضي، ووفق الترتيب التصاعدي لأرقام الأقسام حسب كل بلدية، وقد حددت المواد من 24 إلى 26 من المرسوم 63-76 البيانات الواجب تدوينها في هذه البطاقة والتي تعرف بالبطاقة الصفراء ويرمز

¹ أنظر المادة 13 من الأمر 75-74، المرجع السابق.

² مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 117.

* عرف المشرع الوحدة العقارية في الفقرة الثانية من المادة 23 من المرسوم 63-76 بأنها: "الوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوخ والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء".

لها وفق القرار الوزاري المؤرخ في: 1976/05/27 بالرمز ¹(Série P.R.N°1)، وتحتوي على البيانات التالية:

- البلدية، أرقام المسح: يسجل البلدية التي يوجد بها العقار، ورقم القسم ومجموعة الملكية وسعة المسح التي تستمد من وثائق مسح الأراضي.
- تعيين مجموعة الملكية: يتم ذكر بصفة موجزة معلومات حول تعيين العقار مع بيان نوعه.
- الملكية: ويحتوي على البيانات التالية: (الإجراءات، تعيين المالكين المتتابعين)، وتسجل فيها التصرفات المشهورة الواردة على العقار وهوية الملاك.
- اشتراك بالفصل ارتفاعات إيجابية وسلبية: ويتضمن تغييرات أو تشطيبات وإجراءات غير التغييرات أو التشطيبات.
- تجزيئات وأعباء: وتسجل فيه جميع الأعباء التي ترد على العقار.
- الامتيازات والرهن: ويحتوي على خانة تسجيلات التي يقيد بها الرهن والامتيازات وخانة تغييرات (حوالات وتشطيبات) وتسجل فيها كل تغيير يمس الرهن أو الامتيازات لاسيما الشطب وكذا التعديلات أو التشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها.

أ.2- البطاقات العقارات الحضرية: هي البطاقات التي يكون موضوعها عقارات حضرية أو جزء منها، والمقصود بالعقارات الحضرية هي العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة إنتقالية نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها بصفة نظامية، ويتم التعرف عليها في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم.²

وبمفهوم المخالفة تعتبر جميع العقارات الأخرى عقارات ريفية، وبناء على ما سبق فإنه يتم إعداد مثل هذه البطاقات ولو في حالة إنعدام وجود مسح الأراضي، وفي هذه الحالة يتم تعيين العقار استنادا إلى البلدية التي يقع فيها واسم الشارع والرقم.³

¹ راجع الملحق رقم 02 المتمثل في بطاقة قطع الأراضي الصفراء (Série P.R. N°1).

² راجع المادة رقم 27 من المرسوم 63-76، المرجع السابق.

³ أنظر زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 140.

وتم النص على البطاقات العقارية الحضرية بموجب المواد 21 و 27 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، وتنشأ هذه لكل "عقار حضري"^{*}، في حالة عدم وجود مسح الأراضي العام وتمسك بالاستناد إلى البلدية واسم الشارع والرقم.¹

وتعرف هذه البطاقة بالبطاقة الخضراء، ويرمز لها بالرمز² (Série P.R. N°3) في القرار الوزاري المتعلق بشكل البطاقات العقارية المؤرخ في: 1976/05/27 السالف الذكر، وتحتوي على البيانات التالية:

- البلدية: التي يوجد بها العقار واسم الشارع والرقم والمساحة.
- تعيين موجز لكلية العقار: حيث يذكر بصفة موجزة مع بيان نوعه وحدوده.
- تعيين الأقسام: ويتضمن جدول يحتوي على البيانات التالية (رقم، العمارة، الدرج الطابق، نوعية القسمة، الأجزاء المشتركة، معلومات إضافية).
- ملكية: ويحتوي على البيانات التالية: (الإجراءات، هوية، الحالة الشخصية)، التي تشمل الإجراءات المشهورة وهوية المالكين وحالتهم الشخصية.
- اشتراك بالفاصل اتفاقات إيجابية وسلبية: ويتضمن تغييرات أو تشطيبات وإجراءات غير التغييرات أو التشطيبات.
- تجزئات وأعباء: وتسجل فيه جميع الأعباء التي ترد على العقار.
- الامتيازات والرهنون: ويحتوي على خانة تسجيلات التي يقدر بها الرهنون والامتيازات وخانة تغييرات (حوالات وتشطيبات) وتسجل فيها كل تغيير يمس الرهنون أو الامتيازات لاسيما الشطب وكذا التعديلات أو التشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها.

* العقار الحضري هو حسب المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 هو " ... العقارات المبنية أو الغير مبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزد سكانها عن 2000 نسمة"، وهذا يعني أن تصنيف العقار على أنه حضري يستدعي إنشاء بطاقة عقارية حضرية يتطلب توفر ثلاث شروط، تتمثل في وقوع العقار في بلدية يزيد عدد سكانها على 2000 نسمة، وعدم خضوع البلدية لإجراءات مسح الأراضي العام، وأخيرا ترقيم الجهات السكنية والطرقات التابعة لهذه البلدية بصفة منظمة.

¹ لأكثر تفصيل راجع المادتين 21 و 27 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76.

² أنظر الملحق رقم 03 المتمثل في البطاقة الخضراء (Série P.R. N°3).

أ.3- البطاقة العامة للعقار: تنشأ البطاقة العامة للعقار في حالة عقار مبني يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة ومخصص للإستعمال الجماعي، وتشمل البطاقة العامة للعقار كافة البيانات والإجراءات والتصرفات الواردة على مجموع أجزاء العقار، كما تشمل أيضا على التأشيريات عند الإقتضاء التجزئة أو التقسيم المخصص للعقار،* وكذلك جميع الشكليات التي تهم مجموع العقار.¹

وتعرف هذه البطاقة على مستوى المحافظة العقارية بالبطاقة الحمراء (Série P.R. N°2)² وتحتوي على البيانات التالية:

- البلدية: التي يوجد بها العقار بالإضافة إلى اسم الشارع والرقم والمساحة.
- تعيين كلية العقار: يتم تعيين العقار بصفة موجزة مع بيان نوعه.
- تخصيص (تعيين الأقسام): ويتضمن جدول يحتوي على البيانات التالية (رقم العمارة، الدرج، الطابق، نوعية القسمة، الأجزاء المشتركة، معلومات إضافية) وهذا الجدول يستعمل في العقارات المقسمة إلى قطع ذات ملكية مشتركة.

* تعتبر التجزئة والتقسيم من أدوات التهيئة والتعمير والمنظمة بموجب القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52، المعدل و المتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20/07/2008، فحدد المشرع حالات تسليم رخصة التجزئة فجاء في المادة 57 من القانون 90-29 " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها"، و قد حدد نفس المفهوم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 07، المؤرخ في: 12/02/2015، واطاف شرط إستعمال احدى القطع الناتجة عن التجزئة لتشييد بناية حيث جاء في المادة 07 منه " ... تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية.

أما عن شهادة التقسيم فتسلم في حالة تقسيم عقار مبني، فقد جاء في المادة 59 من القانون 90-29 السالف الذكر: "تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه، شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام"، وفي المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 " ... تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط وإمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام".

¹ أنظر المادة 28 من المرسوم 63-76، المرجع السابق.

² أنظر الملحق رقم 04 المتمثل في البطاقة الحمراء (Série P.R. N°2) .

- ملكية: ويحتوي على البيانات التالية: (الإجراءات المتعلقة بكلية العقار وإسناد الأقسام، عقار، تعيين كلية العقار للمالك، مراجع البطاقة الخاصة للقسم)، فتدون في هذه الخانات على الخصوص الإجراءات المتعلقة بالعقار المشهورة بالمحافظة.
- اشتراك بالفاصل إرتفاقات إيجابية وسلبية: ويتضمن تغييرات أو تشطيبات وإجراءات غير التغييرات أو التشطيبات.
- تجزيئات وأعباء: وتسجل فيه جميع الأعباء التي ترد على العقار.
- الامتيازات والرهن: ويحتوي على خانة تسجيلات التي يقد بها الرهن والامتيازات وخانة تغييرات (حوالات وتشطيبات) وتسجل فيها كل تغيير يمس الرهن أو الامتيازات لاسيما الشطب وكذا التعديلات أو التشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها.

أ.4- بطاقة الخاصة للملكية المشتركة: تستحدث البطاقة الخاصة بالملكية المشتركة لكل عقار تم تقسيمه وتجزئته من العقار الجماعي الكلي، ويدون على هذه البطاقات جميع التأشيريات التي تهم الجزء المعني، وفي حالة حدوث أي تعديل في محتويات القطعة ينجم عنه إعداد بطاقات خاصة مطابقة بعد ترقيم القطع الجديدة على البطاقات الأصلية والجديدة بعبارة تكون كمرجع فيما بينها.¹

وترتب هذه البطاقات الخاصة تبعا للبطاقات العامة المطابقة وحسب الترتيب العددي للقطع،² والمادة 28 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 63-76 السابق الذكر، فإنه تنشأ بطاقات خاصة للملكية المشتركة للعقارات التي تكون موضوع نظام خاص بالملكية المشتركة.* وتستعمل نفس نوع البطاقة التي تستعمل في البطاقة العامة للعقار (Série P.R. N°2).

¹ أنظر المادة 31 من المرسوم 63-76، المرجع نفسه.

² أنظر الفقرة الأخيرة من المادة 32 من المرسوم 63-76، المرجع نفسه.

* عرف المشرع الجزائري الملكية المشتركة بموجب نص المادة 743 من القانون المدني بأنها: "الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة"، ويعرفها الأستاذ زهدي يكن بأنها " ملكية جماعية يساهم فيها كل شريك بنصيب بقصد تحقيق غرض مشترك يعجز واحد منهم عن تحقيقه منفردا و يطلق عليه اسم "Propriété collective" فهي واحدة لكل الشركاء مجتمعين.

ولمزيد من التفاصيل حول الملكية المشتركة راجع: زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية الأصلية علما وعملا، منشورات الملكية العصرية، الطبعة الثانية، بيروت، 2000، ص 140.

أ.5- بطاقة عقارية شخصية: كإجراء انتقالي، وإلى غاية اعداد مسح الأراضي العام نصت المادة 113 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 على مسك هذا النوع من البطاقات في النظام الشهر الشخصي،** أي في البلديات التي لم يتم بها عملية مسح الأراضي، حيث يتضمن هذا النوع بطاقات فردية للمالكين تمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء الأشخاص المالكين للعقارات.

وتشتمل كل بطاقة البيانات الكافية التي تشمل أصحاب الحقوق ونوع العقار وموقعه ومحتوياته، ويتم ترتيبها أبجديا حسب ألقاب أصحابها،¹ وتشكل هذه البطاقات الأبجدية فهرس أبجدي فردي،² كما يتم إنشاء بطاقات خاصة بالأشخاص الاعتبارية وترتب ضمن مجموعة خاصة حسب الترتيب العددي لهذه البطاقات،³ ويشكل مجموع هذه البطاقات العقارية الشخصية بهذا الشكل ما يعرف بالفهرس البجدي.

وتعرف هذه البطاقة ببطاقة **(Série P.R. N°10)**⁴ وتحتوي علي البيانات التالية:

- البلدية: التي يوجد بها العقار .
- هوية المالك: حيث يتم تسجيل معلومات المالك بالأحرف اللاتينية.
- نقل وإرتفاقات إيجابية: ويدون فيه تاريخ وأرقام الإجراءات وكذلك تعيين كامل للعقار أو العقارات.
- أعباء، الامتيازات، الرهون: وتسجل فيه جميع الأعباء التي تثقل العقار وكذلك التشطيبات.

أ.6- البطاقة الأبجدية: تم استحداث هذه البطاقة بظهور نظام الشهر العيني،* حيث تسجيل جميع العقارات التي يمتلكها الشخص الواحد، وترتب حسب الترتيب الأبجدي.

** نظام الشهر الشخصي هو النظام الذي يعتمد في تسجيل التصرفات على أسماء الأشخاص أصحاب الحقوق العقارية، والذي سيتم تفصيله في الفصل الثاني من هذا الباب

¹ أنظر: كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، غير منشورة، تخصص قانون خاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2008، ص 116.

² مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 126.

³ Encyclopédie dalloz, répertoire de droit civil, mise à jour, 1964, p 412.

⁴ أنظر الملحق رقم 05 المتمثل في بطاقة عقارية شخصية (Série P.R.N°10).

تعرف هذه البطاقة بالبطاقة البيضاء¹ (Série P.R.N°11) وتحتوي علي البيانات التالية:

- هوية المالك: حيث يتم تسجيل معلومات المالك بالأحرف اللاتينية.
- عناصر التعريف بالعقار المذكور في أعلى البطاقة: وهنا يتم تسجيل جميع العقارات التي يملكها المعني بموجب سندات رسمية مشهورة على مستوى المحافظة العقارية، وتدون به البيانات التالية: (رقم، البلدية، القسم، رقم الجزء، الشارع أو الحي المساحة، رقم القطعة، الملاحظات).

- البحث وتسليم المعلومات: يتم في قسم السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات عمليات البحث وتسليم المعلومات المنصوص عليها في المواد من 55 إلى 60 من المرسوم رقم 63-76، فيتم تسليم نسخ أو مستخرجات عن الوثائق المودعة بالمحافظة العقارية، ويتعلق الأمر بنسخ من السندات الرسمية المودعة بالمحافظة العقارية في نموذج إجراء الإشهار² (PR6)، أو نسخ من البطاقات العقارية الممسوكة على مستوى هذا القسم.

كما يسلم شهادة عقارية تعرف لدى العامة بـ"الشهادة السلبية"^{**} لكل من يطلبها، تحدد الذمة العقارية للشخص محل عملية البحث، تؤكد خلو العقار من أي حقوق أصلية أو تبعية مترتبة عليه، وتكون إيجابية في حالة كون العقار مثقل بأي نوع من أنواع الحقوق.³
ويلجأ الموثقين عادة لطلب معلومات على الإجراء عند تحريرهم لمختلف العقود التوثيقية المتضمنة نقل أو تعديل حقوق عقارية مشهورة، وهذا من أجل التأكد من خلو العقار المعني بالتصرف من أي أعباء أو قيود.¹

* نظام الشهر العيني هو النظام الذي يعتمد على العقار كأساس لتسجيل التصرفات العقارية وليس الأشخاص، وسنعتي أكثر تفصيل عن نظام الشهر العيني في الفصل الثاني من هذا الباب.

¹ راجع الملحق رقم 06 المتمثل في البطاقة الأبجدية البيضاء (Série P.R. N°11).

² أنظر الملحق رقم 01.

^{**} الشهادة السلبية ما هي إلا شهادة عقارية في شكل طلب معلومات يتقدم به أي شخص للإطلاع على الذمة العقارية لأي شخص كان، ويطلق عليها إسم الشهادة السلبية عرفا في حالة خلو الشهادة العقارية من أي نوع من أنواع العقارات، حيث لم يرد تسميتها بالشهادة السلبية من طرف المشرع، وترفق هذه الشهادة عادة في الملفة المقدمة للاستفادة من أحد أنواع الصيغ السكنية التي توفرها الدولة.

³ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 121.

وقد وجدت مختلف المحافظات العقارية صعوبات في الرد على طلبات المعلومات المقدمة للمحافظة العقارية، نتيجة للكم الهائل الذي يتم استلامه يوميا على مستوى قسم الفهرس العقاري وتسليم المعلومات، مما ساهم في دفع المديرية العامة للأملاك الوطنية للتوجه نحو رقمنة أرشيف المحافظات العقارية على المستوى الوطني يسمى إختصارا (M.A.C.F)، وهو الإجراء الذي لم ينته لحد كتابة هذه الأسطر، لكن من شأنه أن يساهم في تقديم خدمة أفضل وفي وقت قياسي.

وكانت المديرية العامة للأملاك الوطنية قد دعت المديرين الولائيين للحفاظ العقاري، على ضرورة إعطاء تعليمات للمحافظين العقاريين من أجل الإسراع في الرد على طلبات المعلومات المستلمة في أجل لا يتعدى خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تقديم الطلب.²

رابعا: قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي

هو القسم الذي يشرف بشكل مباشر على أولى مراحل تأسيس السجل العقاري وفق نظام الشهر العقاري العيني على مستوى المحافظة العقارية، من خلال عمليات الترقيم العقاري،* ويتولى قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي متابعة عمليات إيداع وثائق مسح الأراضي، التي تهدف إلى ترقيم العقارات على مستوى البلديات التابعة للمحافظة العقارية مقابل تسليم محضر إستلام وثائق مسح الأراضي، كما يتولى تسليم الدفاتر العقارية وشهادات الترقيم المؤقت، ومتابعة المنازعات الناشئة عن عمليات الترقيم المؤقت.

1- رئيس قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي: يرأس قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي موظف من بين موظفي إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري، يجب يستوفي نفس الشروط المطلوبة لتعيين رئيس قسم الإيداع والعمليات المحاسبية

¹ انظر: مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 00689 المؤرخة في: 12/02/1994، يوم دراسي حول الإشهار العقاري.

² أنظر مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم: 07320، المؤرخة في 09/06/2009، المتعلقة بتسليم المعلومات ونسخ الوثائق من طرف المحافظ العقاري.

* يعرف الترقيم العقاري على أنه "إجراء أولي وعملية نظامية تقوم عليها عملية الشهر العقاري العيني منه، وترتبط العملية بعملية المسح العقاري ومفاده مسح العقارات وتنظيمها في شكل عدة وحدات عقارية واعطاء كل منها رقم معين"، و من أجل أكثر تفصيل حول الترقيم العقاري راجع سليمة صيفاوي، المرجع السابق، ص 113.

ورئيس قسم السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات سواء العامة منها أو الخاصة والمذكورة سابقا.

2- مهام قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي: أهم المهام التي يقوم بها قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي هي إستلام وثائق مسح الأراضي وعملية الترقيم العقاري.

أ. استلام وثائق مسح الأراضي: بعد نهاية عملية مسح الأراضي التي تشرف عليها إدارة مسح الأراضي،* تودع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية، مقابل محضر استلام يحرره المحافظ العقاري خلال أجل ثمانية أيام من تاريخ ايداع وثائق مسح الأراضي، ويكتسي تاريخ إمضاء محضر إستلام وثائق مسح الأراضي أهمية بالغة لكونه يعتبر أساس الترقيم العقاري الذي سيقوم به المحافظ العقاري، حيث يعتبر الترقيم قد تم بمجرد الإمضاء على محضر استلام وثائق مسح الأراضي، ويكون هذا المحضر محل إشهار واسع لمدة أربعة أشهر باستعمال كل وسيلة أو دعامة ممكنة،¹ وتلجأ إدارة الحفظ العقاري إلى نشر المحضر عبر كامل المحافظات العقارية على المستوى الوطني بالإستعانة بالمديريات الولائية للحفظ العقاري، والنشر في البلديات المعنية، ورغم هذا تبقى عمليات الإشهار لمحضر الاستلام لا تفي بالغرض، مما نتج عنه وجود كم هائل من العقارات مرقمة في حساب المجهول أثناء عملية مسح الأراضي لم يطالب بها أصحابها أثناء آجال الترقيم المؤقت، ومن أجل توسيع عملية نشر

** الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هي " هيئة عمومية ذات طابع اداري تتمتع بالشخصية المدنية و الإستقلال المالي، تخضع لوصاية وزير الإقتصاد، مهمتها انجاز العمليات الفنية و التقنية المتعلقة بعملية المسح العقاري، تتشكل من فرع رئيسي مقره في العاصمة إضافة على فروع جهوية و محلية تتوزع على كافة ولايات الوطن و تكتب باختصار (و.و.م.أ) و تدعى في صلب النص الوكالة"، أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19/12/1989 المتعلق بانشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، تقوم بمهام عديدة من اهمها السهر على عمليات مسح الأراضي و مطابقتها للسجل العقاري، و تحضير و تحرير الوثائق و الملفات المرتبطة بأشغال لجان مسح الأراضي، و الإجابة على استشارات الجمهور من الملاك و ذوي الحقوق، و تنظيم الأرشيف و نشر و تسليم الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي، من أجل معرفة أكثر معلومات حول الوكالة الوطنية لمسح الأراضي راجع:

- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، بدون طبعة، 2009، ص ص 33-48.
- عائشة عكباش، "عملية مسح الأراضي كآلية للتطهير العقاري الشامل"، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 04، العدد 01، جامعة المدية، 2018.

¹ أنظر المواد 08 و 09 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المرجع السابق.

محاضر الاستلام، نرى أن تلجأ إدارة الحفظ العقاري إلى استعمال وسائل الاتصال الحديثة وعلى رأسها الأنترنت، من أجل نشر محضر الاستلام طالما أن المشرع أتاح امكانية استعمال كل الوسائل الممكنة.

وبالإعتماد على وثائق مسح الأراضي المودعة ولاسيما البطاقة العقارية نموذج¹ (T10)، يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوَّحة إما ترقيماً نهائياً، أو ترقيماً مؤقتاً لمدة 04 أشهر، أو ترقيماً مؤقتاً لمدة سنتين، وأخيراً ترقيماً مؤقتاً لمدة 15 سنة.

- **الترقيم النهائي:** تنص المادة 12 من المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم على ما يلي: "يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقوداً أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به، لإثبات حق الملكية..."، أما التعليم رقم 16 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية فقد وصفت السند القانوني الذي يعتمد عليه المحافظ العقاري لترقيم العقارات المسوَّحة ترقيماً نهائياً بـ "الثابت الذي لا يترك أي مجال للشك"²، و تتمثل السندات المقبولة قانوناً أو الثابتة التي لا تترك مجالاً للشك، في السندات الرسمية سواء كانت سندات توثيقية أو سندات إدارية أو سندات قضائية، بالإضافة إلى العقود الثابتة التاريخ.

وأضاف المرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة شهادات الملكية المسلمة عند إتمام عمليات الثورة الزراعية، هذه الأخيرة تعتبر سندات رسمية يستفيد أصحابها من الترقيم النهائي، وتستبدل بدفاتر عقارية.³

- **الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر:** المادة 13 من المرسوم 63-76 تنص على ما يلي: "يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة أربعة (04) أشهر، يجري سريانها ابتداءً من يوم الترقيم، بالنسبة

¹ أنظر الملحق رقم 07 المتمثل في البطاقة العقارية نموذج (T10)، وتعتبر إحدى أهم وثائق مسح الأراضي المودعة بالمحافظة العقارية، التي يعتمد عليها المحافظ العقاري في عملية الترقيم العقاري، أنظر: المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76.

وأيضاً:

-Instruction de la direction générale du domaine national, N° 16, du 24/05/1998, relative a la conduite des opérations cadastrales et d'immatriculation foncier.

² Instruction de la direction générale du domaine national, N° 16, du 24/05/1998, op, cit.

³ نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 97.

للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال.

ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة فيما إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدثت".

لقد استعمل المشرع مصطلح "المالك الظاهر" وهو الحائز ويشترط أن تتوفر فيه الشروط المطلوبة لاكتساب العقار عن طريق التقادم المكسب والمنصوص عليها في القانون المدني، وهي وجود سندات تثبت حيازة العقار مدة خمسة عشر (15) سنة بدون انقطاع حسب المادة 827 من القانون المدني، أو عشرة (10) سنوات في حالة إقتران الحيازة بسند صحيح مع حسن النية وهذا ما تشير إليه المادة 828 من القانون المدني.

يتم احتساب مدة الترقيم المؤقت والمقدرة بأربعة (04) أشهر ابتداء من تاريخ إمضاء محضر استلام وثائق مسح الأراضي، وخلال هذه المدة يمكن لكل ذي مصلحة الاحتجاج على عملية الترقيم العقاري، بموجب رسالة موصى عليها ترسل إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم المستفيد من ترقيم العقار باسمه ترقيميا مؤقتا، أو يتم من خلال تسجيل الاعتراض في سجل الاحتجاجات الذي يفتح على مستوى المحافظة العقارية خصيصا لهذا الغرض.¹

- الترقيم المؤقت لمدة سنتين: وفقا لنص المادة 14 من المرسوم 63-76: "يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين (2) يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية.

¹ أنظر المادة 15 من المرسوم 63-76، المرجع السابق.

ويصبح هذا التقييم نهائياً عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد أطلع عليها في غضون ذلك، عن طريق أي شخص معني¹.
إن عدم وجود سندات إثبات كافية لدى المالكين الظاهرين تسمح بتقييم العقار لفائدتهم ترقيميا نهائياً أو مؤقتاً لمدة 04 أشهر، ولم يتمكن المحافظ العقاري من إبداء رأيه في تحديد حقوق الملكية، فإن العقار يرقم ترقيميا مؤقتاً لمدة سنتين، ويخول التقييم المؤقت كما هو الحال بالنسبة للتقييم المؤقت لمدة اربعة (04) أشهر لكل ذي مصلحة أن يقدم إحتجاجاً سواء للمحافظ العقاري وللخصم المستفيد من التقييم المؤقت بموجب رسالة موسى بها، أو عن طريق تسجيل الاعتراض في سجل الإحتجاجات.

يهدف المشرع من ترقيم العقارات ترقيميا مؤقتاً إلى إتاحة الفرصة أمام أي احتجاج أو اعتراض من قبل الغير، فالمادة 15 من المرسوم التنفيذي 63-76 أشارت أن الاحتجاج يتم برسالة موسى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم المسجل العقار باسمه.

وأكد القضاء على ضرورة إحترام آجال التقييم المؤقت وبين الغرض منه في قراره رقم: 246259 المؤرخ في: 2004/02/25 الصادر عن المحكمة العليا بخصوص قضية (ت.ل) ضد (ح.م)، ورد فيه ما يلي: " في حين أن مديرية الحفظ العقاري لولاية خنشلة صرحت أمام المجلس بأنه تم التقييم المؤقت للقطعة المتنازع من أجلها باسم المطعون ضده بناء على وثائق مسح الأراضي لبلدية الرملية المعدة من طرف الوكالة المحلية لمسح الأراضي لولاية خنشلة وأنه لا يسلم الدفتر العقاري للمطعون ضده إلى غاية الفصل في النزاع من طرف الجهة القضائية.

وحيث أنه وما دام أن الطاعن يعارض في التقييم المؤقت للقطعة المتنازع من أجلها الذي يصبح نهائياً عند انقضاء مدة سنتين حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 1993/05/19 كان على قضاة الموضوع دراسة ومناقشة العقد المقدم من طرف الطاعن والبحث في مطابقته بالأرض محل النزاع من عدمه وكذا دراسة الوثائق التي قدمها المطعون ضده لتسجيل القطعة الأرضية محل النزاع بإسمه وأن يفصلوا في القوة الثبوتية لهذه

¹المادة 14 من المرسوم نفسه.

السندات نظرا لمقتضيات المادة 14 من المرسوم المشار إليه أعلاه وعند الاقتضاء كان عليهم أن يبحثوا في الحيابة الأحق وهي الأسبق في التاريخ لتطبيق المادة 13 من نفس المرسوم".¹

- التقييم المؤقت لمدة 15 سنة: يعد التقييم المؤقت لمدة خمسة عشر (15) سنة إجراء جديد نص عليه المشرع بموجب قانون المالية لسنة 2018، في محاولة منه للحد من تسجيل العقارات في "حساب المجهول"، وبموجب الإجراء الجديد يتم تسجيل العقارات الخاصة التي لم يطالب بها أصحابها اثناء عملية مسح الأراضي ولم يتم تحديد مالكة أو حائزه، في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، ويتم تقييم هذه العقارات ترقيميا مؤقتا لمدة خمسة عشر (15) سنة يتم احتسابها ابتداء من تاريخ امضاء محضر استلام وثائق مسح الأراضي.²

المطلب الثاني: السلطة الوصائية على المحافظ العقاري

يخضع المحافظ العقاري إلى وصاية وزارة المالية، فقد نصت المادة الأولى من المرسوم 63-76 على ما يلي: "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية، يسيرها محافظ عقاري"، ومن خلال هذه المادة تخضع المحافظة العقارية المستحدثة بموجب هذا المرسوم، ومعها المحافظ العقاري لإشراف المديرية الفرعية

¹ جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضائي العقاري، منشورات كلبيك، الجزائر، الطبعة الثانية، الجزء الثاني، 2013، ص 568.

* حساب المجهول هو الحساب الذي يتم فيه تسجيل العقارات التي لم يتم التعرف على أصحابها، ولم يتم الاستدلال عليهم أثناء عملية مسح الأراضي، ويتم تقييم هذه العقارات في حساب المجهول لمدة سنتين ابتداء من تاريخ امضاء محضر استلام وثائق مسح الأراضي، على أن تسوى وضعية العقار خلال هذه المدة بناء على تدخل ذوي المصلحة، لكن عند إنتهاء أجل السنتين، يتم تقييم العقار ترقيم نهائي باسم الدولة.

لقد اثارَت عملية تقييم العقارات المسجلة في حساب المجهول بعد مضي أجل السنتين ترقيم نهائي باسم الدولة العديد من المنازعات أمام القضاء، مما دعى المشرع إلى إستحداث إجراءات جديدة تضمنها قانون المالية لسنة 2015، وآخرها ما ورد في قانون المالية لسنة 2018.

للمزيد من التفاصيل حول تقييم العقار ترقيم مؤقت لمدة سنتين راجع:

Instruction de la direction générale du domaine national, N° 16, du 24/05/1998, op cit.

² أنظر المادة 89 من القانون رقم 17-11، المرجع السابق.

وستنتظر لكيفية تسوية حساب العقارات الغير مطالب بها بشيء من التفصيل في الباب الثاني.

لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية على مستوى الولايات، الخاضعة بدورها لوصاية وزارة المالية.

ومن أجل تفصيل جهات الوصاية على المحافظ العقاري سنتطرق لوصاية وزارة المالية (الفرع الأول)، ثم إلى المديرية العامة للأملاك الوطنية بصفتها الجهة الوصية على مستوى الوزارة (الفرع الثاني)، وبعدها نتطرق إلى الهيئة المشرفة على المحافظ العقاري على المستوى الجهوي ممثلة في المفتشية الجهوية للأملاك الدولة والحفظ العقاري (الفرع الثالث)، ثم نعرض على الهيئة المشرفة عليه على مستوى الولاية وهي المديرية الولائية للحفظ العقاري (الفرع الرابع)، وسنحاول تحديد علاقة المحافظ العقاري بمدير أملاك الدولة (الفرع الخامس) وعلاقته بوالي الولاية (الفرع السادس)، وأخيرا سندرس مدى خضوع المحافظ العقاري للسلطة الرئاسية (الفرع السابع).

الفرع الأول: وزارة المالية هيئة وصية على المحافظ العقاري

أخضع المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المحافظ العقاري لوصاية وزير المالية إلى غاية صدور المرسوم رقم: 90-189 المؤرخ 1990/06/28 المحدد لصلاحيات وزير الإقتصاد: أين أصبح بموجب المحافظ العقاري خاضعا لوصاية وزير الإقتصاد، نتيجة لتغير تسمية وزارة المالية إلى وزارة الإقتصاد، حيث نصت المادة الثانية منه على ما يلي: "يمارس وزير الإقتصاد صلاحياته في الميادين الآتية: 1) المالية العمومية: ج- الأملاك الوطنية والشؤون العقاري..."، وجاء في المادة 05 من نفس المرسوم: "تتمثل مهمة وزير الإقتصاد في مجال الأملاك الوطنية والعقارية فيما يأتي: 2... يطبق الأحكام التشريعية والتنظيمية والإجراءات اللازمة في مجال: د...-مسك السجل العقاري وضبطه باستمرار"¹، وعليه فإن المحافظ العقاري يمارس صلاحياته تحت اشراف المديرية العامة للأملاك الوطنية والشؤون العقارية، ووصاية وزير الإقتصاد.²

¹ راجع المادتين 02 و05 من المرسوم التنفيذي رقم: 90-189 المؤرخ في 1990/06/23، المحدد لصلاحيات وزير الإقتصاد، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 26، المؤرخ في 1990/06/27.

² سليمة صيفاوي، المرجع السابق، ص ص 67-68.

ولم تعمر تسمية وزارة الاقتصاد طويلا، حيث أعيد تسميتها بوزارة المالية وبقي المحافظ العقاري تحت وصاية وزير المالية من خلال المديرية العامة للأموال الوطنية والشؤون العقارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 95-54 المحدد لصلاحيات وزير المالية.¹

وتخضع المحافظة العقارية ومعها المحافظ العقاري لوصاية وزارة المالية، مقارنة بدول أخرى كالمغرب أين تخضع مصالح الحفظ العقاري لوصاية وزارة الفلاحة، ويواصل المشرع الجزائري تأثره بالمشرع الفرنسي في وضع مصالح الشهر العقاري تحت إشراف وزارة المالية وهذا لعدة أسباب نلخصها فيما يلي:²

أولا: أسباب تاريخية

قبل الإستقلال خضع نظام الشهر العقاري في الجزائر للتشريع الفرنسي من خلال محافظة الرهون التابعة لوزارة المالية آنذاك، وواصل المشرع الجزائري تأثره بنظيره الفرنسي، حيث تخضع محافظة الرهون التي يشرف عليها محافظ الرهون في فرنسا إلى وصاية وزارة المالية.

ثانيا: أسباب عملية

يعتبر امتلاك وزارة المالية لجميع المعلومات العقارية دافعا هاما لوضع نظام الشهر العقاري تحت وصاية وزارة المالية في الجزائر، فوجود إدارة أملاك الدولة ضمن الهيكل التنظيمي للوزارة وإشرافها على تسيير أملاك الدولة يعتبر عاملا مساعدا.

¹ بموجب المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 95-54 المؤرخ في 15/02/1995، المحدد لصلاحيات وزير المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 15، المؤرخ في 19/03/1995، يمارس وزير المالية صلاحياته في مجموعة من الميادين من بينها الأملاك الوطنية و الشؤون العقارية، وبموجب المادة 05 من نفس المرسوم يتكفل وزير المالية في مجال الأملاك الوطنية و العقارية بتطبيق الاحكام التشريعية و التنظيمية و الإجراءات اللازمة في جملة من المجالات، و من بينها مسك السجل العقاري و ضبطه باستمرار، هذه المهمة تعتبر أحد المهام الرئيسية المكلف بها المحافظ العقاري.

² سليمة صيفاوي، المرجع السابق، ص 68.

ثالثا: أسباب جبائية

تقوم المحافظة العقارية بتحصيل إتاوة الشهر العقاري وتسليم المعلومات، وهو ما يعطي الطابع الجبائي لمصلحة الشهر العقاري، وهو الدافع الرئيسي الذي جعل المشرع الفرنسي يضع "محافظة الرهون" والمسماة حاليا "المصالح المكلفة بالشؤون العقارية" تحت وصاية وزارة المالية وبالتحديد المديرية العامة للضرائب.

وبخصوص تنظيم وزارة المالية وبالعودة إلى المرسوم التنفيذي رقم 07-364 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية الذي حدد في مادته الأولى مكونات الإدارة المركزية لوزارة المالية تحت سلطة وزير المالية والتي تضم كل من الأمين العام الذي يساعده (04) أربعة مديري دراسات و (03) ثلاثة رؤساء دراسات، ورئيس الديوان الذي يساعده (08) ثمانية مكلفين بالدراسات والتلخيص، بالإضافة إلى هياكل الوزارة والمتمثلة في المديريات العامة وهي:¹

- المديرية العامة للتقدير والسياسات.
- المديرية العامة للميزانية.
- المديرية العامة للضرائب.
- المديرية العامة للمحاسبة.
- المديرية العامة للعلاقات الإقتصادية والمالية الخارجية.
- المديرية العامة للأموال الوطنية.
- المديرية العامة للجمارك.
- قسم الصفقات العمومية.
- مديرية عمليات الميزانية والمنشآت القاعدية.
- مديرية الصيانة والوسائل.
- مديرية الموارد البشرية.
- مديرية الوكالة القضائية للخرينة.

¹ انظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 07-364 المؤرخ في 28/11/2007، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 75، المؤرخ في 02/12/2007.

- مديرية الإتصال.
- المفتشية العامة للمالية.

ويحضى وزير المالية في الحكومة بمكانة رفيعة من خلال الصلاحيات الواسعة الموكلة إليه، هذه الصلاحيات أوردها المرسوم التنفيذي رقم: 95-54 المحدد لصلاحيات وزير المالية، وتتمثل صلاحياته المتعلقة بميدان الشهر العقاري فيما ورد في نص المادة الثانية منه والتي جاء فيها: "يمارس وزير المالية صلاحياته في الميادين الآتية:

1)- المالية العمومية:

أ- الجباية،

ب- الجمارك،

ج- الأملاك الوطنية والشؤون العقارية، ...".

وقد حددت المادة 05 من نفس المرسوم مهمة وزير المالية في قطاع الأملاك الوطنية والعقارية حيث نصت على ما يلي: "تتمثل مهمة وزير المالية في مجال الأملاك الوطنية والعقارية فيما يلي:

1)- يبادر بأي نص يتعلق بالأملاك الوطنية وسجل مسح الأراضي والإشهار العقاري.

2)- يطبق الأحكام التشريعية والتنظيمية والإجراءات اللازمة لما يأتي:

أ- جرد الممتلكات العمومية وتقويمها وحمايتها،

ب- ضبط الجدول العام للممتلكات العمومية باستمرار،

ج- إعداد سجل مسح الأراضي العام وحفظه،

د- مسك السجل العقاري وضبطه باستمرار،

هـ- يقوم بالمراقبة القانونية لاستعمال الممتلكات العمومية،

3)- ينفذ فيما يخصه التدابير والأعمال المتعلقة بنظام الملكية العقارية وغير العقارية ونقلها وإصلاحها".

ومن خلال نص المادتين الأولى والخامسة من المرسوم التنفيذي رقم: 95-54 السالف الذكر نجد أن المشرع قد أدرج مجال الشهر العقاري ومجال أملاك الدولة ومجال مسح الأراضي ضمن الأملاك الوطنية والشؤون العقارية، وربط بين هذه القطاعات عند تحديده لصلاحيات وزير المالية، تحت مسمى المديرية العامة للأملاك الوطنية.

الفرع الثاني: المديرية العامة للأملاك الوطنية

إلى غاية نهاية التسعينيات من القرن الماضي، خضع المحافظ العقاري باعتباره مسئولاً عن المحافظة العقارية لوصاية المديرية العامة للضرائب والتسجيل التابعة لوزارة الاقتصاد والتي كانت تضم مجموعة من المديريات من بينها مديرية الضرائب ومديرية الأملاك الدولة والشؤون العقارية ومديرية الميزانية،¹ وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 95-54 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية انفصلت المديرية العامة للأملاك الوطنية عن المديرية العامة للضرائب والتسجيل.²

وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم: 95-55 تكوين المديرية العامة للأملاك الوطنية، والتي تتشكل من مديرتين هما مديرية إدارة الوسائل ومديرية عمليات الأملاك الوطنية والعقارية، هذه الأخيرة ضمت (04) أربع مديريات فرعية من ضمنها المديرية الفرعية للحفظ العقاري وسجل مسح الأراضي التي تشرف على عمليات الشهر العقاري ومسح الأراضي.³

وبصدور المرسوم التنفيذي رقم: 07-364 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية تم تعديل تنظيم المديرية العامة للأملاك الوطنية، وأصبحت تكلف بعدة مهام هي:⁴

¹ لمزيد من التفاصيل راجع:

- فاطمة الزهراء دريلو، المرجع السابق، ص 71.

- زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 18.

- سليمة صيفاوي المرجع السابق، ص 69.

² أنظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 95-55 المؤرخ في 15/02/1995، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 15، المؤرخ في 19/03/1995.

³ راجع المادة 06 من المرجع نفسه.

⁴ راجع المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 07-364، المرجع السابق.

- إعداد واقتراح مشاريع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأموال الوطنية مسح الأراضي والإشهار العقاري والسهر على حسن تطبيقها.

- اتخاذ أي إجراء يهدف إلى تامين الملكيات العمومية والمحافظة عليها ومراقبة ظروف استعمالها.

- القيام بأعمال إعداد مسح الأراضي العام وإنشاء السجل العقاري وحفظه.

- توجيه نشاطات المصالح غير الممركزة وتنشيطها وتنسيقها.

وتتضمن المديرية العامة للأموال الوطنية (04) أربع مديريات هي:¹

- مديرية أملاك الدولة

- مديرية تامين الأملاك التابعة للدولة.

- مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي.

- مديرية إدارة الوسائل والمالية.

وتعتبر مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي هي المديرية المشرفة على المحافظة العقارية على مستوى المديرية العامة للأموال الوطنية، وتكلف مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي بتنفيذ النشاطات المتعلقة بمسح الأراضي العام والسجل العقاري والإشهار العقاري، والسهر على تنظيم وتنسيق معالجة قضايا المنازعات المتعلقة بالأموال الوطنية.

وتتضمن مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي (03) ثلاث مديريات فرعية هي:

- المديرية الفرعية لمسح الأراضي والتوثيق العقاري.

- المديرية الفرعية للمنازعات العقارية ومسح الأراضي.

- المديرية الفرعية للإشهار العقاري.

هذه الأخيرة أي المديرية الفرعية للإشهار العقاري تعتبر المكلفة بالإشراف على المحافظة العقارية على مستوى المديرية العامة للأموال الوطنية، وقد تم فصلها عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي، وهي مكلفة بإعداد أدوات تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بعمليات الشهر العقاري، وإبداء ملاحظاتها وآرائها في مشاريع النصوص التشريعية أو التنظيمية

¹ المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 07-364، المرجع السابق.

المقدمة لها والتابعة لمجال اختصاصها، وتعمل على جمع المعلومات التقنية والقانونية الضرورية لنشاطات المحافظات العقارية وتحليلها ونشرها.

الفرع الثالث: سلطة الإشراف على المحافظ العقاري على مستوى الجهوي

يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري على المستوى الجهوي هيئة تسمى المفتشية الجهوية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، يتولى تسييرها موظف عمومي يصنف ضمن الوظائف العليا يسمى "المفتش الجهوي لأملاك الدولة والحفظ العقاري"، ويصنف هذا المنصب وفق نفس الشروط التي يتم على أساسها تصنيف مدير الإدارة المركزية في الوزارة، ويتم تعيين المفتش الجهوي لأملاك الدولة والحفظ العقاري بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من طرف الوزير المكلف بالمالية، ويساعده في أداء مهامه (02) مفتشين أو (03) ثلاثة مفتشين جهويين مساعدين بالإضافة إلى فريق تقني.¹

وتتمثل مهام المفتش الجهوي لأملاك الدولة والحفظ العقاري على الخصوص في تنشيط وتنسيق ومراقبة وتقييم أعمال مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري التابعة لاختصاصه الإقليمي، وقد أوردت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري مهامه والتي تتمثل فيما يلي:

- السهر على إحترام النصوص التشريعية المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري.
- المساهمة في الأعمال المتعلقة بتكوين الموظفين التابعين لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري والمتواجدين داخل اختصاصه الإقليمي.
- إجراء التحقيقات الخاصة ببناء على طلب السلطة المركزية.
- تنفيذ برامج مراقبة وتفتيش المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري على مستوى الولايات بالتنسيق مع الإدارة المركزية، وتعتبر عمليات التفتيش الفجائية إحدى الآليات التي تعتمد عليها المفتشية الجهوية لأملاك الدولة والحفظ العقاري لمراقبة أداء المصالح الخارجية الولائية، إلا أن هذه الآليات تعتبر غير كافية في نظر الأستاذ خالد رمول لكونها تتطلب السرعة والدقة في الإجراءات في بعض الأحيان.²

¹ أنظر المواد 4، 5، 6 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65، المرجع السابق.

² بن عمار زهرة، المرجع السابق، ص 19.

- تقييم الإحتياجات المالية والتقنية والمالية للمصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري المتواجدة في نطاق اختصاصه الإقليمي، والإشراف على توزيعها التوزيع الأمثل.

- تحليل وتقييم نشاط مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري، وتقديم الإقتراحات التي من شأنها تحسين نتائج عملها.

وتبقى عمليات التفتيش أهم وسائل الرقابة التي تشرف بها المفتشيات الجهوية على المحافظات العقارية عن طريق محققين يتم تعيينهم من طرف المفتش الجهوي، ويعمل هؤلاء المحققين على دراسة الوثائق المشهورة ومدى تطبيق المحافظ العقاري للقوانين والتنظيمات المتعلقة بالشهر العقاري، كما يراقب المحققون مدى استجابة المحافظ العقاري لطلبات تسليم المعلومات، وتطال عمليات الرقابة أيضا محاسبة المحافظة العقارية والصندوق لكون المحافظ العقاري يعتبر محاسب عمومي ثانوي من خلال تحصيل رسوم الشهر العقاري وتسليم المعلومات.¹

ما يلاحظ على المهام المكلف بها المفتش الجهوي لأملاك الدولة والحفظ العقاري أنها تكتسي الطابع الرقابي أحيانا والطابع التنسيقي أحيانا كثيرة، وهو ما إنعكس على أداء المفتشيات الجهوية على مستوى الوطني، حيث بقي دورها ثانوي إلى حد كبير في هرم قطاع أملاك الدولة والحفظ العقاري وهذا راجع لعدم تكليفها بمهام ذات طابع تقني.

الفرع الرابع: سلطة الإشراف على المحافظ العقاري على مستوى الولائي

مديرية الحفظ العقاري هي الهيئة الغير ممركرة التابعة لوزارة المالية في مجال الشهر العقاري، وتمثل جهة الوصاية على المحافظة العقارية على المستوى الولائي، يشرف على تسييرها موظف عمومي في منصب المدير الولائي للحفظ العقاري، وهي وظيفة عليا يتم تعيينه فيها حسب شروط تعيين مسؤولي المصالح الخارجية على مستوى الولايات، بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية وتنتهي مهامه بالطريقة نفسها.²

¹ منى تموح، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2003/2004، ص 21.

² راجع المواد 11، 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65، المرجع السابق.

تتولى مديرية الحفظ العقاري جملة من المهام أوردتها المادة 10 من المرسوم رقم: 91-65، وتتمثل هذه المهام فيما يلي:

- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار وانتظام.
- السهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري.
- متابعة القضايا المتنازع فيها ذات العلاقة بالشهر العقاري المرفوعة أمام الجهات القضائية سواء العادية منها أو الإدارية.
- القيام بتحليل نشاط المصالح الخارجية التابعة للولاية بشكل دوري وتبليغها للسلطات السلمية سواء الجمهورية منها أو المركزية.
- السهر على حسن سير مصالح الحفظ العقاري بشكل منتظم.
- تقديم الأوامر التي من شأنها ضمان حفظ العقود والتصاميم وجميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري وضمان سلامتها.

وإلى غاية سنة 2017 كانت مديرية الحفظ العقاري تتكون من مصلحتين هما مصلحة عمليات الإشهار العقاري ومصلحة التنسيق والرقابة،¹ لكن بصدور القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 27/06/2017 الصادر عن وزارة المالية،² أصبحت مديرية الحفظ العقاري تضم (03) ثلاثة مصالح أوردتها المادة 07 من القرار الوزاري المشترك، وتتمثل هذه المصالح في:

- **مصلحة عمليات الشهر العقاري:** تتكون مصلحة عمليات الشهر العقاري من مكاتبين هما مكتب فحص عمليات الشهر العقاري والوثائق ومكتب تأسيس السجل العقاري والتوافق مع مسح الأراضي.

- **مصلحة التنظيم والتحليل والرقابة:** وتتكون مصلحة التنظيم والتحليل والرقابة من مكاتبين هما مكتب التنظيم ومعالجة المعلومة والمناهج ومكتب مراقبة تسيير المحافظات العقارية والتحليل والإحصائيات.

¹ أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-65.

والمادة 09 من القرار الوزاري المؤرخ في 04/06/1991، المرجع السابق.

² القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 27/06/2017، المتضمن تحديد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة والحفظ العقاري على مستوى الولايات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 58، المؤرخ في: 2017/10/15.

- **مصلحة المنازعات:** تعتبر مصلحة المنازعات المصلحة المستحدثة بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27/06/2017 الذي رفع عدد المصالح التابعة لمديرية الحفظ العقاري من مصلحتين إلى ثلاثة مصالح، وكانت المنازعات من إختصاص مكتب مراقبة عمليات الشهر العقاري والمنازعات والوثائق الذي كان أحد مكاتب مصلحة عمليات الإشهار العقاري.

وتتكون مصلحة المنازعات من مكاتبين هما مكتب شؤون ما قبل المنازعات ومكتب المنازعات العقارية ومسح الأراضي.

الفرع الخامس: علاقة المحافظ العقاري بالمدير الولائي لأملاك الدولة

تعتبر مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية الهيئة الغير ممرضة الممثلة للمديرية العامة للأملاك الوطنية في قطاع أملاك الدولة وتتكون من أربعة مصالح، ويشرف على تسييرها المدير الولائي للأملاك الدولة، وهو مثل المدير الولائي للحفظ العقاري موظف عمومي معين في وظيفة عليا يتم تعيينه فيها حسب شروط تعيين مسؤولي المصالح الخارجية على مستوى الولايات، وهذا بموجب مرسوم تنفيذي بناء على إقتراح من الوزير المكلف بالمالية وتنتهي مهامه بنفس الطريقة.

المدير الولائي للأملاك الدولة هو مسير أملاك الدولة وهذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-65، المؤرخ في 02/03/1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري من جهة،¹ ومن جهة أخرى تعتبر الدولة أحد مالكي الممتلكات العمومية، طبقا لنص المادة 20 من الدستور الجزائري المعدل التي تنص على: "الأملاك الوطنية يحددها القانون، وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية"، وقد قسم قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المعدل والمتمم الأملاك الوطنية في مادته الثانية إلى أملاك عمومية وخاصة تابعة للدولة وأملاك عمومية وخاصة تابعة للولاية وأملاك عمومية وخاصة تابعة للبلدية.²

1 أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65، المرجع السابق.

² القانون رقم 90-30، المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20/07/2008، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 44، المؤرخ في 03/08/2008.

المدير الولائي لأملاك الدولة هو الأمر بالصرف عندما يتعلق الأمر بتسيير الشؤون المالية لكل من مديرية أملاك الدولة ومديرية الحفظ العقاري، وعلى هذا الأساس فإن المحافظ العقاري يتلقى راتبه بناء على قرار من المدير الولائي لأملاك الدولة، كما يملك هذا الأخير صلاحيات إصدار قرارات ترقية المحافظ العقاري في الرتبة أو الدرجة.

وليس هذا فحسب فرغم أن سلطة توقيع الجزاءات التأديبية على المحافظ العقاري عند ارتكابه لأخطاء مهنية هي من إختصاص السلطة المركزية، إلا أنه في حالة ارتكاب المحافظ العقاري لأخطاء مهنية من الدرجتين الأولى و الثانية، فإن مدراء أملاك الدولة و الحفظ العقاري هما المؤهلان لإتخاذ العقوبات للإدارية ودون الإستشارة المسبقة للإدارة المركزية التي لها صلاحية التعيين، حيث يمكن للمدير الولائي للحفظ العقاري تسليط عقوبة التحذير والإنذار الكتابي دون التسجيل في الملف التأديبي للمحافظ العقاري، أما بقية العقوبات التي يمكن أن تسلط على المحافظ العقاري فيتخذها المدير الولائي لأملاك الدولة بصفته مسير المستخدمين والأمر بالصرف مع إرسال نسخة من المقررات إلى الإدارة المركزية للمتابعة وتسجيل العقوبة في الملف التأديبي للمحافظ العقاري المعني.¹

إن وضعية المحافظ العقاري كموظف يتلقى راتبه بناء على قرار من المدير الولائي لأملاك الدولة ويتعرض للعقوبات التأديبية من قبله، يتناقض مع مهامه التي تستدعي مساواة إدارة أملاك الدولة بإعتبارها مالكة للحقوق العقارية، شأنها في ذلك شأن بقية المالكين سواء أشخاص طبيعية أو معنوية، فالمحافظ العقاري ملزم بمراقبة وتنفيذ أو رفض إجراء عمليات الشهر العقاري المتعلقة بجميع المعاملات العقارية بما فيها المعاملات التي تكون الدولة ممثلة في المدير الولائي لأملاك الدولة طرفا فيها، وفي المقابل يخضع للسلطة الرئاسية لوزير المالية وممثله المدير الولائي لأملاك الدولة، وهو ما لا يخدم حيادية نظام الشهر العقاري، في ظل وجود الدولة كأكبر مالك للعقار في الجزائر، وهو ما يضع المحافظ العقاري في كثير من الأحيان أمام ضغط كبير عند تعارض مصالح إدارة أملاك الدولة مع مصالح الخواص.

¹ مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم: 1612 المؤرخة في: 2005/03/27، مجموعة النصوص تعليمات منشورات
مذكرات خاصة بأملك الدولة والحفظ العقاري، سنة 2005، ص 155.

الفرع السادس: علاقة المحافظ العقاري بوالي الولاية

لم يرد في مختلف النصوص القانونية والتنظيمية تعريفا دقيقا لمنصب الوالي، إلا أن المادة 110 من قانون الولاية رقم: 07-12 تنص على أن: "الوالي ممثل الدولة على مستوى الولاية. وهو مفوض الحكومة"¹، وقد عرفه الأستاذ ناصر لباد بأنه "الواسطة الحتمية بين الإدارة المحلية والسلطة المركزي"²، أما الأستاذ مسعود شيهوب فعرفه بأنه "رجل القرار والميدان بالولاية، وعميد الوساطة بين مختلف المؤسسات والأطراف"³.

يمارس والي الولاية صلاحيات بصفته ممثلا للدولة والمتمثلة في التنفيذ والتمثيل والرقابة، بالإضافة إلى صلاحيات أخرى في مجال الضبط، في حين يمارس صلاحيات بصفته ممثلا للولاية تشمل أيضا مجالات التنفيذ والتمثيل والرقابة.⁴

يتم تمثيل القطاعات الوزارية على مستوى الولاية عن طريق مصالح خارجية في شكل أجهزة غير ممرضة، تخضع مباشرة للدولة وهي امتداد للسلطات المركزية على المستوى الولائي، وتمثل مجموع المصالح الخارجية لمختلف الوزارات عن طريق مسؤوليها وتحت سلطة والي الولاية ما يعرف بمجلس الولاية.⁵

تمارس المديرية الولائية مهامها وصلاحياتها على مستوى الولاية تحت إشراف والي الولاية، حيث يعمل المديرين التنفيذيين على إتخاذ جميع التدابير اللازمة التي من شأنها المحافظة على سلطة الدولة ومصداقيتها وإحترام القوانين والتنظيمات المعمول بها، من خلال السهر على تنفيذ برنامج الحكومة، كما يسعى الوالي تحت سلطة الوزراء المختصين لتنسيق

¹ القانون رقم: 07-12، المؤرخ في 2012/02/21، المتضمن قانون الولاية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 12، المؤرخ في 2012/02/29.

² ناصر لباد، القانون الإداري - التنظيم الإداري، منشورات دحلب، الجزائر، 1999، ص 137.

³ مسعود شيهوب، أسس الإدارة المحلية وتطبيقاتها على نظام الولاية والبلدية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1986، ص 159.

⁴ لمزيد من المعلومات حول صلاحيات والي الولاية راجع:

علاء الدين عشي، والي الولاية في التنظيم الإداري الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2006، ص ص 86-112 وأيضاً: بلفتح عبد الهادي، المركز القانوني للوالي في النظام الإداري الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون والعام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2010/2011، ص ص 70-98.

⁵ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 94-215 المؤرخ في 1994/07، المتعلق بضبط أجهزة الإدارة العامة في الولاية وهياكلها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 48، المؤرخ في 1994/07/27.

عمل مختلف المصالح الخارجية المتواجدة على مستوى الولاية، ومن هذا المنطلق تعتبر العلاقة بين الوالي والمديريات التنفيذية علاقة تنسيق وتعاون ورقابة في نفس الوقت، حيث يخول للوالي ممارسة الرقابة على المصالح الخارجية لمختلف الوزارات ومسؤوليها بصفته ممثلاً للدولة.¹

وبما أن المحافظ العقاري هو المسؤول الأول على المحافظة العقارية التي تعتبر أحد المصالح الخارجية لمديرية الحفظ العقاري، التي تمارس بدورها صلاحياتها تحت سلطة والي الولاية، فهو ملزم بطاعة الوالي تطبيقاً لنظام السلطة الرئاسية التي يستند عليها النظام المركزي، لكن طبيعة منصب المحافظ العقاري تجعل خضوعه للسلطة الرئاسية في حدود معينة.

الفرع السابع: خضوع المحافظ العقاري للسلطة الرئاسية

كما سبق ذكره وبصفته موظف عمومي، يخضع المحافظ العقاري للسلطة الرئاسية لكل من والي الولاية ومدير الحفظ العقاري ومدير أملاك الدولة على المستوى الولائي، أما على المستوى المركزي فيخضع لسلطة كل من وزير المالية والمدير العام للأملاك الوطنية والمدير الفرعي ومديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي والمدير الفرعي للإشهار العقاري. وتعرف السلطة الرئاسية بأنها: "علاقة قانونية تقوم بين شخصين يدعى الأول الرئيس والثاني المرؤوس، يتمتع بمقتضاها الرئيس بسلطات معينة اتجاه المرؤوس بحيث يخضع هذا الأخير لرئيسه في كل ما يتعلق بشخصه كموظف عام في خدمة الدولة، وجميع ما يخص الأعمال والتصرفات الصادرة منه في ممارسته للإختصاصات المقررة لوظيفته"²، وبهذا فإن السلطة الرئاسية تعني خضوع الموظف الأدنى درجة لرئيسه الأعلى منه درجة، وهي سلطة طبيعية في النظام المركزي ولا تستدعي وجود نص خاص لإقرارها.

وتتميز السلطة الرئاسية بكونها مطلقة وشاملة من خلال سيطرة الرئيس على الأشخاص المرؤوسين وأعمالهم، فيخضع الموظف في كل ما يتعلق بشخصه وأعماله وتصرفاته الإدارية الصادرة منه أثناء ممارسته للإختصاصات المقررة له بموجب التشريع، فهي بذلك تشمل

¹ علاء الدين عشي، المرجع السابق، ص 60.

² عمار عوابدي، مبدأ تدرج فكرة السلطة الرئاسية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، عام 1984، ص 6.

سلطات التوجيه والرقابة والتأديب،¹ لكن تميز السلطة الرئاسية بالشمول لا يمنع من وجود حالات يمنح فيها المشرع للمرؤوس سلطة إصدار القرار النهائي دون الحاجة الخضوع إلى رقابة الرئيس.²

لكن المحافظ العقاري يعتبر موظف من طبيعة خاصة نتيجة لعدم خضوعه التام للسلطة الرئاسية، ولهذا سنحاول البحث في مدى خضوع شخص المحافظ العقاري للسلطة الرئاسية (أولاً)، والسلطة الرئاسية على أعمال المحافظ العقاري (ثانياً).

أولاً: السلطة الرئاسية على شخص المحافظ العقاري

تشمل السلطة الرئاسية على شخص المحافظ العقاري كل من التعيين، الترقية النقل، توزيع الأعمال، منح العلاوات الدورية وتوقيع الجزاءات التأديبية.

1- سلطة التعيين: يعين المحافظ العقاري كما سبق ذكره بموجب قرار صادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، من بين الموظفين المنتسبين إليها والذين تتوفر فيهم الشروط الخاصة المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المعدل والمتمم، الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، وتنتهي مهامه بنفس الأشكال، وبذلك يكون المحافظ العقاري في تعيينه وإنهاء مهامه خاضعاً لسلطة المديرية العامة للملاك الوطنية.

2- سلطة الترقية: على عكس سلطة التعيين التي تحتكرها السلطة المركزية ممثلة في المديرية العامة للأملاك الوطنية، فإن سلطة الترقية ممنوحة للمدير الولائي لأملاك الدولة.

حيث يستفيد المحافظ العقاري من الترقية في الدرجات في المدة الدنيا، وفق المرسوم الرئاسي رقم: 07-304 المحدد للشبكة الإستدلالية لمرتبات الموظفين ونظام دفع رواتبهم، ويصدر قرار الترقية من طرف المدير الولائي لأملاك الدولة بصفته الأمر بالصرف لموظفي مديرتي أملاك الدولة والحفظ العقاري على مستوى الولاية، كما يرقى المحافظ العقاري

¹ أنظر: هاني علي الطهراوي، القانون الإداري، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الإصدار الرابع، الأردن، سنة 2009، 133.

وأيضاً: عبد الغني بسيوني عبد الله، النظرية العامة في القانون الإداري، شركة الجلال للطباعة، الإسكندرية مصر، سنة 2003، ص 122.

² محمد سليمان الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دار الفكر العربي، سنة 1980، ص 54.

في الرتبة وفق الكيفيات المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 10-300 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأمالك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي، ويصدر قرار الترقية من طرف المدير الولائي لأمالك الدولة أيضا.

3- سلطة النقل: يتم نقل المحافظ العقاري من محافظة عقارية إلى أخرى في حالتين:

أ. الحالة العادية: وتتم بصفة دورية وبمرور خمس (05) سنوات من العمل بصفة محافظ عقاري، يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري بنقل المحافظين العقاريين الموجودين تحت سلطته بين المحافظات العقارية على مستوى الولاية.

ب. الحالة الغير عادية: يخضع المحافظ العقاري للنقل من محافظة عقارية إلى أخرى نتيجة لإرتكابه خطأ يصنف ضمن الأخطاء من الدرجة الثالثة وهو نقل إجباري،¹ ويعتبر النقل في هذه الحالة تطبيقا لسلطة توقيع الجزاء، ويتم بموجب قرار صادر عن المديرية العامة للأمالك الوطنية بعد أخذ الرأي الملزم من اللجنة الإدارية المتساوية الأعضاء.

4- سلطة توزيع الأعمال: يستمد المحافظ العقاري مهامه وصلاحياته من نصوص تشريعية لاسيما الأمر رقم: 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسوم التنفيذي رقم: 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، كما تصدر المديرية العامة للأمالك الوطنية من حين لآخر مذكرات وتعليمات تستهدف من خلالها حل بعض الإشكالات التي قد تعترض المحافظ العقاري أثناء قيامه بمهامه، ولكنها لا تتدخل في تحديد صلاحياته.

¹ تنص المادة 3/163 من الأمر رقم: 03-06 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، المرجع السابق على تصنيف العقوبات التأديبية حسب جسامة الأخطاء المرتكبة، حيث عدت الأخطاء من الدرجة الثالثة وهي: التوقيف عن العمل من أربعة (4) إلى ثمانية (8) أيام، التنزيل من درجة إلى درجتين، النقل الإجباري. وتعتبر أخطاء من الدرجة الثالثة تلك المنصوص عليها بموجب المادة 180 من الأمر 03-06 وهي:

- 1- تحويل غير قانوني للوثائق الإدارية،
- 2- إخفاء المعلومات ذات الطابع المهني التي من واجبه تقديمها خلال تأدية مهامه،
- 3- رفض تنفيذ تعليمات السلطة السلمية في إطار تأدية المهام المرتبطة بوظيفته دون مبرر مقبول،
- 4- إفشاء أو محاولة إفشاء الأسرار المهنية،
- 5- استعمال تجهيزات أو أمالك الإدارة لأغراض شخصية أو لأغراض خارجة عن المصلحة.

5- سلطة منح العلاوات الدورية: يتقاضى المحافظ العقاري العلاوات الدورية بناء على تقييم مسؤوله المباشر وهو المدير الولائي للحفظ العقاري، في حين يتسلم هذه العلاوات من خلال المدير الولائي لأملاك الدولة بإعتباره الأمر بالصرف لمديرتي أملاك الدولة والحفظ العقاري على مستوى الولاية.

6- سلطة توقيع الجزاءات التأديبية: عند ارتكاب المحافظ العقاري لأخطاء تستدعي تعرضه لعقوبات تأديبية فإن سلطة توقيع الجزاء تختلف حسب تكييف الخطأ، وفي كل الأحوال فإن سلطة توقيع الجزاء لن تخرج عن حالتين:

- أ. حالة ارتكاب أخطاء مهنية من الدرجتين الأولى والثانية: في حالة ارتكاب المحافظ العقاري أخطاء مهنية من الدرجة الأولى أو الثانية،¹ فإن سلطة توقيع الجزاء في هذه الحالة تكون بيد المدير الولائي للحفظ العقاري بإعتباره المسؤول المباشر على المحافظ العقاري، والذي خولت له المادة 163 من الأمر رقم: 03-06 توقيع العقوبات من الدرجتين الأولى والثانية حسب الخطأ المرتكب،² وتجدر الإشارة إلى أن العقوبات التأديبية من الدرجة الثانية والتي تتخذ طابعاً مالياً تتم بموجب قرار صادر عن المدير الولائي لأملاك الدولة بصفته الأمر بالصرف.
- ب. حالة ارتكاب أخطاء مهنية من الدرجتين الثالثة والرابعة: إذا ارتكب المحافظ العقاري خطأ مهني من الدرجة الثالثة أو الرابعة،³ فإنه يتعرض لعقوبات تأديبية من الدرجتين الثالثة أو

¹ حددت المادة 178 من الأمر 03-06 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية الأخطاء المهنية من الدرجة الأولى، حيث جاء فيها: "تعتبر، على وجه الخصوص، أخطاء من الدرجة الأولى كل إخلال بالانضباط العام يمكن أن يمس بالسير الحسن للمصالح"، في حين نصت المادة 179 من نفس الأمر على الأخطاء المهنية من الدرجة الثانية: "تعتبر، على وجه الخصوص، أخطاء من الدرجة الثانية الأعمال التي يقوم من خلالها الموظف بما يأتي:

1- المساس، سهواً أو إهمالاً بأمن المستخدمين و/أو أملاك الإدارة،

2- الإخلال بالواجبات القانونية الأساسية غير تلك المنصوص عليها في المادتين 180 و181 أدناه.

² تتمثل العقوبات التأديبية من الدرجة الأولى حسب المادة 163 من الأمر 03-06 كل من التنبيه، الإنذار، الكتابي والتوبيخ، في حين تتمثل العقوبات التأديبية من الدرجة الثانية في: التوقيف عن العمل من يوم (1) إلى ثلاثة (3) أيام والشطب من قائمة التأهيل.

³ تعتبر أخطاء مهنية من الدرجة الثالثة وفق المادة 180 من الأمر 03-06: تحويل غير قانوني للوثائق الإدارية، إخفاء المعلومات ذات الطابع المهني التي من واجبه تقديمها خلال تأدية مهامه، رفض تنفيذ تعليمات السلطة السلمية في إطار تأدية المهام المرتبطة بوظيفته دون مبرر مقبول، إفشاء أو محاولة إفشاء الأسرار المهنية، واستعمال تجهيزات أو أملاك الإدارة لأغراض شخصية أو لأغراض خارجة عن المصلحة.

الرابعة،¹ تتخذ السلطة التي لها صلاحيات التعيين ممثلة في المديرية العامة للأموال الوطنية العقوبات التأديبية من الدرجة الثالثة والرابعة بقرار مبرر، بعد أخذ الرأي الملزم من اللجنة الإدارية المتساوية الأعضاء المختصة التي تجتمع كمجلس تأديبي.

ثانيا: السلطة الرئاسية على أعمال المحافظ العقاري

يرتبط الموظفون الأدنى درجة برئيسهم برابطة التبعية والخضوع الشديد، فيملك الرئيس إصدار الأوامر بموجب الصلاحيات الممنوحة له التي تمكنه من التحكم في أعمال رؤوسيه من خلال المصادقة عليها أو تعديلها وحتى إلغائها وسحبها، وإذا تطلب الأمر القيام بأعمال الرؤوسين عن طريق ما يسمى بالحلول، لكن الوضع يختلف عندما يتعلق الأمر بإختصاصات المحافظ العقاري، الذي يعتبر قانون الشهر العقاري مرجعها الأساسي، وعلى أساسه يباشر وظيفته.²

وتنقسم سلطة الرئاسية على أعمال المحافظ العقاري إلى سلطة سابقة على مباشرة مهامه وإختصاصاته تتمثل في سلطة الإشراف والتوجيه، وسلطة لاحقة تتمثل في سلطة التعقيب والرقابة.

1- سلطة الإشراف والتوجيه: عرف الدكتور محمد سليمان الطماوي سلطة الإشراف والتوجيه بأنها: "نشاط الرئيس الإداري المستمر والمتعلق بإصدار الأوامر اللازمة لتنفيذ المهمة الإدارية، ومتابعة تلك الأوامر للتأكد من أنها تنفذ على الوجه المطلوب".³

أما الأخطاء المهنية من الدرجة الرابعة فقد نصت عليها المادة 181 من نفس الأمر وهي: الاستفادة من امتيازات، من أية طبيعة كانت، يقدمها له شخص طبيعي أو معنوي مقابل تأديته خدمة في إطار ممارسة وظيفته، ارتكاب أعمال عنف على أي شخص في مكان العمل، التسبب عمدا في أضرار مادية جسيمة بتجهيزات وأموال المؤسسة أو الإدارة العمومية التي من شأنها الإخلال بالسير الحسن للمصلحة، إتلاف وثائق إدارية قصد الإساءة إلى السير الحسن للمصلحة، تزوير الشهادات أو المؤهلات أو كل وثيقة سمحت له بالتوظيف أو بالترقية، وأخيرا الجمع بين الوظيفة التي يشغلها ونشاط مريح آخر.

¹ أوردت المادة 163 من الأمر 06-03 العقوبات التأديبية التي يتعرض لها المحافظ العقاري عند ارتكابه أخطاء مهنية، حيث يخضع المحافظ العقاري عند ارتكابه لخطأ يصنف من الدرجة الثالثة للعقوبات التالية: التوقيف عن العمل من أربعة (4) إلى ثمانية (8) أيام، التنزيل من درجة إلى درجتين، والنقل الإجباري، أما إذا ارتكب خطأ مهني من الدرجة الرابعة فيتعرض لإحدى العقوبات التأديبية التالية: التنزيل إلى الرتبة السفلى مباشرة، التسريح.

² مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 63.

³ عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 415

أما الأستاذ عمار عوابدي فقد عرفها بأنها: "عملية إدارية تتحقق عن طريق التدخل الدائم والمطرّد لمراقبة وملاحظة أعمال العاملين المرؤوسين من قبل رؤسائهم الإداريين وتوجيه جهودهم، ودفعهم نحو إلتزام الأساليب الصحيحة علميا وفنيا وقانونيا، وملاءمة ذلك لتحقيق أهداف العمل الإداري".¹

وتتضمن سلطة الإشراف والتوجيه إصدار الأوامر والتعليمات والمذكرات التي تهدف لتفسير القوانين والتنظيمات، هذه الأوامر والتعليمات لا تعتبر قرارات إدارية ولا تحدث أي أثر قانوني ولا يمكن الطعن فيها بالإلغاء أمام القضاء الإداري،² و يملك سلطة الإشراف والتوجيه على المحافظ العقاري مسؤوله المباشر وهو المدير الولائي للحفظ العقاري، بالإضافة إلى السلطة الرئاسية المركزية ممثلة في المديرية العامة للأماكن الوطنية، وتستحوذ هذه الأخيرة على سلطة الإشراف و التوجيه من خلال الكم الهائل من التعليمات والمذكرات التي تصدرها المديرية العامة للأماكن الوطنية سنويا، والتي تستهدف من خلالها توضيح وتفسير مختلف القوانين واللوائح المتعلقة بنظام الشهر العقاري، وإعطاء الحلول الممكنة للمشاكل التي قد تعترض المحافظ العقاري أثناء أدائه لمهامه.

2- سلطة الرقابة والتعقيب: على عكس سلطة الإشراف والتوجيه التي تقتصر على توجيه المرؤوس، فإن سلطة الرقبة والتعقيب تمنح للرئيس صلاحيات واسعة على أعمال المرؤوس من خلال إجازة عمله أو تعديله أو إلغائه أو حتى سحبه، كما يملك الحلول محله للقيام بعض أعماله،³ ويمكن تقسيم سلطة الرقابة والتوجيه إلى الرقابة السابقة والرقابة اللاحقة.

(أ) الرقابة السابقة: تشمل الرقابة السابقة التي يمارها الرئيس الإداري على أعمال مرؤوسيه قبل دخولها حيز التنفيذ وتضم كل من التصديق والتعديل.

- سلطة التصديق: يقتضي التصديق على أعمال المرؤوس بقاء العمل والتصرف الذي قام به غير نافذ وغير منتج لأي أثر قانوني، إلا بعد إقراره من طرف السلطة الرئاسية سواء كان

¹ محمد سليمان الطماوي، الوجيز في الإدارة العامة، دار الفكر العربي، الطبعة الأولى، الإسكندرية، مصر، عام 1976، ص71.

² عبد الغني بسيوني عبد الله، المرجع السابق، ص 124.

³ عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، دار جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، الجزائر، 2007، ص 164.

هذا التصديق صريح عن طريق الكتابة أو شفاهة، أو ضمنى من خلال إنقضاء مدة زمنية معينة لا يعترض فيها الرئيس على عمل المرؤوس.¹

- **سلطة التعديل:** يمكن للرئيس أن يعدل في العناصر والمعطيات التي يتكون منها عمل المرؤوس سواء بالزيادة أو النقصان، في إطار القانون ووفق القدر اللازم لضمان مطابقة هذه الأعمال للقوانين والتنظيمات، والتأكد من صحة وسلامة هذه الأعمال وتحقيق أكثر ملائمة لمقتضيات حسن سير المرافق العامة وتحقيق المصلحة العامة.²

و في حالة المحافظ العقاري فإن أعماله و قراراته لا تستدعي المصادقة عليها من طرف السلطة الرئاسية بل أكثر من ذلك هي لا تقبل أي نوع من أنواع المصادقة، كما لا يمكن تعديلها سواء من طرف السلطة الولائية المباشرة ممثلة في المدير الولائي للحفظ العقاري أو السلطة المركزية ممثلة في المديرية العامة للأملاك الوطنية، فبالرجوع إلى النصوص التشريعية المتعلقة بنظام الشهر العقاري، نلاحظ أن الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري لاسيما المادة 21 منه، قد أحال مسألة تحديد صلاحيات المحافظ العقاري إلى المرسوم رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، و لم تمنح نصوص المرسوم رقم 76-63 لأي جهة إمكانية التصديق على أعمال المحافظ العقاري.

(ب) **الرقابة اللاحقة:** الرقابة اللاحقة هي التي يمارسها الرئيس على أعمال المرؤوس بعد دخولها حيز التنفيذ، أي بعد إحداثها لآثار قانونية، وتتخذ هذه الرقابة عدة صور هي الإلغاء، السحب والحلول.

- **سلطة الإلغاء:** الإلغاء الإداري هو: "العملية القانونية التي تقوم بموجبها السلطة المختصة بإنهاء الآثار القانونية للقرارات الإدارية بالنسبة للمستقبل، وذلك إعتبارا من تاريخ إتخاذها هذا الإجراء، فيما تبقى آثار قبل هذا التاريخ سارية"³، فيستطيع الرئيس الإداري إلغاء

¹ محمد الصغير بعلي، القانون الإداري-التنظيم الإداري - النشاط الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 52.

² عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 476.

³ عادل بوعمران، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 70.

قرارات مرؤوسيه حتى المطابقة منها للقوانين والتنظيمات متى قدر أنها لا تتلائم مع ظروف العمل الإداري ومقتضيات المصلحة العامة.¹

- **سلطة السحب:** يعرف السحب الإداري بأنه: "إنهاء الآثار القانونية للقرارات بأثر رجعي بالنسبة للماضي وللمستقبل وكأنها لم توجد إطلاقاً"،² ويعرف أيضا بأنه: " تجريد القرار الإداري من قوته القانونية بأثر رجعي بقرار صادر عن السلطة الإدارية المختصة، ويترتب عليه إزالة كافة آثار القرار في الماضي والمستقبل، أي اعتباره كأن لم يكن".³

وتتجلى خطورة إجراء السحب الإداري في كونه يتعدى تجريد القرار الإداري من آثاره المستقبلية، ليصل إلى تجريده من الآثار التي رتبها في الماضي أيضا، وهو ما يميز السحب على الإلغاء.

- **سلطة الحلول:** يعرف الحلول بأنه: "قيام الرئيس الإداري بالحلول محل المرؤوس ومباشرة التصرف الذي يختص المرؤوس بإصداره"، ففي حالة تقاعس المرؤوس أو عدم أدائه لمهامه، يمكن لرئيسه أن يتولى بنفسه تنفيذ تلك المهام، بغية ضمان حسن سير المرفق العام وعدم تأثره بتراخي المرؤوس أو إمتناعه عن تأدية مهامه لسبب أو لآخر.⁴

غالبا ما تحدد القاعدة القائلة بأن: "من يملك الأكثر يملك الأقل" العلاقة بين الرئيس والمرؤوس، فذلك تتيح للرئيس الإداري وبموجب السلطة الرئاسية على مرؤوسيه سلطات هامة على أعمالهم بعد دخولها حيز التنفيذ، تتمثل في إماكنية إلغائها وسحبها والحلول محل المرؤوس لتأدية مهامه، إلا أن هذه القاعدة لا يمكن أن تطبق في مجال إختصاصات المحافظ العقاري، وهذا لأن إختصاصات المحافظ العقاري ومهامه مرجعها قانون الشهر العقاري وعلى أساس هذا القانون يباشر مهامه ووظيفته، فإذا أناط التشريع لموظف ما إختصاصات معينة بموجب نص صريح، فلا يجوز لغيره أن يتصدى لهذا الإختصاص من

¹ عبد الغني بسيوني عبد الله، المرجع السابق، ص 125.

² عمار بوضياف، القرار الإداري- دراسة تشريعية قضائية فقهية، الطبعة الأولى، دار جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 231

³ ناصر بديرية، نطاق السلطة الرئاسية في القانون الإداري الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العام، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي سعيدي، 2009/2008، ص 198.

⁴ محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 53

خلال إلغائه أو سحبه أو أن يحل محل صاحبه إلا بموجب نص قانوني صريح يسمح بالتدخل في شؤونه سواء بشكل مباشر أو عن طريق التفويض وإلا كان المتصدي مخالفا للقانون.¹

وعلى هذا الأساس لا يمكن للمدير الولائي للحفظ العقاري المسؤول المباشر عن المحافظ العقاري أو حتى المدير العام للأملاك الوطنية أو حتى وزير المالية القيام بإلغاء أي قرار يتخذه المحافظ العقاري سواء بتنفيذ إجراء إشهار عقد معين أو برفض إيداعه بحجة مخالفته للقوانين واللوائح، كما لا يمكنهم سحب قرارات المحافظ العقاري بحجة أنها معيبة.

كما لا يجوز لوزير المالية ولا المدير العام للأملاك الوطنية أو للمدير الولائي للحفظ العقاري الحل محل المحافظ العقاري لإشهار عقد معين رفض إخضاعه لعملية الإشهار العقاري، متذرعين بتقاعسه عن أداء مهامه أو لتحقيق المصلحة العامة من خلال ضمان سير المرفق العام، لأن المشرع أجاز فقط لكل من توفرت فيه شرطي مصلحة والصفة الطعن في قرارات المحافظ العقاري أمام الجهات القضائية المختصة، دون إمكانية اللجوء إلى رفع تظلم إداري مسبق،² حيث تنص المادة 24 من الأمر 74-75 على ما يلي: "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا".

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 63

² المرجع نفسه، ص 64.

الفصل الثاني:

المجال الوظيفي للمحافظ العقاري

خلال سعيه لحماية الملكية العقارية، حاول الإنسان عبر العصور إيجاد أفضل السبل التي تضمن تأمين التصرفات العقارية، بدأ بالعصور القديمة ووصولاً إلى العصر الحديث، فكانت النتيجة ظهور نظام الشهر العقاري الذي إعتدته أغلب دول العالم كآلية لحماية الملكية العقارية وهذا رغم إختلافها في كيفية تطبيقه.

لقد إنقسمت دول المعمورة في تطبيقها لنظام الشهر العقاري بين نظامين أساسيين، الأول هو نظام الشهر الشخصي الذي يعتمد على الأشخاص كأساس لتسجيل التصرفات الواقعة على العقار، في حين إتخذت دول أخرى من نظام الشهر العيني كقاعدة لعملية الشهر العقاري، والذي يعتمد على العقار في تدوين المعاملات العقارية، ورغم أن كلا النظامين لا يخلو من العيوب، إلا أنهما قادرين على تحقيق حد أدنى من الحماية للملكية العقارية، لكن بشكل متفاوت.

ذهبت بعض دول العالم إلى إلى إختيار نظام الشهر الشخصي، والبعض الآخر ومن بينها الجزائر تبنت نظام الشهر العيني، ومن أجل ضمان تطبيقه على أكمل وجه، أقر المشرع الجزائري بموجب القوانين المنظمة لنظام الشهر العقاري وعلى رأسها الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري والمرسوم رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، قاعدتين رئيسيتين يجب على المحافظ العقاري أن يتأكد من توفرهما أثناء مراقبته للسندات المودعة بالمحافظة العقارية تحت طائلة "رفض الإيداع أو رفض الإجراء"¹، و هما قاعدة الرسمية، و قاعدة الأثر النسبي.

خلال هذا الفصل سنبحث في مفهوم نظام الشهر العقاري ونستعرض تطوره التاريخي عبر العصور في المبحث الأول الذي عنوانه بمفهوم الشهر العقاري وتطوره التاريخي، في حين

¹ راجع مفهوم رفض الإيداع ورفض الإجراء في الفصل الأول من الباب الثاني.

سنستعرض نظاما الشهر العقاري (نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني) وقواعده في المبحث الثاني الذي عنوانه بأنظمة وقواعد الشهر العقاري.

المبحث الأول: مفهوم الشهر العقاري وتطوره التاريخي

يختلف مفهوم نظام الشهر العقاري لدى الفقهاء بإختلاف نظرتهم لطريقة تطبيقه، لكنهم يتفقون في ربط مفهومه بدوره الأساسي في حماية الملكية العقارية وإعلام الغير بالوضعية القانونية للعقارات ومساهمته في تدعيم الإئتمان العقاري، ورغم أن نظام الشهر العقاري بمفهومه الحالي هو حديث النشأة إلا ان الإنسان عرفه منذ العصور القديمة في شكل إجراءات تهدف بالأساس إلى الإعلان عن التصرفات العقارية، وارتبط تطور نظام الشهر العقاري بخصوصية كل مجتمع.

وفي هذا المبحث سنتناول مفهوم الشهر العقاري (المطلب الأول) والتطور التاريخي للشهر العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم الشهر العقاري

لم يحدد المشرع الجزائري مفهوم نظام الشهر العقاري سواء ضمن الأمر رقم: 74-75 المتضمن إعدادا مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري أو في المراسيم التنفيذية له، ورغم هذا فإن نظام الشهر العقاري يكتسي أهمية بالغة نتيجة لدوره في تعزيز الإئتمان العقاري الذي يساهم في تحقيق التنمية في جميع الميادين.

وبالنظر إلى التشريع المنظم لنظام الشهر العقاري في الجزائر، يمكن أن نستخلص مجموعة الخصائص التي تميزه، ولذلك سنحاول تحديد مفهوم الشهر العقاري من خلال التطرق إلى تعريف الشهر العقاري (الفرع الأول) وتوضيح أهمية الشهر العقاري (الفرع الثاني) وفي الأخير نتطرق إلى مميزات الشهر العقاري (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري

نظرا لعدم تقديم المشرع الجزائري لتعريف الشهر العقاري، سنكتفي بتعريف الشهر العقاري لغة (أولا)، ثم التعريف الشهر العقاري إصطلاحا (ثانيا).

أولا: تعريف الشهر العقاري لغة

الشهر العقاري عبارة مركبة من كلمتين هما الشهر والعقار.

الشهر (Publicité): وتعني علنية، الإعلان.¹

العقار: العقار فقد عرفته المادة 683 من القانون المدني: "هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف".²

ويقصد بالكلمتين الشهر العقاري عمومية السجلات أي جعلها في متناول الناس،³ بأنه إجراء قانوني متميز يقضي بإخضاع التصرفات القانونية الواقعة على العقار إلى إجراءات قانونية معينة.⁴

ثانيا: التعريف الإصطلاحي للشهر العقاري

لم يحد المشرع الجزائري عن باقي التشريعات التي لم تعطي مفهوما دقيقا للشهر العقاري الأمر الذي تكفل به الفقه، لذلك سنستعرض بعض التعاريف الفقهية.

فقد عرف الفقيه عبد الرزاق أحمد السنهوري الشهر العقاري بأنه: "نظام قانوني يهدف إلى شهر حق الملكية والحقوق العينية الذي يكون بإثبات التصرفات القانونية، التي هي مصدر لها في السجلات بموجب مجموعة من الإجراءات، فيمكن لكافة الناس الإطلاع على ما جاء فيها

¹ سهيل إدريس، المرجع السابق، ص 992.

² المادة 683 من الأمر 75-58، المرجع السابق.

³ سهيل إدريس، المرجع السابق، ص 992.

⁴ مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 132.

من البيانات، وهو لا يتسع إلا للتصرفات القانونية الواقعة على عقار دون الوقائع المادية عدا واقعة الموت، وما ترتبه من حق الإرث كما لا يتسع للمنقول".¹

حاول الفقيه عبد الرزاق أحمد السنهوري إعطاء تعريف شامل لمفهوم الشهر العقاري، فأكد أنه نظام قانوني يقوم أساسا على شهر حق الملكية كحق أصلي والحقوق العينية سواء الأصلية منها أو التبعية، إلا أن الحقوق العينية التبعية لا يتم شهرها وإنما "تقيد"² لدى مصاح الشهر العقاري، و أبرز الأستاذ السنهوري أحد أهم الأهداف الرئيسية لنظام الشهر العقاري وهي إعلام الغير بالوضعية القانونية للعقار، لكنه لم أغفل الدور الأهم للشهر العقاري المتمثل في حماية الملكية العقارية عن طريق قوة الثبوت المطلقة للحق المشهر، والذي من شأنه أن يضمن استقرار المعاملات العقاري، كما لم يتطرق هذا التعريف إلى الهيئة المشرفة على نظام الشهر العقاري.

وعرف الدكتور حسين عبد اللطيف حمدان الشهر العقاري بأنه: "ذلك النظام الذي يرمي إلى شهر التصرفات القانونية التي ترمي إلى إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها وإسقاطها".³

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - البيع بالمقايضة، الجزء الرابع، المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، دون طبعة، سنة 1998، ص ص 434-435.

² القيد (INSCRIPTION): هو الإجراء الذي يهدف إلى شهر الحقوق العينية التبعية (الرهن والإميازات)، وذلك من خلال تدوين ملخص عن عقد التصرف المتضمن الحق العيني التبعية كمبلغ الدين والعقار المثقل وهوية الدائن والمدين في البطاقة العقارية المخصصة لهذا العقار على مستوى المحافظة العقارية.

التسجيل (TRANSCRIPTION): هو الإجراء الذي يتم من خلاله إشهار التصرفات العقاري المتعلقة بالحقوق العقارية الأصلية من خلال نقل بيانات التصرف بأكمله إلى السجل العقاري أي البطاقة العقارية المعنية، ولأكثر تفاصيل حول القيد والتسجيل راجع:

- جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 198.
- نوال جديلي، السجل العيني دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2017، ص 62.
- كريمة فردي، المرجع السابق، ص 13.
- زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 146.

- P. MAZEAUD, Sûretés et publicité foncière, T.111, 1963, p 593.

³ حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، المرجع السابق، ص 11.

لقد إقتصر تعريف الدكتور حسين عبد اللطيف حمدان على جانب واحد في نظام الشهر العقاري، وهي عملية شهر التصرفات العقارية الرامية إلى إنشاء أو نقل أو تعديل أو إسقاط حقوق عينية، وبذلك يكون هذا التعريف قد أغفل عملية إشهار الحقوق العينية التبعية، كما أنه حصر دور الشهر العقاري في عملية التسجيل ولم يشر إلى دوره في إعلام الجمهور أو إلى الهيئة المكلفة بتسيير هذا النظام.

أما الدكتور أحمد خليل قدارة فعرف الشهر العقاري بأنه: "وسيلة لإعلان وشهر التصرفات القانونية المتعلقة بالحقوق العقارية الأصلية، كحق الملكية وما يتفرع عنه من حقوق، كحق الارتفاق وحق الإنتفاع وحق السكنى والإستعمال وحق الحكر... إلخ، أما بالنسبة للحقوق العينية التبعية فلا تخضع لإجراء التسجيل وإنما إلى اجراءات القيد كما أشارت لذلك المادتان 905، 906 من القانون المدني"¹.

تعريف الدكتور خليل أحمد حسن قدارة يميز بين عملية الشهر العقاري التي تخضع لها التصرفات العقارية المتعلقة بالحقوق العينية الأصلية والمتمثلة في التسجيل، والقيد وهو عملية إشهار الحقوق العينية التبعية، وبذلك فإنه لم يوضح أهداف عملية الشهر العقاري ولا آثارها. أما الأستاذ بشير العتروس فقد أشار إلى الشهر العقاري بأنه: "يقصد بشهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى اللصيقة بالعقارات وبالتحديد شهر بعض التصرفات المتعلقة بهذه الحقوق، هذه التصرفات القانونية المتسببة في نشوئها، نقلها وتخصيصها، ويهدف الشهر إلى تعريف الغير بحقوقه وتمكينه من التعرف على المعلومات بخصوص السندات المشهورة"². لم يضيف تعريف الأستاذ بشير العتروس الكثير حول نظام الشهر العقاري، مقارنة بتعريف الدكتور خليل أحمد حسن قدارة، فتمحور حول عملية الشهر العقاري في حد ذاتها المتضمنة تسجيل الحقوق العينية الأصلية وقيد الحقوق العينية التبعية، غير أنه أشار إلى وظيفة الشهر العقاري في إعلام الغير بهذه التصرفات، وأهمل بقية العناصر المرتبطة بنظام الشهر العقاري كدوره في حماية الملكية العقارية والإشارة إلى المصلحة المكلفة به.

¹ خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدن الجزائري، الجزء الرابع، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2003، ص ص 114-115.

² بشير العتروس، "الشهر العقاري في القانون الجزائري"، مجلة المحكمة العليا، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، 2004، ص 15.

الأستاذ مجيد خلفوني عرفه بأنه: "عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها إظهارا بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها".¹

ويؤخذ على تعريف الأستاذ مجيد خلفوني تركيزه على دور الشهر العقاري في إعلام الكافة بالوضعية القانونية للعقار، وأهم دور نظام الشهر العقاري في حماية الملكية العقارية باعتباره يمنح قوة ثبوت مطلقة للتصرفات العقارية.

الأستاذ جمال بوشناق تكلم عن مقصود الشهر العقاري بأنه: "مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص معين أو أشخاص معينين اتجاه الغير، ومن شأن هذه القواعد والإجراءات تنظيم شهر حق الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى الواردة عليها في سجلات معدة لاطلاع الكافة".²

نلاحظ أن هذا التعريف حصر وظيفة نظام الشهر العقاري في تثبيت حق الملكية أو الحقوق العينية الأخرى، ويكون بذلك أهمل بقية التصرفات العقارية المنشأة أو المعدلة أو المسقطة للحقوق العقارية بالإضافة إلى إهماله للتصرفات المتضمنة الحقوق العينية التبعية، كما لم يشمل تعريف الأستاذ جمال بوشناق عناصر هامة في تعريف نظام الشهر العقاري كالأهداف التي يرمي إلى تحقيقها هذا النظام.

أما السيد عيواج محمد مسؤول مصالح الشهر العقاري أثناء مداخلته في اليوم الدراسي المنعقد بتاريخ: 2004/04/15 بورقلة، حول الإشكالات المتعلقة بالمادة 90 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، تحت عنوان "الشروط الواجب توفرها في السندات الخاضعة للإشهار العقاري والجزاء المترتبة عن مخالفتها"، عرف الشهر العقاري بأنه: "نظام قانوني يتضمن مجموعة من الإجراءات والشكليات التي يقع تنفيذها على عاتق مصلحة عمومية تسمى المحافظة العقارية، ويضمن هذا النظام توفير الإعلام حول الحقوق الموجودة على العقارات بغية حماية الملكية العقارية والحقوق الأخرى العينية العقارية".³

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 13.

² جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص ص 05-06.

³ ريم مراحي، المرجع السابق، ص 80.

يبدو جليا تأثر السيد عيواج محمد في تعريفه لنظام الشهر العقاري بمهامه باعتباره مسؤولاً لدى إحدى مصالح الشهر العقاري، فقد ركز بشكل واضح على الهيئة المكلفة بتسيير نظام الشهر العقاري، وأشار إلى دور هذا النظام في إعلام الجمهور بالحقوق العينية المشهورة، إلا أنه أغفل عنصراً مهماً يتمثل في الهدف الرئيسي لنظام الشهر العقاري وهو حماية الملكية العقارية.

الفرع الثاني: أهمية الشهر العقاري

تتجلى أهمية نظام الشهر العقاري في قدرته على تأمين قيد الحقوق العينية العقارية وكل ما يتعلق بها أو يجري عليها من تصرفات، فهو يضمن لكل ذي مصلحة إمكانية الإطلاع على الحقوق العينية الواردة على أي عقار ومعرفة ما يتقله من أعباء، مما يسهل عملية تداول الأموال العقارية وتشجيع الإئتمان العقاري،¹ فنظام الشهر العقاري يساهم في منع الغش وضمان استقرار التعاملات العقارية والتقليل من المنازعات القضائية، حيث لا يقدم أي شخص على التعامل في عقار معين دون معرفة وضعيته القانونية.²

ويستمد نظام الشهر العقاري في الجزائر أهميته من خلال نص المادتين 15 و16 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث تنص المادة 16 على ما يلي: "أن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية"، فبموجب هذه المادة لا ترتب المعاملات العقارية أي أثر حتى بين المتعاقدين أنفسهم إلا من تاريخ نشرها، مما يضمن لكل من يسعى للتعامل في عقار معين عدم الاعتراف بأي حق غير مسجل بالبطاقة العقارية على العقار المعني في البطاقة العقارية على مستوى المحافظة العقارية، مما يساهم بشكل كبير في الحد من المنازعات العقارية التي قد تنشأ نتيجة لجهل المتعاملين في المجال العقاري بالوضعية القانونية الحقيقية للعقار أثناء معاملاتهم.

¹ فردي كريمة، المرجع السابق، ص 16.

² حسين عبد الطيف حمدان، المرجع السابق، ص 12.

ويساعد نظام الشهر العقاري أصحاب الحقوق العينية على العقارات في الحصول على القروض البنكية اللازمة لإنشاء مشاريع إقتصادية تساهم في دفع حركة تنمية من جهة وضمان حقوق الدائنين في حالة عسر المدينين وعجزهم على تسديد ديونهم، مما ينعكس بشكل إيجابي على الاقتصاد الوطني، ويشجع الإئتمان العقاري ويسهل عملية تداول الأموال العقارية.

إن أهمية نظام الشهر العقاري، لا تقتصر على الأفراد فحسبت بل تشمل الدولة بأكملها، حيث يتطلب تحقيق التنمية الإقتصادية وجلب الإستثمارات الأجنبية وجود نظام عقاري يتوفر على الإئتمان الكافي لتشجيع رؤوس الأموال سواء الأجنبية منها أو المحلية على إستثمار أموالهم.

الفرع الثالث: مميزات الشهر العقاري

حدد الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري مميزات نظام الشهر العقاري في الجزائر والمتمثلة في: الطابع الإداري (أولا) والطابع العيني (ثانيا) والطابع الإلزامي (ثالثا).

أولا: الطابع الإداري للشهر العقاري

يمتاز نظام الشهر العقاري في الجزائر بطابعه الإداري، فرغم أن معظم الدول التي تأخذ بالنظام العيني تسند مهمة الإشراف على السجل العقاري إلى قاض، إلا أن المشرع الجزائري سار على نفس المنهج الذي إتبعه المشرع الفرنسي الذي طبقه في الجزائر إبان الإستعمار، حيث يشرف على مصالح الشهر العقاري في فرنسا موظف عمومي يسمى بمحافظ الرهون "Conservateur Des Hypotheques"¹ من خلال الإشراف على تسيير إدارة عمومية تسمى محافظة الرهون "Conservation Des Hypotheques"²، فقط التسمية التي إختلفت في الجزائر حيث يشرف على تسيير مصالح الشهر العقاري موظف عمومي يسمى محافظ عقاري

¹ Gabriel Marty – Pierre Raynaud, **Droit civil-les suretés la publicité**. Sirey 1971, p 377

² Gabriel Marty, Pierre Raynaud, **droit civil, les sûretés réelles**, op, cit, p 393

خاضع للقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية وتربطه بالإدارة علاقة تنظيمية لائحية، يسير مصلحة عمومية تعرف بالمحافظة العقارية خاضعة لوصاية وزارة المالية.¹

ثانيا: الطابع العيني للشهر العقاري

تم الإعلان عن الإنطلاق في عملية مسح الأراضي العام عن طريق الأمر: 74-75 السالف الذكر والهدف الرئيسي كان تأسيس السجل العقاري،² وبهذا تكون الجزائر قد إختارت العمل بنظام الشهر العيني الذي يعتمد على عملية مسح الأراضي كأساس مادي والسجل العيني كأساس قانوني.³

يتطلب تطبيق نظام الشهر العيني ضرورة الإنتهاء من عمليات مسح الأراضي العام عبر كامل التراب الوطني، وهذا ما لم يحدث إلى حد الآن، فرغم مرور ما يقارب الخمسة وأربعون (45) سنة على صدور التشريع الذي يتبنى نظام الشهري العيني، إلا أن مساحات هامة في أغلب ولايات الوطن لم تشملها عمليات مسح الأراضي، ويبقى العمل بنظام الشهر الشخصي كإستثناء في المناطق الغير ممسوحة هو الحل.

ثالثا: الطابع الإلزامي للشهر العقاري

شهر التصرفات القانونية الواقعة على عقار هو أمر إلزامي حتى تنتج آثارها سواء بين المتعاقدين أنفسهم أو أتجاه الغير،⁴ فنظام الشهر العقاري في الجزائر له دور منشئ، وهذا خلافا لما هو عليه الأمر في القانون الفرنسي الذي يجعل نقل الملكية تتم بمجرد إبرام العقد،⁵ ومما يجعل نظام الشهر العقاري في فرنسا يقتصر على الدور الكاشف، كما لا يجعل من الشهر شرطا لنشأة الحقوق وصحتها.

¹ أنظر المادة 20 من الأمر 74-75 والمواد من 01 إلى 03 من المرسوم 63-76، ومن أجل أكثر تفاصيل حول المحافظ العقاري والمحافظة العقارية، راجع الفصل الأول من هذا الباب.

² راجع المواد من 01 إلى 03 من الأمر 74-75.

³ جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 38.

⁴ المادة 793، من الأمر 58-75، المرجع السابق.

⁵ Gabriel Marty, Pierre Raynaud, Philippe Jestaz, les suretés la puplicité foncier, 2^{ème} édition, Sirey 1987, p 466.

ويستثنى من إلزامية شهر المعاملات العقارية كل من الرهون والامتيازات العقارية، التي يكون فيها الشهر اختياريا، فعدم قيدها لا يمنح أطرافها فرصة الاحتجاج بها اتجاه الغير،¹ ففي هذه الحالة وطالما أن الرهن والإمتهياز هما من التأمينات العينية فعلى الدائن السعي لإتمام إجراءات الشهر لكي يضمن حقوقه المالية.

إن إلزامية شهر التصرفات القانونية الواقعة على العقار لا تقتصر على أطرافها فقط، فقد ألزم المشرع الموثقين والسلطات الإدارية بضرورة شهر جميع العقود والقرارات القضائية المحررة من قبلهم ضمن آجال قانونية محددة، حيث نصت المادة 90 من المرسوم 63-76 على ما يلي: "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود والقرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الأجل المحددة".

كما أكد القضاء على الطابع الإلزامي للشهر العقاري في قرار المحكمة العليا رقم: 473702 والمتعلق بقضية (ع.ز) ضد (ع.م) و(ع.أ) بخصوص النزاع القائم حول إنتقال الملكية العقارية، حيث ورد في حيثيات الحكم: "حيث يلاحظ في القرار موضوع الطعن أنه مبني أساسا، فيما قضى به على إعتبار العقد العرفي الذي إحتجت به المطعون ضدها عقدا صحيحا نقل إليها ملكية جزء من الأرض موضوع النزاع، رغم أنه عقد عرفي محرر في: 1987/02/08 وهو ما يخالف المادتين 234 مكرر 1 و793 من القانون المدني اللتين تفرضان الشكل الرسمي في العقود المتضمنة التصرف في العقار، وكذا الشهر في المحافظة العقارية، وهما الشرطان غير متوفرين في العقد العرفي المذكور.²

ويستهدف المشرع من إلزامية شهر المعاملات العقارية حماية حقوق الأفراد، ولا يتصور تسليط عقوبات على كل من لم يلتزم بإجراءات الشهر العقاري.

¹ فردي كريمة، المرجع السابق، ص 26.

² جمال سايس، المرجع السابق، ص 749.

المطلب الثاني: التطور التاريخي لنظام الشهر العقاري

بالموازاة مع سعي الإنسان منذ نشأة البشرية لإشباع رغبته في تكوين ثروة من الأملاك العقارية، يحاول إيجاد الوسيلة الكفيلة بحماية هذه الأملاك عن طريق نظام الشهر العقاري الذي تطور منذ نشأته في العصور القديمة مرورا بالعصور الوسطى، ووصولاً إلى العصر الحديث أين أصبح الشهر العقاري بوضعه الحالي نظاماً مبني على أسس وقواعد تفي إلى حد كبير بالغرض الأساسي الذي أنشئ من أجله، أما في الجزائر فإن نظام الشهر العقاري مر بمرحلتين رئيسيتين، يتمثلان في مرحلة الإستعمار الفرنسي ومرحلة ما بعد الإستقلال.

وفي هذه الدراسة التاريخية سنتطرق إلى تطور الشهر العقاري في العصر القديم والحديث (الفرع الأول)، ثم نعرض على تطور الشهر العقاري في الجزائر (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تطور الشهر العقاري في العصر القديم والحديث

ترتبط نشأة نظام الشهر العقاري بوجود البشرية، وبمرور الحقب الزمنية من عصر إلى آخر وتطور المجتمعات، تطور هذا النظام مع إرتباطه بنظام الملكية العقارية المتبع من مجرد أساليب مادية إلى أن أصبح في وقتنا الحاضر في شكل نظام قانوني محكم له قواعد وأسس، ولدراسة تطور نظام الشهر العقاري، سنحدد مضمون نظام الشهر العقاري في العصر القديم (أولاً)، ثم في الشريعة الإسلامية (ثانياً)، ثم في العصور الوسطى (ثالثاً) وأخيراً في العصر الحديث (رابعاً).

أولاً: نظام الشهر العقاري في العصر القديم

سادت الملكية الأسرية والقبلية في العصر القديم فكانت الأرض موزعة بين الأسر، ولم تكن الأرض قابلة للانتقال إلا بموافقة جميع أفراد الأسرة، فكان لكل فرد منها حق الاعتراض على عملية الانتقال، مما استدعى اجراء عملية إنتقال الملكية العقارية بصورة علنية وعلى مرأى ومسمع من جميع أهل القبيلة أو الأسرة، ورغم هذا فإن إنتقال الملكية العقارية تطلب أساليب تختلف من مجتمع إلى آخر.¹

¹ حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 16.

1- الشهر العقاري عند الرومان: غلبت الحياة الجماعية على المجتمع الروماني، أين كان الإنتفاع والاستئثار بالملكات سواء كانت عقارات أو منقولات يتم بصفة جماعية، بإستثناء بعض الأشياء التي كان يحوزها الفرد بصفة فردية كالملابس والأسلحة،¹ فعند الرومان لم يكن انتقال الملكية ليتم بمجرد تبادل الإرادتين، والتصرفات الرضائية وحدها لم تكن كافية لإحداث أثرها ما لم ترتبط برمز أو حركة أو إشارة معينة، فكان إنتقال الملكية يتم بإحدى الأساليب الثلاثة: الإشهاد، الدعوى الصورية، التسليم.²

(أ) الإشهاد (Manicipatio) : تم النص على طريقة الإشهاد في قانون الألواح الإثنا عشر ويهدف أساسا للإعلان عن عملية انتقال الملكية، وتتم وفق إجراءات تتضمن احتفال يجتمع فيه ممثلو طوائف الشعب، ويشرف عليها موظف خاص يسمى حامل الميزان الروماني "Libripens" وبحضور كل من البائع والمشتري بالإضافة إلى خمسة شهود على الأقل من المواطنين الرومان البالغين يختارون من طبقات الشعب أو العشيرة التي ينتمي إليها المتعاقدان، وتتم إجراءات الإشهاد بإمسك المتصرف إليه ما يرمز إلى العقار موضوع التصرف بين يديه معلنا عن رغبته في تملك العقار، ثم يضرب الميزان بالبرونز ويسلمها إلى المتصرف باعتبارها ثمنا للمبيع،³ وعلى عكس المشتري كان البائع يقف موقفا سلبيا، وبإتمام هذه الإجراءات تنتقل الملكية من البائع إلى المشتري،⁴ ويبرز دور عملية الإشهاد في إعلام الغير كنظام بسيط لعملية الشهر العقاري.

(ب) الدعوى الصورية (In jure cessio) : هي طريقة لنقل الملكية وتسمى بالدعوى الصورية لأنها تتم في شكل نزاع قضائي صوري، ويدعى المشتري أمام القضاء تملك العقار المبيع، فيوافقه البائع على ذلك ويصدر حكم القاضي بإثبات الملكية للمدعي، وبذلك تنتقل الملكية إلى هذا الأخير.⁵

¹ زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 29.

² ويس فتحي، المرجع السابق، ص 13.

³ هند زهدور انجي، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2015-2016، ص 7.

⁴ كريمة فردي، مرجع سابق، ص 41.

⁵ راجع: زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 29.

(ت) التسليم (Traditio) : ويقصد به انتقال الملكية عن طريق التسليم وقد أخذ عدة صور، منها التسليم باليد الذي يتم من خلال افتراض وضع اليد على الشيء، أو عن طريق التسليم الرمزي، فتنقل الملكية بمجرد نقل مفتاح البيت من يد البائع إلى يد المشتري، وهناك أيضا التسليم باليد الطويلة الذي يقتضي بأن يقف البائع أو المتصرف في العقار في مكان مرتفع، ويشير للمشتري إلى حدود العقار.¹

لقد تميزت أساليب نقل الملكية في العهد الروماني بالطابع الشكلي، لكنها تضمن قدر من العقلانية ما يمكن من منع الغش والتحايل الذي قد يلجأ إليه البعض، وقد إنتقلت الفكرة الرومانية إلى القانون الفرنسي القديم الذي حافظ على نفس نمط الشهر، إلا أنه تميز عن القانون الروماني بتطوره المتواصل الذي حوله من مجرد اعلان شفاهي إلا إعلان كتابي أمام القضاء.²

2- الشهر العقاري عند المصريين القدامى: عرف قداماء المصريين مختلف التصرفات الناقلة للملكية وربطوها بإجراءات محددة ينتج عن تخلفها البطلان، فأنشئوا مصلحة خاصة تتكفل بإحصاء الأراضي وتسجيل التصرفات الواردة عليها، ورغم أن التسجيل لم يكن ركنا من أركان التصرف، إلا أنه كان الأساس الذي تعتمد عليه الدولة في فرض الضريبة.³

لقد أوجد القداماء المصريون الإجراءات العملية لتحقيق علنية كل المعاملات التي تجري بين الناس حتى يكون الجميع على علم بها من جهة، وتكون حجة بين المتعاقدين أو اتجاه الغير من جهة أخرى.⁴

¹ أنظر: عمر صدقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، في العقود والمسؤولية، غير منشورة، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الجزائر، 1982، ص 08.

² كريمة فردي، المرجع السابق، ص 42.

³ أنظر: نوال جديلي، المرجع السابق، ص 14.

وايضا: حسن طوابي، نظام الشهر العقاري الجزائري، ماجستير في الحقوق، غير منشورة، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2002، ص 06.

⁴ عمر صدقي، المرجع السابق، ص 07.

ثانيا: الشهر العقاري في الشريعة الإسلامية

جعلت الشريعة الإسلامية التراضي بين الطرفين أهم وسيلة لإبرام العقود ولم يرد فيها ما يوجب شهر التصرفات العقارية، لكن هذا لم يمنع أن تشتط شكلية معينة في العقود والتصرفات تمثلت في الكتابة، حيث حثت شريعتنا الغراء على التدوين في قوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ...﴾¹، وتبرز دور الشهادة في شهر المعاملات في نفس الآية، حيث يجب على الناس الإدلاء بشهاداتهم وإلا وقعوا في الإثم مصداقا لقوله تعالى: ﴿وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ﴾².

وإذا كانت الكتابة هي في الأصل وسيلة إثبات، فإن حفظ ما يكتب والرجوع إليه لمعرفة ما تم حفظه، هو مما يدخل في مدلول الكتابة وما ترمي إليه، وعلى هذا النحو يمكن اعتبار حفظ المحررات وشهرها نوع من التنظيم العملي لما تهدف إليه الآية الكريمة من حفظ أموال الناس وتنظيم المعاملات بينهم، بما يوفر حماية للحقوق والاستقرار في التعامل.³

وفي عهد الدولة العثمانية سنة 945 هـ، ونظرا لزيادة أهمية العقار تم اللجوء إلى نظام لتنظيم الأراضي وتقسيمها وفرض قيود على المعاملات القانونية التي ترد عليها، فأشرفت هيئة تتكون من كبار العلماء ورجال الدولة بتسجيل الأراضي والقرى، وتم حفظ الدفاتر في مكان أمين لا يتم فتحه إلا بأمر من السلطان وبمعرفة هيئة من كبار موظفي الدولة،⁴ وأنشأت وزارة خاصة سميت وزارة "الدفتر الخاقاني"⁵ مكلفة بتسجيل العقارات والمعاملات المتعلقة بها والمحافظة على السجلات العقارية، وصدر أول قانون ينظم المعاملات العقارية في الدولة العثمانية سنة 1274.⁶

¹ القرآن الكريم، سورة البقرة، الآية 282.

² القرآن الكريم، سورة البقرة، الآية 282.

³ حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 19.

⁴ كريمة فردي، المرجع السابق، ص 45.

⁵ تدل عبارة "الدفتر الخاقاني" على السجل العقاري.

⁶ أنظر: زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 31

ثالثا: نظام الشهر العقاري في العصور الوسطى

بعد أن كان توزيع الأراضي في العصر القديم يتم بين الأسر والعشائر، أصبح في العصور الوسطى موزع بين الأسياد والإقطاعيين، حيث تغير وضع الأرض من مصدر للرزق في الأسرة إلى مظهر من مظاهر السلطة والقوة في النظام الإقطاعي، فارتبطت هيبة وسلطان الإقطاعي بالأراضي التي يمتلكها حتى قيل: "لا نبيل دون أرض"، و إزداد حرص الأسياد في المحافظة على الأراضي فكان إنتقال الأراضي من شخص إلى آخر مرهون بموافقتهم منعا لتسربها للغرباء، وكانت هذه الموافقة تتم وفقا لإجراءات صعبة، تحولت مع الزمن إلى وسيلة لشهر الانتقال وإعلانه وحماية المشتري من الغش والاحتيال.¹

رابعا: نظام الشهر العقاري في العصور الحديثة

بعد زوال سلطة الإقطاعيين وتححر إنتقال الملكية العقارية من القيود والإجراءات الشكلية، أصبحت الأرض عنصر ثمين من عناصر الثروة الإقليمية وسلعة كسائر السلع خاضعة لمبدأ العرض والطلب، حيث تنتقل الملكية بمجرد الاتفاق والتراضي بين الطرفين، مما خلق حالة من عدم الاستقرار لأسباب عديدة منها كثرة المعاملات العقارية وظهور الغش الناتج عن بيع العقار لأكثر من مشتري أو التصرف في ملك الغير، ولذلك كان المشتري يجري فحصا دقيقا قبل قيامه بشراء عقار خوفا من التعرض للخداع، فسعت العديد من بلدان العالم إيجاد نظام شهر عقاري يضمن حماية للمعاملات العقارية، ومن أهم هذه الدول ألمانيا، فرنسا وأستراليا.²

1- في ألمانيا: تعتبر ألمانيا ممثلة في بروسيا أول دولة تأخذ بنظام التسجيل في الصحائف بتاريخ 20 جانفي 1783، حين اصدر ملكها "فريديريك الثاني" نظاما يعتمد على إنشاء سجلات عقارية ذات صحائف متعددة، يتم التسجيل فيها على أساس العقار، حيث تخصص كل صحيفة للعقار موضوع التصرف وليس للمالك، يتم تسجيل فيها التصرفات الواردة على العقار، إلا أن هذه القيود لم تكن لها قوة ثبوتية إلا بعد صدور قانون 05 ماي 1872 حين

¹ حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 19.

² أنظر: سليمة صيفاوي، المرجع السابق، ص 44.

أصبحت التصرفات العقارية غير صحيحة وغير نافذة حتى بين المتعاقدين إلا من تاريخ قيدها في الصحيفة العينية للعقار، حيث تلزم المادة 1115 وما بعدها بضرورة قيد جميع الحقوق العينية في السجل العقاري، ويشرف على هذا السجل قاض، هذا الأخير يتمتع بالسلطة الكاملة في رفض كل قيد لا يراه خاليا من العيوب، فيقوم المتعاقدين بالمثل أمامه والتصريح علنا عن إرادتهما المتبادلة بالبيع والشراء، ويتحقق من حقوق الطالب ولا يسمح بالقيد إلا بعد عملية الفحص التي تنتهي بإصدار القاضي قرارا تدوين التصريح.¹

2- في فرنسا: أقر المشرع الفرنسي نظام الشهر العقاري بموجب القانون الصادر في 23 مارس 1855 الذي يقضي بوجوب تسجيل العقود المتعلقة بالعقار بغرض الإحتجاج بها على الغير، دون أن يعطي للعقد المسجل أي قوة ثبوتية مما يبقيه عرضة لطلب الإلغاء أو الإبطال، وهو ما أدى إلى عدم الاستقرار المعاملات العقارية.²

ومن أجل تنظيم الملكية العقارية أصدر المشرع الفرنسي مرسوما بتاريخ 30 ماي 1891 تم من خلاله تشكيل لجنة من خارج البرلمان، التي أوصت بعد دراسة استمرت حتى سنة 1905 باعتماد نظام السجل العيني، إلا أن فرنسا لم تأخذ بهذا النظام لسببين، أولهما معارضة الكتاب العدول الذين كانوا يهيمنون على المعاملات العقارية، والسبب الثاني تمثل في التكاليف الباهظة التي يتطلبها تطبيق هذا النظام، فأخذت فرنسا بالنظام الشخصي بموجب قانون 01 مارس 1918 ثم بقانون 24 أكتوبر 1921.³

تجدر الإشارة إلى أن المشرع الفرنسي أدخل النظام العيني بموجب مرسوم 04 جانفي 1955 الذي عدل وتمم قانون الشهر الشخصي، حيث أصبحت للعقارات سجلات إلى جانب السجلات الهجائية لأصحاب الحقوق العقارية، مما أعطى طابعا خاصا لنظام الشهر العقاري الفرنسي.⁴

¹ راجع: كريمة فردي، المرجع السابق، ص 46.

² أنظر سليمة صيفوي، المرجع السابق، ص 45.

³ حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 19.

⁴ راجع: سلمة صيفاوي، المرجع السابق، ص 45.

وأیضا: كريمة فردي، المرجع السابق، ص 46.

ويشرف على تسيير نظام الشهر العقاري في فرنسا موظف عمومي يسمى محافظ الرهون.

3- في استراليا: كان للسيد "روبرت ريشار تورانس" الذي كان يشغل وظيفة مراقب في مصلحة الجمارك دورا كبيرا في إرساء نظام الشهر العقاري العيني، حيث أن منح الحكومة للأراضي لا يخرج عن طريقتين، إما عن طريق منحة من الحكومة، أو بطريقة عادية مثل البيع والهبة و الوصية، وكانت الحكومة تقوم بتسجيل المستفيدين من الأراضي بغرض معرفة المالك الحقيقي في حالة النزاع، وقد كان هذا النظام فعالا إلا في حالة نزاع قائم على عقار لم تمنحه الحكومة، أين تكون عاجزة عن تحديد أصحاب العقارات الغير مسجلة عندها، فحاول السيد "روبرت ريشار تورانس" الاستفادة من النظام الذي كان يستعمل في تسجيل السفن، والذي كان ناجعا في تحديد صاحب السفينة، فأصبح النظام الجديد مبني على قيام مهندس مساح محلف بتسجيل العقارات في سجل خاص، وتمثل كل مدينة أو قرية مركزا للتسجيل العقاري، يتضمن سجل يعرف بالسجل العقاري وتخصص في ذلك السجل صفحتان لكل عقار، تحتويان على ما يعرف "بالصحيفة العينية العقارية"، على أن يعطى المالك صورة من هذه الصحيفة تعرف "بسند الملكية"، هذا السند يتضمن جميع المعلومات الموجودة بالسجل العقاري، ويطبوع على ظهر هذا السند خريطة للعقار.¹

الصحيفة العينية العقارية يسجل فيها كل تعديل أو تغيير يطرأ على حالة العقار، وينقل هذا التسجيل إلى سند الملكية لكي يكون لها القوة القانونية الثبوتية، أما التعديلات الغير مسجلة فلا أثر قانوني لها، وقد وضع "روبرت ريشار تورانس" إجراءات نقل الملكية وسائر الحقوق العينية العقارية، فإذا أراد المالك أن يتصرف في ملكية العقار لشخص آخر، وجب عليه وعلى من سينتقل إليه العقار أن يملأ ويوقع نموذجاً مطبوعاً بحضور أمين السجل العقاري الذي يقوم بعد التأكد من صحة الإمضاء وأهلية المتعاقدين بتسجيل الملكية بإسم المالك الجديد في الصحيفة العينية للعقار وفق ما ورد في مضمون العقد، ثم ينقل الإجراء الجديد على سند الملكية بعد أن يلغى القيود السابقة المعارضة للقيود الجديدة، وتتمتع قيود الصحيفة العينية بقوة

¹ زهدي يكن، السجل العقاري في لبنان والعالم، الجزء الثاني، دار الثقافة، بيروت، 1962، ص 67.

ثبوتية مطلقة يصبح صاحب الحق فيها في مأمن من كل دعوى أو منازعة، بإستثناء دعوى إبطال التسجيل الحاصل نتيجة التدليس أو الخداع الذي رافق عملية المسح العقاري، كما تستثنى دعوى الاسترداد التي يقيمها من يحمل سندا سبق تسجيله، فعلى سبيل المثال في حالة بيع العقار مرتين، فإن صاحب الحق المسجل أولاً يفضل على صاحب الحق اللاحق، وتهدف دعوى الاسترداد التي يقيمها صاحب الحق الأول إلى الإبقاء على القوة الثبوتية للقيد الذي بموجبه تحصل هذا الأخير على سند ملكيته.¹

الفرع الثاني: تطور الشهر العقاري في الجزائر

لدراسة تطور نظام الشهر العقاري في الجزائر، لا بد أن نميز بين مرحلتين تاريخيتين المرحلة الأولى مرحلة ما قبل الاستقلال (أولاً) وتشمل حقبة حكم الدولة العثمانية ومرحلة الاحتلال الفرنسي، والمرحلة الثانية مرحلة ما بعد الاستقلال (ثانياً).

أولاً: مرحلة ما قبل الاستقلال

عرفت الجزائر حقبات تاريخية مختلفة نتيجة لتعدد مستعمراتها، ولعل العصور الحديثة التي تميزت بالفتح الإسلامي حيث طبقت أحكام الشريعة الإسلامية التي وضعت ضوابط للمعاملات العقارية (وهذا ما أشرنا إليه سابقاً)، وعند استلام العثمانيين مقاليد الحكم، أدخلوا نظام يمزج بين أحكام الشريعة والتقاليد التركية، وبعد إحتلال الجزائر من طرف المستعمر الفرنسي سنة 1830 تم تطبيق أنظمة قانونية خاصة تهدف في مجملها إلى بسط سيطرت المستعمر على العقار في الجزائر.²

1- **مرحلة حكم الدولة العثمانية:** إمتد العهد العثماني من سنة 1518 م إلى غاية سنة 1830 م، وتتميز بتنظيم الشؤون العقارية بالإعتماد على نظام مستمد من أحكام الشريعة الإسلامية، وقد تأثرت هذه الأحكام بالأوضاع الإقتصادية التي كانت سائدة في تلك الفترة، وهي أحكام تميزت بعدم التقنين،³ وقد كانت الجزائر تتمتع بإستقلالية في تسيير شؤونها الداخلية

¹ حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 38.

² عمر صدقي، المرجع السابق، ص 12.

³ محمد أمين حميدي، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة، دون طبعة، سنة 2015، ص 77.

والخارجية في بعض الأحيان، وإختلف النظام القانوني المطبق من حيث المذهب ومن حيث المناطق الجغرافية، فساد تطبيق الشريعة الإسلامية من خلال المذهب الحنفي في المناطق التي تعرف تواجدا مكثفا للأتراك، والمذهب المالكي في المناطق التي يتواجد بها العرب، أما المناطق التي عرفت تواجد السكان البربر كالقبائل فقد تميزت بتطبيق الأعراف البربرية، في حين تم تطبيق الأعراف الإسرائيلية على الجالية اليهودية.¹

وقد عرفت عملية المسح في العهد العثماني أثناء حكم السلطان "سليمان القانوني" الذي عين لجنة لمسح الأراضي سنة 1602 م، وبعد إنهاء اللجنة لأعمالها سلمت سندات للمالكين تحوز قوة ثبوتية مطلقة.²

أما فيما يخص النظام العقاري فقد صنف التشريعات العقارية العثمانية الأراضي إلى عدة أصناف، فكان هذا التصنيف بمثابة نظام لتحديد كيفية تملك العقار، وتتمثل هذه التصنيفات في:

(أ) أراضي العرش: تقع أراضي العرش على حافة الأراضي الشبه صحراوية، وهي الأراضي التي كانت مستغلة من قبل القبائل والعائلات الكبيرة والتي تشكل ما يسمى بـ "العرش"،³ وهي ملكيات مشاعة، تسير بنظام الانتفاع بين أفراد القبيلة أو العرش أو الدوار بعد استحوادهم عليها وإقرار الحكام الأتراك لهم بذلك، بغرض الحصول على تأييد شيوخ العشائر ورؤساء الزوايا، وتتولى الحكومة ضبط كيفية الانتفاع وشروطه.⁴

ويتم إستغلال أراضي العرش من قبل سكان القبيلة أو العرش أو الدوار بطريقة جماعية من خلال تخصيص لكل بيت أو أسرة ما يمكن أن تستغله من الأرض حسب إمكاناتها، مع ترك

¹ عمر صداقي، المرجع نفسه، ص 13.

² كريمة فردي، المرجع السابق، ص 56.

³ محمد لمين حميدي، المرجع السابق، ص 78.

⁴ ليلي طلبية، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هوم، الجزائر، الطبعة الثانية، عام 2012، ص

جزء من الأرض للاستغلال الجماعي، وكان شيخ الدوار أو العشيرة يقوم بتسليم الأراضي الغير مستغلة من أصحابها لشخص آخر يتولى الانتفاع منها وفقا لقاعدة الأرض لمن يخدمها.¹

(ب) أملاك الدولة (أراضي البايليك): وهي الأراضي الخاضعة لسلطة الباي، والمتواجدة على مقربة من المناطق الحضرية وتشغل مساحات واسعة وتتوافر على المواصلات، وتتمركز في أخصب المناطق.²

وتقسم أراضي البايليك إلى ثلاث أصناف، يسمى الصنف الأول بـ "دار السلطان" وتقع بمدينة الجزائر وما جاورها، والصنف الثاني يسمى بـ "بايلك الشرق" يشمل الأراضي المحيطة بمدينة قسنطينة، في حين يسمى الصنف الثالث بـ "بايلك الغرب" ويضم الأراضي المحيطة بعاصمة الغرب آنذاك معسكر، بالإضافة إلى أراضي بيك التيطري وعاصمتها المدية، وتتكون أراضي البايليك عن طريق الشراء من أصحابها أو الأراضي المصادرة من أصحابها الذين لم يسددوا ما عليهم من ضرائب أو الذين امتنعوا عن تنفيذ أوامر الحاكم وتحالفوا مع الإسبان، بالإضافة إلى الأراضي الشاغرة والخاصة بالتركات التي لا وارث لها.³

(ت) أراضي الملك: وتشمل الأراضي الواقعة داخل المدن الكبرى وعلى حدودها والمناطق الجبلية كمنطقة القبائل كما تشمل مناطق الواحات في الصحراء وبعض مناطق السهول، وهي الأراضي التي يتمتع أصحابها بجميع السلطات التي تخوله حق الملكية من خلال إمكانية التصرف بالهبة أو البيع أو إستغلالها بموجب عقود المغارسة وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية، هذا النوع من الأراضي لم تفرض الدولة على ملاكها أي حقوق بإستثناء الزكاة والعشر بعد أن أسلموا.⁴

(ث) أراضي الموات: وهي الأراضي الواقعة بالمناطق البعيدة عن المناطق العمرانية وهي غير مستغلة ولا يحوزها أي مالك، لكونها غير صالحة للزراعة، وهي ملك للدولة وحيازتها لا تغير

¹ Amar Aloui, **Foncier**, Edition Houma, 6^{ème} édition, alger, 2011, p 38.

² ليلي طلبية، المرجع السابق، ص 14.

³ محمد لمين حميدي. المرجع السابق، ص 81

⁴ محمد لمين حميدي. المرجع السابق، ص 80.

من طبيعتها، وتنتقل حيازتها للغير الذي يبادر إلى إحيائها وإستغلالها بتوفير الماء الخاص بالسقي وعرسها.¹

ج) الأملاك الوقفية (أراضي الحبوس): وهي العقارات التي حبست لفائدة مشاريع ومؤسسات دينية أو خيرية أو حبست على الأولاد أو أولاد الأولاد لعدم التصرف فيها بالبيع أو الهبة على أن يبقى لهم حق الإستغلال والإنتفاع بالعقار حسب ما هو صالح وخير.²

2- مرحلة الاحتلال الفرنسي: سعى المستعمر الفرنسي للاستيلاء على أراضي الجزائريين بثتى الطرق والوسائل، من خلال إصدار ترسانة من القوانين والأوامر التي تساعده لتحقيق هدفه، خاصة وأنه وجد نظام قانوني غريب عنه يتمثل في قواعد الشريعة الإسلامية والقواعد العرفية، فحاول تفتيت أملاك العرش لكي تصبح قابلة للتملك والحد من الأملاك الوقفية.

وعمل المستعمر الفرنسي على إدخال نظام الشهر العقاري إلى الجزائر بشكل تدريجي، حيث تم تطبيق نظام الشهر العقاري على المعمرين، وفي المقابل تم الإبقاء على نظام الملكية والمعاملات بين المسلمين الذي يستمد قواعده من أحكام الشريعة الإسلامية ويستند على الكتابة العرفية،³ ومن أهم القوانين التي صدرت أثناء الإستعمار الفرنسي للجزائر:

أ) المرسوم المؤرخ في 08 سبتمبر 1830: تضمن هذا المرسوم تحديد ملكية الدولة، فأعطى الحق للسلطات الاستعمارية الفرنسية في الاستحواذ على أملاك السلطة التركية السابقة في الجزائر بما فيها أملاك موظفي الإدارة التركية وبعض الأعيان من الكراغلة والحضر، وقد تم بموجب هذا المرسوم إدخال أراضي البايليك في الأملاك العمومية.⁴

ب) التملك عن طريق الأمرين الصادرين في 01 أكتوبر 1844 و 02 جويلية 1846: يتعلق الأمر الصادر في 01 أكتوبر 1844 برفع كل اعتراض على أموال الحبوس، وإخضاع المنازعات المتعلقة بها للمحاكم الفرنسية، وبالنظر لكم الهائل من النزاعات التي ظهرت وفشل المحاكم في حلها صدر الأمر الصادر في 02 جويلية 1846 المتعلق بالتحقيق في سندات

¹ سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومه، الجزائر، 2003، ص 09.

² أنظر: هند زهور إنجي، المرجع السابق، ص 12.

³ قدور المزوار، "التطور التاريخي لنظام الشهر العقاري في الجزائر و أثره على تطهير الملكية العقارية الخاصة"، مجلة آفاق فكرية، المجلد الرابع، العدد 08، جامعة سيدي بلعباس، مارس 2018.

⁴ ليلي طلبة، المرجع السابق، ص 15.

الملكية المتعلقة بال عقار الريفي، وبموجبه تم إخضاع كل المنازعات المتعلقة بالاعتراضات الخاصة بأموال الحبيوس للقضاء الإداري وتحديد الأراضي الغير مملوكة لأشخاص معينين بدون مالك وتحويل ملكيتها للدولة الفرنسية، والهدف الأساسي من هاذين الأمرين هو تسهيل عملية الاستيلاء على أراضي الحبوس وأراضي المواطنين الذين لا يملكون عقود ملكية على اعتبار أن أغلب الأراضي كانت تستغل بصفة جماعية.¹

(ت) القانون المؤرخ في 16 جوان 1851: ويتعلق هذا القانون بالملكية العقارية في الجزائر، فسعى المستعمر من خلاله إلى تحديد طبيعة الملكية العقارية، وهو أول قانون ميز بين الدومين العام والدومين الخاص للدولة من أجل خدمة مصالح المعمرين وتسهيل تملكهم للعقار، فتضمن هذا القانون قاعدة قابلية التصرف في الأملاك العقارية الخاصة للدولة والتي تحوي ثروة عقارية كبيرة تم تحويل ملكيتها للمعمرين.²

(ث) القانون المؤرخ في 23 مارس 1855 المتعلق بالشهر العقاري: ويقضي هذا القانون بإشهار العقود الناقلة للملكية العقارية أو المترتبة عليها ديونا أو أعباء حتى تكون حجة على الغير.³

(ج) القانون المؤرخ في 21 أبريل 1863 لسيناتوس كونسولت(Sénatus Consulte): صدر هذا القانون بمشورة مجلس الصيخ الفرنسي وهو مستوحى من الإمبراطور نابليون الثالث ونص على تقسيم أراضي العرش بين سكان القبائل وتحويل حق استغلال على الأراضي العروشية إلى ملكية تامة لصالح الأفراد، وبالتالي ضمان تحويلها للمعمرين الأوروبيين بواسطة تنازلات فردية، مستغلين في ذلك إختلال التوازن الإقتصادي بين الجزائريين والمعمرين، حيث يمكن إلزام المالك ببيع عقاره عن طريق الضغط والتهديد والتفجير أو التحايل الأمر الذي يصعب تحقيقه في ظل الملكية الجماعية.⁴

¹ أنظر: عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر، الطبعة السابعة، 2011، ص ص 9-10.

وأيضاً: محمد لمين حميدي، المرجع السابق، ص 84.

² راجع: هند زهدور انجي، المرجع السابق، ص 15.

وأيضاً: سماعين شامة، المرجع السابق، ص ص 12-13.

³ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 97.

⁴ أنظر: عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 10.

ح) القانون المؤرخ في 26 جويلية 1873 (مشروع ورنر Warnier) المتمم بقانون 1887: ويطلق عليه اسم قانون المعمرين، وتضمن هذا القانون إقامة الأملاك العقارية وصيانتها في الأوطان الجزائرية، ويهدف إلى إخضاع الملكية العقارية في الجزائر للقانون الفرنسي، حيث نصت المادة الأولى منه على: "إن تأسيس الملكية العقارية في الجزائر وحفظها والانتقال التعاقدى للملكيات والحقوق العقارية مهما كان أصحابها تخضع للقانون الفرنسي".¹

وأكدت المادة الثانية من نفس القانون على أن القانون المؤرخ في: 1855/03/23 والمتعلق بالشهر العقاري هو النص الواجب التطبيق على العقود المحررة مهما كان أطرافها، ويعتبر كل السندات المشهورة في إطار هذا القانون المنطلق الوحيد للملكية باستثناء العقود الأخرى.²

لقد خلف تطبيق قانون 1873/07/26 المتمم بقانون 1887 أحكام جائزة في حق الجزائريين، تضمنت طردهم من أراضيهم بسبب عدم حيازتهم لسند الملكية أو لوجود سند ملكية بإسم شخص آخر.³

خ) القانون المؤرخ في 16 فيفري 1897: يمثل هذا القانون نوعا من التطهير لأراضي العرش والملك، وذلك بإجراء التحقيقات الجزئية عن طريق استحداث لجان تحقق في هوية المالك تمهيدا لتسليم العقود للملاك.⁴

د) الأمر 41/59 المؤرخ في 1959/01/03 المتعلق بمسح الأراضي: يهدف هذا الأمر إلى تأسيس ومعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى عن طريق المسح وإنشاء مخططات ورسوم بيانية لتحديد الملكية، وقد ترتب عن هذا القانون نوعين من السندات، وهي السندات المحررة والمسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية التي تمت وفقا لقانون 1873/07/26، وهو النوع الموجود بكثرة ويتعلق بعدد هام من المناطق، والسندات المحررة والمسلمة وفقا للقانون

وأیضا هند زهور انجي، المرجع السابق، ص 17.

¹ لیلی طلبه، المرجع السابق، ص 16.

² راجع: محمد لمين حميدي، المرجع السابق، ص 92.

³ أنظر: هند زهور انجي، المرجع السابق، ص 18.

⁴ المرجع نفسه، ص 17.

1897/02/16 وقانون 1926/08/04، وقد سمح الأمر 41/59 بإجراء عملية القسمة لوضع حد للملكية المشاعة.¹

ذ) المرسوم رقم 1190/59 المؤرخ في 21 أكتوبر 1959: لقد جاء هذا المرسوم مطابقا للمرسوم 22/55 المتضمن نظام الشهر العقاري في فرنسا، والذي أحدث تغيير جذري على نظام الشهر العقاري في الجزائر، عن طريق وضع العديد من الإجراءات والضوابط التي تضمن تطابق المعلومات المقيدة في الوثائق العقارية، وبالتالي ضمان إنشاء فهرس عقاري دقيق، كما ألزم إخضاع بعض العقود والشهادات التوثيقية لعملية الشهر العقاري.²

ثانيا: مرحلة ما بعد الاستقلال

بعد الاستقلال ولتفادي الفراغ القانوني لم تجد الجزائر بدا من تمديد العمل بالقوانين الفرنسية إلا ما كان منها مخالفا للسيادة الوطنية، وهذا بموجب القانون رقم: 62-153 المؤرخ في: 1962/12/31³، وفي ظل حالة الغموض التي خلفها الاستعمار، كان من الطبيعي أن تعتمد الجزائر نظام الشهر الشخصي، إلى أن صدر الأمر 75-74 المؤرخ في: 1975/11/12 والمتضمن إعداد سح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

1- الفترة ما قبل 1975: عمدت السلطات الجزائرية غداة الاستقلال إلى اتخاذ التدابير اللازمة لحماية الملكية العقارية والحفاظ عليها، بدأ باجتماع المجلس الوطني للثورة الجزائرية بطرابلس في جوان 1962 الذي أكد على جملة من المبادئ أهمها:⁴

- الحضر الفوري لكل الصفقات العقارية.
- نزع ملكية الأراضي التي تتجاوز مساحتها الحد الأقصى المسموح به.
- مجانية توزيع الأراضي على الفلاحين الذين لا أرض لهم أو الذين ليست لهم مساحات كافية.

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص ص 10-11.

وأیضا: كريمة فردي، المرجع السابق، ص 59.

² خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 27.

³ المادة الأولى من القانون رقم 62-153، المؤرخ في 1962/12/31، المتضمن تمديد العمل بالقوانين الفرنسية إلا ما كان منها مخالفا للسيادة الوطنية.

⁴ أنظر: هند زهدور انجي، المرجع السابق، ص 21.

- حظر بيع أو تأجير الأراضي الموزعة لتفادي إعادة تكوين الملكية الكبيرة.

ونفس هذه المبادئ تم تأكيدها في الجزائر سنة 1962 من خلال ما صدر من أوامر ومراسيم تهدف إلى تنظيم وتسيير الأملاك الشاغرة التي تركها المستعمر، ومن أهمها نذكر:

أ. الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 24 أوت 1962 المتعلق بحماية و تسيير الأملاك الشاغرة:¹ نتيجة للهجرة الجماعية للمعمرين وإنتشار المعاملات المشبوهة بينهم وبعض الجزائريين، صدر الأمر رقم: 62-20 الذي يمنع كل المعاملات المنقولة وغير المنقولة في الأملاك الشاغرة،² وتلاه في نفس السنة المرسوم رقم: 62-03 المؤرخ في: 1962/10/23 والذي يمنع كل المعاملات المنقولة وغير منقولة التي يكون موضوعها الأملاك الشاغرة حيث اعتبرت المادة الأولى من هذا المرسوم كل المعاملات المبرمة بعد 1962/07/01 باطلة، كما فرض على كل الجزائريين الذين اشتروا من الفرنسيين تسجيل عقودهم في البلدية خلال خمسة عشرة يوما من تاريخ نشر الإعلان تحت طائلة البطلان.³

ب. الأمر رقم: 70-91 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق:⁴ اشترط الأمر رقم: 70-91 تحرير العقود الواردة على العقار في الشكل الرسمي ابتداء من تاريخ العمل بالأمر يوم الفاتح جانفي 1971 وقد نص صراحة على شرط الرسمية من خلال المادة 12 منه: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب، تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن ملكية عقار أو حقوق عقارية في شكل رسمي ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد".⁵

ج. الأمر رقم 73-71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتعلقب الثورة الزراعية: بصور قانون الثورة الزراعية بموجب الأمر رقم: 71-73 المؤرخ في: 1971/11/08،⁶ ظهرت بوادر انتهاج نظام عقاري جديد، حيث استحدث صندوق وطني للثورة الزراعية يضم الأراضي

¹ الأمر رقم 62-20، المؤرخ في 24 أوت 1962، المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة.

² حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقاري، المرجع السابق، ص 107.

³ راجع: كريمة فردي، المرجع السابق، ص 61.

⁴ الأمر 70-91، المؤرخ في 15/12/1970، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 107، المؤرخ في 1970/12/25.

⁵ كريمة فردي، المرجع السابق، ص 62.

⁶ المواد 18-24 من الأمر رقم: 71-73، المرجع السابق.

الزراعية أو المعدة للزراعة، وتم الإعلان عن تأسيس خزانة للبطاقات العقارية على مستوى كل بلدية، إلا أنه لم ينص على الهيئة المكلفة بذلك،¹ وتلاه المرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة،² إذ بموجبه سلمت شهادات ملكية تخضع لإجراءات التسجيل والشهر المجاني يستفيد منها كل شخص يستفد من شهادات مثبتة للحقوق.³

د. الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 1974/02/20 الخاص بالاحتياطات العقارية البلدية:
أعطى هذا الأمر فرصة لتحديد المحيط العمراني للبلديات من جهة وتأسيس سندات ملكية تخص الأراضي المدمجة فيها، كما استثنى هذا الأمر الأراضي المعدة للبناء والتي تقع داخل المنطقة العمرانية من التداول بين الأشخاص إلا إذا كانت البلدية طرفا في العقد وهذا ما تم النص عليه في المواد 06 و07 من هذا الأمر.⁴

2- الفترة ما بعد 1975: عرفت الجزائر في سنة 1975 تغييرات جذرية في مجال الشهر العقاري حيث صدرت مجموعة من التشريعات ذات الصلة، بدءا بالزامية خضوع المعاملات العقارية للشهر العقاري بموجب نص المادة 793 من القانون المدني، التي أكدت على ضرورة خضوع المعاملات العقارية للشهر العقاري كإجراء إلزامي حتى يكون لها أثر بين المتعاقدين أو أمام الغير.⁵

ثم صدر الأمر رقم: 75-74 المؤرخ في: 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الذي من خلاله إستقر المشرع الجزائري على إختيار نظام الشهر العيني كنظام للشهر العقاري في الجزائر، ثم أتبعه بالمرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم، والمرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

¹ ريم مراحي، المرجع السابق، ص 92.

² المرسوم رقم 32-73، المرجع السابق.

³ كريمة فردي، المرجع السابق، ص 62.

⁴ المواد 06 و07 من الأمر رقم 74-26، المؤرخ في 1974/02/20، المتعلق بالاحتياطات العقارية البلدية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 19، المؤرخة في 1974/03/05.

⁵ المادة 793 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

المبحث الثاني: أنظمة وقواعد الشهر العقاري

تطور نظام الشهر العقاري عبر العصور، وظهر في العصر الحديث نظامين فقط الأول هو نظام الشهر الشخصي الذي ظهر في فرنسا، والثاني هو نظام الشهر العيني الذي نشأ في أستراليا، كل نظام منهما لديه مبادئه التي يركز عليها، ولكل منهما عيوب ومزايا، وقد إنقسمت دول العالم عند تطبيقها لنظام الشهر العقاري بين هاذين النظامين.

المشرع الجزائري إختار تطبيق نظام الشهر العيني، ووضع قاعدتين أساسيتين تساهمان في تحقيق الأهداف الرئيسية لنظام الشهر العقاري عن طريق حماية الحقوق العقارية وتأمين التصرفات القانونية الواقعة على العقارات، والقاعدتان هما: قاعدة الرسمية وقاعدة الأثر النسبي وتسمى أيضا قاعدة الشهر المسبق.

سنسعى خلال هذا المبحث التطرق لأنظمة الشهر العقاري في المطلب الأول، أما في المطلب الثاني سنحاول تحديد مفهوم قواعد الشهر العقاري.

المطلب الأول: أنظمة الشهر العقاري

تستخدم مختلف دول العالم نظام الشهر العقاري كوسيلة لحماية الملكية العقارية، إلا أنها لم تسلك في سبيل تحقيق هذا الهدف سبيلا واحدا، وقد نتج عن ذلك نظامان للشهر العقاري هما نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني، نظام يعتمد على القيد بأسماء الأشخاص المالكين وهو نظام الشهر الشخصي ونظام يعتمد على العقار كأساس لعملية القيد في السجل العقاري هو نظام الشهر العيني.

سنتطرق في هذا المبحث لنظام الشهر العقاري الشخصي في الفرع الأول ونظام الشهر العقاري العيني في الفرع الثاني.

الفرع الأول: نظام الشهر الشخصي

نظام الشهر الشخصي هو النظام الذي تبنته فرنسا ومعظم البلاد اللاتينية كبلجيكا وإيطاليا، ويعتبر أول نظام للشهر العقاري ظهر في العصر الحديث، ويرجع السبب الرئيسي في

ظهور هذا النظام هو الحاجة إلى تحصيل الضرائب، حيث سعت دول أوروبا اللاتينية إلى تسجيل أصحاب الأملاك العقارية في سجل الضرائب فكانت تخصص الخانة الأولى لأسماء الملاك، أما الخانة الثانية فتسجل فيها العقارات، وهذا من أجل تسهيل عملية إحصاء الأملاك العقارية من جهة وتحصيل الضرائب من جهة أخرى، فأصبح شهر الحقوق العقارية في هذه الدول يتم بصفة شخصية معتمدين في ذلك على نظام الضرائب الشخصي.

سنتطرق خلال هذا الفرع لتعريف نظام الشهر الشخصي (أولا) وإلى مبادئ نظام الشهر الشخصي (ثانيا)، ثم سنتطرق لتقييم نظام الشهر الشخصي (ثالثا)، في حين سنبحث عن موقف المشرع الجزائري من هذا النظام (رابعا).

أولا: تعريف نظام الشهر الشخصي

يعرف نظام الشهر العقاري الشخصي بأنه: "النظام الذي يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أسماء الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية، ويمسك سجل حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية، ويمسك سجل آخر يتعلق بالترتيب الزمني لورود التصرفات"¹.

ويعرف أيضا بأنه: "النظام الذي يكون الشخص فيه هو محل إعتبار في التصرفات العقارية، وذلك أن المقوم الرئيسي لهذا النظام هو شهر التصرفات الواردة على العقارات وفق الأسماء الشخصية للمتصرفين"².

ويعرفه بعض الفقهاء بأنه: " ذلك النظام من نظم شهر المعاملات العقارية الذي يتخذ من أسماء المتصرفين محورا واساسا تدور حوله وترتكز عليه عمليات القيد في السجلات العقارية"³.

¹ عمر بوحلاسة، "تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار"، مجلة الموثق، العدد 03، الغرفة الوطنية للموثقين، 2001، ص 37.

² رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009/2008، ص 16.

³ بدر الدين محدي، "الشهر العقاري وأثره في تنشيط الإستثمار ودعم مناخ الأعمال في الجزائر"، Revue Académique de la Recherche Juridique، المجلد 03، العدد 01، جامعة بجاية، 2011.

ففي نظام الشهر الشخصي يكون الشخص هو محل الإعتبار في شهر التصرفات العقارية، من خلال مسك سجل على أساس أسماء الأشخاص، ويستعمل في عملية التسجيل نوعين من السجلات، سجلات يتم التسجيل فيها بالإعتماد على الحروف الأبجدية لأسماء الأشخاص، وهو القاعدة التي يستند عليها نظام الشهر الشخصي، فيتم تخصيص إما صفحة أو عدة صفحات من السجل لحرف من الحروف الأبجدية، مع تخصيص عديد الصفحات لإسم المتصرف الأكثر شيوعا، في حين تخصص صفحة واحدة فقط للإسم النادر، أما السجلات الأخرى فيتم القيد فيها طبقا للترتيب الزمني لتاريخ تقديم السندات لشهرها.¹

وتعتبر فرنسا مهد نظام الشهر الشخصي وهي أحد أهم الدول التي تعتمد من خلال "قانون الثوري"²، قبل الإصلاحات التي أدخلها المشرع الفرنسي سنة 1955، كان هذا النظام يتميز بالصفات التقليدية التالية:³

- يكلف موظف إداري عادي بعملية التسجيل، لا يملك هذا الموظف أي سلطة قانونية في الرقابة على الأعمال المطلوب تسجيلها، حيث أن التسجيل يتم على مسؤولية أصحاب العلاقة.
- رغم أن إجراء عملية التسجيل لها آثار في مواجهة الغير، إلا أنها غير إلزامية.
- يعتبر الغرض الرئيسي من نظام الشهر الشخصي هو إعلام الغير بوجود الحق، فعملية التسجيل ليست شرطا لإنشاء الحق أو إيجاده أو نقله أو إنهائه.

¹ أنظر: إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التسريع المصري، دون طبعة، دار الفكر العربي، مصر، 1978، ص 27. وأيضا: ويس فتحي، الشهر العقاري وأثره على صحة ونفاذ التصرفات العقارية، رسالة دكتوراه في القانون المدني، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2010/2009، ص 45.

² عرف القانون الثوري في فرنسا والذي تضمن قانونين أساسيين للشهر العقاري، الأول هو قانون 9 ميسدور عام 3 المورخ في 1795/06/27 والذي استحدث نظام لشهر الرهون عن طريق القيد في سجل يمك على مستوى كل بلدية، والثاني هو قانون 11 بريمار عام 5 المورخ في 1798/11/01 والذي أحدث إضافة إلى شهر الرهون، شهر المبادلات العقارية التي موضوعها حقوق عينية قابلة للرهن دون التمييز بين التصرفات بعوض وعقود التبرع. ولمزيد من التفاصيل حول تاريخ نظام الشهر الشخصي في فرنسا، راجع:

وهيبة عثمانة، النظام القانوني للشهر العقاري دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي، أطروحة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2016/2015، ص ص 39-40.

³ جورج ن شراوي، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، المؤسسة الحديثة للكتاب لبنان، الطبعة الثالثة، 2010، ص ص 16-17.

- إن أساس التسجيل في هذا النظام هو الشخص أي صاحب الحق المطلوب قيده، وليس العقار الجاري عليه الحق.

وبصدور المرسوم المؤرخ في 1955/01/04 أحدث المشرع الفرنسي بعض التغييرات على نظام الشهر الشخصي ساهمت في تقريبه إلى نظام الشهر العيني لكن دون أن تمس بالطابع الأساسي لهذا النظام، وذلك من خلال الحفاظ على دور نظام الشهر العقاري كوسيلة لإعلام الغير بالحق دون أن يكون له أثر منشيء، مع إضافة بعض التعديلات مست الجوانب التالية:¹

- بالإضافة إلى اعتماد نظام الشهر الشخصي على تسجيل التصرفات العقارية بأسماء الأشخاص، يتم التسجيل أيضا بحسب رقم العقار من خلال مستند يعرف بـ: "immobilier fichier" يسهل من عملية متابعة الحقوق والأعباء الجارية على عقار معين، إنطلاقا من عناصره التعريفية التي تتضمن رقم العقار والمنطقة التي يقع فيها.

- أصبح بموجب المادة 32 من المرسوم المؤرخ في 1955/01/04 عملية تسجيل الحقوق إلزامية دون النظر لإرادة أصحاب العلاقة، هذه الإلزامية لم تشمل جميع الأعمال القانونية، حيث ميز المشرع الفرنسي بين التصرفات الخاضعة للشهر العقاري الإلزامي والتصرفات التي تخضع للشهر العقاري الإختياري عن طريق وضع قواعد تميز كل نوع عن الآخر من حيث نطاق التطبيق وجزاء التخلف.²

وعموما فإن نظام الشهر العقاري الشخصي ينشأ في البلد الواحد سجل عام أو سجلات في مراكز الأقاليم يسجل بها كل تصرف منشيء حقا عينا عقاريا، هذه التسجيلات تتم بإسم المتصرف الأخير، من خلال وضع فهارس لهذا السجل يتم تنظيمها بأسماء المتصرفين،³ ويعتبر اسم كل شخص محل اعتبار، دون النظر إلى مواصفات العقار محل التعامل، حيث يتم

¹ جورج ن شدرابي، المرجع السابق، ص ص 19-20.

² Alain Fournier, **la publicité foncière**, Encyclopédie Dalloz – civ VII, p 07.

³ عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 1999، ص 03.

الإعتماد على الهوية الكاملة للأشخاص المالكين أو الذين تعاملوا فيه، وترتب هذه الفهارس حسب الحروف الأبجدية لأسماء المتصرفين فيه.¹

إن الإطلاع على الوضعية القانونية لعقار معين يستدعى التوجه صوب مصالح الشهر العقاري مرفوقين بالاسم الكامل لصاحب العقار، فتعمل مصالح الشهر العقاري على البحث عن هذا الاسم في السجلات المعدة للشهر، فوجود اسم الشخص المعني دليل على أنه مازال مالكا لهذا العقار، أما عدم إيجاد اسمه، فإن ذلك دليل على تصرفه في العقار، حيث يسجل العقار باسم المالك الجديد، ولا يمكن لصاحب المصلحة معرفة سوى الشخص الذي تعامل في العقار، كما لا يمكن معرفة ما يثقل العقار من حقوق والتزامات.²

يتسع نطاق اكتساب ملكية العقار بوضع اليد في البلدان التي تأخذ بنظام السجل الشخصي، فتسجيل التصرفات والحقوق بأسماء الأشخاص، يتيح شهر التصرفات التي تصدر من غير المالك الحقيقي، ولهذا لا يعتبر التسجيل الشخصي دليلا قاطعا على ملكية العقار للمتصرف إليه سواء عن طريق البيع أو بأي وسيلة أخرى، خاصة أمام الغير الذي اكتسب ملكية العقار بالتقادم، مما يساهم في كثرة المنازعات المتعلقة بملكية العقار.³

وقد يتصرف أحد الأشخاص غير المالك الحقيقي للعقار بالبيع بالإستناد إلى ملكية العقار بالتقادم، ويسجل هذا التصرف باسم المالك الجديد في السجلات المخصصة للشهر العقاري هذا من جهة، ومن جهة أخرى يتصرف المالك الحقيقي للعقار بنفس التصرف، فيسجل هذا التصرف أيضا باسم المالك الجديد، ويكون حينئذ لنفس العقار تصرفان مختلفان أو أكثر دون إمكانية إكتشاف هذا الأمر في مصالح الشهر العقاري، وبالتالي يكثر بيع ملك الغير.⁴

ثانيا: مبادئ نظام الشهر الشخصي

يقوم نظام الشهر العقاري الشخصي على المبادئ التالية:

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 14.

² عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص ص 03-04.

³ خالد عدلي أمير، أحكام وإجراءات شهر الملكية العقارية، دار الفكر الجامعي، مصر، الطبعة الأولى، 2013، ص ص 33-34.

⁴ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 14.

1- أسماء الأشخاص أساس الشهر العقاري: أهم ما يميز نظام الشهر الشخصي إعتماده على أسماء الأشخاص الذين تصدر منهم التصرفات العقارية وأسماء الأشخاص الذين يتلقون تلك الحقوق العقارية.¹

2- غياب القوة الثبوتية للحق المشهر: التصرفات التي يتم شهرها لا تخضع لعملية الرقابة والتدقيق من الموظف المكلف بعملية التسجيل، ويتم إشهارها حتى وإن كانت قابلة للإبطال أو الفسخ حتى بعد شهرها، فيقال بأن الشهر في النظام الشخصي لا يبطل عقدا صحيحا ولا يصح عقدا باطلا،² مما يترتب عنه قاعدتين أساسيتين هما:

أ. أن الشخص لا يملك إلا ما ملك: فلا يمكنه التصرف في حق عيني إلا إذا كان هو مالكة، فعند قيام شخص ببيع عقار لشخص معين، ثم يدعي شخص آخر ملكية هذا العقار سواء بسند صحيح أو لأنه يدعي ملكيته بالتقادم المكسب، فيطلب استرداد العقار على هذا الأساس، وفي هذه الحالة لا يحول شهر عقد البيع دون إمكانية الاسترداد.³

ب. ليس لنظام الشهر الشخصي أثر مطهر: وبالتالي لا يمكن أن يطهر الشهر الشخصي العيوب التي قد تشوب الحق موضوع التصرف، فعلى سبيل المثال من ينقل حق قابل للفسخ أو الإبطال، يبقى هذا الحق مهددا بكل الدفع أو الطعون التي كان يمكن الاحتجاج بها في مواجهة المتصرف.⁴

3- الشهر الشخصي هو نظام مدعم للحق وليس مانحا له: يعتمد نظام الشهر الشخصي على إعطاء عملية الشهر مجرد دور مدعم للحق عن طريق ما يتمتع به الحق المشهر من

¹ راجع: جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 16.

وأیضا: ویس فتحي، المرجع السابق، ص 65.

وأیضا: سلیمة صیفاوي، المرجع السابق، ص 48.

وأیضا: لياس بروك، نظام الشهر العقاري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة ورقلة، 2006/11/04، ص 08.

² أنظر جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 16.

وأیضا: نوال جديلي، المرجع السابق، ص 26.

وأیضا: زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 35.

³ سلیمة صیفاوي، المرجع السابق، ص 48.

⁴ أنظر: فاطمة الزهراء دريلو، المرجع السابق، ص 36.

وأیضا: جمال بوشناق، المرجع نفسه، ص 18.

حجية في مواجهة الغير،¹ فتتازع أكثر من شخص حول ملكية عقار يجعل لصاحب الحق الشهر أحقية على غيره، وفي حالة تعدد التصرفات المشهورة يعتمد على تاريخ الشهر في المفاضلة بين المتنازعين.²

4- الشهر الشخصي ليس له أثر ناقل للحقوق: تنتقل الحقوق في ظل نظام الشهر الشخصي بمجرد التراضي بين أطراف العقد وهذا دون الحاجة إلى أي إجراء آخر، ويقتصر دور نظام الشهر العقاري في إعلام الغير فقط، مما ينتج عنه نفاذ التصرفات بين الأطراف من تاريخ إنعقادها وليس من تاريخ شهرها.³

5- إمكانية تملك الحق المشهر من طرف الغير بالتقادم: رغم إشهار حقوقهم في نظام الشهر الشخصي، إلا أن الملاك يواجهون خطر ضياع ملكياتهم بموجب التقادم المكسب، وذلك لأن نظام الشهر الشخصي ليس لديه قوة ثبوت مطلقة للحقوق المشهورة.⁴

6- الشهر قرينة بسيطة على صحة الحق: إن تسجيل الحقوق في ظل نظام الشهر الشخصي يمنح صاحبه قرينة قانونية على صحة التصرف الذي قام به، إلا أن هذه القرينة تظل بسيطة بسبب إمكانية إثبات العكس، فيعتبر الشخص المسجل بإسمه الحق هو صاحبه المفترض طالما لم يتم الطعن فيه بموجب دعوى إبطال أو نقض أو فسخ.⁵

7- تعدد وظائف الشهر العقاري: في ظل نظام الشهر الشخصي تتعدد وظائف الشهر العقاري، حيث تختلف بين التصرفات التي تخضع للشهر الإلزامي والتصرفات التي تخضع للشهر الإختياري من جهة، وبين التصرفات التي لها حجية في مواجهة الغير والتصرفات التي يهدف إشهارها إلى إعلام الغير من جهة أخرى.

¹ زهدي يكن، السجل العقاري في لبنان والعالم، مرجع سابق، ص 313.

² راجع: ويس فتحي، المرجع السابق، ص 67.

³ Jean Pierre chenu, **de la transcription à la publicité foncière**, Thèse de Doctorat en Droit Privé, Université de bordeaux France, p 30.

⁴ منصور محمد وجيه، نظام السجل العيني وإدخاله في الإقليم المصري، مطابع دار الكتاب العربي، القاهرة، 1961، ص 475.

⁵ أنظر: إبراهيم أبو النجا، المرجع السابق، ص 37.

وأيضاً: ويس فتحي، المرجع السابق، ص 70.

وعلى هذا الأساس قسم المشرع الفرنسي وظائف الشهر الشخصي إلى خمس وظائف وهي:¹

- إكتساب التصرفات المشهر لحجية في مواجهة الغير.
- إعلام الغير بالتصرفات الواقعة على العقارات.
- ترتيب التصرفات المشهورة على نفس العقار بحسب الأولوية في المفاضلة بينها.
- إشهار العرائض المتضمنة دعاوى قضائية التي يلزم القانون إشهارها.
- إشهار التصرفات اللاحقة بالإستناد لمبدأ "الأثر النسبي" * للشهر العقاري.

8- الطابع الإداري لنظام الشهر الشخصي: تكلف فرنسا التي تعتبر رائدة نظام الشهر الشخصي موظف عمومي للإشراف على نظام الشهر العقاري، يطلق عليه اسم محافظ الرهون "conservateur d'hypothèques"،² ويخضع محافظ الرهون في فرنسا للسلطة الرئاسية لوزير المالية وهذا راجع لقيام محافظ الرهون بتحصيل الرسوم الناتجة عن عملية الشهر العقاري، وتكرست هذه الوضعية بصدور قانون 26 ديسمبر 1969 الذي دمج بين إجراءات الشهر العقاري وإجراءات التسجيل.³

ثالثا: تقييم نظام الشهر الشخصي

من خلال تحديد مفهوم نظام الشهر الشخصي وبيان مبادئه، يمكننا أن نستخلص عيوبه ومزاياه:

1- عيوب نظام الشهر الشخصي: رغم أسبقية نظام الشهر الشخصي في الظهور إلا انه يحوي مساوئ عديدة نذكر أهمها:

أ. عدم تمتع نظام الشهر الشخصي بقوة ثبوت مطلقة: لا يتميز نظام الشهر الشخصي بقوة ثبوت مطلقة من شأنها منح ضمانات كافية للمتصرف إليه بثبوت الحق المتصرف فيه

¹ Alain Fournier, op-cit, p 07.

* مبدأ الأثر النسبي ويسمى أيضا الشهر المسبق، ويقصد به عدم إجراء إشهار أي تصرف وارد على عقار ما لم يكن هناك شهر مسبق للمحرر الذي على أساسه تم القيام بهذا التصرف، وقد أشار إليه المشرع الجزائري في المادة 88 من المرسوم 63-76 التي نصت على ما يلي: " لا يمكن القيام بأي إجراء إشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو شهادة الإنتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير... ".

² Vu : Gabriel Marty & Pierre Raynaud, les suretés-la publicité foncière, Sirey, 1971, p 397

Et : Philippe simler, Droit civil-les suretés la publicité, précis Dalloz, 1989, p 143

³ ويس فتحي، المرجع السابق، ص 72.

بصفة نهائية، بل هو معرض للمنازعة في أي وقت، وبالتالي لا يعطي لراغبي التعامل مع المتصرف إليه أي ثقة بأنه صاحب موضوع التصرف المشهر لصالحه، مما يقلل من الإئتمان المطلوب لضمان إستقرار المعاملات العقارية.¹

ب. سلبية الموظف المكلف بالشهر: لا يملك الموظف المكلف بالشهر صلاحيات تفحص العيوب الواردة في التصرف المقدم للإشهار، فعملية التسجيل في نظام الشهر الشخصي ليس لديها أثر مطهر، فتنقل الملكية مشوبة بالعيب الذي لحق بها سواء تعلق الأمر بالمالك أو العقار مما يتيح لكل ذي مصلحة الطعن أمام القضاء ببطلان التصرف المشهر.²

ج. صعوبة معرفة المالك الحقيقي للعقار: إن عملية التحري عن حالة العقار المتعامل فيه، التي يقوم بها الشخص المتصرف إليه تقضي معرفته وتحققه من هوية المالك الحقيقي للعقار خلال مدة الكشف عنها، أي أن يكون الطالب قد أطلع على الوثائق ملكية من يريد التعامل معه وفحصها والتحقق من سلامتها خلال مدة لا تقل عن 15 سنة وهي مهمة شاقة.³

د. إن قيام عملية الشهر العقاري على اسم المتصرف، تجعل عملية معرفة المالك الحقيقي للعقار عملية بالغة الصعوبة، فالأمر يتطلب الرجوع إلى نوعين من السجلات، السجل الذي ترتب فيه التصرفات حسب الترتيب البجدي لأسماء المتصرفين، وسجل آخر ترتب فيه التصرفات حسب الترتيب الزمني، وهي عملية شاقة وغير مضمونة النتائج، مما يجعل عملية البحث عن الملكيات العقارية للمواطنين صعبة خاصة في حالة تشابه الأسماء، كما يصعب على المشتري معرفة الأعباء التي ترد عليه.⁴

¹ خليل احمد حسن قدارة، المرجع السابق، ص 116.

وأيضاً: زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 36.

² إدوارد عيد، الأنظمة العقارية (التحديد-التحرير-التسجيل العقاري)، مطبعة المتنبى، لبنان، دون طبعة، 1987، ص 17.

وأيضاً: مدحت محمد الحسني، إجراءات الشهر العقاري، دار المطبوعات الجامعية، مصر، دون طبعة، 1992، ص 09.

³ عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص ص 04-05.

راجع أيضاً: مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 15.

⁴ أنظر: جديلي نوال، المرجع السابق، ص 26.

وأيضاً: ريم مراحي، المرجع السابق، ص 84.

وأيضاً: جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 19-20.

هـ. **خطر ضياع الملكية بالتقادم:** إن المالكين في نظام الشهر الشخصي مهددين بضياع ملكيتهم بالتقادم المكسب، بسبب إمكانية ظهور من يدعي ملكية العقار بالتقادم، كما يمكن أن يقوم الحائز بشهر ملكيته المكتسبة بالتقادم وفي هذه الحالة نكون بصدد مالكين لعقار واحد، مالك خفي وهو الحائز، ومالك ظاهر هو الثابت اسمه في سجلات مصالح الشهر.¹

و. **إمكانية تعارض سندات الملكية لعقار واحد:** عدم تميز نظام الشهر الشخصي بقوة ثبوت مطلقة وإمكانية إكتساب العقار بالتقادم يساهم في احتمال وجود عدة سندات لملكية عقار واحد، وقد يحدث أن يتصرف شخص ما في عقار معين معتقدا أنه المالك الحقيقي إلى شخص ثان، ثم يفاجئ بشخص ثالث يدعي ملكية العقار بسند صادر عن المالك الحقيقي.²

ز. **قابلية التصرفات المشهورة للطعن:** إن التصرفات العقارية في نظام الشهر الشخصي قابلة للطعن، فهي مهددة بالزوال، لإمكانية وجود عيوب في السند المشهر تستدعي الطعن فيها، مما يهدد استقرار الملكية العقارية.³

ح. **أثر سلبي على الوضع الاقتصادي والاجتماعي للبلاد:** إن لعيوب ومساوئ نظام الشهر الشخصي، أثرا سلبيا على التطور الاقتصادي والاجتماعي للدول، وذلك راجع لعدم التحديد الدقيق للعقارات، وتغير لأسماء المالكين لأسباب مختلفة وصعوبة تحديد المالك الحقيقي، وعدم تمتع نظام الشهر الشخصي بقوة ثبوت مطلقة، بالإضافة إلى إمكانية اكتساب الملكية بالتقادم المكسب، مما يخلق عدم استقرار في الملكية العقارية وعدم الائتمان في المعاملات العقارية.⁴

2- **مزايا نظام الشهر الشخصي:** رغم كثرة العيوب والمساوئ الموجودة في نظم الشهر الشخصي، إلا أنه لا يخلو من المزايا نذكر منها:

¹ عدلي أمير خالد، اكتساب الملكية بالحيازة، دار الفكر الجامعي، مصر، دون طبعة، دون سنة، ص 340.

وأیضا: فردي كريمة، المرجع السابق، ص 32.

وأیضا: لياس بروك، المرجع السابق، ص 09.

² أنظر: جمال بوشناقة، المرجع السابق، ص 20.

وأیضا: سليمة صيفاوي، المرجع السابق، ص 50.

³ لياس بروك، المرجع السابق، ص 09.

جمال بوشناقة، المرجع السابق، ص ص 20-21.

⁴ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص ص 15-16.

أ. أسبقية نظام الشهر الشخصي في الوجود: يعتبر نظام الشهر الشخصي أول نظام يهتم بشهر التصرفات العقارية من حيث الوجود، حيث سبق نظام الشهر العيني، وقد ساهم بشكل واضح في سد الفراغ الذي كان قائماً حول التصرفات العقارية.

ب. تحقيق العلنية: إن مجرد شهر التصرفات يعد قرينة على ملكية العقار من طرف الشخص الذي سجل التصرف، حتى وإن كانت هذه القرينة بسيطة وقابلة لإثبات العكس، مما يعني أن هذا النظام يؤدي دوره في إعلام الجمهور بوقوع تصرفات عقارية معينة، كما أن الدفع بتعدد سندات الملكية فيه الكثير من المبالغة، فغالبا ما يكون المتصرف في العقار هو المالك الحقيقي له.¹

ج. حماية المالك الحقيقي: رغم أن إجازة الطعن في التصرفات المشهورة تمس ببدأ استقرار المعاملات العقارية إلا أنها تعد حماية للمالك الحقيقي من تصرف الغير في ملكه خاصة في ظل إمكانية إكتساب الملكية بالتقادم.²

د. لا يتطلب تكاليف كبيرة: إن هذا النظام مقارنة بنظام الشهر العيني لا يتطلب عملية مسح الأراضي العام، هذه العملية تكلف مبالغ مالية باهظة لا يسع الكثير من الدول تحملها.³

رغم أسبقية نظام الشهر الشخصي في الظهور، إلا أن عيوبه الكثيرة جعلت اغلب الدول تلجأ لنظام الشهر العيني، وحتى فرنسا التي تعتبر أحد أهم الدول التي تطبق هذا النظام، وتقاديا لسلبياته، لجأت إلى تعديلات كثيرة عليه، من خلال اللجوء إلى إضافة الطابع الإلزامي لعديد التصرفات القانونية المتعلقة بالعقارات، وإضافة تسجيل التصرفات بالإعتماد على العقار، مما يجعل نظام الشهر الشخصي في هذه الحالة يستند على بعض خصائص ومميزات نظام الشهر العيني.

¹ حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 13.

² خالد عدلي أمير، إكتساب الملكية العقارية بالحيازة، مرجع سابق، ص 340.

³ جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 22.

وأيضاً: سليمة صيفاوي، المرجع السابق، ص 49.

رابعاً: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي

إعتمد المشرع الجزائري على نظام الشهر الشخصي الموروث عن المستعمر منذ الإستقلال وهذا من خلال صدور القانون رقم 62-153 المؤرخ في 1962/12/31 القاضي بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية إلا ما كان منها مخالفا للسادة الوطنية، فاستمر العمل بقواعد نظام الشهر الشخصي إلى غاية صدور الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الذي تلاه المرسوم رقم: 62-76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام والمرسوم رقم: 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، أعلن المشرع الجزائري عن تبني النظام العيني كنظام للشهر العقاري في الجزائر.

ورغم إعلان المشرع عن تبني نظام الشهر العيني إلا أن تجسيده الذي يتطلب توفير إمكانات مادية وبشرية كبيرة تفتقر إليها الجزائر، بالإضافة إلى المدة الزمنية التي تتطلبها عملية مسح الأراضي، فرض عليه الإعتماد على نظام الشهر الشخصي في المناطق الغير ممسوحة، حيث ورد في المادة 27 من الأمر 74-75: "إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات محددة بموجب مرسوم".¹

كما أن المرسوم رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري تضمن أحكام انتقالية وردت في المادة 113 التي تشير إلى قيام المحافظون العقاريين بمسك بطاقات عقارية في الأراضي التي لم يشملها عملية مسح الأراضي ويتم إشهارها باسم المالكين للعقارات،² أي الإعتماد على نظام الشهر الشخصي في المناطق الغير ممسوحة، حيث تنص المادة 113 على ما يلي: "خلافًا لإحكام المادتين 19 و 26 من هذا المرسوم، وإلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية، فإنه تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية، مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وكلما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهاره حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك.

¹ المادة 27 من الأمر 74-75، المرجع السابق.

² مجيدخلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، 35.

وتتضمن مجموعة البطاقات العقارية بطاقات فردية للمالكين، طبقا لنموذج يحد بقرار من وزير المالية".

بالإضافة إلى أن القانون المدني مازال يكرس اكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب بموجب المادة 827 منه وما يليها وهو ما يتوافق مع نظام الشهر الشخصي ويتعارض مع مبادئ نظام الشهر العيني.¹

إن عدم اعتماد المشرع الجزائري على نظام الشهر الشخصي منذ سنة 1975 بصور الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، يعتبر إختيارا صائبا نظرا للعيوب الكثيرة التي يتميز بها هذا النظام، ويبقى الإعتماد عليه بصفة استثنائية وإلى حين استكمال المسح العام عبر كامل التراب الوطني أمر طبيعي في ظل الظروف التي كانت تعرفها الجزائر.

الفرع الثاني: نظام الشهر العيني

نتيجة للسلبات الكثيرة التي يحتوي عليها نظام الشهر الشخصي، ظهر نظام آخر يهدف لضمان إستقرار أكبر في المعاملات العقارية وهو نظام الشهر العيني، وتعتبر أستراليا أول من عرف هذا النظام بفضل برنامج السيد "روبرت تورانس" "Robert Torrens" المتعلق بتنظيم الملكية العقارية، والذي تم التصويت على مشروع القانون الخاص به المقدم للبرلمان في عام 1858 م، وأطلق على هذا القانون اسم "قانون تورانس".

وسنبحث في نظام الشهر العيني من خلال تبيان تعريفه (أولا)، أسسه (ثانيا)، مبادئه (ثالثا) وأخيرا تقييمه (رابعا).

¹ تنص المادة 827 من القانون المدني على ما يلي: " من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملك إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر (15) سنة بدون إنقطاع".

لمزيد من التفاصيل حول الشهر الشخصي راجع:

ليلي زروقي وحمدى باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، طبعة 2013، ص 51.

أولاً: تعريف نظام الشهر العيني

نظام الشهر العيني ويعرف أيضا بنظام السجل العيني أو العقاري، عرفه الأستاذ عبد التواب معوض بأنه: "النظام الذي يعتبر فيه العقار محل اعتبار، فخلافا لنظام الشهر الشخصي يقتصر الإشهار العقاري على بيانات العقار، بحيث يدون بهامش بطاقته العقارية كافة الحقوق الواردة عليها، بصورة تجعل حالته معلومة لدى الجميع لا غبار عليها، وهو يرمي إلى أن تكون عقود التمليك ونقل الحقوق العينية العقارية من القوة والمتانة والطمأنينة بكيفية يستحيل معها إهدار الحق المسجل".¹

وتتم عملية الشهر العقاري في هذا النظام على أساس العقارات وليس الأشخاص المالكين لها، فتشكل ما يسمى بالسجل العقاري الذي يمسك بحسب أرقام العقارات، هذه الأرقام تمنح للعقارات موجب عملية مسح الأراضي العام، ويتم تخصيص بطاقة عقارية لكل عقار، وترتب هذه البطاقات حسب الأرقام الممنوحة لها أثناء عملية مسح الأراضي.²

ويتميز هذا النظام بقوة ثبوت مطلقة، فجميع الحقوق العينية الأصلية أو التبعية لا أثر لها إلا بشهرها في السجل العقاري وهو ما يمثل الحقيقة المطلقة، مما يعني أن نظام الشهر العيني له أثر منشئ للحقوق ومطهر من العيوب.³

ثانياً: أسس نظام الشهر العيني

يقوم نظام الشهر العيني على محورين رئيسيين، لا يمكن أن يوجد نظام الشهر العقاري العيني إلا بهما، المحور الأول هو مسح الأراضي الذي يعتبر الأساس لتأسيس المحور الثاني وهو السجل العقاري.

1- مسح الأراضي: ويسمى أيضا المسح العقاري، ويطلق عليه أيضا عمليات "التحديد والتحرير أو المساحة"⁴، وهو أساس وجود السجل العقاري في النظام العيني.

¹ عبد التواب معوض، المرجع السابق، ص 47.

² عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء، مرجع سابق، ص 05.

³ نوال جديلي، المرجع السابق، ص 29.

⁴ عرف الأستاذ جورج ن ش دراوي عمليات التحديد والتحرير أو المساحة بأنها: "العمليات التي يتم من خلالها وضع خرائط مساحة تبين مواقع العقارات بأرقامها تبعا للمناطق العقارية المعتمدة إدارياً"، لمزيد من التفاصيل راجع جورج ن ش دراوي، المرجع السابق، ص 21.

أ. تعريف مسح الأراضي: لم يعرف المشرع الجزائري مسح الأراضي وإكتفى بتحديد دوره، فقد نصت المادة الثانية من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس الاسجل العقاري على ما يلي: "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"، فعملية مسح الأراضي العام هي عملية تقنية تقوم على أساس تحديد وتعريف العقارات، وتضيف المادة 03 من نفس الأمر: "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية"، أي أن عملية مسح الأراضي وبالإضافة لطابعها التقني تتضمن إطار قانوني من خلال عملية تحديد الوضعية القانونية للعقارات، وتتم عملية مسح الأراضي العام عبر كامل التراب الوطني، وهذا وفقا للمادة 04 من نفس الأمر التي تنص على ما يلي: "يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح للأراضي".

وقد عرف الدكتور عمار بوضياف عملية مسح الأراضي بأنها: "عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها، وما يترتب عليها من حقوق".¹ ومن خلال هذا التعريف وصف الدكتور عمار بوضياف عملية مسح الأراضي بالفنية ولم يحددها بشكل دقيق وركز على دورها في تحديد الوضعية القانونية للعقارات.

أما الأستاذ معوض عبد التواب فقد عرفه بأنه: "عملية تحديد وبيان مساحة العقارات وحدودها وتقسيمها إلى وحدات عقارية تخصص لكل منها بطاقة في السجل العقاري تكون بمثابة شهادة ميلاد لها، تبين الحالة الوصفية والمادية لها وتبدأ بموجبها حياتها القانونية لأول مرة في ظل نظام السجل العيني".² وفي هذا التعريف قدم الأستاذ معوض عبد التواب تفصيلا لعملية مسح الأراضي كعمل فني تقني، لكنه أهمل بشكل كامل دور عملية المسح في تحديد الطبيعة القانونية للعقارات.

¹ عمار بوضياف، "المسح العقاري وإشكالاته القانونية"، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، العدد التجريبي، المركز الجامعي

الشيخ العربي التبسي، أفريل 2006، ص 41.

² عبد التواب معوض، المرجع السابق، ص 71.

وعرفت عملية مسح الأراضي أيضا بأنها: "تحدد وضعية الأملاك العقارية، وموقعها الجغرافي"¹، وقد جاء هذا التعريف مقتضبا ومبتورا من أهم العناصر المكونة لعملية مسح الأراضي سواء طابعها الفني والتقني من جهة، أو القانوني من جهة أخرى.

من خلال التعاريف السابقة، نرى أن التعرف التالي هو الأقرب لتحديد مفهوم عملية مسح الأراضي: "حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها ومساحته وحدوده وما ورد عليه من تصرفات حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقررة للعقار بالسجل العيني"².

وما يمكن إستخلاصه أن عملية مسح الأراضي تتضمن ثلاثة جوانب أساسية، الجانب الفني والجاني الإداري وأخيرا الجانب القانوني:³

- **الجانب الفني:** مسح الأراضي هو عمل ميداني تقني يقوم به مهندسون وخبراء عقاريون يعتمد على عمليات القياس، بالإعتماد على أحدث التقنيات والآلات التكنولوجية المتطورة كالتائرات.

- **الجانب الإداري:** مسح الأراضي هو عمل إداري لأنه يتم على مستوى كل بلدية بناء على قرار صادر من والي الولاية، بالإضافة إلى إعتماده على وثائق إدارية سواء تلك المتواجدة على مستوى المحافظة العقارية أو على مستوى إدارات أخرى، وتشرف عليه هيئات إدارية وعلى رأسها "الوكالة الوطنية لمسح الأراضي".*

¹ فرحات عازب، مسح الأراضي والسجل العقاري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، زرادة، عام 1993، ص 52.

² ريم رماحي، المرجع السابق، ص 09.

³ نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 21.

* الوكالة الوطنية لمسح الأراضي أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 89-234، المؤرخ في: 19/12/1989 المنضم إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي الجديدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد رقم: 54 المؤرخ في: 20/12/1989 المعدل و المتمم ، وهي حسب المادة: 03 من هذا المرسوم مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية و بالإستقلال المالي يقع مقرها بالجزائر العاصمة، إلا انه يمكن نقل مقرها إلى أي مكان آخر عبر التراب الوطني، وتمثل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مديرية عامة خاضعة لوصاية وزارة المالية ويسيرها مجلس إدارة ويديرها مدير عام، وتضم المديرية العامة خمس مديريات فرعية هي: المديرية الفرعية للتخطيط والمراقبة، المديرية الفرعية للبحث والتطوير، المديرية الفرعية للوسائل، المديرية الفرعية للمستخدمين والمالية، المديرية الفرعية للإنتاج، وتنقسم كل مديرية فرعية إلى مصالح، هذا في ما يخص تنظيمها الداخلي أما عن التنظيم الخارجي فتضم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى الجهوي خمس مديريات جهوية في كل من الجزائر العاصمة، بشار، وهران، قسنطينة و ورقلة، أما على المستوى الولائي فهي تضم فرع محلي على مستوى كل ولاية من ولايات الوطن.

- الجانب القانوني: تعتمد عملية مسح الأراضي على أساس قانوني يتمثل في كل من الأمر رقم: 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسوم رقم: 62-76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ويتم من خلال عملية مسح الأراضي تحديد الطبيعة القانونية للعقارات.

ب. إجراءات مسح الأراضي: أورد المشرع إجراءات مسح الأراضي بموجب المرسوم رقم 62-76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وهي:

- إفتتاح عملية المسح: تنطلق عملية مسح الأراضي العام المنصوص عليها بموجب الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسوم رقم 62-76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، على مستوى تراب بلدية معينة بموجب قرار من والي الولاية يتضمن الإعلان عن بداية عملية مسح الأراضي وتاريخ إفتتاح العملية، وينشر قرار الوالي في مجموع القرارات الإدارية للولاية المعنية وفي الجرائد اليومية الوطنية، كما يبلغ لرئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.¹

- إنشاء لجنة المسح: بمجرد إفتتاح عملية مسح الأراضي تنشأ لجنة لمسح الأراضي، في كل بلدية بموجب قرار من الوالي المختص، وتتضمن اللجنة أعضاء دائمين هم:²

- ✓ قاض من المحكمة التي توجد بها البلدية المعنية ضمن دائر إختصاصها يعين من طرف رئيس المجلس القضائي.
- ✓ رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية أو ممثله.
- ✓ ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.
- ✓ ممثل المصالح المحلية لأملاك الدولة.

وتتولى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام متعددة ترتبط أساسا بعمليات التحقيق العقاري وتحضير وتحرير الوثائق المتعلقة بإشغال المسح وتحرير مخططات مسح الأراضي بالإضافة إلى عمليات تنظيم الأرشيف والرقابة على المساحين ومكاتب الدراسات الطبوغرافية.

ولمزيد من التفاصيل حول الوكالة الوطنية لمسح الأراضي راجع:
عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014، ص 189.

¹ أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76، المرجع السابق.

² راجع المادة 07 من نفس المرسوم.

- ✓ ممثل عن وزارة الدفاع الوطني.
 - ✓ ممثل عن مصلحة التعمير في الولاية.
 - ✓ المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثل عنه.
 - ✓ مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
 - ✓ موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
 - ✓ مدير الفرع المحلي لمسح الأراضي أو ممثله.
- كما تضم اللجنة أعضاء غير دائمين يتم إنضمامهم للجنة حسب طبيعة المنطقة التي سيتم بها اشغال المسح، ففي المناطق التي تشمل مساحات ومواقع محمية، تضم اللجنة بالإضافة إلى أعضائها الدائمون:
- ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية.
- وفي العمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية، تضم اللجنة بالإضافة إلى أعضائها الدائمون:

- ممثل عن المصالح المحلية للري.
 - ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة.
- ويتولى القاضي رئاسة اللجنة، في حين يكلف ممثل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بمهام الكتابة العامة للجنة.

تجتمع لجنة المسح بناء على دعوة من رئيسها ولا تصح مداولاتها إلا بحضور ثلثي أعضائها على الأقل، وتتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات، وفي حالة التساوي يكون صوت الرئيس مرجحا.¹

وتكلف لجنة المسح بالمهام التالية:²

- جمع الوثائق والبيانات لتسهيل إعداد الوثائق المسحية.

¹ أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62، المرجع السابق.

² المادة 09 من نفس المرسوم.

• التأكد من إتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم المتنازع فيها، وفي حالة عدم إتفاقهم محاولة التوفيق بينهم إن أمكن ذلك.

• البت في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي بالإستناد إلى جميع الوثائق العقارية وسندات الملكية المسلمة.

- **عملية التصوير الجوي والإسترجاع الفوتوغرامميتري:** يتولى المعهد الوطني للخرائط عملية التصوير الجوي، وذلك بواسطة طائرات خاصة كما تستخدم آلات وأجهزة جد متطورة، حيث تعد الصورة الجوية مركز منظور مخروطي للأرض تشكل فيه المنطقة المعنية بالمسح بمثابة مركز المنظور، وتسلم هذه الصور إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.¹

أما عملية الإسترجاع الفوتوغرامميتري في وثيقة ميترية ولها طابع غرافي تتخذ شكل المخطط الطبوغرافي، وتجمع التفاصيل التي تحتويها الصور الملتقطة عن طريق التصوير الجوي.*

ومن خلال التصاوير الجوية ووثيقة الإسترجاع الفوتوغرامميتري يتم تحضير المخطط البياني للحدود، هذا المخطط يعد على ورق هيليوغرافي ويستعمل كمرجع أساسي في تعيين حدود الملكيات على تراب البلدية.²

- **تقسيم البلدية:** لا يمكن أن يتم مسح بلدية ما دفعة واحدة ويجب تقسيمها إلى "أقسام"***، فنقسم البلدية إلى مجموعة أقسام بالاعتماد على مجموعة من المقاييس،³ أهمها

¹ ريم مراحي، المرجع السابق، ص 41.

* عرفت التعليم رقم 16 وثيق الإسترجاع الفوتوغرامميتري بأنها: "وثيقة غرافية وميترية لها شكل وصرامة مخطط طبوغرافي ناجم عن إستغلال نقطة بنقطة لتفاصيل جمع صور جوية على مستوى آلة الإسترجاع الذي يسمح بتموقع الصور المجمعة كما كانت عليه أثناء إلتقاط الصور".

Vu Instruction N° 16, du 24/05/1998, op, cit.

² نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 66.

** القسم هو رقعة جغرافية تمثل جزء من البلدية تتشكل حدوده من فواصل طبيعية ثابتة كالطرق والمجاري المائية، وقد عرفت المادة 15 من المرسوم 62-76 في فقرتها الثانية القسم بأنه: "إن القسم المساحي هو جزء من إقليم البلدي المحدد بطريقة ما بحيث يمكن نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي، ويفضل أن يكون محيطه مؤسسا بناء على الحدود التي لها طابع ثابت".

³ نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 67.

تشكيل محيط القسم من حدود ثابتة طبيعية أو إصطناعية كالطرق والمجاري المائية، مع الأخذ بعين الاعتبار عدم تقسيم الأماكن المسماة أو جزء من إقليم متجانس كالمطار.¹

ثم يقسم كل قسم إلى "مجموعات ملكية"^{***} يتم ترقيمها جميعا، حيث تنص المادة 15 من نفس المرسوم رقم: 62-76 على ما يلي: "إن مسح الأراضي المقسم إلى أقسام وإلى أماكن معلومة يعطي التمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء للملكية وإلى قطع الأراضي".

- **التحقيق الميداني:** يعتمد التحقيق الميداني على تنقل الفرقة التقنية إلى عين المكان لمعاينة مجموعات الملكية لكل قسم، وتتشكل فرقة التحقيق الميداني من:²

- عون مكلف بتحديد الملكية من مصلحة مسح الأراضي ويمثل رئيس الفرقة.

- عونان محققان أحدهما من المحافظة العقارية والآخر من مديرية أملاك الدولة.

- عون من البلدية بصفته ممثلا لها عندما يتعلق الأمر بالأملاك العقارية البلدية.

وتسند إلى هذه الفرقة أثناء التحقيق المهام التالية:³

- فحص السندات والوثائق المقدمة للفرقة المثبتة للملكية العقارية وبقية الحقوق العينية العقارية والتأكد من صحتها.

- جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين، والإستماع لكل الآراء التي قد تثير التحقيق.

- مقارنة المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك الموجودة في أرشيف المحافظة العقارية ومديرية أملاك الدولة.

- تقييم وتقدير وقائع الحياة المثارة.

- إعداد بطاقة التحقيق العقاري (T10)⁴.

¹ Vu Instruction N° 16, du 24/05/1998, op, cit.

^{***} مجموعة الملكية أو جزء الملكية عرفتها الفقرة الرابعة في المادة 15 من المرسوم 62-76 التي نصت على ما يلي: "جزء الملكية يتكون من مجموع الأملاك المتجاورة (قطع الأراضي) ويملكه مالك واحد أو يعود إلى شيوخ واحد في مكان معلوم ويكون وحدة عقارية مستقلة تبعا للترتيب المعطى للملكية".

² Vu Instruction N° 16, du 24/05/1998, op, cit.

³ نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص ص 72-73.

⁴ أنظر الملحق رقم 07 (نموذج بطاقة التحقيق العقاري (T10))

- الإيداع القانوني لوثائق المسح بالبلدية: بعد الانتهاء من الأعمال الميدانية، يتم إيداع المخططات والوثائق الملحقة من طرف رئيس مكتب مسح الأراضي بالبلدية لمدة شهر كامل مقابل تسليمه شهادة إيداع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، بغية الاطلاع عليها من طرف الجمهور واستقبال الشكاوى من كل ذي مصلحة.

تدون الشكاوى والإحتجاجات في سجل خاص يسمى سجل الإحتجاجات يمضى من طرف رئيس الفرقة، يدون فيه أسماء وألقاب المحتجين وعناوينهم الكاملة بالإضافة إلى تعيين العقار محل الشكوى وموضوع الشكوى. ويتم البت في تلك الشكاوى من طرف لجنة مسح الأراضي التي تجتمع بحضور جميع أعضائها في جلسة مغلقة بدعوة من رئيسها، حيث تسعى اللجنة لإنهاء الخلافات بين المعنيين، ففي حالة نجاحها في حل النزاع يتم إنهاء إجراءات تأسيس السجل العقاري، وفي حالة فشلها تبقى الحدود المؤقتة كما هي وتحرر محضرا بذلك، وتعلم الأطراف بمنحهم مدة 03 أشهر للجوء إلى القضاء.¹

- إنهاء عملية مسح الأراضي: عند الانتهاء من جميع المراحل السابقة، تعد ثلاث نسخ من وثائق مسح الأراضي وترسل كل نسخة إلى:

- النسخة الأولى ترسل إلى مقر البلدية المعنية لتكون في متناول الجمهور تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- النسخة الثانية يحتفظ بها في إدارة مسح الأراضي في متناول أعوان المسح وللمعاينة من قبل الهيئات العمومية والخواص.

- أما النسخة الثالثة فتودع بالمحافظة العقارية مقابل إعداد محضر التسليم والغرض الرئيسي هو تأسيس السجل العقاري.²

أما عن مدى تقدم عملية مسح الأراضي في الجزائر، فمنذ صدور الأمر 75-74 وإلى غاية يومنا لا يزال الإنتهاء من عمليات مسح الأراضي العام بعيد المنال، رغم مرور ما يقارب الخمسة والأربعون عاما على إعلان إنطلاقها، وهذا راجع بالأساس إلى قلة الإمكانيات المادية والبشرية.

¹ ريم مراحي، المرجع السابق، ص ص 73-74.

² راجع: زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 105.

وأیضا: ریم مراحي، المرجع نفسه، ص 74.

2- **السجل العقاري:** حدد المشرع الجزائري دور السجل العقاري بموجب المادة 03 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام تأسيس السجل العقاري التي جاء فيها: "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية"، وبهذا يكون السجل العقاري هو مرآة نظام الشهر العقاري التي تمكن أي شخص من الإطلاع على الوضعية القانونية لعقار معين من خلال ما هو مدون بالسجل العقاري.

وقد حددت المادة 19 من المرسوم رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري مكونات السجل العقاري حيث جاء فيها ما يلي: "إن مجموعة البطاقات العقارية التي حدد مسكها بموجب المادة 13 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 8 ذي القعدة الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري تمثل -كما هو ناتج من الوثائق المنشورة- الناطق الطبيعي وكذلك الوضعية القانونية الحالية للعقارات.

وهي تتضمن من جهة المخططات التي تظهر النطاق الطبيعي للعقارات ومن جهة أخرى بطاقات العقارات التي تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك"، هذه المادة حددت مكونات السجل العقاري والمتمثلة في "المخططات" و"البطاقات العقارية".

وقد عرف المشرع المصري السجل العقاري بأنه: "مجموعة من الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية وينص على الحقوق المترتبة له وعليه، وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به".¹ وقد جاء تعريف المشرع المصري أكثر تفصيلا حيث حدد محتوى البطاقات العقارية والغرض منها.

أما الفقه فقد وردت مجموعة من التعاريف، نذكر منها بأنه: " يتألف من وثائق عديدة، يكون القيد الوارد في بعضها أكثر قوة من القيد الوارد في سواها"،² جاء هذا التعريف غامضا ولم يحدد طبيعة الوثائق التي يتكون منها السجل العقاري كما لم يحدد بدقة الدور الأساسي للسجل العقاري.

¹ عبد الحميد الشواربي، المرجع نفسه، ص 163.

² إدوارد عيد، المرجع السابق، ص 121.

ويعرف السجل العقاري بأنه: "مجموعة بطاقات عقارية تبين الوضعية القانونية للعقارات وتداول الحقوق العينية، تمسك في كل بلدية، وفي حالة مسح الأراضي وجب مطابقتها لوثائق المسح بصورة مطلقة".¹

وقد عرفه الدكتور مصطفى أحمد أبو عمرو بأنه: "نظام قانوني يهدف لضبط الملكية العقارية وتسجيل ما يرد على العقارات الخاضعة له من تصرفات قانونية أو تعديلات مادية وذلك بالإستعانة بما يلزم من الوثائق التقليدية أو الرقمية والخبرات الفنية والإدارية"²، ويلاحظ على تعريف الدكتور مصطفى أحمد أبو عمرو أنه ركز على دور السجل العقاري ولم يتطرق إلى تحديد مكوناته.

أما تعريف الدكتور حسين عبد اللطيف حمدان فقد جاء فيه: "السجل العقاري مجموعة وثائق تبين وضع العقار من الناحيتين المادية والحقوقية، بحيث يمكن لمن يراجع هذا السجل أن يعرف الحالة الحقيقية للعقار من حيث موقعه، مشتملاته ونوعه الشرعي، ومن حيث الحقوق العينية المترتبة له أو عليه، وجميع الاتفاقات، الانتقالات والتعديلات الطارئة عليه"³، لقد جاء تعريف الدكتور حسين عبد اللطيف حمدان شاملاً من خلال تحديد مكونات السجل العقاري ودوره.

ومن خلال هذا التعارف السابقة فإن السجل العقاري يتضمن بطاقة لكل عقار يسجل فيها جميع المعلومات المتعلقة بالعقار وهو ما يعرف بالتعيين الدقيق للعقار، وما يقع على هذا العقار من تصرفات وما يثقله من حقوق، وتعرف هذه الصحيفة بالصحيفة العينية وتتضمن الصحيفة العينية مجموعة من المعلومات التالية:

- **تعيين العقاري:** ويتضمن رقم العقار وبيان ماهيته وموقعه ومساحته وحدوده.

- **هوية المالك:** اسم مالكه أو أسماء مالكيه مع تحديد الهوية الكاملة.

¹ ريم مراحي، المرجع السابق، ص 101.

² مصطفى أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2010، ص 96.

³ حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص ص 187-188.

- **الحقوق العينية الأصلية والتبعية:** جميع الحقوق المترتبة له أو عليه، بحيث يكفي لمن يريد التعامل في هذا العقار أن يطلع على صحيفته العينية، لكي يعرف بكل دقة كل ما يود معرفته عن هذا العقار.

- **الأعباء والقيود:** ما يتقل هذا العقار من حقوق وأعباء.

إن طلب أي شخص معلومات حول عقار مسجل بالسجل العقاري كفيل بتزويد بجميع المعلومات الخاصة بهذا العقاري من حيث التعيين الدقيق أو هوية المالك والحقوق المسجلة إضافة إلى مختلف القيود والأعباء فيقدم على التعامل وهو مطمئن، ولا يتم إشهار أي تصرف بالسجل العقاري إلا بعد التأكد من صحة التصرفات المراد شهرها، والتثبت من كل المعلومات ومدى مطابقتها لما هو مدون بالسجل العقاري، فيتم التأكد من موقع العقار ورقمه ونوعه الشرعي وماهيته ومساحته، ومن هوية المتصرف وأهليته ثم من ملكيته للعقار المتصرف به، فإذا وجد أن التصرف صحيحا يتم تنفيذ إجراء الإشهار، وإذا وجد أنه معيبا امتنع عن شهر التصرف، يشرف على هذا السجل العقاري قاضي أو موظف، وهو الذي يدقق في طلبات الشهر المقدمة ويأمر بعد الفحص والتدقيق بإجراء الشهر العقاري.¹

ثالثا: مبادئ نظام الشهر العيني

تستخدم عديد دول العالم نظام الشهر العيني لما يقوم عليه من مبادئ جعلت منه النظام الرائد في عملية الشهر العقاري، وتتمثل هذه المبادئ الأساسية في مبدأ التخصيص، مبدأ القيد المطلق، مبدأ قوة الثبوت المطلقة، مبدأ المشروعية، ومبدأ حضر التقادم المكسب.

1- **مبدأ التخصيص:** يرتكز نظام الشهر العيني على تسجيل التصرفات على أساس العقار، ولذلك يتم تخصيص صفحة أو بطاقة عقارية لكل عقار، تتضمن البطاقة العقارية جميع المعلومات المتعلقة بالعقار وأسماء المتصرفين وأهليتهم، وتدون فيها جميع التصرفات الواقعة على العقار سواء المنشئة أو الناقلة أو المعدلة للحقوق، بالإضافة إلى الأعباء والقيود التي ترد على العقار،² وقد أكد المشرع الجزائري على هذا المبدأ من خلال المادة 38 من المرسوم

¹ ، المرجع نفسه، ص ص 14-15.

² أنظر: جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 29.

وأیضا: نوال جديلي، المرجع السابق، ص 29.

63-76 والتي تنص على ما يلي: "كل إشهار للعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء إرتفاقات أو حقوق مشتركة، يجب أن يكون موضوع تأشير على بطاقة كل عقار".

إن البطاقة العقارية المخصصة لكل عقار تمثل وسيلة لإعلام الغير بكل ما يقع بالعقار من تصرفات ومتابعة ما يسجل عليه من قيود.

2- **مبدأ القيد المطلق:** يقصد بالقيد المطلق أن عملية الشهر في النظام العيني هي مصدر الحقوق العينية العقارية، فهو الذي ينشئها أو يعدلها أو يزيلها،¹ وفق هذا المبدأ ليس للتصرفات أو القيود الواردة على عقار أي حجية على الغير، ولا تنشأ حتى بين المتعاقدين أنفسهم، إلا من تاريخ قيدها في السجل العقاري، فالشهر هنا هو مصدر الحق.*

3- **مبدأ قوة الثبوت المطلقة:** ويطلق عليه أيضا مبدأ الشهر، وبموجب هذا المبدأ فإن التصرفات التي تقيد في ظل نظام الشهر العيني تكون قرينة قاطعة على ملكية الحق العيني ولا

وأيضاً: كريمة فردي، المرجع السابق، ص 34

¹ راجع: وهيبة عثمانة، المرجع السابق، ص 24.

وأيضاً: ليلي زروقي وحلمي باشا، المرجع السابق، ص 49.

* أكد المشرع في نص المادة 793 من القانون المدني على مبدأ القيد المطلف حيث تنص على ما يلي: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار"، و فعلا جاءت القوانين المتعلقة بنظام الشهر العقاري في الجزائر والتي تعتمد على نظام الشهر العيني مؤكدة على هذا المبدأ من خلال المادة 16 من الأمر 74-75 و التي جا فيها: "إن العقود الإرادية والإتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الطرف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

وبالرجوع لنص المادة 15 من الأمر 74-75 نستخلص أن كل حق للملكية أو أي حق عيني آخر متعلق بعقار ولم يشهره بالمحافظة العقارية، يعتبر أمام الغير في حكم المعدم أي كأنه لم يتم أصلاً، ويهدف المشرع من هذا الإجراء إلى المحافظة على استقرار المعاملات العقارية بين الأفراد، من خلال اعتبار المحافظة العقارية المصدر الرئيسي والوحيد للوضعية القانونية للعقار في الجزائر، فكل تصرف غير مشهر لا يمكن للغير الاطلاع عليه هو غير موجود أصلاً.

وفي نفس الإطار تنشأ الحقوق العقارية حسب نص المادتين 15 و16 من الأمر 74-75 من تاريخ إجراء الإشهار، ولا تنتج أثرها بين المتعاقدين وفي مواجهة الغير إلا من ذلك التاريخ، وهو ما يعرف بالأثر الفوري للشهر العقاري.

ولمزيد من التفاصيل حول الأثر الفوري للشهر العقاري، راجع:

جمال بوشناق، "الأثر المنشئ للشهر وأثره على العقد كأحد أهم أسباب كسب الملكية العقارية دراسة تحليلية على ضوء التشريع والإجتهاد القضائي الجزائري"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، العدد 04، جانفي 2011.

تقبل إثبات، فيصبح التصرف موجودا بالنسبة للكافة وإثبات الملكية غير ممكن بالنسبة للشخص غير المقيد في السجل العيني، وتعتبر جميع التصرفات المسجلة صحيحة، لأن شهرها يطهرها من كل العيوب مهما كان مصدرها، ولا يجوز الطعن فيها لا بدعوى البطلان ولا بدعوى الإستحقاق أو الإسترداد، فيصبح المتصرف في مأمن من كل دعوى ترفع ضده بخصوص هذا التصرف.¹

4- مبدأ المشروعية: تخضع جميع السندات المقدمة للشهر العقاري في ظل نظام الشهر العيني إلى عملية مراقبة دقيقة للتأكد من خلوها من أي عيب، لأن القاعدة في النظام العيني أن التسجيل بإدارة الشهر العقاري ينشئ الحق العيني،² وبموجب هذا المبدأ يسند للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري مهمة مراقبة السندات المودعة على مستوى المحافظة العقاري لتلقي تأشيرة الشهر العقاري، ومدى توفرها على الشروط الشكلية والموضوعية، كما تشير إليه المادة 105 من المرسوم 63-76 التي تنص على: "يحقق المحافظ العقاري، بمجرد إطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة، بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مناف للنظام العام بكل وضوح".

إن قيام المحافظ العقاري بمهمة الرقابة على المحررات المودعة بالمحافظة العقارية لا تخول له المساس بأصل السند أو تعديله، وإنما يكتفي إما بتنفيذ إجراء الإشهار في حالة سلامة السند من العيوب، أو برفض إجراء الإشهار فيما إذا ما شابه أي عيب.³

5- مبدأ حظر التقادم المكسب: يعتبر التقادم وسيلة من وسائل اكتساب الملكية وهذا ما نصت عليه المادة 827 من القانون المدني الجزائري،⁴ لكن في ظل نظام الشهر العيني لا

¹ أنظر: سليمة صيفاوي، المرجع السابق، ص 52.

وأیضا: كريمة فردي، المرجع السابق، ص 35.

² راجع: عبد التواب معوض، المرجع السابق، ص 39.

وأیضا: هند زهدور انجي، المرجع السابق، ص 33.

وأیضا: لياس بروت، المرجع السابق، ص 10.

³ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 25-26.

⁴ تنص المادة 827 من القانون المدني على ما يلي: "من حاز منقولا او عقارا أو حقا عينيا منقولا أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ملكا إذا إستمرت حيازته له مدة خمسة عشر (15) سنة بدون انقطاع"

يجوز الأخذ بالتقادم كوسيلة من وسائل اكتساب الحقوق العينية العقارية، وذلك لتعارضه مع مبدئين من مبادئ الشهر العيني وهما مبدأ القيد المطلق ومبدأ قوة الثبوت المطلقة، واللذان يقتضيان بأن من يسجل اسمه في السجل العيني كمالك للعقار يصبح في مأمن من أن يفاجأ بأي مغتصب يزعم ملكيته للعقار، وبناء على ذلك فإن الحقوق الغير مشهورة يمكن اكتسابها بالتقادم دون أن يعتبر ذلك خروجاً على مبدأ حظر التقادم.¹

رابعاً: تقييم نظام الشهر العقاري العيني

ظهر نظام الشهر العيني كبديل لنظام الشهر الشخصي الذي إتسم بكثير من العيوب، هذه العيوب أخذها واضعوا نظام الشهر العيني في الحسبان من أجل التأسيس لنظام يحقق الأهداف الرئيسية للشهر العقاري، لذلك فإن نظام الشهر العيني يمتاز بعدد المزايا ولكنه لا يخلو من العيوب:

- 1- **مزايا نظام الشهر العيني:** يتمتع نظام الشهر العقاري العيني بمزايا عديدة نذكر منها:
 - أ. **ضبط وتثبيت المركز القانوني الحقيقي للعقار:** يتميز نظام الشهر العيني بالوضوح، لأن السجل العقاري يتضمن كافة البيانات المتعلقة بالعقار، فمن خلال البطاقة العقارية المخصصة لكل عقار والتي تحوي جميع المعلومات المتعلقة به مثل نوع العقار والموقع والمساحة، كما تحوي جميع المعلومات حول التصرفات المتعلقة بالعقار والأعباء التي تنقله، ومن خلال البطاقة العقارية يمكن لمن يحتاج أي بيانات حول عقار أن يطلع على الصحيفة المخصصة لهذا العقار.²
 - ب. **الحد من المنازعات العقارية:** نظام الشهر العيني يؤدي إلى تثبيت مساحة العقار وضمان عدم التعدي عليه أو الاستيلاء على جزء منه، مما يقلل من المنازعات التي قد تثور بين الجيران حول الحدود وموقع العقار، فأغلب المنازعات بين الملاك المتجاورين تثور حول التعدي المتبادل بينهم نتيجة عدم ضبط مساحة العقارات وعدم ضبط معالم الحدود بينهم.³

¹ عبد التواب معوض، المرجع السابق، ص 62.

وأيضاً: وهيبه عثمانة، المرجع السابق، ص 24.

² أنظر: ويس فتحي، المرجع السابق، ص 132.

³ خالد عدلي أمير، المرجع السابق، ص 51.

ج. تأمين الحقوق المشهورة من خطر التقادم المكسب: من أهم المبادئ التي يقوم عليها نظام الشهر العيني مبدأ حظر التقادم المكسب، وهو ما يؤدي إلى صيانة الحقوق العينية العقارية من خطر اكتسابها بالتقادم، لأن مرور الزمن لا يسري على الحقوق المسجلة في السجل العقاري.¹

د. تسهيل الجباية العقارية: تعتبر الضريبة العقارية أحد مصادر الجباية التي تدعم الخزينة العمومية من خلال فرض الضريبة على العقارات، وهو ما يتطلب معلومات كافية حول العقارات وتعيينها، بالإضافة إلى تحديد أصحاب الحقوق عليها، ولذلك فإن ضبط السجل العقاري على أسس سليمة يمكن الدولة من إحكام مراقبتها على السوق العقارية، وتسهيل عملية تحصيل الرسوم وفرض الضرائب على المالكين لفائدة الخزينة العمومية.²

هـ. عدم تأثير تشابه الأسماء: نظام الشهر العيني يتفادى تأثير العيوب والأخطار الناجمة عن تشابه الأسماء، فعلى عكس نظام الشهر الشخصي الذي يعتمد على التسجيل بأسماء الأشخاص، يقوم نظام الشهر العيني على العقار كأساس للسجل العقاري، فلا مجال لمشكل تشابه الأسماء، كما يضمن هذا النظام عدم تعارض سندات الملكية لأنها تستخرج من مصدر واحد وهو البطاقة العقارية.³

و. تشجيع الإستثمار في المجال العقاري: تعتمد الإستثمارات في مختلف المجالات على توفير عنصر العقار، وتطبيق نظام الشهر العيني يؤدي إلى تحقيق الإستقرار في الملكية ويعزز ثقة المستثمرين، كما يشجع البنوك على تقديم القروض طالما يساهم نظام الشهر

وأيضاً: فاطمة الزهراء دريلو، المرجع السابق، ص 46.

¹ راجع: إدوارد عيد، المرجع السابق، ص 14.

وأيضاً: سليمة صيفاوي، المرجع السابق، ص 53.

وأيضاً: نوال جديلي، المرجع السابق، ص 32.

² مجيدخلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 19.

وأيضاً: عمر صدقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، غير منشورة، معهد العلوم

القانونية والإدارية، جامعة الجزائر، 1982، ص 48.

³ جمال بوشناق، المرجع السابق، ص ص 34-35.

وأيضاً: لياس بروك، المرجع السابق، ص 11.

العقاري في حماية الملكية العقارية وضمان توفير وتعزيز الائتمان العقاري، مما يساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية.¹

2- **عيوب نظام الشهر العيني:** رغم كل المزايا التي يتمتع بها نظام الشهر العيني، فقد وجهت له سهام النقد التالية:

أ. **نظام الشهر العيني نظام مكلف:** إن تطبيق نظام الشهر العيني، يستلزم القيام بعملية مسح الأراضي لكافة أرجاء البلاد وتحديد موقع وحدود ومساحة وأطوال، وهو ما يتم عن طريق توفير وسائل مادية متطورة مثل الطائرات وآلات التصوير المتخصصة، وتتبعها عمليات إجراء التحقيق لإثبات صحة الحقوق العينية بكل عقار، وهو ما يستعدي توفير إمكانات بشرية مؤهلة ممثلة في أعوان إدارة مسح الأراضي وإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري مما يستدعي ويتطلب مصاريف كبيرة ، لذلك فإن نظام الشهر العيني ينتشر في البلاد المتقدمة اقتصاديا بصفة كبيرة.²

ب. **تعريض حقوق الملاك الحقيقيين للخطر:** يتمتع نظام الشهر العيني بقوة ثبوت مطلقة، وبموجب هذا المبدأ فإن التصرفات التي تقيد في ظل نظام الشهر العيني تكون قرينة قاطعة على الغير ولا تقبل إثبات العكس، ورغم أن هذا المبدأ يساهم في تحقيق الائتمان العقاري إلا أنه يحول دون إمكانية إسترجاع المالك الحقيقي للعقار في حالة تسجيله باسم شخص آخر، مما يعني أن نظام الشهر العيني يضحى بمصلحة المالك الحقيقي لصالح مكتسب العقار.³

ج. **تفتيت الملكية العقارية:** إن تخصيص بطاقة عقارية أو عدة بطاقات لكل وحدة عقارية أمر صعب التطبيق خاصة في البلدان التي تتجزأ فيها الملكية إلى أجزاء كثيرة جدا، وفي حالة الميراث اين تقسم العقارات الموروثة، فيصبح كل شخص أو عدة أشخاص مالكين لأجزاء صغيرة جدا من العقار.⁴

¹ حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 16.

² وهيبة عثمانة، المرجع السابق، ص 27.

³ عبد الوهاب عرفه، **الوجيز في السجل العيني**، دار المطبوعات الجامعية، مصر، عام 2006، ص ص 14-15.

وأيضاً: ويس فتحي، المرجع السابق، ص 138.

⁴ وهيبة عثمانة، المرجع السابق، ص 27.

غير أن هذا الأمر يمكن تقاديه بوضع حد أدنى للمساحة تعتبر كوحدة عقارية لا يمكن النزول عنها.¹

خامسا: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني

منذ الإستقلال تبنت الجزائر النظام الموروث عن المستعمر الفرنسي بصدور القانون رقم 153-62 المؤرخ في 1962/12/31 القاضي بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية إلا ما كان منها مخالفا للسادة الوطنية، حيث كان يطبق نظام الشخصي التي تعتمده فرنسا، لكن بصدور الأمر رقم: 74-75 المؤرخ في: 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، يكون المشرع الجزائري قد أعلن صراحة عن الانتقال لنظام الشهر العيني.

إن تفحص المواد الواردة في الأمر 74-75 السالف الذكر والمرسومين 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي و63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، يظهر جليا انتهاج المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني الذي يعتمد على مسح الأراضي كأساس له، ويظهر هذا من خلال المواد 01 و02 و03 من الأمر 74-75*.

إن تطبيق نظام الشهر العيني بشكل كامل عبر التراب الوطني يستدعى الإنهاء من أعمال مسح الأراضي العام في كامل أرجاء الوطن، وهذا ما لم يتم لحد الساعة نظرا لما تتطلبه

¹ جمال بوشناق، نفس المرجع، ص 37.

* تنص المادة الأولى من الأمر رقم: 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "عند الإنهاء من العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية على إقليم بلدية ما، فإنه يتم ابتداء من مجموعة البطاقات العقارية للبلدية المنصوص عليها في المادة 24 من الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر 1971، إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري." فقد نص قانون الثورة الزراعية الصادر بموجب الأمر رقم 71-73، المؤرخ في 1971/11/08، على استحداث صندوق وطني للثورة الزراعية الذي يتكون من الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة، كما تم الإعلان عن تأسيس خزانة للبطاقات العقارية على مستوى كل بلدية، و هو ما اعتبره البعض إعلان صريح من المشرع عن اعتماد العقار كأساس للتسجيل في خزانة البطاقات العقارية، لهذا تم الإعلان عن إنطلاق عملية مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بالإستناد لتلك البطاقات العقارية، أما المادة الثانية من الأمر 74-75 فقد حدد الغرض الرئيسي من عملية مسح الأراضي باعتبارها الأساس المادي للسجل العقاري في نظام الشهر العيني فجاء فيها: "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"، و في المادة الثالثة من نفس الأمر رقم 74-75 حدد دور السجل العقاري فنصت على: "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات و يبين تداول الحقوق العينية".

عملية مسح الأراضي من توفير لإمكانات مادية وبشرية كبيرة، مما أجبر المشرع على إتباع نظام مزدوج.**

وخلاصة القول أن نظام الشهر العقاري في الجزائر بعد صدور الأمر 74-75 هو نظام مزدوج إلى غاية الانتهاء من عملية مسح الأراضي عبر كابل التراب الوطني، حيث يعتبر نظام شهر عيني كأصل عام هو الأساس، وكإستثناء وبصفة مؤقتة يأخذ بنظام الشهر الشخصي في المناطق الغير ممسوحة.

المطلب الثاني: قواعد الشهر العقاري

يهدف نظام الشهر العقاري إلى الحماية للملكية العقارية، من خلال عمليات الرقابة التي يشرف عليها المحافظ العقاري والتي تشمل جميع الوثائق المقدمة لتقلي تأشير الإشهار العقاري، والغرض الرئيسي هو عدم إشهار أي تصرف لا يخضع للشروط والضوابط التي ينص عليها القانون، فكان لزاما على المشرع وضع القواعد الأساسية التي يستند إليها المحافظ العقاري أثناء عمليات الرقابة على السندات والعقود المودعة بالمحافظة العقارية.

المشرع الجزائري أقر قاعدتين أساسيتين للشهر العقاري، يجب على المحافظ العقاري مراعاة مدى خضوع أي وثيقة لهاتين القاعدتين قبل أن يمهرها بتأشيرة الإشهار العقاري، هما قاعدة الرسمية (الفرع الأول) وقاعدة الأثر النسبي (الفرع الثاني).

** نص المشرع على وجوب إعتداد نظام الشهر الشخصي في المناطق التي لم تنتهي فيها أشغال مسح الأراضي العام بموجب المادة 27 من الأمر 74-75 " إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات محددة بموجب مرسوم".

وتم تجسيد ازدواجية نظام الشهر العقاري وإعتداد نظام الشهر الشخصي في المناطق الغير ممسوحة في الأحكام الإنتقالية التي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري في المادة 113 التي تنص على ما يلي:"خلافا لإحكام المادتين 19 و 26 من هذا المرسوم، وإلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية، فإنه تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية، مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وكلما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهاره حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك.

وتتضمن مجموعة البطاقات العقارية بطاقات فردية للمالكين، طبقا لنموذج يحدد بقرار من وزير المالية".

الفرع الأول: قاعدة الرسمية

تنص المادة 106 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: "العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه، ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقررها القانون"، وبمقتضى هذه المادة فإن ما تم الاتفاق عليه يمثل الأصل في التعاقد وما يدخل في نطاق العقد يكون ملزما لأطراف العقد، فالعقد شريعة المتعاقدين، ينعقد بمجرد تبادل التراضي بين أطرافه يمثل القاعدة العامة.¹

لكن المشرع الجزائري أوجب إشهار العقود التي تتضمن التصرفات الواردة على العقار، فلا أثر لها حتى بين المتعاقدين أنفسهم إلا من تاريخ إشهارها في المحافظة العقارية، ونظام الشهر العقاري يقتضي من الناحية الشكلية أن يتم إفراغ العقد في قالب رسمي في كل العقود الخاضعة للشهر العقاري، وهو ما يعرف بقاعدة الرسمية.

حيث نصت المادة 61 من المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، على ما يلي: "كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يقدم في الشكل الرسمي".²

أما المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني فنصت على ما يلي: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب، تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها، أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد...".³

¹المادة 106 من الأمر 58-75، المرجع السابق.

²المادة 61 من المرسوم 63-76، المرجع السابق.

³المادة 324 مكرر 1 من الأمر 58-75، المرجع السابق.

كما نصت المادة 29 من القانون رقم: 90-25 المؤرخ في: 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، والتي جاء فيها: "يثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري".¹

أولاً: تعريف قاعدة الرسمية

عرف المشرع الجزائري العقد الرسمي في المادة 324 من القانون المدني، حيث جاء فيها: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه".

فبموجب هذه المادة يطلق وصف السند الرسمي على السندات التي يحررها على سبيل الحصر إما موظف عمومي أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، وفق الشروط القانونية والسلطات والاختصاصات المخولة له أي وفق الأشكال التي قررها المشرع، وعموماً هذا ما يميز السندات الرسمية على السندات العرفية.²

ويسعى المشرع الجزائري من خلال إسناد مهمة تحرير السندات الرسمية إلى موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة إلى إعطاء حجية مطلقة لتلك السندات إلى أن يتم الطعن فيها بالتزوير وإضفاء صفة القطعية على البيانات التي تتضمنها تلك السندات وضمن احترام الشروط الآجال القانونية المطلوبة،³ وهو ما يمثل حماية تامة للأطراف المتعاقدة وللغير، وتأكيد على أهمية وخطورة التصرف الذي سيقدم عليه الأطراف.

¹ القانون رقم: 90-25، المؤرخ في: 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 49، المؤرخ في 18/11/1990، المعدل والمتمم.

² أنظر: يحيى بكوش، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والفقهاء الإسلامي، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1981 ص 91.

وأيضاً: الغوثي بن ملح، قواعد وطرق الإثبات ومباشرتها في النظام القانوني الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر 2001، ص 36.

³ أنظر المادة 324 مكرر 5 من القانون المدني الجزائري.

وراجع أيضاً: عبد الله باحماوي، "الشهر العقاري كآلية لحفظ وحماية الملكية العقارية في الجزائر"، مجلة الحقيقة، العدد 32، جامعة أدرار، مارس 2015.

ثانيا: شروط السند الرسمي

من خلال التعريف الوارد في المادة 324 من القانون المدني يمكن أن نستخلص الشروط الواجب توفرها في السند الرسمي وهي:

- صدور السند من موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة أو قنصل جزائري بالخارج.

- سلطة واختصاص الموظف العام أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بالخدمة العامة أو القنصل الجزائري بالخارج في إضفاء صفة الرسمية.

- مراعاة الأوضاع والأشكال المقررة قانونا في تحرير السند الرسمي.

1- صدور المحرر من موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة: لقد

خول المشرع لخمسة أطراف تحرير السند الرسمي وهم:

أ. **الموظف العمومي:** لقد سبق وأن قدمنا مفهوم الموظف العمومي بشيء من التفصيل،¹ ونذكر فقط بتعريف المشرع الجزائري الوارد في المادة 04 من الأمر رقم: 03-06 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية: "يعتبر موظفا كل عون عيّن في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبة في السلم الإداري".²

ومن خلال هذا التعريف يتبين أن الموظف العمومي هو العون الذي يلتحق بالوظيفة العمومية بصفة دائمة عن طريق وسيلة قانونية تسمى التعيين، ويرسم في السلم الإداري للوظيفة العمومية، وتربطه بالإدارة علاقة تنظيمية لائحية ممثلة في القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية.

وكمثال على الموظف العمومي الذي يحرر السندات الرسمية نذكر المدير الولائي لأماكن الدولة الذي يمضي السندات المحررة من طرف إدارة أملاك الدولة بصفته ممثلا للدولة وبتقويض من وزير المالية.

¹ لأكثر تفاصيل حول تعريف الموظف العمومي راجع المبحث الأول في الفصل الأول من هذا الباب.

² المادة 04 من الأمر 03-06، المرجع السابق.

ب. الضابط العمومي: هو الشخص الذي يحمل أختام الدولة، ويعرف بأنه: "شخص طبيعي يناط به ممارسة جزء من اختصاصات وصلاحيات السلطة العامة بإسمها ولحسابها وذلك على سبيل التنازل"، والضابط العمومي ليس موظفا عموميا، فهو لا يخضع للقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية ولا يتلقى راتبه من الخزينة العمومية،¹ وهو يمارس مهامه في إطار مهن حرة ومستقلة تحت مسؤوليته الشخصية والمباشرة ولحسابهما الخاص كما أن الدولة ليست مسؤولة عن أخطائه،² ويمتلك الضابط العمومي صلاحية إصدار السندات الرسمية، ومن أمثلة الضباط العموميون نذكر الموثق والمحضر القضائي.

فالموثق يعتبر ضابط عمومي مفوض من طرف السلطات العمومية عرفته المادة الثالثة من قانون التوثيق رقم: 06-02 بأنه: "الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة".³

وأیضا المحضر القضائي حيث نصت المادة الرابعة من قانون رقم: 06-03 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي على ما يلي: "المحضر القضائي ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تسيير مكتب عمومي لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته، على أن يكون المكتب خاضعا لشروط ومقاييس خاصة تحدد عن طريق التنظيم".⁴

ج. الشخص المكلف بخدمة عامة: الشخص المكلف بخدمة عامة هو: "كل شخص يقوم بخدمة عامة سواء خضع لقانون الوظيف العمومي أو لم يخضع، وسواء كان مأجورا أم غير

¹ أنظر: نسيم بلحو، المسؤولية القانونية للموثق، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون جنائي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامع بسكرة، 2014/2015، ص 11.

² راجع: عبد الغني عبان، قواعد تنظيم الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، غير منشورة، تخصص القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2010، ص 17.

³ القانون رقم 06-02، المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 14، المؤرخة في 18/03/2006.

⁴ القانون رقم 06-03، المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 14، المؤرخة في 18/03/2006.

ذلك، ومثال هؤلاء رؤساء المجالس الشعبية البلدية المنتخبون وكذا الخبراء المقبولين الذين تعينهم المحكمة".¹

د. **كتاب الضبط:** بناء على نص المادة 90 من المرسوم رقم: 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري فإن كتاب الضبط إلى جانب الموثقين والسلطات الإدارية مؤهلين لإيداع العقود والقرارات القضائية الخاضعة للشهر بالمحافظة العقارية، وهذا خلال الآجال المحددة، ويشترط في الأحكام القضائية المقدمة لتلقى تأشيرة الإشهار العقاري من قبل كتاب الضبط أن تكون الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية المعنية قد تم إشهارها مسبقاً.²

إن قيام كتاب الضبط بإشهار الأحكام القضائية بناء على نص المادة 90 من المرسوم رقم 63-76 ينسجم وأحكام قانون التسجيل التي تجبر كتاب الضبط على تسجيل الأحكام، كما ينسجم مع العقوبات المدنية المقررة في قانون التسجيل في حالة تفويت الآجال المحددة من قبل كتاب الضبط، لكن الواقع أثبت أن كتاب الضبط لا يسعون إلى القيام بإشهار الأحكام القضائية، وعادة ما يلجأ الخواص إما إلى الموثقين أو المحضرين القضائيين لإشهار الأحكام القضائية.³

هـ. **القنصلين الجزائريين بالخارج:** العقود التي يحررها القنصلين الجزائريين والمتعلقة بالحقوق الواردة على عقار تعتبر سندات رسمية تخضع لإجراء الشهر العقاري، حيث يعمل القنصل على إرسال العقد المحرر إلى المحافظ العقاري المختص عن طريق مصالح وزارة الخارجية.⁴

2- **سلطة واختصاص محرر السند في إضفاء صفة الرسمية:** لا يكفي أن يصدر السند أو المحرر من طرف موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة لإضفاء صفة الرسمية عليه، بل يجب أن يتمتع مصدر السند بالولاية والأهلية والاختصاص.

¹ بلقاضي كريمة، المرجع السابق، ص 16.

² جميلة جبار، "الحكم القضائي كسند لإثبات الملكية العقارية الخاصة"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 14، جامعة البليدة، 2018.

³ عبد القادر عيساوي، "الحكم القضائي ومتطلبات السجل العقاري"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد العاشر، العدد الأول، جامعة الجلفة، 2017.

⁴ نوال جديلي، المرجع السابق، ص 193.

أ. **الولاية:** ويقصد بالولاية أن يكون للموظف أو الضابط العمومي الولاية التامة أثناء تحريره للسند، فإذا تم عزل الموظف أو توقيفه، فإن السندات المحررة بعد علمه بتوقيفه أو عزله لا تضي عليها طابع الرسمية، ونفس الشيء ينطبق على الضابط العمومي أو الشخص المكلف بخدمة عامة.¹

ب. **الأهلية:** لا بد أن يكون محرر السند الرسمي يتمتع بكامل الأهلية لإصدار هذا السند، فإذا كان مجردا من أهليته كأن يتم توقيف موثق أو محضر قضائي عن أداء مهامه، ففي هذه الحالة يفقد المحرر صفة الرسمية.²

ج. **الاختصاص:** يجب أن يكون محرر السند الرسمي مختص لإصداره، والإختصاص نوعان، إختصاصا نوعي وإقليمي.

الاختصاص النوعي أن يكون مصدر السند يعود إليه أمر تحريره، فالموثق من صلاحياته تحرير العقود المتضمنة عقد هبة أو بيع، لكن لا يدخل في صلاحياته تحرير شهادة وفاة.

أما بالنسبة للإختصاص الإقليمي فيجب على مصدر السند أن يتقيد بالإقليم المحدد قانونا،³ فقد حدد المشرع النطاق الجغرافي الذي يمارس فيه صلاحيته بتحرير السندات الرسمية، فالمدير الولائي لأملاك الدولة يعتبر موظف عمومي مكلف بتحرير العقود التي تكون الدولة طرفا فيها، وهو يمارس هذا الإختصاص في حدود إقليم الولاية، في حين يمارس الموثق مهامه عبر كامل التراب الوطني ولم يقيد بإقليم محدد، أما المحضر القضائي فقد حددت المادة 02/02 من قانون المحضر إختصاصه الإقليمي بقولها: "... يمتد الإختصاص الإقليمي لكل مكتب إلى دائرة الإختصاص الإقليمي للمجلس القضائي التابع له".⁴

¹ عبد الغني عبان، المرجع السابق، ص 18.

² كريمة بلقاضي، الكتابة الرسمية والتسجيل والشهر في نقل الملكية العقارية، رسالة ماجستير في الحقوق، غير منشورة، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2005، ص 21.

³ المرجع نفسه، ص 21.

⁴ المادة 02/02 من القانون رقم 06-03، المرجع السابق.

3- مراعاة الأوضاع والأشكال المقررة قانوناً في تحرير السند الرسمي: ويقصد بالأوضاع والأشكال المقررة قانوناً، أن يحترم محرر السند الشكليات التي أقرها المشرع لإعطاء هذا السند طابع الرسمية، هذه الشكليات هي التي تسمح بتفسير قرينة الرسمية التي تتمتع بها هذه المحررات.¹

فالموثق عند تحريره للعقود المتضمنة نقل الحقوق العقارية ملزم بالتأكد من مدى إشهار عقد أصل الملكية وهو ما يعرف بالأثر النسبي، وتخلف هذا الشرط يعتبر من أسباب رفض المحافظ العقاري لإشهار هذه التصرفات.

ثالثاً: السندات الرسمية الخاضعة للشهر العقاري

يعتمد المشرع الجزائري على القيد في السجل العقاري كشرط كي تنشأ التصرفات الواقعة العقار آثارها، فالمدة 793 من القانون المدني تنص على: "إن الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار لا تنتقل فيما بين المتعاقدين ولا في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري"، هذا الإتجاه أكدت عليه 16 من الأمر 74-75 حيث تنص على ما يلي: "إن العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

يشمل إجراء الشهر العقاري جميع السندات الرسمية الرامية إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني، فهي لا تنتج أي أثر حتى بين المتعاقدين أنفسهم إلا من تاريخ نشرها بالمحافظة العقارية، هذه السندات يمكن تقسيمها حسب الجهة المصدرة لها إلى سندات توثيقية، سندات إدارية وسندات قضائية.

1- السندات التوثيقية: تتمثل السندات التوثيقية في جميع المحررات الرسمية التي تحرر من طرف الموثق، والذي يعتبر ضابط عمومي بموجب قانون التوثيق رقم 06-02، حيث تنص المادة 03 منه: "الموثق ضابط عمومي، مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى العقود التي يشترط فيها القانون الصيغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطائها هذه الصيغة".

¹ يحي بكوش، المرجع السابق، ص 100.

وبالتالي فإن الموثق مؤهل لإعطاء صبغة الرسمية على العقود التعاقدية والتصريحية.¹

أ. **السندات الرسمية التعاقدية:** وهي السندات التي تنطوي على تقابل إرادتين متبادلتين يمثلان إيجاب من طرف وقبول من طرف آخر وهي كثيرة وتعدده، لذلك سنقتصر على أهمها:

- **عقد البيع:** يعتبر عقد البيع من أهم السندات التوثيقية الناقلة للملكية العقارية وهو من أكثر العقود تداولاً بين الأفراد، وهو يمثل أحد أهم مجالات تدخل الموثق، وعقد البيع هو عقد مسمى يقوم على تطابق إرادتين، وبموجبه يتم نقل ملكية الشيء إلى الطرف المقدم على شرائه،² وقد جاء في قرار مجلس الدولة رقم: 210419 المؤرخ في: 2000/02/26 أن الموثق هو المخول بتحرير عقد البيع، حيث جاء في القرار ما يلي: "حيث أن عقد بيع العقار لا ينعقد ولا وجود قانوني له إلا إذا حرر أمام الموثق".³

وقد عرف المشرع عقد البيع في المادة 351 من القانون المدني: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا بمقابل ثمن نقدي"، فيتضح أن عقد البيع هو عقد رضائي، لكن يجب أن يخضع لمضمون المادة 793 من القانون المدني التي توجب مراعاة إجراءات الشهر العقاري.

وفي حالة عدم خضوع العقد المعد من طرف الموثق لإجراءات التسجيل والشهر العقاري نكون أمام "عقد لفييف".*

¹ محمد سباع، "التوثيق والعقود الرسمية"، مجلة الموثق، مجلة قانونية دورية تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 05، 1998، الجزائر، ص 21.

Corine Dauchez, **Le Principe de spécialité en Droit des Suretés Réelles**, Thèse de Doctora en Droit Privé, Ecole Doctorale de Droit Privé, Université Panthéon-assas Paris, France, Décembre 2013, P 46.

² مجيدخلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون العقاري الجزائري، دار هومه، الطبعة الثانية 2011، ص 16-19. وأيضا: حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2013، ص 19.

³ حمدي باشا عمر، سندات الملكية العقارية، الملتقى الجهوي بتبسة حول إشكالات العقد التوثيقي في المناطق الخاضعة لمسح الأراضي، الغرفة الجهوية لموثقي الشرق، أيام 07 و 08 نوفمبر 2012، ص 94.

* عقد اللفييف هو عقد يحرره موثق دون أن يتم إجراءات الشهر العقاري، لكن عدم إشهار العقد يجعله عقدا عرفيا، وهذا لأن راجع لأثر نظام الشهر العقاري المنشئ طبقا لنص المادتين 793 من القانون المدني و 15 من الأمر 74-75 الذكورتين أعلاه، لذلك جرد حكم المحكمة العليا العقد المحرر أمام الموثق والذي لم يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري من صفة الرسمية، وقد سواه بالعقد العرفي، حيث جاء في قرار المحكمة العليا رقم 113-840 المؤرخ في 1994/02/07 مجلة قضائية 1994 عدد 02: "حيث أن العقد المؤرخ في 1985/10/13 ليس عقدا رسميا رغم تحريره بواسطة موثق لأنه اكتفى بقيد اتفاق

- **عقد المبادلة:** ويعرف أيضا بعقد المقايضة، حيث ورد تعريفه في المادة 413 من القانون المدني: "المقايضة عقد به يلتزم كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل مال ليس من النقود".

و من هذا التعريف يتضح أن عقد المقايضة هو مبادلة شيء بشيء آخر غير النقود، وهذه المبادلة لا تكون بالضرورة بين ملكيتين، فقد تكون بين الحقوق كأن يتنازل أحد الطرفين عن حق الانتفاع الدائم، مقابل تنازل الطرف الآخر عن حقه في ملكية الرقبة، ويعتبر كل من المتقاضين بائعا ومشتريا في نفس الوقت، بائعا للشيء الذي كان يملكه ومشتريا للشيء الذي قايض عليه،¹ وهذا حسب نص المادة 415 من القانون المدني والتي جاء فيها: "تسري على المقايضة أحكام البيع بالقدر الذي تسمح به طبيعة المقايضة، ويعتبر كل من المتقاضين بائعا للشيء ومشتريا للشيء الذي قايض به"، ويخضع عقد المبادلة لإجراءات التسجيل والشهر العقاري، مثله مثل عقد البيع وذلك عملا بمحتوى المادة 415 السلفة الذكر.

وفي حالة إختلاف في قيمة الأشياء المتقايض فيها، يجوز أن يتفق المتعاقدين على منح أحدهما للآخر مبلغ من النقود لتحقيق توازن الفرق بين قيمة الشئيين محل المقايضة، وهذا ما أجازته المادة 414 من القانون المدني: "إذا كانت الأشياء المقايض فيها مختلفة القيم في تقدير المتعاقدين، جاز تعويض الفرق بمبلغ من النقود".

- **عقد الهبة:** عقد الهبة من العقود الإحتقائية،* عرفه المشرع الجزائري في المادة 202 من قانون الأسرة على أنها: "تمليك بلا عوض"¹، وعرفه الأستاذ حمدي باشا عمر بأنه: "من

الأطراف فقط ولم يتم تسجيله أو شهره و ليس له رقما تسلسليا و لا يحمل رقم الفهرس، لهذا فالأمر يتعلق بمجرد عقد لفيف يعتبر بمثابة عقد عرفي".

¹ مجيدخلفوني، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص ص 106-108.

* وصف الأستاذ حمدي باشا عمر العقود الإحتقائية بأنها: "عقود رسمية، بحيث لا تعتبر كل العقود التوثيقية عقود احتقائية، إذ لم يقم المشرع الجزائري بتحديد هذه العقود لا بتسميتها ولا حتى بوضع معيار تشريعي معين يسمح بتكليفها، لكن العمل القضائي والتوثيقي خاصة لم يختلف حول اعتبار كل من الهبة، الوقف والوصية كعقود احتقائية، وهو ما يتطلب تدخل الإدارة التشريعية لوضع ضوابط لها، تفاديا لتعدد التفسير والتأويلات".

التصرفات الناقلة للملكية العقارية والتي يتبرع بمقتضاها الواهب بماله لشخص آخر يسمى الموهوب له بدون مقابل"²، وتتم الهبة بين الأحياء وهذا ما يميزها عن الوصية، فهي منحة من الواهب إلى الموهوب له مجاناً، وقد ينصب عقد الهبة على كل الممتلكات والحقوق.³

عقد الهبة يحزر من طرف موثق في الشكل الرسمي، ويجب أن يخضع لإجراءات الشهر العقارية حت طائلة البطلان حسب المادة 206 من قانون الأحوال الشخصية: "تتعقد الهبة بالإيجاب والقبول وتتم الحياة ومراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات والإجراءات الخاصة في المنقولات وإذا اختل أحد القيود السابقة بطلت الهبة".

- الوصية: أعال المشرع الجزائري بموجب المادة 775 من القانون المدني تحديد مفهومها وأحكامها على قانون الأسرة بنصها على: "يسري على الوصية قانون الأحوال الشخصية، والنصوص المتعلقة بها"، وقد عرف الوصية بموجب المادتين 184 و185 من قانون الأسرة بأنها تصرف إرادي مضاف إلى ما بعد الموت يمكن أن يكون محلها عقارا أو منقولا، ويترتب عنها انتقال الملكية من الموصي إلى الموصى إليه عند تحقق واقعة الوفاة، على ألا تتجاوز نسبتها الثلث.⁴

وعرفها الدكتور مراد عبد الفتاح بأنها: "تصرف مضاف إلى ما بعد الموت فلا يكون لها وجود قانوني إلا بعد حصول الوفاة وموت الموصى مصرا عليها، وتكون محكمة بالقانون الساري وقت الوفاة لا وقت تحرير الوصية".⁵

¹ راجع: المادة 202 من القانون 84-11، المؤرخ في 09/06/1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 24، المؤرخة في 12/06/1984.

² حمدي باشا عمر، سندات الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 95.

³ عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 152.

⁴ راجع المواد 184، 185، القانون رقم 84-11، المرجع السابق.

⁵ مراد عبد الفتاح، شرح تشريعات الشهر العقاري، بدون دار نشر، بدون طبعة، بدون سنة نشر، الإسكندرية، مصر، ص 62.

وكل تصرف قانوني يصدر في مرض الموت جعلته المادة 776 من القانون المدني في حكم الوصية: "كل تصرف قانوني يصدر عن شخص في حال مرض الموت بقصد التبرع يعتبر مضافاً إلى ما بعد الموت، وتسري عليه أحكام الوصية، أيا كانت التسمية التي تعطى إلى هذا التصرف".¹

وتصدر الوصية في شكل تصرف إرادي منشيء للحق العيني، بناء على أحكام الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري والمراسم التنفيذية التي تلتها، حيث تحرر الوصية في الشكل الرسمي من طرف موثق وتشتهر بالمحافظة العقارية.²

تتضمن الوصية نقل ملكية عقار أو حق عيني عقاري، مما يخضعها لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، وهو ما يستوجب تحريرها تحت طائلة البطلان في الشكل الرسمي وهو نفس الأمر الذي أكدت عليه المادة 191-01 من قانون الأسرة: "تثبت الوصية: 1- بتصريح الموصي أمام الموثق وتحرير عقد بذلك...".

وأيدت المحكمة العليا هذا الإتجاه في قرارها رقم: 160350 المؤرخ في: 23/12/1997 مجلة الاجتهاد القضائي لغرفة الأحوال الشخصية عدد خاص سنة 2001 "تثبت الوصية بتصريح الموصي أمام الموثق وتحرير عقد رسمي بذلك، وفي حالة وجود مانع قاهر تثبت بحكم وتؤشر به على هامش أصل الملكية، ومنه فإن قضاة الموضوع بقضائهم باستبعاد الوصية الشفوية بسبب عدم التصريح بها أما الموثق طبقوا القانون".³

- **الوقف:** عرف المشرع الوقف بموجب المادة 213 من قانون الأسرة رقم 84-11 بأنه: "الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصدق"، وعرفه في المادة 03

¹ المادة 776 من الأمر 75-58، المرجع السابق.

² مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص ص 135-144.

³ عبد الغني عبان، المرجع السابق، ص 43.

من القانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف بأنه: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير".¹

أما الفقه فقد عرفه بأنه: "حبس العين على حكم ملك الواقف، والتصدق بمنفعتها على جهة من جهات الخير والبر في الحال أو المآل".²

وللوقف تقسيمات عديدة بالنظر إلى أركانه الأربعة التي حددتها المادة 9 من قانون الأوقاف وهي الواقف والموقوف والموقوف عليه والصيغة، فيقسم الوقف باعتبار الواقف إلى وقف الشخص الطبيعي ووقف الشخص المعنوي، وباعتبار الموقوف عليه (المحل) إلى وقف العقار ووقف المنقول، ويقسم باعتبار الموقوف عليه إلى الوقف العام والوقف الخاص، وباعتبار الصيغة يقسم إلى الوقف المؤبد والوقف المؤقت.³

وحتى ينتج عقد الوقف آثاره يجب أن يحرر من طرف موثق ويخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري المنصوص عليها في المادة 793 من القانون المدني، حيث نصت المادة 41 من قانون الأوقاف رقم 91-10 على ما يلي: "يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق".

والهدف من إشهار عقود الوقف هو حماية الأملاك الوقفية من تعدي الغير، كما يمكن للدولة من بسط رقابتها على الأملاك الوقفية.⁴

ويخضع الوقف لإجراء الشهر العقاري بموجب المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-336 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوبة لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات

¹ المادة 03 من القانون رقم 91-10، المؤرخ في 27/04/1991، المتعلق بالوقاف، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، المؤرخ في 08/05/1991، المعدل والمتمم.

² خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي لأحكام الوقف في الجزائر، دار هومة، الطبعة الثانية، الجزائر، 2006، ص 26.

³ خير الدين بن مشرن، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2011/2012، ص ص 72-74.

⁴ عبد الغني عبان، المرجع السابق، ص ص 45-46.

إصدارها وتسليمها، والتي تنص على: "يخضع الملك الوقفي محل وثيقة الإشهاد إلى التسجيل والإشهار العقاري طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها".¹

ب. **السندات الرسمية التصريحية:** السندات الرسمية التصريحية هي السندات التي يقتصر فيها دور الموثق على تحرير السند الرسمية بناء على تصريح من الطالب، ومن أهم السندات التصريحية عقد الشهرة والشهادة التوثيقية.

- **عقد الشهرة:** رغم اعتماد المشرع الجزائري على نظام الشهر العيني إلا أنه أجاز إكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب، وهذا عن طريق الحيابة لمدة طويلة حددتها المادة 827 من القانون المدني بخمسة عشر (15) سنة وخفضتها المادة 828 إلى عشرة (10) سنوات في حالة توفر حسن النية.²

وصدر المرسوم رقم: 83-352 المؤرخ في: 1983/05/21 المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية،³ الذي حدد كيفية تطبيق المواد من 827 إلى 834 من القانون المدني وتضمن شروط إجراءات اكتساب العقار عن طريق الحيابة بالتقادم المكسب، ومن أهم الشروط الأساسية ما ورد في المادة الأولى من المرسوم رقم: 83-352 التي تشترط تطبيق أحكامه فقط في تراب البلديات التي لم تخضع للإجراء مسح الأراضي العام المنصوص عليه بموجب الأمر رقم: 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، وهذا لتعارض التقادم المكسب مع أحد أهم مبادئ نظام الشهر العيني الذي تبناه المشرع بموجب الأمر رقم: 75-74 وهو مبدأ حظر التقادم المكسب.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 2000-336، المؤرخ في 26/10/2000، المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد رقم: 64، المؤرخ في: 2000/10/31.

² المواد من 827 إلى 834 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

³ راجع المادة الأولى من المرسوم 83-352، المؤرخ في 21/05/1983، المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، المؤرخة في 1983/05/24.

وبعد حوالي أربعة وثلاثون (34) سنة من صدور المرسوم رقم: 83-352 المؤرخ في: 1983/05/21 المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ونظرا للإشكالات الكثيرة التي ظهرت من خلال عقود الشهرة ومن أهمها بروز ما يعرف بـ "الشهر الموازي"^{*} نتيجة لإعتماد عقد الشهرة على التصريحات التي يدلي بها مدعي الحيازة وشهوده وغياب التحقيق الميداني، وقصور إجراءات التحقيق والتحري في إعداد عقد الشهرة، بالإضافة إلى الدور المحدود للموثق،¹ مما نتج عنه كثرة المنازعات المتعلقة بإلغاء عقود الشهرة، وقد أكد الإجتهد القضائي للمحكمة العليا على إمكانية إبطال عقد الشهرة بإعتباره عقد تصريحي يعتمد بالأساس على تصريح المستفيد وشهادة الشهود، مما يستدعي التأكد من توفر شروط الحيازة وهو الإجراء الذي لا يقوم به أغلب الموثقين، حيث جاء في القرار رقم 299254 المؤرخ في 2005/02/23 الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا ما يلي: "... لكن حيث وبما أن عقد الشهرة هو عقد تصريحي أنجز على ضوء تصريح شرفي من المستفيد منه وشهادة الشهود، فإنه كان على قضاة الموضوع أن يتأكدوا من حيازة المطعون ضده للعقار موضوع النزاع على أنها حيازة قانونية، وأنها قد استمرت المدة المحددة قانونيا، وبالتالي من من حيازتي طرفي الخصومة هي الأفضل.

وحيث علاوة على ذلك فإن ركون قضاة الموضوع في دعوى الحال إلى قرار غرفة الإتهام للقول بأن عقد الشهرة صحيح، لا يتماشى ومبدأ الجزائي يقيد المدني المنصوص عليه في المادة 339 من القانون المدني طالما أن عقد الشهرة يستوجب لتأكيد صحته من عدمها البحث في مدى توفر الحيازة المؤدية إلى التقادم المكسب بإعتبارها واقعة مادية.

^{*} الشهر الموازي هو عملية تسجيل عقار في السجل العقاري لشخصين مختلفين، و يعتبر التقادم المكسب من اهم أدوات بروز هذا الإشكال في نظام الشهر العقاري الشخصي، حيث يلجأ البعض إلى إجراءات المرسوم رقم: 83-352 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية من أجل تسجيل عقار مسجل مسبقا لدى مصالح الحفظ العقاري باسم مالكة الحقيقي، مستغلين في ذلك عدم علم الملاك الحقيقيين من جهة وطبيعة نظام الشهر الشخصي الذي يعتمد على أسماء الأشخاص في التسجيل مما يجعل إكتشاف الشهر الموازي أمرا بالغ الصعوبة.

¹ راجع: هاجر سماعيني، "الإشكالات التي خلفتها عقود الشهرة و آليات فض منازعاتها"، مجلة الدراسات الحقوقية، المجلد 02، العدد 01، جامعة طاهر مولاي سعيدة، 2015.

وحيث بالتالي فإن قضاة الموضوع بقضائهم كما فعلوا يكونو قد أشابوا قرارهم المنتقد بإنعدام التسبب ولم يضمنوه أساسا قانونيا وهو ما يعرضه للنقض والإبطال".¹

فقام المشرع الجزائري بإلغاء المرسوم 83-352 السالف الذكر بموجب القانون رقم: 02-07 المؤرخ في: 2007/02/27 المتضمن قانون التحقيق العقاري،² وتبعه المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية،³ فألغى الطابع التوثيقي لإكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب وأكسبه ثوبا إداريا من خلال تكليف إدارة الحفظ العقاري ممثلة في مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولايات بتسليم سند الملكية بالإستناد للتحقيق العقاري وهو ما سنوضحه عند تطرقنا للسندات الإدارية.

- **الشهادة التوثيقية:** الميراث هو ما يستحقه الوارث من مورثه من أسباب الإرث سواء كان المتروك مالا أو عقارا أو حقا من الحقوق الشرعية،⁴ ويقوم الإرث على أساس خلافة الحي الوارث للميت الموروث لذلك فهو لا يعتبر حقا عينيا، فإننتقال التركة يكون من المورث إلى الوارث بحدوث الوفاة بإعتبارها واقعة مادية لا تخضع لإجراءات الشهر العقاري لترتب أثرها،⁵ حيث جاء في الفقرة الثانية من المادة 15 من الأمر 75-74 المتعلق بإعداد مسح العام وتأسيس السجل العقاري "...غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة

¹ القرار رقم: 299254، المؤرخ في: 2005/02/23، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، السنة 2005.

² القانون رقم: 02-07، المؤرخ في: 2007-02-27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 15، المؤرخ في 2007/02/28.

³ المرسوم التنفيذي رقم: 08-147، المؤرخ في: 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 26، المؤرخ في 2008/05/25.

أنظر أيضا: مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 2339 المؤرخة في 2007/03/25، المتعلقة بعقود الشهرة -توقف العمل بالمرسوم 83-352 المؤرخ في 1983/05/21.

⁴ أنظر: جمال بوشناقة، المرجع السابق، ص 227.

⁵ أنظر عبد الغني عبان، المرجع السابق، ص 49.

أصحاب الحقوق العينية"، فالغرض الأساسي من انتقال الملكية من المتوفي إلى الورثة بمجرد حدوث الوفاة ودون الحاجة لأي إجراء شكلي باعتبارها واقعة مادية وليست تصرفاً قانونياً يستوجب الخضوع لإجراءات الشهر العقاري.

لكن المشرع الجزائري ألزم شهر الحقوق المتعلقة بالعقار في مجموعة البطاقات العقارية كي ترتب هذه الحقوق آثارها بالنسبة للأطراف أو للغير، ولذلك على الورثة أن يستصدروا شهادة توثيقية تثبت انتقال الحقوق العقارية، فالمبدأ هنا هو عدم وجود أي حق عيني إلا من تاريخ شهره، والإستثناء هو إنتقال الملكية عن طريق الوفاة وهو ما يجب إثباته عن طريق تحرير الشهادة التوثيقية، حيث تنص المادة 91 من المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري على ما يلي: "كل انتقال أو إنشاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة ضمن الأجل المحددة في المادة 99 يجب أن يثبت بموجب شهادة موثقة".

وقد عرف الأستاذ حمدي باشا عمر الشهادة التوثيقية بأنها: "الوسيلة والأداة الفنية لشهر حق الإرث في مجموعة البطاقات العقارية عن طريق شهادة تحرر من قبل الموثق تفيد بانتقال الملكية العقارية من المالك إلى الورثة أو الموصى لهم".¹

وتعرف أيضاً بأنها: "شهادة تعد من قبل الموثق وتشهر في مجموعة البطاقات العقارية بإسم جميع المالكين سواء كانوا ورثة أو موصى لهم على الشيوع كل بالحصة التي تعود له".² فالشهادة التوثيقية هي سند رسمي تصريحي يحرر من طرف الموثق بناء على تصريح طالبا بمفهوم المادة 91 من المرسوم 63-76، وتخضع لإجراءات الشهر العقاري حسب نص المادة 39 من نفس المرسوم: التي جاء فيها: "عندما يتم إشهار شهادة موثقة بعد وفاة تثبت انتقال المشاع للأملاك بإسم مختلف الورثة أو الموصى لهم، فإنه يؤشر على بطاقة العقار

¹ ليلي زروقي وحمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 229.

² وهيبة عثمانة، "الشهادة التوثيقية على ضوء القانون وتطبيقات القضاء الجزائريين"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 07، سبتمبر 2015، ص 463.

بأسماء جميع المالكين على الشياخ وبالحصاة التي تعود لكل واحد منهم عندما يكون ذلك مبين في الشهادة".

رغم إن انتقال الملكية عن طريق الوفاة يسري من يوم حدوث واقعة الوفاة، إلا أن التصرف في الأموال العقارية الموروثة يستوجب الحصول على الشهادة الموثقة التي تحرر من طرف الموثق وتخضع لإجراءات الشهر العقاري.¹

2- السندات الإدارية: السندات الإدارية الخاضعة لإجراءات الشهر العقاري هي السندات التي تحرر من جهة إدارية ممثلة في موظف عمومي مختص تكون الإدارة العمومية طرفا فيها، بمناسبة تصرفها في وعائها العقاري كأحد الأفراد الخاصة، فإن القانون يوجب عليها أن تلتزم بشهر جميع السندات المبرمة بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية، وتتقسم هذه السندات إلى قسمين هما العقود الإدارية والقرارات الإدارية.²

أ. العقود الإدارية: العقد الإداري هو عقد يبرمه شخص عام، من أجل تسيير مرفق عام وفق إجراءات القانون العام، حيث يتضمن شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص،³ وتبرم هذه العقود عند التصرف في الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية، حيث أصدر المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية التي تنظم التصرف في الأملاك العقارية التابعة للدولة أو الجماعات الإقليمية بموجب عقود إدارية يحررها المدير الولائي للأملاك الدولة عندما يتعلق الأمر بالعقارات التابعة للدولة، أما في حالة العقارات المدمجة في الإحتياطات العقارية البلدية فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المؤهل لتحرير السند الإداري، وتخضع هذه العقود لإجراءات الشهر العقاري، ونذكر منها:

¹ راجع: مدحت محمد الحسيني، المرجع السابق، ص 175.

وأبضا: جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 229.

² عبد الغني عبان، المرجع السابق، ص 50.

³ عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002، ص 194.

وأبضا: محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2005، ص 10.

- عقود التنازل عن القطع الأرضية بمقتضى الأمر 74-26 المؤرخ في 1974/02/20

المتضمن إنشاء احتياطات عقارية للبلديات: وقد تضمن هذا الأمر التنازل عن قطع أراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية والقابلة للتعمير إلى البلديات، تمهيدا لبيعها للمؤسسات العمومية أو الخواص، حيث تخصص الإحتياطات العقارية البلدية لإستثمارات الدولة والجماعات العمومية والجماعات المحلية وفقا لشروط معينة، من أهمها مداولة المجلس الشعبي البلدي، وكذا الشهر العقاري حسب ما ورد في الأمر 74-26.¹

و قد ألغي الأمر 76-26 المتضمن إنشاء احتياطات عقارية للبلديات بموجب القانون رقم: 90-25 المؤرخ في: 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري،² الذي جاء نتيجة لصدور دستور 1989،³ فتضمن قانون التوجيه العقاري الجديد تصنيف الأملاك العقارية وتحديد الأملاك الوطنية، ومن أهم ما جاء به قانون التوجيه العقاري هو إستحداث هيئة عمومية تتولى تسيير الملاك العقارية للبلديات وهي الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين التي أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.⁴

- عقود التنازل المحررة طبقا للقانون 81-01 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن

التنازل عن الامتلاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو الحرفي أو التجاري التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات

¹ أنظر: الأمر 74-26، المرجع السابق.

² القانون رقم 90-25، المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 49، المؤرخ في 1990/11/18.

³ دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1989، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-18، المؤرخ في 1989/02/23، الجريدة الرسمية، العدد 09، المؤرخة في 1989/03/01.

⁴ راجع المرسوم التنفيذي رقم: 90-405 المؤرخ في: 1990/12/22، المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 56، المؤرخ في 1990/12/26.

والأجهزة العمومية:¹ يهدف القانون رقم: 81-01 إلى تحديد الثروة العقارية التابعة للقطاع العام والقبالة للتنازل عنها شريطة ان يكون قد تم الشروع في إستغلالها قبل 1981/01/01، وقد تضمن هذا القانون الكيفيات والإجراءات اللازمة للتنازل عن تلك الأملاك العقارية، حيث تنص المادة 26 منه على ما يلي: "يتم نقل ملكية مسكن أو محل، كان موضوع عقد البيع، إثر دفع السعر الكلي للتنازل في حالة البيع نقدا أو إثر دفع القسط الأول في حالة البيع بالتقسيط. وتحرر هذا العقد وتقيده إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية للولاية طبقا للتنظيم المعمول به"، فالمدير الولائي لأملاك الدولة هو المختص بتحرير عقود التنازل المنصوص عليها بموجب القانون رقم 81-01، وتخضع هذ العقود للشهر العقاري.

وبصدور القانون رقم 2000-06 المؤرخ في 2000/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2001، تم إلغاء القانون 81-01 المذكور أعلاه، لا سيما المادة 40 منه.²

- عقود الاستصلاح المبرمة في ظل القانون 83-18 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلقة بحيازة الملكية العقارية الفلاحية: من أجل تشجيع استصلاح الأراضي الصحراوية أصدر المشرع القانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية بإستصلاح الأراضي الواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة والأراضي الغير مخصصة التابعة للملكية العامة والتي يمكن استخدامها للفلاحة بعد الإستصلاح.

¹ القانون رقم 81-01 المؤرخ في: 1981/02/07، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد رقم: 06 المؤرخ في: 1981/02/10.

² القانون رقم: 2000-06 المؤرخ في: 2000/12/23، المتضمن قانون المالية لسنة 2001، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد رقم: 80، المؤرخ في: 2000/12/24، حيث ألغي القانون رقم: 81-01 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الامتلاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو الحرفي أو التجاري التابعة للدولة والجماعات المحلية و مكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية بموجب المادة 40 التي تنص على ما يلي: "تلغى احكام القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير سنة 1981، المعدل والمتمم، ونصوصه التطبيقية...".

وقد تضمن القانون 83-18 تسهيلات كبيرة، ومن أهمها التنازل بالدينار الرمزي عن تلك الأراضي، مع خضوع هذه العقود للشهر العقاري، إلا أن إمتلاك الأراضي يكون عن طريق نقل الملكية بموجب عقد بيع في إطار الإستصلاح متضمن شرط فاسخ يتمثل في إنجاز برنامج إستصلاح يعده الحائز وتصادق عليه الإدارة.¹

يتم إعداد عقد الملكية مشفوعا بشرط الفاسخ من طرف المديرية الولائية لأملاك الدولة بلاستناد إلى قرار الوالي ومداولات المجلس الشعبي البلدي ومخطط القطع الأرضية، ويسجل العقد ويشهر في المحافظة العقارية المختصة إقليميا.²

- عقود البيع الإدارية المحررة طبقا للقانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، والمرسوم التنفيذي 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك: صدر دستور 1989 وصاحبه تحول في النظام الإيديولوجي السياسي الاجتماعي والاقتصادي للدولة وتقسيم الأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة، وتجسد هذا التحول بصدور القانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية والذي يحدد مكونات الأملاك الوطنية والقواعد الخاصة بتكوينها وتسييرها ومراقبة استعمالها.³

وقد أجاز المشرع الجزائري بمقتضى القانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة بمقتضى عقد بيع لأي شخص، وهذا بعد إلغاء تخصيصها لعدم

¹ راجع المادة 06 من القانون 83-18، المؤرخ في 13/08/1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 34، المؤرخة في 16/08/1983.

² أنظر المادة 16 من المرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 10/12/1983، المحدد لكيفية تطبيق القانون رقم 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد رقم 51، المؤرخ في: 13/12/1983.

³ راجع المواد 17 و18 من دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1989، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-18، المرجع السابق.

والمواد من 17 إلى 20 و52 من القانون رقم 90-30، المرجع السابق.

والمواد 23 و24 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

قابلية هذه الأملاك أداء الوظيفة العمومية، طبقا للمادة 89 من القانون 90-30 المعدلة بموجب القانون 08-14 المؤرخ في 20/07/2008 التي جاء فيها: "يمكن التنازل أو تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة والجماعات الإقليمية، غير المخصصة أو التي ألغي تخصيصها، إذا ورد احتمال قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية، عن طريق المزاد العلني، مع إحترام المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، و مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الخرى.

ويمكن بصفة استثنائية مبررة قانونا التنازل أو التأجير بالتراضي على أساس القيمة التجارية أو الإيجارية الحقيقية للأملاك المعنية لأجل عمليات تحقق فائدة أكيدة للجماعة الوطنية.

ويجب أن تكرر المبيعات والتأجيرات المحققة تطبيقا للأحكام السابقة بموجب عقود تحدد نماذجها عن طريق التنظيم...".

وبموجب نص المادة 89 المذكورة أعلاه أجاز المشرع بيع أو تأجير الأملاك الوطنية الخاصة وفق شروط محددة وهذا بموجب عقود تحرر فقط من طرف مديرية أملاك الدولة والتي تخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري.¹

- عقود الإمتياز الفلاحي: لقد تخلت الدولة على نظام التنازل عن حق الإنتفاع الدائم المنصوص عليه بموجب القانون رقم 87-19 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم،² وذلك بموجب القانون رقم 10-03

¹ تنص الفقرة الأولى من المادة 91 مكرر 2 من القانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم على ما يلي: "تختص الإدارة المكلفة بأملاك الدولة وحدها بوضع العقود المثبتة لشرء أو ايجار العقارات أو الحقوق العقارية أو المحلات التجارية التي تعنى بها المصالح العمومية للدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري. كما تختص بوضع الملحقات المتضمنة مراجعة الإيجار...".

² القانون رقم 87-19، المؤرخ في 08/12/1987، المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 50، المؤرخ في 09/12/1987.

الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة،¹ حيث يحرر عقد الإمتياز الفلاحي من طرف إدارة أملاك الدولة المالك للأرض الفلاحية، والتي تمثل الطرف الأول في العقد، في حين يمثل الشخص الطبيعي أو المعنوي الطرف الثاني من العقد وهو المستثمر، وعقد الإمتياز الفلاحي محدد المدة وتقدر بموجب المادة 04 من الأمر رقم 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية،² ب 33 سنة قابلة للتجديد مرتين على الأكثر، مما يعني أن مدة عقد الإمتياز الفلاحي لا تتجاوز 99 سنة.³

ب. **القرارات الإدارية:** يعرف القرار الإداري بأنه عمل قانوني إنفرادي يصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة ويحدث آثارا قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم.⁴

وقد تحدث القرارات الإدارية آثار تتمثل في نقل الملكية العقارية، مما يستدعي إخضاع هذه القرارات لإجراءات الشهر العقاري، ومن هذه القرارات نذكر قرار نزع الملكية للمنفعة العامة، شهادة الحياة وسند الملكية المسلم في إطار التحقيق العقاري.

¹ القانون رقم 10-03، المؤرخ في 26/08/2010، الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 46، المؤرخ في 18/08/2010.
² الأمر رقم 04-08، المؤرخ في 01/09/2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 49، المؤرخ في 03/09/2008.

³ لمزيد من المعلومات حول عقد الإمتياز الفلاحي راجع:
إيمان شعابنة، الإستثمار في العقاري الفلاحي التابع للأموال الخاصة للدولة، رسالة لنيل شهادة الدكتوراة في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2016/2017، ص 149.
وأيضاً: رضا بوعافية، "إجراءات منح الإمتياز على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية"، مجلة تاريخ العلوم، جامعة الجلفة العدد 08، الجزء 01، جوان 2017.
⁴ أنظر: عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة القانون الإداري، دار هومه للطباعة و النشر، الجزائر 2003، ص 06.

وأيضاً: مازن راضي ليلو، الوجيز في القانون الإداري، دار المطبوعات، مصر، الطبعة الخامسة، 2004، ص 158.
وأيضاً: عمار بوضياف، القرار الإداري "دراسة تشريعية قضائية فقهية"، المرجع السابق، ص 13.

- قرار نزع الملكية للمنفعة العامة: يعتبر نظام الشهر العقاري أحد أهم الضمانات التي أقرها المشرع لحماية الملكية العقارية الخاصة المنصوص عليها في الدستور،¹ إلا أنه يجوز للإدارة و بصفة إستثنائية، الإستحواذ على الممتلكات الأفراد ضمانا لاستمرار المرفق العام وحسن أداء مهامه، لكن بتوفر شروط معينة ووفق إجراءات محددة ومقابل تعويض مادي منصف، حيث تنص المادة 677 من القانون المدني على ما يلي: "لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليه في القانون، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل".²

وقد عرف المشرع الجزائري نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في الفقرة الأولى من المادة الثانية من القانون: 91-11 المؤرخ في: 1991/04/27 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة بأنها: "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة إستثنائية لإكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى إنتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية".³

وفي الفقه عرف الأستاذ محمد سليمان الطماوي نزع الملكية للمنفعة العامة بأنه: "حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة نظير تعويضه مما يناله من ضرر".⁴ أما الأستاذ محمد أنس قاسم فقد عرف نزع الملكية للمنفعة العامة بأنه: "إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض مادي عادل".¹

¹ تنص المادة 22 من الدستور الجزائري على: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون. ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف".

² مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص ص 151-152.

وأیضا: عبد الحكيم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الكتب القانونية، دون ذكر بلد النشر، 1992، ص 09.

³ الفقرة الأولى من المادة الثانية من القانون رقم 91-11، المؤرخ في 1991/04/27، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، المؤرخ في 1991/05/08.

⁴ محمد سليمان الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، مرجع سابق، ص 649.

ويحدد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وشروطها وإجراءاتها وكيفيات التعويض بموجب القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، حيث يخضع القرار المتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة لإجراءات التسجيل بمصلحة الشهر العقاري حسب نص المادة 30 من القانون 91-11 السالف الذكر: "يبلغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية إلى المنزوع منه وإلى المستفيد، ويخضع للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري، وعندئذ يلزم المعنيون بإخلاء الأماكن".

- **شهادة الحيازة:** استحدثت المشرع شهادة الحيازة بموجب قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 لاسيما المادة 39 منه قانون التوجيه العقاري، حيث يمكن لكل من يثبت حيازة عقار يقع بالملكية الخاصة وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 823 من القانون المدني، أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة يحرر من طرف رئيس البلدية المختص إقليميا. وقد لجأ المشرع إلى استحداث شهادة الحيازة في المناطق التي لم تخضع لإجراءات مسح الأراضي العام بهدف الحصول على سند قانوني من خلال مدة حيازة أقل من تلك التي يتطلبها الحصول على عقد الشهرة تطهير الملكية العقارية من جهة، والمساهمة في التنمية الشاملة التي تستند على العقار بشكل رئيسي من جهة أخرى.²

¹ محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة لأحكام الإدارة والأشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983، ص 88.

² ردا على طلب توضيحات مقدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية أولاد عيسى ولاية بومرداس بتاريخ 06/06/2006 تحت رقم 2006/371 إلى المديرية العامة للأحكام الوطنية، حول إعداد كل من شهادة الحيازة وعقد الشهرة في المحيط العمراني بإقليم بلدية غير ممسوحة، أكد السيد المدير العام للأحكام الوطنية خلال مراسلته رقم 6146 بتاريخ 12/08/2006 أن أعداد كل من شهادة الحيازة وعقد الشهرة يكون في البلديات التي لم تنطلق فيها عمليات مسح الأراضي العام سواء تعلق الأمر بعقار واقع في وسط عمراني أو ريفي.

ولمزيد من التفاصيل حول تسليم شهادة الحيازة في المناطق التي لم تخضع لإجراءات مسح الأراضي العام: ميسون زهوين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2006/2007، ص 120.

تسلم شهادة الحياة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، وهي شهادة إسمية فلا يجوز التنازل عنها عند الوفاة وعلى الورثة القيام بطلب شهادة حياة جديدة، وهي لا تخول لصاحبها التحويل المجاني أو بمقابل للعقار، إلا أنها تسمح له بالتصرف تصرف المالك الحقيقي، فيمكن لكل مستفيد من شهادة الحياة أن يكون رهنا رسميا عقاريا من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض.¹

وتضمن المرسوم التنفيذي رقم: 91-254 المؤرخ في: 1991/07/27 الشروط الموضوعية والشكلية التي يجب توفرها في العقار المعني وفي الشخص الذي يريد الحصول على شهادة الحياة،² وتسلم شهادة الحياة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد دراسة الطلب المقدم والقيام بالإجراءات القانونية المنصوص عليها في المرسوم 91-254 لاسيما المواد من 05 إلى 14 منه، وتهدف هذه الإجراءات إلى التحقيق في مدى صحة إدعاء طالب الحياة وعدم مخالفة الشروط المنصوص عليها قانونا.

وتخضع شهادة الحياة للشهر العقاري طبقا لنص المادة 41 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري: "يخضع طلب شهادة الحياة لإجراء الإشهار الذي تحدد كميّاته عن طريق التنظيم"، والمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 الذي يحدد كميّات إعداد شهادة الحياة وتسليمها والتي جاء فيها: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب العريضة بعد تنفيذ إجراءات التسجيل والشهر العقاري، شهادة الحياة المعدة"، وقد حدد المرسوم التنفيذي 91-254 نموذج شهادة الحياة.

¹ راجع المواد من 40 إلى 44 من القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق.

² راجع المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المؤرخ في 1991/07/27، الذي يحدد كميّات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 36، المؤرخ في 1991/07/31.

شهادة الحياة يتم شهرها في النظام الشخصي، من خلال إنشاء مجموعة بطاقات عقارية على مستوى المحافظة العقارية تمسك في الشكل الشخصي، وترتب على حدة بصفة متميزة بالنسبة لكل بلدية.¹

- **سند الملكية الذي يسلم في إطار التحقيق العقاري:** نظرا لكثرة المنازعات التي نشأت بمناسبة إعداد عقود الشهرة المنصوص عليه بموجب المرسوم 83-352، نتيجة لغياب التحقيق العقاري الميداني وسلبية التحقيق الممارس من إدارة أملاك الدولة والبلدية، مما أدى إلى الإستيلاء على أملاك عقارية هامة تابعة في الأصل للأملاك الوطنية فلاحية كانت أو صناعية وأملاك وقفية وحتى في الأملاك الخاصة عند حالات الشيوع أو الحقوق العقارية الميراثية للقصر، الأمر الذي دعى السلطات العمومية إلى إيجاد آلية جديدة تتضمن أدوات رقابة أكثر وتضمن الحفاظ على هذا النوع من الأملاك، فصدر القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 والمتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.²

ويسعى المشرع الجزائري إلى تفادي السلبات التي خلفها عقد الشهرة، ومن بينها كثرة المنازعات الناجمة عن عدم تدخل السلطات العمومية في إعداده، مما أدى إلى استعماله بطريقة تعسفية أو غير شرعية من خلال إقصاء بعض الورثة أو القيام بالاستيلاء على الأملاك العمومية بالإعتماد على شهادة الشهود فقط ودون اللجوء إلى عمليات التحقيق الميداني،³ وقد إستوحى المشرع الجزائري نصوص القانون 07-02 من نظيره الفرنسي،⁴

¹ أنظر مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم: 4123 المؤرخة في 14/10/1991، المتعلقة بإعداد شهادة الحياة.

² راجع: شاهيناز بن بوعيشة، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2017/2018.

وأيضاً: عبد العزيز محمودي، "التحقيق العقاري كآلية جديدة لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، العدد 03، جامعة البلدة، 2014.

³ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الجزائر، 2013، ص ص 128-129.

⁴ عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغداد، الجزائر، 2009، ص 286.

التحقيق العقاري المنصوص عليه في القانون 07-02 يطبق على العقارات التي لم تخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر 75-74، ويشمل العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية، أو يحوز أصحابها على سندات ملكية محررة أثناء الاحتلال الفرنسي للجزائر قبل الفاتح مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، ويعتمد التحقيق العقاري على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة وإجراء الفحوصات التي يقوم بها العون المحقق، من خلال البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق يؤدي إلى تحرير سند الملكية الذي يحتج به على الجميع.¹

ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، والذي تضمن تفصيلا للإجراءات المتبعة في التحقيق العقاري المؤدي لتسليم سند الملكية، والمنصوص عليها في المواد من 04 إلى 09 و 12 و 13 و 16 من القانون رقم: 07-02 المتضمن تأسيس الإجراءات لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري،² ولتوضيح كيفية تطبيق النصوص القانونية الجديدة أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية تعليمة تشرح كيفية سير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.³

يمكن لكل من يدعي ملكية عقار معين أن يطلب من الإدارة ممثلة في مديرية الحفظ العقاري التدخل من أجل إجراء "تحقيق عقاري"⁴ فردي أو بموجب إجراء تحقيق جماعي بمبادرة

¹ راجع المادتين الثانية والثالثة من القانون رقم: 07-02، المرجع السابق.

وأيضاً: عبد العزيز محمودي وعيسى حاج علي، إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون الجزائري منشورات بغدادي، الجزائر، 2012، ص 124.

² المادة 01 و 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

³ راجع: التعليمة رقم: 003 المؤرخة في 27/09/2008، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

⁴ يعرف التحقيق العقاري بأنه: "بحث منهجي يقوم خصيصاً على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة المتمثلة في إجراء فحوص أو تحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرر النتائج من خلال عرض كافة الوقائع والقوال التي تمكن من الفصل في الشيء، فهو إجراء تجمع الإدارة من خلاله معلومات تتحقق من بعض الوقائع قبل إتخاذ القرار".

أنظر: هاشم يوسفات علي، "التحقيق العقاري بالجزائر"، مجلة الحقيقة، جامعة أدرار، العدد 37، 2016.

من الوالي المختص إقليمياً، شريطة أن يكون العقار واقعا ببلدية لم تخضع لإجراءات مسح الأراضي العام وأن يكون في أراضي الملك الخاص، ويشترط ألا يقع العقار ضمن الأملاك العقارية الوطنية والأملاك الوقفية.¹

ويمر إجراء معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري بعدة مراحل وهي:

(1) إيداع طلب فتح التحقيق العقاري: يقدم طلب فتح تحقيق عقاري من الطرف المعني إلى السيد المدير الولائي للحفاظ العقاري المختص إقليمياً، ويتضمن هذا الطلب معلومات عن هوية المعني والصفة التي يتصرف بها سواء كحائز أو مالك فردي أو مالك في الشيوخ، والأعباء والإرتفاقات الإيجابية أو السلبية التي تثقل العقار محل التحقيق، ويرفق طلب فتح التحقيق العقاري بمخطط طبوغرافي وبطاقة تعريفية للعقار معد من طرف مهندس خبير عقاري معتمد وفق المعايير المنصوص عليها في المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 08-147، وكل وثيقة من شأنها أن تساهم في تدعيم إدعاء صاحب الطلب بملكته للعقار.²

(2) فتح التحقيق العقاري: وهنا نميز بين حالة تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية وحالة تحقيق عقاري في إطار عملية جماعية:

- **حالة التحقيق العقاري الملمس بصفة فردية:** في حالة التحقيق العقاري الملمس بصفة فردية يصدر المدير الولائي للحفاظ العقاري "مقرر فتح تحقيق عقاري"³ في أجل أقصاه شهر واحد من تاريخ إستلام الطلب، ويتضمن المقرر اسم ولقب ورتبة "المحقق العقاري"* المكلف

¹ المادة 03، من القانون رقم 07-02، المرجع السابق.

وأيضاً: شاهيناز بن بوعيشة، المرجع السابق، ص 43.

² راجع المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

وأيضاً L'enquête foncière, unique-guide pratique, de la direction générale du domaine national, juillet 2000.

³ أنظر الملحق رقم 12 (مقرر فتح تحقيق عقاري).

* المحقق العقاري هو عون من أعوان مديرية أملاك الدولة والحفظ العقاري، وقد إشتترطت الفقرة الثانية من المادة 9 من القانون 07-02 أن يكون من سلك مفتشي أملاك الدولة، ويضم سلك مفتش أملاك الدولة خمس (05) رتب وهي رتبة مفتش، رتبة مفتش رئيسي، رتبة مفتش مركزي، رتبة مفتش قسم، رتبة مفتش رئيس المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 10-300 المؤرخ

بإجراء التحقيق وموضوع مهمة المحقق العقاري، وهوية صاحب الطلب وتعيين العقار أو العقارات المعنية، كما يتضمن المقرر تاريخ التنقل إلى عين المكان الذي يجب ألا يتجاوز شهر واحد من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري.¹

ويرسل المدير الولائي للحفظ العقاري نسخة من مقرر فتح التحقيق العقاري إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي التي يقع العقار في إختصاصها الإقليمي لإصاقه بمقر البلدية لمدة خمسة عشر (15) يوما، وهذا قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان، بغرض إعلام كل ذي مصلحة بفتح عملية التحقيق العقاري وتمكينه من التدخل من خلال تقديم إعتراض.²

- **حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري:** يتم فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية بناء على قرار الوالي وبمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، بعد اخذ رأي المدير الولائي للحفظ العقاري، بالإضافة إلى مسؤول البناء في حالة وجود العقار المعني في منطقة حضرية، أو مسؤول المصالح الفلاحية في حالة وقوع العقاري في منطقة ريفية، ويتضمن قرار الوالي المنطقة أو المناطق المعنية ومدة لا تقل عن خمسة عشر (15) يوما تمنح للشخص المعني لإيداع ملف طلب فتح التحقيق العقاري لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري، ويحتوي ملف الطلب على نفس الوثائق التي يتم إيداعها في حالة التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية.³

ينشر قرار الوالي المتضمن فتح عملية جماعية للتحقيق العقاري في سجل العقود الإدارية للولاية، وينشر على نطاق واسع من خلال إصاقه لمدة شهر قبل بداية فترة إستلام الملفات في مقر المديرية الولائية للحفظ العقاري وإرسال نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي

في 2010/11/29، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأملك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي.

¹ أنظر المادة: 07 من المرسوم: 08-147، المرجع السابق.

وراجع أيضا: شاهيناز بن بوعيشة، المرجع السابق، ص 70.

² أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

L'enquête foncière, unique-guide pratique, op cit.

وأيضا:

³ راجع المادة 07 من القانون 07-02، المرجع السابق.

المعني وإلى المديرين الولائيين لكل من مسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية لإصاقتها.¹

عند إستلام المدير الولائي للحفظ العقاري ملف طلب فتح التحقيق العقاري في حالة عملية جماعية، يصدر مقرر تعيين محقق عقاري يتضمن بالإضافة إلى مراجع قرار الوالي نفس المعلومات التي يحتويها مقرر فتح التحقيق العقاري في حالة التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية.²

3) الأعمال التحضيرية والتنقل إلى عين المكان: تبدأ عمليات التحقيق العقاري من طرف العون المحقق الذي ينتقل إلى العقار أو العقارات المحددة في مقرر فتح التحقيق العقاري وفي التاريخ المحدد وبحضور صاحب الطلب،³ ويعمل على جرد وقائع الحيازة التي يصرح بها المعني، ويبحث عن أي معلومة مفيدة حول الوضعية القانونية للعقار لدى المالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة، كما يبحث أيضا في محتواه المادي، ويقوم بتدوين التصريحات التي يتلقاها ويحقق فيها.⁴

بعد الزيارة الميدانية التي يقوم بها المحقق العقاري، وخلال خمسة عشر (15) يوما على الأكثر، يحرر محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري يسجل فيه نتائج التحقيق، وتلصق نسخة من هذا المحضر خلال ثمانية أيام من تاريخ تحريره في مقر البلدية لمدة 30 يوما بغرض إطلاع الجمهور، ويفتح المجال للاعتراضات التي تبدأ بعد ثمانية أيام من لصق المحضر المؤقت في مقر البلدية ولمدة ثلاثون يوما.⁵

¹ أنظر المادتين 5 و6 من المرسوم رقم 147-08، المرجع السابق.

² راجع المادة 9 من المرسوم 147-08، المرجع نفسه.

³ حددت المادة 10 من المرسوم 147-08 كيفية إجراء عملية التحقيق العقاري حيث جاء فيها: "يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان، على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب، وعند الحاجة، لدى أي مصلحة أخرى"، ويمارس المحقق العقاري عملية التحقيق العقاري تحت سلطة ومراقبة المدير الولائي للحفظ العقاري.

⁴ أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08، المرجع السابق.

⁵ المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08، المرجع نفسه.

4) تسوية النزاعات: في حالة وجود أي احتجاجات أو إعتراضات خلال الآجال المحددة، يعمل المحقق العقاري على تحديد جلسة للصلح بين طرفي النزاع خلال ثمانية أيام على الأكثر من تاريخ تقديم الإحتجاج أو الإعتراض، ويمكن للمحقق العقاري القيام بتقل ثان إلى عين المكان إذا إقتضى الأمر.¹

في حالة نجاح محاولة الصلح، يحرر المحقق العقاري محضر الصلح ويتم تحرير المحضر مؤقت على أساس هذا المحضر، وتستأنف إجراءات التحقيق العقاري،² أما في حالة فشل محاولة العون المحقق لإجراء الصلح، يحرر محضر عدم الصلح الذي يبين فيه توقف إجراءات التحقيق العقاري على أن يطلع الطرفين على المحضر، وتمنح مدة شهرين للطرف الذي قدم إحتجاجا أو إعتراضا كي يلجأ إلى القضاء لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة، وفي حالة عدم رفع الدعوى خلال هذا الأجل يستمر التحقيق العقاري.³

تشهر العريضة الإفتتاحية في حالة رفع الدعوى في الآجال المحددة في المادة 16 من المرسوم 08-147 خلال أجل ثمانية أيام على الأكثر التي تلي المدة القانونية المخصصة لرفع الدهوى وهي شهرين، ويسهر المحافظ العقاري على تنفيذ إجراء إشهار العريضة دون تأخير، من خلال التأشير على البطاقة العقارية المؤقتة التي تنشأ طبقا لنص المادة 113 من المرسوم 76-63، وهي بطاقة شخصية يتم إنشائها في ظل النظام الشخصي بإسم صاحب الطلب،⁴ ويقوم المدير الولائي للحفظ العقاري بإبلاغ صاحب طلب فتح التحقيق

L'enquête foncière, unique-guide pratique, op cit.

وأیضا:

¹ راجع المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

² أنظر المادة 15 من، المرجع نفسه.

L'enquête foncière, unique-guide pratique, op cit.

وأیضا:

³ أنظر المادة 16 من المرسوم 08-147، المرجع السابق.

⁴ راجع المادة 17 من المرجع السابق.

L'enquête foncière, unique-guide pratique, op cit.

وأیضا:

العقاري بإيقاف إجراء التحقيق العقاري إلى غاية صدور الحكم القضائي النهائي، وفي حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري يعلم كل من الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي.¹

5) إصدار سند الملكية: عند انتهاء التحقيق العقاري وعدم وجود أي اعتراض أو احتجاج يحرر العون المحقق المحضر النهائي الذي يشكل الأساس لإصدار قرار التقييم العقاري باسم الطالب من طرف مدير الحفظ العقاري،² ويرسل إلى المحافظ العقاري لإخضاعه لإجراء الإشهار العقاري من خلال التأشير على مجموع البطاقات العقارية المؤقتة،³ ويعد "سند الملكية"⁴ من طرف المحافظ العقاري بناء على مقرر التقييم العقاري المشهر ويرسل إلى مدير الحفظ العقاري لتسليمه للمعني.⁵

3- السندات القضائية: لا تقتصر عملية الشهر العقاري على السندات التوثيقية والسندات الإدارية فقط، بل تشمل أيضا السندات القضائية ممثلة في الأحكام النهائية الصادرة عن

¹ أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

² حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 172.

³ جاء في الفقرة الثانية من المرسوم 08-147: "و يشكل إجراء الإشهار المنفذ بمفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 و المذكور أعلاه، نقطة الإنطلاق لحق الملكية التي يكرسها"، و تنص المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري على ما يلي: "لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الإنتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير و ذلك مع مراعاة أحكام المادة 89 أدناه. و المتصرف أو صاحب الحق الأخير يعني الشخص الذي يكون حقه قد تم تحويله أو تعديله أو تشييته أو ترتيب حقوق عليه أو انقضائه بموجب الإجراء الذي طلب الإشهر من أجله...".

وبهذا يكون المشرع قد أدرج سند الملكية ضمن الإستثناءات من القاعدة الثانية للشهر العقاري وهي قاعدة الأثر النسبي وتسمى أيضا قاعدة الشهر المسبق والتي سنأتي على تفصيلها لاحقا.

⁴ أنظر الملحق رقم 13 الذي يمثل سند الملكية

⁵ أنظر المادتين 21 و 22 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

L'enquête foncière, unique-guide pratique, op cit.

وأياضا:

وأياضا: شاهيناز بن بوعيشة، المرجع السابق، ص 119.

وأياضا: عماد الدين رحايمية، "التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة"، مجلة المفكر، العدد 09، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، ماي 2013.

الجهات القضائية،¹ حيث تنص الفقرة الثانية من المادة 14 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "تلتزم الإشارة من أجل مسك مجموعة البطاقات العقارية إلى ما يلي:

جميع العقود والقرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوع تأسيس

لمجموعة البطاقات العقارية، والخاضعة للإشهار العقاري بمقتضى التشريع الجاري به العمل".

فالأحكام والقرارات القضائية الصادرة عن الجهات القضائية تعتبر في كثير من الأحيان سندات رسمية تحل محل عقود الملكية المنصبة على العقارات، وكي تعتبر الأحكام والقرارات القضائية سندات رسمية يجب أن تكون حائزة لقوة الشيء المقضي فيه من خلال إستنفاذها لجميع طرق الطعن ومهرها بالصيغة التنفيذية،² فجميع الأحكام والقرارات القضائية التي تثبت حقوق عينية عقارية أو تعدل أو تغير أو تزيل هذه الحقوق أو تكشف عنها يجب شهرها باعتبارها سند للملكية، بحكم القانون حتى تكون حجة على الغير، شأنها في ذلك شأن السندات التوثيقية والإدارية.³

وحرصا منه على متابعة كل التغييرات التي قد تطرأ على العقار إثر نزاع أمام القضاء، جعل المشرع الجزائري شهر العرائض المتعلقة بعقار أو حقوق عينية عقارية أمرا إلزاميا منذ صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم: 08-09 المؤرخ في 25/02/2008، تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلا.⁴

¹ انظر: عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 69.

² محند أمقران بوشير، قانون الإجراءات المدنية "نظرية الدعوى، نظرية الخصومة الإجراءات الاستثنائية"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 308.

وأیضا: حنان عزيزة، "آليات إثبات الملكية العقارية الخاصة في الاراضي الغير ممسوحة"، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، العدد 06، جامعة عمار ثلجي بالأغواط، جوان 2017.

³ عبد الغني عبان، المرجع السابق، ص 58.

⁴ جاء في الفقرة الثانية من المادة 17 من القانون رقم: 08-09، المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، المؤرخ في 23/04/2008 ما

وحدد المشرع الدعاوى القضائية التي تخضع لإجراء الشهر العقاري في المادة 519 قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم: 08-09 التي ورد فيها: "ترفع الدعوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون، مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها".

لقد أراد المشرع بعبارة "مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها" الإشارة إلى ما ورد في المادة 85 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي تنص على نفس الإجراءات.*

وفيما يلي سنتطرق إلى عدد من الأحكام القضائية الخاضعة للشهر العقاري في المحافظة العقارية:

أ. الحكم القاضي بقسمة المال المشاع: الملكية على الشيوع كما تم تعريفها في المادة 713 من القانون المدني هي: "إذا إمتلك إثنان أو أكثر شيئاً وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقيم دليل على غير ذلك"، فالشيوع حالة قانونية تتجم عن تعدد أصحاب الحق العيني، وعادة ما تنشأ في حالة الورثة الذين ينتقل إليهم تركة الهالك.¹

يلي: "... يجب شهر عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها في القضية تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلاً، ما لم يثبت إيداعها للإشهار".

* تنص المادة 85 من المرسوم التنفيذي 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري على ما يلي: "ان الدعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم اشهارها مسبقاً طبقاً لأحكام المادة 14-4 من الأمر 74-75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وإذا تم اثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار".

من خلال هذه المادة حصر المشرع الدعاوى الخاضعة لإجراء الشهر العقاري في الدعاوى الرامية على النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها وتجاهل الدعاوى الرامية إلى تعديل حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها كدعاوى القسمة القضائية، وعاد ليستدرك هذا النقص من خلال المادة: 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم: 08-09 إلا أنه أغفل في هذه المادة الدعاوى الرامية إلى إلغاء حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها.

¹ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 61.

وللخروج من حالة الشيوخ يلجأ الشركاء إما إلى القسمة الرضائية وتسمى أيضا القسمة الودية، وهو إجراء يتم في أحد مكاتب التوثيق وبحضور جميع الشركاء في الشياخ، حيث يتم فرز نصيب كل شريك برضى جميع الشركاء، وفي حالة عدم إتفاق الشركاء في الشياخ على القسمة يتم اللجوء إلى القضاء من خلال رفع دعوى قسمة تهدف للخروج من حالة الشيوخ، أما في حالة تعذر قسمة المال عينا يتم اللجوء إلى البيع.¹

دعاوى القسمة عندما يكون موضعها أموال عقارية يجب أن تشهر في المحافظة العقارية تطبيقا لنص المادة رقم 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 وهو الأمر الذي ينطبق على الحكم الصادر في هذه الدعاوى، والتي لا يكون له حجة أمام الغير إلى من تاريخ إشهاره بالمحافظة العقارية.

ب. حكم تثبيت الوعد بالبيع: لم يعرف المشرع الجزائري الوعد بالبيع ولكنه تطرق إلى الوعد بالتعاقد وهو الاتفاق المتضمن وعد بإبرام عقد معين بموجب المادة 71 من القانون المدني وهو يشمل عقد الوعد بالبيع.

ويعرف الوعد بالبيع بأنه بأنه: "وعد بالتعاقد وفق القواعد العامة وهو العقد الذي يتعهد بمقتضاه الواعد بأن يبيع شيئا إلى الموعد له إذا أبدى رغبته في الشراء خلال المدة الزمنية المحددة".²

الوعد بالبيع هو عقد رضائي يخضع لإجراءات الشهر العقاري بعد إفراده في الشكل الرسمي، وفي حالة تراجع الواعد عن إتمام الوعد الذي قطعه على نفسه بموجب عقد الوعد بالبيع، يمكن للموعد أن يلجأ للقضاء من أجل إستصدار حكم قضائي يقوم مقام سند الملكية بعد إتمام إجراءات الشهر العقاري تطبيقا لمحتوى المادة 72 من القانون المدني.³

ج. حكم رسو المزاد العلني: عند اللجوء إلى إجراءات الحجز العقاري المنصوص عليها في المواد من 636 إلى 799 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09، والتي تنتهي بعملية البيع بالمزاد العلني، وعلى إثرها وبعد إلتزام الراسي عليه المزاد بدفع الرسوم والمصاريف المستحقة، يقوم المحضر القضائي بإشهار حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية خلال أجل

¹ زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 81.

² زكريا سرايش، الوجيز في عقد البيع وفقا للقانون الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر، الجزائر، 2010، ص 21.

³ هند زهدور إنجي، المرجع السابق، ص 160.

شهرين وفق الفقرة الثانية من المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09، فحكم رسو المزاد العلني بعد إشهاره يمثل سند الملكية للراسي عليه المزاد.¹

د. الحكم المكرس للملكية على أساس التقادم المكسب: وضع المشرع عقد الشهرة ومن بعده سند الملكية المسلم في إطار التحقيق العقاري كآلية لإكتساب العقار عن طريق التقادم المكسب المنصوص عليه في القانون المدني، وفي حالة حدوث نزاع حول الحيازة، يمكن للحائز أن يلجأ للقضاء من أجل إثبات ملكيته عن طريق التقادم المكسب، وعند إصدار القاضي لحكمه المكرس للملكية على أساس التقادم المكسب وجب إشهاره بالمحافظة العقارية بعد إستنفاذه لجميع طرق الطعن وإصباغه بالصيغة التنفيذية، مما يجعل منه سنداً مثبتاً للملكية.²

الفرع الثاني: قاعدة الأثر النسبي

من أجل ضمان حماية المعاملات العقارية وإستقرارها أقر المشرع الجزائري بالإضافة إلى قاعدة الرسمية قاعدة أخرى هي قاعدة الأثر النسبي وتعرف أيضا بقاعدة الأثر الإضافي أو الشهر المسبق، حيث تم النص عليها بموجب المادة 88 من المرسوم رقم: 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري: "لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير وذلك مع مراعاة أحكام المادة 89 أدناه".

سنحاول تحديد مفهوم قاعدة الأثر النسبي (أولاً)، ثم نعرض على الاستثناءات الواردة على هذه القاعدة (ثانياً).

أولاً: مفهوم قاعدة الأثر النسبي

من خلال المادة 88 من المرسوم: 76-63 المذكورة أعلاه، يقوم المحافظ العقاري بالتأكد بأن السندات المودعة بالمحافظة العقارية قصد تلقي تأشيرة الشهر العقاري سواء كانت توثيقة أو إدارية أو قضائية لا يمكنه شهرها إلا إذا كان لها أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية، وهو ما يعرف بأصل الملكية.

¹ زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 80.

² هند زهدور إنجي، المرجع السابق، ص 161.

أصل الملكية في الوثيقة أو السند الرسمي الذي كان سببا في إكتساب العقار من طرف المتصرف فيه أي صاحب الحق الأخير، وهو الشخص الذي يكون حقه قد تم تحويله أو تعديله أو تثبيته أو ترتيب حقوق عليه أو انقضاؤه بموجب الإجراء الذي طلب محرره إتمام إجراء إشهاره.¹

وفي حالة تخلف قاعدة الأثر النسبي، فالمحافظ العقاري وبموجب السلطات الموكلة له في رقابة الوثائق والسندات الخاضعة للشهر والمنصوص عليها في المادة 101 من المرسوم: 63-76 يقوم برفض الإجراء، لكن عليه الأخذ بعين الاعتبار الاستثناءات الواردة في المادة 89 من نفس المرسوم.

ثانيا: الاستثناءات الواردة على قاعدة الأثر النسبي

حددت المادة 88 من المرسوم 63-76 مضمون قاعدة الأثر النسبي وعلى المحافظ العقاري القيام برفض إجراء الشهر العقاري لكل سند لا يكون لصاحب الحق الأخير أصل ثابت مسجل في مجموع البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية، إلا أن هذا المبدأ ليس مطلقا، فقد حدد المشرع حالات مستثناة من تطبيق قاعدة الشهر المسبق، هذه الحالات تم النص عليها بموجب المادة 89 من المرسوم 63-76 وبموجب نصوص خاصة، ويمكن حصر هذه الحالات في:

1- الإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري: تطبيقا لأحكام المواد من 08 إلى 17 من المرسوم رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراءات المتعلقة بالشكليات الأولية لإشهار حقوق الملكية والحقوق الأخرى العينية في السجل العقاري، والتي تنتهي بتخصيص بطاقة عقارية لكل عقار شملته وثائق مسح الأراضي المودعة بالمحافظة العقارية.

¹ جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 150.

وأیضا: لیلی زروقي وعمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 243.

وأیضا: مجید خفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 91-92.

إن وثائق مسح الأراضي العام تخضع لأول مرة لعملية الشهر العقاري، وتشمل في كثير من الأحيان عقارات مملوكة دون سند ملكية قانوني، كما أن الهدف الرئيسي من عملية إعداد مسح الأراضي العام هو تأسيس السجل العقاري مما يستدعي إستثناء الإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري من قاعدة من الشهر المسبق.¹

2- العقود التي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01: قبل صدور الأمر رقم: 74-75 المتضمن تأسيس إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، كان القيام بشهر التصرفات المتعلقة بحق الملكية والحقوق العينية إجراء إختياري، ورغم هذا فإن المادة 89 من المرسوم رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري تضمنت إستثناء واحدا عن قاعدة الأثر النسبي، يتمثل في العقود الخاضعة للإشهار عند الإجراء الأول، وهو ما يعني عدم الإعتراف بجميع التصرفات التي تمت قبل صدور الأمر رقم: 74-75 والغير مشهورة بالمحافظة العقارية، طالما أنه ليس لها أصل ثابت مسجل في مجموع البطاقات العقاري، وهو ما يتناقض مع نص المادة 328 من القانون المدني الصادر بموجب الأمر 58-75 والتي أعطت حجية "للعقود العرفية ثابتة التاريخ"^{*}، حيث نصت على ما يلي: "لا يكون للعقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت و يكون تاريخ العقد 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".

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، 93.

وأیضا: جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 152-153.

وأیضا: فردي كريمة، المرجع السابق، 88.

^{*} العقد العرفي ثابت التاريخ يشمل العقود والوثائق التي تم تحريرها بصفة مؤكدة من طرف القضاء قبل 1971/01/01، بالإضافة إلى العقود العرفية المسجلة من طرف أصحابها لدى مصلحة التسجيل، ويتم التأكد من صحة التاريخ من خلال تأشيرة مصلحة التسجيل، كما يمكن التحقق من التاريخ بواسطة وسائل إثبات أخرى وردت في المادة 328 من القانون المدني، ولمزيد من التفاصيل حول العقد العرفي ثابت التاريخ راجع:

جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 154-155.

ولإزالة هذا التناقض أدرج المشرع إستثناء يتعلق بالعقود ثابتة التاريخ ضمن الإستثناءات عن قاعدة الأثر النسبي من خلال تعديل المادة 89 من المرسوم رقم 76-63 بموجب المادة 03 من المرسوم 80-210 المؤرخ في 13/09/1980 المعدل والمتمم للمواد 89، 18، 15 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي جاء فيها: "تعديل المادة 89 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المذكور أعلاه وتتم ويستبدل بها ما يلي: " المادة 89: " لا تطبق القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه:

- عند الإجراء الأولي بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقا للمواد من 8 إلى 18 من المرسوم 76-63.
- عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول مارس 1961".¹

هذه المادة منحت الشرعية للعقود العرفية ثابتة التاريخ والمحركة قبل الفاتح مارس 1961، مما أعفاها من الخضوع لقاعدة الشهر النسبي،² وبقيت العقود الغير مشهورة والمحرك بعد تاريخ 01/03/1961 وقبل صدور الأمر 75-74 فاقدة للشرعية، وكان على أصحاب هذه العقود اللجوء إلى المحاكم قصد تثبيت صحة عقودهم العرفية بعد تقديم إشارات من البلدية يثبت أن العقار لا يدخل ضمن صندوق الثورة الزراعية أو في الإحتياجات العقارية للبلدية تمهيدا لشهرها بالمحافظة العقارية، مما استدعى تعديلا آخر للمادة 89 من المرسوم رقم: 76-63 يأخذ في الحسبان جميع العقود العرفية ثابتة التاريخ المحركة قبل تاريخ سريان قانون التوثيق القديم الصادر بموجب الأمر رقم 70-91 حين كان شهر العقود التوثيقية أمرا إختياريا،³ وقد عدلت المادة 89 بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 93-123

¹ المادة 03 من المرسوم 80-210، المؤرخ في 13/09/1980، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 38، المؤرخ في 13/09/1980.

² أنظر: فردي كريمة، المرجع السابق، ص 86.

³ راجع: ليلي زروقي وحمدى باشا عمر، المرجع السابق، ص 245.

الصادر بتاريخ 19/05/1993 و مددت التاريخ المذكور في المرسوم 80-210 ليصبح
1.1971/01/01

ويتم إيداع العقود العرفية ثابتة التاريخ عن طريق عقد توثيقي محرر من طرف موثق يتم
من خلاله ذكر التعيين الدقيق للعقار وكل الأشخاص المذكورين في العقد العرفي سواء أطراف
العقد أو الشهود، دون ذكر أصل الملكية، أين يتم إظهاره بالمحافظة العقارية.²

يجدر الذكر أن وظيفة الشهر العقاري تقتصر في حالة إيداع العقود العرفية الثابتة التاريخ
قبل 1971/01/01 هي وظيفة إعلامية فقط،³ لأن الحق العيني قائم أصلا بموجب العقد

¹ تنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 93-123، المؤرخ في 19/05/1993، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم
63-76 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية
الشعبية العدد 34، المؤرخ في 19/05/1993، على ما يلي: "تعدل وتم أحكام المواد من 8 إلى 17 و 62 و 89 من المرسوم
رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 والمذكور أعلاه كما يأتي: ... المادة 89: تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة
الأولى من المادة 88 أعلاه:

- عند الإجراء الأولى الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقا للمواد من 8 إلى 18 من هذا
المرسوم.

- عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول يناير سنة 1971".
وقد ذهب الإجتهد القضائي للمحكمة العليا في نفس الإتجاه، من خلال القرار رقم 348178 المؤرخ في 12/04/2006
الخاص بقضية (م-ع) ضد (أرملة م-ع ومن معه)، الصادر بمجلة المحكمة العليا، السنة 2006، العدد 01، حيث جاء
فيه: "... حيث من الثابت وما استقر عليه الإجتهد المحكمة العليا أن العقود المحررة قبل صدور قانون التوثيق صحيحة والتي
لم يتم شهرها والثابتة التاريخ فإنها تعتبر صحيحة ومنتجة لآثارها.

وحيث أن قضاة الموضوع لما طبقوا نص المادة 18 من المرسوم رقم 11900/59 والمؤرخ في 22/10/1959 عن الجمهورية
الفرنسية فإنهم أسأوا تطبيق القانون لأن ذلك المرسوم المطبق على القضية الحال يخص الرعايا الفرنسيين، وإن الأهالي كانوا
يخضعون في المعاملات فيما بينهم لأحكام الشريعة الإسلامية، و أن عقد الحبس الذي تم إبطاله من طرف قضاة الموضوع
فهو محرر من طرف جهة رسمية مخولة قانونا لتحرير العقود بعد الإستقلال إلى غاية صدور قانون التوثيق و بذلك فإن قضاة
الموضوع قد أشابو قرارهم بعيب انعدام الأساس القانوني مما يعرض قرارهم للنقض و الإبطال...".

² فاطمة الزهراء دربلو، المرجع السابق، ص 53

³ انظر: مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 1251 المؤرخة في: 23/03/1994، اشهار عقاري، صعوبات أثارها
الغرفة الجهوية للموثقين ناحية الشرق.

العرفي الثابت التاريخ، أما في حالة العقود العرفية التي ليس لها تاريخ ثابت فلا يمكن إثباتها إلا من خلال اللجوء إلى القضاء.¹

3- عقد الشهرة: نظرا للمدة الزمنية التي تتطلبها عملية مسح الأراضي العام، وتطبيقا لأحكام القانون المدني لاسيما المادة 827 منه، أجاز المشرع لكل من يحوز عقار يقع في تراب بلدية لم تخضع لإجراءات مسح الأراضي وكانت الحيازة مستمرة، غير منقطعة ولا متنازع عليها وعلائية وليست مشوبة بلبس، أن يطلب من موثق تحرير عقد شهرة وفق الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم 83-352،² ويعتبر عقد الشهرة بمثابة شهادة ميلاد للحق العيني، لكونه الإجراء الأول الذي ورد على هذا العقار في المحافظة العقارية.³

و لم يستثني المشرع الجزائري صراحة عقد الشهرة من قاعدة الأثر النسبي، وإكتفى بالنص على ضرورة إيداعه بالمحافظة العقارية من أجل إظهاره، حيث نصت المادة 9 من المرسوم رقم: 83-352 على ما يلي: "يودع لدى المحافظة العقارية قصد النشر عقد الشهرة المتضمن الإعراف بالملكية الذي أعده الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق، مصحوبا بنسخ من الوثائق المذكورة في المادة 2 أعلاه، بعد تسجيله"، فكان على المشرع إستثناء عقد الشهرة من قاعدة الشهر المسبق بنص صريح، خاصة وأنه أورد الإستثناءات عن تلك القاعدة ضمن المادة 89 من المرسوم 76-63 المعدل والمتمم على سبيل الحصر.

4- شهادة الحيازة: شهادة الحيازة المنصوص عليها بموجب المادة 39 من قانون التوجيه العقاري 90-25، مستثناة من قاعدة شهر المسبق، شأنها في ذلك شأن عقد الشهرة، فهي تحرر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في أراضي لم تخضع لإجراءات مسح الأراضي العام ولم يحرر بشأنها عقود، وهي تشكل إجراء أول على العقار بالمحافظة العقارية.⁴

¹ المرجع نفسه.

² انظر المادة 827 وما يليها من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

وأیضا: المادة الأولى من المرسوم رقم 83-352، المرجع السابق.

³ مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 132.

⁴ مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 132.

ونفس الملاحظة التي ذكرناها حول ضرورة إعلان المشرع صراحة عن إستثناء شهادة الحيازة من قاعدة الشهر المسبق، فالمرسوم التنفيذي رقم 91-254 الذي يحدد كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها لم يذكر أي استثناء، وإكتفى في نص المادة 15 منه بإخضعها للشهر العقاري قبل تسلمها.

5- عقود الإستصلاح: من أجل تشجيع الإستثمار في المجال الفلاحي خاصة، منح المشرع لكل شخص طبيعي أو معنوي إمكانية إستصلاح أراضي واقعة في المناطق الصحراوية أو المناطق المنطوية على مميزات مماثلة، شريطة أن تكون ضمن الأملاك العامة، ويشرف المدير الولائي لأملاك الدولة على تحرير عقود البيع في إطار الإستصلاح، والتي تخضع لعملية الشهر العقاري بإعتبارها إجراء أول،¹ يستثنى من قاعدة الأثر النسبي دون النص على ذلك في القانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية أو المرسوم التنفيذي رقم 83-724 المحدد لكيفية تطبيق القانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.

6- عقد الملكية الذي يسلم في إطار التحقيق العقاري: أستحدث عقد الملكية المسلم في إطار التحقيق العقاري بموجب القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، كبديل لعقد الشهرة المنصوص عليه بموجب المرسوم 83-352، وقد أستثناه المشرع من قاعدة الأثر النسبي بموجب المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية التي تنص على ما يلي: " يتم إشهار مقرر التقييم العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة.

ويشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 والمذكور أعلاه نقطة انطلاق لحق الملكية التي يكرسها".

وبموجب الفقرة الثانية من هذه المادة تدارك المشرع النقص الذي كان موجودا في حالة عقد الشهرة وشهادة الحيازة، وأعتبر سند الملكية المسلم تطبيقا لأحكام القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري إجراء أول وهو إستثناء من قاعدة الأثر النسبي.

¹أنظر: كريمة فريدي، المرجع السابق، ص 92.

7- الشهادة الرسمية للملك الوقفي: تطبيقاً لأحكام المادة 08 من القانون رقم 91-10 المتضمن قانون الأوقاف، صدر المرسوم التنفيذي رقم 2000-336 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها. وتعتبر الشهادة الرسمية للملك الوقفي عقداً تصريحياً، تحرر بعد جمع أكثر من ثلاث وثائق من الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي، وكل وثيقة من هذه الوثائق تمثل تصريحاً شخصياً لصاحبها بأن العقار المعني يعتبر وقفاً.¹

تخضع الشهادة الرسمية للملك الوقفي لإجراءات التسجيل والشهر العقاري وفق المادة 6 من المرسوم 2000-336 السالف الذكر، وتعد كإجراء أولي مستثنى من قاعدة الأثر النسبي،² وعندما يتعلق الأمر بعقار ممسوح، تفتح بطاقة عينية وترتب بعد التأشير عليها حسب الموقع الجغرافي المحدد بعناصر تعيين العقار الموقوف، ثم تفتح بطاقة أجنبية لحساب الوقف العام ويسلم الدفتر العقاري لمدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية، أما إذا كان العقار الموقوف عقاراً غير ممسوح، يتم الإشهار في النظام الشخصي.³

¹ أنظر المادة 05 من المرسوم 2000-336، المرجع السابق.

² ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 248-249.

وأيضاً: نوال جديلي، المرجع السابق، ص 199.

³ أنظر: التعليمات الوزارية المشتركة رقم 09، المؤرخة في 15/09/2002، الصادرة عن وزارة الشؤون الدينية ووزارة المالية، المتعلقة بإجراءات تدوين الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي.

الباب الثاني:

صلاحيات المحافظ العقاري ونطاق المساءلة القانونية

يستند نظام الشهر العيني الذي يعتمد على العقار كأساس لتسجيل المعاملات المتعلقة بالحقوق العقارية على مجموعة من المبادئ تميزه عن نظام الشهر الشخصي، ومن أهم تلك المبادئ مبدأ القيد المطلق ومبدأ القوة الثبوتية المطلقة، وبموجب هذه المبادئ فإن جميع التصرفات أو القيود الواردة على عقار لا تنشأ حتى بين المتعاقدين أنفسهم إلا من تاريخ قيدها في السجل العقاري، وأن هذه التصرفات التي تقيد في ظل نظام الشهر العيني تكون قرينة قاطعة على ملكية الحق العيني ولا تقبل إثبات، فيصبح التصرف موجودا بالنسبة للكافة وإثبات الملكية غير ممكن بالنسبة للشخص غير المقيد في السجل العيني، كما أن مبدأ المشروعية يضمن خلو هذه التصرفات من أي عيوب، فالمسؤول على تسيير نظام الشهر العيني يقوم بعمليات الرقابة الدقيقة للسندات المودعة لضمان ذلك.

وبالنظر إلى المبادئ التي يرتكز عليها نظام الشهر العيني والأهداف المرجوة منه، تلجأ أغلب الدول في العالم التي تنتهج هذا النظام مثل مصر وألمانيا إلى تعيين قاض كمسؤول على الهيئة المكلفة بالشهر العقاري، إلا أن المشرع الجزائري خالف هذا التوجه بتعيين المحافظ العقاري وهو موظف عمومي كمسؤول على المحافظة العقارية مقتديا في ذلك بالمشرع الفرنسي، رغم أن هذا الأخير يعتمد على نظام الشهر الشخصي.

منح المشرع الجزائري المحافظ العقاري جملة من الصلاحيات منها ما يتعلق بعملية تأسيس السجل العقاري الذي ينشأ بناء على عمليات مسح الأراضي العام، وما يترتب عنها بصفتها الإجراء الأول، والذي يعتبر القاعدة الأساسية للسجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية، كما يملك المحافظ العقاري صلاحيات واسعة متعلقة بعمليات الرقابة التي يمارسها على السندات المودعة من أجل تلقي تأشيرة الإشهار العقاري.

ورغم أن المحافظ العقاري هو موظف عمومي إلا أنه من طبيعة خاصة، فلا يمكن الطعن في قراراته إلا أمام القضاء، مما يمنحه بعض الحماية من السلطة الرئاسية فيما يتعلق بصلاحياته، لكن تبقى تبعية المحافظ العقاري لرؤسائه قائمة خاصة أثناء قيام الخطأ التأديبي.

إن الحديث عن الصلاحيات الكبيرة التي يتمتع بها المحافظ العقاري، يدعونا للبحث في مدى مسؤوليته، فالمحافظ العقاري معرض لإرتكاب أخطاء سواء كانت هذه الأخطاء شخصية أو مرفقية تستوجب تحمله عواقبها، خاصة مع تعدد المسؤوليات التي قد يتحملها والتي قد تكون مسؤولية مدنية أو مسؤولية جنائية أو مسؤولية تأديبية، وكل هذا مع الأخذ بعين الإعتبار مركزه القانوني كموظف عمومي.

ومن أجل التعمق في صلاحيات المحافظ العقاري ومسؤوليته سنتطرق خلال هذا الباب إلى الصلاحيات الممنوحة للمحافظ العقاري، وسنحاول تحديد طبيعتها ومدى قدرته على تحقيق أهداف نظام الشهر العقاري بالنظر إلى وضعيته كموظف عمومي، بالإضافة إلى المنازعات الناجمة عن أعمال المحافظ العقاري، وسنتطرق أيضا إلى المسؤولية التي يتحملها المحافظ العقاري في حالة إرتكابه أخطاء أثناء ممارسته لمهامه.

لذلك قسمنا هذا الباب إلى فصلين:

الفصل الأول: صلاحيات المحافظ العقاري.

الفصل الثاني: نطاق المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري.

الفصل الأول:

صلاحيات المحافظ العقاري

إن نظام الشهر العقاري العيني الجاري به العمل، والمحدث بموجب الأمر 74-75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والذي يحدد كفاءات تطبيق الأمر المذكور أعلاه، يرمي إلى تكوين مجموعة وثائق عقارية دقيقة وآمنة، تسمح لمستعمليها من التعرف بسرعة ويقين على الوضعية المالية لشخص ما والوضعية القانونية لعقار ما على حد سواء كما هي ناتجة عن الوثائق المشهورة.

ومن أجل ضمان تحقيق نظام الشهر العقاري لأهدافه وخاصة ما يتعلق منها بحماية الملكية العقارية، منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري جملة من الصلاحيات أوردها في الأمر رقم 74-75 والمرسوم رقم 63-76 السالفين الذكر، وتتعلق هذه الصلاحيات بعمليات الرقابة التي يمارسها على السندات والعقود المودعة بالمحافظة العقارية، حيث تمنح له صلاحيات واسعة في تنفيذ إجراء الشهر العقاري أو رفضه بموجب قرار رفض الإيداع أو قرار رفض الإجراء.

أما بخصوص الإجراء الأول لتأسيس السجل العقاري الناجم عن عمليات مسح الأراضي العام، فللمحافظ العقاري صلاحيات تتعلق بعمليات ترقيم العقارات سواء الترقيم المؤقت أو الترقيم النهائي، وما ينجم عنه من آثار بالنسبة لأصحاب الحقوق العقارية المسجلة في وثائق مسح الأراضي وللغير، كما يتلقى الإحتجاجات والإعتراضات على عمليات الترقيم الذي يقوم بها، ويسعى لإجراء المصالحة متى كان ذلك ممكنا.

إن طبيعة نظام الشهر العيني وما يتضمنه من مبادئ تتعلق خاصة بالقيود المطلق وقوة الثبوت المطلقة والمشروعية،¹ بالإضافة إلى الصلاحيات الممنوحة للمحافظ العقاري وعدم إمكانية الطعن في قراراته أمام السلطة الرئاسية، يحتم على كل متضرر من قراراته اللجوء إلى

¹ راجع مبادئ نظام الشهر العيني في الفصل الثاني من الباب الأول.

القضاء الإداري للنظر في مدى مشروعية تلك القرارات، لأن المحافظ العقاري هو موظف عمومي ويمارس مهامه بموجب قرارات إدارية.

سنسعى خلال هذا الفصل للبحث في صلاحيات المحافظ العقاري المتعلقة بالشهر العقاري والصلاحيات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وتحديد طبيعتها في المبحث الأول، في حين سنتطرق إلى المنازعات التي تثيرها أعمال المحافظ العقاري والقضاء المختص في الفصل فيها في المبحث الثاني.

المبحث الأول: الصلاحيات المتعلقة بمهام المحافظ العقاري

تتلقى المحافظة العقارية السندات والعقود من طرف الضباط العموميون وعلى الخصوص الموثقون، وكذا الهيئات العمومية كإدارة أملاك الدولة والأحكام القضائية من قبل كتاب الضبط والمحضرون القضائيون، فيقوم المحافظ العقاري بعمليات الرقابة الدقيقة عليها والتي تنتهي إما بتنفيذ إجراء الإشهار أو رفضه.

أما عندما يتعلق الأمر بتأسيس السجل العقاري، فإن إدارة مسح الأراضي تقوم بعد الإنتهاء من عمليات مسح الأراضي لمناطق معينة وإنهاء جميع الإجراءات المتعلقة بها، بإيداع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية كمرحلة أخيرة، ويبقى على المحافظ العقاري القيام بعمليات التقييم العقاري للعقارات، حيث ترقم إما ترقيما مؤقت أو ترقيم نهائي، وتكتسي هذه العملية أهمية بالغة لما لها من أثر على الحقوق العقارية التي تتضمنها وثائق مسح الأراضي.

وبصدور القانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري، كبديل عن المرسوم التنفيذي رقم: 83-352 المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، توسعت صلاحيات المحافظ العقاري لتشمل تسليم سند الملكية.

وعموما يمكن تقسيم صلاحيات المحافظ العقاري إلى صلاحيات متعلقة بالشهر العقاري (المطلب الأول)، وصلاحيات متعلقة بعملية تأسيس السجل العقاري (المطلب الثاني) وصلاحيات متعلقة بإعداد وتسليم سند الملكية في إطار القانون 02-07 (المطلب الثالث).

المطلب الأول: صلاحيات المحافظ العقاري المتعلقة بعمليات الشهر العقاري

يهدف نظام الشهر العقاري بالأساس إلى حماية الملكية العقارية، وهو ما يتطلب توفير قدر كبير من الثقة والأمان في المعاملات العقارية التي يستوجب إشهارها بالمحافظة العقارية، وعليه ونظرا لقوة الإثبات المطلق المرتبطة مبدئيا بالتسجيلات المدونة بالسجل العقاري، قد فرضت على المتعاملين مع المحافظة العقارية من موثقين وسلطات إدارية

بخصوص العقود المحررة من طرفهم، الخاضعة للإشهار بعض الإلتزامات الصريحة فيما يتعلق بالتعريف والتعيين الدقيقين للأشخاص والعقارات.

وإستنادا إلى ذلك فإنه يتوجب على المحافظ العقاري قبل القيام بالإشهارت بالفهرس العقاري، التأكد من التعيين الدقيق العقارات وتعريف الأشخاص الصحيح ومن هوية وأهلية الأطراف وأيضا من صحة المستندات المشترطة من أجل الإشهار والخاضعة للإجراء سواء من ناحية الشكل أو المضمون.

ونتيجة لذلك فإن عدم مراعاة هذه الإلتزامات الرسمية المذكورة أعلاه من طرف المعنويون، تعرضهم لمواجهة إما رفض الإيداع أو رفض الإجراء من قبل المحافظ العقاري وذلك كلما عاين هذا الأخير أن الوثيقة المعدة للإشهار لا تلبى أوامر التنظيم الجاري به العمل ومجال الإشهار العقاري.

ولكن عندما يكتشف المحافظ العقاري في وثيقة تم اشهارها خطأ منسوب إلى الأطراف فإنه لا يتم تنفيذ أي إجراء فيما يخص الحق المشار إليه في الوثيقة الخاطئة إلا من بعد إيداع وثيقة جديدة معدة ضمن الأشكال القانونية، ترمي إلى تعديل وتصحيح الوثيقة المشهورة والمشوبة بالخطأ أو الأخطاء.¹

سنتطرق فيما يلي بشيء من التركيز إلى إجراءات إيداع العقود والسندات بالمحافظة العقارية (الفرع الأول)، ثم إلى الإيداع الغير قانوني للعقود والسندات ورفض الإجراء (الفرع الثاني)، وأخيرا الإيداع القانوني للعقود والسندات وتنفيذ الإجراء (الفرع الثالث).

الفرع الأول: إجراءات إيداع العقود والسندات بالمحافظة العقارية

تودع السندات المعدة للإشهار العقاري من طرف الأشخاص المؤهلين وهم الضباط العموميون وبالأخص الموثقين، والسلطات الإدارية وكتاب الضبط أو أحد المساعدين التابعين لهم الذين يتم تعيينهم بموجب وثيقة رسمية تثبت صفة المساعد، هذه الوثيقة يجب استظهارها عند إيداع السندات أو سحبها،² أما عن الوثائق المعدة لتلقي تأشيرة الإشهار العقاري فيتم

¹ راجع المادة 109 من المرسوم 76-63، المرجع السابق.

² انظر مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم: 689 المرجع السابق.

إيداعها في صورتين رسميتين أو نسخ للعقد أو للقرار القضائي، تعاد إحداها إلى الجهة المحررة لها بعد تلقيها تأشيرة الإشهار العقاري من طرف المحافظ العقاري، أما الثانية فيجب أن تحرر في (نموذج إجراء الإشهار PR6)¹ و التي يشترط فيها أن تحمل تأشيرة التصديق على الهوية وعند الإقتضاء على الشرط الشخصي للأطراف، ويحتفظ بهذه النسخة في المحافظة العقارية.²

وفي حالة إيداع عقد إمتياز أو رهن عقاري فيجب تحريره في جدولين (نموذج قيد الرهن PR7)³، ويتمضمّن كل منهما البيانات التالية:⁴

- تعيين الدائن والمدين.
- اختيار الموطن من قبل الدائن في أي مكان شريطة أن يكون في نطاق اختصاص المجلس القضائي الذي تقع فيه الأملاك.
- تحديد التاريخ ونوع السند وسبب الدين المنشأ بموجب الإمتياز أو الرهن.
- ذكر رأس مال الدين ولواحقه والفترة العادية لوجوب أدائه، كما يجب تحديد الربوع والخدمات والحقوق الغير محددة أو المحتملة أو المشترطة.
- تعيين العقار أو العقارات التي طلب تسجيل الرهن أو الإمتياز من أجلها.

على محرري العقود والوثائق الخاضعة للشهر العقاري المبادرة إلى إيداعها بالمحافظة العقارية وفق الشروط الشكلية والموضوعية خلال الآجال القانونية، وقد عرفت هذه الآجال تعديلات عديدة، كان آخرها بموجب قانون المالية لسنة 2018 الذي حددها كما يلي:⁵

وأيضاً: عبد العظيم سلطاني، "الدور الرقابي للمحافظ العقاري على عملية الشهر"، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية، المجلد 10، العدد 01، 2017، ص 381.

¹ أنظر الملحق رقم 01 (نموذج إجراء الإشهار).

² راجع المادة 92 من المرسوم 63-76، المرجع السابق.

³ الملحق رقم 08 (نموذج قيد الرهن PR7).

⁴ راجع الفقرة الثالثة من المادة 93 من المرسوم 63-76، المرجع السابق.

⁵ أنظر المادة 25 من القانون رقم 17-11، المرجع السابق.

- ثمانية أيام بالنسبة لأوامر نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، تحتسب المدة من تاريخ تحريرها.

- ثلاثة (03) أشهر بالنسبة لشهادات نقل الملكية بعد الوفاة يتم احتساب المدة من اليوم الذي تم فيه تحرير الشهادة التوثيقية من طرف الموثق، وتمدد الآجال إلى خمسة (05) أشهر إذا كان أحد المعنيين مقيم بالخارج.

- ثلاثة (03) أشهر بالنسبة للأحكام والقرارات القضائية النهائية، ويتم احتساب المدة من اليوم التي أصبحت فيه نهائية.

- ثلاثة (03) أشهر بالنسبة للوثائق والعقود الأخرى من تاريخ تحريرها.

أما في الحالة التي تتضمن فيها الوثيقة المعدة لتلقي تأشيرة الإشهار العقاري عقارات تقع في محافظتين عقاريتين أو أكثر، يتم تمديد الآجال المذكورة أعلاه إلى خمسة عشر (15) يوما بالنسبة لكل محافظة عقارية فضلا عن الأولى.

وحرصا منه على حماية حقوق أطراف التصرفات القانونية، ولضمان قيام محرري العقود بإيداعها في الآجال المحددة والتي تعتبر من النظام العام،¹ فرض المشرع الجزائري غرامة مالية تقدر بـ 1000 دج يتم تسديدها عند عدم إحترام هذه الآجال،² وفي نظرنا يعتبر هذا المبلغ زهيد جدا وغير كاف لإرغام محرري العقود وبالأخص الموثقين على القيام بإيداعها قبل إنتهاء المدة القانونية، خاصة وأن هذه الآجال تعتبر كافية لحد بعيد.

ويقوم المحافظ العقاري بإعتبره محاسب عمومي عند تلقيه السندات وقبل إيداعها، بتحصيل الرسوم المتعلقة بالشهر العقاري، وقد عرفت هذه الرسوم تغييرات عديدة في مختلف قوانين المالية وآخرها كان بموجب قانون المالية لسنة 2018، حيث يتم قبض الرسوم بمناسبة القيام بإجراء الشهر العقاري حسب نوع التصرف وهي مفصلة كما يلي:³

¹نسيمة حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر العقاري ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 147.

²أنظر المادة 10 من القانون رقم 03-22، المرجع السابق.

³أنظر المادة 25 (المادة: 3-353) من القانون 17-11، المرجع السابق.

- نسبة (01 %) يتم احتسابها من قيمة العقار أو العقارات المصرح بها في الوثيقة المودعة من أجل تلقي تأشيرة الإشهار العقاري بالنسبة للعقود ولو كانت مثقلة بشرط موقف، والأحكام القضائية المتضمنة نقل أو تأسيس الحقوق العينية العقارية المشاعة أو غير المشاعة من غير الإمتيازات أو الرهون العقارية كعقود البيع والهبة، بالإضافة إلى عقود الوعد بالبيع التي يجب أن يذكر فيها تحت طائلة الرفض سعر البيع المتفق عليه والأجل المحدد من قبل الأطراف لإتمام هذا البيع.

- نسبة (0,50 %) يتم احتسابها من قيمة العقار أو العقارات المصرح بها في الوثيقة المودعة من أجل تلقي تأشيرة الإشهار العقاري بالنسبة للعقود والقرارات التصريحية والقسمات والإيجارات والاتصالات والتنازلات عن أجور الكراء أو المزارعة التي لم تبلغ حدها.

- رسم ثابت قدره ستة آلاف دينار (6000 دج) بالنسبة لقيود الرهون القانونية أو الإتفاقية أو حق التخصيص الرهني وتجديدها، وكذا عقود الإستبدال والتخفيض والشطب الكلي والجزئي.

- رسم ثابت قدره ألفا دينار (2000 دج) بالنسبة لشهادات نقل الملكية عن طريق الوفاة والتصريحات أو الإختيار بالمزايدة الحقيقية أو التصديق والتملك بمزاد طارئ بعد رسو سابق وبالمزايدات وعقود التقسيم المثبتة لتخصيص ممتلكات سبق تملكها مع وعد بالتخصيص، وعقود التعمير الخاضعة للشهر العقاري ممثلة في رخصة التجزئة وشهادة التقسيم والجداول الوصفية للتقسيم وأنظمة الملكية المشتركة وشهادات الحياة، هذا وتخضع العقود المتضمنة تكملة أو تفسير أو تصحيح لأخطاء مادية أو قبولاً أو تخلياً بلا قيد أو شرط أو تأكيد موافقة أو تصديق أو تصحيح أو إلغاء لشروط موقفة أو تحقيق وعد بالبيع إلى نفس الرسم الثابت أي ألفا دينار (2000 دج).

وفي كل الأحوال لا يمكن أن يتم تحصيل أقل من مبلغ ألفي دينار (2000 دج) بالنسبة للإجراءات التي لا ينتج عنها رسم نسبي مبلغه أقل من ألفا دينار (2000 دج).

هذا وقد أعفى المشرع عددا من إجراءات الشهر العقاري من أي رسوم، وتتمثل هذه الإجراءات في:¹

¹أنظر المادة 25 من القانون رقم 17-11، المرجع السابق.

-
- دعماً للدولة والجماعات المحلية، تم إعفاء جميع إجراءات الإشهار والقيود التي تقع مصاريفها على عاتق الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والموضوعة تحت وصايتها، من رسوم الشهر العقاري.
 - العقود المحررة والإجراءات المنجزة تطبيقاً للتشريع المتعلق بأموال الوقف، وهذا بالنظر للطابع الخيري لعقود الوقف.
 - العقود المحررة والإجراءات المنجزة في إطار التشريع المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وقد فرضت طبيعة المصلحة العامة ضرورة إعفائه من الرسوم.
 - إجراءات التسجيل والإستبدال والتخفيض والشطب الخاصة بالإميازات القانونية.
 - كل الإجراءات المطلوبة من طرف ملتزم المساعدة القضائية بإعتبارها موجهة للأشخاص الذين تعوزهم أحوالهم المالية من مباشرة حقوقهم أمام القضاء.
 - في إطار دعم الإستثمار، تم إعفاء العقود المتعلقة بإقتناء العقارات من قبل البنوك والمؤسسات المالية، الخاضعة للأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقض والقرض، وفي إطار الإيجار العقاري أي قرض عقاري موجه للتمويل الإستثمارات المنجزة من قبل المتعاملين الإقتصاديين، للإستعمال التجاري أو الصناعي أو الفلاحي أو لممارسة مهنة حرة.
 - العقود والوثائق المبرمة من الجمعيات التعاضدية.
 - العقود المتعلقة بتأسيس الإرتفاق المقررة في القانون الساري المفعول على الكهرباء والغاز.
 - في إطار دعم مساعي الدولة للقضاء على أزمة السكن، تم إعفاء من رسوم الشهر العقاري العقود المتضمنة إقتناء المرقين العقاريين العموميين أو الخواص لأراضي موجهة لإنجاز برامج السكن المستفيدة من دعم الدولة والعقود المتضمنة بيع محلات ذات استعمال سكني جديدة أنجزها المرقون العقاريون العموميون أو الخواص في إطار برامج السكن المستفيدة من دعم الدولة.
 - عقود الحلول الاتفاقي في حقوق الرهن لفائدة البنوك والمؤسسات المالية في إطار عمليات إعادة التمويل الرهني.

- سجل الإيداع: يلزم المحافظ العقاري بمسك سجل الإيداع حسب نص المادة 41 من المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري والتي تنص على مايلي: "ينبغي للمحافظ العقاري أن يكون لديه سجل للإيداع يسجل فيه يوما بيوم وحسب الترتيب العددي، تسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار".

سجل الإيداع يسجل فيه يوميا وحسب الترتيب العددي جميع السندات المودعة من أجل تلقي تأشيرة الإشهار العقاري ممثلة في العقود والقرارات القضائية، حيث يسلم المحافظ العقاري مقابل تسجيل الوثائق المودعة في السجل وصل إستلام يشار فيه إلى مراجع الإيداع وتاريخه ومرتبته، هذا الوصل يمكن المودع من الإحتجاج أمام المحافظ العقاري في حالة تجاوزه الآجال المحددة للرد على الوثائق المودعة سواء بإشهارها أو برفض تنفيذ إجراء الإشهار، وتقدر هذه الآجال بخمسة عشر (15) يوما.¹

و يهدف المشرع من هذا الإجراء إلى حفظ حقوق الأفراد، فالغرض الرئيسي من المادة 41 من المرسوم 63-76 السالفة الذكر هو إلزام المحافظ العقاري بتسجيل الوثائق المودعة مع مراعاة الترتيب، من أجل تقادي وضع المحافظ العقاري أمام وضع يتطلب إشهار أكثر من تصرف على نفس العقار، مما يستدعي تحديد صاحب الأسبقية في تلقي تأشيرة الإشهار العقاري، كأن يقوم صاحب عقار معين ببيعه لأكثر من شخص من خلال موثقين مختلفين، ففي هذه الحالة فإن المحافظ العقاري ملزم بإشهار العقد المسجل أولا في سجل الإيداع، وقد شددت المديرية العامة للأموال الوطنية على ضرورة التطبيق الصارم للمادة 41 من طرف المحافظين العقاريين من خلال الرقابة التي يمارسها أعوان التفتيش، وإصدار تعليمات صارمة في هذا الشأن من بينها المذكرة رقم 1251،² و المذكرة رقم 10786 التي دعت بموجبها المديرية العامة للأموال الوطنية جميع المحافظين العقاريين على المستوى الوطني إلى ضرورة الإمتثال الصارم لأحكام المادة 41 السالفة الذكر من خلال تسجيل الوثائق

¹ راجع المادة 107 من المرسوم 63-76، المرجع السابق.

وأيضا: المذكرة رقم: 5346 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 2004/10/13، المتعلقة بآجال تنفيذ إجراءات الشهر العقاري.

² راجع المذكرة رقم: 1251، المؤرخة في 1994/03/23، المرجع السابق.

المودعة قصد تلقي تأشيرة الإشهار العقاري في سجل الإيداع يوما بيوم وحسب إستلام هذه الوثائق مقابل تسليم وصل إستلام للملتمس يشار فيه إلى مراجع تسجيل الوثائق المقدمة في سجل الإيداع، وتنفيذ إجراءات الشهر حسب تاريخ الإيداعات وترتيبها.¹

وقد شددت المديرية العامة للأملاك الوطنية بموجب المذكرة رقم: 00689 المؤرخة في 1995/02/12 على ضرورة قبول المحافظات العقارية إيداع العقود طول النهار وفي الأوقات الرسمية للعمل، على أن يتوقف قبول الإيداع ساعة واحدة قبل غلق المصلحة من أجل فسح المجال للمحافظ العقاري لتوقيف سجل التحصيل، كما تؤكد المديرية العامة للأملاك الوطنية على ضرورة تسليم وصل إستلام.²

ونظرا للأهمية الكبيرة لسجل الإيداع، فقد وضع المشرع مجموعة من القواعد والإجراءات يجب على المحافظ العقاري السهر على تطبيقها من أجل ضمان حماية هذا السجل، حيث يرقم هذا السجل ويوقع من طرف قاضي المحكمة التابعة لإختصاص المحافظة العقارية، ويلزم المحافظ العقاري بالتأشير عليه عند إيداع الوثائق بإستعمال الحبر الأسود الذي لايمحى، كما يفرض عليه عدم ترك البياض أو الكتابة بين الأسطر، ويعمل المحافظ العقاري على توقيف سجل الإيداع بشكل يومي.

وتحسبا لضياع سجل الإيداع أو إتلافه، يتم عند نهاية كل سنة إيداع نسخ من سجلات الإيداع المقفلة أمام قلم كتابة المجلس القضائي المختص إقليميا وبدون مصاريف،³ وهو الإجراء الذي لاحظنا عدم تطبيقه على مستوى المحافظات العقارية التي قمنا بزيارتها.

الفرع الثاني: الإيداع الغير قانوني للعقود والسندات ورفض إجراء الإشهار

يخول نظام الشهر العقاري العيني صلاحيات واسعة للمسؤول على تسييره أثناء مراقبة السندات المقدمة للإشهار، وهو نفس المنهاج الذي سار عليه المشرع الجزائري، رغم أنه وضع موظف عمومي ممثلا في المحافظ العقاري من أجل تسيير المحافظة العقارية، فيسعى المحافظ العقاري للتأكد من إحترام قاعدتي الرسمية والشهر المسبق، والتحقق من هوية الأطراف والتعيين الدقيق للعقار محل التصرف، وتشمل صلاحيات المحافظ العقاري بعض الإختصاصات التي

¹ Vu : Note de la direction générale du domaine national N° 10786 Délivré le 19/11/2008, portant l'application de l'article 41 du décret n° 76-63 du 25/03/1976 modifié et complété, relatif à l'institution du livre foncier.

² راجع مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 00689، المرجع السابق.

³ أنظر المادة 43 من المرسوم 63-76، المرجع السابق.

تعتبر عادة من صلاحيات القاضي، كمتابعة مدى شرعية التصرفات الواردة على العقارات وعدم تعارضها مع النظام العام والآداب العامة.

أثناء قيامه بمراقبة الوثائق والسندات المودعة بالمحافظة العقارية، يملك المحافظ العقاري إما تنفيذ إجراء الإشهار إذا كان المحرر مستوفي الشروط الشكلية والموضوعية، أو رفض تنفيذ إجراء الإشهار العقاري من خلال رفض الإيداع (أولاً) أو رفض الإجراء (ثانياً).

أولاً: رفض الإيداع

بعد قيام محرر السند بإيداعه بالمحافظة العقارية، يشرف المحافظ العقاري على عملية مراقبته، وهو مجبر على رفض إيداع الوثائق المودعة إذا ما شابها أحد أسباب رفض الإيداع الواردة في المادة 100 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، أو أحد أسباب رفض الإيداع الواردة في قانون التسجيل وهو نفس الإجراء الذي يقوم به محافظ الرهون في فرنسا عند مراقبته للسندات المودعة من أجل تلقي تأشيرة الإشهار العقاري.¹

ورفض الإيداع يكون فوراً وشاملاً بحيث يعني كامل الإجراء الذي طلب من أجله الإشهار، حتى لو كان السهو أو عدم الصحة أو الخلاف الذي تم إكتشافه يعني فقط بعض البيانات أو الأطراف أو بعض العقارات المذكورة في الوثيقة التي يجب إشهارها، إلا أنه يمكن للمحافظ العقاري أن يرفض الإيداع جزئياً في الحالات التالية:²

- حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، والتي من خلالها يمكن أن تتضمن الوثيقة المودعة إجراءات عديدة متعلقة بعقارات متعددة و/أو ملاك مختلفين، ففي هذه الحالة يمكن للمحافظ العقاري أن يرفض إيداع أجزاء دون أخرى.

- حالة المزايدات حسب قطع الأرض أو البيوع المتميزة بموجب عقد واحد، ففي هذه الحالة تشمل الوثيقة المودعة إجراءات متعددة تخص أكثر من عقار شملته عمليات المزايدة أو البيوع المتميزة.

¹ ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2012/2011، ص 137.

وأيضاً: عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص 249.

² أنظر المادة 106 من المرسوم 76-63، المرجع السابق.

- في الحالة التي تتضمن فيها الوثيقة المودعة إمتيازات أو رهون أو نسخ التنبيه المساوية للحجز، تتضمن خلافات في تعيين العقارات المترتبة عليها بعض الحقوق أو المحجوزة، حيث يقبل المحافظ العقاري الإجراء بالنسبة للعقارات التي يكون تعيينها مطابقا في حين يشمل الرفض العقارات التي يكون تعيينها غير مطابق.

1- حالات رفض الإيداع الواردة في المادة 100 من المرسوم 75-63: لقد حدد المشرع

الجزائري في المادة 100 من المرسوم 76-63 السالف الذكر أسباب "رفض الإيداع"¹ وهي:
أ. عدم تقديم الدفتر العقاري: يسلم الدفتر العقاري إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول عند تأسيس السجل العقاري، ورغم الإختلاف فيما إذا كان الدفتر العقاري يمثل قرارا إداريا أم لا،² إلى أنه يحتوي على جميع التفاصيل المتعلقة بتعيين العقار وهوية المتعاقبين على ملكية العقار كذا الأعباء التي تثقل العقار، بالإضافة إلى الإجراءات الواقعة على العقار منذ تأسيس السجل العقاري، وبصفة عامة فإن المعلومات المدونة في الدفتر العقاري مطابقة لتلك المدونة في مجموع البطاقات العقارية.³

لا يمكن تسليم الدفتر العقاري إلا إلى المالك الذي رقم العقار بإسمه ترقىما نهائيا عند تأسيس السجل العقاري،⁴ وفي حالة ما إذا كان العقار مملوكا على الشياخ لشخصين أو أكثر فإنه يتم إعداد دفتر واحد يسلم إلى أحد الملاك على الشياخ الذي يتم تعيينه من بين المالكين بموجب وكالة خاصة، ويشار في البطاقة العقارية إلى الجهة التي آل إليها الدفتر، أما في حالة عدم إتفاق الملاك على تسليم الدفتر العقاري إلى شخص واحد منهم، فإنه يتم الإحتفاظ بالدفتر العقاري في المحافظة العقاري.⁵

ويمكن للشخص الذي ضاع منه الدفتر العقاري الحصول على دفتر جديد، وهذا من خلال تقديم طلب مكتوب ومسبب للمحافظ العقاري الذي يتأكد من مدى مطابقة هوية الشخص

¹ أنظر الملحق رقم 14 (نموذج رفض الإيداع).

² لمزيد من التفاصيل حول مفهوم الدفتر العقاري وطبيعته، راجع المطلب الثاني من هذا المبحث.

³ أنظر المادة 18 من الأمر 75-74، المرجع السابق.

⁴ راجع المادة 46 من المرسوم 76-63، المرجع السابق.

⁵ أنظر المادة 47 من المرجع نفسه.

صاحب الطلب مع البطاقة العقارية الخاصة بالعقار،¹ ويحرر دفترا جديدا يؤشر عليه وعلى البطاقة العقارية بعبارة نسخة ثانية، ويتم تسليمه لصاحب الطلب.

في حالة إيداع سندات للإشهار في ظل نظام الشهر العيني، فإنه على محرر السند إرفاق الدفتر العقاري تحت طائلة رفض الإيداع، حيث يعمل المحافظ العقاري على نقل كل تأشير على البطاقة إلى الدفتر العقاري المقدم بعد إتمام إجراء الإشهار،² غير أن المشرع حدد حالات يقوم فيها المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر العقاري من دون أن يطالب بالدفتر العقاري وهي:³

أ.1- عند إيداع المعنيين جدول محرر على نسختين من قبل موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية، أثناء عملية تأسيس السجل العقاري، ويتضمن هذا الجدول:⁴

- وصف العقارات العينية بالإستناد إلى مخطط مسح الأراضي.
- هوية وأهلية أصحاب الحقوق.
- الأعباء المثقلة بها هذه العقارات.

ويرفق هذا الجدول بجميع السندات والعقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية، لكن المشرع تخلى عن إجراء إيداع هذا الجدول بموجب المادة 66 من قانون المالية لسنة 2015.⁵

أ.2- عندما يتعلق الأمر بعقد أو بقرار قضائي صدر بدون مساعدة المالك أو ضده.

أ.3- عندما يتعلق الأمر بتسجيل إمتياز أو رهن قانوني أو قضائي.

ورغم أن المحافظ العقاري يقوم بإتمام إجراء الإشهار العقاري في هذه الحالات، إلا أنه يبلغ حائز الدفتر العقاري بإجراء الإشهار عن طريق رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالإستلام، يتضمن إعداره بمنحه مدة خمسة عشر (15) يوما إبتداء من تاريخ اشعار استلام

¹ راجع المادة 47 من المرجع نفسه.

² راجع المادة 48 من المرجع نفسه

³ أنظر المادة 50 من المرسوم 63-76، المرجع السابق.

⁴ راجع المادة 13 من الأمر 74-75، المرجع السابق.

وأيضا المادة 10 من المرسوم 63-76، المرجع السابق.

⁵ راجع المادة 66 من القانون رقم 14-10، المؤرخ في 2014/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 78، المؤرخ في 2014/12/31.

الرسالة بضرورة إحضار دفتر العقاري من أجل ضبطه، ويوقف المحافظ العقاري أي إجراء آخر على العقار بإستثناء الحالات المذكورة آنفا إلى غاية إتمام موافقة دفتر العقاري للبطاقة العقارية، وفي حالة عدم إستجابة حامل دفتر العقاري للإعذار الموجه إليه من طرف المحافظ العقاري، فإن هذا الأخير يحزر دفترا جديدا بإسم المالك الجديد إذا كان السند المشهر يتضمن نقل الملكية، وبالمقابل يتم تبليغ مدير الحفظ العقاري من أجل مقاضاة حامل دفتر العقاري أمام الجهة القضائية المختصة.¹

وقد يحدث أن يسلم المحافظ العقاري دفتر العقاري لأحد ملاك العقار على الشياح بموجب وكالة خاصة، إلا أنه يتمتع عن تسليم دفتر العقاري لشركائه في الشياح من أجل إتمام إجراءات إشهار تصرف معين على العقار، وفي هذه الحالة يتعين على المحافظ العقاري إتخاذ نفس الإجراءات المذكورة آنفا لتسليم دفتر العقاري، بدء بالإذار وإنتهاء بالمتابعة القضائية.²

ب. عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغيير حدود الملكية وثائق القياس:
مستخرج مسح الأراضي هو عبارة عن ملخص للعقد يحزر على سند رسمي يرمز له بالرمز (PR4 biss) يتم تسليمه من طرف وزارة المالية،³ و يقوم محرر السند المعد للإشهار سواء كان موثق أو كاتب ضبط فيما يخص القرارات القضائية أو السلطات الإدارية فيما يخص العقود الإدارية بتقديم طلب للوكالة الولائية لمسح الأراضي مرفق بنسخة من دفتر العقاري أو بيان معلومات عن العقار موضوع العقد، وتقوم مصالح مسح الأراضي ممثلة في "المحافظة المسحية" بتسليم مستخرج مسح الأراضي لطالبه بعد التأشير عليه، وبعد التأكد من أن العقار مسجل فعلا لدى مصالح مسح الأراضي لفائدة نفس الشخص الذي تم طلب المستخرج بإسمه، ويعتبر الهدف الرئيسي من إلزامية تقديم مستخرج مسح الأراضي هو ضمان مطابقة

¹ راجع المادة 50 من المرسوم 63-76، المرجع السابق.

² أنظر مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 4144 المؤرخة في 2007/06/03، المتعلقة بالدفتر العقاري المشترك- رفض تسليمه للمالكين معه في الشيوخ بمناسبة تصرفهم في حصصهم.

³ راجع المادة 73 من المرسوم 63-76، المرجع السابق.

* المحافظة المسحية هو مكتب تابع للمديرية الولائية لمسح الأراضي، تتمثل مهمته الرئيسية في عملية التنسيق بين المحافظة العقارية وإدارة مسح الأراضي، من خلال مسك الوثائق المسحية بعد إيداعها بالمحافظة العقارية وتحيينها إثر أي معاملة عقارية تتم بموجب السندات والعقود المشهورة بالمحافظة العقارية.

المعلومات المتعلقة بتعيين العقارات (البلدية، قسم المساحي، مجموعة الملكية) وهوية مالكة أو ملاك المسجلة لدى مصالح مسح الأراضي وعلى الخصوص بالمحافظة المسحية، مع المعطيات المسجلة في السجل العقاري.

إن عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي يدفع المحافظ العقاري إلى إتخاذ قرار رفض الإيداع، وهو نفس القرار الذي يتخذه المحافظ العقاري أيضا في حالة تقديم مستخرج مسح الأراضي مع السند المعد لتلقي تأشيرة الإشهار العقاري الذي يتضمن التصرف في أكثر من عقار واحد، لكن تم إغفال ذكر عقار مسجل بالوثيقة المودعة في مستخرج مسح الأراضي، كما يتخذ المحافظ العقاري قرار رفض الإيداع في حالة تقديم مستخرج مسح الأراضي يزيد تاريخه عن ستة (06) أشهر.

يلتزم المحافظ العقاري بإرسال مستخرج مسح الأراضي بعد إشهار السند إلى المحافظة المسحية لدى مصالح مسح الأراضي.

أما وثيقة القياس فهي مخطط يعد من طرف خبير عقاري معتمد، ويتم إعدادها بناء على طلب صاحب العقار في حالات تغيير الحدود لوحدة عقارية ممسوحة ناجمة عن عقد أو قرار سواء كان ناقل أو مثبت أو منشئ أو مسقط لحق الملكية أو لحق الإنتفاع أو حق الإيجار الطويل المدى، وتعد وثيقة قياس واحدة لجميع الوحدات المتجاورة المعنية داخل نفس العقد مهما كان عدد المشترين أو الباعين المعنيين في العقد، وتخضع وثيقة القياس لتأشيرة مسح الأراضي وتعطى أرقام مؤقتة للوحدات العقارية الجديدة، ويصبح الترقيم المؤقت للوحدات الجديدة نهائيا بعد إشهار العقد أو القرار المتضمن تغيير في مجموعة الملكية.¹

ويلزم محرر السند المودع بتقديم وثيقة القياس تحت طائلة رفض الإيداع في حالة تغيير الحدود للعقار المعني في العقد.

ج. عندما يكون التصديق على هوية الأطراف، وعند الإقتضاء، على الشرط الشخصي، لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و103: يقصد بالتصديق على هوية الأطراف أن يشمل السند المقدم لتلقي تأشيرة الشهر العقاري على ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية وموطن ومهنة الأطراف، وعندما يتعلق الأمر بالشهادات بعد الوفاة، فيجب الإشارة إلى الحالة المدنية والتصديق عليها بالنسبة للمتوفي

¹ Instruction N° 16, op cit.

وبالنسبة لكل واحد من الورثة أو الموصى لهم، ويجب أن يصادق محرر السند سواء كان موثق أو كاتب ضبط أو سلطة إدارية على ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية الأطراف، في أسفل كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة من أجل تنفيذ الإجراء.¹

أما إذا كان أحد أطراف التصرف شخص معنوي فيجب أن يشتمل على هوية الشركات والجماعات والنقابات والأشخاص الاعتبارية الأخرى مع تسميتها، فبالنسبة للشركات يتم الإشارة إلى شكلها القانوني ومقرها، وبالنسبة للشركات التجارية رقم تسجيلها في السجل التجاري، وبالنسبة للجمعيات مقرها وتاريخ ومكان تصريحها، وبالنسبة للنقابات مقرها وتاريخ ومكان إيداع قوانينها الأساسية، ويتم التصديق على هوية الشركات والجمعيات والنقابات والأشخاص الاعتبارية الأخرى ضمن نفس الشروط التي يتم فيها المصادقة على هوية الشخص الطبيعي.²

ويجب أن يتضمن كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة في المحافظة العقارية قصد تنفيذ إجراء الإشهار تأشيرة موقعة من قبل محرر العقد أو من قبل سلطة إدارية تشهد بهوية الأطراف، ويجب أن تكون هذه التأشيرة مطابقة للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية.³

إن عدم وجود هذه التأشيرة يستدعي رفض إيداع الوثائق المقدمة للإشهار، ويمكن أن يرفض الإجراء بعد قبول الإيداع عندما يلاحظ المحافظ بأن المراجع والتأشيرة غير صحيحة أو غير تامة أو غامضة.

ويؤهل على التصديق على هوية الأطراف، بالإضافة إلى الضباط العموميون وكتاب الضبط والسلطات الإدارية كل من:⁴

- الوزراء والولاة ورؤساء المجالس الشعبية البلدية بالنسبة للعقود التي يتسلمونها من أجل التسجيلات التي يطلبونها وجميع العقود المتعلقة بها.

¹أنظر المادة 62 من المرسوم 76-63، المرجع السابق.

²راجع المادة 63 من المرجع نفسه.

³يتم التصديق على هوية الأطراف في مختلف الوثائق المقدمة للإشهار وفق النموذج المحدد بموجب القرار الصادر بتاريخ: 1976/05/27 من طرف وزير المالية.

⁴أنظر المادة 64 من المرسوم 76-63، المرجع السابق.

- قضاة النيابة العامة، ومدير الوكالة القضائية للخزينة وموظفوا مديريات الولايات للمصالح المالية الذين لهم درجة مفتش رئيسي، ومحاسبوا الخزينة وجميع المحاسبين العموميين. ويقصد بالشرط الشخصي الأهلية المدنية للأطراف، ولهذا ألزم المشرع محري العقود بضرورة الإشارة على جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي للأطراف، ويتم المصادقة على صحة البيانات المتعلقة بالشرط الشخصي في أسفل الصورة الأصلية والنسخ والجدول ضمن نفس الشروط بالنسبة لهوية الأطراف.¹

المحافظ العقاري مسؤول عن التحقق من هوية الأطراف بمجرد الإطلاع على البطاقة التي بموجبها تم التصديق عليها، ويتم تقديم هذه البطاقة إلى المحافظ في آن واحد مع الوثيقة التي يجب إشهارها.²

أما فيما يتعلق بالشرط الشخصي للأطراف فيتحقق منه المحافظ العقاري بمجرد الإطلاع على الوثائق التالية:³

- فيما يخص الرشد المدني ووجود الزواج، بمجرد الإطلاع على الوثيقة التي بموجبها تم التصديق على الهوية.

- فيما يخص أسباب عدم الأهلية المتعلقة بالحالة العقلية، فبمجرد الإطلاع على شهادة مسلمة من طرف كاتب ضبط المحكمة لمكان ولادة الأطراف لحكم يتضمن أما المنع وإما رفع حالة عدم الأهلية.

- فيما يخص سلطات ممثل لعدم الأهلية، فبمجرد الإطلاع على نسخة مصدقة لقرار قضائي يوافق على الرخصة التي أعطيت للتدخل في العملية الخاضعة للإشهار أو في حالة عدم وجود الموافقة، بمجرد الإطلاع على نسخة مصدقة للعقد أو القرار القضائي الذي يتضمن تعيين هذا الممثل.

- فيما يخص صلاحية ممثل لشخص معنوي من أجل التدخل في العملية الخاضعة للإشهار، يحقق فيها المحافظ بعد الإطلاع على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة.

¹ أنظر المادة 65 من المرجع نفسه.

² راجع المادة 102 من المرجع نفسه.

³ أنظر المادة 103 من المرجع نفسه.

وأثناء التحقق من مدى توفر الشرط الشخصي يجب على المحافظ العقاري التأكد من أن الوثائق المشار إليها أعلاه لا يقل تاريخها عن ستة (06) أشهر في يوم الإجراء، وتقدم إلى المحافظ في آن واحد مع الوثيقة التي يجب اشهارها.

د. عندما تكون أي وثيقة واجب تسليمها إلى المحافظ العقاري لم تقدم له أو لم تعط الإثبات المطلوب: عند إيداع العقود والسندات للإشهار في المحافظة العقارية يلزم محرروها بتقديم وثائق معينة حسب طبيعة السند، فعلى سبيل المثال يتطلب إيداع رخصة تجزئة لتلقي تأشيرة الإشهار العقاري إرفاقها بمخطط تجزئة على سلم 2000/1 أو 5000/1، وإستمارة تتضمن قائمة الأجزاء وأرقامها ومساحتها، بالإضافة إلى دفتر الشروط،¹ وفي حالة عدم إرفاق رخصة التجزئة بالوثائق المذكورة يقوم المحافظ العقاري برفض إيداعها.

ولا يكفي أن ترفق الوثائق بالسند المعد لإشهار، بل يجب أن تكون كافية لإعطاء الإثبات الذي تتطلبه، فتقديم وثيقة تتضمن قائمة بالأجزاء وأرقام القطع الجديدة عند إيداع قرار التجزئة ولا تتضمن مساحات هذه القطع يعتبر سببا كافيا لقيام المحافظ العقاري برفض إيداع قرار التجزئة.

ه. عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66: يعتبر التعيين الدقيق للعقار أو العقارات في السندات المودعة بالمحافظة العقارية شرطا ضروريا من أجل إتمام إجراءات الشهر العقاري، وذلك من أجل تفادي أي تداخل أو خلط بين عقار وآخر قد يؤدي إلى المساس بالحقوق العقارية مسجلة بالسجل العقاري لأي شخص.

إن تعيين العقارات في كل عقد أو قرار قضائي مودع بالمحافظة العقارية لا بد أن يتضمن نوعه والبلدية التي يقع فيها وتحديد القسم المساحي ومجموعة الملكية ورقم المخطط بالإضافة إلى المكان المذكور، كما يجب أن يتضمن تعيين العقار ما يحتوي عليه من مسح أراض.²

وفي حالة إيداع عقد أو قرار يتضمن قسمة في ملكية أرض ينتج عنها تغيير الحدود، يجب أن يعين العقار كما كان موجودا قبل التقسيم من جهة، كما يجب تعيين كل عقار جديد

¹ راجع مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 01479، المؤرخة في 2000/03/28، والمتعلقة بدور المحافظ العقاري في نظر بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير.

² راجع الفقرة الأولى من المادة 66 من المرسوم 63-76، المرجع السابق.

ناتج عن هذا التقسيم من جهة أخرى، بإستثناء حالة التجزئة المنجزة طبقا للتعمير، وفي نفس الإطار يعتبر تأسيس حق انتفاع أو حق ملكية للمباني والغراس على جزء من الوحدة العقارية كتغيير لحدود الملكية يستدعي تطبيق نفس الإجراءات المتعلقة بعقد القسمة.

أما في الحالة التي لا يتم فيها تحقيق أو معاينة تقسيم لملكية الأرض التي ينتج عنها تغيير في الحدود ولا يعني إلا جزء أو عدة أجزاء من العقار المبني على سبيل الملكية المشتركة، فإن العقد أو القرار القضائي يجب أن يشتمل في آن واحد على تعيين الأجزاء المذكورة وأجزاء مجموع العقار، ويتم تعيين الجزء طبقا "لجدول وصفي للتقسيم" تم إظهاره مسبقا، والتعيين يجب أن يشير إلى رقم قطعة الأرض التي يوجد بها الجزء والحصة في ملكية الأرض الخاصة بهذه النقطة، ولا تطبق هذه الإجراءات عندما يكون العقد أو القرار القضائي يتعلق إما بإرتفاق وإما بحق إستعمال أو بسكن أو بإيجار، ولا تطبق أيضا عندما ينتج عن العقد أو القرار إلغاء تقسيم العقار.¹

ويمكن تحديد عناصر تعيين العقار في الوثائق الخاضعة للإشهار حسب طبيعة تسجيله في السجل العقاري والتي تشمل الحالات التالية:²

هـ.1- حالة العقار الحضري: عناصر التعيين في العقار الحضري تشمل إسم البلدية والشارع والرقم من جهة، وطبيعة العقار ومساحته من جهة أخرى.

هـ.2- حالة العقار الريفي: العناصر الدالة في العقار الريفي هي نوع العقار وموقعه ومحتوياته وأرقام المخططات النظامية القديمة، وفي حالة عدم وجود ذلك أسماء المالكين المجاورين.

هـ.3- حالة الملكية الشائعة: يجب أن تشمل عناصر التعيين على الخصوص مساحة وحدود العقار المشاع، ثم تحديد نسبة الحقوق العقارية في العقد الخاضع للإشهار حسب النطاق الطبيعي للعقار، فإذا كانت الوحدة العقارية متجانسة مثل الأرض العارية، فإن نسبة

* الجدول الوصفي للتقسيم هو الوثيقة التي تعد من طرف المهندس الخبير العقاري في حالة العقار الخاضع لأحكام الملكية المشتركة، وتتضمن تعيين الحصص المتضمنة في العمارة مع تحديد رقم العمارة والدرج والطابق وأرقام الحصص والأهم من ذلك أنها تحدد نسبة الأجزاء المشتركة لكل حصة، وسنتطرق لاحقا إلى الجدول الوصفي للتقسيم بشيء من التفصيل.

¹ راجع المواد من 66 إلى 70 من المرسوم 76-63، المرجع السابق.

² أنظر المذكرة رقم 0689، المرجع السابق.

الحقوق الحقوق المشاعة يمكن أن يعبر عنها إما بالكسور أو بالمساحة، في حين إذا كان النطاق الطبيعي للعقار غير متجانس، فإن التدليل على المساحة يكون فقط عن طريق الكسور.

هـ.4- حالة العقار الممسوح: تتضمن عناصر تعيين العقار الممسوح ذكر نوع العقار والبلدية، القسم ورقم المخطط والمكان المذكور حسب الدفتر العقاري المسلم، مع عدم اشتراط ذكر الحدود.

إن عدم إدراج الوثائق وكتاب الضبط والسلطات الإدارية جميع عناصر التعيين الدقيق للعقارات المعنية تدفع المحافظ العقاري لرفض إيداع السندات المقدمة لتلقي تأشيرة الإشهار العقاري.

و. عندما تكون الجداول التي نص على إيداعها بموجب المواد 93 و 95 و 98 لا تحتوي على أي من البيانات المطلوبة بموجب المواد المذكورة أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على الإستمارات المقدمة من طرف الإدارة: أشار المشرع في المواد 93 و 95 و 98 من المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري إلى ضرورة إيداع العقود أو الأحكام المتضمنة إنشاء إمتيازات أو رهون عقارية كانت أو قانونية على مستوى المحافظة العقاري، في جدولين موقعين ومصدقين ومصححين بكل دقة، على أن يحرر أحد الجدولين لزوما على إستمارة تسلمها الإدارة،¹ و يجب أن يحتوي كل من الجدولين على البيانات التالية:²

- تعيين هوية الدائن والمدين.

- إختيار الموطن من قبل الدائن في أي مكان من نطاق اختصاص المجلس القضائي لموقع الأملاك.

- تاريخ ونوع السند وسبب الدين المضمون بواسطة الإمتياز أو الرهن.
- ذكر رأسمال الدين ولواحقه والفقرة العادية لوجوب آدائه، وفي جميع الفرضيات فإنه يجب على الطالب أن يقدم الربوع والخدمات والحقوق غير المحددة أو المحتملة أو المشتربة.
- تعيين العقارات التي طلب التسجيل من أجلها.

¹ حددت وزارة المالية نماذج لجدول تسجيل الرهون والإمتيازات والتي يرمز لها ب (PR7) "أنظر الملحق رقم 08 (نموذج تسجيل الرهون والإمتيازات (PR7)".

² أنظر المادة 93 من المرسوم 63-76، المرجع السابق.

- لقب واسم ومهنة وموطن الموقع عليه بالإضافة إلى الإحالات والكلمات المشطوبة والمصادقة عليها.

وفي حالة القيام بتجديد الرهون أو الإمتيازات المسجلة بالسجل العقاري، يقوم الدائن إما بنفسه أو بواسطة الغير بإيداع جدولين موقعين ومصدقين ومصححين بكل دقة يحرر أحدهما على جدول تسلمه الإدارة،¹ ويذكر في كل من الجدولين أن موضوع التجديد هو تسجيل سابق، ويتضمن على الخصوص تأشيرة وتوقيع وتاريخ ومراجع تسجيل الرهن أو الإمتياز المزمع تجديده، مع البيان الحال للعقارات المترتبة عليها بعض الحقوق، وللسند ولأسماء وألقاب المدينين والدائنين الأصليين، ويتم إرجاع أحد الجدولين إلى المودع بعد أن يؤشر عليه المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء، على أن يتم الإحتفاظ بالجدول الآخر بالمحافظة العقارية.²

عند مراقبة جداول تسجيل الرهون أو الإمتيازات أو تجديدها، فإن المحافظ العقاري وقبل قبول إيداعها بالمحافظة العقارية يتأكد من تحريرها وفق النماذج التي أقرتها وزارة المالية (نموذج PR7 بالنسبة لتسجيل الرهون و الإمتيازات، ونموذج PR8 بالنسبة لتجديد الرهون و الإمتيازات) كما يتأكد المحافظ العقاري من أن الجداول تتضمن جميع البيانات اللازمة، وإلا فإنه يلجأ إلى رفض الإيداع.

ز. عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بأن العقد الذي قدم إلى الإشهار غير صحيح من حيث الشكل، أو عندما لا تتوفر في هذه الصور أو النسخ الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل: يقوم المحافظ العقاري عند إيداع العقود والقرارات القضائية من أجل إشهارها بالمحافظة العقارية بمتابعة مدى توفر قاعدتي الرسمية والأثر النسبي في السند المودع، ومن هذا المنطلق يبحث المحافظ العقاري في مدى إحترام محرر السند للشكليات التي أقرها المشرع لإعطاء هذا السند طابع الرسمية، سواء من حيث توفر شرط صدور السند من موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة أو قنصل جزائري بالخارج، وسلطة محرر السند في إضفاء صفة الرسمية عليه، ومراعاة الأوضاع والأشكال المقررة قانونا في تحرير السند الرسمي، بالإضافة إلى تحرير السند وفق النماذج التي

¹ جداول تجديد الرهون والإمتيازات فيرمز لها بالرمز (PR8) "أنظر الملحق رقم 09 (نموذج تجديد تسجيل الرهون والإمتيازات (PR7)"

² أنظر المادة 95 من المرسوم 63-76، المرجع السابق.

حددها المشرع،¹ ويتعلق الأمر بنموذج "إجراء الإشهار PR6" في حالة السندات المتضمنة التصرفات الناقلة للحقوق العقارية أو شطب الرهون والإميازات، ونموذج "قيد الرهون و الإميازات PR7" في حالة تسجيل رهن أو إمياز، ونموذج "تجديد الرهون و الإميازات PR8" في حالة تجديد رهن أو إمياز.

هذه الشكليات هي التي تسمح بتفسير قرينة الرسمية التي تتمتع بها هذه المحررات، ويبقى على المحافظ العقاري التأكد من توفرها في السندات المودعة بالمحافظة العقاري تحت طائلة رفض الإيداع.

ح. في حالة مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71: خصص المشرع المواد من 67 إلى 70 من المرسوم رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري للجدول الوصفي للتقسيم، حيث تضمنت المادة 67 الحالات التي يمكن أن يوجد فيها الجدول الوصفي للتقسيم وهي:²

- عقد خاص يتضمن إشهار الجدول الوصفي للتقسيم.
 - نظام الملكية المشتركة أو دفتر يخص تنظيم التسيير الجماعي.
 - أي عقد أو قرار قضائي.
- ويمكن إعداد جدول وصفي واحد للتقسيم عندما تكون عدة عمارات موضوع ملكيات خاصة قد تم بناؤها على أرض واحدة تكون ملكيتها خاضعة لنظام الشياخ.
- ويجب أن يحدد الجدول الوصفي للتقسيم العقار المعني وتقسيم القطع الأرضية مع منح رقم لكل قطعة، وتشمل كل قطعة أرض على جزء من العقار وحصص الأطراف المشتركة الخاصة بها إذا كانت محددة، ويتمثل كل جزء حسب طبيعة العقار في:
- بالنسبة للمباني، كل محل رئيسي سواء كان شقة أو محل للإستعمال التجاري أو مهني أو صناعي أو غيره، وكل محل ثانوي في صورة غرفة خدمة أو قبو أو مستودع...إلخ.
 - بالنسبة للأراضي الغير مبنية، كل قسم من الأرض التي احتفظ عليها بحق عيني سالب أو كل قسم مثقل بصفة متميزة أو رفعت عليه تكاليف امتياز أو رهن، ففي هذه الحالة الأخيرة فإن الفائض عن العقار يشكل أيضا جزءا.

¹أنظر: ويس فتحي، المرجع السابق، ص 254.

²أنظر المادة 67 من المرسوم 63-76، المرجع السابق.

ويتم التعرف على كل جزء من خلال موقعه المحدد بالإستناد إلى المخطط الذي ترفق نسخة منه بالوثيقة المقدمة لتلقي تأشيرة الإشهار العقاري، وترقم قطع الأراضي موضوع ترقيم مستمر ضمن سلسلة وحيدة ابتداء من الوحدة، وعندما يتكون العقار من عدة عمارات فإن قطع الأرض يمكن أن تكون موضوع ترقيم مستمر ضمن سلسلة متتالية مخصصة لكل واحدة منها ابتداء من أعداد منفصلة بأبعاد ملائمة.

ويخلص الجدول الوصفي للتقسيم لزوماً في شكل جدول في صلب العقد المعد للإشهار أو ملحق به ويتضمن هذا الجدول الأعمدة التالية على سبيل الحصر:¹

- رقم قطعة: الأرض حسب الترتيب التصاعدي للأرقام.
- العمارة: تتضمن رقم العمارة.
- الدرج: ويتم تحديد موقع الدرج بالنسبة لكل جزء.
- الطابق: حيث يتم تحديد الطابق الخاص بكل جزء.
- نوع القطعة: يتم تحديد نوع القطعة سواء كان شقة أو محل نو طابع تجاري ... إلخ.
- الحصة في الملكية المشتركة: ويتم تحديد نسبة الأجزاء المشتركة لكل جزء في مقابل كامل العقار.

وفي حالة حدوث تعديل إما للعقار أو لقطعة الأرض بعد إشهار الجدول الوصفي للتقسيم، يتم إيداع جدول وصفي تعديلي مصحوب بمخطط، ويتضمن العقد التعديلي حسب الحالة تعيين مجموع العقار أو ترقيم قطع الأرض، أما إذا كان التعديل يقضي بتقسيم قطعة الأرض، فإن العقد التعديلي يمنح رقماً جديداً إلى كل جزء لقطعة الأرض المقسمة الذي يشكل كل واحد منها قطعة أرض متميزة، وفي كل الأحوال يتم إيداع الجدول الوصفي للتقسيم التعديلي في جدول مماثل للجدول الوصفي للتقسيم المشهر، مع إضافة عمود يتضمن أرقام قطع الأرض المعدلة التي نتجت عنها قطع الأراضي الجديدة وهذا في حالة إضافة التعديل لقطع أرض جديدة.²

¹ راجع المادة 67 من المرسوم 63-76، المرجع السابق.

² أنظر المادة 68 من المرسوم 63-76، المرجع السابق.

إن التصرف في الحقوق العقارية المتعلقة بالملكية المشتركة والمشهرة بالمحافظة العقارية، يتطلب لزوماً تدوين العناصر المتعلقة بتعيين أجزاء العقارات في جميع الوثائق التي ينبغي إشهارها في المحافظة العقارية وفي جميع وثائق ومستخرجات مسح الأراضي، وتشمل عناصر التعيين كل من إسم البلدية والشارع والرقم والمساحة، بالإضافة للمعلومات الخاصة الواردة في الجدول الوصفي للتقسيم وهي رقم الحصة، العمارة، الدرج، الطابق، نوع الحصة ونسبة الأجزاء المشتركة، وإلا فإن المحافظ العقاري سيلجأ إلى رفض الإيداع.¹

2- أسباب رفض الإيداع في قانون التسجيل: صدر قانون التسجيل في الجزائر بموجب الأمر 105-76 المؤرخ في 1976/12/09 المعدل والمتمم، حيث تنص المادة 353 منه على بعض أسباب رفض إيداع العقود والمحركات من طرف المحافظ العقاري وهي:

أ. حالة عدم تقديم التصريح التقييمي: كل السندات والوثائق المودعة بالمحافظة العقارية المتضمنة نقل حقوق عقارية يجب أن تتضمن التصريح التقييمي، ويقصد بالتصريح التقييمي تحديد القيمة التجارية للمعاملات وهذا تحت طائلة رفض الإيداع وفق المادة 353 من قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر رقم 105-76 المعدل والمتمم،² والهدف الرئيسي من تقديم التصريح التقييمي هو ضمان تحصيل رسوم التسجيل لدى مصالح التسجيل والطابع، وتحصيل رسوم الشهر العقاري بالمحافظة العقارية.

ب. عدم دفع رسوم الشهر العقاري مسبقاً من طرف المودع: عند إيداع السندات بالمحافظة العقارية يقوم محرروها بدفع رسوم الشهر العقاري بشكل مسبق، وفق النسب المحددة في المادة 353 من قانون التسجيل، هذه النسب يتم تحيينها في قوانين المالية وفق توجهات الدولة.

3- إجراءات رفض الإيداع: بعد إستلام العقود والسندات من طرف المحافظ العقاري، وقبل أن يتخذ أي قرار، عليه أن يقوم بمراقبة أولية للتأكد من إحترام محرر السند لمحتوى المادة 100 من المرسوم 63-76 السالف الذكر والمادة 353 من قانون التسجيل، وإلا فإنه سيرفض إيداع الوثيقة المودعة،³ لكن بعد حصر جميع النقائص التي تتطوي عليها وهذا لتجنب رفض

¹ راجع المادة 70 من المرجع نفسه.

² راجع المادة 353 من الأمر رقم: 105-76، المؤرخ في 1976/12/09، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 81، المؤرخ في 1976/12/18.

³ راجع المادة 100 من المرسوم 63-76، المرجع السابق.

الإيداع المتكرر، وحتى يتم تسوية كل المخالفات مرة واحدة وبصفة شاملة، ويجدر التذكير بأن رفض الإيداع لا يؤدي إلى أي تأشيرة على سجل الإيداع بما أن الإجراء لم يتم فيه بعد. وعلى العموم يعاين المحافظ العقاري رفض الإيداع من عدمه بعد فحص موجز وفوري للوثيقة المودعة والمستندات المرفقة بها، ومدى إحتوائها على نقائص جسيمة من اليسير إكتشافها.

أ. آجال تبليغ رفض الإيداع: لم يحدد بصفة صريحة أي أجل لتبليغ رفض الإيداع الذي يتخذه المحافظ العقاري، غير أنه من المستحسن أن يتم ذلك في أقرب الآجال الممكنة.

ب. شكل التبليغ: تبليغ قرارات رفض الإيداع بواسطة قرار مكتوب ومعلل يتضمن أسباب الرفض، كما يبلغ محرر السند بإقتطاع مبلغ 1000 دج من الرسوم المتعلقة بحقوق الإشهار العقاري التي تم تسديدها عند إيداع السند مع ضرورة تسديد هذا المبلغ عند تصحيح الخطأ.¹ يتم تبليغ رفض الإيداع إلى الموقع على شهادة الهوية وذلك في جميع الحالات التي ينص فيها على التبليغ، وعندما تكون الوثيقة التي قدمت إلى الإشهار لا تقتضي وجود شهادة هوية، فإن التبليغ يتم صحيحا إلى الشخص المعين خصيصا إلى الطرف الأول المعين بالوثيقة المذكورة، ويتم التبليغ بواسطة رسالة موسى عليها مع طلب إشعار بالإستلام وموجهة إلى الموطن المبين في الطلب أو في الوثيقة المقدمة إلى الإجراء، غير أن التبليغ يمكن أن يسلم إلى المرسل شخصيا مقابل الإعتراف بهذا التسليم.²

ج. معالجة قضايا الرفض - مسك ملف الرفض: لمعالجة قضايا الرفض ولمتابعتها عن كذب، يتعين على المحافظ العقاري مسك ملف لرفض الإيداع، ويحتوي هذا الملف على أربعة (04) ملفات فرعية هي:

- ملف قضايا قيد الرفض.
- ملف قضايا مرفوضة للترتيب.
- ملف الرفض النهائية.
- ملف قضايا متنازع فيها (دعاوى قضائية).

¹أنظر المادة 10 من القانون رقم 03-22، المؤرخ في 29/12/2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 83، المؤرخ 29/12/2003.

²راجع المادة 107، من المرسوم 76-63، المرجع السابق.

وبعد أن يعاين المحافظ العقاري وجود المخالفات تبرر رفض الإيداع فإنه يقوم بفتح حافظة يكتب عليها التاريخ الذي سلمت فيه الوثيقة للمحافظة العقارية من أجل الإشهار، وفي هذه الحالة ترتب كل القضايا من هذا القبيل في الملف الفرعي قضايا قيد الرفض، وذلك ضمن الترتيب التاريخي لإيداع الوثيقة وهذا بغية تسهيل أبحاث المحافظ عند الإقتضاء، وعند تبليغ قراره برفض الإيداع يقوم المحافظ العقاري بكتابة تاريخ التبليغ على الحافظة التي يجمع بها المستندات المتعلقة بنفس القضية والتي من بينها:

- أصل الإستمارة الخاصة المستعملة في تبليغ الرفض.
- النسخة الثانية من الوثيقة التي رفض إيداعها تكون حاملة لعبارة الرفض المختومة على النسخة الأولى من الوثيقة التي تم إرجاعها والوثائق المرفقة بها إلى الموقع على شهادة الهوية، ويوضح في تاشيرة الرفض هذه:
- تاريخ قرار الرفض.
- النص الذي يبرر هذا القرار.
- المخالفة القانونية لقاء هذا الإرجاع، وعند الإقتضاء الوصولات المسلمة من طرف إدارة البريد وكذا رسالة التبليغ عند احتمال رفض إستلامها من طرف الموقع على شهادة الهوية.
- بعد ذلك يقوم المحافظ العقاري بسحب الحافظة من الملف الفرعي "قضايا قيد رفض الإيداع" ليرتبها بالملف الفرعي "قضايا مرفوض إيداعها للترتيب" حسب تواريخ تبليغ القرارات بكيفية تسمح له بتصفية الملف الفرعي بمجرد المراقبة البسيطة لآجال الطعن، بالإضافة إلى ذلك يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على الجدول الذي يكون قد فتحه باليد ضمن ملف "رفض الإيداع"، ويحتوي هذا الجدول على خمسة أعمدة هي:
- إسم الموقع على شهادة الهوية.
- تاريخ إيداع الوثيقة من أجل الإشهار.
- تاريخ تبليغ قرار رفض الإيداع.
- تاريخ تبليغ الطعن.
- تاريخ الترتيب النهائي (إما بفوات مدة الأربعة (04) أشهر المسموح فيهما للأطراف بالطعن وإما عندها يحوز الحكم القضائي المؤيد لقرار المحافظ العقاري قوة الشيء المقضي فيه).

وخلال رفض الإيداع يتولى المحافظ التأشير فقط على الأعمدة الثلاثة الأولى من الجدول في هذه المرحلة.

د. **رفض الإيداع النهائي (آجال الطعن):** ترتب حافظة القضية حسب الترتيب التاريخي لآجال إنتهاء مدة الطعن المخصصة لكل قضية، وتتمثل آجال الطعن في قرار المحافظ العقاري برفض الإيداع في مدة أربعة (04) أشهر ابتداء من تاريخ الإشعار بالوصول أو برفض الرسالة الموصى عليها أو من تاريخ الإعتراف بالإستلام المباشر (الشخصي) للتبليغ من طرف المعني.

4- الطعن في قرار رفض الإيداع: حال رفض الطعن ضد قرار رفض الإيداع تسحب حافظة الإيداع من الملف الفرعي "قضايا مرفوض إيداعها للترتيب" وتستكمل بعبارة "طعن بتاريخ**"، ثم تدرج حسب الترتيب التاريخي للطعون بالملف الفرعي "قضايا متنازع فيها"، في الوقت نفسه يكتب تاريخ تبليغ الطعن إلى المحافظ العقاري في العمود الرابع من الجدول الذي سبق ذكره. وعلى المحافظ الخضوع لحكم المحكمة الحائز لقوة الشيء المقضي فيه، فإذا جاء الحكم مؤيدا لقرار رفض الإيداع، في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بكتابة عبارة "رفض إيداع مؤيد من طرف المحكمة بتاريخ**" على حافظة القضية، ثم تسحب من الملف الفرعي "قضايا متنازع فيها" لترتب بالملف الفرعي "رفوض نهائية" وذلك حسب الترتيب التاريخي، ومن جهة أخرى يكتب على الجدول وفي العمود الخاص تاريخ قرار أو حكم المحكمة متبوع بالحرف "ر" (أي رفض).

أما إذا أبطل الحكم قرار المحافظ العقاري القاضي برفض الإيداع، فإنه في هذه الحالة يتعين على هذا الأخير القيام بتنفيذ الإجراء وذلك بعد أن يقوم بما يلي:

- التأشير على حافظة الإيداع التي تظل بصفة نهائية بالملف الفرعي "قضايا متنازع فيها بقرار أو حكم المحكمة" بكتابة عليها عبارة "رفض ملغى من المحكمة بتاريخ".¹

- تدوين تاريخ التنفيذ للإجراء متبوعا بحرف "ت" (تنفيذ) بالعمود الخاص من الجدول المدرج ضمن ملف الرفض.

* حيث يتم تحديد تاريخ تقديم الطعن.

** يقوم المحافظ العقاري بتدوين تاريخ صدور الحكم القاضي بتأييد قرار المحافظ العقاري برفض الإيداع.

¹ يدون المحافظ العقاري تاريخ صدور الحكم القاضي بإلغاء قرار المحافظ العقاري برفض الإيداع.

ثانيا: رفض الإجراء¹

عند إيداع الوثائق بغرض إشهارها بالمحافظة العقارية وقيامه بعمليات المراقبة الأولية والتأكد من عدم مخالفتها لنص المادة 100 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمادة 353 من قانون التسجيل، يقوم المحافظ العقاري بقبول الإيداع وتدوين الوثائق المودعة بسجل الإيداع، ثم يقوم بمعية الأعوان المكلفين بدراسة الوثائق والتحقق من خلوها من أي سبب يكون دافعا لرفضها، غير أنه إذا تبين له أثناء ذلك وجود سبب لرفض الإجراء، فإنه يباشر إجراءات التسوية المنصوص عليها في المادة 107 من المرسوم 63-76 السالف الذكر.

1- أسباب رفض الإجراء: وردت أسباب رفض الإجراء في نص المادة 101 من المرسوم 63-76 وهي:²

أ. عدم تطابق الوثائق المودعة مع الأوراق المرفقة بها: بعد قبول إيداع الوثائق وتسجيلها بسجل الإيداع ينتقل المحافظ العقاري إلى عملية الرقابة المعمقة للوثائق المودعة والتأكد أولا من تطابق السندات المعدة لتلقي تأشيرة الإشهار العقاري مع الوثائق المرفقة بها، ويتعلق الأمر على سبيل المثال بشهادات الميلاد ومستخرج مسح الأراضي (PR4 biss) في حالة ما إذا تعلق الأمر بعقار ممسوح، والمخططات وقوائم الأجزاء إذا تعلق الأمر بعقود التعمير كرخصة التجزئة وشهادة التقسيم.

ب. عدم صحة مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 95-1: تنص المادة 95 من المرسوم 63-76 على ما يلي: "يمكن أيضا طلب تسجيلات الرهون أو الإمتيازات المجددة من دون تقديم سند.

ومن أجل القيام بالتجديد فإن الدائن يودع بالمكتب الذي توجد به العقارات، إما بنفسه وإما بواسطة الغير، جدولين موقعين ومصدقين ومصححين بكل دقة، ويكون أحد الجدولين محرر لزوما على إستمارة تقدمها الإدارة..."

¹أنظر الملحق رقم 15 (نموذج رفض الإجراء).

²أنظر المادة 101 من المرسوم 63-76، المرجع السابق.

وبالإستناد على هذه المادة يقوم المحافظ العقاري بالتأكد من صحة مرجع الإجراء السابق المدون في الجدولين المودعين والمتعلق بتجديد قيد الرهن أو الإمتياز، ويقصد بمرجع الإجراء السابق مراجع طلب تسجيل الرهن أو الإمتياز المسجل بالمحافظة العقارية والمعني بالتجديد.

ج. عدم توافق تعيين الأطراف وتعيين العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية: أثناء عمليات الرقابة الأولية قبل تسجيل الوثائق بسجل الإيداع، يقوم المحافظ العقاري بالتأكد من تعيين العقار وتعيين الأطراف ومتابعة مدى توفر الشرط الشخصي، لكن بعد عملية الإيداع وقبل تنفيذ إجراء الإشهار، وأثناء عملية المراقبة المعمقة يتأكد المحافظ العقاري من:

ج.1- توافق تعيين الأطراف مع البطاقة العقارية: ويقصد بالأطراف أصحاب الحقوق العقارية المسجلة بالمحافظة العقارية سواء كان في صورة بائع أو واهب أو شخص متوفي بصدد تحرير شهادة نقل الملكية بعد الوفاة أو غيرها، يتأكد المحافظ العقاري من توافق المعلومات الواردة في السندات المقدمة مع البيانات المسجلة في البطاقة العقارية.

ج.2- توافق تعيين العقارات مع البطاقة العقارية: حدد المشرع بموجب نص المادة 66 من المرسوم 63-76 السالف الذكر شروط تعيين العقارات موضوع السندات المودعة بالمحافظة العقارية، ويعمل المحافظ العقاري بعد إتمام إجراءات الإيداع بالتحقق من مطابقة تعيين العقار أو العقارات الوارد بالوثيقة المودعة مع التعيين المسجل بالبطاقة العقارية.

ج.3- توافق الشرط الشخصي مع البطاقة العقارية: محرروا السندات المودعة بالمحافظة العقارية ملزمين بالإشارة إلى جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي للأطراف، وقبل تنفيذ إجراء الإشهار يتأكد المحافظ العقاري من مطابقة تلك العناصر المدونة بالسندات المودعة مع تلك المسجلة بالبطاقة العقارية.

ج.4- تناقض صفة المتصرف أو الحائز الأخير للشخص المذكور كما هي موجودة في الوثائق المودعة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية: يقصد بصفة المتصرف أو الحائز الأخير للشخص المذكور كما هي موجودة في الوثائق المودعة بعلاقة المتصرف أو الحائز الأخير بالعقار، أو بعبارة أخرى طبيعة الحقوق العقارية التي يحوزها المتصرف الأخير

على العقار، فيتحقق المحافظ العقاري من عدم تناقض هذه الصفة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.

ج.5- التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف:

تنص المادة 104 من المرسوم 63-76 على ما يلي: "يحقق المحافظ العقاري بأن البطاقة غير مؤشر عليها بأي سبب يقيد حرية التصرف في الحق من قبل صاحبه الأخير"، فمن خلال هذه المادة وقبل تنفيذ إجراء الإشهار العقاري يقوم المحافظ العقاري بالتأكد من عدم وجود أي تأشيرة على البطاقة العقارية تمنع صاحب الحقوق العقارية من التصرف فيها، ومن بين التأشيرات التي تمنع التصرف نذكر:

- الشرط الفاسخ المنصوص عليه بموجب المادة الثانية في عقود البيع في إطار الإستصلاح المبرمة في ظل القانون 83-18 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلقة بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.*

- الشرط الواقف المنصوص عليه بموجب المادة 57 من قانون المالية لسنة 2008 والمتعلق بالتنازل عن السكنات المستفيدة من الإعانات العمومية.¹ حيث نصت المادة 57 على ما يلي: " إن السكنات الاجتماعية المولة من طرف الدولة والمتنازل عنها لشاغلها طبقا للتشريع الساري المفعول وكذا السكنات المستفيدة من الإعانات العمومية في إطار التدابير المتعلقة بالمساعدة المقدمة من طرف الدولة من أجل التمليك، لا يمكن التنازل عنها من طرف مالكيها خلال مدة يجب أن لا تقل عن عشر (10) سنوات، بإستثناء حالة وفاة المالك وضرورة توزيع التركة.*"

* بموجب الشرط الفاسخ الذي يدرج في المادة الثانية لعقود البيع في إطار الإستصلاح الفلاحي، فإنه لا يمكن للمستفيد من عقار فلاحي في هذا الإطار ان يتنازل عن هذا العقاري إلا بعد قيامه بعمليات الإستصلاح وحصوله على قرار رفع الشرط الفاسخ بعد إيداعه بالمحافظة العقارية.

¹ أنظر القانون رقم 07-12، المؤرخ في 30/12/2007، المتضمن قانون المالية لسنة 2008، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 82، المؤرخ في 31/12/2007.

* تم تعديل هذه المادة بموجب نص المادة 91 من القانون رقم 17-11، المرجع السابق، والتي نصت على ما يلي: " تعدل أحكام المادة 57 من القانون رقم 07-12 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2007 والمتضمن قانون المالية لسنة 2008، المعدلة لا سيما بالمادة 81 من القانون رقم 16-14 المؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2016 والمتضمن قانون المالية لسنة 2017، وتحرر كما يأتي:

- الحجز العقاري والذي من خلاله تعتبر العقار محجوزا قضائيا من يوم تسجيل الحجز بالمحافظة العقارية، ويترتب على ذلك وضع العقار تحت يد القضاء، ومع ذلك فإن المدين المحجوز عليه يبقى مالكا للعقار المحجوز، لأن عملية إجراء الحجز على العقار لا تؤدي إلى إخراج هذا العقار من ملك المحجوز عليه ولا تفقده ملكيته عليه، بل يبقى محتفظا بملكته لهذا العقار.¹

تنص المادة 385 الفقرة الأولى من قانون الإجراءات المدنية بأنه: "لا يجوز للمدين من يوم تسجيل الحجز أن ينقل ملكية العقار المحجوز عليه ولا أن يرتب عليه حقوقا عينية وإلا كان تصرفه باطلا...."²، ومقتضى هذا النص يترتب على حجز العقار وتسجيله أثر هام وهو منع المدين وحائز العقار والكفيل العيني من التصرف في العقار، ومنعه من أن يرتب عليه أية

تعد قابلة للتنازل من طرف المستفيدين منها، السكنات الاجتماعية التساهمية المسماة حاليا السكنات الترقية المدعمة، وكل السكنات التي استفادت من دعم الدولة، من تاريخ إعداد عقود التنازل لصالحهم، شريطة تسديد المالك لقيمة الإعانة المالية العمومية لفائدة الخزينة العمومية، باستثناء انتقال الملكية بسبب الوفاة. وتعد كذلك قابلة للتنازل من طرف المستفيدين منها، السكنات الإجارية العمومية من تاريخ إعداد عقود التنازل لصالحهم، بعد مدة استغلال تحدد كما يأتي:

- سنة واحدة (1)، بالنسبة للحظيرة المستغلة قبل أول يناير سنة 2004.
- سنتان (2)، بالنسبة للحظيرة المستغلة من أول يناير سنة 2004 الى 31 ديسمبر سنة 2009.
- ثلاث (3) سنوات، بالنسبة للحظيرة المستغلة بعد 31 ديسمبر سنة 2009.
كما تعد قابلة أيضا للتنازل من طرف المستفيدين منها، السكنات في إطار صيغة البيع بالإيجار، من تاريخ إعداد عقود التنازل لصالحهم، والذين دفعوا مسبقا كامل الثمن المتبقى.
تحدد كليات تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم".

وعاد المشرع ليعدل نص هذه المادة من جديد بموجب المادة 36 من القانون رقم 18-18 القانون رقم 18-18، المؤرخ في 27/12/2018، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 79، المؤرخ في 30/12/2018، و بموجب هذه المادة أصبح قابلة للتنازل من قبل المستفيدين على السكنات، بعد سنتين (02) من تاريخ اعداد العقود التي تخصصها و باستثناء انتقال الملكية بسبب الوفاة، أصناف سكنات ممولة من طرف الدولة أو التي استفادت من اعانة الدولة لاكتساب الملكية و التي من بينها السكنات الاجتماعية التساهمية المسماة حاليا السكنات الترقية المدعمة

¹لمزيد من التفاصيل حول الحجز العقاري وآثاره، راجع عبد العزيز بداوي، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008/2007، ص 37.
²المادة 385 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

حقوق عينية، ويبدأ سريان منع التصرف في العقار المحجوز من تاريخ إجراء قيد الحجز وتسجيله بالمحافظة العقارية.

د. العقد الذي قدم للإشهار مشوبا بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105:

تنص المادة 105 من المرسوم 63-76 على ما يلي: "يحقق المحافظ العقاري بمجرد إطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف لأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح"، فالمشرع منح للمحافظ العقاري سلطة رفض إجراء إشهار السندات المودعة إذا تأكد أن أحد ركني العقد سواء المحل أو السبب أو كلاهما غير مشروع، أو منافي للأخلاق أو النظام العام، ولذلك سنحاول سنتطرق لكل حالة على حدى:

د.1- موضوع أو سبب العقد مشروع: للعقد ثلاثة أركان هي التراضي والمحل والسبب، وفي حال حدوث خلل في أحد الأركان يكون العقد عرضة للبطلان، وتعد عدم مشروعية موضوع العقد أو سببه أحد الأسباب المؤدية لبطلان العقد، لهذا منح المشرع للمحافظ العقاري سلطة التحري في مدى مشروعية محل العقد وسببه.

❖ **محل العقد:** محل العقد هو الإلتزام الذي يترتب عليه، فالعقد لا يترتب إلا إلتزامات إما بإعطاء شيء أو بالقيام بعمل أو بالإمتناع عن القيام بعمل، فالمراد بالمحل هو محل الإلتزام، ويشترط في المحل ثلاثة شروط تم النص عليها في المواد من 92 إلى 95 من القانون المدني وهي:¹

- أن يكون المحل موجودا عند إبرام العقد أو ممكن الوجود.

- أن يكون المحل معينا أو قابلا للتعين.

- أن يكون المحل قابلا للتعامل فيه (أي مشروعاً).

وما يهمنا هنا هو شرط المشروعية، فنص القانون الذي يمنع من التعامل في الشيء يكون مبنيا على اعتبارات ترجع هي ذاتها إلى النظام العام أو إلى الآداب، فما ورد فيه نص يحرم التعامل فيه إنما هو في الوقت عينه مخالفة للنظام العام أو للآداب أو لهما

¹ علي علي سليمان، النظرية العامة للإلتزام-مصادر الإلتزام في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الخامسة، 2003، ص 69.

معاً،¹ ويشترط في الشيء لكي يصح أن يكون محلاً للعقد ألا يكون مما لا يمكن التعامل فيه بطبيعته أو بحكم القانون وإلا فلا يصلح أن يكون محلاً للعقد، والأشياء التي تخرج عن التعامل بطبيعتها هي التي لا يستطيع أن يستأثر بحيازتها أحد كأشعة الشمس والهواء الطلق وماء البحار، والعلة في خروج هذه الأشياء عن التعامل لعدم قابليتها للاستئثار، أما الأشياء التي تخرج عن التعامل بحكم القانون فهي التي لا يجيز القانون أن تكون محلاً للحقوق المالية أو الالتزامات في نطاق معين ويتحقق ذلك في حالتين:²

- **الحالة الأولى:** خروج الشيء عن التعامل مراعاة للغرض الذي خصص له هذا الشيء، فالملك العام لا يصح بيعه ولا التصرف فيه لأنه مخصص لمنفعة عامة، وتخصيصه هذا يتنافى مع جواز التصرف فيه، والمال الموقوف يجعل ريعه لسلسلة من المنتفعين يقتضي بعدم جواز التصرف فيه ما دام وقفاً... إلخ.

- **الحالة الثانية:** خروج الشيء عن التعامل لأنه من الأشياء المجرمة التي يعتبر القانون أن التعامل فيها يخل بالنظام العام، كالمخدرات والأسلحة غير المرخصة والنقود المزيفة. فعلى المحافظ العقاري التأكد من مشروعية محل التصرف القانوني المودع للإشهار المحافظة العقاري وعدم إرتباطه بهاذين الحالتين، قبل منحه تأشيرة الشهر العقاري.

❖ **سبب العقد:** سبب العقد هو الباعث أو الدافع الذي دفع المتعاقد إلى إبرام العقد،³ وهو بذلك يختلف من شخص لآخر فقد يبرم شخص عقد بيع بهدف إستعمال الثمن في الإنفاق، وقد يبرمه شخص آخر للقيام بمشروع معين أو لسداد دين أو الحصول على المال لاستخدامه في إنشاء مشروع ما.

ويجب أن يكون السبب مشروعاً، والسبب المشروع هو الذي لا يجرمه القانون ولا يكون مخالفاً للنظام العام ولا للأداب،⁴ ويترتب على عدم مشروعية السبب بطلان العقد، وينصرف هذا الشرط إلى السبب الذي دفع الملتزم إلى أن يرتب الإلتزام في ذمته فإن كان الباعث للمتعاقدين

¹ تنص المادة 93 من القانون المدني على ما يلي: "إذا كان محل الإلتزام مستحيلاً أو مخالفاً للنظام العام أو الآداب العامة كان باطلاً بطلاناً مطلقاً".

² أنظر: عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 325.

³ علي سليمان، المرجع السابق، ص 75.

⁴ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 361.

معا باعًا غير مشروع كان العقد باطلاً بطلانا مطلقاً، أما إن كان الباعث لأحد المتعاقدين غير مشروع فنفرق بين ما إذا كان الطرف الآخر يعلم بعدم مشروعية الباعث لدى التعاقد معه فإن العقد يكون باطلاً بطلانا مطلقاً، وبالعكس إذا كان الطرف الآخر لا يعلم بعدم مشروعية الباعث لدى التعاقد معه فلا يكون العقد باطلاً ويبرر هذا الحكم الحرص على استقرار التعامل، فلا يبطل عقد البيع إذا كان المشتري يشتري محلاً سكنياً لتخصيصه للدعارة وكان البائع لا يعلم بهذا الباعث.¹

أثناء مراقبة العقود المودعة بالمحافظة العقارية، على المحافظ التأكد من مشروعية السبب المذكور في العقد دون البحث في دوافع أخرى، فيفترض أن السبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقي ما لم يقدّم الدليل على غير ذلك وفق ما نصت عليه المادة 98 من القانون المدني الجزائري التي تقرر بأن: "كل التزام مفترض أن له سبب مشروعاً، ما لم يقدّم الدليل على ذلك، ويعتبر السبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقي حتى يقوم الدليل على ما يخالف ذلك، إذا قام الدليل على صورية السبب فعلى من يدعي أن للالتزام سبباً آخر مشروعاً أن يثبت ما يدعيه".

د.2- موضوع أو سبب العقد غير منافيان للأخلاق: لم يتعود المشرع على استعمال مصطلح الأخلاق في النصوص القانونية، لكن عبارة الآداب العامة ترد في العادة جنباً إلى جنب في لغة القانون مع عبارة النظام العام، كما أن مصطلح الأخلاق مرادف لمصطلح الآداب، مما يجعلنا نعتقد أن المشرع يقصد بقوله في نص المادة 105 من المرسوم 76-63: "أن موضوع أو سبب العقد غير منافيان للأخلاق" أي الآداب العامة.

ويعرف الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهوري الآداب، في أمة معينة وفي جيل معين بأنها: "مجموعة من القواعد وجد الناس أنفسهم ملزمين باتباعها طبقاً لناموس أدبي يسود علاقاتهم الاجتماعية، وهذا الناموس الأدبي هو وليد المعتقدات الموروثة والعادات المتأصلة وما جرى به العرف وتواضع عليه الناس، وللدين أثر كبير في تكييفه، وكلما اقترب الدين من الحضارة، كلما ارتفع المعيار الخلقي وزاد التشدد فيه".²

¹ محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، بدون طبعة، ص 77.

² أنظر: عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، 328.

إن منح هذه الصلاحية للمحافظ العقاري في ظل نظام الشهر العقاري العيني المعتمد من طرف المشرع الجزائري يعتبر أمرا منطقيا، فلنظام الشهر العيني أثر مطهر يقتضي تطهير المعاملات العقارية من جميع العيوب، فرغم صعوبة تحديد مفهوم الآداب العامة، إلا أن للمحافظ العقاري السلطة التقديرية في تحديد مدى تعارض محل العقد مع الآداب العامة، مستعينا في ذلك بمعرفته بالعادات والتقاليد والعلاقات الإجتماعية السائدة بين أفراد المجتمع، ويبقى لرقابة القضاء دور كبير في الحيلولة دون انحراف المحافظ العقاري في التقدير.

د.3- موضوع أو سبب العقد غير مخالف للنظام العام: على المحافظ العقاري أثناء رقابته للوثائق والسندات المقدمة لتلقي تأشيرة الإشهار العقاري التأكد من عدم مخالفة موضوع أو سبب العقد للنظام العام.

إن فكرة النظام العام لها جذور تاريخية في الأنظمة القانونية الوضعية، وخصوصا مع بداية القرن التاسع عشر، وقد تطورت هذه الفكرة عبر التاريخ حتى أصبحت نقطة إرتكاز لجميع الأنظمة القانونية عبر العالم، ولتوضيح مفهوم فكرة النظام العام سنتطرق إلى تعريفها وموقف المشرع الجزائري منها.

❖ **تعريف النظام العام:** مصطلح النظام العام من المصطلحات التي كثيرا ما تصادفنا في دراسة القانون والتي أثارت جدلا فقها حول وضع تعريف له والسبب في ذلك غموض معناه وعدم الاتفاق على وضع مدلول محدد لهذا المصطلح.

ففي فرنسا عرفه الفقيه هيمار (HEMART) بأنه: "القواعد التي وضعها الشارع لصالح الجماعة"، وعرفه الفقيه جيليو دي لامورانديير (Julliot De La Monrandiere) بأنه: "تلك الفكرة التي تترجم ضرورة النظام العام والسلام داخل الدولة، أما الفقيه بارتان (Bartin) فعرفه بأنه: "يقصد على العموم بمقتضيات النظام العام في تشريع معين، تلك المقتضيات التي لا يمكن لإتفاقات الأطراف مخالفتها أو تعديلها"، وقال الفقيه دوجي (Duguit) بأنه: "لا يمكن أن يكون النظام العام سوى المصلحة الإجتماعية مهما كان مفهومها".¹

¹ عدة عليان، فكرة النظام العام وحرية التعاقد في ضوء القانون الجزائري والفقهاء الإسلامي، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2015/2016، ص 33.

أما الفقيه عبد الرزاق السنهوري فقد قال عنه: "إن القواعد القانونية التي تعتبر من النظام هي القواعد يقصد بها تحقيق مصلحة عامة سياسية أو إجتماعية أو إقتصادية تتعلق بنظام المجتمع الأعلى وتعلو على مصلحة الفرد، فيجب على جميع الأفراد مراعاة هذه المصلحة وتحقيقها، ولا يجوز لهم أن يناهضوها باتفاقات فيما بينهم، حتى ولو حققت لهم مصالح فردية، فإن المصالح الفردية لا تقوم أمام المصلحة العامة".¹

❖ **موقف المشرع الجزائري من النظام العام:** لم يورد المشرع الجزائري أي تعريف لفكرة النظام العام، إلا أنه أشار إليها في العديد من النصوص القانونية وعلى الخصوص القانون المدني، لكن دون تحديد المقصود منها، ومن بين النصوص التي أوردت فكرة النظام العام نذكر المادة 93 من القانون المدني التي تنص على ما يلي: "إذا كان محل الإلتزام مستحيلا في ذاته أو مخالفا للنظام العام والآداب العامة كان باطلا بطلانا مطلقا"، وتنص المادة 97 من القانون المدني على أنه: "إذا إلتزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو للآداب العامة كان العقد باطلا".

وبعدم تعريفه للنظام العام يبدو أن المشرع الجزائري قد ترك المجال واسعا أمام الفقه والقضاء لتحديد مفهومه، وقد ذهب الإجتهد القضائي الجزائري في محاولة منه لتعريف النظام العام من خلال قرار الغرفة الإدارية بمجلس قضاء الجزائر بتاريخ 17/01/1982 بوصفه بأنه: "لفظ النظام العام يعني مجموع القواعد اللازمة لحماية السلم الإجتماعي والواجب توفرها كي يستطيع كل ساكن ممارسة جميع حقوقه الأساسية عبر التراب الوطني في إطار حقوقه المشروعة...".²

إن منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري إمكانية رفض منح تأشيرة الإشهار العقاري للعقود والسندات المودعة بالمحافظة العقارية، والتي يخالف موضوعها أو سببها النظام العام هو بمثابة منح صلاحيات تعتبر في الأصل من إختصاص القضاء، وهو أمر طبيعي ويتوافق مع طبيعة نظام الشهر العقاري العيني التي تقضي بتطهير المعاملات العقارية المشهورة، فرغم

¹ المرجع نفسه، ص: 37.

² عدة عليان، المرجع السابق، ص: 37.

أن تحديد فكرة النظام العام بمفهومها الفضفاض تعود للقاضي، فإن للمحافظ العقاري السلطة التقديرية في إصدار قراره مع الأخذ بعين الاعتبار رقابة القضاء.

هـ. يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه: قد يحدث أثناء عمليات الرقابة الأولية التي يقوم بها المحافظ العقاري أن يغفل عن واحدة من المخالفات الواردة في المادة 100 من المرسوم 63-76 أو أكثر، ويقوم بإيداع الوثائق المقدمة عن طريق التسجيل في سجل الإيداع، ومن أجل تدراك مثل هذه الهفوات منحه المشرع فرصة من خلال تحرير رفض إجراء كلما تبين له أن السند المودع كان يجب رفض إيداعه.

2- إجراءات رفض الإجراء: عندما يلاحظ المحافظ العقاري بعد أن يكون قد قبل الإيداع ودونه في سجل الإيداع، عدم صحة أو عدم إشهار سند المتصرف أو شهادة نقل الملكية عن طريق الوفاة لصالحه، فإنه يعلق تنفيذ الإجراء ويباشر في عملية التسوية، عن طريق تبليغ أسباب رفض الإجراء إلى الموقع على شهادة الهوية في أسفل الصور الرسمية أو النسخ أو الجداول، وذلك في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ الإيداع.

لكن الواقع العملي أثبت أن مهلة الخمسة عشر (15) يوما الممنوحة للمحافظ العقاري من أجل دراسة السندات المودعة بالمحافظة العقارية غير كافية من أجل ضمان رقابة دقيقة على تلك السندات، وهذا في ظل النقص الفادح في الإمكانيات المادية والبشرية التي تعاني منها المحافظات العقارية عبر تراب الوطن، وهو ما تسبب في عدم قدرة المحافظين العقاريين على إحترام المهلة المحددة، فأغلب الوثائق المودعة بالمحافظة العقارية تتجاوز مهلة الخمسة عشر (15) يوما وتبقى لأشهر وحتى لسنوات، خاصة في المحافظات العقارية المتواجدة على مستوى مقر الولايات والمدن الكبيرة والتي تعرف نشاطا عقاريا مكثفا.*

* يتسبب عدم إحترام المحافظين العقاريين للمهلة القانونية المخصصة لدراسة السندات المودعة بالمحافظة العقارية في أضرار كبيرة لجميع المتعاملين في المجال العقاري، والمشرع الجزائري لم يضع أي آلية تمكن أصحاب الحقوق العقارية من المطالبة بإحترام الأجل القانونية سوى اللجوء إلى القضاء، فلا يملك أي طرف متضرر من تأخر المحافظ العقاري في الرد على طلبه المتضمن إجراء الإشهار العقاري سواء كان الرد إيجابيا أو سلبيا، إلا التوجه إلى القضاء مستغلا نص المادة 23 من الأمر 74-75 والتي تتيح لكل متضرر رفع دعوى التعويض على الدولة معتمدا على الضرر الذي تسبب فيه المحافظ العقاري بعدم إحترامه للأجل القانونية، خاصة في ظل خصوصية منصب المحافظ العقاري في ما يتعلق بخضوع أعماله للسلطة الرئاسية. ومن خلال عملية البحث التي قمنا بها، لم نتمكن من العثور على أي دعوى قضائية مرفوعة ضد الدولة من أجل التعويض عن الضرر الذي تسبب فيه تجاوز المحافظ العقاري للمهلة المحددة قانونا والمقدرة بخمسة عشر (15) يوما، وهذا رغم أن

ويتم التبليغ إما بشكل مباشرة أو عن طريق رسالة موسى عليها مع طلب إشعار بالإستلام أو إشعار برفض الإستلام، ويفتح المحافظ العقاري أجل قدره خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تبليغ الموقع على شهادة الهوية من أجل إستدراك المخالفات المدونة في وثيقة رفض الإجراء عن طريق إيداع وثيقة تعديلية.¹

وإذا لم يتم الموقع على شهادة الهوية بإصلاح السهو أو إيداع الوثائق التعديلية، أو إذا أبلغ المحافظ العقاري قبل إنقضاء أجل الخمسة عشر (15) يوما الممنوحة له لتدارك المخالفات عن عدم قدرته القيام بالتزاماته، فإن المحافظ العقاري يرفض الإجراء نهائيا مع التحفظات المنصوص عليها في المادة 106 والمتعلقة برفض الإجراء الجزئي في حالات خاصة،** وتكتب عبارة الرفض من قبل المحافظ العقاري اتجاه تسجيل الإيداع في سجل الإيداع في العمود المخصص للملاحظات وعند الإقتضاء في البطاقة العقارية وفي الدفتر العقاري.

وعلى العموم عند قيام المحافظ العقاري برفض إجراء أي سند مودع بالمحافظة العقارية فإنه يقوم بإحدى الإجراءات التالية:

أ. تأجيل إجراء الإشهار: كما سبق ذكره، فإن المحافظ العقاري عندما يعاين سبب من أسباب رفض الإجراء فإنه يعلق تنفيذ الإجراء وبالتالي لا يقوم بالتأشير على البطاقة العقارية.

الغالبية الساحقة من السندات المودعة بالمحافظات العقارية يتم معالجتها خارج الآجال القانونية، بل هناك من تبقى لأشهر وحتى سنوات على مستوى المحافظة العقارية، وهو ما يستدعي تدخل من طرف المشرع الجزائري لوضع حد لهذه الثغرة.¹ أنظر المادة 107 من المرسوم 63-76، المرجع السابق.

* المشرع الجزائري سار على نفس منهاج نظيره الفرنسي من خلال قيام محافظ الرهون بإخطار المودع بوجوب تصحيح الأخطاء التي كانت سببا في رفض الإجراء، إلا أن القانون الفرنسي منح مدة شهر كامل لمحضر السند من أجل القيام بالتصحيات اللازمة، ومن أجل أكثر تفاصيل حول رفض الإجراء في القانون الفرنسي راجع:

JOBARD BACHELLIER Marie Noëlle-BREMOND Vincent, **Droit Civil-Suretés-Publicité Foncière**, 16^e éd, DALLOZ, 2009, p 209.

** رفض الإجراء يكون فوري وشامل ويمكن أن يكون جزئي في الحالات نفسها التي تم فيها رفض الإيداع جزئيا والواردة في المادة 106 من المرسوم 63-76 ويمكن للمحافظ العقاري أن يرفض الإجراء جزئيا في الحالات التالية:

- حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة التي من خلالها يمكن أن تتضمن الوثيقة المودعة إجراءات عديدة متعلقة بعقارات متعددة و/أو ملاك مختلفين.

- حالة المزادات حسب قطع الأرض أو البيوع المتميزة بموجب عقد واحد، ففي هذه الحالة تشمل الوثيقة المودعة إجراءات متعددة تخص أكثر من عقار شملته عمليات المزايدة أو البيوع المتميزة.

- في الحالة التي تتضمن فيها الوثيقة المودعة إمتيازات أو رهون أو نسخ التتبيه المساوية للحجز، تتضمن خلافات في تعيين العقارات المترتبة عليها بعض الحقوق أو المحجوزة.

ب. إجراء قيد الإنتظار: عندما تكون البيانات المتعلقة بالبلدية والقسم ورقم مخطط مسح الأراضي وعند الإقتضاء رقم القطعة كما هي موجودة على الوثيقة المودعة البطاقة العقارية فإنه يؤشر على هذه البطاقة تاريخ ورقم ترتيب الوثيقة المودعة مع عبارة "إجراء قيد الإنتظار".

إن عدم ذكر أحد هذه البيانات يشكل في الحقيقة سبب لرفض الإيداع،¹ ومن الممكن أن يقبل المحافظ العقاري إيداع غير نظامي ثم لا يكتشف أخطائه إلا وقت قيامه بالتأشيرات خصوصا في الحالة الإستثنائية التي يكون فيها الرقم الموجود على الوثيقة المودعة وكذا المستخرج المسحي لا يطابق القطعة أو مجموعة الملكية، فعند هذا الإحتمال يكون من المستحيل القيام بتأشيرة "إجراء قيد الإنتظار" على بطاقة موجودة فعلا، كما يتعذر ترتيب البطاقة التي يتم إنشائها ضمن الفهرس العقاري، وعليه فإنه يحتفظ بهذه البطاقة في ملف رفض الإجراء صحبة الوثائق المتواجدة به "قيد النظر"، حتى يمكن الرجوع إليها عند الطلب.²

ج. تدابير المعالجة - ملف رفض إجراء الإشهار: بعد التأشير على البطاقات، كما سبق الإشارة إليه يتولى المحافظ العقاري وضع الوثائق والمستندات المودعة في حافظة تحمل في نفس الوقت رقم سجل الإيداع ورقم ترتيب الوثيقة قيد الإنتظار بالأحجام.

وترتب كل الحافظات في ملف رفض إجراء الإشهار وبالتحديد في الملف الفرعي "قضايا قيد رفض الإجراء"، وفقا للترتيب التصاعدي للأرقام وبكيفية تسمح للمحافظ العقاري الرجوع إليها بسهولة، وفي حالة طلب معلومات عن العقار المعني سواء قبل التنفيذ النهائي للإجراء أو الرفض، يقوم المحافظ العقاري بترتيب في مكان الوثيقة المودعة في الحجم وتحت الرقم الذي ترتب تحته بشكل عادي لو كانت صحيحة، ورقة تحمل عبارة "إجراء قيد الإنتظار" مع مراجع رقم الترتيب بسجل الإيداع، ويقسم ملف رفض إجراء الإشهار إلى أربعة (04) ملفات فرعية وهي:

- قضايا قيد رفض الإجراء.
- قضايا مرفوض إجراءاتها للترتيب.
- قضايا متنازع فيها.

¹ أنظر المادتين 80 و100 من المرسوم 76-63، المرجع السابق.

² راجع المادة 55 من المرجع نفسه.

- رفض إجراء نهائي.

وقد يحدث أن يقوم المحافظ العقاري بإجراء إشهار سند معين ثم يكتشف بعد مدة معينة بأن هذا السند كان يجب رفضه، وفي مثل هذه الحالات على المحافظ إما مراسلة محرر السند من أجل القيام بتصحيح الأخطاء أو مراسلة مدير الحفظ العقاري من أجل رفع دعوى قضائية:

ج.1- حالات مراسلة الموقع على شهادة الهوية: عندما يكتشف المحافظ العقاري في وثيقة تم إشهارها خطأ منسوبا للأطراف، فإنه يعلم محرر الوثيقة بالخطأ المكتشف، ويبلغه بتوقيف جميع الإجراءات التي تخص الحق المشار إليه إلى غاية تصحيح الوثيقة الخاطئة، ويتم تصحيح الأخطاء عن طريق إيداع وثيقة جديدة معدة ضمن الأشكال القانونية بهدف تعديل الوثيقة المشهورة والمشوبة بالأخطاء، ويعمل المحافظ العقاري على تدوين جميع التأشيرات اللازمة على البطاقات والدفتر العقاري بغية تصحيح الأخطاء وإجراء التعديلات.¹

ج.2- حالات مراسلة المدير الولائي للحفظ العقاري: في بقية الحالات التي يكون فيها الخطأ المكتشف في الوثيقة المشهورة غير منسوب للأطراف، يقوم المحافظ العقاري بتحرير رفض نهائي للوثيقة المشهورة ثم يبلغ المدير الولائي للحفظ العقاري بهذا الرفض حتى يتسنى له رفع دعوى قضائية إستنادا للصلاحيات الممنوحة له بموجب المادة 10 من المرسوم 91-65 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري،² يطلب من خلالها إبطال آثار شهر الوثيقة لمخالفتها القوانين والتنظيمات المتعلقة بالشهر العقاري، على أن يتم إيداع العريضة لدى نفس المحافظة العقارية لشهرها، إلى حين صدور الحكم النهائي.

الفرع الثالث: الإيداع القانوني للعقود والسندات وتنفيذ الإجراء

تخضع جميع الوثائق والسندات المودعة بالمحافظة العقارية بغرض تلقي تأشيرة الإشهار العقاري خلال أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ الإيداع إلى عملية الرقابة الأولية بغية التأكد من توفر قاعدتي الرسمية والأثر النسبي من جهة، وعدم وجود المخالفات الواردة في المادة رقم: 100 من المرسوم رقم: 76-63، والمادة: 353 من قانون التسجيل من جهة

¹ راجع المادة 109 من المرسوم 76-63، المرجع السابق.

² تنص المادة 10 من المرسوم 91-65 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري على ما يلي: " تتولى مديريةية الحفظ العقاري في الولاية ما يأتي:....

- تتابع القضايا المتنازع فيها المتعلقة بالشهر العقاري والمرفوعة إلى الهيئات القضائية...".

أخرى، قبل أن يقوم المحافظ العقاري بإيداع تلك الوثائق والسندات بسجل الإيداع، ثم يخضعها لعملية الرقابة المعمقة، حتى يتسنى له التأكد من عدم مخالفة الموقع على شهادة الهوية لنص المادة:101 من المرسوم 63-76 السالف الذكر، وخلال عمليات الرقابة يمكن للمحافظ العقاري رفض إيداع أو رفض إجراء العقد أو القرار القضائي المودع، وفي حالة تأكده من سلامة السندات المودعة شكلا ومضمونا يقوم المحافظ العقاري بإنهاء إجراءات الإشهار العقاري وهو الإجراء الذي ينشئ الحق العيني،* وينتج عن هذا الإجراء إنشاء بطاقات عقارية والتأشير على دفتر العقاري.¹

أولا: إنشاء البطاقات العقارية

أثناء قيام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بالعقود أو القرارات القضائية المودعة، يعمل على إنشاء البطاقات العقارية أو التأشير عليها، وتتم عملية التأشير بطريقة مقروءة وواضحة ومختصرة بالحبر الأسود الذي لا يمحي أما عملية التجديد فبالحبر الأحمر الذي لا يمحي، وعليه أن يتجنب كل من الحشر والكشط.²

وتختلف هذه البطاقات بحسب طريقة تسجيل العقار المعني في السجل العقاري.

* تنص المادة 15 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار، لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهاره في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية"،

وتنص المادة 16 من نفس الأمر: "إن العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف، إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

من خلال نص المادتين 15 و 16 السالفتين الذكر نلاحظ أن المشرع الجزائري أخذ بمبدأ الأثر المنشئ للقيود في السجل العقاري، فكل الحقوق الواردة على عقار لا أثر لها حتى بين المتعاقدين أنفسهم إلا من تاريخ نشرها في المحافظة العقارية، فإذا تم إشهار التصرف فإن الحق العيني يعتد به ويصبح موجودا ويسري على الجميع، أما التصرف الغير مشهر يبقى معلقا إلى أن يتم شهره، وهذا خلافا لبعض الدول كالمشرع التونسي الذي لم يأخذ بنظام السجل العيني مثل الجزائر، ويعتبر أن الحقوق العينية العقارية تنتقل بين المتعاقدين بمجرد توقيع العقد، لكن لا أثر لها أمام الغير إلا من تاريخ قيدها في السجل العقاري.

¹ أنظر مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 126.

² أنظر المادة 34 من المرسوم 63-76، المرجع السابق.

1- البطاقات العقارية الأبجدية: تنشأ "البطاقة العقارية الأبجدية الشخصية"¹ عندما يتعلق الأمر بعقار غير ممسوح، أي في العقارات الخاضعة لنظام الشهر الشخصي الذي يعتمد عليه المحافظ العقاري بصفة إستثنائية في المناطق الغير ممسوحة.²

2- البطاقات العقارية العينية: وتتمثل البطاقات العقارية العينية في بطاقات قطع الأراضي وبطاقات العقارات الحضرية،³ وفي حالة العقارات الممسوحة ينشأ المحافظ العقاري بطاقات عينية بناء على وثائق مسح الأراضي، ويدون فيها الحالة القانونية والوصفية للعقار، ويؤشر المحافظ العقاري على كل من البطاقة العقارية المنشئة وعلى الدفتر العقاري.⁴

ثانيا: كيفية التأشير على البطاقات العقارية

تكتسي عملية التأشير على البطاقات العقارية أهمية بالغة لكونها الوسيلة التي تحدد مختلف الحقوق الواردة على العقار في السجل العقاري، لذلك يجب على المحافظ العقاري أن يقوم بالتأشير بكيفية واضحة ومقروءة ومختصرة وبالحبر الأسود الذي لا يمحي، ما عدا التأشيرات المتعلقة بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص بالتجديد، فإنها تتم بالحبر الأحمر الذي لا يمحي مع ضرورة استعمال المختصرات الجارية في قيد المعلومات واستعمال الأختام والأرقام المؤرخة، وتفادي الكشط أو المحو لما له من تأثير على المظهر الخارجي للبطاقة العقارية، ويلزم أعوان المحافظة العقارية بإستعمال المسطرة عند القيام بتسطير الخطوط.⁵

ومن أجل التفرقة ما بين التأشير والحقوق المقيدة على البطاقات العقارية، ألزم المشرع وضع خط بالحبر الأحمر تحت كل عملية إجراء جديدة على النحو الذي من شأنه أن تفقد عملية التأشير السابقة أثارها القانونية.⁶

وتتضمن عمليات التأشير تاريخ الشهر ومراجعته، كما يجب أن يشمل على الخصوص البيانات التالية:¹

¹ أنظر الملحق رقم 05 المتمثل في بطاقة عقارية شخصية (Série P.R.N°10).

² راجع المادة 27 من الأمر 74-75، المرجع السابق، و المادة 114 من المرسوم 63-76، المرجع السابق.

³ راجع المادة 20 من المرسوم 63-76، المرجع السابق.

⁴ لقد تناولنا البطاقة العقارية بشيء من التفصيل في الباب الأول من هذا البحث.

⁵ أنظر المادة 33 من المرسوم 63-76، المرجع السابق.

⁶ خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 116.

- تاريخ العقود والوثائق أو القرارات القضائية.
 - نوع الإتفاقيات أو الشروط أو التسجيلات التي تم إشهرها.
 - الموثق أو السلطة القضائية أو الإدارة المحرر للسند المودع.
 - المبلغ الأساسي للثمن أو التقديري أو المعدل.
 - مبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة.
- أما عندما يتعلق الأمر بتسجيل رهن أو امتياز يثقل عدة عقارات لا سيما على أثر التقسيم، فإن التأشير يتم على كل البطاقات المطابقة وتكتب في "عمود الملاحظات" إتجاه التسجيل في كل بطاقة عبارة "مخصص مع عقارات أخرى".²
- أما إذا تعلق الأمر بعملية إشهار عقود أو شهادات موثقة بعد الوفاة، فيثبت إنتقال الأملاك للورثة أو للموصى له بأسمائهم مع تحديد الحصة التي تعود لكل واحد منهم، وفي مثل هذه الحالات لا بد على أعوان المحافظة العقارية القائمين بعمليات التأشير أن يتقيدوا بما هو وارد في الشهادة التوثيقية المشهورة.³
- وعلى المحافظ العقاري عند التأشير بإسم عديم الأهلية، أن يبين نوع إنعدام الأهلية ويؤشر به في البطاقة العقارية سواء كان القصر أو المنع، وبمجرد إنتهاء حالة إنعدام الأهلية، فإن عديم الأهلية الذي أصبح ذا أهلية يمكنه الحصول على شطب البيانات الخاصة بعدم أهليته التي سبق تقييدها على البطاقة العقارية،⁴ عن طريق الإيداع بالمحافظة العقارية السند الذي يثبت زوال إنعدام الأهلية.
- وفي حالة معاينة أغلط يتسبب بها أعوان المحافظة العقارية عند التأشير على البطاقات العقارية بعد تقديم السجل العقاري يتم تصحيحها بإحدى إما بمبادرة من المحافظ العقاري أو بمبادرة من مالك الدفتر العقاري.⁵

¹ أنظر المادة 34 من المرسوم 76-63، المرجع السابق.

² أنظر المادة 37 من المرجع نفسه.

³ راجع المادة 39 من المرجع نفسه.

⁴ أنظر المادة 40 من المرجع نفسه.

⁵ جمال بوسناقة، المرجع السابق، ص 195.

وفي كل الحالات، فإن التأشير الأولي تبقى على حالها، والتصحيحات مسجلة بتاريخها مع احتفاظ التأشير الخاطئة بصورتها الحقيقية على البطاقات العقارية.¹

ثالثا: التأشير على دفتر العقاري

يسلم دفتر العقاري لكل مالك يكون حقه قائم بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، وهو يمثل سنداً قانونياً تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من أعباء، وقد تم تحديد النموذج الخاص به بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27.²

دفتر العقاري يتضمن جميع المعلومات الواردة بالبطاقة العقارية ويتم تسليمه للمالك العقار، ويقوم المحافظ العقاري بضبطه في كل مرة يتم فيها القيام بتصريف يخص العقار المقيد فيه، لأن عدم إرفاق دفتر العقاري بمناسبة القيام بمعاملات عقارية تخص عقار ممسوح يعتبر أحد أسباب رفض الإيداع الواردة في المادة 100 من المرسوم 63-76، فيقوم المالك السابق بإيداع دفتر العقاري بمناسبة القيام بإجراء لدى المحافظة العقارية ويتسلمه المالك الجديد.

تتم عمليات التأشير على دفتر العقاري بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي، ويشطب على البياض بخط، وفي حالة وجود أي أخطاء مادية فإن الأعوان المكلفين بعملية التأشير ملزمون بالإبتعاد عن الكشط أو الشطب، وعليهم القيام بالتصحيحات عن طريق الإحالات التي يقوم المحافظ العقاري بمعابنتها ويشهد بصحتها.³

وحتى تكون عملية التأشير واضحة خالية من أي لبس أو إبهام، ألزم المشرع الجزائري أن تكون كتابة الأسماء العائلية للأطراف بالأحرف الكبيرة في حين تكتب الأسماء الشخصية بالأحرف الصغيرة وذلك في الخانة المخصصة لذلك، وللتأكد من الجداول المقيد عليها المعلومات سواء تعلق الأمر بتعيين الأطراف أو العقارات لابد أن تكون مرقمة وموقعة مع ضرورة وضع خط أحمر بالحبر بعد كل إجراء لتفادي عملية التزوير أو إضافات غير

¹ المادة 33 من المرسوم 63-76، المرجع السابق.

² زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 143.

³ أنظر جمال بوشناق المرجع السابق، ص 196.

وأيضاً: فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2008، ص 113.

المبررة، كما يتعين على المحافظ العقاري أن يضع تاريخ التسليم بعد كل عملية تأشير والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم.¹

على المحافظ العقاري أن يتأكد من صحة البيانات المسجلة في الدفتر العقاري ومطابقتها لعمليات التصرف المشهورة والمسجلة في البطاقة العقارية، ولا تعتبر التأشير على الدفتر العقاري تامة إلا عند حلول تاريخ آخر شهادة تطابق يوقع عليها المحافظ العقاري في الإطار المخصص لذلك.²

المطلب الثاني: صلاحيات المحافظ العقاري المتعلقة بعملية تأسيس السجل العقاري

بعد نهاية عملية مسح الأراضي التي تشرف عليها إدارة مسح الأراضي، تودع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية، مقابل محضر استلام يحرره المحافظ العقاري خلال أجل ثمانية أيام من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي، ويكتسي تاريخ إمضاء محضر استلام وثائق مسح الأراضي أهمية بالغة لكونه يعتبر أساس الترقيم العقاري الذي سيقوم به المحافظ العقاري، حيث يعتبر الترقيم قد تم بمجرد الإمضاء على محضر استلام وثائق مسح الأراضي، ويكون هذا المحضر محل إشهار واسع لمدة أربعة أشهر باستعمال كل وسيلة أو دعامة ممكنة.

وتضمن قانون المالية لسنة 2019 الصادر بموجب القانون رقم 18-18، إجراء جديد يتعلق بترقيم العقارات الممسوحة، حيث وبموجب المادة 34 منه تم تعديل المادة 11 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي تنص على ما يلي: "تعديل أحكام المادة 11 من الأمر 74-75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، وتحرر كما يأتي:

"المادة 11: يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على النحو الآتي:

¹ الهادي سليمي، إجراءات نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة العربي التبسي، تيسة، 2007-2008، ص 135.

² أنظر: جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 196. وأيضا: زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 144.

- بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها على سندات ملكية مشهورة، يكون الترقيم نهائياً من يوم استلام وثائق مسح الأراضي،

- بالنسبة للعقارات التي يفتقر حائزوها إلى سندات ملكية مشهورة، يتم القيام بترقيم مؤقت، وفق الشروط المحددة ضمن التشريع والتنظيم الجاري العمل بهما، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص أو الأشخاص المسجلين في وثائق مسح الأراضي".¹

ويتمحور التعديل الوارد في المادة 34 من القانون رقم 18-18 السالف الذكر حول تاريخ ترقيم القرارات المسوَّحة في السجل العقاري، فبعدما كان الترقيم يعتبر قد تم من تاريخ إمضاء محضر تسليم مسح الأراضي من طرف المحافظ العقاري سواء تعلق الأمر بالترقيم النهائي أو الترقيم المؤقت طبقاً للمادة 11 من المرسوم رقم: 63-76 قبل تعديلها، أصبح الترقيم يتم على النحو التالي:

- بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها على سندات ملكية مشهورة، ولديهم حقوق ثابتة بالبطاقة العقارية على مستوى السجل العقاري، وبناء على المعطيات الواردة في بطاقة التحقيق العقاري (T10)، يكون الترقيم نهائياً من يوم إستلام وثائق المسح.

- بالنسبة للعقارات التي يفتقر حائزوها إلى سندات ملكية مشهورة، سواء تعلق الأمر بعقود رسمية أو أحكام قضائية غير مشهورة أو عقود عرفية أو غيرها، يتم القيام بترقيم العقار المعني بترقيم مؤقت، إما لمدة أربعة (04) أشهر أو (02) سنتين يبدأ سريانه من تاريخ إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص أو الأشخاص المسجلين في وثائق مسح الأراضي.*

¹المادة 34 من القانون رقم 18-18، المرجع السابق.

* إذا كان ترقيم العقارات التي يحوز أصحابها على سندات ملكية مشهورة ترقيميا نهائياً من يوم استلام وثائق مسح الأراضي هو إجراء منصوص عليه بموجب المادة 12 من المرسوم رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، فإن الترقيم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر أو (02) سنتين يبدأ سريانه من تاريخ إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص أو الأشخاص المسجلين في وثائق مسح الأراضي، هو إجراء جديد يعدل بموجبه المادتين 13 و 14 من المرسوم 63-76 السالف الذكر، وقد يفتح هذا الإجراء الباب أمام إشكالات جديدة، من أهمها تعدد تواريخ الترقيم المؤقت، فبعدما كان يتم ترقيم قسم مساحي أو مجموعة اقسام مسحية ابتداء من تاريخ واحد وهو تاريخ إمضاء محضر إستلام وثائق مسح الأراضي، سيصبح لكل عقار مرقم ترقيم مؤقت تاريخ بداية ترقيم خاص به، يبدأ من تاريخ إيداع طلب الترقيم من

وفي كل الحالات فإن المحافظ العقاري يعتمد على وثائق مسح الأراضي المودعة ولاسيما البطاقة العقارية نموذج¹ (T10)، في عمليات ترقيم العقارات الممسوحة إما ترقيماً نهائياً، أو ترقيم مؤقت لمدة 04 أشهر أو ترقيم مؤقت لمدة سنتين، بالإضافة إلى الإجراء الجديد المنصوص عليه في قانون المالية لسنة 2018 المتمثل في ترقيم العقارات الغير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ترقيم مؤقت لمدة 15 سنة.

سنتطرق إلى صلاحيات المحافظ العقاري المتعلقة بعمليات التقييم العقاري من خلال دوره في التقييم النهائي (الفرع الأول)، ودوره في التقييم المؤقت (الفرع الثاني).

الفرع الأول: دور المحافظ العقاري في التقييم النهائي

بعد نهاية عملية مسح الأراضي التي تشرف عليها إدارة مسح الأراضي، تودع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية، وترقم العقارات ترقيماً نهائياً حسب المادة 12 من المرسوم 63-76 التي جاء فيها: "يعتبر التقييم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقوداً أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به، لإثبات حق الملكية.

وينقل المحافظ العقاري تلقائياً، عند الاقتضاء، قيود الامتيازات والرهن العقاري وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنتقض مدة صلاحياتها"، فمن خلال هذه المادة حدد المشرع العقارات التي يتم ترقيمها نهائياً، وهي العقارات التي يحوز مالكوها على سندات أو عقود مقبولة، وتتمثل السندات والعقود المقبولة قانوناً في مجموع العقود والسندات المشهورة أو القرارات القضائية النهائية، إضافة إلى العقود الثابتة التاريخ.

لكن تعديل المادة 11 من الأمر 74-75 بموجب المادة 34 من القانون رقم 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 حصر العقارات التي يتم ترقيمها نهائياً فقط في العقارات التي يحوز ملاكها على سندات ملكية مشهورة، حيث تنص على ما يلي: "يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على النحو التالي:

طرف الشخص أو الأشخاص المسجلين في وثائق مسح الأراضي، و هذا ما يفتح المجال لبقاء العقارات التي يفتقر حائزوها على سندات ملكية مشهورة غير مرقمة طالما لم يتقدم المعنيون بإيداع طلب التقييم في السجل العقاري، وهو الأمر الذي لم يحسمه المشرع من خلال تحديد مصير هذه العقارات.

¹ انظر الملحق رقم 07 المتمثل في البطاقة العقارية نموذج (T10).

- بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها على سندات ملكية مشهورة، يكون التقييم نهائيا من يوم استلام وثائق مسح الأراضي...".

ويعتبر تسليم الدفتر العقاري أهم الآثار المترتبة عن تقييم المحافظ العقاري لأي عقار ترقيميا نهائيا، ومن أجل ذلك سنتطرق إلى أساس التقييم النهائي (أولا) ثم إلى آثار التقييم النهائي (ثانيا).

أولاً: أساس التقييم النهائي

كما سبق ذكره فإن المادة 34 من القانون رقم 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 المعدلة للمادة 11 من الأمر رقم 74-75 حددت العقارات التي يتم ترقيمها ترقيميا نهائيا، وهي العقارات التي يحوز مالكوها على سندات ملكية مشهورة، ويبقى على المحافظ العقاري قبل ترقيم أي عقار ترقيم نهائي التأكد من أن السند المقدم هو أحد السندات التالية:¹

- السندات التوثيقية.
- السندات الإدارية.
- السندات القضائية.

1- السندات التوثيقية: السندات التوثيقية هي المحررات التي يقوم الموثق بتحريرها بصفته ضابط عمومي طبقاً للأشكال والترتيبات المنصوص عليها قانوناً، وكي تأخذ العقود التوثيقية الطابع الرسمي يجب أن تخضع لمضمون المادة 793 من القانون المدني التي توجب مراعاة إجراءات الشهر العقاري حيث جاء فيها ما يلي: " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار"، و قد أكد المشرع في المادة 15 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري على هذا الاتجاه حيث تنص على ما يلي: " كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار، لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إظهاره في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية"، وعندما لا يخضع العقد المعد من طرف موثق لإجراءات الشهر العقاري نكون أمام عقد لفيف.

¹ نسيمة حشود، المرجع السابق، ص 164.

2- السندات الإدارية: تتمثل في العقود والقرارات الإدارية التي تصدر عن الإدارة ممثلة في موظف عمومي مختص عندما تتعلق بتصرفات تكون الإدارة طرفاً فيها.

3- السندات القضائية: إن نقل الملكية العقارية لا يتم دائماً بطريق التصرف القانوني أو الواقعة المادية، فنشوء نزاعات متعلقة بالملكية العقارية أو أي حق عيني آخر، يستوجب اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة للفصل في هذه المسائل، وتعد الأحكام القضائية الصادرة عن الجهات المختلفة في العديد من الحالات سندات رسمية تحل محل عقود الملكية المنصبة على عقار، ولا تكون لها هذه الصفة إلا إذا كانت حائزة لقوة الشيء المقضى فيه، وذلك من خلال استفادها لطرق الطعن العادية ومهرها بالصيغة التنفيذية.

وقد سبق وأن تناولنا السندات التوثيقية والإدارية والقضائية بشيء من التفصيل في الفصل الثاني من الباب الأول.

ثانياً: آثار الترقيم النهائي

إذا قام المحافظ العقاري بترقيم عقار ترقيمياً نهائياً، فإنه ملزم بتسليم "الدفتري العقاري"¹ للمالك المرقم العقار باسمه، فالدفتري العقاري هو أهم أثر للترقيم النهائي، وقد تم استحداثه بموجب المادتين 18 و19 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،² ونظراً لأهمية الدفتري العقاري والآثار المترتبة عنه إختلف الفقهاء في تحديد طبيعته القانونية.

1- تعريف الدفتري العقاري: لم يقدم المشرع الجزائري أي تعريف للدفتري العقاري، ولكنه اعتبر بأنه يمثل سند للملكية تدون فيه البيانات الموجودة في مجموع البطاقات العقارية.

¹ أنظر الملحق رقم 16 يمثل الصفحة الأولى للدفتري العقاري.

² تنص المادة 18 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي: يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتري عقاري تتسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية... كما جاء في المادة 19 من نفس الأمر " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، في الدفتري الذي يشكل سند الملكية"

أما الفقه فقد قدم عدة تعاريف للدفتر العقاري نذكر منها تعريف الأستاذ الدكتور عمار بوضياف الذي عرفه بأنه: "وثيقة إدارية صادرة عن جهة إدارية"¹، فجاء تعريف الدكتور عمار بوضياف مقتضبا ومكتفيا بتحديد الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.

أما الأستاذ مجيد خلفوني فعرفه بأنه: "السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية في نظام الشهر العيني، وهو الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات إذ لا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي"².

كما عرف الأستاذ مانع جمال عبد الناصر الدفتر العقاري بأنه: "مرآة تعكس حالة العقار الممسوح المادية والقانونية استنادا إلى أحكام قانون الشهر العقاري وهو بذلك السند القوي في إثبات الملكية العقارية"³.

ويعرف الدفتر العقاري بأنه: "سند قانوني مثبت للملكية العقارية، يسلمه المحافظ العقاري بناء على وثائق مسح الأراضي، وتدون فيه جميع الحقوق والتصرفات التي ترد على العقار، استنادا إلى البطاقات العقاري"⁴.

كما يعرف أيضا بأنه: "سند يسلم للمالك عندما يصبح حقه على عقار أكيد بمناسبة إنشاء بطاقة قطع الأراضي أو بطاقة العقار الحضارية، أي إنشاء البطاقة العقارية المتعلقة بالعقار"⁵.

2- الهدف من الدفتر العقاري: يهدف الدفتر العقاري لضمان صحة العقود بإعتباره السند القانوني الصادر عن هيئة عمومية ممثلة في المحافظة العقارية، كما يساهم في إيجاد الحلول

¹ عمار بوضياف، "الاختصاص القضائي في إلغاء الدفتر العقاري"، اليوم الدراسي الأول حول القانون العقاري والمنازعات العقارية، يوم 27/04/2004، منشورات المركز الجامعي، سوق أهراس، ص 09.

² مجيد خلفوني، "الدفتر العقاري"، مجلة دورية متخصصة تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، عدد رقم: 08، سنة 2002، ص 15.

³ مانع جمال عبد الناصر، "الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي-تبسة-، عدد تجريبي أبريل 2006، ص 10.

⁴ راجع: عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص 249.

وأیضا: ریم مراحي، المرجع السابق، ص 142

⁵ بسكري أنيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2000-2001، ص: 63.

للقصور الذي كان يمتاز به النظام القديم للشهر العقاري خاصة فيما يتعلق بإشهار الامتيازات، والرهون العقارية إذ أن الدفتر العقاري تسجل فيه كل الحقوق والتأمينات والرهون الواردة على العقار وبذلك فهو يؤدي إلى تطهير الملكية العقارية، ويكتسب الحجية المطلقة.¹

كما يهدف الدفتر العقاري إلى إثبات الملكية وتوحيد سندات الملكية وضمان عدم تعارضها، وبعبارة أخرى يستحيل وجود أكثر من سند ملكية للوحدة العقارية الواحدة في نفس الفترة الزمنية، فالعبرة بالدفتر العقاري الذي يوضح التعيين الدقيق للعقار وفق وثائق مسح الأراضي ويحدد الحقوق الواردة على هذا العقار بدقة.²

إن وجود الدفتر العقاري يساهم في القضاء على المعاملات العرفية نتيجة المشاكل التي أفرزتها في الحياة العملية، مما يؤدي إلى التخفيف من النزاعات والخلافات المتعلقة بانتقال الحقوق العينية.³

3- الطبيعة القانونية للدفتر العقاري: اختلفت الآراء حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، فهناك من اعتبره قرارا إداريا صادر عن المحافظ العقاري، وهناك من قال بأنه مجرد سند إداري.

أ. الدفتر العقاري هو قرار إداري: يرى أصحاب هذا الرأي ومن بينهم الدكتور عمار بوضياف والأستاذ الدكتور جمال عبد الناصر مانع، أن الدفتر العقاري هو قرار إداري وهذا لتوفر جميع عناصر القرار الإداري،* والمتمثلة فيما يلي:

¹ أمين بركات سعود، "آثار القيد في السجلات العينية"، المجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا، وزارة العدل، الجزائر، عدد 02، سنة 1995، ص: 54.

² فيلالي علي، "الشهر العقاري في ضوء القضاء العقاري"، ملتقى وطني حول القانون العقاري بتاريخ، 16 و17 أفريل 2001، مجلة العلوم القانونية، الجزائر، عدد خاص سنة 2005، ص: 127.

³ حنان بومجان، الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة تبسة، 2008-2009، ص 18.

* يعرف القرار الإداري بأنه إفصاح من جانب الإدارة عن إرادتها الملزمة بما لها من سلطة بمقتضى القوانين، واللوائح في الشكل الذي يتطلبه القانون بقصد إحداث أثر قانوني معين متى كان ذلك ممكنا وجائزا قانونا وكان الباعث عليه تحقيق مصلحة عامة.

ولمزيد من التفاصيل حول القرار الإداري راجع:

أ.1- **الدفتر العقاري تصرف إداري إنفرادي يصدره المحافظ العقاري:** الدفتر العقاري يصدر بالإرادة المنفردة للإدارة، حيث أوكل المشرع للمحافظ العقاري المسؤول عن تسيير المحافظة العقارية وبصفة حصرية صلاحية تحرير وتسليم الدفتر العقاري لمالك العقار أو وكيله وهذا ما نصت عليه المادة رقم 18 من الأمر 74-75 بقولها: "تقدم إلى مالك العقار دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية".

أ.2- **الدفتر العقاري صادر عن هيئة إدارية هي المحافظة العقاري بواسطة ممثلها المحافظ العقاري:** الدفتر العقاري تسلمه هيئة إدارية تسمى المحافظة العقارية التي تم إحداثها بموجب المادة 20 من الأمر رقم 74-75، حيث تنص المادة 20 على أنه: "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". ومن خلال هذه المادة فإن المحافظة العقارية هي الهيئة المخولة بمهمة إتمام الإجراءات المتعلقة بالشهر العيني الذي أحدث بموجب الأمر رقم: 74-75 السالف الذكر، والدفتر العقاري هو أحد أهم السندات التي الصادرة عن المحافظة العقارية.

أ.3- **الدفتر العقاري يرتب أثرا قانونيا يتعلق بحق الملكية:** يعتبر الدفتر العقاري عملا قانونيا يتميز عن الأعمال الإدارية الأخرى التي تصدرها إدارة الحفظ العقاري، فهو السند المثبت للملكية العقارية في ظل نظام الشهر العيني وهو المرآة التي تعكس حالة العقار الممسوح سواء المادية أو القانونية، وهذا وفق ما ورد في المادة 19 من الأمر رقم 74-75 التي تنص على أنه: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري في الدفتر الذي يشكل سند ملكية".

إن تسليم الدفتر العقاري يتم بناء على وثائق مسح الأراضي المعدة بناء على عمل وتحقيق ميداني، ويقع على عاتق المحافظ العقاري تسليم الدفتر العقاري بعد إعداده للمالكين أو وكلائهم، ويكمن الغرض الرئيسي من ذلك هو تثبيت الحقوق العينية الواردة على

رأفت فودة، عناصر وجود القرار الإداري- دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، دون طبعة، سنة 1999، ص47.

العقار، وبذلك يكون المشرع قد جعل الدفتر العقاري الأداة الوحيدة لإثبات الحقوق العقاري عند تأسيس السجل العقاري، بما يعني الاستغناء عن العقود الأخرى التي أدت إليه سواء كانت رسمية أو عرفية إدارية أو قضائية،¹ وهو ما يوضح قيمة الدفتر العقاري بصفته عمل قانوني يحدث أثرا قانونيا.

ب. الدفتر العقاري سند إداري: يرى أنصار هذا الرأي ومن بينهم الأستاذ محمد كنازة بأن الدفتر العقاري ليس قرار إداري وهو مجرد سند إداري صادر عن المحافظة العقارية،² وقد برر رأيه بعدم توفر الدفتر العقاري على عناصر القرار الإداري مستندا على الحجج التالية:

- الدفتر العقاري لا يعد عمل إنفرادي صادر عن المحافظ العقاري، بل هو نتيجة لإيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية وهو مجرد وثيقة إدارية متعلقة بعقار ممسوح، تنسخ فيها البيانات الموجودة على البطاقة العقارية، وأن المحافظ العقاري ليس مصدرا للدفتر العقاري وإنما مجرد مصادق على سند إداري ومسلم له.

- الدفتر العقاري لا يحدث أثر قانوني، وهو مجرد نسخة عن البطاقة العقارية، وأن عملية القيد في السجل العقاري الحقيقي للأثر القانوني، والقول بأن الدفتر العقاري هو قرار كاشف لا يمنحه صفة القرار الإداري لأن القرارات الإدارية التي تحدث أو تعدل أو تلغي مركز قانوني هي وحدها من يمكن تصنيفها في خانة القرارات الإدارية.

- الدفتر العقاري هو مجرد شهادة إدارية يسلمها المحافظ العقاري تمكن أصحاب الحقوق من استعمال التأشير المسجلة في السجل العقاري لإثبات حقوقهم في معاملاتهم ومنازعاتهم، شأنه في ذلك شأن شهادة المعلومات العقارية.

يبدو أن الأستاذ محمد كنازة الذي إعتبر أن الدفتر العقاري مجرد شهادة إدارية قد جانب الصواب، فالدفتر العقاري ليس له دور كاشف فقط، فهو يثبت حق الملكية للحائز حياة

¹ عمار بوضياف، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفتر العقارية، مرجع سابق، ص 16.

² محمد كنازة، "النظام القانوني للدفتر العقاري في التشريع الجزائري"، بمجلة البحوث والدراسات، المركز الجامعي الوادي، العدد 05، جويلية 2007 ص 87.

قانونية،¹ كما أن القول بأن القرار الكاشف ليس قرار إداري من شأنه أن ينزع صفة القرار الإداري عن العديد من قرارات الإدارة ومخالف لرأي أغلب الفقهاء.

إن القول بأن الدفتر العقاري ليس عمل إنفرادي وهو مجرد نتيجة لإيداع وثائق مسح الأراضي فيه الكثير من المغالاة، فرغم أن إصدار الدفتر العقاري يستوجب توفر شروط الترقيم النهائي، إلا أن إصداره يبقى حكرا على المحافظ العقاري دون سواه.

ومن ذلك فإننا نؤيد الرأي الأول القائل بأن الدفتر العقاري هو قرار إداري، قابل للطعن فيه بالإلغاء أمام القضاء الإداري.

4- حجية الدفتر العقاري: لقد حدد المشرع الجزائري بشكل صريح القيمة القانونية للدفتر العقاري واعتبره الأداة الوحيدة لإثبات الملكية العقارية، وهذا يعني الاستغناء عن العقود الأخرى التي أدت إلى الحصول عليه سواء كانت رسمية أو عرفية أو إدارية أو قضائية.²

تطرق المشرع إلى حجية الدفتر العقاري من خلال نص الفقرة الأولى من المادة 16 من المرسوم 63-76 التي تنص على ما يلي: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و13 و14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء".

فمن خلال نص هذه المادة يرى البعض أن المشرع قد قلل من القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري من خلال إمكانية إلغائه عن طريق اللجوء إلى القضاء، فالدفتر العقاري ذو قوة ثبوتية نسبية، وأصحاب الحقوق العقارية المسجلة بالدفتر العقاري بناء على وثائق مسح الأراضي مهددون ومعرضون في أية لحظة لضياع حقوقهم أو منازعتهم فيها من قبل الغير عن طريق اللجوء إلى القضاء، وهذا ما يستخلص من المادة 16 السالفة الذكر،³ فالأثر المطهر للقيود الأول يتأكد بعد فوات مدة الترقيم المؤقت، ولا يجوز للمحافظ العقاري إعادة النظر فيه وهو

¹ راجع: عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص 254.

وأيضاً: حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 171.

² أحمد ضيف، "الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية"، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية، العدد 06، 2009، ص 224.

³ نورة أوجمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعو مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص 192.

ملزم بتسليم الدفتر العقاري، وعلى العكس فقد منح للقضاء صلاحية إعادة النظر في الترقيم العقاري، وهو ما يتناقض مع أحد أهم خصائص الشهر العيني المتمثل في الأثر المطهر للقيد الأول، والذي يكون حتى في مواجهة القضاء فيمنعه من إعادة النظر في الحق العيني "دعوى عينية"، بل يقتصر على دعوى التعويض فقط وهذا ما ذهب إليه بعض التشريعات العربية كالمشرع المغربي والبناني والسوري.*

إن هذا الرأي لا يبدو صائبا في ظل خصوصية وضعية العقار في الجزائر، فالحصول على دفتر عقاري بعملية مشوبة ببعض الأخطاء والعيوب التي قد تسبق العملية، والتي أفرزتها عمليات التحقيق العقاري الميداني التي تقوم بها فرقة المسح، مما يجعل اللجوء إلى القضاء أحد أهم الضمانات للمحافظة على الحقوق العقارية، كما أن اللجوء إلى القضاء هو مبدأ مكرس دستوريا ولا يمكن التنازل عنه بأي حال من الأحوال.

5- إجراءات تسليم الدفتر العقاري: يلزم المحافظ العقاري عند ترقيمه لأي عقار ترقيم نهائي بتسلم دفتر عقاري بإعتباره سند الملكية للملاك المعترف لهم بملكيتهم سواء كانوا أشخاصا طبيعية أو أشخاصا معنوية عمومية (الدولة، الولاية، البلدية)، أو المؤسسات العمومية الأخرى،¹ لكن تسليم الدفتر العقاري يختلف حسب طبيعة الحقوق العينية على العقار المعني بين حالة العقار المملوك ملكية مفرزة أو حالة العقار المملوك على الشيوع.

أ. حالة العقار المملوك ملكية مفرزة: يسلم المحافظ العقاري لمالك العقار ملكية مفرزة سواء كان شخص طبيعي أو معنوي، فيتسلم المالك إذا كان شخصا طبيعيا الدفتر العقاري بنفسه، وفي حالة الشخص المعنوي فالدفتر العقاري يسلم لممثلة القانوني وهذا حسب الفقرة

* في التشريع المغربي على سبيل المثال ينجم عن الترقيم النهائي تطهير العقار وبالتالي فإن التقادم المكتسب لا يكسب أي حق عيني على العقار المرقم ترقيم نهائي، ولا يزيل أي حق من الحقوق العينية المسجلة في السجل العقاري، ويبقى لصاحب الحق العيني المتضرر من عمليات الترقيم العقاري حق المطالبة بالتعويض عن حقه في حال التدليس.

ولمزيد من التفاصيل راجع كل من:

جديلي نوال، المرجع السابق، ص 137.

وأبضا: جمال بوشناق، "الأثر المطهر للقيد الأول للعقارات وموقف التشريع والقضاء الجزائري منه"، مجلة البحوث والدراسات العلمية، جامعة المدية، العدد 03، ديسمبر 2009.

¹ سماعين شامة، المرجع السابق، ص: 46-47.

الأولى من المادة 46 من المرسوم رقم 63-76 التي تنص على ما يلي أنه: "يسلم الدفتر إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة...".

وقد يتم تسليم الدفتر العقاري لوكيل المالك بموجب وكالة خاصة محررة من طرف مكتب التوثيق، ويثبت التسليم في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه عن يدون به رقم الدفتر العقاري وعناصر تعيين العقار (القسم المساحي ومجموعة الملكية)، بالإضافة إلى وثيقة إثبات هوية المالك وتوقيعه.

ب. حالة العقار المملوك على الشيوع: في الحالة التي يكون فيها العقار مملوك لعدة أشخاص على الشيوع، فإن المحافظ العقاري يعد دفتر واحد تدون فيه بيانات جميع ملاك الوحدة العقارية على الشياخ، وفي هذه الحالة يلزم المالكين بإختيار وكيل من بينهم ليستلم الدفتر ويحافظ عليه، وإلا فإن الدفتر يودع لدى المحافظة العقارية ولا يمكن أن يعد دفترا لكل شريك في الشيوع،¹ ويلتزم الشخص الذي آل إليه الدفتر العقاري بحفظه وإيداعه لدى إدارة الحفظ العقاري عند طلبه من أجل ضبطه أو تسليمه إلى حائز آخر.²

وإذا كانت ملكية العقار على الشيوع بين الدولة أو أحد الجماعات المحلية من جهة وأحد الخواص من جهة أخرى، فإن الدفتر العقاري المنشأ لا يصدر بشأنه قرار تسليم بل يبقى محفوظا على مستوى إدارة الحفظ العقاري،³ أما إذا تمت تجزئة الوحدة العقارية في حالة قابليتها لذلك فإن هذا يعني زوالها وتشكل وحدات عقارية جدية مما يقتضي إتلاف الدفتر العقاري الاصيل وإنشاء دفاتر عقارية بعدد الوحدات العقارية الناتجة عن عملية التجزئة.⁴

¹ تنص المادة 47 من المرسوم 63-76 على ما يلي: "عندما يكون شخصان أو أكثر أصحاب حقوق على الشياخ، يعد دفترا واحدا ويودع لدى المحافظة العقارية، ما لم يكن هؤلاء الأشخاص قد عينوا وكيلًا من بين المالكين لإستلام هذا الدفتر ويشار على البطاقة المطابقة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري".

² محمد كنانة، المرجع السابق.

وأيضا احمد ضيف، المرجع السابق، ص 229.

³ حنان بومجان، المرجع السابق، ص 13.

⁴ Instruction N° 16, op cit.

الفرع الثاني: دور المحافظ العقاري في الترقيم المؤقت

يعد إيداع وثائق مسح الأراضي في المحافظة العقارية وتحرير محضر الاستلام، يرقم المحافظ العقاري العقارات التي لا يحوز مالكوها على سندات أو عقود مقبولة ترقيميا مؤقتا، إما لمدة أربعة (04) أشهر أو لمدة سنتين أو لمدة خمسة عشر (15) سنة، وذلك حسب ما هو مدون في وثيقة التحقيق العقاري (T10)، التي تتضمن طبيعة السند (إن وجد) الذي يثبت حيازة المعني للعقار، وينجم عن ترقيم العقار ترقيم مؤقت آثار تختلف حسب طبيعة الترقيم.

سندرس حالات الترقيم المؤقت (أولا)، ثم سنتطرق لآثار الترقيم المؤقت (ثانيا).

أولا: حالات الترقيم المؤقت

شهر التصرفات القانونية الواقعة على عقار حتى تنتج آثارها هو أمر إلزامي بموجب المادة 793 من القانون المدني وهو ما دعى المشرع إلى حصر الترقيم النهائي فقط بالنسبة للعقارات التي يحوز أصحابها سندات ملكية مشهورة بموجب المادة 34 من القانون رقم 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 والمعدلة للمادة 11 من الأمر رقم: 75-74، حيث تنص الفقرة الأخيرة من هذه المادة على ما يلي: "... - بالنسبة للعقارات التي يفقر حائزوها إلى سندات ملكية مشهورة، يتم القيام بترقيم مؤقت، وفق الشروط المحددة ضمن التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص أو الأشخاص المسجلين في وثائق مسح الأراضي".¹

وتتمثل حالات عدم حيازة المالك لسندات غير مشهورة في صورة عقد توثيقي أو عقد إداري أو حكم قضائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه، كما تدرج أيضا العقود العرفية الثابتة التاريخ والتي كانت تعتبر قبل صدور التعديل المنصوص عليه في قانون المالية لسنة 2019 سندات قانونية تمكن أصحابها من الإستفادة من الترقيم النهائي بمجرد إمضاء المحافظ العقاري لمحضر إستلام واثائق مسح الأراضي.

¹المادة 34 من القانون رقم 18-18، المرجع السابق.

ويلجأ المحافظ العقاري لترقيم العقار ترقيماً مؤقتاً، سواء لمدة أربعة (04) أشهر أو لسنتين أو لخمس عشرة (15) سنة، وهذا تطبيقاً للمواد 13 و14 من المرسوم 63-76 والمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018.

سندرس لكل حالة من حالات الترقيم المؤقت حلى حدا، والمتمثلة في الترقيم المؤقت لمدة (04) أشهر، والترقيم المؤقت لمدة سنتين، وأخيراً الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة.

1- الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر: حددت الفقرة الأولى من المادة 13 من المرسوم 63-76 العقارات التي يتم ترقيمها ترقيماً مؤقتاً لمدة أربعة (04) أشهر حيث تنص على ما يلي: "يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة أربعة (04) أشهر، يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال".

حسب هذه المادة فإن معيار الترقيم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر ابتداء من تاريخ إمضاء محضر الاستلام الذي يحرره المحافظ العقاري، هو وجود سندات تثبت حيازة العقار مدة 15 سنة حسب المادة 827 من القانون المدني، و10 سنوات في حالة اقتران الحيازة بسند صحيح مع حسن النية وهذا ما تشير إليه المادة 828 من القانون المدني.¹

ولكي يرقم المحافظ العقاري العقار لحائز الحق العيني ترقيماً مؤقتاً لمدة أربعة (4) أشهر ينبغي توافر الشروط التالية:²

¹ تنص المادة 827 من القانون المدني على ما يلي: "من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أو عقاراً، دون أن يكون مالكا له أو خاصاً به صار له ذلك ملك إذا استمرت حيازته له مدة 15 سنة بدون انقطاع".

أما المادة 828 فتتص على ما يلي: "إذا وقعت الحيازة على عقار أو حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر (10) سنوات. ولا يجب توفر حسن النية إلا وقت تلقي الحق.

والسند الصحيح هو تصرف يصدر عن شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحب للحق المراد كسبه بالتقادم، ويجب إشهار العقد".

² أنظر سليمة صيفاوي، المحافظة العقارية ودورها في تحقيق أهداف الشهر العقاري، مرجع سابق، ص 149.

- ألا تقل مدة الحيازة عن 15 سنة من تاريخ بداية الحيازة يتم إحتسابها إلى غاية تاريخ الإمضاء على المحضر إستلام المسح.

- أن يتم الإشارة للحيازة في البطاقتين نموذج (T07) ونموذج (T10).¹

- أن يتم إثبات الحيازة التي تسمح باكتساب الملكية بالتقادم المكسب بواسطة سندات رسمية أو سندات عرفية ثابتة التاريخ.

أ. **الحيازة الثابتة بسندات رسمية:** هي السندات التي يمكن الاعتماد عليها من أجل إثبات واقعة الحيازة، ويمكن أن تكون هذه السندات إدارية ممثلة في شهادة الحيازة، وقد تكون توثيقية صادرة عن مكاتب التوثيق، وقد تكون أحكام وقرارات قضائية:

1- **شهادة الحيازة:** تسلم شهادة الحيازة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ولم تبدأ فيها عملية مسح الأراضي، للمالكين الظاهرين الذين يمارسون حيازة مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلانية لا تشوبها شبهة،² وجاء المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27/06/1991 الذي يحدد كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 في مادته الثانية ليحدد مدة الحيازة بسنة واحدة، وأشارت المادة السادسة منه أن إثبات حسن نية الحائز يكون بشهادة الشهود.³

2- **العقود التوثيقية المشهورة:** قد يصادف المحافظ العقاري أثناء عملية الترقيم العقاري عقارات يستند الأشخاص المسجلة باسمهم إلى عقود توثيقية مشهورة لكنها تتضمن معلومات غير كافية أو غير دقيقة متعلقة سواء بتعيين العقار أو بتحديد الحقوق الميراثية أو الحقوق العقارية، فيقوم المحافظ العقاري بتحديد الحقوق المشاعة من خلال إجراء تحقيق، فإذا لم يتمكن من تحديد الحقوق الميراثية أو التأكد من التعيين الدقيق للعقار فإنه يلجأ إلى ترقيم هذا العقار ترقيم مؤقت لمدة أربعة 04 أشهر.⁴

¹ أنظر الملحق رقم 11 نموذج بطاقة التحقيق العقاري (T07) والملحق رقم 07 المتمثل في البطاقة العقارية نموذج (T10).

² راجع المادة 39 من القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

³ عمر حمدي باشا ويلي زروقي، المرجع السابق، ص 88.

⁴ أنظر المذكرة رقم: 3256 المؤرخة في 18/05/1976، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية.

أ.3- الأحكام القضائية: وتشمل الأحكام القضائية التي تفصل في منازعات عقارية دون أن تتطرق إلى حق الملكية، فإذا تبين للمحافظ العقاري أن العقار المعني بالحكم القضائي هو نفسه موضوع التقييم، وأن عمر هذا الحكم يزيد عن 15 سنة، فإنه يقوم بتقييم هذا العقار بتقييم مؤقت لمدة أربعة 04 أشهر.

ب. إثبات الحيازة بسندات عرفية ثابتة التاريخ: عرف المشرع الجزائري السندات العرفية بأنها المحررات المكتوبة والموقعة التي يعدها الأطراف بخلاف أوضاع وإجراءات إعداد السند الرسمي،¹ وقد اعترف المشرع بالعقود العرفية المحررة قبل تاريخ 1971/01/01 وهو تاريخ نفاذ الأمر رقم: 70-91 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، بالقدرة على نقل الملكية العقارية وإثباتها من خلال تكريس مبدأ الذي يجعل من بيع مال عقاري عقدا رضائيا ناقلا للملكية بمجرد تبادل الرضا في تلك الحقبة الزمنية، بشرط أن يحمل العقد تاريخا ثابتا من يوم تسجيله أو ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام، أو من يوم التأشير عليه على يد ضابط مختص، أما عن حالة ثبوت التاريخ من يوم وفاة من لهم خط على العقد أو امضاء فيترك أمر إثباتها للقضاء درءا لعمليات التحايل والتعاقد بشكل رجعي.²

هذه العقود المحررة قبل: 1971/01/01 اكتسبت الحجية في إثبات الملكية العقارية بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 93-123 المؤرخ في: 1993/05/19 المعدل والمتمم للمرسوم رقم: 76-63 المؤرخ في: 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إيداع بشأنها يتم شهره بالمحافظة العقارية المختصة ليحتج به في مواجهة الغير، وعلى ضوء ذلك أعفيت من أثر الإشهار المسبق أو النسبي المنصوص عليه في المادة 88 من المرسوم رقم: 76-63 المشار إليه أعلاه.

¹ المادة 326 مكرر 2 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

² المادة 328 من القانون المدني، المرجع السابق.

وأیضا مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم: 4618 المؤرخة في: 2004/09/04، المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق مسجلة في حساب المجهول-حالة العقارات التي يطالب بتقييمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة.

يمكن الاعتماد على العقود العرفية لإثبات مدة الحيابة القانونية التي تؤدي لاكتساب العقار بالتقادم، شريطة أن يكون السند العرفي ثابت التاريخ بعد: 1970/12/31، وتعتبر العقود العرفية ثابتة التاريخ في الحالات التالية:¹

- من يوم تسجيله.
- 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 وإمضاء.

فترة الأربعة أشهر المخصصة للترقيم المؤقت هي فرصة منحها المشرع للأشخاص الذين لديهم مصلحة ويعتقدون بأنه تم الإعتداء على حقوقهم خلال عمليات مسح الأراضي الميدانية، فيمكنهم المطالبة بها طبقا لمقتضيات المرسوم 63-76 والمتمم، وقد منحهم المشرع هذه الفرصة أخذا بعين الإعتبار إحتمال غيابهم أثناء مباشرة العمليات لأسباب خارجة عن إرادتهم، أما لو إنقضت المدة ولم يتقدم أي فرد للإعتراض فإنه يصبح هذا الترقيم نهائي.²

2- الترقيم المؤقت لمدة سنتين: تنص الفقرة الأولى من المادة 14 من المرسوم 63-76 على ما يلي: "يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين (2) يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لملاكها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية".

ففي حالة عدم وجود سندات إثبات كافية تسمح للمحافظ العقاري بترقيم العقار إما ترقيميا نهائيا أو مؤقتا لمدة 04 أشهر فإنه يلجأ إلى ترقيم العقار ترقيم مؤقت لمدة سنتين، ويكون في حالتين:

أ. حيازة العقار بسند غير كاف للإثبات: يمكن الاعتماد على سندات عقارية غير كافية لإجراء الترقيم العقاري لمدة سنتين حسب المادة 14 وحسب المذكرة رقم: 4618 والتي اعتبرت الترقيم في السجل العقاري ترقيميا مؤسسا إذا تم بناء على العقود العرفية المتعلقة باقتناء حقوق

¹ راجع المادة 328 من القانون المدني، المرجع السابق.

² عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2009-2010، ص 124.

عقارية، أو تبادل أو قسمة، وتكون هذه العقود غير كافية لإثبات الملكية عن طريق التقادم المكسب، وأن يكون تاريخها سابق لتاريخ مرور فرقة المسح الذي هو التاريخ المذكور في بطاقة التحقيق المتعلقة بالوحدة العقارية المسوحة.

ب. حيازة العقار بدون سند: يمكن أيضا ترقيم العقارات ترقيما مؤقتا استنادا إلى الحيازة فقط دون أن تكون مدعمة ومعززة بسندات تثبتها، أي بناء على تصريحات الشاغلين وذلك وفقا لأحكام الحيازة المنصوص عليها بموجب المادة 808 من القانون المدني الجزائري وما بعدها.

هذا ويرجع سبب اعتماد المشرع لمدد مختلفة لعملية الترقيم المؤقت، لتتناسب وقوة الوثائق التي يقدمها المعنيون لإثبات العلاقة التي تربطهم بالعقار، فالغرض من وضعها هو تطهير هذه العقارات من المنازعات والاحتجاجات التي قد تنثور بمناسبة عمليات المسح.

3- الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة: يعد الترقيم المؤقت لمدة خمسة عشر (15) سنة إجراء جديد نص عليه المشرع بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018،¹ في محاولة منه للحد من المنازعات التي تثيرها عملية تسجيل العقارات في "حساب المجهول".

لقد أثارت عملية ترقيم العقارات المسجلة في حساب المجهول بعد مضي أجل السنتين ترقيم نهائي باسم الدولة العديد من المنازعات أمام القضاء، مما دعا المشرع إلى استحداث إجراءات جديدة تضمنها قانون المالية لسنة 2015 بموجب المادة 67 منه، والتي طالب من خلالها المحافظ العقاري بترقيم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيما نهائيا باسم الدولة أو في حساب يسمى "الدولة مالك مفترض"، على أن يتم ترقيم العقار باسم مالكه الذي يطالب به خلال مدة خمسة عشر (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية بناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن المحافظة العقارية والمديرية

¹ أنظر المادة 89 من القانون رقم 17-11، المرجع السابق.

* حساب المجهول هو الحساب الذي يتم فيه تسجيل العقارات التي لم يتم التعرف على أصحابها، ولم يتم الاستدلال عليهم أثناء عملية مسح الأراضي، ويتم ترقيم هذه العقارات في حساب المجهول لمدة سنتين ابتداء من تاريخ امضاء محضر استلام وثائق مسح الأراضي، على أن تسوى وضعية العقار خلال هذه المدة بناء على تدخل ذوي المصلحة، لكن عند انتهاء أجل السنتين، يتم ترقيم العقار ترقيم نهائي باسم الدولة، وللمزيد من التفاصيل حول ترقيم العقار ترقيم مؤقت لمدة سنتين راجع:

Instruction N° 16, op cit.

الولاية للحفظ العقاري وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية.¹

إلا أن هذا الإجراء لم يأتي أكله، وقد أثبت الواقع العملي عدم قيام عدد هام من المحافظين العقاريين عبر التراب الوطني بتنفيذ محتوى المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015، فلجأ المشرع إلى إلغاء هذا الإجراء بموجب قانون المالية لسنة 2018، وعضه بإجراء التقييم المؤقت لمدة خمسة عشر (15) سنة في حساب العقارات الغير مطالب بها.

فبموجب هذا الإجراء الجديد يتم تسجيل العقارات الخاصة التي لم يطالب بها أصحابها إثناء عملية مسح الأراضي ولم يتم تحديد مالكة أو حائزه، في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، ويتم ترقيم هذه العقارات ترقيما مؤقتا لمدة خمسة عشر (15) سنة يتم احتسابها ابتداء من تاريخ إمضاء محضر استلام وثائق مسح الأراضي، ويطبق هذا الإجراء على العقارات التي تعود ملكيتها للدولة، أو لإحدى الجماعات المحلية، أو لمؤسسة أو هيئة عمومية، أو تلك التي تدخل ضمن الأملاك الوقفية.²

ويعتبر الإجراء الجديد الذي اتخذته المشرع الجزائري بتسجيل العقارات التي لم يطالب بها أصحابها في حساب العقارات الغير مطالب بها بدلا من حساب المجهول أو تسجيلها في حساب أملاك الدولة في نضرنا قرارا أقرب للصواب، فترقيم العقار ترقيم مؤقت لمدة خمسة عشر (15) سنة، يعادل مدة اكتساب الملكية عن طريق الحياة بالتقادم المكسب والمنصوص عليها في المادة 827 من القانون المدني، وهي مدة كافية تسمح بتدخل صاحب العقار لدى مصالح الحفظ العقاري لتسوية وضعيته.

ثانيا: آثار التقييم المؤقت

لا بد أن نميز بين الآثار الناجمة عن التقييم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر أو سنتين المنصوص عليهما بموجب المرسوم التنفيذي رقم 76-63، والآثار الناجمة عن التقييم المؤقت لمدة 15 سنة المنصوص عليه بموجب قانون المالية لسنة 2018.

¹ المادة 67 من القانون رقم 14-10، المرجع السابق.

² أنظر مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 04060 المؤرخة في 2018/04/05 والمتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

1- آثار الترقيم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر أو لمدة سنتين: الهدف الرئيسي من الترقيم المؤقت لمدة أربعة 04 أشهر، أو الترقيم المؤقت لمدة سنتين هو إتاحة الفرصة لكل من يهمه الأمر أن يقدم احتجاج، مع اللجوء إلى عمليات الصلح، لكن هذا لا يمنع من تسليم المالك الظاهر المرقم العقار باسمه شهادة ترقيم مؤقت.

أ. تسجيل الاعتراضات: يهدف المشرع من ترقيم العقارات ترقيم مؤقت لمدة أربعة (04) أشهر أو سنتين إلى إتاحة الفرصة أمام كل من يهمه الأمر لتقديم احتجاج أو اعتراض على هذا التسجيل، عن طريق رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم المسجل العقار باسمه أو التسجيل في سجل خاص بالاحتجاجات يفتح لدى المحافظة العقارية.

إلا أنه وفي ظل اعتماد المشرع على الإجراء الجديد بموجب قانون المالية لسنة 2019 والقاضي بترقيم العقارات ترقيم مؤقت ابتداء من تاريخ تصريح المالك الظاهر أمام المحافظة العقارية، يطرح إشكالية تقدم المحتج بإعتراضه قبل تصريح المالك المسجل بوثائق مسح الأراضي، أي قبل بداية حساب مدة الترقيم المؤقت، ففي هذه الحالة هل يقوم المحافظ العقاري بتسجيل الإعتراض أو رفضه؟*

ب. مصالحة الأطراف: نظرا لأهمية عمليات الصلح التي يقوم بها المحافظ العقاري سنسعى لتحديد مفهوم الصلح بشيء من التفصيل من خلال التطرق إلى تعريفه وآثاره، ثم نتطرق لآثار عملية المصالحة التي يشرف عليها المحافظ العقاري.

ب.1- تعريف الصلح: عرف المشرع الصلح في بموجب نص المادة 459 من القانون المدني الجزائري بأنه: "الصلح عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملاً، وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه".

* على المشرع الفصل في هذه الإشكالية، فقبول المحافظ العقاري لإعتراض على ترقيم عقار ترقيم مؤقت قبل تقديم صاحبه بالتصريح امام المحافظة العقارية، يضعه أمام إشكالية إحتساب آجال المصالحة واللجوء إلى القضاء في حالة عدم إستجابة حائز العقار لدعوة المحافظ العقاري لحضور جلسة الصلح، فالحائز يمكنه أن يدفع بداية ترقيم العقاري من تاريخ تصريحه. أما في حالة رفض المحافظ العقاري للإعتراض، فنكون أمام إمكانية إستغلال الحائز لعملية ترقيم العقار من تاريخ تصريحه، وإمتناعه عن التقرب من المحافظة العقارية لإتمام إجراءات التصريح.

ومن خلال نص المادة 459 السالفة الذكر يمكن إستخلاص عناصر الصلح ومقوماته الرئيسية الثلاث والمتمثلة فيما يلي:

- **وجود نزاع قائم أو محتمل:** يعتبر النزاع أول دواعي وجود الصلح، فإذا لم يكن هناك نزاع قائم أو محتمل لم يكن العقد صلحا، سواء طرح النزاع على القضاء وحسمه الطرفان بالصلح ويسمى الصلح في هذه الحالة بالصلح القضائي، أو إذا كان النزاع محتملا بين الطرفين فيكون الصلح لتوقي هذا النزاع ويعتبر في هذه الحالة صلح غير القضائي، وهو الأمر الذي ينطبق على عملية المصالحة التي يشرف عليها المحافظ العقاري عند تقديم إعتراضات بمناسبة الترقيم المؤقت.

وفي كلا الحالتين يشترط أن يكون هناك نزاع قائم أو محتمل ولو كان أحد الطرفين هو المحق دون الآخر وكان حقه واضحا، فالمعيار هو معيار ذاتي محض والعبارة بما يقوم في ذهن كل من الطرفين لا بوضوح الحق في ذاته.¹

- **نية الحسم النزاع:** وهو أن يقصد الطرفان بالصلح حسم النزاع بينهما سواء من خلال إنتهائه إذا كان قائما أو بتجنبه إذا كان محتملا، أما إذا لم تتجه نية الأطراف إلى حسم النزاع فنكون أمام حالة عدم الصلح، وهو الأمر الذي يستوجب اللجوء إلى وسائل أخرى لحسم النزاع. يذكر أن الصلح قد لا يشمل جميع المسائل في النزاع وقد يحسم جزء منها ويترك الباقي لأساليب أخرى ومن أهمها القضاء.

- **النزول المتبادل عن الادعاءات:** يتطلب تحقيق الصلح في الغالب أن يتنازل كل طرف عن جزء من إدعائه على وجه التقابل، فإذا تمسك كل طرف بموقفه تصبح إمكانية الوصول إلى توافق بينهم أمرا مستحيلا.

إن تنازل الأطراف ليس من الضروري أن يكون من الجانبين بصفة متعادلة فقد ينزل أحد الطرفين عن جزء كبير من إدعائه أو عن كل إدعائه ولا ينزل الآخر إلا عن بعض ما يدعيه.²

¹ نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، بدون طبعة، 2008، ص 542.

² حسن النيداني الأنصاري، الصلح القضائي، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2001، ص 62.

ب.2- آثار الصلح: يتطلب الصلح كإجراء بديل لحل المنازعات تقريب وجهات نظر الطرفين والتوفيق بينهما إلى جانب تنازل كلاهما عن جزء من ادعاءاته للوصول إلى الصلح الحقيقي، أو تعنت إحد الطرفين أو كلاهما.

- إفراغ محتوى الصلح في محضر وصدور أمر بتسوية النزاع: يذهب بعض الفقه الحديث إلى أن الصلح القضائي يعتبر عمل قضائي تصالحي، إذ يرى أن دور القاضي لا يقف عند حد الإيحاء للخصوم بالتصالح وحثهم عليه، بل يتعداه إلى المطالبة بفحص ومراقبة مدى صحة وقانونية الاتفاق المتوصل إليه.

وطبقا للقواعد العامة المقررة للصلح باعتباره طريقا بديلا لحل النزاعات، فإنه يثبت في محضر يوقع عليه الخصوم والقاضي وأمين الضبط، ويودع بأمانة ضبط الجهة القضائية.¹ فالخصومة التي تنتهي بالصلح لا يصدر في شأنها حكم قضائي إنما يحل المحضر المثبت للصلح محل الحكم، فدور القاضي في عملية الصلح يتمثل في مشاركته للخصوم في الإعداد لمحضر الصلح، ويشهد على صحة الاتفاق، ثم يمضي معهم على محضر الصلح.

- تسوية النزاع و نهايته: يعتبر إنهاء النزاع أهم آثار الصلح من خلال تحرير محضر الصلح، فالقاضي يأمر بتسوية النزاع وغلق الملف، وهذا ما يكسب الأمر قوة الشيء المقضي فيه ويمنع إثارة النزاع مجددا أمام القضاء،² فيترتب على الصلح انقضاء الحقوق والادعاءات التي تنازل عنها كلا الطرفين، فإذا تم إبرام الصلح نهائيا مستوفيا لشروطه، أدى ذلك إلى منع الأطراف من اللجوء إلى القضاء لعرض نفس النزاع، ويرجع ذلك لكون مضمون الصلح يفترض اتفاق طرفي النزاع على كل العناصر المكونة للنزاع، مما يستدعي إنها النزاع بشكل نهائي، وهو ما يجعل من غلق باب المنازعة أمر ضروري ومنطقي ضمانا لجدية وفعالية إجراء الصلح كحل بديل للمنازعة.³

¹ سهام بين دعاس، "الصلح كحل بديل للمنازعة الإدارية"، مجلة الدراسات القانونية، جامعة المدية، العدد حجم 03 رقم 01، 2017.

² رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، الجزء الثالث (الخصومة الإدارية، الإستعجال الإداري، الطرق البديلة لحل النزاعات الإدارية)، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، 2013، ص 218.

³ عبد الحميد الشواربي، التحكيم والتصالح، منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الثانية، 2000، ص 519.

- **عدم جواز الطعن في محضر الصلح:** بمجرد تحرير محضر الصلح والتوقيع عليه من قبل الأطراف المعنية، يأمر بتسوية النزاع وغلق الملف بموجب أمر غير قابل لأي طعن، وعدم جواز الطعن في محضر الصلح يجد أساسه في أن المحضر الممضى عليه يعتبر سنداً تنفيذياً، كما أن القاضي وهو يوقع على محضر الصلح لا يكون قائماً بوظيفة الفصل في الخصومة بمقتضى سلطته القضائية، فالمحضر يغلب عليه طابع إتفاق الأطراف مما يؤدي لحدوث الصلح بصفة إختيارية، إلا أن تنفيذه يكون بصفة إلزامية وجبرية.¹

ب.3- آثار عملية المصالحة التي يشرف عليها المحافظ العقاري: للمحافظ العقاري صلاحية إجراء المصالحة بين الأطراف، وذلك من خلال استدعائهم كتابياً مع الإشعار بالاستلام، على أن يضع نسخة من الاستدعاء بملف القطعة المعنية، وعليه التقيد أثناء إجرائه لجلسة الصلح بالتعليمات التالية:²

- عدم التدخل بصفة مباشرة لإرغام الأطراف على اتخاذ قرار معين يقترحه.
- أن يقتصر دوره على تقريب وجهات النظر.
- أن يزود أطراف النزاع بالنصوص القانونية التي توضح لهم طبيعة النزاع والنتائج المترتبة عنه.
- أن ينبه الأطراف للنتائج المترتبة عن الصلح أو عدم الصلح.

عند انتهاء الجلسة يكون المحافظ العقاري أمام حلين، إما تحرير محضر الصلح أو محضر عدم الصلح.³

- **محضر الصلح:**⁴ إذا نجحت محاولات المحافظ العقاري في إيجاد حل بين الطرفين يحضر محضراً للصلح يدرج فيه النتائج التي تم التوصل إليها، ويتمتع هذا المحضر بقوة إلزامية فتشهر العناصر المستخلصة من هذا المحضر في السجل العقاري.⁵

¹ يهام بن دعاس، المرجع السابق.

² Instruction N° 16, op cit.

³ أنظر المادة 15 من المرسوم رقم 76-63، المرجع السابق.

⁴ انظر المحلق رقم 17 المتمثل في محضر ا صلح

⁵ الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 108.

ولا يؤثر محضر الصلح في الطابع المؤقت للترقيم طبقا لما ورد في المادتين 13 و14 من المرسوم التنفيذي 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، إلا في حالة ظهور سندات جديدة تؤكد ملكية أحد الطرفين للعقار، وفي حالة ما أدى الصلح إلى تغيير في العناصر التي تحتويها وثائق المسح، فإنه يجب على المحافظ العقاري إرسال نسخة من هذا المحضر إلى مصالح مسح الأراضي.¹

ومن الناحية العملية، وبعد تحرير محضر الصلح يقوم المحافظ العقاري بتحويل الملف من المعارضات إلى أحد الحالات التالية:

- الترقيم المؤقت لمدة سنتين إذا لم ينتهي أجل السنتين.
- الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر إذا لم ينتهي أجل الأربعة أشهر.
- الترقيم النهائي إذا انتهت آجال الترقيم المؤقت أو لظهور سندات ملكية قانونية.

ويتم التأشير في سجل المعارضات في خانة الملاحظات، وفي سجل ترقيم العقارات الممسوحة، بتسجيل مراجع محضر الصلح، ويتم وضع نسخة من محضر الصلح بملف القطعة.²

- **محضر عدم الصلح:**³ في حالة فشل جلسة المحافظ العقاري مع الطرفين المتنازعين للصلح، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح، وفي هذه الحالة يكون أمام الطرف المدعي مدة 06 أشهر للتوجه للقضاء المختص، ورفع دعوى قضائية ابتداء من تاريخ محضر عدم الصلح، على أن يتم إشهار هذه الدعوى في المحافظة العقاري في نفس المهلة، ويقوم المحافظ العقاري بتحويل ملف العقار إلى قضايا المنازعات، أما في حالة انقضاء المهلة المحددة والمقدرة بستة (06) أشهر دون رفع دعوى قضائية وإشهارها، فإن المحافظ العقاري يقوم بإتمام إجراءات ترقيم العقار المتنازع عليه، وكأن المعارضة لم تكن أصلا.⁴

¹ Instruction N° 16, op cit.

² الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 109.

³ انظر الملحق رقم 18 المتمثل في محضر عدم الصلح.

⁴ راجع المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63.

ج. تسليم شهادة التقييم المؤقت: "شهادة التقييم المؤقت"¹ عبارة عن وثيقة تسلّم في المناطق الممسوحة وتخص العقارات المرقمة ترقيم مؤقت، والتي لم تنتهي فيها مدة التقييم المؤقت، والغرض الأساسي من تسليم هذه الوثيقة هو منح حق التمتع بحق الملكية بشكل مؤقت إلى حين استلام الدفتر العقاري عند انتهاء مدة التقييم المؤقت.²

شهادة التقييم المؤقت لا ترقى من حيث الحجية إلى الدفتر العقاري لكنها ترتب نفس الآثار القانونية التي تخولها شهادة الحيازة،³ مما يسمح لصاحبها التمتع ببعض الحقوق التي كان من المفروض أن يحضى بها مالك العقار دون سواه وهي:⁴

- الإقرار له بالحيازة الشرعية مما يضعه في مركز واضح اليد على العقار.
- إمكانية التصرف ماديا في العقار من خلال تشييد بنايات عن طريق الحصول على رخصة بناء أو هدم بنايات بموجب رخصة هدم، أو تجزئة العقار.
- يمكن لصاحب شهادة التقييم المؤقت الحصول على قروض بغرض البناء أو الإستثمار من خلال إنشاء رهن على العقار.

إن منح صاحب شهادة الحيازة هذه الحقوق يثير عديد الإشكالات، فقيام حائز العقار بموجب التقييم المؤقت برهنه من خلال الحصول على قروض يطرح إشكالية في حالة ظهور المالك الحقيقي للعقار، فقيد الرهن يشترط أن يكون الراهن مالكا للعقار وكامل الأهلية،⁵ وهو ما لا يتوفر في حالة حائز العقار بموجب شهادة التقييم المؤقت، وهو ما قد يؤدي إلى نزاع قانوني في حالة ظهور المالك الحقيقي الذي قد يسترجع ملكة العقار بناء على محضر صلح يكون نتيجة لإعتراض يسجل بالمحافظة العقارية أو عن طريق اللجوء إلى القضاء، فيظهر للعلن مصير الأموال التي إستفاد منها الحائز بموجب شهادة التقييم المؤقت في ظل إسترجاع

¹ انظر الملحق رقم 19 شهادة التقييم المؤقت.

² سليمة صيفاوي، المحافظة العقارية ودورها في تحقيق أهداف الشهر العقاري، مرجع سابق، ص 119.

³ أنظر المادة 47 من القانون رقم 03-22، المرجع السابق.

⁴ عبد الرزاق موسوني، "التقييم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة الشلف، العدد الرابع، نوفمبر 2017.

⁵ أنظر المادة 884 من الأمر 75-58، المرجع السابق.

المالك الحقيقي للعقار الذي كان ضمانا لتلك الأموال وعدم إمكانية نقض الرهن من طرف مالك العقار.¹

وفي مجال التعمير يبرز إشكال منح رخصة البناء أو رخصة الهدم أو رخصة التجزئة لحائز العقار بناء على شهادة الترقيم المؤقت، والذي يتيح له إمكانية تشييد بناءات جديدة أو هدم بناءات قائمة أو تجزئة العقار، وفي ظل إمكانية ظهور المالك الحقيقي للعقار يثور التساؤل حول مصير تلك البناءات الجديدة وحقوق المالك الحقيقي في البناءات التي كانت محل هدم.²

2- آثار الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة: أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية المذكرة رقم: 4060، المؤرخة في: 2018/04/05، التي تفصل فيها كيفية تسوية العقارات المسجلة في حساب العقارات الغير مطالب بها، حيث تتم التسوية بناء على طلب المعني الذي يدعي ملكية العقاري، وقد ميزت مذكرة المديرية العامة بين الحالات التالية:

أ. طلبات التسوية المدعمة بسندات مشهورة: يقصد بالسندات المشهورة كل الوثائق المثبتة لحق الملكية والمشهورة بالمحافظة العقارية، ويتعلق الأمر بالسندات والعقود المحررة من طرف ضابط عمومي أو سلطة إدارية مختصة أو سلطة قضائية، وهي السندات التي تكتسي قوة إثبات مطلقة بمجرد إشهارها.

تتم عملية التسوية تحت إشراف المدير الولائي للحفظ العقاري، حيث يقدم الشخص الذي يدعي ملكية العقار طلبه إلى المحافظة العقارية المختصة مدعما بنسخة من السند المشهر خلال مدة ترقيم العقار المقدرة بـ 15 سنة.

يقوم المحافظ العقاري بالتأكد من أن العقار يدخل ضمن نطاق تطبيق المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، وأن السند المقدم مشهرا فعلا في المحافظة العقارية، ويعكس الوضعية الحالية التي تكرر طالب التسوية كمالك للعقار، ثم يتأكد من عدم وجود عريضة رفع

¹ عبد الرزاق موسوني، المرجع السابق.

² المرجع نفسه.

الدعوى مشهورة بخصوصه، كما يتأكد من عدم وجود دعوى تكون مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة طرفاً فيها.¹

يلزم المحافظ العقاري بمراسلة المدير الولائي لأملاك الدولة للبت في الوضعية القانونية للعقار المطالب به، على أن يبلغ مدير أملاك الدولة رده للمحافظ العقاري خلال أجل لا يتعدى الشهرين، كما يرسل المحافظ العقاري مصالح مسح الأراضي من أجل تحديد وضعية العقار المطالب به ومطابقته لمخطط المسح بالاعتماد على الحدود والبيانات المذكورة في السند، وينبغي على مصالح مسح الأراضي الرد على إرسال المحافظ العقاري خلال أجل شهر من تاريخ استلامه لطلب المحافظ العقاري.²

إذا أثبتت البحوث والتحريات المنجزة أن العقار موضوع طلب التسوية يعود للطالب، يقوم المحافظ العقاري مباشرة بالترقيم النهائي للعقار المطالب به لفائدة مالكه، وفي الحالة المخالفة يبلغ المعني بالسبب الذي يحول دون إجراء التسوية.

ب. طلبات التسوية المدعمة بسندات غير مشهورة: يقصد بالسندات الغير مشهورة، السندات القانونية المعدة سواء بشكل رسمي أو عرفي، لها حجية ومعترف بها في إثبات حق الملكية العقارية، لكنها غير مشهورة بالمحافظة العقارية، ويتعلق الأمر بالسندات والأحكام القضائية المعدة قبل صدور الأمر 74-75، أو العقود المعدة من طرف الموثقين بعد صدور هذا الأمر السالف الذكر، إلا أنها لم تقدم للإشهار بالرغم من الطابع الإلزامي لهذا الإجراء، بالإضافة إلى العقود العرفية الثابتة التاريخ والمحرة قبل 1971/01/01.

أما عن التكفل بطلبات التسوية، فإنه يتم على مستوى مديرية الحفظ العقاري من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري، غير أن دور المحافظ العقاري يبرز عند إجراء التحريات بناء على إرسال المدير الولائي للحفظ العقاري، والتي تسمح بالتأكد من أن الطالب ليس له أي سند مشهر على العقار المطالب به، وأن السند والوثيقة المقدمة غير مستعملين في ترقيم مجموعة

¹ أنظر مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم: 4060، المؤرخة في: 2018/04/05، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء إشغال مسح الأراضي.

² مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم: 4060، المؤرخة في: 2018/04/05، المرجع السابق.

ملكية أخرى لفائدته، ويجب أن يتم تبليغ رد المحافظ العقاري في أجل خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ استلامه طلب المدير الولائي للحفظ العقاري.¹

وعند إنهاء المدير الولائي للحفظ العقاري لجميع الإجراءات المنصوص عليها في مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم: 4060 المؤرخة في: 2018/04/05، وأثبتت البحوث والتحريات أن ملكية العقار المطالب به قائمة، يبلغ المحافظ العقاري بطلب ترقيم العقار ترقيم مؤقت لمدة سنتين باسم المعني، يبدأ سريانها من تاريخ طلب التسوية، وفي هذه الحالة يطبق على العقار أحكام الترخيم المؤقت لمدة سنتين.²

أما في حالة ما إذا بينت نتائج التحقيق أن العقار موضوع طلب التسوية تعود ملكيته للدولة أو لإحدى الجماعات المحلية، يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري بمطالبة المحافظ العقاري بإجراء ترقيم نهائي للعقار المعني.

ج. طلبات التسوية المقدمة على أساس الحيابة الفعلية: قد لا يحوز العارضون على أي سند مشهر، غير أنهم يحتجون بممارسة حيابة طويلة الأمد مدعمة بوثائق، وفي هذه الحالات ترفق طلبات التسوية بالسندات التي تدل على الحيابة مثل الوثائق الجبائية، عقود التعمير، الأحكام القضائية الفاصلة في الحيابة، قرارات وعقود إدارية، والعقود العرفية التي اكتسبت تاريخ ثابت بين جوان 1983 وديسمبر 1992.³

أما عن كيفية تسوية الطلبات المقدمة على أساس الحيابة الفعلية فهي تتم حسب نفس الإجراءات الخاصة بطلبات التسوية المدعمة بسندات غير مشهورة.

المطلب الثالث: صلاحيات المحافظ العقاري في اعداد وتسليم سند الملكية في إطار

القانون 07-02:

رغم أن المشرع منح للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة أثناء عملية تأسيس السجل العقاري وعمليات الشهر العقاري بناء على الأمر 75-74 المتضمن إعداد سح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسوم رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، إلا أنه

¹ مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم: 4060، المؤرخة في: 2018/04/05، المرجع السابق.

² المرجع نفسه.

³ المرجع نفسه.

ضيق من صلاحياته في معاينة حق الملكية وتسليم سند الملكية بموجب القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري، وسنتطرق خلال هذا المطلب إلى صلاحيات المحافظ العقاري في شهر المقرر (الفرع الأول)، ودوره في إعداد سند الملكية وتسليمه لمدير الحفظ العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: صلاحيات المحافظ العقاري في شهر مقرر التقييم العقاري

تعتبر عملية شهر "مقرر التقييم العقاري" من أهم صلاحيات المحافظ العقاري المنصوص عليها في القانون رقم 07-02.

حيث تنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم: 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على ما يلي: "يتم إشهار مقرر التقييم العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة. ويشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمذكور أعلاه، نقطة الإنطلاق لحق الملكية التي يكرسها".

فالمحافظ العقاري وبعد إنتهاء الأعمال التحضيرية وتحضير المحضر النهائي وتسوية النزاعات إن وجدت يقوم بإشهار مقرر التقييم العقاري الذي يحرره المدير الولائي للحفظ العقاري بناء على المحضر النهائي الذي يعده المحقق العقاري،¹ وينتج عن إشهار مقرر التقييم العقاري

* مقرر التقييم العقاري هو القرار الصادر عن المدير الولائي للحفظ العقاري والذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية الناجم عن عمليات التحقيق العقاري والتي تؤكد حق صاحب طلب فتح التحقيق في ملكية العقار، أما إذا لم يؤكد إجراء التحقيق إلى حق المتدخل في ملكية العقار فإن المدير الولائي للحفظ العقاري يتخذ قرار رفض التقييم، هذا القرار قابل للطعن أمام الجهات القضائية المختصة.

ولمزيد من التفاصيل حول كل من مقرر التقييم العقاري ومقرر رفض التقييم راجع:

التعليمية رقم 003، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 27/09/2008، المرجع السابق.

وأيضاً: صليحة عمارة، "آلية التحقيق العقاري"، مجلة البحوث في التشريعات البيئية، جامعة تيارت، العدد 09، جوان 2017. وأنظر أيضاً: الملحق رقم 21 (نموذج مقرر التقييم العقاري).

والملحق رقم 22 (نموذج مقرر رفض التقييم العقاري).

¹ يحرر المحقق العقاري المعين من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري وبعد الإنتهاء من الأعمال التحضيرية وفي حالة عدم وجود اعتراضات أو في حالة وجودها وتسويتها محضر نهائي، وهذا ما تنص عليه المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08-

التأشير على مجموعة البطاقات العقارية من خلال إنشاء بطاقة عقارية مؤقتة طالما أن عملية الإشهار ستتم في ظل نظام الشهر الشخصي*.

وكما هو الشأن بالنسبة للإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري المعد بناء على عمليات مسح الأراضي العام، فإن إشهار مقرر التقييم العقاري المعد في إطار معاينة الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري لا يستدعي من المحافظ العقاري البحث في أصل الملكية، فهو مستثنى من قاعدة الشهر المسبق المنصوص عليها بموجب المادة 88 من المرسوم 76-63.¹

ويقوم المحافظ العقاري بإشهار مقرر التقييم العقاري الممضي من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري حصرا تحت طائلة رفض الإجراء، حيث أكدت المديرية العامة للأموال الوطنية من خلال ردها على تساؤلات مدير الحفظ العقاري لولاية البويرة بموجب الإرسال رقم 01850 المؤرخ في 2014/01/24 على ضرورة رفض إشهار مقررات التقييم العقاري الممضاة من طرف رؤساء المصالح بمديرية الحفظ العقاري كمستخلفين لمدير الحفظ العقاري أثناء

147 التي ورد فيها ما يلي: "في حالة ما إذا لم يقدم أي احتجاج أو اعتراض، يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به ..."

* عند قيام المحافظ العقاري بإشهار عقد أو قرار قضائي في نظام الشهر العقاري الشخصي فإنه ينشئ بطاقة عقارية مؤقتة طبقا لنص المادة 27 من الأمر 74-75 التي تنص على ما يلي: "أن العقود و القرارات القضائية التي تكون في موضوعا في محافظة عقارية والتي تخص عقارات، أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي تفهرس بصفة إنتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة، تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم"، و بصور المرسوم 63-76 و في المادة رقم 113 منه طبيعة البطاقات المنشأة والحالات التي تنشأ فيها حيث تنص على ما يلي: "خلافا لأحكام المواد من 19 إلى 26 من المرسوم وإلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية، فإنه تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية، مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وكلما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك. وتتضمن مجموعة البطاقات العقارية بطاقات فردية للمالكين طبقا لنموذج يحدد بموجب قرار من وزير المالية"، و قد تم تحديد نموذج البطاقات الشخصية بموجب قرار من وزير المالية، أنظر الملحق رقم 05 المتمثل في بطاقة عقارية شخصية (Série P.R.N°10).

¹ شاهيناز بن بوعيشة، المرجع السابق، ص 130-131.

غيابه،¹ فالمدیر الولائي للحفظ العقاري هو المخول بإمضاء مقررات الترقيم العقاري بناء على القانون رقم 07-02 السالف الذكر.

الفرع الثاني: دور المحافظ العقاري في إعداد سند الملكية وتسليمه لمدير الحفظ العقاري

بعد إشهار المحافظ العقاري لمقرر الترقيم العقاري يقوم بإعداد سند الملكية الذي يكون مطابقاً للنموذج المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.²

ويعد المحافظ العقاري سند الملكية طبقاً للنموذج المرفق في المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19، ويرسله إلى المدير الولائي للحفظ العقاري من أجل تسليمه لصاحب طلب التحقيق.³

إن إعداد سند الملكية متوقف على إشهار مقرر الترقيم العقاري الصادر عن المدير الولائي للحفظ العقاري، والذي يعتبر القرار الإداري المنشئ لحق الملكية ولذلك فإن سند الملكية يعد سندا إداريا، وليس بقرار إداري، فرغم أنه يصدر عن موظف عمومي ممثلاً في المحافظ العقاري وبإرادته المنفردة، إلا أنه لا يحدث أي أثر قانوني، فحق الملكية ينشأ بمجرد إشهار مقرر الترقيم العقاري الذي ينتج عنه إنشاء البطاقة العقارية المؤقتة في المحافظة العقارية وهو أساس تكوين الحقوق العقارية.

ونظراً لأن إعداد سند الملكية قد يشمل عقارات تكون موضوع سند مشهر قبل 1961/03/01 فقدت حداتها، فإن المحافظ العقاري يقوم بشطب الإجراء المناسب المنفذ آنذاك، أما إذا كان السند مشهر بمحافظة عقارية أخرى غير تلك المختصة إقليمياً، يرسل المحافظ العقاري مدير الحفظ العقاري الولائي ليقوم هذا الأخير في حالة إشهار السند الذي فقد حداته بمحافظة عقارية تنتمي لنفس الولائية بتوجيه تعليمات للمحافظ العقاري المعني قصد شطب الإجراء أصل الملكية، أما إذا أشهر السند بمحافظة عقارية تابعة لولاية أخرى، يعلم

¹ أنظر: إرسال المديرية العامة للأماكن الوطنية رقم 01850 المؤرخ في 2014/01/24، ص 146.

² أنظر المادة 21 من المرسوم 08-147، المرجع السابق.

³ الملحق رقم 23 (نموذج سند الملكية).

مدير الحفظ العقاري الولائي زميله للولاية المختصة ليووجه هذا الأخير التعليمات المناسبة للمحافظ العقاري المعني.¹

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بصلاحيات المحافظ العقاري وإجراءاتها

كما رأينا سابقا، لقد منح المشرع الجزائري المحافظ العقاري صلاحيات واسعة متعلقة بعمليات الشهر العقاري، فيقع عليه مهمة ضمان عدم تسجيل الإجراءات المتضمنة معاملات معيبة متعلقة بحقوق عقارية، وفي نفس الوقت يجب عليه أن يساهم في حماية الملكية العقارية والتأشير على العقود والسندات المودعة، شريطة خلوها من العيوب المنصوص عليها في التشريع الساري به العمل دون تأخير من خلال إحترام الآجال.

وتمتد صلاحيات المحافظ العقاري لتشمل تأسيس السجل العقاري، فهو من يحدد بناء على وثائق مسح الأراضي العقارات التي ترقم ترقيم نهائي، والعقارات التي ترقم ترقيم مؤقت، معتمدا في ذلك في بعض الأحيان على سلطته التقديرية.

إن تمتع المحافظ العقاري بهذه الصلاحيات قد تفتح المجال أمام تعسفه، خاصة وأن قراراته غير قابلة للطعن الإداري، وغير خاضعة لأي رقابة إدارية، فالمشرع أتاح لكل متضرر من قرارات المحافظ العقاري اللجوء إلى القضاء فقط، من أجل الفصل في أي منازعة يمكن أن تنشور بمناسبة ممارسته لصلاحياته.

¹التعليمية رقم 003، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية بتاريخ 2008/09/27، المرجع السابق.

ولذلك قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول خصصناه للمنازعات المتعلقة بصلاحيات المحافظ العقاري، أما المطلب الثاني فخصصناه للإجراءات المتبعة للفصل في الدعاوى المتعلقة بصلاحيات المحافظ العقاري.

المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بصلاحيات المحافظ العقاري

تتخصر المنازعات التي يمكن أن تثار بخصوص صلاحيات المحافظ العقاري في المنازعات المتعلقة بعمليات الشهر العقاري الخاصة بالعقود والسندات المودعة من أجل تلقي تأشيرة الإشهار العقاري، والمنازعات التي يمكن أن تظهر نتيجة لأعمال المحافظ العقاري الخاصة المتعلقة بعملية تأسيس السجل العقاري عند إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية.

وسنتطرق خلال هذا المطلب إلى المنازعات الخاصة بالقرارات المتعلقة بعمليات الشهر العقاري (الفرع الأول)، والمنازعات المتعلقة بعملية تأسيس السجل العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المنازعات الخاصة بالقرارات المتعلقة بعمليات الشهر العقاري

يعتبر كل من رفض الإيداع ورفض الإجراء من أهم وأخطر الصلاحيات الممنوحة للمحافظ العقاري عند قيامه بعمليات الرقابة على السندات والعقود والقرارات القضائية المودعة بالمحافظة العقارية قبل التأشير عليها، فالمحافظ العقاري بإمكانه رفض إيداع أو رفض إجراء أي وثيقة مودعة بالمحافظة العقارية يراها مخالفة للتشريع المعمول به، وقد يستند في ذلك على سلطته التقديرية مما قد يمس بمصالح أطراف المعاملات العقارية، وفي هذه الحالة ليس هناك من حل سوى اللجوء للقضاء.

كما يمكن أن يقوم المحافظ العقاري بمنح تأشيرة الإشهار العقاري لسند أو عقد ما، يتضمن عيوب منصوص عليها في التشريع من شأنها أن تضر بالغير، مما يستدعي كذلك اللجوء إلى القضاء من أجل إلغاء قرار المحافظ العقاري.

إن قرارات رفض الإيداع ورفض الإجراء أو حتى تنفيذ الإجراء هي قرارات إدارية صادرة عن موظف عمومي بصفته ممثلاً لمؤسسة عمومية ذات طابع إداري ألا وهي المحافظة

العقاري، مما يجعل القضاء الإداري هو المختص في الفصل في جميع المنازعات المتعلقة بالطعن في هذه القرارات.¹

ولتسليط الضوء على المنازعات المتعلقة بقرارات المحافظ العقاري الخاصة بعمليات الشهر العقاري سواء بالتأشير أو الرفض، سنتطرق للطعن في القرارات المتعلقة بعمليات الشهر العقاري (أولاً)، ثم إلى إجراءات الطعن في قرارات المحافظ العقاري المتعلقة بعمليات الشهر العقاري في (ثانياً).

أولاً: الطعن في القرارات المتعلقة بعمليات الشهر العقاري

في حالة قيام المحافظ العقاري بعمليات الرقابة الأولية والمعمقة للعقد أو الوثيقة الرسمية أو الحكم القضائي المودع وعدم إكتشافه لأي خطأ أو مخالفة فإنه يقوم بتنفيذ إجراء الشهر العقاري، وهنا يثور التساؤل حول إمكانية الطعن في قرار المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر العقاري، خاصة في ظل إتاحة المشرع لفرصة الطعن في قرارات المحافظ العقاري برفض الإيداع أو رفض الإجراء.

من خلال التمعن في نصوص الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري والمرسوم رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري لاسيما المادة 24 من الأمر 75-74، نلاحظ أن المشرع قد أتاح إمكانية الطعن في جميع قرارات المحافظ العقاري أمام الجهات القضائية المختصة، وبما أن قرارات رفض الإيداع ورفض الإجراء تعتبر قرارات إدارية يتم الطعن فيها بالإلغاء أمام جهات القضاء الإداري، فإن قرار المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الإشهار يعتبر هو الآخر قرار إداريا يمكن الطعن فيه بالإلغاء أمام القضاء الإداري.

وقد أكدت محكمة التنازع إختصاص القضاء الإداري في الفصل في المنازعات المنصبة على إلغاء أو تعديل القرارات المتعلقة بالشهر العقاري في النزاع القائم بين (و.م) و (ا.م) ضد المحافظ العقاري لباب الوادي، والذي جاء نتيجة لأمر محكمة سيدي امحمد (القسم العقاري) بإحالة الدعوى أمام محكمة التنازع بسبب أن السيد (و.م) و زوجته السيدة (ا.م) قد سبق وأن رفعوا دعوى على المحافظة العقارية لباب الواد أمام المحكمة الإدارية للجزائر العاصمة بتاريخ

¹المواد 800 و801 من القانون رقم 08-09 المرجع السابق.

2010/11/23، وأصدرت هذه الأخيرة حكماً بتاريخ 2011/03/30 صرحت بموجبه بعدم إختصاصها النوعي.

وقد تضمن قرار محكمة التنازع في هذه القضية رقم: 000128 المؤرخ في: 2012/06/12 إسناد الإختصاص النوعي للمحكمة الإدارية للجزائر للفصل في النزاع مستندة في ذلك على صدور قرار إجراء الإشهار من طرف المحافظ العقاري بصفته موظفاً عمومي من جهة، وإعتبار قرارات الشهر العقاري قرارات إدارية هي من إختصاص القاضي الإداري، فقد ورد في نص القرار ما يلي: " ... حيث أن المحافظ العقاري موظف لدى الدولة والمحافظه العقارية مؤسسة إدارية عمومية مكلفة بمرفق عمومي متمثل في مسك وتعيين البطاقيّة العقارية والتكفل بطلبات شهر العقود المنصبة على الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى طبقاً لمقتضيات المادتين 20 و21 من الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 والمادة 01 وما يليها من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 السالفي الذكر.

وأن قرارات الشهر العقاري هي قرارات إدارية وبالتالي فإن الإجراءات الموجهة ضد المحافظة العقارية والتي تهدف إلى إلغاء أو تعديل هذه القرارات هي من إختصاص الجهات القضائية الإدارية طبقاً لمقتضيات المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.¹ و يجب التمييز في هذه الحالة بين الطعن في قرار المحافظ العقاري القاضي بتنفيذ إجراء الإشهار العقاري والطعن في الحقوق المشهورة، حيث أن الطعن في قرار تنفيذ إجراء الإشهار يستند لوجود عيب في قرار المحافظ العقاري يمس أحد أركانه الخمسة* ويسند الإختصاص

¹مجلة المحكمة العليا، السنة 2013، العدد 01.

* أركان القرار الإداري خمسة وهي:

الإختصاص: ويعتبر من أهم أركان القرار الإداري وهو من النظام العام، ويقصد به تلك الصبغة القانونية التي يحملها القرار الإداري، والتي تنتج عن السلطة الإدارية المختصة، حيث يصدر هذا القرار وفقاً لأحكام القانون لما تمتلكه الإدارة من سلطة بحكم المنصب الإداري، واستناداً لما يعرف بالقانون الداخلي الذي يسري في المنظمات.

الشكل والإجراءات: ويتمثل في الصيغة التي يتم إصدار القرار الإداري عليها والإجراءات الواجب إتباعها في إصداره، فقد صيغت القرار شفهيّة أو مكتوبة، ولا تعتبر الإدارة ملزمة في تحديد الشكل الذي يصدر عليه القرار الإداري، حيث تملك كامل الحرية في الصيغة التي تراها مناسبة، مع ضرورة الإفصاح بشكل مناسب عن هذا القرار ليصل إلى جميع المعنية.

السبب: يتمثل السبب في الدافع الذي جعل الإدارة تتخذ القرار الإداري موضوع البحث، حيث تضع الإدارة مجموعة من المبررات التي ينبثق عنها القرار الإداري.

بالفصل في دعاوى إلغاء قرار المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الإشهار للقضاء الإداري، أما الطعن في الحقوق العقارية المشهورة فهو ينصب على المعاملة العقارية محل الإشهار في حد ذاتها، وتختص الغرفة العقارية بالمحاكم في الفصل في تلك الدعاوى، حيث تنص المادة 515 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "ينظر القسم العقاري في الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها".

فالقضاء العادي مختص في الفصل في المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة، وقد حصرها المشرع في المنازعات المتعلقة حسب نص المادة 515 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 والمادة 85 من المرسوم 63-76 في الدعاوى القضائية الرامية إلى النطق بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض عقود تم إشهارها،* إلا أن إجتهد محكمة التنازع في

المحل: يقصد بالمحل الموضوع الذي يبحث فيه القرار الإداري، وما يترتب على إصداره من تبعات قانونية بالحكم العام، أو في حق موظف بعينه.

الغاية: هي ما تهدف الإدارة إلى تحقيقه من اتخاذ القرارات الإدارية ذات العلاقة، حيث تسعى المنظمة بشكل كلي إلى تحقيق هذه الغاية من خلال تنفيذ القرار الإداري على أرض الواقع. ولمزيد من التفاصيل حول أركان القرار الإداري راجع كل من:

- عمار بوضياف، القرار الإداري - دراسة تشريعية قضائية فقهية، مرجع سابق.
- عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة القانون الإداري، مرجع سابق.
- عادل بوعمران، المرجع السابق.

* تتمثل الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على عقود مشهورة فيما يلي:

دعاوى الفسخ: يقوم الفسخ على عقد سليم خاليا من جميع العيوب الا ان أحد طرفيه أخل بالتزاماته التعاقدية، فطبقا للمادة 106 من القانون المدني فإن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله الا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون، وينتج عن فسخ العقد إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد، و في حالة الإستحالة تحكم المحكمة بالتعويض.

دعوى الإبطال: رتب المشرع البطلان المطلق كجزاء لتخلف اي ركن من اركان العقد، الا الرضا فجعل له جزاء خاصا يتمثل في البطلان النسبي اذا تخلف شرط من شروط صحته، و البطلان و الإبطال يكونان لسبب معاصر لإبرام العقد وليسا طارئين. **دعاوى الإلغاء:** تتعلق هذه الدعاوى بإبطال عقود ادارية ناقلة للملكية العقارية لطلبات مثل ابطال التنازل الحاصلة في اطار القانون رقم: 81-01 الصادر بتاريخ 07/02/1981 المتعلق بالتنازل عن الاملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي.

دعاوى النقض: النقض ليس له تعريفا جامع مانع، حيث يختلط معناه بينه وبين الالغاء حسب ما اورده المشرع الجزائري في المادة 732 من القانون المدني التي نصت صراحة على النقض والتي اجازت نقض القسمة الحاصلة بالتراضي اذا اثبت احد

القضية رقم 000143 المؤرخ في 2013/03/11 حول النزاع بين وزير المالية ممثل في شخص المدير العام للأموال الوطنية ضد (ق.م) إستثنى النزاعات المتعلقة بالحقوق المشهورة والتي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها من إختصاص القضاء العادي وألحقها بالقضاء الإداري تطبيقا لنص المادة 800 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث ورد في نص قرار محكمة التنازع ما يلي: "حيث إنه يستخلص من دراسة مختلف القرارات الصادرة عن الجهات القضائية التابعة للنظام القضائي العادي والنظام القضائي الإداري أن مديرية أملاك الدولة لولاية الشلف، المتصرفة بصفقتها ممثلة لوزير المالية، رفعت دعوى قضائية على السيد (ق.م) لطلب ابطال عقد الشهرة المحرر من طرف الموثق بزوي محمد بتاريخ 19/07/1992 والمشهر بالمحافظة العقارية ببوقادير (رقم 13 مجلد 01) ويخص عقد الشهرة هذا القطعة الأرضية رقم 1591 البالغة مساحتها 4 هكتار، 50 آر، 4 سنتنار المسماة (د.س) الواقعة بـ (.....).

وأن مديرية أملاك الدولة لولاية الشلف قد تصرفت بصفقتها ممثلة وزارة المالية (المديرية العامة للأموال الوطنية) وبالتالي وتطبيقا لمقتضيات المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن اختصاص الفصل في النزاع القائم بينها وبين شخص من القانون الخاص يعود للجهات القضائية التابعة لنظام القضاء الإداري.

وأنه وبتصريحه بعدم اختصاص الجهات القضائية الإدارية للفصل في النزاع لكونه لا يخص عقدا إداريا، فإن مجلس الدولة لم يأخذ بعين الإعتبار مقتضيات المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تمنح المحاكم الإدارية إختصاص الفصل في أول درجة بحكم قابل للإستئناف أمام مجلس الدولة، في جميع القضايا التي تكون الدولة والولاية والبلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها.

المتعاقدين انه لحقه غبن زاد عن الخمس و العبرة بالتقدير يوم القسمة، وترفع الدعوى خلال السنة التالية بالنسبة للعقود الموثقة والمتعلقة بعقار ولا نقض بدون القضاء لكون العقد شريعة المتعاقدين.

ولمزيد من التفاصيل حول الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على عقود مشهورة راجع: عبد الله مسعودي، "شهر الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار مشهر"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان عاشور الجلفة، المجلد العاشر، العدد الثاني، الجزء الأول، ماي 2017.

وأنة يتعين القول بأن قرار مجلس الدولة الصادر في: 2008/02/27 (تحت رقم 40695) وقرار الغرفة الإدارية لمجلس قضاء الشلف المؤرخ في: 2011/06/14 (تحت رقم 2011/940) باطلان ولا أثر لهما والقول بأن الجهات المختصة للفصل في هذا النزاع هي الجهات القضائية التابعة لنظام القضاء الإداري".¹

ثانيا: إجراءات الطعن في قرارات المحافظ العقاري المتعلقة بعمليات الشهر العقاري

قرارات المحافظ العقاري غير قابلة لأي تظلم إداري أو طعن رئاسي، وهذا راجع لطبيعة منصب المحافظ العقاري الذي لا يقبل أي رقابة إدارية رئاسية على أعماله، لذلك فإن القضاء هو الملاذ الوحيد للطعن في قرارات المحافظ العقاري، حيث تنص المادة 24 من الأمر رقم: 74-75 على ما يلي: "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً"، لذلك فإن كل القرارات التي يصدرها المحافظ العقاري بمناسبة إكتشافه لأخطاء في الوثائق المودعة لتلقي تأشيرة الشهر العقاري قابلة للطعن فيها أمام الجهات القضائية سواء تعلق الأمر بقرار رفض الإيداع أو برفض الإجراء.

وقد حددت المادة 110 من المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم أجل شهرين للطعن في قرارات المحافظ العقاري، يبدأ إحتساب الآجال من تاريخ الإستلام المباشر أو الإشعار بالإستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها، ويتم الطعن في قرارات المحافظ العقاري أمام المحاكم الإدارية على إعتبار أنها قرارات إدارية صادرة عن موظف عمومي، إلا أن هذه الآجال تخالف ما نصت عليه المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 التي تحدد آجال الطعن أمام المحاكم الإدارية بأربعة (04) أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي، لذلك نرى أن يتم تعديل الآجال الواردة في الفقرة الأخيرة من المادة 110 من المرسوم 63-76 والمقدرة بشهرين إلى أربعة (04) أشهر، وترفع دعاوى الإلغاء ضد قرارات المحافظ العقاري القاضية برفض الإيداع أو الإجراء، ويتم توجيه الدعوى ضد مدير الحفظ العقاري بصفته ممثلاً لوزير المالية.

¹مجلة المحكمة العليا، السنة 2014، العدد 01.

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بعملية تأسيس السجل العقاري

عند التطرق لمنازعات المتعلقة بعملية تأسيس السجل العقاري، لا بد أن نميز بين المنازعات المتعلقة بتقييم العقارات ترقيم مؤقت من جهة والمنازعات المتعلقة بتقييم العقارات ترقيم نهائي من جهة أخرى، وهذا لإختلاف الآثار المترتبة عن كل منهما والجهة القضائية المخولة للفصل في كل منازعة دون أن نغفل المنازعات المتعلقة بالعقارات المرقمة في حساب المجهول.

سنبدأ بالمنازعات المتعلقة بالتقييم المؤقت (أولاً)، ثم المنازعات المتعلقة بالتقييم النهائي (ثانياً)، وأخيراً المنازعات المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول (ثالثاً).

أولاً: المنازعات المتعلقة بالتقييم المؤقت

يفتح التقييم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر و(02) سنتين المنصوص عليهما في المادتين 13 و 14 على التوالي من المرسوم 76-63 المجال لكل ذي مصلحة للتقدم بإعتراضه إلى المحافظ العقاري على عمليات التقييم المؤقت خلال الأجل المذكورة، ويشرف المحافظ العقاري على عمليات الصلح بين الأطراف المعنية، والذي ينتج عنه كما تم تبيانه سابقاً إما تحرير محضر الصلح أو محضر عدم الصلح، هذا الأخير يتيح للمعترض اللجوء إلى القضاء خلال أجل ستة (06) أشهر حسب المادة 15 من المرسوم 76-63 من أجل رفع دعوى قضائية بغرض إلغاء التقييم المؤقت المسجل بالسجل العقاري.

وهنا يتبادر إلى أذهاننا تساؤل حول إمكانية التوجه للقضاء مباشرة لطلب إلغاء التقييم المؤقت، فإذا أتاح المشرع للمعترض على التقييم المؤقت في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية إمكانية اللجوء إلى القضاء عند تحرير محضر عدم الصلح خلال أجل لا يتعدى الستة (06) أشهر من تحريره، فهل يمكن لصاحب المصلحة أن يتقدم بصفة مباشرة بالطعن في التقييم المؤقت أمام القضاء دون تقديم إعتراض أو إحتجاج أمام المحافظ العقاري؟

الإطار العام للتظلم الإداري تنظمه المادة 830 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي أقرت جوازية التظلم الإداري، وهو الإجراء الذي ألغى إلزامية التظلم الإداري الذي كان منصوصاً عليه في قانون الإجراءات المدنية رقم 66-154

الملغى،¹ فهل هذا يعني أن قيام صاحب المصلحة بالإعتراض أو الإحتجاج على الترقيم المؤقت لدى المحافظ العقاري هو أمر جوازي؟

عند البحث في القوانين والتنظيمات المتعلقة بنظام الشهر العقاري عن مدى إلزامية التظلم الإداري في منازعات الترقيم المؤقت، فمن خلال الأمر رقم: 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري والمرسوم رقم: 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري لا سيما المادة 15 منه فإنها تتيح لكل معترض على الترقيم المؤقت تقديم إحتجائه للمحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم بموجب رسالة موصى عليها أو تقييده في سجل الإعتراضات الذي يفتحه المحافظ العقاري على مستوى المحافظة العقارية، لكنها لم تتطرق إلى تحديد مدى إلزامية أو جوازية التظلم الإداري.

لقد جعل المشرع الإعتراض أو الإحتجاج المقدم على مستوى المحافظة العقارية على عمليات الترقيم المؤقت إجراء إلزامي قبل شروع المحافظ العقاري في محاولات الصلح، هذه الأخيرة تكتسي طابعا قضائيا وتعد نتائجها ملزمة لجميع الأطراف.

إن عمليات المصالحة التي يقوم بها المحافظ العقاري هو إجراء أقره المشرع لإعطاء فرصة لأطراف النزاع للوصول إلى حل دون اللجوء إلى القضاء، وهذا من أجل الحد من المنازعات القضائية عن طريق الوصول إلى توافق ينتهي بتحرير محضر الصلح، أما في حالة عدم وصول أطراف النزاع إلى حل وسط فإن المحافظ العقاري يلجأ إلى تحرير محضر عدم الصلح الذي يمنح مهلة ستة (06) أشهر للمعترض للجوء إلى القضاء، ولذلك وحسب نظرنا فإن قيام المعترض بالطعن لدى المحافظة العقارية المختصة خلال أجل الترقيم المؤقت هو أمر إلزامي قبل لجوئه للطعن أمام القضاء.

أما عن الإختصاص القضائي بالفصل في منازعات إلغاء الترقيم المؤقت فإنه يسند إلى القضاء العادي ممثلا في المحكمة التي يقع العقار في دائرة إختصاصها وليس القضاء الإداري، وهذا لأن أطراف الدعوى هم أشخاص القانون الخاص ولا دخل للمحافظ العقاري في

¹الأمر رقم 66-154، المؤرخ في 08/06/1966، المتضمن قانون الإجراءات المدنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 47، المؤرخ في 09/06/1966.

النزاع، حيث يعترض المدعي على الترقيم المؤقت ضد الشخص المسجل العقار بإسمه، أما إذا كان أحد طرفي النزاع أحد أشخاص القانون العام فيؤول الاختصاص للقضاء الإداري.¹

ثانيا: المنازعة في الترقيم النهائي

إن جميع عمليات الترقيم التي يقوم بها المحافظ العقاري سواء كان الترقيم نهائي أو الترقيم المؤقت يصبح بعد نهاية مدة الآجال ترقيا نهائيا، سواء بدون أي إعتراض أو بوجود إعتراضات ينتج عنها محضر للصلح أو محضر عدم الصلح يكون دافعا للجوء للقضاء من طرف المعارض، يكون مآلها تحرير وتسليم الدفتر العقاري الذي يفترض أن يكون ذا قوة ثبوتية مطلقة.

وتعتبر قوة الثبوت المطلقة من الأسس التي يبنى عليها نظام الشهر العيني كما سبق ذكره، وتعني أن إثبات الملكية غير ممكن بالنسبة للشخص غير المقيد في السجل العيني، والتسجيل في السجل العقاري هو قرينة قاطعة لا تقبل إثبات العكس على ملكية العقار أو الحق العيني، وبالتالي فإن هذا التصرف صحيح وخال من العيوب، فيصبح المتصرف في مآمن من كل دعوى ترفع ضده بخصوص هذا التصرف،² ورغم أن المشرع الجزائري إنتهج نظام الشهر العيني بموجب نص المواد 01 و02 و03 من الأمر رقم 74-75، إلا أنه تخلى عن مبدأ قوة الثبوت المطلقة بموجب الفقرة الأولى من المادة 16 من المرسوم رقم: 63-76 التي جاء فيها: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و13 و14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء".

وبهذا يكون المشرع قد أتاح لكل ذي صفة ومصلحة إمكانية الطعن في الترقيم النهائي الذي ينتج عنه تسليم الدفتر العقاري وهو ما أدى إلى ظهور إتجاهين أحدهما منتقد لموقف المشرع الجزائري والآخر مساند له.

1- الإتجاه الأول: يرى البعض أن المشرع الجزائري قد جانب الصواب بعدم إقراره لقوة الثبوت المطلقة للترقيم النهائي من خلال إضفاء حجية مطلقة على الدفتر العقاري، مستنديين

¹ سليمة صيفاوي، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة باتنة1، 2017/2018، ص 35.

ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 133.

² جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 30-31.

في ذلك على الإجراءات التقنية والقانونية التي تتسم بها عملية التقييم العقاري والتي تشمل التحقيق الميداني الذي تقوم به لجان مسح الأراضي بما تضمنه هذه اللجان من موظفين متخصصين ومؤهلين في المجالين التقني والقانوني،¹ كما تتاح أمام الجمهور إمكانية الطعن في عمليات التقييم سواء عند إيداع وثائق مسح الأراضي لمدة شهر بمقر البلدية أو عند إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية في حالة تقييم العقار تقييم مؤقت.

كما أن التصرفات المقيدة في ظل نظام الشهر العيني هي قرينة قاطعة على الملكية ويعتبر الحق المقيد في ظل هذا النظام موجود ولا يمكن الطعن فيه لا بدعوى الإستحقاق ولا بدعوى الإسترداد ولا بدعوى البطلان، مما يجعل التصرفات الواقعة على حق الملكية العقارية في مأمن من أي منازعة، وهو ما يدعم الإلتئام العقاري ويساهم في إستقرار المعاملات العقارية،² كما أن أغلب الدول التي أخذت بنظام الشهر العيني أخذت بالقوة الثبوتية المطلقة للتقييم النهائي وحصنته من أي منازعة، ويبقى للمالك الذي أهدرت حقوقه اللجوء للقاء فقط من أجل المطالبة بالتعويض عن الضرر سواء من الحائز سيء النية أو من المحافظ العقاري إذا كان هو المسؤول عن ضياع حقوقه.³

2- الإتجاه الثاني: يرى جانب آخر من الفقهاء والمختصين أن المشرع قد أصاب بإقراره للحجية النسبية للدقتر العقاري، المنصوص عليه بموجب نص المادة 16 من المرسوم 63-76 السالفة الذكر، فمن خلال هذه المادة يمكن لكل ذي صفة ومصلحة أن يطعن في التقييم النهائي وبالنتيجة الدقتر العقاري أمام القضاء، ويعتمد أصحاب هذا الرأي على عدم دقة نتائج عمليات مسح الأراضي العام والتي تعتمد بشكل كبير على تصريحات الأفراد التي قد تنطوي على عديد المغالطات المقصودة منها والغير مقصودة، كما أن الفرقة التقنية المشرفة على عمليات مسح الأراضي والتحقيق العقاري الميداني قد تقع في أخطاء سواء في تحديد طبيعة

¹ أمجد ربحي، "حجية الدقتر العقاري في إثبات الملكية العقارية"، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيارت، المجلد 03، العدد 02، سنة 2018.

² لخضر القيزي، "النظام القانوني للدقتر العقاري"، الملتقى الوطني الرابع، الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق جامعة المدينة، يومي 27-28/04/2011.

³ بلقاسم بواشري، "الدقتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة الشلف، العدد الثالث، ديسمبر 2016.

العقار أو في تعيين الحدود المادية أو حتى المساحة،* وفي حالة ترقيم العقار ترقيم نهائي فإن تصحيح أي خطأ لا يمكن أن يكون إلا عن طريق القضاء وإلا فإن الدفتر العقاري الصادر عن المحافظة العقارية سيبقى معيب.¹

كما أن الدفتر العقاري يستمد حجيته من مطابقته للبطاقة العقارية على مستوى السجل العقاري، ومن هذا المنطلق قد نكون أمام حالات ترقيم العقارات على أساس الحيابة لغير أصحابها، في مقابل حيازة أصحابها الحقيقيين على سندات ملكية مشهورة في السجل العقاري، هذه السندات لا تقل قوة في ثبوتية في مواجهة الدفتر العقاري، ولجوء أصحاب السندات والملاك الحقيقيين إلى القضاء الذي قد يحكم لصالحهم، مما سيدفع المحافظ العقاري لضبط الدفتر العقاري عند إشهار الحكم القضائي الحائز لحجية الأمر المقضي فيه، وهذا لا يتأتى إلا في حالة الحجية النسبية للدفتر العقاري.²

وفي ظل الطريقة التي تسير بها عمليات مسح الأراضي العام في الجزائر، وما يشوبها من نقائص وعيوب تسببت في منازعات كثيرة أمام القضاء، نتيجة للأخطاء المرتكبة أثناء عملية مسح الأراضي، فإننا نؤيد الإتجاه الثاني المساند للمشرع الجزائري بإقراره للحجية النسبية للدفتر العقاري.

لقد سبق و أن بينا أن الدفتر العقاري هو قرار إداري صادر عن المحافظ العقاري، وبالتالي فإن منازعاته من إختصاص القضاء الإداري تطبيقا لنص المادتين 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية طالما أن النزاع ينصب حول إلغاء الدفتر

* تعمل الفرقة التقنية على القيام بعمليات التحقيق الميداني أثناء عمليات مسح الأراضي العام، وتضم هذه اللجنة:

- ممثل عن مصالح مسح الأراضي على مستوى الولاية وهو رئيس الفرقة ويشرف على عمليات القياس.
- ممثل عن المحافظة العقارية المختصة إقليميا، والذي يسهر على التحقق من سندات الملكية المقدمة ومتابعة مدى مطابقتها للسجل العقاري.
- ممثل عن إدارة أملاك الدولة، ويسهر بدوره على متابعة أملاك الدولة وضمان ترقيمها لصالح الدولة.
- ممثل عن البلدية مهمته متابعة أملاك البلدية وتسجيلها لحساب البلدية.

ولمزيد من المعلومات حول هذه الفرقة التقنية راجع:

Instruction N° 16, op cit.

¹ تسمية حشود، "الحجية القانونية للدفتر العقاري"، مجلة حوليات جامعة الجزائر، جامعة الجزائر 1، العدد 31، الجزء الثاني، 2016.

² محمد كنانة، المرجع السابق.

العقاري، ، أم عندما يتعلق الأمر بالحقوق العينية العقارية المثبة في الدفتر العقاري فإن الإختصاص يؤول إلى القضاء العادي.¹

ثالثا: المنازعات المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول

تقوم فرقة المسح المكلفة بعمليات التحقيق بمناسبة إجراء عمليات المسح العام بتسجيل العقارات لأصحابها سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو أشخاص معنوية عامة أو خاصة، إلا أنه وفي كثير من الأحيان تعجز فرقة المسح عن تحديد أصحاب الحقوق العقارية، فتلجأ إلى تسجيل تلك العقارات في حساب المجهول، وهو الحساب الذي يتم فيه تسجيل العقارات التي لم يتم التعرف على أصحابها ولم يتم الإستدلال عليهم أثناء عملية مسح الأراضي نتيجة لأسباب تعود للمعني كعدم حضوره أثناء مرور فرقة المسح، أو لأسباب تعود للإدارة كعدم إرسال إستمارة الإشعار بالمرور، مما نتج عنه تسجيل حوالي ثلث العقارات في حساب المجهول على المستوى الوطني، وهذا بإعتراف المديرية العامة للأملاك الوطنية بصفتها الهيئة الوصية على كل من إدارة مسح الأراضي وإدارة أملاك الدولة بالإضافة إلى إدارة الحفظ العقاري.

وعند إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات في حساب المجهول لمدة سنتين ابتداء من تاريخ إمضاء محضر إستلام وثائق مسح الأراضي، على أن تسوى وضعية العقار خلال هذه المدة بناء على تدخل ذوي المصلحة، لكن عند إنتهاء أجل السنتين، يتم ترقيم العقار ترقيم نهائي باسم الدولة وهذا تطبيقا للتعليمية رقم 16 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 24 ماي 1998.

لقد أثارت عملية ترقيم العقارات المسجلة في حساب المجهول بعد مضي أجل السنتين ترقيم نهائي باسم الدولة العديد من المنازعات أمام القضاء وإنتقادات واسعة من طرف الفقه، حيث يرى الأستاذ خالد رامول أن عملية ترقيم العقارات لصالح الدولة إجراء غير قانوني لإفتقاده للأساس القانوني فلا هو يندرج تحت إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة ولا تحت أي إجراء قانوني آخر، وهذا ما يتنافى أيضا مع النصوص الدستورية والقانونية التي تحمي الملكية العقارية الخاصة،² مما دفع المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى إستحداث إجراءات لتسوية

¹ سليمة صيفاوي، سليمة صيفاوي، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، مرجع سابق، ص 37.

² خالد رامول، المرجع السابق، ص 178.

وتطهير حساب المجهول بموجب مذكرتان صادرتان عن المديرية العامة للأموال الوطنية، الأولى متعلقة بحالة العقارات المسجلة في حساب المجهول التي يطالب بترقيمها أشخاص يستندون إلى سندات ملكية مشهورة، والثانية متعلقة بحالة العقارات المسجلة في حساب المجهول التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لسندات ملكية مشهورة، كما قام المشرع بإجراء تعديلات على الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري عن طريق قانوني المالية لسنة 2015 و2018.

1- مذكرات المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بتطهير حساب المجهول: نظرا لعدد الكبير من مجموعات الملكية الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول، لجأت المديرية العامة للأموال الوطنية إلى إصدار مذكرتان تهدفان إلى تطهير حساب المجهول، حيث ميزت بين العقارات التي يحوز أصحابها على سندات ملكية مشهورة، والعقارات التي يفتقد أصحابها لحقوق مشهورة.

أ- حالة العقارات المسجلة في حساب المجهول التي يطالب بترقيمها أشخاص يستندون إلى سندات ملكية مشهورة: تشمل تعليمة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/02 فقط الأشخاص الذين يحوزون سندات ملكية مشهورة، حيث ميزت بين السندات المشهورة قبل الأمر 74-75 أين كان إشهار المعاملات العقارية إختياري، والسندات المشهورة بعد صدور هذا الأمر حين أصبح إجراء الشهر العقاري أمر إلزامي، وبموجب المذكرة رقم 2421 المذكورة أعلاه تتم عملية التسوية وفق إجراءات محددة يشرف عليها المحافظ العقاري بصفة خاصة، وتتمثل هذه الإجراءات فيما يلي:¹

- يقدم مدعى الملكية طلب ترقيم العقار المسجل في حساب المجهول في نسختين ويتم في الحال تسليم نسخة منهما إلى المعني مهورة بختم المصلحة وبتاريخ الإيداع، على أن يرفق الطلب بسند الملكية المشهر والمخطط المحدد لموقع العقار والفريضة عند الضرورة.

¹ أنظر تعليمة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/02، المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق مسجلة في حساب المجهول-حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يملكون سندات ملكية مشهورة. وأيضا: عثمان حويذق، "إشكالات العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول وطرق تسويتها"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الوادي، المجلد 09، العدد 02، جوان 2018، ص 781.

- فور تسلمه طلب التسجيل، وعملا بالمبدأ المنصوص عليه في المادة 14 من المرسوم 63-76 والذي يخول للمحافظ العقاري تحويل ترقيم عقار ما من مؤقت إلى نهائي، يباشر المحافظ العقاري عملية التحقق من تطابق السند المقدم مع البطاقة العقارية في السجل العقاري للمحافظة العقارية بهدف التأكد من إشهار السند من جهة، والتحقق من عدم تغير الوضعية القانونية للعقار المفترض تسجيله في حساب المجهول، أما إذا كان السند المقدم مشهور بمحافظة عقارية أخرى فإن المحافظ العقاري ملزم بالتحقق من صحة السند والوضعية القانونية للعقار "بالمحافظة العقارية الأم"، وهنا يجب التمييز بين حالتين:

أ.1- حالة وجود المحافظة العقارية الأم في نفس الولاية: في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بمراسلة المحافظة العقارية الأم مباشرة وإنتظار ردها لتحديد مدى صحة ومطابقة السند للبطاقة العقارية خلال أجل ثمانية (08) أيام.

أ.2- حالة وجود المحافظة العقارية الأم في ولاية أخرى: في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بمراسلة المدير الولائي للحفظ العقاري التابع له بموجب إرسال يطلب من خلاله مراسلة المديرية الولائية للحفظ العقاري التي تتبع لها المحافظة العقارية الأم، من أجل طلب تحديد مدى صحة ومطابقة السند للبطاقة العقارية، وتقوم المديرية الولائية للحفظ العقاري التي تشرف على المحافظة العقارية الأم بمراسلة المحافظة العقارية بغية الحصول على المعلومات المطلوبة، ويتم الرد بإتباع نفس الحلقة خلال خمسة عشر (15) يوم.

- بعد تأكد المحافظ العقاري من سلامة ومطابقة سند الملكية للبطاقة العقارية، يسعى للتحقق من وضعية العقار المادية، فإذا كان تحديد العقار سهل كحالة الشقق المتواجدة في البنايات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة، فيتم تحديد العقار بالإستناد إلى الجدول الوصفي للتقسيم لا سيما فيما يخص العقارات المباعة في إطار القانون 81-01 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية العمومية، كما يمكن أن يتعلق الأمر بعقارات تشكل وحدات عقارية يسهل تمييزها بالرجوع إلى الطريق النظامي (شارع، نهج، ساحة...).

* المحافظة العقارية الأم هي المحافظة العقارية التي أشهر فيها سند ملكية متعلق بعقار معين، ثم أنشئت محافظة عقارية أخرى بموجب منشور وزاري ينتقل بموجبه الإختصاص الإقليمي للعقار إلى المحافظة الجديدة مع بقاء السند المشهور في المحافظة العقارية الأولى (الأم).

أما إذا تعذر على المحافظ العقاري تحديد العقار المذكور في سند الملكية المعد قبل إنجاز مسح الأراضي، فيجب أن تتم عملية تحديد العقار من طرف مصالح مسح الأراضي على مستوى الولاية، من خلال مراسلتها من طرف المحافظ العقاري بغية تحديد القسم المساحي ومجموعة الملكية والتأكد من محتويات العقار والذي يتطلب في أغلب الأحيان معاينة ميدانية، وعند إنهاء مصالح مسح الأراضي أعمالها تقوم بإعداد بملء وثيقة بطاقة التحقيق العقاري (T10) والتي ترفق بوثيقة قياس في حالة وجود ضرورة لتغيير في الحدود، وتتلمزم مصالح مسح الأراضي بالرد على إرسال المحافظ العقاري خلال أجل لا يتعدى خمسة عشر (15) يوم.

- ولضمان عدم الإعتداء والإستيلاء على أملاك الدولة، يقوم المحافظ العقاري عندما يتعلق الأمر بسندات الملكية المشهورة قبل تاريخ 25 مارس 1976،* بمراسلة مديرية أملاك الدولة للولاية، وهذا قصد التأكد بصفة قطعية من أن أي واقعة قانونية أو أي عقد رسمي غير مشهر يتضمن نقل ملكية لفائدة الدولة قد طرأ في تلك الفترة، على أن تقوم مصالح أملاك الدولة بالرد على إرسال المحافظ العقاري خلال أجل لا يتعدى خمسة عشر (15) يوم. وفي حالة ما إذا أسفرت نتيجة التحقيق والبحث التي تقوم بها مصالح أملاك الدولة بأن العقار تابع لأملاك الدولة، فإن المحافظ العقاري يقوم بإعداد الدفتر العقاري على هذا الأساس بإسم الدولة ويسلمه إلى مدير أملاك الدولة.

- بعد تأكد المحافظ العقاري من صحة سند الملكية المشهر، والحصول على جميع البيانات المتعلقة بتعيين العقار، وحصوله على رد مديرية أملاك الدولة الذي يؤكد أن العقار لا يدخل ضمن أملاك الدولة، يسعى المحافظ العقاري إلى إتمام إجراءات التسجيل وإعداد الدفتر العقاري وتسليمه للمعني خلال أجل لا يتعدى ثمانية (08) أيام التي تلي: ✓ تاريخ إيداع الطلب عندما يباشر المحافظ العقاري عملية الترقيم دون الإتصال بمصالح أملاك الدولة وإدارة مسح الأراضي، مع مراعاة حالة طلب معلومات من المحافظة العقارية الأم.

* تاريخ 25 مارس 1976 هو التاريخ الذي تم فيه وضع الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري حيز التنفيذ، حيث كان إشهار المعاملات العقارية أمر إختياري.

✓ تاريخ تلقي المعلومات المطلوبة من مصلحتي مسح الأراضي وأملاك الدولة، عندما يكون الإتصال بالمصلحتين أمر ضروري.

لقد ساهمت مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم: 2421 المؤرخة في: 2003/05/02، المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق مسجلة في حساب المجهول-حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يملكون سندات ملكية مشهورة، إلى حد ما في تطهير حساب المجهول، وهذا نتيجة للعراقيل التي ظهرت في الواقع العملي أثناء القيام بالإجراءات المنصوص عليها في المذكرة، ومن أهمها عدم قيام مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي بالرد على مراسلات المحافظة العقارية أحيانا، والتأخر وعدم إحترام المواعيد المنصوص عليها في المذكرة من جميع المصالح المعنية بما فيها المحافظة العقارية المعنية أحيانا أخرى.

ب- حالة العقارات المسجلة في حساب المجهول التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لسندات ملكية مشهورة: بغية تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول بالنسبة للأشخاص الذين يفتقدون لحقوق مشهورة، أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة تحت رقم 4618 مؤرخة في 04 سبتمبر 2004، والتي تضمن مجموعة من الإجراءات يشرف عليها بالأساس المدير الولائي للحفظ العقاري، وينحصر دور المحافظ العقاري في المراحل الأخيرة من التسوية. ومن أجل الإستفادة من التسوية في إطار التعلية رقم 4618 السالفة الذكر تم التمييز بين ثلاث حالات وهي:¹

ب.1- حالة حياة صاحب الطلب لسند له حجية قانونية وغير مشهر: ويتعلق الأمر بسندات لها حجية مطلقة في مجال الملكية العقارية لكنها غير مشهورة، بحيث تمكن أصحابها من الإستفادة من الترقيم النهائي لو كانوا حاضرين في الميدان أثناء عمليات المسح، ويتعلق الأمر بالسندات التالية:

- **العقود الرسمية:** وهي العقود الموثقة والأحكام القضائية المعدة قبل صدور المرسوم 63-76 والتي لم تقدم لتلقي تأشيرة الإشهار العقاري نظرا لكون إجراء الشهر العقاري كان عملية إختيارية آنذاك، ومن بين هذه العقود نذكر العقود المعدة قبل إصلاح مهنة التوثيق

¹ مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم: 4618 المؤرخة في: 2004/09/04، المرجع السابق. وأيضا: عثمان حويذق، المرجع السابق، ص 751.

بالأمر رقم 70-91 المؤرخ في: 15/12/1970 والتي لم يتم إظهارها لدى مصالح الحفظ العقاري.

- العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971: وتعتبر هذه العقود ذات حجية قانونية بموجب أحكام المادة 89 من المرسوم 76-63 والتي اكتسبت تاريخا ثابتا بمفهوم المادة 328 من القانون المدني.¹

ب.2- حالة وجود سند عقاري غير كاف: في هذه الحالة يمكن لمن يحوز سندات عقارية ولو غير كافية في بعض الحالات تقديم طلب التسوية، ويتعلق الأمر بالعقود العرفية الخاصة بإقتناءات لحقوق عقارية أو تبادل أو قسمة يتضمن البعض منها تاريخ ثابت بعد سنة 1970 ويمكن أن تكشف بعد الفحص المدقق عن قرائن قوية تدل على تاريخ إعدادها، وفي هذه الحالة يجب التمييز بين:

- العقود العرفية المعدة قبل مسح الأراضي العام بالنظر إلى تاريخها الثابت: وتؤخذ بعين الإعتبار العقود المسجلة ما بين جوان 1983 وديسمبر 1992 وذلك بموجب نص قانون المالية التكميلي لسنة 1983،² الذي يسمح بتسجيل العقود العرفية والملغى بموجب قانون المالية لسنة 1993،³ هذه العقود يمكن أن تكتسب تاريخا ثابتا بموجب الوسيلة الثانية والثالثة والرابعة المنصوص عليها في المادة 328 من القانون المدني.*

- العقود العرفية المعدة قبل مسح الأراضي العام بالنظر إلى تاريخها المفترض: وهي العقود التي لا تتضمن تاريخ ثابت، لكن يمكن استنتاج يوم تحريرها على ضوء فحص دقيق يمكن مواجهته من خلال إفتراضات تتضمن إمكانية الملاحظة بأن الوحدات العقارية المجاورة

¹ لمزيد من التفاصيل حول العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971 ومدى حجيتها راجع الباب الأول من هذا البحث.

² القانون رقم 83-10 المؤرخ في 25/06/1983، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1983، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 27، المؤرخ في 28/06/1983.

³ مرسوم تشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19/01/1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1993، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 04، المؤرخ في 20/01/1993.

* يقصد بالوسيلة الثانية المنصوص عليها في المادة 328 من القانون المدني من يوم ثبوت مضمون العقد العرفي المعني في عقد آخر محرر من طرف موظف عمومي، أما الوسيلة الثالثة فمن يوم التأشير على العقد العرفي على يد ضابط عمومي مختص، في حين أن الوسيلة الرابعة من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء، وتعتبر الوسيلة الأخيرة من اختصاص القضاء.

أو الواقعة بجنب العقار المسجل في حساب المجهول موضوع طلب الترقيم العقاري تم مسحها بإسم اشخاص يحوزون عقود عرفية تتضمن أو لم تتضمن تاريخ ثابت، قد استفادوا فيما بعد من ترقيم مؤقت لمدة سنتين أو أربعة (04) اشهر ويحوزون على دفاتر عقارية وفي انتظار الحصول عليها، وعند مقارنة العقود العرفية التي بحوزة الأشخاص الذين استفادوا من ترقيم مؤقت بالعقود المقدمة تدعيما لطلبات التسوية، تسمح من ملاحظة أن هاتين الوثيقتين قد صدرتا على سبيل المثال من نفس صاحب العقار الأصلي على أساس سند قانوني مشهر أو يعتبر سند له حجية مطلقة.

ج. حالة الغياب الكامل لسند الملكية: في الحالة التي لا يحوز فيها صاحب الطلب على أي سند ملكية، يستوجب القيام بتحقيقات عقارية جديدة وفعلية للتأكد من أن صاحب الطلب يمارس حيازة حقيقية على الأقل من يوم شروع فرقة المسح في تحديد مجموعة الملكية المعنية، على أن تتوفر على شروط الحيازة المنصوص عليها بموجب أحكام المادة 808 من القانون المدني.¹

وعلى العموم تتم إجراءات تطهير حساب المجهول في الحالات الثلاث المذكورة آنفا وفق نفس إجراءات التسوية المتعلقة بالعقارات المسجلة في حساب المجهول التي يطالب بترقيمها أشخاص يستندون إلى سندات ملكية مشهورة، مع بعض الإختلافات والتي تتمثل فيما يلي:²

- يتم تسليم طلبات التسوية إلى السيد المدير الولائي للحفظ العقاري، الذي يقبدها في في سجل خاص مرقم ومختوم صفحاته من طرف المدير، مقابل وصل إستلام يسلم للمودع، ويرفق الطلب بسند الملكية إن وجد، ومخطط يبين موقع العقار المعني.

- يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري بمراسلة المحافظ العقاري المختص إقليميا قصد التحقق من أن العناصر المحتواة في عريضة طلب التسوية هي مطابقة لتلك الموجودة في

¹ تنص المادة 808 من القانون المدني على ما يلي: " لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الغير على أنه مجرد رخصة أو على علم يتحمله على سبيل التسامح.

إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها إلتباس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو إلتبس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب".

² أنظر مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم: 2421 المؤرخة في: 2003/05/02، المرجع السابق.

وثائق مسح الأراضي، كما يتحقق من عدم وجود أي حقوق عقارية على العقار المسجل في حساب المجهول.

- يرسل المدير الولائي للحفظ العقاري إدارة أملاك الدولة خلال ثمانية (08) أيام من تاريخ إستلامه لطلب التسوية، لكي يبدي رأيه صراحة حول الوضعية القانونية للعقار ومدى إنتمائه لأملاك الدولة، خاصة في ظل تسجيله في حساب المجهول والذي يعد قرينة تدل على ملكيته للدولة، ويتوجب على مصلحة أملاك الدولة الرد على مراسلة مدير الحفظ العقاري خلال خمسة وأربعون (45) يوماً.

- يقوم مدير الحفظ العقاري بمراسلة الوكالة الولائية لمسح الأراضي خلال ثمانية (08) أيام من إستلامه طلب التسوية، من أجل القيام بالمعيانة الميدانية للعقار، ويتطلب الأمر إجبارياً في هذه الحالة تنقل عون مصلحة مسح الأراضي إلى الميدان لتحديد المعالم بحضور المعني، وبناء عليه يتم إعداد بطاقة التحقيق العقاري (T10) وإذا استلزم الأمر وثيقة القياس، على أن تم الإستماع إلى تصريحات الشهود،* وفي كل الأحوال يلتزم مدير مسح الأراضي بالرد على إرسال مدير الحفظ العقاري في أجل لا يتعدى خمسة وأربعون (45) يوماً.

- بعد الحصول على رد مصالح أملاك الدولة ومصالح مسح الأراضي، يقوم مدير الحفظ العقاري بمراسلة المحافظ العقاري المختص إقليمياً مع وإرفاق وثائق مسح الأراضي الخاصة بالعقار قصد إعداد الدفتر العقاري أو شهادة الترقيم المؤقت حسب الحالة:

✓ يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقاري ترقيم نهائي في حالة حيازة صاحب الطلب سند له حجية، وهذا مهما كان تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية.

✓ إذا كان بحوزة العارض سند غير كاف يمكن أن يؤخذ بعين الإعتبار، يمكن أن يستفيد من:¹

• ترقيم مؤقت لمدة أربعة (04) أشهر، إذا كان السند يبين حيازة تفوق خمسة عشر (15) سنة، يوم الحصول على المعلومات الناجمة عن التحقيقات التي قامت بها مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي.

* أتاحت التعليمية رقم 4618 السلفة الذكر إمكانية تقديم الوثائق المعدة من طرف موثق والمتضمنة شهادات حول ملكية طالب التسوية للعقار مباشرة إلى المحافظة العقارية، وذلك بعد إنهاء عون مسح الأراضي العمل الميداني.
¹ أنظر مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم: 2421 المؤرخة في: 2003/05/02، المرجع السابق.

• ترقيم مؤقت لمدة سنتين (02)، عند عدم إمكانية تحديد مدة الحياة، يبدأ حسابها من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، ولا يمكن أن يكون هذا الترقيم مؤقت لمدة تقل عن أربعة (04) أشهر في أي حال من الأحوال.

✓ في حالة الغياب التام لأي سند عقاري، يستفيد العارض الذي يعتبر طلب التسوية الذي قدمه مؤسس، ومثبت بناء على تحريات مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، من ترقيم مؤقت تقابل باقي أجل سنتين (02) المتعلقة بقسم وجود العقار، ولا تكون مدة هذا الترقيم أقل من أربعة (04) أشهر.

وفي كل الحالات يلتزم المحافظ العقاري بإعداد سواء الدفتر العقاري أو شهادة الترقيم المؤقت، خلال الخمسة عشر (15) يوم الموالية لتاريخ إستلام للمعلومات من طرف مصلحتي أملاك الدولة ومسح الأراضي.

لقد فشلت مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم: 4618 المؤرخة في: 2004/09/04 المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق مسجلة في حساب المجهول-حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة في تحقيق الأهداف المرجوة من إصدارها، حيث عجزت أغلب المديريات الولائية للحفاظ العقاري عبر التراب الوطني عن المضي قدما لتسوية حساب المجهول عندما يتعلق الأمر بأشخاص لا يحوزون سندات ملكية مشهورة.

2- تطهير حساب المجهول في قانون المالية لسنة 2015:

لقد دفع فشل المذكرتين الصادرتين عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 4818 و2421 المشرع إلى البحث عن إجراءات جديدة أكثر نجاعة تساعد في تطهير حساب المجهول، فأقر بموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 إجراءات جديدة من خلال إدراج المادة رقم 23 مكرر في الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والتي ورد فيها ما يلي: "يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، ترقيما نهائيا باسم الدولة.

في حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمس عشرة (15) سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، للقيام في

غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناء على لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية، بترقيم الملك المطالب به بإسم مالكة".¹

بموجب نص المادة 23 مكرر السالفة الذكر، أقر المشرع إجراءات أساسيين هامين على المحافظ العقاري الإشراف على تطبيقهما:

أ. **ترقيم كل عقار لم يطالب به ترقيم نهائي بإسم الدولة:** وهو الإجراء الذي جاء بديلا عن ترقيم هذا النوع من العقارات في حساب المجهول المنصوص عليه بموجب التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، والفارق الجوهرى بين الإجراءين يكمن في طبيعة الترقيم في حد ذاته، حيث تنص التعليم رقم 16 على ترقيم العقارات الغير مطالب بها ترقيم مؤقت لمدة سنتين في حساب المجهول، يتحول هذا الترقيم إلى نهائي بإسم الدولة في حالة عدم قيام أي شخص بالمطالبة بهذا العقار خلال أجل السنتين، في حين أن المادة 23 مكرر من الأمر 74-75 المدرجة بموجب قانون المالية لسنة 2015 تنص على ترقيم العقارات الغير مطالب بها ترقيم نهائي بإسم الدولة.

إن قيام المحافظ العقاري بترقيم أي عقار ترقيم نهائي يجب أن يستند على حيازة مالكةها سند ملكية مقبول لإثبات حق الملكية وفق ما تنص عليه المادة 12 من المرسوم 63-76 وهو ما لا تتوفر عليه الدولة التي سيرقم العقار لصالحها تطبيقا للمادة 23 مكرر من الأمر 74-75، كما أن ترقيم أي عقار ترقيم نهائي ينجم عنه تسليم الدفتر العقاري بإسم الشخص المرقم العقار بإسمه والمتمثل في الدولة في هذه الحالة، وهو ما يجعل من القضاء الملاذ الوحيد لكل ذي مصلحة من أجل إلغاء الترقيم النهائي الذي تم لفائدة الدولة في حالة عدم حيازته لسند ملكية مشهر.

ب. **قيام المحافظ العقاري بترقيم العقار الغير مطالب به بإسم صاحبه الحائز على سند قانوني خلال أجل خمسة عشر (15) سنة:** ومن أجل تسوية حالات العقارات التي يحوز أصحابها على سندات ملكية قانونية، وأصطدم أصحابها بترقيم عقاراتهم ترقيم نهائي بإسم

¹ أنظر المادة رقم 67 من القانون رقم 14-10، المرجع السابق.

الدولة، أتاح المشرع للمحافظ العقاري إمكانية ترقيم العقار بإسم صاحبه عن طريق إجراءات محدد تتمثل فيما يلي:¹

- تقديم احتاج مبرر بسند ملكية قانوني خلال مدة خمسة عشر (15) سنة إبتداء من تاريخ ايداع وثائق مسح الأراضي المحافظة العقارية.
- قيام مصالح أملاك الدولة بعمليات التحقيق اللازمة للتأكد من عدم ملكية هذا العقار للدولة.

- الأخذ برأي اللجنة المتكونة من ممثلين عن مصالح المديرية الولائية للحفظ العقاري بالولاية والمحافظة العقارية المختصة وأملاك الدولة ومسح الأراضي بالإضافة إلى الفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية.

إن الإجراء الجديد الذي أقره المشرع بموجب المادة 23 مكرر من الأمر 74-75 يتضمن تناقضا صريحا مع مبادئ نظام الشهر العقاري العيني، والذي يقوم على مبدأ الحجية المطلقة للدفتر العقاري الناجم عن عمليات الترقيم العقاري النهائي، فمجرد ترقيم أي عقار ترقيم نهائي، يتحصن الدفتر العقاري الصادر بناء على هذا الترقيم ضد أي عملية طعن، ورغم أن المشرع الجزائري منح إمكانية الطعن في الدفتر العقاري فقط أمام القضاء،² إلا أنه لا يتيح للمحافظ العقاري أو غيره (باستثناء القضاء طبعا) إعادة النظر في عمليات الترقيم العقاري النهائي.

إن العمل الموكل للمحافظ العقاري المتمثل في إعادة ترقيم عقار مرقم ترقيم نهائي بإسم الدولة بإسم صاحبه الحائز على سند ملكية قانوني، هو عمل موكل للقضاء بصفة حصرية، ويتناقض مع المبادئ التي يقوم عليها نظام الشهر العيني، مما أدى إلى إمتناع أغلب المحافظين العقاريين عبر التراب عن تسجيل العقارات الغير مطالب بها بإسم الدولة، وهذا ما أدى إلى فشل الإجراء الجديد المنصوص عليه بموجب المادة 23 مكرر المدرجة في الأمر 74-75 بموجب قانون المالية لسنة 2015.

¹المادة 67 من القانون رقم 14-10، المرجع السابق.

² تنص المادة 16 من المرسوم 76-63 على ما يلي: " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و13 و14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء.

3- تطهير حساب المجهول في قانون المالية لسنة 2018: لقد أدى الفشل الذريع للإجراءات التي اقترتها المادة 23 مكرر الأمر 75-74 إلى قيام المشرع بالبحث عن إجراءات جديدة تكون أكثر تطابقاً مع مبادئ نظام الشهر العقاري العيني من جهة، وتساعد في الإسراع في عمليات تطهير حساب المجهول من جهة أخرى، فكان أن تضمن قانون المالية لسنة 2018 تعديلاً لأحكام المادة 23 مكرر السالفة الذكر بموجب المادة 89 منه، حيث أصبحت تنص على ما يلي: "يسجل كل عقار تابع لخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ويرقم ترقيميا مؤقتاً لمدة خمس عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

وفي حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيابة طبقاً للتشريع المعمول به، في أجل سنتين (2) من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري، بعد التحريات المعهودة وتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين (2) باسم المعني، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب.

إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية، يرقم العقار المعني فوراً بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق.

بعد استنفاد أجل خمس عشرة (15) سنة المذكور اعلاه، يرقم العقار نهائياً باسم الدولة".¹ ومن أجل توضيح كيفية تطبيق هذه المادة، أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية المذكرة رقم: 4060 المؤرخة في 2018/04/05 والمتعلقة بتسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، ومن خلال قراءة أولية لمحتوى المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المعدلة بموجب قانون المالية لسنة 2018، لاحظنا أن المشرع أدرج مفاهيم جديدة من جهة، وحدد الإجراءات الواجب إتباعها لتطهير حساب المجهول من جهة أخرى.

¹ المادة 89 من القانون رقم 17-11، المرجع السابق.

أ. المفاهيم الجديدة المدرجة في المادة 23 مكرر من الأمر 75-74 المعدلة بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018: لقد تضمنت المادة 23 مكرر المذكورة اعلاه مفاهيم جديدة تتمثل فيما يلي:

- ألقى المشرع مفهوم "حساب المجهول" الذي ظهر بموجب التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، والذي كان يتم تسويته إداريا قبل صدور قانون المالية لسنة 2015 بموجب مذكرتين صادرتين عن المديرية العامة للأموال الوطنية، ويتعلق الأمر بالمذكرة رقم 2421 بالنسبة للعقارات التي لا يحوز أصحابها على عقود مشهورة، والمذكرة رقم 4618 بالنسبة للعقارات التي يحوز أصحابها على سندات ملكية مشهورة، وأستبدله بمفهوم جديد يتمثل في "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح"، وتتمثل العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح في الملكيات العقارية الخاصة فقط والتي لم يتمكن أعوان فرقة المسح من التعرف على أصحابها، والتي لم تكن محل مطالبة من بداية التحقيق الميداني إلى غاية إيداع وثائق المسح بالبلدية، ويستثني هذا الإجراء الجديد العقارات التي تعود ملكيتها للدولة أو لإحدى الجماعات المحلية أو لمؤسسة أو هيئة عمومية، أو لتلك التي تدخل ضمن الأملاك الوقفية والتي لا يمكن تسجيلها في هذا الحساب، ويتعين في هذا الصدد على الأعوان المحققين في إطار عملية المسح الإشارة إلى ذلك صراحة ضمن إستمارة العقارات (T10) الخاصة بالعقارات المسجلة في هذا الحساب، وبالإعتماد عند اللزوم على المعلومات المحصل عليها خلال الأشغال التحضيرية والتحقيقات لدى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، وقد ألزمت التعليم رقم: 4060 السالفة الذكر المحافظ العقاري بترقيم جميع العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل صدور قانون المالية لسنة 2018 في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح.¹

- يتم ترقيم العقارات التي لم تتمكن مصالح المسح من تحديدي مالكيها أو حائزيها في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح بترقيم مؤقت لمدة خمسة عشر (15) سنة، ويصبح هذا الترقيم نهائيا بإسم الدولة عند إنتهاء هذه المدة، ويأتي هذا الإجراء ليُلغى الإجراء الذي إستحدثته المادة 23 مكرر من الأمر 75-74 المدرجة بموجب قانون المالية

¹ أنظر المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05، المرجع السابق

لسنة 2015، والذي كان يتم بموجبه ترقيم العقارات الغير مطالب بها ترقيم نهائي باسم الدولة، وبتعديله للمادة 23 مكرر بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، عدل المشروع الترتيب من نهائي إلى مؤقت من جهة، وألغى عملية ترقيم العقار باسم الدولة ليتم تسجيله في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح من جهة أخرى، وبهذا الإجراء يكون المشروع قد تدارك الخطأ الذي أقره بموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015، والذي منح الدولة ملكية عقارات قد تعود ملكيتها للخوادم دون سند قانوني.

لقد أعطى المشروع غطاء قانوني لترقيم العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح بعد إنتهاء مدة الخمسة عشر (15) سنة باسم الدولة، والذي يتمثل حسب نظرنا في المادة 827 من القانون المدني والمتعلقة بحق كل من حاز منقول أو عقار أو أي حق عيني دون أن يكون مالك له لمدة خمسة عشر (15) سنة بدون إنقطاع في ملكيته، رغم أن الدولة لم تكن حائزة فعلا للعقار خلال هذه الآجال، إلا أن عدم ظهور مالكة طوال هذه المدة يتيح في نظرنا للدولة إمكانية الإستيلاء على العقار، وعلى مالكة الحقيقي في حالة ظهوره اللجوء إلى القضاء قصد إلغاء الدفتر العقاري طالما أن المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 تتيح إمكانية اللجوء إلى القضاء قصد إلغاء الدفتر العقاري.

ب. اجراءات تسوية العقارات الغير مطالب بها وفق 23 مكرر من الأمر 74-75 المعدلة بالمادة رقم 89 من قانون المالية لسنة 2018: حددت المديرية العامة للأموال الوطنية الإجراءات العملية لتسوية العقارات المدرجة في حساب العقارات غير المطالب بها بموجب المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 و هذا حسب طبيعة السند المثبت للملكية وقد ميزت المذكرة في إجراءات التسوية بين حالة العقارات المدعمة بعقود ملكية مشهورة والعقارات مدعمة بعقود غير مشهورة أو تستند إلى حيازة فعلية، وفي كل الحالات يتم تطهير حساب العقارات الغير مطالب بها تحت إشراف المدير الولائي للحفظ العقاري، بما في ذلك الأملاك التي تخضع في تسويتها مباشرة إلى المحافظ العقاري، ومن أجل ذلك فإن المحافظ العقاري ملزم بإفادة المدير الولائي للحفظ العقاري بقائمة الأملاك المسجلة في حساب العقارات الغير مطالب بها أثناء اشغال مسح الأراضي بمناسبة التكفل بكل إستلام لوثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية.

ب.1- تسوية العقارات المسجلة في حساب العقارات غير مطالب بها والمدعمة بعقود مشهورة: ويقصد بالسندات المشهورة كل الوثائق المكرسة لحق عيني عقاري مشهر بالمحافظة العقارية، والتي تشكل بالرجوع إلى البطاقة العقارية حق عيني، ويتعلق الأمر بالسندات والعقود المحررة من طرف ضابط عمومي كالموثق أو سلطة إدارية مؤهلة أو سلطة قضائية بالنسبة للأحكام والقرارات القضائية والتي تكتسي قوة إثبات مطلقة بمجرد إشهارها.

ويتم تسوية هذا النوع من العقارات بإتباع الإجراءات التالية:¹

- تقديم طلب إلى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً مرفق بالعقد ووثائق الهوية وعند اللزوم فريضة .

- يقوم المحافظ العقاري فور إستلامه للطلب وتسجيله في سجل خاص مؤشر عليه من قبل مدير الحفظ العقاري بما يلي:

✓ الإطلاع على تاريخ إستلام وثائق المسح الخاصة بالقسم المتواجد ضمنه العقار والتحقق من عدم مضي مدة خمسة عشر (15) سنة على إمضاء محضر إستلام ووثائق المسح.
✓ التحقق من أن العقار المراد ترقيمه يدخل ضمن نطاق تطبيق المادة 23 مكرر السالفة الذكر.

✓ فحص البطاقة العقارية للتحقق من أن العقد المقدم مشهر بالبطاقة العقارية، وأن الحق لا يزال قائماً لصاحب عقد الملكية (الطالب)، والتأكد من عدم وجود أي عريضة رفع دعوى مشهورة بخصوصه، والتأكد لدى مديرية الحفظ العقاري من عدم وجود دعوى تكون مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة طرفاً فيها.

✓ إذا كان حق الملكية مشهر في محافظة أخرى يقوم المحافظ العقاري بمراسلة مديره الولائي خلال أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ إستلامه طلب التسوية، على أن سيقوم المدير الولائي بطلب معلومات حول الوضعية القانونية للعقار المعني لدى المحافظة العقاري الأم إذا كانت تابعة لنفس الولاية، أو مراسلة زميله في حالة ما إذا كانت تابعة لولاية أخرى.

- بعد الإنتهاء من التحقيق الأولي، وأفضى إلى توفر شروط التسوية، يقوم المحافظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة للبت في الوضعية القانونية للعقار المطالب به بالنظر

¹ أنظر المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05، المرجع السابق.

للتشريع المتعلقة بأحكام الدولة، ويجب على مدير أملاك الدولة أن يرد على إرسال المحافظ العقاري في أجل لا يتعدى الشهرين من تريح إستلامه للطلب، ويجب أن يكون الرد واضحاً ومحدداً لوجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به، مع ذكر السند الذي يثبت أيلولة هذه الحقوق للدولة أو الإطار القانوني الذي تم بموجبه إدماج هذه الحقوق إلى أملاك الدولة.

- يقوم المحافظ العقاري وخلال أجل ثمانية (08) أيام من إستلامه طلب التسوية بمراسلة مدير مسح الأراضي للتحقيق من مطابقة التعيين المذكور في العقد لمراجع المسح المتعلقة بالعقار محل المطالبة بالتسوية، ويكون هذا الإجراء غير ضروري عندما يتعلق الأمر بالطلبات المتعلقة بحصة متواجدة في بنايات خاضعة لنظام الملكية المشتركة تتوفر على جدول وصفي للتقسيم مشهر ومتكفل به ضمن وثائق مسح الأراضي.

- تقوم مصالح مسح الأراضي بتحديد وضعية العقار المطالب به بناء على السند المشهر ومطابقته مع مخطط المسح، وتبلغ جوابها للمحافظ العقاري في غضون شهر من تاريخ إستلامها للطلب، وفي حالة طلبات التسوية المتعلقة بجزء من مجموعة ملكية يتطلب الأمر تأشير مصلحة المسح على وثيقة القياس المعدة من قبل مهندس خبير عقاري على عاتق صاحب الطلب، والتي ترسل رفقة وثائق المسح للمحافظ العقاري والتوضيح بأن الجزء المتبقي من مجموعة الملكية يبقى مرقماً في نفس الحساب ويخضع لنفس الإجراءات.

- عند توفر جميع شروط التسوية السابقة وأثبتت البحوث والتحريات المنجزة بأن العقار موضوع التسوية يعود للطالب، يقوم المحافظ العقاري بتقييم نهائي للعقار لمالكه، وفي الحالة المخالفة يبلغ المعني بالسبب الذي يحول دون إجراء التسوية.

ب.2- تسوية العقارات المدعمة بعقود غير مشهورة أو عن طريق ممارسة حيابة فعلية:
تضمن المذكرة رقم 4060 المذكورة أعلاه تحديد لمفهوم العقود غير المشهورة من جهة والحيابة الفعلية التي يعتد بها من جهة أخرى.

- **العقود غير المشهورة:** ويتعلق الأمر بالسندات التالية:¹

¹ راجع المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05، المرجع السابق.

✓ السندات القانونية الغير مشهورة والمعدة سواء في الشكل الرسمي أو العرفي ولها حجية ومعترف بها في اثبات حق الملكية العقارية، وتشمل مجموع السندات والأحكام القضائية المعدة قبل صدور الأمر 74-75 الذي أسس الطابع الإلزامي للشهر العقاري.

✓ العقود المعدة من طرف بعض الموثقين والأحكام القضائية المنصبة على حق الملكية العقارية بعد صدور الأمر 74-75 لكنها لم تخضع لإجراءات الشهر العقاري، ويشترط في هذه العقود والأحكام القضائية قبل أخذها بعين الاعتبار أن تتوافق في أصل الملكية مع البطاقة العقارية الممسوكة على مستوى المحافظة العقارية.

✓ العقود الرسمية المعدة قبل صدور الأمر رقم: 70-91 المؤرخ في: 15/12/1970 والمتعلق بمهنة التوثيق والتي حررت من طرف كتاب الضبط أو الموثقين أو القضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين.

- العقود العرفية الثابتة التاريخ: المحررة قبل 01/01/1971 وفق احكام المادة 328 من القانون المدني المنصوص عليها بموجب المادة 89 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

- **الحيازة الفعلية:** ويتعلق الأمر بالحالات التي لا يحوز أصحابها على سند مشهر لكنهم يحتاجون بممارسة حيازة طويلة الأمد مدعمة بوثائق يمكن أن تدل على ممارسة الحيازة كالوثائق الجبائية وعقود التعمير والعقود الإدارية والأحكام القضائية الفاصلة في دعوى الحيازة والعقود العرفية التي اكتسبت تاريخ ثابت بين جوان 1983 وديسمبر 1992.

وفي حالة وجود شهادة حيازة مشهورة بالمحافظة العقارية التي تفترض حيازة صاحبها للعقار المعني لمدة سنة على الأقل¹، وعليه إذا كان قد مضى على تاريخ إعداد شهادة الحيازة المشهورة مدة أربعة عشرة (14) سنة مما يعني أن الحيازة قد استمرت مدة خمسة عشر (15) سنة على الأقل وهو ما يعني قيام حق الملكية عن طريق التقادم المكسب.

وسواء كان صاحب الطلب يحوز سند غير مشهر أو يدعي ملكية العقار بناء على حيازة فعلية، فإن عملية تسوية هذا النوع من العقارات على مستوى مديرية الحفظ العقاري المختصة يتم بتقديم طلب تسوية مرفق بالعقود غير المشهورة (رسمية أو عرفية) وفي حالة الحيازة

¹ أنظر المادة 02 من المرسوم 91-245، المرجع السابق.

(شهادات جبائية، قرارات عقود التعمير، قرارات إدارية... إلخ) وفي حالة عدم كفاية الوثائق المقدمة لإثبات واقعة الحيازة بالإمكان طلب إشهاد بالحيازة، وتتم التسوية بإتباع الإجراءات التالية:¹

✓ يقوم مدير الحفظ العقاري بتسجيل طلب التسوية في سجل خاص مؤشر عليه من قبله.
✓ يخطر مدير الحفظ العقاري المحافظ العقاري المختص إقليمياً وخلال أجل لا يتعدى ثمانية (08) أيام من تاريخ إيداع طلب التسوية بموجب إرسال مرفق بنسخة من السند أو الوثيقة المستظهرة من قبل الطالب، للتحقق من أن الطلب جاء في الأجل المحددة بسنتين من تاريخ إمضاء محضر إستلام وثائق المسح للقسم الذي يقع به العقار محل التسوية من جهة والقيام بالتحريات اللازمة للتأكد من أن الطالب ليس له سند مشهر على العقار المطالب به، وأن السند أو الوثيقة المقدمة غير مستعملين في ترقيم مجموعة ملكية أخرى لفائدته.*
يتعين على المحافظ العقاري الرد على إرسال المدير الولائي للحفظ العقاري خلال خمسة عشر (15) يوماً.

- يقوم كذلك مدير الحفظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة في أجل ثمانية (08) أيام بعد التحقيقات المنجزة من طرف المحافظة العقارية، لتحديد الطبيعة القانونية للعقار وفقاً للتنظيم المعمول به في مجال الأملاك الوطنية، على أن يكون رد مصالح أملاك الدولة واضح حول وجود أو عدم وجود حقوق تعود للدولة على العقار المطالب به، مع ذكر مراجع السند أو الإطار القانوني الذي يثبت أيلولة هذه الحقوق للدولة، ويبلغ هذا الرد إلى مدير الحفظ العقاري في غضون شهرين (02) من تاريخ إستلام الطلب.

- بالتوازي مع مراسلة المدير الولائي لأملاك الدولة، يقوم مدير الحفظ العقاري بالإتصال بمدير مسح الأراضي خلال أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ التحقيقات الأولية المنجزة على

¹ أنظر المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05، المرجع السابق.

* إن تكليف المحافظ العقاري بالتحري حول مدى حيازة الطالب لسند مشهر على العقار المطالب به يعتبر في نظرنا أمر تعجيزي، لكون العقارات غير المشهورة لا يملك المحافظ العقاري عليها أية معلومات، وفي حالة وجود سندات مشهورة بإسم الطالب على مستوى المحافظة العقارية فإنه من الصعوبة بما كا أن يتحقق المحافظ العقاري من مطابقة السندات المشهورة للعقار المطالب به، وهو العمل الذي يعتبر من إختصاص إدارة مسح الأراضي بالأساس، أما عن المعلومات التي يمكن أن يفيد المحافظ العقاري عمليات التسوية فهي تلك المتعلقة بكون العقار لا يزال مسجل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح وأنه لم يتم ترقيم العقار لصالح شخص آخر.

مستوى المحافظة العقارية، للتأكد من مطابقة تعيين العقار المطالب بتسويته مع العقار المذكور في الوثائق المقدمة.

على مصالح مسح الأراضي الرد على إرسال مدير الحفظ العقاري مرفق بمحضر تعيين الحدود خلال أجل شهر واحد (01) من تاريخ استلام الطلب، في حالة العقار الذي يمثل جزء من مجموعة ملكية مرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، فإن مصالح المسح تتكفل بالتأشير على وثيقة القياس المعدة من قبل المهندس الخبير العقاري، مع بقاء الجزء المتبقي من مجموعة الملكية مرقم في نفس الحساب ويخضع لنفس الإجراءات السابقة.

- في الأخير عند إستقاء جميع الشروط المتعلقة بالتسوية المذكورة أعلاه، وإذا أثبتت البحوث والتحريات المنجزة أن ملكية العقار المطالب به قائمة، يقوم مدير الحفظ العقاري بتبليغ المحافظ العقاري بطلب بترقيم العقار مؤقتاً لمدة سنتين بداية بإسم المعني، إبتداء من تاريخ تقديم طلب التسوية وعلى المحافظ العقاري.

- يتلقى المحافظ العقاري المعارضات المحتملة على إجراء الترقيم المؤقت السالف الذكر، ويقوم بقيدها في سجل المعارضات وفقاً للمادة 15 من المرسوم 76-63. يجدر الإشارة إلى أن المذكرة رقم 4060 المذكورة أعلاه قد تضمنت أحكام إنتقالية متعلقة بالعقارات التي تم إمضاء محضر إستلام وثائق المسح بشأنها قبل 2018/01/01، والتي كانت مسجلة في حساب المجهول فتحول إلى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح وتستفيد هي الأخرى من ترقيم مؤقت لمدة 15 سنة، وتخضع لإجراءات التسوية المنصوص عليها في المادة رقم 89 من قانون المالية لسنة 2018 والمتضمنة تعديل المادة رقم 23 مكرر من الأمر 74-75 المذكورة أعلاه، حيث يتم التمييز بين:

أ. العقارات التي تنتمي إلى الأقسام التي تم إمضاء محضر إستلامها قبل تاريخ 2014/12/31 تحول مباشرة من حساب المجهول إلى حساب العقارات غير مطالب بها أثناء أشغال المسح.

أ. العقارات التي تنتمي إلى الأقسام التي تم إمضاء محضر إستلامها من 2015/01/01 أي بعد صدور قانون المالية لسنة 2015 والذي أقر بموجب المادة 67 منه تسجيل العقارات

الغير مطالب بها ترقيم مؤقت بإسم الدولة، إلى غاية تاريخ 2017/12/31 أي قبل صدور قانون المالية لسنة 2019، حيث يمكن أن نميز بين حالتين:

✓ العقارات التي تم تسجيلها من طرف أعوان المسح بإسم "الدولة مالكة مفترضة" ففي هذه الحالة لا يطرح أي إشكال فتحول مباشرة إلى الحساب الجديد حساب العقارات غير المطالب بها اثناء عمليات المسح.

✓ العقارات التي تم تسجيلها من طرف أعوان المسح بإسم "الدولة" ففي هذه الحالة يجب أولاً فرز العقارات التي لم يتعرف أعوان المسح على أصحابها وسجلت بإسم الدولة من تلك التابعة حقيقة للدولة للتمييز بينهما ثم تحويلها إلى الحساب الجديد.

المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة للفصل في الدعاوى المتعلقة بصلاحيات المحافظ العقاري

إن تنوع صلاحيات المحافظ العقاري أدى إلى إختلاف الجهات القضائية المختصة في الفصل في المنازعات المتعلقة بها، فبالموازاة مع إزدواجية القضاء في الجزائر المكرسة بموجب المادة 152 من التعديل الدستوري لسنة 1996¹ فإن الفصل في المنازعات المتعلقة بصلاحيات المحافظ العقاري تتوزع بين القضاء العادي والقضاء الإداري.

الفرع الأول: الإجراءات المتبعة للنظر في منازعات أعمال المحافظ العقاري أمام القضاء

العادي

كما تم تفصيله سابقاً، فإن الطعن في أعمال المحافظ العقاري يكون أمام القضاء العادي عندما يتعلق الأمر فقط بعمليات التقييم المؤقت، وتشمل قيام المحافظ العقاري بمحاولات الصلح بناء على إعتراض مقدم من صاحب المصلحة على ترقيم عقار معين ترقيم مؤقت لفائدة الغير، والتي تنتهي بتحرير محضر عدم الصلح الذي يتيح للطاعن التوجه للقضاء خلال أجل ستة (06) أشهر، وهو مطالب برفع دعوى قضائية وإحترام شروط قبولها.

¹ تنص المادة 152 من المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 07/12/1996، المتعلق بإصدار نص التعديل الدستوري المصادق عليه في إستفتاء 28/11/1996، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 76، المؤرخ في: 08/12/1996 على ما يلي: "تمثل المحكمة العليا الهيئة المقومة لأعمال المجالس القضائية والمحاكم، يؤسس مجلس دولة كهيئة مقومة لأعمال الجهات القضائية الإدارية. تضمن المحكمة العليا ومجلس الدولة توحيد الإجتهااد القضائي في جميع أنحاء البلاد ويسهران على إحترام القانون. يؤسس محكمة التنازع تتولى الفصل في حالات تنازع الإختصاص بين المحكمة العليا ومجلس الدولة."

لذلك سنحاول التطرق إلى مفهوم الدعوى القضائية (أولاً) وتحديد شروطها في (ثانياً).

أولاً: مفهوم الدعوى القضائية

لضمان عدم ضياع الحقوق أقر المشرع الجزائري إمكانية اللجوء إلى القضاء لكل من يدعي المساس بأحد حقوقه، من خلال رفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة، ومن هذا المنطلق يمكن لكل ذي صفة ومصلة اللجوء إلى القضاء العادي عن طريق رفع دعوى قضائية بهدف إلغاء الترقيم المؤقت، ومن أجل تحديد مفهوم الدعوى القضائية سنتطرق إلى تعريف الدعوى ثم إلى خصائصها.

1- تعريف الدعوى القضائية: لم يعط المشرع الجزائري أي تعريف للدعوى سواء في القانون

المدني أو في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إلا أن الفقه قدم عدة تعاريف.

فيرى البعض في الفقه القديم بأن الدعوى هي: "سلطة الإلتجاء إلى القضاء للحصول على تقرير حق أو حمايته"، فيما يرى آخرون منهم بأنها: "وسيلة قانونية يتوجه بها الشخص إلى القضاء للحصول على تقرير حق له أو حمايته أو على العكس نفي هذا الحق"، فالدعوى هي وسيلة تحريك القضاء لحماية الحق وليست في ذاتها حقا آخر إلى جوار الحق الذي تحميه يضاف إلى نمة صاحب الحق إذ هي أحد عناصره.¹

أما الفقه الحديث فقد عرف الدعوى بأنها: "حق صاحب الادعاء في أن تسمع دعواه بحيث يفصل القاضي بتأسيسها أو عدم تأسيسها. وهي بالنسبة للخصم، الحق في مناقشة مدى تأسيس إدعاءات المدعي".²

وعرفت أيضا بأنها: "الوسيلة التي يلجأ بها المواطن إلى السلطة القضائية للحصول على حقه".³

وقيل عنها بأنها طلب أحد حقه من الآخر قولاً أو كتابة في حضور القاضي حال المنازعة بلفظ يدل على الجرم بإضافة الحق إلى نفسه أو إلى الشخص الذي ينوب عليه.⁴

¹ عبد الوهاب العشماوي ومحمد العشماوي، قواعد المرافعات في التشريع المصري المقارن، الجزء الأول، مكتبة الآداب، القاهرة، سنة 1957، ص 554.

² ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 227

³ عمار بلغيث، الوجيز في الإجراءات المدنية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، سنة 2002، ص 56.

⁴ محمد ابراهيم بدران، الدعوى بين الفقه والقانون، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، 2007، ص 38.

وعلى العموم يميل أغلب الفقهاء لتعريف الدعوى بأنها الوسيلة التي خولها القانون لصاحب الحق في الإتجاه إلى القضاء لحماية حقه.¹

2- **خصائص الدعوى القضائية:** تتميز الدعوى بمجموعة من الخصائص نتيجة لكونها حق شخصي، فباعتبارها وسيلة حماية حق أو مركز قانوني معين، فإنها تتأثر بصفات هذا الحق الذي ترمي إلى حمايته، ولذلك تتمثل خصائص الدعوى فيما يلي:

أ. **الدعوى حق وليست واجب:** لكل شخص أن يستعمل حق من حقوقه أو يتنازل عنه، فهو أمر إختياري، وهو ما ينطبق على الدعوى، فلا يمكن إجبار أي شخص على مباشرة حقه في اللجوء إلى القضاء ورفع دعوى قضائية،² فيمكن لأي شخص اللجوء إما للتحكيم أو حتى للصلح من أجل إستقاء حقه دون اللجوء إلى القضاء، مما سيجنبه تكاليف مادية وإجراءات من شأنها أن تأخذ وقت طويل.³

ب. **الدعوى حق يقبل التنازل عنها ولكن لا يجوز الحرمان منها:** بما أن الدعوى حق وليست واجبا فلصاحبها أن يتنازل عنها بإرادته، وفي نفس الوقت فإن التنازل عن الدعوى لا يعني حتما التنازل عن الحق الموضوعي، أما إذا تنازل صاحب الحق الموضوعي عن حقه فهو يعني بالنتيجة تنازله عن حقه في الدعوى، سواء قصد التنازل هذا الأثر أم لا، لأن التنازل عن الحق الموضوعي يعني زوال أهم شرط لوجود الحق في الدعوى.

ورغم جواز التنازل عن الحق في الدعوى إلا أنه لا يجوز الاتفاق على عدم حرمان أي شخص من مباشرتها، لأن هذا الإتفاق من شأنه المساس بحق تقتضيه المصلحة العامة ويحميه القانون العام.⁴

ج. **الدعوى حق يمكن حوالة وانتقاله:** نظرا لكون الدعوى حق خاص فهي تقبل الحوالة للخلف الخاص كالمشتري أو الخلف العام كالورثة، وفي الحالتين تنتقل الدعوى بالحوالة طالما تم انتقال الحق الموضوعي الذي تحميه، فللمشتري أن يستعمل الدعاوى التي كانت للبائع، طالما أن الحقوق الموضوعية إنتقلت من البائع إلى المشتري ومعها الدعاوى المقررة

¹ عمار بالغيث، المرجع السابق، ص 56.

² JULIEN Pierre & FRICERO Natalie, Droit Judiciaire privé, 3e éd, L.G.D.J, 2009, P20

³ ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 231.

⁴ فتحي والي، الوسيط في قانون القضاء المدني، مطبعة جامعة القاهرة والكتاب الجامعي، سنة 2008، مصر، ص 232.

لحمايتها، كما أن للورثة أن يرفعوا الدعوى مطالبين بحق مورثهم لدى الغير، لأن إنتقال الحقوق الموضوعية إليهم من المورث يترتب إنتقال الدعوى الرامية لحماية هذه الحقوق.¹

د. الدعوى تقبل الانقضاء بالتقادم: مثل عديد الحقوق يمكن للدعوى أن تنقضي بالتقادم بمرور مدة زمنية معينة، مع ملاحظة أن مدة التقادم لا تبدأ من وقت نشأة الحق الموضوعي بل من تاريخ الحق في الدعوى وهو تاريخ الاعتداء أو التهديد بالاعتداء على الحق.²

ثانيا: شروط قبول الدعوى

هناك شروط يجب توفرها من أجل قبول الدعوى أمام القضاء، وعدم توفر هذه الشروط يؤدي حتما إلى رفضها من طرف المحكمة، ومن هذه الشروط ما يتعلق بالأطراف وأخرى متعلقة بعريضة الدعوى.

1- الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى: يتمثل أطراف الدعوى في كل المدعي والمدعى عليه، ويتوقف قبول الدعوى القضائية أمام القضاء على توفر شروط وردت في المادة 13 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص على ما يلي: "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم يكن له صفة أو مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون. يؤثر القاضي تلقائيا إنعدام الصفة في المدعي أو في المدعي عليه. كما يثير تلقائيا إنعدام الإذن إذا ما إشرطه القانون."

وعلى ضوء هذه المادة فقد حصر المشرع الجزائري شروط الدعوى المتعلقة بالأطراف في الصفة والمصلحة والإذن، في حين تطرق في المادة 65 من نفس القانون للأهلية.

أ. الصفة: قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد كسابقه القانون الإجرائي القديم لم يعرف الصفة رغم أنه نص عليها صراحة، بل وجعلها من النظام العام.

ويقصد بالصفة في التقاضي أن يكون المدعي في وضعية ملائمة لمباشرة الدعوى، أي أن يكون في مركز قانوني سليم يخول له التوجه للقضاء، كما يقصد به أن يكون صاحب الحق محل الاعتداء هو الذي يباشر الحق في الدعوى من أجل تقرير هذا الحق وحمايته.

¹ ليلي ابيض، المرجع السابق، ص 233.

² فتحي والي، المرجع السابق، ص 55.

ويرى بعض الفقهاء أن توافر شرط المصلحة في الدعوى يستغرق شرط الصفة وبهذا فهما شرط واحد، إلا أن المشرع الجزائري فصل بينهما بموجب المادة 13 المذكورة سالفًا.

الصفة تقتضي تحديد الشخص الذي له حق إقامة الدعوى أو رفعها بحيث إذا رفعت من غيره عدت غير مقبولة، فكل شخص يعتبر نفسه ضحية تصرف معين له الحق في رفع دعوى قضائية ولا يجوز لغيره أن يرفعها بدله.¹

فالصفة تتميز عن المصلحة في الحالة التي يكون فيها المدعي نائبًا عن غيره كما لو كان وصيًا أو قيمًا أو وكيلًا...، وبهذا فإن الصفة هي: "صلاحية الشخص لمباشرة الإجراءات القضائية سواء بنفسه (صفة مكتسبة تلقائياً) أو عن طريق ممثله القانوني (بموجب نص قانوني صريح) كصفة تمثيل الوكيل أو القاصر".²

ولا تشترط الصفة في المدعي فقط بل يجب أن تتوفر في المدعى عليه لقبول الدعوى، حيث يجب أن تكون للمدعي صاحب الحق أو المركز القانوني المراد حمايته بموجب الدعوى صفة للمطالبة بما يدعيه، وللمدعى عليه صفة في توجيه الإدعاء إليه لكونه المعتدي على هذا الحق بناء على إدعاء صاحب الدعوى، أي أن يوجد تطابق بين المركز القانوني للشخص رافع الدعوى والمركز القانوني لصاحب الحق المدعى، كما يتطلب تطابقاً بين المركز القانوني للمدعي عليه والمركز القانوني للمعتدى على هذا الحق بالدعوى بوصفها وسيلة لطلب الحماية القضائية للحق أو المركز القانوني المدعى به، أي أن الصفة تقوم بناء على وجود علاقة قانونية بين الأطراف الدعوى وموضوعها.³

كما يشترط أن تستمر صفة المدعي طوال مراحل الدعوى، فإذا زالت أدى ذلك إلى رفض الدعوى، ويجب على المحكمة أن تقضي بذلك تلقائياً، ونفس الأمر ينطبق على المدعي

¹ عبد العزيز مقبولجي، "شروط قبول الدعوى"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، البلدة، العدد 06، جوان 2013.

² عزري الزين، الأعمال الإدارية ومنازعاتها، مطبوعات الإجتهد القضائي، عام 2010، ص 81.

³ وجدي راغب فهمي، النظرية العامة للعمل القضائي في قانون المرافعات، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر، سنة 1974، ص 495.

عليه، حيث يجب أن تستمر صفته ومصلحته طوال مراحل الدعوى، فإذا حدث وزالت صفته في أي وقت، فإن الدعوى تعد غير مقبولة.¹

ويترتب على إنعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه، حكم القاضي بعدم قبول الدعوى لإنعدام الصفة، ولكي يصدر القاضي حكمه بعدم قبول الدعوى فإنه لا يشترط أن يدفع بها المدعى عليه، بل يثيرها القاضي من تلقاء نفسه، وهذا طبقاً للفقرة الثانية من المادة 13 من القانون 08-09.

ب. المصلحة: المصلحة هي المنفعة التي يجنيها المدعي من توجهه إلى القضاء، فالأصل أن الشخص إذا تم الإعتداء على حقه تحققت له مصلحة في التوجه إلى القضاء من أجل تحقيق منفعة، فالمصلحة تمثل الدافع أو الباعث على رفع الدعوى ومن ناحية أخرى تمثل الغاية المقصودة من رفع الدعوى، فالقاعدة أنه لا دعوى بلا مصلحة وأن المصلحة هي مناط الدعوى، وهذا من شأنه أن يؤدي إلى تصفية دعاوى المرفوعة أمام القضاء، حتى لا تشغل المحاكم بالفصل في دعاوى لا حاجة إلى الفصل فيها.²

وتتميز المصلحة بجملة من الخصائص تتمثل في كونها شخصية ومباشرة وقائمة وحالة سواء كانت مادية أو معنوية.

ب.1- أن تكون قائمة أو محتملة: الأصل أن تكون المصلحة المبررة لقبول الدعوى محققة، أي قائمة وحالة، ولكن أحيانا توجد مصلحة محتملة للطاعن ينبغي حمايتها من وراء رفعه لدعواه، فهل تجوز حماية المصلحة المحتملة في مجال الدعوى؟

يأخذ القاضي بالمصلحة الموجودة وقت رفع الدعوى، أي أن يكون الاعتداء قد وقع بالفعل على الحق أو المركز القانوني المراد حمايته، أما إذا إنتقلت هذه المصلحة يوم رفع الدعوى فإن هذه الأخيرة تكون غير مقبولة، ويقصد بالمصلحة المحتملة تلك المصلحة التي لا تكون قائمة ولكن يحتمل قيامها مستقبلا.³

¹ ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 237.

² عبد العزيز مقبولجي، المرجع السابق.

³ بوبشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية (نظرية الدعوى - نظرية الخصومة الإجراءات الاستثنائية)، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2008، ص 48.

ولم يشترط المشرع الجزائري بأن تكون المصلحة شخصية ومباشرة، ويرجع ذلك إلى تداخل مفهوم المصلحة الشخصية والمباشرة مع مفهوم الصفة التي هي شرط لقبول الدعوى أيضاً، ذلك أن المشرع أصاب حين لم يشترط بأن تكون المصلحة شخصية ومباشرة لأن ذلك من شأنه أن يضيق معنى المصلحة ويضعها في أضيق نطاق ويحصرها في المدلول الذاتي لرافع الدعوى وهو مفهوم من شأنه أن يكرس معنى الذات وعدم المبالاة بقضايا المجتمع.¹

ب.2- أن تكون قانونية: عند التمعن في نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نلاحظ أن المشرع لم يشترط الطابع القانوني للمصلحة، لكن هذا لا يعني أن المصالح الغير مشروعة يجوز حمايتها وإثارها والتمسك بها أمام القضاء، فلا يعقل أن ترفع الخليفة دعوى قضائية ضد خليلها تطالبه فيها بالنفقة أو بأن يوفر لها مسكن لحضانة ولدها الغير شرعي.²

فالمصلحة الجديرة بالحماية إذن هي المصلحة التي تستند إلى حق أو مركز يحميه القانون، فالمصلحة سواء كانت مادية أو أدبية تكفي لقبول الدعوى طالما أنها تستند إلى حق أو مركز يحميه القانون.³

❖ **وقت توافر شرط المصلحة:** تعتبر المصلحة شرطا موضوعيا يتولى القاضي تقديره حين تقديم الدعوى، وهو ما يقوم به القضاء عادة إذا دفع بعدم قبول الدعوى لإنتفاء المصلحة، ولكن التساؤل يثور حول مدى ضرورة استمرار توافر شرط المصلحة لحين الفصل في موضوع الدعوى.

إختلف الفقه حول هذه المسألة وظهر إتجاهان مختلفان، حيث يرى جانب من الفقه أنه يتعين توافر شرط المصلحة حين تقديم الدعوى فقط، ولكن جانب آخر منهم يرى أن تبقى المصلحة قائمة لحين الفصل في موضوع الدعوى.⁴

¹ ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 240.

² عبد العزيز مقفولجي، المرجع السابق.

³ بوبشير محند أمقران، المرجع السابق، ص 48.

⁴ علي خطار شطناوي، القضاء الإداري، دار الثقافة للنشر، الأردن، الطبعة الأولى، عام 2008، ص 292.

وقد ذهب مجلس الدولة الفرنسي في قضائه المستقر إلى أن العبرة بتوافر المصلحة في رافع الدعوى عند رفعها، ولا يشترط إستمرار بقاء هذه المصلحة إلى وقت الفصل في الدعوى، فإذا زالت هذه المصلحة فإن القضاء يستمر في نظر الدعوى وإصدار حكمه فيها، كما أن في هذا القضاء حفظا لحقوق كامل الأفراد الذين أصابهم القرار المطعون فيه بضرر، ولم يرفعوا دعوى بالإلغاء إنتظارا لصدور الحكم في الدعوى المرفوعة من الطاعن الذي زالت مصلحته وذلك نظرا لكون الحكم في دعوى الإلغاء يتمتع بحجية في مواجهة الكافة بحيث يحق لكل ذي مصلحة أن يتمسك به.¹

وعلى عكس الصفة التي يثيرها القاضي من تلقاء نفسه، فإن المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم تنص على جواز إثارة إنعدام المصلحة من طرف القاضي من تلقاء نفسه، إلا أنه وبالرجوع إلى نص المادة 69 من القانون رقم 08-09، نلاحظ أنها تنص على إثارة القاضي تلقائيا بعدم القبول إذا كان الدافع من النظام العام، ولما كانت المصلحة من النظام العام بالنظر إلى إستعمال المشرع في المادة 13 لعبارة الوجوب، فإن إنعدامها يثيره القاضي من تلقاء نفسه.²

ج. الإذن القانوني: تم النص على الإذن في الفقرة الأخيرة من المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهو: "تلك الرخصة التي ينص عليها القانون في بعض الحالات على وجوب الحصول عليها بحيث لو تقدم المدعي بدعواه دون الحصول على ذلك الإذن، حكم بعدم قبول دعواه"³، ويتضمن التشريع الجزائري عديد الحالات التي تنص على وجوب الحصول على الإذن، منها ما ورد في قانون الأسرة لاسيما المادة 07 منه والمتعلقة بعدم قبول دعوى قضائية تخص آثار الزواج من قاصر لإنعدام الإذن،⁴ وتضمنت المادة 05 من القانون التجاري على وجوب حصول القاصر المرشد البالغ من العمر ثمانية عشر (18) سنة كاملة على إذن مسبق من والده أو أمه أو على قرار من مجلس العائلة مصدق عليه من المحكمة إذا كان والده متوفيا أو غائبا أو سقطت عنه سلطته الأبوية أو استحال عليه مباشرتها أو في حالة إنعدام

¹ عبد الغني بسيوني، القضاء الإداري، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر، عام 1996. ص 83.

² عبد العزيز مقبولجي، المرجع السابق.

³ عبد العزيز مقبولجي، المرجع السابق.

⁴ أنظر المادة رقم 07 من القانون رقم 84-11، المرجع السابق.

الأب والأم قبل إعتبره راشدا بالنسبة للتعهدات التي يبرمها من أعمال التجارة، ويشترط في الإذن أن يكون كتابيا.¹

وطبقا للمادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن الإذن يثيره القاضي من تلقاء نفسه.

د. الأهلية: لقد درج الفقه على تقسيم الأهلية إلى نوعين أهلية وجوب وتعني: "صلاحية الشخص للتمتع بالحقوق وتحمل الإلتزامات التي يقرها القانون"، وأهلية أداء وتعني: "صلاحية الشخص لإعمال إرادته إعمالا من شأنه ترتيب الأثر القانوني الذي يريده".²

وأحكام الأهلية منظمة في القانون المدني وهي تختلف بين الشخص الطبيعي والشخص الاعتباري:

- أهلية الشخص الطبيعي: حدد القانون المدني سن الرشد بتسعة عشر (19) سنة، ولهذا لا يكون أهلا لمباشرة حقوقه المدنية إلا من بلغ سن الرشد 19 سنة وكان متمتعا بقواه العقلية ولم يحجر عليه،³ ويعد فاقد الأهلية كل شخص طبيعي لم يبلغ سن التمييز 16 سنة أو معنوه أو مجنون.⁴

أما ناقص الأهلية فهو كل شخص مميز ولم يبلغ سن الرشد أم كان سفيها،⁵ ويخضع فاقدوا الأهلية أو ناقصوها حسب الأحوال إلى أحكام الولاية والتي نظمتها المواد من 87 إلى 90 من قانون الأسرة، أو الوصاية المنظمة بموجب المواد من 91 إلى 97 من قانون الأسرة، أو القوامة والمنصوص عليها بموجب المواد من 99 إلى 100 من قانون الأسرة، وقد حددت المواد من 101 إلى 108 من نفس القانون أحكام الحجر.⁶

¹ راجع المادة 05 من الأمر رقم: 75-59، المؤرخ في: 26/09/1975، المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 101، المؤرخ في 19/12/1975.

² عزري الزين، المرجع السابق، ص 83.

³ أنظر المادة 40 من الأمر 75-58، المرجع السابق.

⁴ راجع المادة 42 من المرجع نفسه.

⁵ أنظر المادة 43 من المرجع نفسه.

⁶ راجع المادة 44 من المرجع نفسه.

- أهلية الشخص المعنوي: منحت المادة 50 من القانون المدني، للشخص الاعتباري مهما كان نوعه حق التقاضي، كما تنص المادة نفسها أيضا على تعيين نائب يعبر عن إرادته،¹ وتحدد النصوص القانونية والقوانين الأساسية الشخص الطبيعي الذي يعبر عن تلك الإرادة، ويخول له التقاضي نيابة عن الشخص المعنوي،² وبهذا الشأن نصت المادة 828 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "مع مراعاة النصوص الخاصة، عندما تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا في الدعوى بصفة مدعي أو مدعى عليه، تمثل بواسطة الوزير المعني، الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي على التوالي، والممثل القانوني بالنسبة للمؤسسة ذات الصيغة الإدارية".

المشرع ومن خلال الرجوع إلى المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم: 08-09، نلاحظ بأنه لم يشر إلى الأهلية كشرط لقبول الدعوى، ولكن بالرجوع إلى المادة 64 من نفس القانون أشار المشرع إلى أن عدم تمتع صاحب الدعوى بالأهلية يؤدي إلى بطلان الإجراءات، وعاد من خلال نص المادة 65 من نفس القانون ليشير إلى أن الأهلية من النظام العام حيث جاء فيها: "يثير القاضي تلقائيا إنعدام الأهلية....".

النتيجة المستخلصة من المواد 64 و65 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن الأهلية من النظام العام وهي شرط جوهري للسير في إجراءات التقاضي، في حين هي ليست شرط لقبول الدعوى بصريح المادة 13 وإنعدامها لا يؤدي إلى عدم قبول الدعوى، وإنما هي شرط لصحة إجراءات الدعوى،³ وتخلفها يؤدي إلى بطلان هذه الأخيرة، مع إمكانية تصحيحها،⁴ لهذا فإنه يترتب على إنعدام الأهلية أثناء رفع الدعوى بطلان إجراءات الخصومة وليس عدم قبول الدعوى، كما أنه يترتب على فقدان الأهلية أثناء النظر في النزاع إنقطاع سير الخصومة.

¹ راجع المادة 50 من المرجع نفسه.

² محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر، عنابة، عام 2009، ص 160-161.

³ أنظر المادة 65 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

⁴ أنظر المادة 66 من المرجع نفسه.

وقد أصاب المشرع حين إستبعاد الأهلية من دائرة شروط قبول الدعوى لأسباب عدة، نذكر منها أن الأهلية وضع غير مستقر قد يتوفر وقت قيد الدعوى وقد يتغيب أو ينقطع أثناء سير الخصومة.¹

ثالثا: الشروط المتعلقة بعريضة رفع الدعوى

على كل من يدعى الإعتداء على حق من الحقوقه اللجوء إلى القضاء من خلال رفع دعوى قاضائية، وهذا ما يستدعى توفر الشروط الموضوعية التي تطرقنا لها سابقا، إضافة إلى شروط شكلية لا تؤدي إلى بطلان الدعوى، وإنما تعتبر ضرورية لصحة إجراءات الخصومة، وهذا لا يعني أنه يمكن الإستغناء عنها أو مباشرة الدعوى في غيابها جميعا أو أحدها على الأقل.

ونظرا للأهمية البالغة التي تكتسبها هذه الشروط الشكلية فقد قام المشرع الجزائري بتنظيمها والنص عليها صراحة وضمنا في مختلف مواد النصوص القانونية والتنظيمية، وسطر جزاءات على مخالفة أحكامها، وتشمل الشروط الشكلية المتعلقة بعريضة رفع الدعوى في تحرير عريضة رفع الدعوى وأجالها.

1- **تحرير عريضة رفع الدعوى:** تعتبر عريضة إفتتاح الدعوى العنصر المحرك للخصومة، وفي ظل عدم تقديم أي تعريف واضح لها من قبل المشرع، فقد عرفها الفقه بأنها: "وثيقة مكتوبة وجوبا بنص القانون، تخطر المحكمة وتقوم بإفتتاح الدعوى، على أن تكون العريضة موقعة من المدعي أو وكيله أو محاميه، ومزودة بتاريخ إيداعها لدى أمانة المحكمة التي رفعت على مستوى دائرة إختصاصها الدعوى القضاية في حدود المواعيد والآجال المقررة قانونا".²

ويشترط عند تحرير عريضة الدعوى توفر مجموعة من البيانات وردت في المادتين 14 و15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث تنص المادة 14 على ما يلي: "ترفع الدعوى

¹ خليل بوصنوبرة، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغدادية، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2013، ص 153.

² عبد الرحمان بريارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغدادية، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2013، ص 52.

أمام المحكمة بعريضة مكتوبة، موقعة ومؤرخة، تودع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه، بعدد النسخ يساوي عدد الأطراف."

فيما تنص المادة 15 على ما يلي: "يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، البيانات الآتية:

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى،

- اسم ولقب المدعي وموطنه،

- اسم ولقب وموطن المدعي عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم، فأخر موطن له،

- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني

أو الاتفاقي،

- عرضاً موجزاً للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى،

- الإشارة، عند الاقتضاء، إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى."

2- قيد الدعوى ودفع الرسوم: من أجل قيد العريضة وجب على التقدم لدى أمانة الضبط

بالمحكمة المختصة إقليمياً ودفع الرسوم المحددة قانوناً، ويتم تسجيلها في سجل رسمي يمنحها تاريخ وتحدد تاريخ أول جلسة، والذي منح فيه أجلاً كافياً للمدعي من أجل تكليف الخصم أو الخصوم بالحضور عن طريق محضر قضائي.¹

3- وجوب شهر عريضة رفع الدعوى: لقد جعل المشرع شهر جميع عرائض الدعوى

المتعلقة بال عقار أو حق عيني عقاري مشهر بالمحافظة العقارية أمر إلزامي، بموجب نص المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على أن يتم تقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، وهو نفس الإجراء الذي أكد عليه المشرع من خلال نص المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية محددًا الدعاوى الواجبة الشهر بدعاوى الفسخ أو الإبطال أو الرامية إلى تعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها وهذا ما يتوافق مع نص المادة 85 من المرسوم 76-63.

وبموجب قانون المالية لسنة 2019 أدرج المشرع المادة 16 مكرر في الأمر 74-75

المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، أكد بموجبها على ضرورة إشهار

¹ أنظر المواد 16 و 17 من القانون 08-09، المرجع السابق.

كل عريضة رفع دعوى متعلقة بعقار أو حق عيني عقاري مشهر سنده بالمحافظة العقارية بعد تسجيلها بأمانة ضبط المحكمة.¹

4- **تبليغ عريضة رفع الدعوى:** على رافع الدعوى أن يبلغ المدعى عليه بما يتخذ ضده من إجراءات، والغرض الرئيسي من التبليغ هو تمكين الشخص المدعى عليه من الدفاع عن نفسه، والوسيلة إلى ذلك هي الإعلان بالإجراءات، ولذلك يهتم المشرع بإعلان الدعوى إلى المدعى عليه لأن الخصومة لا تتعد إلا بالإعلان الصحيح هذا من جهة، ولتمكين المدعى عليه من ممارسة حقه في الدفاع الذي يعتبر من أهم سمات القانون الإجرائي من جهة أخرى، فبدون علم المدعى عليه بالدعوى وما تحتويه من طلبات وحجج يستند عليها المدعي، لا يمكنه مباشرة عملية الدفاع إلا من خلال إطلاعه على دفوع وحجج خصمه الواقعية والقانونية، مما يمكنه من الإستعداد والحضور للجلسة والإستعانة بمحام إذا إقتضى الأمر.²

ويقوم المحضر القضائي بعملية التبليغ بواسطة محضر تكليف بالحضور، وفق ما تنص عليه المادة 19 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على أن يتضمن هذا المحضر بيانات حول أسم ولقب المحضر القضائي وعنوانه وتوقيعه وتاريخ التبليغ الرسمي، بالإضافة إلى أسم ولقب المدعي عليه وموطنه وإسم ولقب الشخص المكلف بالحضور وموطنه، مع الأخذ بعين الإعتبار حالة الشخص المعنوي، كما يتضمن المحضر تاريخ أول جلسة.³

الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة للنظر في منازعات أعمال المحافظ العقاري أمام

القضاء الإداري

يمتد الإختصاص للفصل في منازعات الشهر العقاري إلى القضاء الإداري عندما يتعلق الأمر بإلغاء قرارات المحافظ العقاري سواء الخاصة بعمليات الشهر العقاري والمتمثلة في رفض الإيداع ورفض الإجراء، بالإضافة إلى الدعاوى المتعلقة بعمليات تأسيس السجل العقاري والرامية إلى إلغاء الدفتر العقاري أو إلغاء عمليات الترقيم المؤقت عندما تكون الدولة أو أحد الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفاً فيها.

¹ أنظر المادة 35 من قانون رقم 18-18، المرجع السابق.

² ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 246.

³ راجع المواد 18 و19 من القانون رقم 08-09 المرجع السابق.

المواد 800 و801 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية هي الأساس القانوني المعتمد في تعيين جهات القضاء الإداري للفصل في المنازعات المذكورة أعلاه، على اعتبار المحافظ العقاري هو موظف عمومي يشرف على تسيير هيئة عمومية، والمنازعات المتعلقة بإلغاء قراراته هي من إختصاص القضاء الإداري. وتعتبر دعوى الإلغاء هي الأداة الرئيسية التي منحها المشرع لصاحب المصلحة عند لجوئه إلى القضاء الإداري بغرض إلغاء قرارات المحافظ العقاري، ولذلك سنحاول التطرق لمفهوم دعوى الإلغاء وشروط قبولها فيما يلي:

1- تعريف دعوى الإلغاء وخصائصها: سنحاول التطرق لتعريف دعوى الإلغاء وتبيان جملة الخصائص التي تميزها عن بقية الدعاوى.

أ. **تعريف دعوى الإلغاء:** قدم الفقه عدة تعاريف لدعوى الإلغاء نذكر من بينها تعرف الدكتور سليمان محمد الطماوي الذي عرفها بأنها: " الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري يطلب إعدام قرار إداري مخالف للقانون".¹

وعرفها الدكتور عمار عوابدي بأنها: "الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية والعينية التي يحركها ذوو الصفة والمصلحة أمام جهات القضاء المختص في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة".²

أما الدكتور عمار بوضياف فقد عرف دعوى الإلغاء بأنها: "دعوى قضائية ترفع أمام الجهة القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقا لإجراءات خاصة ومحددة قانونا".³

وعلى العموم يمكن تعريف دعوى الإلغاء بأنها: "الدعوى التي يرفعها صاحب المصلحة أو من ينوب عنه أمام القضاء الإداري، وخلال الميعاد المقرر قانونا لرفع دعوى، طالبا فيها إبطال قرار إداري يعتقد عدم مشروعيته".

¹ سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري الكتاب الأول- قضاء الإلغاء، دار الفكر العربي، القاهرة، 1986، ص 305.

² عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، عام 1995، ص 314.

³ عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية-دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، دار جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2009، ص 48.

ب. خصائص دعوى الإلغاء: تتميز دعوى الإلغاء بجملته من الخصائص فهي دعوى قضائية، عينية، موضوعية وتحكمها إجراءات خاصة.

- دعوى الإلغاء دعوى قضائية: دعوى الإلغاء ترفع وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09، فهي ليست مجرد تظلم إداري مثلما كان عليه الوضع أيام مرحلة الإدارة القاضية في القانون الفرنسي، وتقتصر سلطة القاضي الإداري على مجرد النظر في مدى مشروعية القرار الإداري المطعون فيه، والحكم بإلغائه إذا كان غير مشروع.¹

- دعوى الإلغاء طعن موضوعي (عيني): دعوى الإلغاء لا تتسم بالطابع الشخصي لأن الغرض منها مهاجمة القرار الإداري وليس مصدر القرار، وهذا يعني أن رافع دعوى الإلغاء يهتم بالقرار الإداري في حد ذاته من خلال إثارة مسائل تخص شكله وموضوعه.

- دعوى الإلغاء تحكمها إجراءات خاصة: تختلف الإجراءات المتبعة في دعوى الإلغاء عن الإجراءات المتبعة في باقي الدعاوى الأخرى سواء من حيث الميعاد، أو الجهة المختصة، وشكل العريضة بالإضافة إلى الشروط الشكلية، فمن خلال تفحصنا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية نلاحظ أن المشرع قد خص دعوى الإلغاء بكم هائل من النصوص مقارنة ببقية الدعاوى كدعوى التعويض أو دعوى التفسير.

- دعوى الإلغاء دعوى مشروعية: إن الهدف الرئيسي من دعوى الإلغاء هو تمكين الحفاظ على مبدأ المشروعية من خلال قيام القاضي الإداري بإعدام القرار الإداري الغير مشروع مهما كانت الجهة المصدرة لهذا القرار.

2- شروط الدعوى الإدارية: المقصود بشروط قبول دعوى الإلغاء تلك الشروط التي يلزم توافرها في الدعوى لكي تكون مقبولة أمام المحكمة المختصة، حتى تتمكن بعد تأكدها من توافر هذه الشروط من الانتقال إلى فحص موضوع المنازعة، فإذا لم تتوافر جميع الشروط أو بعضها حكمت المحكمة بعدم قبول الدعوى دون أن تتعرض لبحث موضوعها، أي عدم التطرق لفحص مشروعية القرار الإداري المطعون فيه.

¹ سمير بن يعيش، "دعوى الإلغاء"، مجلة دراسات، جامعة طاهري محمد بشار، 2013، المجلد 02 العدد 07، ص 261.

وقد ذهب معظم فقهاء القانون العام إلى تحديد شروط قبول دعوى الإلغاء في ثلاث شروط أساسية، يتعلق أولها بالطاعن وثاني هذه الشروط هي متعلقة بالقرار الإداري محل الطعن، وآخرها يتمثل في الشروط المتعلقة بالمواعيد والإجراءات¹.

أ. الشروط العامة لدعوى الإلغاء: لقد وضع قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 قاعدة عامة تسري على مختلف الطعون والدعاوي المدنية والإدارية، ومنها الطعن بالإلغاء أمام المحاكم الإدارية ومجلس الدولة، والتي وردت في نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمتمثلة في الصفة والمصلحة، وقد تناولها بشيء من التفصيل فيما سبق.

ب. الشروط الشكلية لدعوى الإلغاء: كي ترفع دعوى الإلغاء يجب أن تتوفر فيها مجموعة من الشروط الشكلية نذكرها فيما يلي:

ب.1- الإختصاص القضائي: ويقصد به الأهلية القانونية المخولة لجهة ما للفصل في النزاع المطروح أمامها، فعلى المدعي أن يرفع دعواه أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة نوعيا وإقليميا، حيث حددت الإختصاص النوعي المواد من 800 إلى 802 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الإختصاص النوعي بين جهات القضاء الإداري وجهات القضاء العادي، حيث إعتد المشعر الجزائري على المعيار العضوي أساسا والمعيار الموضوعي كإستثناء.

وبصفة عامة تختص المحاكم الإدارية بالفصل في أول درجة بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفا فيها،² إلا أن المشعر إستثنى فئات من المنازعات الإدارية التي تختص بالنظر والفصل فيها المحاكم العادية، ويتعلق الأمر بمخالفات الطرق والتعويض عن حوادث المركبات الإدارية والتي أشارت إليها المادة 802 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ومنازعات حقوق

¹ عبد الغني بسيوني، القضاء الإداري، مرجع سابق، ص 413.

² أنظر: - المواد 800 من القانون رقم 08-09 المرجع السابق.

- والمادة الأولى والثانية من القانون رقم 98-02، المؤرخ في 30/05/1998، المتعلق بالمحاكم الإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 37، المؤرخ في 01/06/1998.

الجمارك المنصوص عليها في المادة 273 من قانون الجمارك، ومنازعات الضمان الإجتماعي.¹

أما الإختصاص القضائي لمجلس الدولة فهو محدد في المواد من 09 إلى 11 من القانون العضوي رقم 98-01 المتعلق بمجلس الدولة، حيث فرض المشرع عرض منازعات السلطات المركزية للدولة والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية على مجلس الدولة بإعتباره جهة للقضاء الإبتدائي والنهائي التي ترفع له مباشرة وينظر فيها بصفة نهائية.²

أما بخصوص الإختصاص الإقليمي فقد عالجته المواد من 803 إلى 806 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09.

ويجب الإشارة إلى أن الإختصاص الإقليمي والنوعي من النظام العام، لذلك فإنه يجوز إثارة الدفع بعدم الإختصاص من أحد الخصوم في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، كما يثيرها القاضي الإداري تلقائياً.³

ب.2- شرط القرار الإداري: لقد أشار المشرع الجزائري لهذا الشرط في المواد 819، 830، 831، من القانون رقم: 08-09 ولكنه لم يعرفه، حيث نصت المادة 819: "يجب أن يرفق مع العريضة الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري، تحت طائلة عدم قبول القرار الإداري المطعون فيه، ما لم يوجد مانع مبرر".

أما عن تعاريف القرار الإداري في الفقه فهي كثيرة، نكتفي بذكر بعضها:

يعرف الفقيه هوريو القرار الإداري بأنه: "إعلان بقصد إحداث أثر قانوني إزاء الأفراد يصدر عن سلطة إدارية، في صورة تنفيذية أو في صورة تؤدي إلى التنفيذ المباشر".⁴

¹ شريط وليد، "الشروط الشكلية لدعوى الإلغاء على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09"، مجلة البحوث السياسية والإدارية، جامعة الجلفة، العدد الخامس، 2013، ص 53.

² راجع المواد من 09 إلى 11 من القانون رقم 98-01، المؤرخ في 30/05/1998، المتعلق بإختصاص مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 37، المؤرخ في 01/06/1998.

³ أنظر المادة 807 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

⁴ Jean Rivero, *droit administratif*, 12^{ème} édition, Dalloz, 1987, p 108.

وعرفه الفقيه عبد الله بسيوني بأنه: " عمل قانوني نهائي يصدر من سلطة إدارية وطنية بإرادتها المنفردة وتترتب عليه آثار قانونية معينة"¹، ومن هذا التعريف يتضح لنا أن القرار الإداري عمل قانوني وليس من قبيل الأعمال المادية، كما أنه عمل قانوني نهائي فلا يعتبر من الأعمال التحضيرية أو الإجراءات التنفيذية، وأنه يصدر من جانب الإدارة كسلطة إدارية وطنية وإرادتها المنفردة دون إشتراك إرادة أخرى معها كما يحدث في العقود الإدارية، وأنه يترتب آثار قانونية معينة قد تكون بإنشاء مراكز قانونية أو تعديلها أو إلغائها.

من التعاريف السابقة نستخلص عناصر القرار الإداري وهي:

- **القرار الإداري تصرف قانوني:** يقصد بالعمل القانوني ذلك العمل الذي له آثار قانونية (عامة أو خاصة) بمعنى أنه يترتب حقوقاً والتزامات، ويغير في المركز القانوني القائم من خلال إنشاء مركز قانوني جديد، تعديل مركز قانوني قائم، أو إلغائه وبهذا يتميز عن العمل المادي الذي هو تصرف إداري يقوم به عون الإدارة بتنفيذاً لعمل قانوني، كالقيام بغلق محل تجاري، الهدم، الحفر ... إلخ.

إن لهذا التمييز أثره، فالعمل القانوني هو وحده الذي يكون محلاً لدعوى الإلغاء وكذلك التعويض متى كان الضرر راجعاً لقرار إداري، أما العمل المادي فيكون موضوعاً لدعوى القضاء الكامل.²

- **القرار الإداري صادر عن جهة إدارية:** نكون أمام قرار إداري إذا صدر العمل أو التصرف عن جهة إدارية ولا يهم مركزها (سلطة مركزية أو لامركزية، إقليمية أو مرفقية)، وعلى هذا النحو تخرج من نطاق القرارات الإدارية الأعمال التشريعية الصادرة عن البرلمان والأعمال القضائية وأعمال السيادة رغم أن هذه الأخيرة صادرة عن هيئات قائمة في إطار السلطة التنفيذية ولكن أحكام القضاء استقرت على عدم خضوعها للرقابة القضائية.

¹ عبد الله بسيوني، المرجع السابق، ص 438.

² بوحيدة عطالله، الوجيز في القضاء الإداري، دار هومة، عام 2011، ص 184.

- **القرار الإداري صادر بالإرادة المنفردة:** أي أنه إتخذ من طرف الإدارة بإرادتها المنفردة ودون مشاركة الأشخاص المخاطبين بالقرار وبهذا يتميز عن العقد الإداري الذي هو عمل قانوني صادر عن إرادتين.¹

ويجب الإشارة إلى أنه يجوز رفع دعوى الإلغاء ضد أعمال منفصلة، وكأنها مرتبطة بأعمال مركبة أخرى كالقرارات الإدارية السابقة والمتعلقة بعملية إبرام العقود الإدارية والقرارات اللاحقة المتعلقة بإبرام صفقة عمومية التي تسمح لرئيس المجلس بإبرام صفقة عمومية (كقرار رسو الصفقة) فهذه المداولة رغم أن موضوعها يتعلق بعقد إداري إلا أنها منفصلة عنه ويمكن مخصصتها بدعوى الإلغاء.²

- **القرار الإداري تنفيذي ويلحق بالأذى بذاته:** بمعنى أنه ينفذ تلقائيا فور صدوره، بمجرد نشره أو بتبليغه على أساس قرينة السلامة، تنفيذا طوعيا من المخاطبين به، وهذا تجسيدا لمبدأ الأولوية أو الأسبقية، ويقصد بالطابع التنفيذي ترتيب آثار قانونية أو التأثير في المركز القانوني إيجابا أو سلبا.

ويلحق الأذى بذاته أي يلحق ضررا بمركز المخاطب به (التأثير السلبي)، وقد جمع بعض الفقه بين العنصرين (الطابع التنفيذي وإلحاق الأذى) بينما ميز آخرون بينهما ليشمل الطابع التنفيذي مبدأ الأولوية والتأثير إيجابا على المراكز القانونية ويقصروا إلحاق الأذى بالتأثير السلبي على المراكز القانونية.

لقد تطلب القضاء عنصرين معا، التنفيذ وإلحاق الأذى لإمكانية الفصل في النزاع شكلا دون التعرض للموضوع لإنتفاء شرط المصلحة، إن هذا يعني أن هناك قرارات تنفيذية لكنها لا تلحق أذى بذاتها كالقرارات المانحة لرخصة أو المرتبة لإمتياز كالترقية أو الإستفادة من منحة، فهي ومثلها تؤثر إيجابا على المراكز القانونية وبالتالي لا يعقل أن تتابع أمام

¹ المرجع نفسه، ص 184.

² عزري الزين، المرجع السابق، ص 86.

القضاء، وعليه فإن القرارات الإدارية المؤثرة سلباً في المراكز القانونية، هي وحدها التي يمكن أن تكون محلاً لمتابعة قضائية باعتبارها ألحقت أذى بذاتها.¹

ب.3- شرط الميعاد: دعوى الإلغاء مقيدة بأجل يجب على رافع الدعوى أن يحترمه، وإلا تحسن القرار الإداري ضد دعوى الإلغاء، وهذا ضماناً لإستقرار الحقوق والأوضاع القانونية، إذ لا يعقل أن يكون المساس بها متاحاً في أي وقت لمن شاء، لهذا قيد المشرع هذه الدعوى وعلى خلاف الدعاوي الأخرى بأجل يجب إحترامه وإلا رفضت الدعوى شكلاً، وحددت آجال رفع دعوى الإلغاء كما يلي:

- ميعاد رفع الدعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية حدد بأربع (04) أشهر تسري من تاريخ تبليغ القرار الفردي أو من تاريخ نشر القرار الجماعي أو التنظيمي.²
- ميعاد رفع دعوى الإلغاء أمام مجلس الدولة عندما يفصل كدرجة أولى وأخيرة، تطبق الأحكام المتعلقة بالآجال المنصوص عليها في المواد من 829 إلى 832، أي أنها تقدر بأربعة (04) أشهر من تاريخ تبليغ القرار أو نشره.³
- ويجب الإشارة إلى أن أجل أربعة (04) أشهر لرفع دعوى الإلغاء سواء أمام المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة ينقطع إذا توافرت أحد الأسباب التالية:⁴
 - طلب مساعدة قضائية.
 - وفاة المدعي أو تغيير أهليته.
 - القوة القاهرة أو الحدث الفجائي.

ولا يحتج بأجل أربعة (04) أشهر السابق الذكر في مواجهة الطاعن أو المخاطب بالقرار إلا إذا أشير إليه في تبليغ القرار المطعون فيه.⁵

¹ بوحميده عطالله، المرجع السابق، ص 186.

² المادة 829 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

³ راجع المادة 907 من المرجع نفسه.

⁴ أنظر المادة 832 من المرجع نفسه.

⁵ عزري الزين، المرجع السابق، ص 87-88

ب.4- شرط التظلم الإداري المسبق: ألغي شرط التظلم الإداري المسبق ولم يعد شرطاً إلزامياً وإجبارياً لا أمام المحكمة الإدارية ولا أمام مجلس الدولة، وإنما هو إجراء إختياري وهذا وفقاً للمادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص على أنه "يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الأجل المنصوص عليه في المادة 829".

وهذا الشرط ورغم أنه إختياري إلا أنه يقع إلتزام على الشخص الذي يريد أن يتبعه بإحترام شكلياته وإجراءاته التي نص عليها القانون وإلا رفضت دعواه لهذا السبب.

ولم يعط المشرع الجزائري أي تعريف للتظلم الإداري إلا أن الفقه عرفه بأنه طلب أو شكوى ترفع من قبل المتظلم إلى السلطة الإدارية المختصة من أجل مراجعة العمل الإداري المتظلم منه إما بسحبه أو إغائه أو تعديله.

والتظلم نوعان، إداري رئاسي يرفع أمام الرئيس الإداري الأعلى لمصدر القرار الإداري، وتظلم ولائي يرفع أمام مصدر القرار الإداري نفسه، وقد أجاز المشرع رفع التظلم الإداري المسبق أمام الجهة الإدارية مصدرة القرار بمعنى أن نوع التظلم الإداري الذي إستلزمه المشرع الجزائري هو تظلم الولائي عوض الرئاسي الذي كان منصوص عليه في ظل القانون السابق.¹

أما عن ميعاد رفع التظلم الإداري المسبق فمحدد بأربع (04) أشهر والذي يسري من تاريخ تبليغه أو نشره، ويعد سكوت الجهة الإدارية المتظلم أمامها عن الرد خلال شهرين بمثابة قرار بالرفض، ويبدأ هذا الأجل من تاريخ تبليغ التظلم، وفي حالة رد الجهة الإدارية خلال الأجل الممنوح لها، يبدأ سريان أجل شهرين من تاريخ تبليغ الرفض، يثبت إيداع التظلم أمام الجهة الإدارية بكل الوسائل المكتوبة ويرفق مع العريضة.²

¹ راجع المادة 830 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

² أنظر المادة 830 من المرجع نفسه.

ب.5- شروط تتعلق بالعريضة: طبقا للمواد 815 و 816 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ترفع دعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية بعريضة مكتوبة موقعة من محام، وتتضمن نفس البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من نفس القانون.

ويشترط أن ترفع الدعوى على يد محام،¹ إلا أن المشرع أعفى الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية من هذا الشرط، وتوقع العريضة في هذه الحالة من الممثل القانوني.²

ترفق الدعوى الإلغاء بنسخة من القرار الإداري المطعون فيه وهذا تحت طائلة عدم القبول ما لم يوجد مانع قانوني، ويجوز للقاضي أن يلزم الإدارة الممتنعة أن تقدم نسخة من القرار الإداري المطعون فيه في أول جلسة.³

ب.6- مدى إلزامية شرط إنتفاء الدعوى الموازية: هذا الشرط تم التراجع عنه في القانون 08-09 بعدما تناوله المشرع في ظل القانون القديم بموجب المادة 276 منه.

ج. الشروط الموضوعية لدعوى الإلغاء: على الشخص الذي يطعن في مشروعية القرار الإداري بدعوى الإلغاء أن يثبت بأنه مشوب بأحد العيوب الخمسة التي تصيب أركان القرار الإداري.

ج.1- عيب عدم الإختصاص: عيب عدم الإختصاص هو عدم القدرة على ممارسة عمل قانوني لكونه من إختصاص عضو آخر، وهذه الصورة تقتض أن شخصا عاديا لا صلة له بالإدارة يمنح نفسه حق إصدار قرار إداري مقما نفسه في إختصاصات الإدارة في حين لم يمنحه القانون هذا الحق، وفي هذه الصورة تبلغ مخالفة القرار الإداري لركن الإختصاص حدا من الجسامة لدرجة تفقده صفته الإدارية حيث يتحول إلى مجرد عمل مادي، لا يتقيد الطعن فيه بالإلغاء بميعاد.⁴

¹ أنظر المادة 815 من المرجع نفسه.

² راجع المواد 827 و 828 من المرجع نفسه.

³ أنظر المادة 819 من المرجع نفسه.

⁴ عبد الغني بسيوني، المرجع السابق، ص 567.

وقد يتمثل عيب عدم الإختصاص في عدم الإختصاص الإيجابي وهو الأكثر حدوثا في الواقع العملي، وقد يتخذ الشكل السلبي.

فيعيب عدم الإختصاص الإيجابي هو إصدار سلطة من السلطات أو هيئة من الهيئات تصرفا إداريا يدخل في إختصاص سلطة أو هيئة أخرى، في حين أن عيب عدم الإختصاص السلبي وهو رفض سلطة ما إتخاذ قرار إداري معين إعتقادا منها أنه لا يدخل في إختصاصها، وهو في حقيقة الأمر يمثل أحد إختصاصاتها.¹

ويعتبر عيب عدم الإختصاص من النظام العام، بل هو العيب الوحيد من عيوب الإلغاء الذي يتصل بالنظام العام، ويترتب على ذلك عدة نتائج هامة أهمها:²

- يجب على القاضي أن يتصدى لعدم الإختصاص من تلقاء نفسه وخاصة عند عدم تأسيس طلب الإلغاء على هذا العيب.

- لا يجوز للإدارة أن تتنازل عن إختصاصاتها المقررة لها قانونا أو تفوض فيه إلا بإجازة من القانون نفسه.

- الإدارة لا تستطيع الإتفاق مع الأفراد على تعديل قواعد الإختصاص في حالة إبرام عقد من العقود.

- لا يجوز تصحيح عيب عدم الإختصاص إذا ما شاب القرار الإداري بإجراء لاحق على صدوره.

ويأخذ عيب عدم الإختصاص إحدى الصورتين:

✓ **عيب عدم الإختصاص الجسيم (إغتصاب السلطة):** هذه الصورة تقتض أن شخصا عاديا لا صلة له بالإدارة يمنح نفسه حق إصدار قرار إداري مقحما نفسه في إختصاصات الإدارة، في حين لم يمنحه القانون هذا الحق.

وفي هذه الصورة تبلغ مخالفة القرار الإداري لركن الإختصاص حدا من الجسامة لدرجة تفقده صفته الإدارية حيث يتحول إلى مجرد عمل مادي، لا يتقيد الطعن فيه بالغاء بميعاد ويأخذ هذا العيب صورتين هما:¹

¹ R. Chapus, *Droit Administratif Général*, Tome 1, 15^{ème} éd, Montchrestien, 2001, P 1024.

² عبد الغني بسيوني، المرجع السابق، ص 573-578.

- إعتداء سلطة تنفيذية على إختصاص سلطة قضائية أو تشريعية.
- إغتصاب فرد عادي سلطة إصدار القرار الإداري، إلا أنه تخفيفاً من آثار هذه الصورة، إبتكر مجلس الدولة الفرنسي نظرية الموظف الفعلي وأسسها على فكرة الظاهر في الظروف العادية لحماية حسني النية الذين تعاملوا مع الفرد معتصب السلطة بصفته الوظيفية نتيجة لظهوره بمظهر الموظف العام، أو قيام أفراد عاديين بإدارة مرفق عام إختفى موظفوه القانونيين في ظل الظروف الإستثنائية كحالة الحرب أو الكوارث الطبيعية، وإعتبر القضاء الفرنسي قرارات هؤلاء الموظفين الفعليين صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية تجاه الأشخاص حسني النية وهذا في حدود ضيقة وإستثنائية.

✓ **عيب عدم الإختصاص البسيط:** ويقوم على أساس مخالفة قاعدة توزيع الإختصاص بين الهيئات الإدارية المكونة للسلطة التنفيذية، وهذا بإعتداء سلطة إدارية على سلطة إدارية أخرى وهو الأكثر حدوثاً وأقل خطورة من الصورة السابقة وتتمثل صورته في:²

1. **عيب عدم الإختصاص الموضوعي:** ومفاده إصدار قرار من طرف سلطة إدارية أو عون في مجال معين من إختصاص سلطة إدارية أو عون آخر ويشمل:
✓ إعتداء هيئة إدارية مرؤوسة على إختصاص هيئة إدارية رئاسية.
✓ إعتداء هيئة إدارية رئاسية على إختصاص هيئة إدارية مرؤوسة.
✓ إعتداء هيئة إدارية على إختصاص هيئة إدارية موازية.

2. **عيب عدم الإختصاص المكاني:** وهو الأقل حدوثاً، إذ أن أغلب السلطات الإدارية في الدولة تعرف جيداً حدود إختصاصها الإقليمي.

3. **عيب عدم الإختصاص الزماني:** ويقصد به صدور قرار إداري عن سلطة إدارية في وقت لا تكون فيه مختصة قانوناً بإصداره كإصدار موظف لقرار إداري بعد إقالته أو إنتهاء عهده أو قبل تنصيبه رسمياً أو إصدار قرار إداري بعد إنتهاء المدة المحددة قانوناً لإصداره.³

¹ محمد عبد الباسط لطفاوي، دراسة تحليلية لمضمون السلطة التقديرية للإدارة ومدى خضوعها للرقابة القضائية، مذكرة ماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2015-2016، ص 93.

² سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري الكتاب الأول- قضاء الإلغاء، مرجع سابق، ص 598.

³ عزري الزين، المرجع السابق، ص 92.

ج.2- عيب الشكل والإجراءات: يكون القرار الإداري مشوباً بعيب الشكل عند مخالفة الإدارة للقواعد والإجراءات الشكلية التي قررها القانون بمناسبة إصدارها لقراراتها، ويستوي في ذلك أن تكون هذه المخالفة كاملة أو جزئية.

والأصل أنه لا يشترط في القرارات الإدارية شكل خاص لصدورها، ما لم يقرر التشريع عكس ذلك على، فقد يفرض المشرع ضرورة صدور القرار الإداري في شكل معين كأن يكون مكتوباً، أو أن يكون قراراً جمهورياً، أو أن يشترط فيه أن يكون قراراً مسبباً، ولكي يكون القرار مشروعاً لا بد من مراعاة هذه الشكليات وإتباع تلك الإجراءات من الجهة المختصة بإصداره، فقد ينص المشرع على البطلان كجزاء على مخالفة قواعد الشكل والإجراءات المقرر وفي هذه الحالة يصدر القرار معيباً وباطلاً، أما إذا سكت المشرع عن ذكر هذا الجزء فإن الأمر يرجع في هذه الحالة إلى القاضي الإداري.¹

وتكتسي قواعد الشكل والإجراءات أهمية كبيرة، إذ أنها تقررت لحماية المصلحة العامة المتمثلة في إلتزام الإدارة أن تصدر قراراتها طبقاً لقواعد الشكل والإجراءات المقررة من ناحية، وفي هذا وقاية لها من التسرع ولحثها على التروي، ومن ناحية أخرى فإن ذلك يمثل ضماناً وحماية للأفراد وصيانة لحقوقهم من أن تمسها قرارات إدارية سريعة وغير مدروسة ومخالفة للإجراءات.²

i. حالات عيب الشكل والإجراءات: حماية المصلحة العامة والمصلحة الخاصة تدفع المشرع لإلزام الإدارة بإتباع إجراءات معينة عند إصدار قراراتها، وحيادها عن تلك الإجراءات يوقعها في إحدى حالات عيب الشكل وهي:

- مخالفة الإجراءات السابقة على إتخاذ القرار: يستلزم إصدار القرار الإداري إتباع إجراءات معينة ينص عليها المشرع بإعتبارها ضمانات أساسية لازمة لحماية الأفراد، وينتج عن

¹ عبد الغني بسيوني، المرجع السابق، ص 600.

² محمد عبد الباسط لطفاوي، المرجع السابق، ص 95.

عدم إتباعها بطلان القرار الإداري في حال ما إذا رتب المشرع على مخالفتها البطلان، وتأخذ الإجراءات عدة صور منها: الإستشارة، الرأي المطابق، التقرير المسبق.¹

- مخالفة الشكليات المتعلقة بالمظهر الخارجي للقرار الإداري: يقصد بالشكل المظهر الخارجي الذي يتخذه القرار الإداري، أي القالب المادي الذي يفرغ فيه إذ أنه يكون كتابا أو شفويا، صريحا أو ضمنيا، كما يشمل التسبب والتوقيع والتاريخ.²

ii. الحالات التي لا يؤدي فيها عيب الشكل والإجراءات إلى بطلان القرار الإداري: إذا كان الأصل أن القرارات الإدارية التي تصدر خلافا للإجراءات المقررة هي قرارات باطلة، إلا أن القضاء الإداري الحديث رأى في أحكامه الحديثة ضرورة التخفيف من حالات الإلغاء لعيب الشكل والإجراءات وعدم التشدد في الحكم بعدم المشروعية المقررة وهذا في الحالات التالية:

- مخالفة الشكليات المقررة لصالح الإدارة.

- مخالفة الشكليات الثانوية، وفي هذه الحالة وجب التمييز بين الشكليات الجوهرية والشكليات الثانوية، ويوجد في هذا المجال معيار قضائي يعتبر أن الشكليات الجوهرية هي تلك الشكليات المقررة لحماية مصالح وحقوق الأفراد، كما تعد شكليات جوهرية إذا ما نص عليها القانون صراحة، أما الشكليات الثانوية هي تلك الشكليات التي لا ينص عليها القانون أو تكون مقررة لصالح الإدارة، وبهذا فإن إغفال الشكليات السابقة لا يؤدي إلى إلغاء القرار الإداري، والحكمة من ذلك هو عدم إرهاب الإدارة بشكليات قد تؤدي إلى تعطيل سير المرفق العام والمصلحة العامة.³

ج.3- عيب الإنحراف بإستعمال السلطة: هو العيب الذي يصيب ركن الهدف من القرار الإداري ويجعله غير مشروع، ويقصد بالهدف الأثر البعيد والغاية المرجوة من القرار الإداري، ويفترض فيه أن يحقق المصلحة العامة للإدارة والأفراد، خاصة ضمان حسن سير

¹ عمر بوجادي، إختصاص القضاء الإداري في الجزائر، رسالة لنيل درجة الدكتوراة في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011، ص 128.

² سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، مرجع سابق، ص 728.

³ عزري الزين، المرجع السابق، ص 93-94.

المرفق العام بانتظام وإستمرار، وعليه ففي حالة الإنحراف في السلطة يكون القرار سليما في بعض عناصره، ولكن الإدارة إستهدفت من ورائه غرضا مغايرا للغرض المسطر.¹

وعيب الإنحراف بإستعمال السلطة ملازم للسلطة التقديرية للإدارة، الذي يترك فيه المشرع للإدارة جانب من الحرية في التدخل أو عدمه، أما في مجال السلطة المقيدة فلا يظهر هذا العيب، لأن الإدارة ملزمة بإتخاذ قرار إداري على نحو ما أقره القانون مع إفتراض إستهدافه للمصلحة العامة، وتعد الرقابة على الإنحراف بإستعمال السلطة شاقة ودقيقة، كونها تتعلق بالبحث والتحقق في نية مصدر القرار وهو أمر صعب إثباته والكشف عنه،² وهناك عدة حالات لعيب الإنحراف بإستعمال السلطة:

i. **الإنحراف عن المصلحة العامة:** إذا كانت الغاية من إصدار القرار الإداري تتنافى والصالح العام فإن هدف مصدر القرار إلى تحقيق غرض بعيد عن ذلك، كان القرار معيبا بعبء الإنحراف، وأوجه الإنحراف عن المصلحة العامة متعددة:³

- مباشرة السلطة بقصد الإنتقام.

- إستعمال السلطة لتحقيق نفع شخصي أو للغير.

- إستعمال السلطة لغرض سياسي.

ii. **مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف:** يعتبر القرار مشوبا بعبء الإنحراف إذا خرج عن الغاية المخصصة التي رسمت له، حتى ولو كان الغرض الذي سعت إليه الإدارة يتصل بالصالح العام.⁴

iii. **الإنحراف بالإجراءات:** يتحقق الإنحراف بالإجراءات إذا إستخدمت الإدارة بعض الوسائل أو الإجراءات لتحقيق غرض تملك تحقيقه لكن بوسائل وإجراءات أخرى كأن تستعمل إجراء الإستيلاء بدلا من نزع الملكية.⁵

¹ بوحميده عطالله، المرجع السابق، ص 244

² R. Chapus, **Droit administrative général**, Librairie Eyrolles, Paris France, 15^{ème} édition, 2001, p 1037.

³ محمد عبد الباسط لطفاوي، المرجع السابق، ص 102.

⁴ سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 741.

⁵ عزري الزين، المرجع السابق، ص 95.

ج.4- عيب مخالفة القانون: هذا العيب يقع في محل القرار الإداري، أي يصيب مضمون القرار أو الأثر القانوني الذي يحدثه القرار في المراكز القانونية للأفراد، ويحدث هذا العيب عند الخروج على أحكام القانون ومخالفة القواعد القانونية أيا كان مصدرها، سواء كان مكتوباً كالدستور والتشريع واللوائح، أو غير مكتوب كالعرف والمبادئ العامة للقانون.¹

ويقصد بمحل القرار الإداري الأثر الحال والمباشر المترتب عنه، ويجب أن يكون المحل ممكناً، صحيحاً، ومشروعاً،² ويتخذ عيب مخالفة القانون عدة صور هي:

i. **المخالفة المباشرة لقواعد القانون:** وتعتبر هذه الحالة أبسط الحالات، وتحدث المخالفة المباشرة لنصوص القوانين عند إمتناع الإدارة عن تطبيق القانون أو تجاهله كلياً أو جزئياً ويتخذ صورتين:³

- المخالفة الإيجابية لنصوص القانون (الخروج عن حكم القانون).

- المخالفة السلبية لنصوص القانون (الإمتناع عن تطبيق القاعدة القانونية).

ii. **الخطأ في تفسير وتأويل القاعدة القانونية:** وهي صورة أدق وأخطر لأنها خفية وذلك لأن الإدارة هنا لا تنتكر للقاعدة القانونية أو تتجاهلها، وإنما تعطي للقاعدة القانونية معنى غير مقصود من طرف القانون وتشمل صورتين هما:⁴

أ- الخطأ غير المقصود في تفسير القانون.

ب- الخطأ المقصود في تفسير القانون.

ج.5- عيب السبب: تعتبر رقابة القضاء الإداري على سبب القرار الإداري من أهم الضمانات الأساسية لإحترام الإدارة لمبدأ المشروعية في قراراتها الإدارية، ويعرف سبب القرار الإداري بأنه الحالة القانونية أو الواقعة السابقة على القرار، والدافعة إلى تدخل الإدارة لإصداره، أما عيب السبب هو عدم مشروعية سبب القرار الإداري، إما لعدم وجود الحالة

¹ عبد الغني بسيوني، المرجع السابق، ص 619.

² بوحميذة عطالله، المرجع السابق، ص 249.

³ سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، مرجع سابق، ص 719.

⁴ محمد عبد الباسط لطفواوي، المرجع السابق، ص 116.

الواقعية أو القانونية الباعثة على إتخاذها، أو لعدم صحة التكييف القانوني لوقائع التي بني عليها القرار، ويأخذ عيب السبب عدة صور هي:¹

i. **إنعدام الوجود المادي للوقائع:** يقوم القاضي الإداري هنا بالتأكد من صحة الوجود المادي والفعلي للحالة المادية أو القانونية التي بني عليها القرار، فإذا وجدها قائمة يرفض القرار المطعون فيه.

ii. **الخطأ في الوصف والتكييف القانوني للوقائع:** لا تتوقف رقابة القاضي الإداري عند حد التأكد من الوجود الفعلي للواقعة، وإنما تتعدى ذلك إلى رقابة مدى صحة التكييف القانوني لها.

iii. **رقابة الملائمة:** القاعدة أن القضاء الإداري تقف رقابته عند حد العنصرين الأوليين، حيث لا يتدخل في تقدير أهمية وخطورة الوقائع وتناسبها مع مضمون القرار الإداري، إذ يعود ذلك أصلاً للسلطة التقديرية للإدارة، ومع ذلك فإن القضاء الإداري وسع من نطاق رقابته إلى جوانب الملائمة خاصة في مجال التأديب وقرارات الضبط الإداري.²

3- **إجراءات سير الدعوى:** إن دعوى الإلغاء تمر بعدة مراحل قبل أن يصدر القاضي الإداري حكمه إما بإلغاء القرار الإداري أو رفض الدعوى، بدأ بمرحلة إيداع العريضة وإنتهاء بمرحلة إختتام التقرير.

أ. **مرحلة رفع الدعوى وقيدها في سجل خاص:** طبقاً للمادة 821 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، تودع عريضة الدعوى بأمانة ضبط المحكمة الإدارية إذا كان القرار المطعون فيه صادر عن والي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مدير مؤسسة ذات طابع إداري محلية، وهذا بعد تسديد الرسوم القضائية،³ وهو ما ينطبق على قرارات المحافظ العقاري.

وتقيد الدعوى المرفوعة في سجل خاص، وترقم حسب ترتيب ورودها ويقيد التاريخ ورقم التسجيل على العريضة وعلى المستندات المرفقة، على أن يسلم أمين الضبط للمدعي وصلاً

¹ عبد الغني بسيوني، المرجع السابق، ص 632-633.

² عزري الزين، المرجع السابق، ص 96-97.

³ راجع المادة 823 من قانون القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

يثبت إيداع العريضة،¹ وإذا حدث إشكال بصدد إيداع أو جرد المذكرات والمستندات يفصل رئيس المحكمة في هذا الإشكال بموجب أمر غير قابل للطعن بأي طريقة كانت.²

ج. مرحلة تبليغ عريضة الإفتتاح: يتم تبليغ عريضة إفتتاح الدعوى أمام المحكمة الإدارية عن طريق محضر قضائي، الذي يتولى إجراءات التبليغ بتسليم المعني أو محاميه وثيقة مختومة وموقعة من جانبه تسمى التكليف بالحضور، والذي يجب أن يتوافر على الشروط المحددة في المادة 18 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ثم يقوم المحضر بإعداد التكليف بالحضور،³ وتخضع عملية رفع الدعوى أمام مجلس الدولة إلى نفس الإجراءات.

د. مرحلة تبادل المذكرات: بعد عملية تبليغ عريضة إفتتاح الدعوى الإدارية، تبدأ مرحلة تبادل المذكرات، وذلك بداية برد المدعى عليه وإنهاء إلى جواب المدعى، وهكذا حتى ينتهي الأطراف من الجواب، وهذا كله تحت إشراف رئيس الجلسة بالحكمة الإدارية، إذ هو الذي يتسلم الردود والوثائق والمستندات بنسخة من الملف، ويسلم الخصم نسخا مماثلة إستعمال حقه في الرد، وتتم العملية السابقة بمتابعة المستشار المقرر الذي عين من قبل رئيس تشكيلة المحكمة الإدارية.⁴

هـ. مرحلة التقرير: يعين رئيس المحكمة الإدارية التشكيلة التي ستولى الفصل في الدعوى بمجرد قيدها في السجل الخاص لدى أمانة الضبط، وبعد ذلك يقوم رئيس التشكيلة بتعيين قاضي مقرر أو مستشار مقرر والذي ينحصر دوره في متابعة سير ملف الدعوى من خلال الجلسات، وهو من يحدد بناء على ظروف كل قضية الأجل الممنوح للخصوم من أجل تقديم المذكرات الإضافية والملاحظات وأوجه الدفاع، ويجوز له أن يطلب من الخصوم كل مستند أو وثيقة يرى أن لها فائدة في النزاع وهنا تبدو السلطات واسعة للقاضي الإداري في هذه المرحلة.⁵

و. مرحلة إحالة الملف على محافظ الدولة: تنص المادة 846 على ما يلي: "عندما تكون القضية مهياة للجلسة أو عندما يقتضي القيام بالتحقيق عن طريق الخبرة أو سماع شهود أو

¹ أنظر المواد 823 و824 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

² المادة 825 من المرجع نفسه.

³ المواد 19 و838 من المرجع نفسه.

⁴ أنظر المادة 840 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

⁵ أنظر المادة 844 من المرجع نفسه.

غيرها من الإجراءات، يرسل الملف إلى محافظ الدولة لتقديم إلتماساته بعد دراسته من قبل القاضي المقرر"، فوفق هذه المادة يتاح لمحافظ الدولة دراسة الملف وتقديم الإلتماسات التي يراها مناسبة.

ز. **مرحلة إختتام التقرير والمداولة:** تجري سرا بحضور محافظ الدولة والأطراف ومحاميهم وأمين الضبط، وبعد أن ينطق بالحكم الذي يجب أن يكون مسببا ويتضمن موجز من طلبات الأطراف وإدعاءاتهم،¹ ويوقع الحكم من قبل رئيس التشكيلة وأمين الضبط والقاضي المقرر.²

ويشترط لصحة الجلسة أن تكون هيئة الحكم مشكلة تشكيلا قانونيا يتمشى وقانون المحكمة الإدارية، وتضم ثلاثة (03) قضاة على الأقل من بينهم مساعدين برتبة مستشار، ويصدر الحكم بأغلبية الأصوات ويتم النطق به في جلسة علنية، ولا يجوز كأصل عام تمديد المداولة إلا في حالة الضرورة،³ ويجوز تمديدها على أن لا تتجاوز جلستين متتاليتين، ويقتصر النطق بالقرار على مضمونه من قبل رئيس الجلسة دون التطرق إلحيثياته، ويجب أن يتضمن تحت طائلة البطلان مجموعة من البيانات أشارت إليها المادة 276 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

¹ راجع المادة 277 من المرجع نفسه.

² أنظر المادة 278 من المرجع نفسه.

³ أنظر المادة 272 من من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

الفصل الثاني:

نطاق المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري

بالموازاة مع الصلاحيات الممنوحة للمحافظ العقاري أثناء مراقبته للعقود والوثائق المودعة، والتي تتيح له امكانية تنفيذ أو رفض إجراء الشهر العقاري، ولضمان عدم تعسفه أو ارتكابه لأخطاء تضر بالغير نتيجة لعدم اليقظة أو اللامبالاة، منح المشرع الأفراد المتضررين الحق في الطعن في قرارات المحافظ العقاري وأخطائه أمام الجهات القضائية المختصة، حيث تنص المادة 24 من الأمر 74-75 على ما يلي: "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً".

وفي نفس الإطار ومن أجل توفير نوع من الحماية للمحافظ العقاري، حمل المشرع الدولة المسؤولية عن أخطائه التي يرتكبها كأصل عام، إلا أنه وفي حالة الخطأ الجسيم يحق للدولة الرجوع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض، حيث تنص المادة 23 من الأمر 74-75 على ما يلي: "تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه. ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من إكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى".

إن الحماية التي توفرها الدولة للمحافظ العقاري عند ارتكابه لأخطاء إدارية أثناء قيامه بمهامه، لا تعفيه من تحمل المسؤولية بأنواعها سواء كانت شخصية، جنائية أو تأديبية، شأنه في ذلك شأن أي موظف عمومي، خاصة وأنه مشرف على تسيير هيئة عمومية ذات أهمية كبيرة ممثلة في المحافظة العقارية.

وخلال هذا الفصل سنبحث في أنواع المسؤولية التي يتحملها المحافظ العقاري في المبحث الأول الذي عنوانه بالنظام القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري، في حين سنتطرق للآثار الناجمة عن تحمل المحافظ العقاري لكل نوع من أنواع المسؤولية في المبحث الثاني، والذي عنوانه بالآثار المترتبة عن مسؤولية المحافظ العقاري.

المبحث الأول: النظام القانوني لمساءلة المحافظ العقاري

تقترن المسؤولية بصفة عامة بإرتكاب الأخطاء، فلا مسؤولية دون خطأ، ومن الطبيعي أن يتحمل المحافظ العقاري المسؤولية عند إرتكابه لأخطاء أثناء أدائه لواجباته المهنية، لكن مسؤولية المحافظ العقاري تختلف بحسب طبيعة الخطأ المرتكب ومدى جسامته، فقد يحدث أن تتحمل الدولة التعويض عنه عند إرتكابه لخطأ ما، لكنها تملك حق الرجوع عليه في حالة ما إذا كان الخطأ المرتكب جسيم.

والمسؤولية تتعدد وتتنوع وتزداد كلما زادت الصلاحيات الممنوحة لصاحبها، ما يدعونا للتساؤل عن حجم المسؤولية التي يتحملها المحافظ العقاري عند إرتكابه لأخطاء بالنظر إلى حجم الصلاحيات التي يتمتع بها، وما إذا كانت هذه المسؤولية بقدر الصلاحيات الممنوحة له. وقبل ذلك سنتطرق لمفهوم المسؤولية بوجه عام وإلى أنواعها، ثم سنحاول تحديد مفهوم الخطأ وأنواعه، ليتسنى لنا في الأخير تحديد طبيعة المسؤولية التي يتحملها المحافظ العقاري، ولهذا قسمنا هذا المبحث إلى أربع مطالب، المطلب الأول خصصناه لمفهوم المسؤولية، والمطلب الثاني خصصناه للخطأ والجزاء، أما المطلب الثالث نتطرق فيه إلى أساس مسؤولية المحافظ العقاري، لننهي بالمطلب الرابع المخصص لطبيعة مسؤولية المحافظ العقاري.

المطلب الأول: مفهوم المسؤولية

ترتبط المسؤولية بوقوع ضرر ناجم عن فعل يستوجب متابعة صاحبه ومطالبته بتعويض المتضرر، وبمفهوم المخالفة لا مسؤولية عن فعل خال من الضرر، ولتحديد مفهوم المسؤولية بشكل دقيق سنتطرق إلى تعريف المسؤولية (الفرع الأول) ثم إلى أنواع المسؤولية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف المسؤولية

لتحديد تعريف المسؤولية سنتطرق للتعريف اللغوي (أولاً)، ثم نعرض على التعريف الإصطلاحي (ثانياً):

أولاً: التعريف اللغوي للمسؤولية

المسؤولية لغة هي التزام الشخص بأداء العمل المنوط به طبقاً لما هو محدد،¹ وهي كل ما يتحمله مسؤول تناط بعهدته أعمالاً تكون تبعة نجاحها أو اخفاقها عليه وهذا يقضي حتماً أن يكون المسؤول إنساناً عاقلاً،² فقيام الشخص بأفعال أو تصرفات يكون مسؤولاً عن نتائجها يؤدي إلى تحمله تبعة ما يسببه للغير من ضرر، وبهذا المعنى تعبر المسؤولية عن الحالة الفلسفية والأخلاقية والقانونية التي يكون فيها الإنسان مسؤولاً ومطالباً عن أفعال أتاها إخلالاً بقواعد وأحكام أخلاقية واجتماعية وقانونية.³

ثانياً: التعريف الإصطلاحي للمسؤولية

يعرف الأستاذ فيدال المسؤولية بأنها "ذلك الإلتزام الذي يفرض شروط معينة بأن يقوم الشخص المتسبب في إحداث الضرر بجبره عن طريق التعويض العيني أو بمقابل".⁴

ويعرفها الفقيه السنهوري بأنها: "مؤاخذة المرء بإعتباره مسؤولاً عما ارتكبه من أفعال، وتتراوح هذه المؤاخذة بين إستهجان المجتمع لتصرفه، وبين الجزاء الذي يقرره القانون، والنوع الأول لا يعدو إستهجان الناس لتصرفه ولا يترتب عنه أي جزاء قانوني ويسمى المسؤولية الأدبية أو الأخلاقية".⁵

أما الأستاذ عمار عوابدي فيعرف المسؤولية على أنها: "الحالة الفلسفية والأخلاقية والقانونية التي يكون فيها الإنسان مسؤولاً ومطالباً عن أمور أو أفعال أتاها إخلالاً بنواميس وقواعد وأحكام أخلاقية واجتماعية وقانونية".⁶

¹ مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، مكتبة الشروق الدولية، الطبعة الرابعة، جمهورية مصر العربية، 2004، ص 870.

² نسيمه حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر العقاري ومدى مسؤوليته وفقاً للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 250.

³ عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية - دراسة تأصيلية تحليلية ومقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، 1994، ص 11.

⁴ GEORGES VEDEL, *Droit Administratif*, Thémis presses universitaires de France 6^{ème} édition, 1976, p 325.

⁵ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 841.

⁶ عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية - دراسة تأصيلية تحليلية ومقارنة، المرجع السابق، ص 11.

الفرع الثاني: أنواع المسؤولية

المسؤولية عموما هي الحالة التي يؤخذ فيها الشخص عن عمل قام به مخالفا لقاعدة قانونية، فمتى وجدت القاعدة القانونية فإن الإخلال بها ينجم عنه مسؤولية قانونية ويقابلها جزاء حدده القانون أو عين شروطه.

لذلك فإن القانون ميز بين أنواع المسؤولية حسب طبيعة المجال الذي تمارس فيه الأفعال وصفة الشخص القائم بها، فقد تكون المسؤولية جزائية، أو دستورية، أو تأديبية، أو مدنية، أو إدارية أو غيره، ويتميز كل نوع من أنواع المسؤولية بضوابط وأحكام خاصة تحدد أركانها وفقا للقانون، وهو ما يدفعنا للبحث في أنواع المسؤولية التي قد يساءل بها المحافظ العقاري، والتي تشمل كل من المسؤولية المدنية (أولا)، والمسؤولية التأديبية (ثانيا)، ثم المسؤولية الإدارية (ثالثا)، وأخيرا المسؤولية الجزائية (رابعا).

أولا: المسؤولية المدنية

المسؤولية المدنية هي مجموعة القواعد التي تلزم من ألحق ضررا بالغير أن يجبر هذا الضرر وذلك عن طريق تعويض يقدمه للمتضرر نتيجة لإخلاله بالتزام سابق رتبته إما العقد أو القانون، فتنشأ المسؤولية المدنية عند إمتناع المسؤول عن تنفيذ ما تعهد به من التزامات عقدية أو القيام بالتزام قانوني مقتضاه ألا يضر الإنسان غيره، وهو ما يتطلب تعويض المضرور عن الضرر الذي أصابه بسبب تخلف المسؤول عن تنفيذ التزامات سابقة بمحض إرادته عن طريق العقد أو بموجب القانون.¹

وتنقسم المسؤولية المدنية إلى عقدية وتقديرية، حيث تنشأ عن الإخلال بالتزام سابق، والإلتزامات الأصلية تنشأ إما أن عن العقد، أو عن القانون فأما العقدية فهي التي تترتب عن الإخلال بما إلتزم به المتعاقد، أما التقديرية فهي التي تترتب على ما يحدثه الفرد من ضرر للغير بخطئه.

1- **المسؤولية العقدية:** أساس المسؤولية العقدية هو الخطأ العقدي، أي الإخلال بالتزام تعاقدي، ولقيام المسؤولية العقدية يجب توفر شروطها، وتقوم على أركان نستعرضهم فيما يلي:

¹ نسيمية حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر العقاري ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 251.

أ. شروط المسؤولية العقدية: يقصد بشروط المسؤولية العقدية نطاق تطبيقها أو المجال الذي تقوم فيه المسؤولية العقدية، ولقيام المسؤولية العقدية وجب توفر الشروط التالية:

أ.1- وجود عقد صحيح: لا يمكن الحديث عن قيام المسؤولية العقدية إلا بوجود عقد بين الأطراف ويشترط أن يكون هذا العقد صحيحا، أما إذا لم ينعقد العقد بعد فلا مجال لقيام المسؤولية العقدية، كأن يتضرر أحد الأطراف في مرحلة المفاوضات مثلا، ولا تطبق كذلك المسؤولية العقدية إذا كان العقد منعما أصلا بين المسؤول والمضروب، كأن يقدم أحدهما خدمة للثاني من باب الإحسان أو المجاملة.¹

أ.2- الإخلال بالتزام عقدي: يجب أن يكون الضرر الذي أصاب المضروب ناتجا مباشرة عن إخلال المسؤول بالتزاماته العقدية، فللمضروب إذن أن يدفع بالمسؤولية العقدية عند الإخلال بالإلتزامات التي تضمنها العقد صراحة وكذلك التي تدخل في دائرة التعاقد لكونها من مستلزمات العقد في ضوء الأحكام القانونية والعرفية وكذا العدالة وطبيعة المعاملة، وهذا ما تم النص عليه بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 107 من القانون المدني الجزائري التي تنص على ما يلي: "لا يقتصر العقد على إلزام المتعاقد بما ورد فيه فحسب بل يتناول أيضا ما هو من مستلزماته وفقا للقانون والعرف والعدالة، بحسب طبيعة الإلتزام".²

أ.3- قيام المسؤولية في إطار عقدي: ونقصد بذلك أن يكون المتعاقد المدين أو الغير إذا كان تابعا له هو المتسبب في عدم تنفيذ الإلتزام أو هو الذي أخل بالإلتزامات التي تحملها بموجب العقد، وأن يكون المتضرر هو المتعاقد معه أي الدائن، ويستند هذا الشرط إلى مبدأ نسبية آثار العقد، والذي مفاده أن آثار العقد تقتصر على طرفيه، فلا تكسب الغير حقا ولا تحمله واجبا ويجوز للمستفيد من الإشتراط لمصلحة الغير سواء أكان صريحا أو ضمنيا أن

¹ علي فيلالي، الإلتزامات- العمل المستحق للتعويض، الجزء الثاني، دون طبعة، دار موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، عام 2002، ص 02.

² راجع: نسيمة حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر العقاري ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 253.

يطالب المتعهد بمسؤولية عقدية إذا إمتنع أو تأخر عن تنفيذ الإلتزامات التي تعهد بها، كما يستطيع المستفيد من الدعوى المباشرة أن يدفع هو كذلك بالمسؤولية العقدية.¹

أما عن مسؤولية المحافظ العقاري العقدية، وبما أنه يعتبر موظف عمومي يمارس مهامه من خلال إصدار مجموعة من القرارات الإدارية، ولا يقوم بإبرام أي نوع من أنواع العقود مع أي كان سواء شخص طبيعي أو معني، فلا مجال للحديث عن المسؤولية العقدية للمحافظ العقاري.

2- المسؤولية التقصيرية: إذا كانت المسؤولية العقدية تستند لوجود عقد صحيح وتنشأ نتيجة للإخلال بالإلتزامات التي أنشأت بموجب ذلك العقد، فإن المسؤولية التقصيرية تنشأ بموجب إلتزام قانوني ويزترتب عنها تعويض الضرر من طرف المتسبب في الضرر ولفائدة المضرور شريطة توفر أركانها

ثانيا: المسؤولية التأديبية

تقوم المسؤولية التأديبية عند مخالفة الموظف العمومي لواجباته الوظيفية، بإتيانه فعلا أو امتناعه عن القيام بعمل، وبعبارة أخرى كل موظف يخالف الواجبات المنصوص عليها في القانون أو يخرج على مقتضى واجبات الوظيفة يعاقب تأديبيا.²

وتختلف المخالفة التأديبية عن المخالفة الجنائية، فالأولى قوامها أفعال تصدر عن الموظف فيها مساس بالنزاهة والشرف وخروجها عن واجب الثقة المطلوب توافرها في الوظيفة العامة، أما الثانية فتتعلق بإرتكاب أفعال مجرمة في قانون العقوبات والقوانين المكملة له، ومع ذلك فقد يأتي الموظف مخالفة تنطوي على خطأ تأديبي يوجب مساءلته تأديبيا وتوقيع الجزاء المناسب عليه، وقد يكون هذا الفعل خطأ مدنيا أو جنائيا.³

لم يعط المشرع الجزائري تعريفا للمسؤولية التأديبية لكنه أشار إلى الخطأ المهني وآثاره من خلال المادة 160 من الأمر رقم 06-03 المتضمن للقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية

¹ علي فيلالي، المرجع السابق، ص 19.

² مفيدة قيقاية، تأديب الموظف العام في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العام، جامعة منتوري قسنطينة، 2008/2009، ص 12.

³ حورية أورك، "الإجراءات التأديبية للموظف العام في الجزائر"، مجلة الإجتهد للدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي تامنغست، العدد 01، جانفي 2012، ص 138.

والتي جاء فيها: "يشكل كل تخل عن الواجبات المهنية أو مساس بالانضباط وكل خطأ أو مخالفة من طرف الموظف أثناء أو بمناسبة تآدية مهامه خطأ مهنيا ويعرض مرتكبه لعقوبة تأديبية دون المساس عند الاقتضاء بالمتابعات الجزائية".

وعموما يسأل الموظف العموميا تأديبيا عن أخطائه التي يرتكبها أثناء وبسبب تأديته وظيفته، وبصفة عامة عندما تتوافر أركان الجريئة التأديبية، وهي الركن المفترض والركن الشرعي والركن المادي، وبتقرير المسؤولية التأديبية للموظف العام يتوجب تسليط العقوبة المنصوص عليها قانونا.¹

ثالثا: المسؤولية الإدارية

لقد كانت الإدارة بعيدة عن الخضوع لنظام المسؤولية إلى غاية صدور قرار بلانكو الشهير عن محكمة التنازع بتاريخ 1873/02/08، أين تم الإعراف بمسؤولية الدولة عن الأفعال الضارة الصادرة عن نشاط أو فعل أو نقص يعود إلى أشخاص طبيعية تعمل بإسم المرفق العام، وفي هذا الإطار يجب التمييز بين الخطأ الشخصي الذي يرتب مسؤولية شخصية للموظف ويثار أمام المحاكم العادية، والخطأ المرفقي الذي يرتب مسؤولية الإدارة أمام القضاء العادي، والذي أقرته لأول مرة محكمة التنازع في فرنسا بموجب قرار PELLETIER الصادر في: 1873/07/30.²

وتعرف المسؤولية الإدارية بأنها الحالة القانونية التي تلتزم فيها الدولة أو المؤسسات والمرافق والهيئات العامة الإدارية نهائيا بدفع التعويض عن الضرر أو الأضرار التي سببت للغير، بفعل الأعمال الإدارية الضارة سواء كانت هذه الأعمال الإدارية الضارة مشروعة أو غير مشروعة، وذلك على أساس الخطأ المرفقي أو الخطأ الإداري أساسا، وعلى أساس نظرية المخاطر وفي نطاق النظام القانوني للمسؤولية الإدارية ومسؤولية الدولة.³

تنص المادة 23 من الأمر 74-75 في فقرتها الأولى على ما يلي: " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه. ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من إكتشاف فعل

¹ الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 141.

² يوسف بناصر، "المسؤولية الإدارية"، مجلة حوليات كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، حجم 08، رقم 02.

³ محمد فؤاد مهنا، مسؤولية الإدارة في التشريعات العربية، بدون دار طبع، جامعة الدول العربية، القاهرة، 1972، ص 192.

الضرر وإلا سقطت الدعوى"، فوفق هذه المادة أقر المشرع مسؤولية الدولة عن بعض الأخطاء التي قد يرتكبها المحافظ العقاري أثناء تأديته لمهامه، وهذا ما يستدعي البحث في الحدود بين مسؤولية الدولة عن أخطاء المحافظ العقاري من جهة وتحمله للمسؤولية الشخصية من جهة أخرى، وهذا ما سنأتي على تفصيله لاحقاً.

رابعاً: المسؤولية الجزائية

تعرف المسؤولية الجزائية بأنها: "الإخلال بواجب قانوني يمس بمصلحة المجتمع ويتعرض مرتكبه إلى جزاء قانوني طبقاً للتشريع العقابي، قد يكون هذا الجزاء بسبب خطأ جزائي يشكل جريمة مخالفة أو جنحة أو جناية".¹

وتعرف أيضاً بأنها: "الإلتزام بتحمل الآثار القانونية المترتبة على توافر أركان الجريمة وموضع هذا الإلتزام الجزائي فرض عقوبة أو تدبير إحترازي حددهما المشرع الجزائي في حالة قيام مسؤولية أي شخص"، فالمسؤولية ليست ركن من أركان الجريمة ولا تدخل في تكوينها القانوني، وإنما هي الأثر المترتب عن تحقيق كل عناصر الجريمة، حيث تؤدي عند ثبوت أركان الجريمة إلى خضوع الجاني للجزاء الذي يقرره القانون وذلك بموجب حكم قضائي.²

وتقوم المسؤولية الجنائية على أساس حرية إرادة الإنسان وحرية في الإختيار والتمييز من جهة، مع مراعاة الظروف الداخلية والعوامل الشخصية أو الخارجية أو الإجتماعية من جهة أخرى، وهو ما يستدعي الإعتراف بالمسؤولية المخففة على أساس إنتقاص الإختيار للمميز، والإعتراف بعدم قيام المسؤولية عند من إنتفت لديه حرية الإختيار تماماً، وهو ما يدعونا للحديث عن شروط تحمل المسؤولية الجنائية وهي:³

1- التمييز: التمييز هو قدرة الإنسان على فهم وإدراك ماهية الأفعال التي تصدر عنه، والمقصود بفهم ماهية الفعل هو إدراك ما يترتب عليه من نتائج عادية وليس المقصود فهم ماهيته في نظر القانون الجنائي، فالإنسان يسأل عن فعله ولو كان يجهل أن القانون يعاقب عليه عملاً بقاعدة لا يعذر أحد بجهل القانون.

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

² عائشة بشوش، المسؤولية الجنائية للأشخاص المعنوية، مذكرة ماجستير في القانون الجنائي، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001-2002، ص 06.

³ عائشة بشوش، المرجع السابق، ص 09.

2- حرية الإختيار: يقصد بحرية الإختيار أو الإرادة، هي قدرة الإنسان في توجيه نفسه إلى عمل معين أو الإمتناع عنه، دون تدخل مؤثرات خارجية عن إرادته والتي قد تفرض عليه إتباع وجهة معينة، ففي هذه الحالة يصح القول بمسؤوليته عن الفعل الذي إرتكبه، أما إذا كان مضطرا إلى ذلك بحكم ظروف وعوامل تؤثر في توجيه إرادته، وذلك كحالة المكره، فهنا لا يمكن قيام مسؤوليته.

ويؤدي قيام المسؤولية الجنائية سواء كان الفعل المرتكب فيها إيجابيا أو سلبيا، وأدى إلى إحداث ضرر يصيب المجتمع إلى توقيع العقوبة على الفاعل والتي تختلف حسب نوع الجريمة سواء كانت مخالفة أو جنحة أو جناية، إلى توقيع العقوبة المنصوص عليها قانونا والمتمثلة في الحبس أو السجن أو الغرامة المالية وقد تصل إلى الإعدام، لذلك فإن الأفعال المجرمة محصورة في النصوص القانونية التي تبين أركانها والعقوبات المقررة لكل فعل مجرم، وهذا تطبيقا لقاعدة لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن إلا بنص.¹

وتقوم الجريمة على ثلاث أركان وهي الركن الشرعي والمتمثل في النص المجرم للفعل، والركن المادي والمتمثل في الإعتداءات المادية التي يأتي بها الجاني، أما الركن الأخير وهو الركن المعنوي والذي يعرف بالقصد الجنائي، وهو الدافع لإرتكاب هذا الفعل، ويعتبر الركن الأخير العنصر الرئيسي في تحديد وصف الجريمة باعتبارها مخالفة أو جنحة أو جناية. من الوارد أن يرتكب المحافظ العقاري أحد الأفعال المجرمة في حياته الخاصة بصفته مواطن عادي من خلال قيامه بجريمة قتل أو سرقة، وفي هذه الحالة فإنه يخضع لإجراءات التقاضي والعقوبة كأبي مواطن عادي، وقد يرتكب جرائم بصفته موظف عمومي مما يستدعي تطبيق تشريع خاص يتضمن تشديد في العقوبة.

المطلب الثاني: أركان قيام مسؤولية المحافظ العقاري

يرتكز نظام المسؤولية سواء كانت عتقيرية أو عقدية على ثلاثة أركان وهي الخطأ (الفرع الأول)، الضرر (الفرع الثاني)، والعلاقة السببية بين الخطأ والضرر (الفرع الثالث).

¹ نسيمه حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر العقاري ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص ص 271-272.

الفرع الأول: الخطأ

لم يعرف المشرع الجزائري الخطأ، لكنه أورد هذا المصطلح مرات عديدة وبعبارات مختلفة في الأمر رقم: 06-03 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية منها: الإهمال، السهو، الإخلال بالواجبات، ويتضمن مصطلح الخطأ كل من الفعل السلبي المتمثل في الإمتناع والفعل الإيجابي.

ويرتبط مصطلح الخطأ ارتباط وثيقاً بالالتزام، فكلما انحرف الشخص عن تنفيذ التزامه القانوني اعتبر مرتكب خطأ، ويعتبر ركن أساسي في مجال المسؤولية المدنية، ويبين الانحراف عن المسلك العادي والمألوف، ويرى أغلب الفقهاء بأنه يستحيل تعريف الخطأ وتحديد ذلك نتيجة لإستحالة حصر الإلتزامات القانونية وتأثر تعريفه بالنزاعات الدينية والفلسفية والإجتماعية والإقتصادية، إلا أن الفكرة السائدة في كل من الفقه الفرنسي والمصري مفادها تعريف الخطأ بأنه: "إخلال بالالتزام قانوني سابق مع إدراك المخل به".¹

سنتطرق إلى تعريف الخطأ (أولاً) ثم إلى بيان عناصره (ثانياً) وأنواعه (ثالثاً).

أولاً: تعريف الخطأ

اختلفت تعريفات الخطأ لذلك إنقينا منها تعريف الفقيه الفرنسي مازو الذي عرف الخطأ بأنه: "الخطأ هو عيب يشوب مسلك الإنسان ولا يأتيه رجل عاقل متبصر أحاطته ظروف خارجية مماثلة للظروف التي أحاطت المسؤول".²

أما الأستاذ عمار عوايدي فعرفه بأنه: "الخطأ هو الفعل الضار غير المشروع".³ وقد إستقر أغلب الفقه على تعريف الخطأ بأنه: "الانحراف عن سلوك الرجل المعتاد، مع إدراك الشخص بذلك".⁴

ثانياً: عناصر الخطأ

يتكون الخطأ من عنصرين هما العنصر المادي والعنصر المعنوي:

¹ راجع: مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 138.

² الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 142.

³ عمار عوايدي، نظرية المسؤولية الإدارية - دراسة تأصيلية تحليلية ومقارنة، مرجع سابق، ص 114.

⁴ الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 143.

1- العنصر المادي (التعدي): يتمثل العنصر المادي في الإنحراف عن سلوك الشخص المعتاد ويعتدي على الغير، ويتحقق ذلك عندما ينحرف في سلوكه ويضر بالغير، سواء ذلك بشكل عمدي وهو ما يسمى بالجريمة المدنية، أو عن طريق الإهمال والتقصير ويعرف بشبه الجريمة المدنية.¹

إن الأخذ بإستحقاق المضرور للتعويض وهو ما يعرف بالمعيار الشخصي، يتوقف على معرفة حقيقة الشخص الذي وقع منه الضرر، وهو ما يساهم في تحديد وجود إنحراف في سلوكه أو لا، وفي هذه الحالة لا يتم تعويض المضرور إذا وقع الضرر من شخص مهمل.² وطالما أن الوصول إلى درجة معرفة يقظة الشخص وتبصره أمراً صعباً، فإن المقياس الشخصي السابق الذكر لا يصلح كمعيار لتحديد إنحراف الشخص، لذلك فإن النظر إلى الإنحراف يكون من الوجهة الموضوعية، لأن قياس العمل على سلوك الشخص يتحدد من ظروفه الشخصية حيث يمثل أوسط الناس وهو ما أطلق عليه الفقه الرجل العادي.³

2- العنصر المعنوي: ويتمثل في الإدراك والتمييز، ومن هذا المنطلق فإن الشخص عديم التمييز لا يمكن أن ينسب إليه الخطأ، وذلك لعدم قدرته على التمييز بين الخطأ والصواب، مما يؤدي إلى إنتفاء المسؤولية عنه لإنتفاء ركن الضرر.⁴

ثالثاً: أنواع الخطأ

تختلف أنواع الخطأ الذي يمكن أن يقترفه المحافظ العقاري باختلاف الأساس الذي ينظر إليه منه، وسنتطرق إلى بعض هذه الأنواع فيما يلي:

1- الخطأ الإيجابي والخطأ السلبي:

أ. الخطأ الإيجابي: هو إخلال المحافظ العقاري بالتزامات وواجبات قانونية عن طريق ارتكاب أفعال يمنعها القانون، ويترتب عن هذا النوع من الخطأ المسؤولية الجنائية أو المدنية أو المسؤولية الإدارية.⁵

¹ عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية- دراسة تأصيلية تحليلية ومقارنة، مرجع سابق، ص 115.

² الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 144.

³ عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية- دراسة تأصيلية تحليلية ومقارنة، مرجع سابق، ص 116.

⁴ الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 145.

⁵ عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية- دراسة تأصيلية تحليلية ومقارنة، مرجع سابق، ص 117.

ب. **الخطأ السلبي**: وهو إتخاذ المحافظ العقاري موقف سلبي عن طريق الإمتناع عن أداء إلتزام قانوني معين،¹ كعدم قيامه بتسجيل رهن عقاري في البطاقة العقارية.

2- الخطأ العمدي وخطأ الإهمال:

أ. **الخطأ العمدي**: يتمثل في السلوك المتضمن الإخلال بإلتزام قانوني، صادر عن إرادة مصحوبة بنية الإضرار بالغير، ويعتبر هذا النوع من الأخطاء الجسيمة التي تستوجب المتابعة التأديبية والتقصيرية وحتى الجزائية إذا كان الفعل المرتكب يعاقب عليه التشريع الجزائي.²

ب. **الخطأ بالإهمال**: وهو خطأ كثير الحدوث نتيجة لعدم أخذ بجميع أسباب الحيطة، وهو إنحراف في السلوك دون قصد الإضرار بالغير،³ كتسليم المحافظ العقاري لطلب معلومات حول الذمة العقارية لشخص تتضمن عدم إمتلاكه لحقوق عقارية مشهورة على مستوى المحافظة العقارية، في حين أنه وبسبب طريقة البحث اليدوي المعتمدة أغفل المحافظ العقاري ذكر ملكية الشخص المعني لعقار مشهر بالمحافظة العقارية.

3- الخطأ الجسيم والخطأ اليسير:

أ. **الخطأ الجسيم**: يعرفه الأستاذ عمار عوابدي بأنه: "الخطأ الذي لا يقع من شخص قليل الذكاء والعناية، ويراد بالخطأ الجسيم ذلك الذي لا يرتكبه بحسن نية أكثر الناس غباوة، فهو لا ينطوي على قصد الإضرار ولا على عدم الإستقامة"⁴، ومن أمثلة الخطأ الجسيم قيام المحافظ العقاري بإشهار عقد يتضمن التصرف في عقار لا يوجد أصل ملكية له على مستوى المحافظة العقارية.

ويعتبر إرتكاب المحافظ العقاري للخطأ الجسيم سببا لقيام الدولة برفع دعوى الرجوع، وهذا تطبيقا لنص المادة 23 من الأمر 74-75.

ب. **الخطأ اليسير**: وهو السلوك المتضمن إخلال بإلتزام قانوني لا يبلغ حدا من الجساماة، ويعتبر خطأ مغتفر، وذلك أن درجة الضرر المحدث تعتبر من الأخطاء التي يجري

¹ المرجع نفسه، ص 117.

² مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 142.

³ الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 146.

⁴ عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية- دراسة تأصيلية تحليلية ومقارنة، مرجع سابق، ص 119.

عليها التسامح بين الناس بصورة عادية، ورغم ذلك فإن هذا النوع من الأخطاء قد يكون محلاً للمساءلة التأديبية.¹

وكمثال عن الخطأ اليسير، قيام المحافظ العقاري بتسليم الدفتر العقاري لشخص دون تسجيل الرقم التسلسلي عليه.

4- الخطأ المدني والخطأ الجنائي:

أ. الخطأ المدني: هو سلوك يرتكبه الموظف ويرمي إلى الإخلال بالالتزام قانوني يترتب عنه قيام مسؤوليته المدنية، ومثال ذلك تسليم المحافظ العقاري لوثيقة المعلومات عند طلبها وخاصة عندما يكون العقار محل التصرف مثقل بحق عيني مثل الرهن أو الإمتياز، وأغفل المحافظ العقاري ذكره.²

ب. الخطأ الجنائي: هو سلوك يرتكبه المحافظ العقاري، يقوم على مخالفة إلتزام قانوني أورده المشرع ضمن قانون العقوبات، ويؤدي ثبوت هذا الخطأ إلى قيام المسؤولية الجزائية ويتبعها المسؤولية المدنية والتي تستوجب التعويض،³ كقيام المحافظ العقاري بتغيير المعلومات الواردة في البطاقة العقارية عن طريق حذف أحد الملاك على الشيوخ.

وقد نص المشرع في الأمر رقم 06-03 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية على تحميل الموظف مسؤولية المتابعة الجزائية عند إرتكابه لبعض الأخطاء المهنية أو إهماله لواجبات، ومنها تعرضه لمتابعة جزائية في حالة قيامه بإخفاء أو تحويل أو إتلاف ملفات أو مستندات أو وثائق إدارية،⁴ أو قيامه بطلب أو إستلام رشاي في شكل هدايا أو هبات أو أية امتيازات من أي نوع كانت، بطريقة مباشرة أو بواسطة شخص آخر، مقابل تأدية خدمة في إطار مهامه.⁵

5- الخطأ الشخصي والخطأ المرفقي: وجد الفقه صعوبة في التمييز بين الخطأ الشخصي والخطأ المرفقي، وإلى يومنا هذا لم يضع معيار جامع للتفرقة بينهما، وترك الحسم في هذا

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 144.

² الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 148.

³ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 145.

⁴ راجع الفقرة الثانية من المادة 49 من الأمر 06-03.

⁵ أنظر المادة 54 من المرجع نفسه.

الأمر للقاضي الذي يراعي التوفيق بين المصلحة العامة التي تقتضي الحفاظ على الأموال العامة والحفاظ على سمعتها وهيبتها من جهة والمصلحة الخاصة لكل من الموظف والمصالح الشخصية للأفراد من جهة أخرى.¹

أ. **الخطأ الشخصي:** هو الخطأ الذي يقترفه الموظف العام إخلالا بالالتزامات والواجبات القانونية والتي يقررها مثلا القانون، فيكون الخطأ الشخصي للموظف العام هنا خطأ مدني يترتب عليه المسؤولية الشخصية، وقد يكون الإخلال بالالتزامات والواجبات القانونية الوظيفية المقررة والمنظمة بواسطة قواعد القانون الإداري، فيكون في هذا الحالة الخطأ الشخصي للموظف العام خطأ تأديبي يستوجب قيام المسؤولية التأديبية.²

ب. **الخطأ المرفقي:** لم يعرف المشرع الجزائري الخطأ المرفقي، لكنه أشار إليه بمفاهيم مختلفة منه ما ورد في المادة 31 من الأمر 06-03 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية والتي تنص على ما يلي: "إذا تعرض الموظف 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 منفصلا عن المهام الموكلة له".

فمن خلال هذه المادة لم يصرح المشرع صراحة بمعيار الخطأ المصلحي، ولعل ذلك راجع لصعوبة تحديده وتمييزه عن الخطأ الشخصي.³

أما فقها فقد تم تعريفه بأنه "الخطأ الذي يشكل إخلالا بالالتزامات وواجبات قانونية سابقة عن طريق التقصير والإهمال الذي ينسب ويسند إلى المرفق ذاته، ويقوم ويقعد المسؤولية الإدارية حيث يؤول الإختصاص للفصل والنظر في مثل هذه الحالات إلى القضاء الإداري".⁴ يعرف أيضا بأنه: "خطأ موضوعي ينسب إلى المرفق مباشرة على إعتبار أن هذا المرفق قد قام بإرتكاب الخطأ بغض النظر عن مرتكبه".¹

¹ نسيمه حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر العقاري ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 279.

² الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 149.

³ رشيد خلوفي، قانون المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، بدون طبعة، 2011، ص 11.

⁴ عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية - دراسة تأصيلية تحليلية ومقارنة، مرجع سابق، ص 120.

فالخطأ المرفقي هو الذي يستوجب مسؤولية الإدارة عن أعمال موظفيها، مما يثير التساؤل حول كيفية التمييز بين الخطأ الشخصي والخطأ المرفقي.

أ. **معايير التمييز بين الخطأ الشخصي والخطأ المرفقي في المجال الفقهي:** لقد وجد الفقه صعوبة في تمييز بين الخطأ الشخصي والخطأ المرفقي وإعتمد في ذلك على عدة معايير وهي:
- **المعيار الشخصي:** يرى الفقيه لافيريير أن الخطأ يكون شخصيا إذا كان الفعل الضار مسبوغ بطابع شخصي يكشف عن عدم تبصر الإنسان وضعفه وشهوته، أما إذا كان الفعل الضار لم يسبغ بهذا الطابع فالخطأ يكون مرفقيا.²

فهذا المعيار يستند إلى النية السيئة لدى الموظف أثناء ممارسته لواجبات وظيفته، فمتى كانت هذه النية متجهة عمدا إلى الإضرار بالغير أو للحصول على منفعة شخصية يعتبر الخطأ شخصيا يتحمل الموظف نتائجه ومتى كانت غير ذلك فإن الخطأ يعد مرفقيا تتحمل الإدارة نتائجه.³

- **معيار الغاية:** يرى الفقيه دوجي أن الموظف العمومي لا يسأل عن خطأه الشخصي دون المرفقي، معتبرا في ذلك أن شخصية الموظف تندمج مع المرفق العام ولذلك وجب أن يسند الفعل إليه، وهذا رغم أنه كان يؤمن بأن الدولة ليس بإمكانها أن تخطئ بذاتها وأن عبارة الخطأ المرفقي مجرد عبارة مجازية، وهو يعتبر بأن الدولة عبارة عن تنظيم صناعي أقامه الأفراد لتحقيق غاية معينة وليس شخص معنوي حقيقي.⁴

وقد فرق دوجي بين نوعين من الأخطاء الشخصية المنفصلة التي تتواجد بجانب الأعمال المادية ولو ارتكبت بمناسبة عمل إداري، والأخطاء الشخصية المتداخلة وهي التي تتواجد كعنصر داخل العمل الإداري فظاهرا لا يوجد سوى عمل وظيفي واحد ولكنه يحتوي على عنصر من عناصر الخطأ الشخصي الذي يؤدي إلى مسؤولية الموظف شخصيا، فإما أن

¹ نادية حميدة، "المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري في القانون الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئي، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، حجم 04، رقم 07، سنة 2016، ص 64.

² محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2002، ص 151.

³ راجع: رياض عيسى، "الأساس القانوني لمسؤولية الإدارة دراسة مقالانية مع الجزائر"، المجلة القانونية الاقتصادية والسياسية، العدد 02، سنة 1993، ص 415.

وأیضا: زهيرة بن خضرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2006/2007، ص 19.

⁴ Duguit Léon, traité de droit constitutionnel, 3^{eme} partie, 2^{eme} édition, paris, 1930, p 278.

يتعلق الخطأ بموضوع العمل الوظيفي أو يخرج عنه عندما يأخذ طابعا خاص بالموظف، وإما يتعلق الأمر بالغاية كأن يهدف الموظف لتحقيق غرض خاص غير إداري بعيد عن الصالح العام مما يستدعي مساءلته عن خطئه الشخصي.¹

وعموما فإن معيار الغاية حسب دوجي يحدد الخطأ المرفقي وفق الهدف من التصرف الإداري الخاطيء، فمتى إستهدف الموظف تحقيق أحد الأهداف المكلفة بها الإدارة ويدخل في وظيفته الإدارية فإن الخطأ الواقع يعتبر خطأ مرفقيا، أما إذا تصرف الموظف بقصد تحقيق أغراض لا علاقة لها بأهداف الإدارة ولا علاقة لها بالوظيفة الإدارية وبقصد إشباع رغبة خاصة فإن الخطأ الواقع يعد شخصا.²

- **المعيار الوظيفي:** قال بهذا المعيار الفقيه هوريو حيث يعتبر الخطأ شخصا إذا كان بإمكان فصله عن أعمال الوظيفة، فهذا المعيار يميز بين الخطأ المنفصل إنفصالا ماديا عن واجبات الوظيفة ويعتبره خطأ شخصا، والخطأ الذي لا يمكن فصله ماديا عن واجبات الوظيفة وهذا هو الخطأ المرفقي.³

أما الإنفصال المعنوي عن واجبات الوظيفة فمقتضاه دخول العمل إطار الإختصاص الوظيفي المقرر للموظف ولكنه باشر هذا الإختصاص في غير الأحوال التي قررها القانون.⁴

- **معيار جسامة الخطأ:** جاء به الفقيه جيز، وبموجب هذا المعيار فإن الموظف الذي يرتكب خطأ جسيميا يصل إلى حد ارتكاب جريمة تقع تحت طائلة القانون الجنائي كان خطأه خطأ شخصا يسأل عنه هذا الموظف، أما إذا كان الخطأ ليس بهذه الجسامة فإنه يعد خطأ مرفقيا تسأل عنه الإدارة التي يتبعها هذا الموظف.⁵

¹ نسيمه حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر العقاري ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص ص 284-285.

² زهيرة بن خضرة، المرجع السابق ص 19.

³ محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 152

⁴ نسيمه حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر العقاري ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 283.

⁵ عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية- دراسة تأصيلية تحليلية ومقارنة، مرجع سابق، ص 139.

ويعتبر جيز أن الخطأ الجسيم يكون خطأ شخصيا في الحالات التالية:¹

✓ إذا كام الدافع للخطأ هو سوء نية الموظف.

✓ إذا كان الخطأ الجسيم يزيد عن المخاطر العادية للوظيفة والتي يمكن أن تحدث عند

إرتكاب الموظف لخطأ جسيم في تقدير الوقائع التي كانت سببا فيما قام به، أو في تقدير حدود إختصاصه القانوني، أو في حالة إرتكابه جريمة جنائية.

ب. المعايير القضائية في التمييز بين الخطأ الشخصي والخطأ المرفقي: لم يتقيد القضاء

الإداري في فرنسا ومصر بمعيار معين من المعايير الفقهية السابقة، فقد كانت هذه المعايير

مجرد توجيهات وإرشادات يستتير بها عند تطبيق قواعد المسؤولية الإدارية، ففي بعض تطبيقاته

إعتبر الخطأ شخصا إذا كان لا علاقة له بعمل الموظف وواجباته الوظيفية، أما إذا كان الخطأ

يندرج ضمن واجباته الوظيفية فإن القضاء إعتبره خطأ مرفقيا، قد طبق القضاء الإداري في

بعض الحالات معيار جسامه الخطأ للتمييز بين الخطأ المرفقي والشخصي، وفي حالات أخرى

إستند إلى المعير الشخصي.²

غير أن القضاء الإداري ونظرا لتطور نشاط الإدارة وإتساعه، توسع في نطاق الخطأ

المرفقي لمعالجة الأضرار التي تتسبب فيها الإدارة وموظفيها، لذا فإن المعايير التي تم

إستخلاصها هي معايير نسبية لأن القضاء الإداري إعتبر العديد من الأفعال أخطاء مرفقية

منها:³

- الأداء السيء للخدمة العامة، وهي حالة كثيرة الحدوث والتي يمكن أن ينشأ عنها ضرر

للأشخاص نتيجة للأداء السيء للموظف.

- الإمتناع عن أداء الخدمة، وفي هذه الحالة تمتنع الإدارة عن القيام بعمل كان القانون

يلزمها أن تقوم به.

- التباطوء في أداء الأعمال، وهي الحالة التي قد تلحق الضرر بالأفراد نتيجة لتباطوء

الإدارة في أداء أعمالها.

¹ نسيمه حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر العقاري ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 282.

² عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية- دراسة تأصيلية تحليلية ومقارنة، مرجع سابق، ص 140.

³ الطاهر بريك، المرجع السابق، ص ص 154- 155.

وأمام إختلاف المعايير التي إعتدها الفقه للتمييز بين الخطأ الشخصي والخطأ المرفقي من جهة وعدم إستقرار القضاء على معايير محددة منها، لجأ القضاء إلى فحص كل حالة على حدى من أجل تحديد طبيعة الخطأ ومدى مسؤولية الإدارة فيه، وقد ميز في هذا الشأن بين:

أ. **الخطأ المرفقي في القرارات الإدارية:** تستعمل الإدارة في نشاطها القرار الإداري الذي يجب أن يكون سليماً من كل العيوب التي تمس أركانه حتى ينتج آثاره القانونية، وقد يؤدي تخلف بعض أو كل أركان القرار الإداري أو شاب أحد أركانه عيب من العيوب، دخل هذا القرار الإداري دائرة عدم المشروعية وأصبح قابلاً للإبطال، وهو ما يمثل الصورة الملموسة للخطأ المرفقي الذي يرتب ويعقد مسؤولية الإدارة العامة لتعويض الأضرار التي سببها القرار الإداري، لأن أول واجبات المرفق العام هو إحترام القوانين واللوائح.¹

ب. **الخطأ المرفقي في حالة العمال المادية:** قد يرتكب الموظف العام أثناء تأديته لأعمال مادية عديد الأخطاء التي تعتبر أخطاء مرفقية، وتأخذ هذه الأخطاء صور عديدة كالإهمال والتأخير وعدم التبصر، ورغم هذا لم يضع القضاء الإداري قاعدة عامة مطلقة يتم بموجبها تحديد الأعمال المادية التي يعتبر الخطأ فيها مرفقياً، وإكتفى بتقدير الخطأ في كل حالة على حدة، ويتوقف حكم القاضي بالتعويض على إعتبارات متعددة منها:²

- مراعاة ظروف الزمان والمكان التي تؤدي فيها الإدارة أعمالها.
- مراعاة الأعباء المالية للإدارة في مواجهة التزاماتها.
- مراعاة موقف المضرور إزاء الإدارة.
- مراعاة طبيعة المرفق والخدمة العامة.

لقد إستقر الإعتقاد عند القضاء الإداري ولفترة طويلة أن الخطأ المرفقي هو أساس مسؤولية الإدارة، مما أدى إلى تحملها لأعباء كثيرة نتيجة للأخطاء الشخصية المرتكبة من طرف الموظفين، وهو ما دفع القضاء الإداري للبحث في مدى إلزامية الخطأ الشخصي للإدارة ومدى تأثيره على مسؤوليتها، فظهرت نظرية الجمع التي مرت بمرحلتين:³

¹ عمار عوايدي، نظرية المسؤولية الإدارية - دراسة تأصيلية تحليلية ومقارنة، مرجع سابق، ص ص 157-158.

² الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 156.

³ رشيد خلوفي، قانون المسؤولية الإدارية، مرجع سابق، ص 29.

- **المرحلة الأولى:** في هذه المرحلة وعند حدوث ضرر نتيجة لإرتكاب الموظف خطأ شخصي وخطأ مرفقي، يقوم القاضي الإداري بالتحقق من جميع الأخطاء.

- **المرحلة الثانية:** في هذه المرحلة تكتمل نظرية الجمع عن طريق جمع المسؤوليات، ويكون هذا عند حدوث ضرر ناتج عن خطأ شخصي فقط، ويقوم القضاء الإداري بتقرير مسؤولية الإدارة التي ينسب إليها العمل المضر.

ويترتب عن نظرية جمع المسؤوليات السالفة الذكر نتائج سواء للضحية أو الموظف أو الإدارة، وتتمثل هذه النتائج فيما يلي:¹

- **بالنسبة لحقوق الضحية:** تمنح قاعدة الجمع للضحية حق إختيار في رفع دعوى قضائية ضد الإدارة أمام القضاء الإداري، أو رفع دعوى قضائية ضد الموظف مرتكب الخطأ أمام القضاء العادي، وفي نفس الإطار أقرت قاعدة الجمع مبدأ عدم جمع التعويضات، فالضحية لا يمكنه أن يطلب التعويض كاملاً من الإدارة والموظف في نفس الوقت.

- **بالنسبة لعلاقة الإدارة بالموظف:** تمنح قاعدة الجمع لكل من الإدارة والموظف الحق في رفع دعوى قضائية ضد الآخر، من أجل طلب إسترداد المبالغ المحكوم بها كتعويضات للضحية وهو ما يسمى بدعوى الرجوع.

الفرع الثاني: الضرر

لا يكفي لقيام المسؤولية التقصيرية أن يقع خطأ، فلا بد أن ينجم عن هذا الخطأ ضرر يصيب الغير، ويعرف الضرر بأنه: "الأذى الذي يصيب الشخص نتيجة المساس بمصلحة مشروعة له أو حق من حقوقه"²، وعندما يتعلق الأمر بميدان الشهر العقاري يعرف الضرر بأنه: "فقدان المدعي لحقه العيني الذي يملكه أصلاً والذي يجري قيده بإسم غيره نتيجة لأعمال التحفيظ"، ففوق الضرر المتمثل في فقدان الحقوق العقارية المشهورة هو الركن الثاني من أركان

¹ الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 158.

² الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 134.

المسؤولية التقصيرية الموجب لمتابعة المحافظ العقاري سواء بالمسؤولية الشخصية أو المرفقية.¹

أولاً: أنواع الضرر: أنواع الضرر هي الضرر المادي والضرر المعنوي، الضرر المباشر والضرر المرتد.

1- الضرر المادي والضرر المعنوي:

أ. **الضرر المادي:** هو ما يصيب الشخص في حياته أو سلامته الجسدية، أو في ماله من خلال التسبب في خسارة مالية نتيجة للمساس بحق أو مصلحة سواء كان الحق مالياً مثل الحقوق العينية أو الشخصية أو الملكية الفكرية أو الصناعية.²

وعادة ما يكون الضرر المادي المتسبب في ضياع أو فقدان حقوق عقارية لأصحابها، والناجم عن خطأ المحافظ العقاري هو الدافع لقيام المضرور باللجوء إلى القضاء وإثارة قيام مسؤولية المحافظ العقاري.

ب. **الضرر المعنوي أو الأدبي:** هو الضرر الذي يصيب الشخص من الناحية غير المالية، فهو ما يلحق الشخص من أذى في نفسه أو في كرامته أو في شعوره أو في شرفه أو في معتقداته الدينية أو في عاطفته، وقد توسع القضاء في مفهوم المصلحة الأدبية فأعتبر ضرراً أدبياً ما يصيب الشخص من جراء السب أو القذف أو إيذاء للسمعة، وقد إقترن الضرر المعنوي بضرر مادي كالإعتداء بالضرب والجرح الذي قد ينتج عنه عجز في القدرة على الكسب.³

وتقل حالات إثارة الضرر المعنوي الناجم عن خطأ المحافظ العقاري، إلا أن هذا لا يعني إنعدامها.

2- الضرر المباشر والضرر المرتد:

أ. **الضرر المباشر:** وهو الضرر الذي ينتج مباشرة عن الخطأ، دون تدخل أي طرف آخر في حدوث الضرر للمضرور، كأن يغفل المحافظ العقاري عند قيامه بمراقبة سند ويؤسس

¹ نسيم حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر العقاري ومدى مسؤوليته وفقاً للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 255.

² العربي بلحاج، المرجع السابق، ص 147.

³ علي فيلال، المرجع السابق، ص 43.

تسجيله على وثيقة غير سليمة، مما ينجم عنه ضياع لصاحب الحق دون تدخل أي طرف آخر.¹

ب. الضرر المرتد: هو الضرر الذي يلحق بالمصالح المادية أو المعنوية لشخص، لكن هذا الضرر لا يقتصر على المضرور وحده، بل يترد إلى أشخاص آخرين يصيبهم شخصيا بوقوع أضرار أخرى عليهم، ويسمى هذا بالضرر المرتد.²

وكمثال عن الضرر المرتد نذكر عدم قيام المحافظ العقاري بقيد دعوى قضائية لشخص ما يدعي ملكيته لعقار معين، سمح للمالك الظاهر بالتصرف في العقار بالبيع للغير الذي لا يعلم بوجود نزاع حول العقار المعني، وصدور الحكم لصالح رافع الدعوى يسبب ضرر لمشتري العقار نتيجة لعدم علمه بوجود نزاع حول العقار الذي إشتهراه.

ثانيا: شروط الضرر الموجب التعويض: يشترط لتحقيق الضرر الموجب للتعويض الشروط التالية:

1- الإخلال بحق مالي أو مصلحة مالية: يجب لوقوع الضرر أن يكون هناك إخلال بحق للمضرور أو بمصلحة مالية له،³ فقيام مسؤولية المحافظ العقاري تكون عادة المساس بالحقوق العينية المسجلة في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية.

2- أن يكون الضرر محققا: لكي نكون أمام ضرر لا بد يكون هذا الضرر قد وقع فعلاً أو أنه مؤكد الوقوع في المستقبل، وهنا يجب أن نميز بين ثلاث حالات للضرر المستوجب التعويض.

أ. الضرر الواقع: هذا النوع من الضرر واقع فعلاً ولا تثار أي إشكالات حول وقوعه أو إثباته، وأغلب حالات الضرر الناجمة عن خطأ المحافظ العقاري هي ضرر واقع، وكمثال على ذلك قيام المحافظ العقاري بإشهار عقد يتضمن التصرف في حقوق عقارية مملوكة للغير.

ب. ضرر مؤكد الوقوع: هو الضرر لم يقع بعد ولكن وقوعه مؤكد، فسبب الضرر قد تحقق ولكن آثاره كلها أو بعضها تأجلت للمستقبل،¹ وفي حالة مسؤولية المحافظ العقاري يكون

¹ نسيمه حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر العقاري ومدى مسؤوليته وفقاً للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 258.

² المرجع نفسه، ص 258.

³ بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 153.

الضرر حالا لا مستقبلا، فما دام الحق العيني لم يضع نهائيا فلا مجال للمطالبة بالتعويض عنه، فإن كان ضياعه محتمل مستقبلا فالواجب البحث عن كيفية حمايته من الضياع من خلال تصحيح الخطأ أو الاعتراض أو الطعن في قرار المحافظ العقاري.²

ج. الضرر الاحتمالي: هو الضرر الذي لم يقع بعد ولكن وقوعه مستقبلا غير محقق الوقوع، فهو يختلف عن الضرر المستقبلي ولا تقوم عليه المسؤولية المدنية بل ينتظر حتى يصبح الاحتمال يقينا فلا تعويض عنه إلا إذا تحقق فعلا، وهذا ما يعني إستبعاد مسؤولية المحافظ العقاري عن الضرر المحتمل الوقوع.³

3- أن يكون الضرر شخصا: يرتبط هذا الشرط بالمصلحة الشخصية للمضرور، فإذا كان طالب التعويض هو المضرور أصلا فيجب عليه أن يثبت ما أصابه شخصا من ضرر مادي أو معنوي.⁴

4- ألا يكون قد سبق تعويضه: لا يجوز أن يحصل المضرور على أكثر من تعويض لإصلاح ضرر بعينه، فإذا قام محدث الضرر بما يجب عليه من تعويضه اختيارا فقد أوفى بالتزامه، وفي هذه الحالة لا محل لقيام المضرور بالمطالبة بالتعويض.⁵

ثالثا: قيام العلاقة السببية: وهو الركن الثالث في المسؤولية التقصيرية وتعني وجوب وجود علاقة مباشرة بين الخطأ الذي إرتكبه الشخص المسؤول وبين الضرر الذي وقع بالشخص المضرور، ولهذا فلا يكفي إثبات خطأ المحافظ العقاري ووقوع ضرر للمضرور لقيام مسؤولية المحافظ العقاري، بل يجب إثبات أن الخطأ أسهم مباشرة في تحقيق الضرر وأن هذا الإسهام هو مؤكد دون تدخل لأي عوامل ممكن أن تؤدي إلى إنقطاع العلاقة السببية.⁶

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 1197.

² نسيم حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر العقاري ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 260.

³ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 1197.

⁴ بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 166.

⁵ المرجع نفسه، ص 169.

⁶ نسيم حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر العقاري ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 263.

ولتحديد السببية نجد أنفسنا أمام أمر بالغ التعقيد وذلك لأنه يمكن أن ينسب الضرر لعدة أسباب لا لسبب واحد، فنكون أمام حالة وحدة الضرر أمام تعدد الأسباب، ويمكن أن يترتب عن خطأ ما ضرر ويلحقه وقوع ضرر ثاني ثم ثالث وهذا ما يسمى بتعاقب الأضرار، فنكون أمام حالة تلاحق الأضرار.¹

ووفق القاعدة العامة فإن عملية إثبات وجود العلاقة السببية موكلة إلى المضرور، هي مهمة شاقة وصعبة خاصة في ظل إمكانية دفع المحافظ العقاري بوجود السبب الأجنبي القاطع للعلاقة السببية بين فعله والضرر المدعى به، سواء كان هذا السبب الأجنبي قوة قاهرة أو حادث فجائي أو بفعل المضرور نفسه أو بفعل الغير.²

المطلب الثالث: الأساس القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري

في حالة إرتكاب المحافظ العقاري لأخطاء فإن ذلك سيؤدي إلى تحمله للمسؤولية سواء المدنية أو التأديبية أو حتى الجنائية، وقد وضع المشرع النصوص القانونية المحددة لإطار مسؤولية المحافظ العقاري، وأورد البعض منها في نصوص عامة مثل القانون الأساسي العام للوظيفية العمومية على إعتبار المحافظ العقاري موظف عمومي، والبعض الآخر ورد في نصوص خاصة متعلقة بالشهر العقاري.

وخلال هذا المطلب سنتطرق لمختلف التشريعات المحددة لمسؤولية المحافظ العقاري، حيث سنخصص الفرع الأول للنصوص الخاصة المحددة لمسؤولية المحافظ العقاري أما الفرع الثاني سنتطرق فيه إلى النصوص العامة المحددة لمسؤولية المحافظ العقاري

الفرع الأول: النصوص الخاصة المحددة لمسؤولية المحافظ العقاري

أقر الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري مسؤولية الدولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه، وفي نفس الوقت منحها حق الرجوع عليه في حالة الخطأ الجسيم، فتتص المادة 23 على ما يلي: "تكون

¹ أنظر: عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص ص 1024-1029.

² راجع المادتين 127 و138 من الأمر 75-58، المرجع السابق.

الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى. تتقدم الدعوى بمرور 15 عاما ابتداء من إرتكاب الخطأ. وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير".

ورغم الطابع الخاص لقرارات المحافظ العقاري والتي لا تقبل أي شكل من أشكال التظلم أو الطعن الرئاسي، إلا أن المشرع منح الحق في اللجوء إلى القضاء للمتضرر من أجل إلغاء قراراته المعيبة، حيث تنص المادة 24 من الأمر 74-75 السالف الذكر على ما يلي: "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً".

الفرع الثاني: النصوص العامة المحددة لمسؤولية المحافظ العقاري

المحافظ العقاري فرد في المجتمع يمارس مهامه بصفته موظف عمومي وبالتالي فإنه خاضع لجميع التشريعات المحددة لمسؤولية الموظف العمومي من جهة، وجميع أفراد المجتمع من جهة أخرى، ويمكن أجمال النصوص العامة المحددة لمسؤولية المحافظ العقاري في:

أولاً: الأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني

المحافظ العقاري كجزء من المجتمع يخضع أولاً للشريعة العامة ممثلة في القانون المدني، ولهذا فإنه مشمول بالنصوص القانونية المتعلقة بمسؤولية الأفراد في المجتمع والمنصوص عليها في الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، وتتمثل هذه النصوص في:

1- المادة 124 تنص على ما يلي: "كل فعل أي كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض".

2- المادة 124 مكرر تنص على ما يلي: "يشكل الإستعمال التعسفي للحق خطأ لا سيما في الحالات الآتية:

- لإذا وقع بقصد الإضرار بالغير،
- إذا كان يرمي للحصول على فائدة قليلة بالنسبة للضرر الناشئ للغير،
- إذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة".

3- المادة 136 جاء فيها: "يكون المتبوع مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه تابعه بفعله الضار متى كان واقعا منه في حالة تأدية زظيفته أو بسببها أو بمناسبةها، وتتحقق علاقة التبعية ولو لم يكن المتبوع حرا في إختيار تابعه متى كان هذا الأخير يعمل بحساب المتبوع".

4- المادة 137 " للمتبوع حق الرجوع على تابعه في حالة إرتكابه خطأ جسيما".

ثانيا: الأمر رقم 06-03 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية

تضمن الأمر 03-06 على الخصوص الإجراءات التأديبية للموظف العمومي وهو ما ينطبق على المحافظ العقاري، وتعتبر المواد التالية أهم النصوص القانونية المحددة لمسؤولية المحافظ العقاري وتصنيف الأخطاء المهنية والجزاء المترتبة عنها وهي:

1- المادة 47 والتي تنص على ما يلي: " كل موظف مهما كانت رتبته في السلم الإداري مسؤول عن تنفيذ المهام الموكلة إليه. لا يعفى الموظف من المسؤولية المنوطة به بسبب المسؤولية الخاصة بمرووسيه"، في المادة يتحمل المحافظ العقاري المسؤولية كاملة عن ممارسته لمهامه، وكما سبق تفصيله سابقا فإن المحافظ العقاري يحضى بوضع خاص يحصن أعماله من أي طعن إداري وأي رقابة من مرووسيه، وهذا ما يجعله مسؤولا بمفرده عن تنفيذه لمهامه.

2- نصت المادة 160 من الأمر 03-06 على ما يلي: "يشكل كل تخلّ عن الواجبات المهنية أو مساس بالانضباط وكل خطأ أو مخالفة من طرف الموظف أثناء أو بمناسبة تأدية مهامه خطأ مهنيا ويعرض مرتكبه لعقوبة تأديبية، دون المساس، عند الاقتضاء، بالمتابعات الجزائية"، فوضع المشرع من خلال هذا النص فاصلا بين متابعة الموظف العمومي تأديبيا عن كل خطأ مهني، وبين المتابعة الجزائية عند الإقتضاء، فالعقوبة التأديبية لا يمكن أن تمس بالمتابعة الجزائية.¹

3- من خلال نص المادة 161 ربط المشرع ضوابط بين جسامه الخطا المهني والعقوبة المهنية المقررة له حيث جاء فيها: " يتوقف تحديد العقوبة التأديبية المطبقة على الموظف على

¹راجع المادة 160 من الأمر 03-06، المرجع السابق.

درجة جسامة الخطأ، والظروف التي ارتكب فيها، ومسؤولية الموظف المعني، والنتائج المترتبة على سير المصلحة وكذا الضرر الذي لحق بالمصلحة أو بالمستفيدين من المرفق العام".¹

4- تصنف العقوبات التأديبية إلى أربع (درجات) وهي واردة في المادة 163 التي تنص على ما يلي: "تصنف العقوبات التأديبية حسب جسامة الأخطاء المرتكبة إلى أربع (4) درجات: الدرجة الأولى: التوبيخ، الإنذار الكتابي، التوبيخ.

الدرجة الثانية: التوقيف عن العمل من يوم (1) إلى ثلاثة (3) أيام، الشطب من قائمة التأهيل.

الدرجة الثالثة: التوقيف عن العمل من أربعة (4) إلى ثمانية (8) أيام، التنزيل من درجة إلى درجتين، النقل الإجباري.

الدرجة الرابعة: التنزيل إلى الرتبة السفلى مباشرة، التسريح".²

5- العقوبات التأديبية التي يمكن أن يتعرض لها المحافظ العقاري والمنصوص عليها في المادة 163 تصنف إلى أربع (04) درجات واردة في المادة 177: "تعرف الأخطاء المهنية بأحكام هذا النص. تصنف الأخطاء المهنية دون المساس بتكليفها الجزائي كما يأتي: أخطاء من الدرجة الأولى، أخطاء من الدرجة الثانية، أخطاء من الدرجة الثالثة، أخطاء من الدرجة الرابعة".³

6- وحددت المواد من 178 إلى 181 الأخطاء المهنية الموجبة لعقوبات مهنية وفق درجة جسامة الخطأ.

ثالثاً: المرسوم رقم 85-59 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية

تضمن المرسوم 85-59 القواعد القانونية التي تنطبق على العمال الذين يمارسون عملهم في المؤسسات والإدارات العمومية التابعة للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري ومصالح المجلس الشعبي الوطني والمجلس الأعلى للمحاسبة،⁴ وقد تم التأكيد

¹المادة 161 من المرجع نفسه.

²راجع المادة 163 من الأمر 06-03، المرجع السابق

³راجع المادة 177 من المرجع نفسه.

⁴ راجع المادة الثانية من المرسوم رقم 85-59، المرجع السابق.

في هذا المرسوم على أن خضوع الموظف للعقوبة التأديبية لا يمكن أن يمس بالعقوبة الجزائية، كما إعتبر نفس المرسوم أن عدم تنفيذ الموظف لقرار النقل يعتبر خطأ جسيماً، حيث تنص كل من المادة 20 و 27 على ما يلي:

1- المادة 20: "يتعرض العامل لعقوبة تأديبية دون المساس بتطبيق القانون الجزائي، إن إقتضى الأمر، إذا صدر منه أي إخلال بواجباته المهنية أو أي مساس صارخ بالإنضباط، أو ارتكب أي خطأ خلال ممارسة مهامه أو بمناسبة هذه الممارسة.

إذا تعرض العامل لمتابعة قضائية من الغير بسبب إرتكابه خطأ في الخدمة وجب على المؤسسة أو الإدارة العمومية التي ينتمي إليها أن تحميه من العقوبات المدنية التي تسلط عليه ما لم ينسب إلى هذا العامل نفسه خطأ شخصي يمكن أن يفصل عن ممارسته مهامه".¹

2- المادة 27: "يتعين على أي عامل جديد التعيين أن يلتحق بالمنصب الذي عين فيه. كما يتعين على أي موظف أتخذ في شأنه إجراء النقل أن يلتحق بالمنصب الذي عين فيه، مع مراعاة أحكام المادة 49 من القانون رقم 78-12 المؤرخ في (غشت سنة 1978 المذكور أعلاه). ويعد عدم تنفيذ مقرر النقل أو التعيين خطأ جسيماً يؤدي إلى التسريح".²

رابعاً: الأمر رقم 66-159 المتضمن قانون العقوبات

تضمن قانون العقوبات الصادر بموجب رقم 66-159 عديد النصوص القانونية التي تحدد الجرائم التي قد يرتكبها المحافظ العقاري بصفته موظفاً عمومياً وهي:³

1- المادة 115: "القضاة والموظفون الذين يقررون بعد التشاور فيما بينهم تقديم إستقالتهم بغرض منع أو وقف قيام القضاء بمهمته أو سير مصلحة عمومية يعاقبون بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات".⁴

2- المادة 119 مكرر: "يعاقب بالحبس من ستة (6) أشهر إلى ثلاث (3) سنوات وبغرامة من 50.000 دج إلى 200.000 دج كل قاض أو موظف أو ضابط عمومي أو كل شخص

¹ المادة 20 من المرسوم 85-59، المرجع السابق.

² المادة 27 من المرجع نفسه.

³ الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08/06/1966، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 49، المؤرخ في 11/06/1966.

⁴ المادة 115 من المرجع نفسه.

ممن أشارت إليهم المادة 119 من هذا القانون، تسبب بإهماله الواضح في سرقة أو اختلاس أو تلف أو ضياع أموال عمومية أو خاصة أو أشياء تقوم مقامها أو وثائق أو سندات أو عقود أو أموال منقولة وضعت تحت يده سواء بمقتضى وظيفته أو بسببها".¹

3- المادة 120: "يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات وبغرامة من 500 إلى 5.000 دج القاضي أو الموظف أو الضابط العمومي الذي يتلف أو يزيل بطريق الغش وبنية الإضرار وثائق أو سندات أو عقود أو أموالا منقولة كانت في عهده بهذه الصفة أو سلمت له بسبب وظيفته".²

4- المادة 137: "كل موظف أو عون من أعوان الدولة أو مستخدم أو مندوب عن مصلحة للبريد يقوم بفض أو اختلاس أو إتلاف رسائل مسلمة إلى البريد أو يسهل فضاها أو اختلاسها أو إتلافها يعاقب بالحبس من ثلاثة (3) أشهر إلى خمس (5) سنوات وبغرامة من 30.000 دج إلى 500.000 دج. ويعاقب بالعقوبة نفسها كل مستخدم أو مندوب في مصلحة البريد يختلس أو يتلف برقية أو يذيع محتواها. ويعاقب الجاني فضلا عن ذلك بالحرمان من كافة الوظائف أو الخدمات العمومية من خمس إلى عشر سنوات".³

5- المادة 138 مكرر: "كل موظف عمومي استعمل سلطة وظيفته لوقف تنفيذ حكم قضائي أو امتنع أو اعترض أو عرقل عمدا تنفيذه يعاقب بالحبس من ستة أشهر (6) إلى ثلاث (3) سنوات وبغرامة من 5.000 دج إلى 50.000 دج".⁴

6- المادة 141: "كل قاض أو موظف أو ضابط عمومي يبدأ في ممارسة أعمال وظيفته قبل أن يؤدي -بفعله- اليمين المطلوبة لها يجوز معاقبته بغرامة من 500 إلى 1.000 دج".⁵

7- المادة 142: "كل قاض أو موظف أو ضابط عمومي فصل أو عزل أو أوقف أو حرم قانونا من وظيفته يستمر في ممارسة أعمال وظيفته بعد استلامه التبليغ الرسمي بالقرار المتعلق به يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 500 إلى 1.000 دج. ويعاقب

¹المادة 119 مكرر من الأمر رقم 66-156، المرجع السابق.

²المادة رقم 120 من المرجع السابق.

³المادة 137 من المرجع نفسه.

⁴المادة 138 مكرر من المرجع نفسه.

⁵المادة 141 من المرجع نفسه.

بالعقوبة نفسها كل موظف منتخب أو مؤقت يستمر في ممارسة أعمال وظيفته بعد انتهائها قانونا. ويجوز معاقبة الجاني علاوة على ذلك بالحرمان من مباشرة أية خدمة أو مهمة عمومية لمدة عشر سنوات على الأكثر".¹

8- المادة 143: "فيما عدا الحالات التي يقرر فيها القانون عقوبات في الجنايات أو الجنح التي يرتكبها الموظفون أو القائمون بوظائف عمومية فإن من يساهم منهم في جنایات أو جنح أخرى مما يكلفون بمراقبتها أو ضبطها يعاقب على الوجه الآتي:

إذا كان الأمر متعلقا بجنحة فتضاعف العقوبة المقررة لتلك الجنحة،
إذا كان الأمر متعلقا بجناية فتكون العقوبة كما يلي:

السجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة إذا كانت عقوبة الجناية المقررة على غيره من الفاعلين هي السجن المؤقت من خمس إلى عشر سنوات،

السجن المؤبد إذا كانت عقوبة الجناية المقررة على غيره من الفاعلين هي:

السجن المؤقت من عشر سنوات إلى عشرين سنة، وتطبق العقوبة نفسها دون تغليظها فيما عدا الحالات السابق بيانها".²

9- المادة 214: "يعاقب بالسجن المؤبد كل قاض أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية ارتكب تزويرا في المحررات العمومية أو الرسمية أثناء تأدية وظيفته:

(1) إما بوضع توقيعات مزورة.

(2) وإما بإحداث تغيير في المحررات أو الخطوط أو التوقيعات.

(3) وإما بانتحال شخصية الغير أو الحلول محلها.

(4) وإما بالكتابة في السجلات أو غيرها من المحررات العمومية أو بالتغيير فيها بعد

إتمامها أو قفلها".³

10- المادة 215: "يعاقب بالسجن المؤبد كل قاض أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية قام أثناء تحريره محررات من أعمال وظيفته بتزييف جوهرها أو ظروفها بطريق الغش وذلك إما بكتابة اتفاقات خلاف التي دونت أو أمليت من الأطراف أو بتقريره وقائع يعلم أنها كاذبة في

¹المادة 142 من الأمر 66-156، المرجع السابق.

²المادة 143 من المرجع نفسه

³المادة 214 من المرجع نفسه.

صورة وقائع صحيحة أو بالشهادة كذبا بأن وقائع قد أعترف بها أو وقعت في حضوره أو بإسقاطه أو بتغييره عمدا الإقرارات التي تلقاها".¹

11- المادة 223: "... والموظف الذي يسلم أو يأمر بتسليم إحدى الوثائق المعينة في المادة 222 إلى شخص يعلم أن لا حق له فيها يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 1.500 إلى 15.000 دينار ما لم يكون الفعل إحدى الجرائم الأشد المنصوص عليها في المواد من 126 إلى 134 ويجوز علاوة على ذلك أن يحكم عليه بالحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الواردة في المادة 14 من سنة على الأقل إلى خمس سنوات على الأكثر".²

12- المادة 440 مكرر: "كل موظف يقوم أثناء تأدية مهامه، بسبب أو شتم مواطن أو إهانة بأية ألفاظ ماسة يعاقب بالحبس من شهر إلى شهرين وبغرامة من 500 إلى 1.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين".³

خامسا: القانون رقم: 06-01 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته

جاء قانون الوقاية من الفساد ومكافحته رقم 06-01،⁴ لدعم التدابير الرامية إلى الوقاية من الفساد، وتعزيز النزاهة والمسؤولية والشفافية في تسيير القطاعين العام والخاص،⁵ ويطبق هذا القانون بالخصوص على الموظف العمومي بحسب مفهوم المادة الثانية منه والتي تعرف الموظف العمومي بأنه: "كل شخص يشغل منصبا تشريعيا أو تنفيذيا أو إداريا أو قضائيا أو في أحد المجالس الشعبية المحلية المنتخبة، سواء أكان معينا أو منتخبا، دائما أو مؤقتا، مدفوع الأجر أو غير مدفوع الأجر، بصرف النظر عن رتبته أو أقدميته".

وقد تضمن هذا القانون العديد من النصوص التي تجرم وتعاقد على أفعال قد يقوم بها المحافظ العقاري بصفته موظفا عموميا، ونذكرها فيما يلي:

¹ المادة 215 من الأمر 66-156، المرجع السابق.

² المادة 223 من المرجع نفسه.

³ المادة 440 مكرر من المرجع نفسه.

⁴ القانون رقم 06-01 المؤرخ في 20/02/2006، المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 14، المؤرخ في 08/03/2006.

⁵ أنظر المادة الأولى من المرجع نفسه.

1- المادة 25: "يعاقب بالحبس من سنتين (2) إلى عشر (10) سنوات وبغرامة من 200.000 دج إلى 1.000.000 دج: كل موظف عمومي طلب أو قبل، بشكل مباشر أو غير مباشر، مزية غير مستحقة، سواء لنفسه أو لصالح شخص آخر أو كيان آخر، لأداء عمل أو الإمتناع عن أداء عمل من واجباته".¹

2- المادة 26: "يعاقب بالحبس من سنتين (2) إلى عشر (10) سنوات وبغرامة من 200.000 دج إلى 1.000.000 دج: كل موظف عمومي يقوم بإبرام عقد أو يؤشر أو يراجع عقد أو اتفاقية أو صفقة أو ملحقا مخالفا بذلك الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل بغرض إعطاء امتيازات غير مبررة للغير ...".²

3- المادة 30: "يعد مرتكبا لجريمة الغدر ويعاقب عليها بالحبس من سنتين (2) إلى عشر (10) سنوات وبغرامة من 200.000 دج إلى 1.000.000 دج، كل موظف عمومي يطالب أو يتلقى أو يشترط أو يأمر بتحصيل مبالغ مالية يعلم أنها غير مستحقة الأداء أو يجاوز ما هو مستحق سواء لنفسه أو لصالح الإدارة أو لصالح الأطراف الذين يقوم بالتحصيل لحسابهم".³

4- المادة 31: "يعاقب بالحبس من خمس (5) إلى عشر (10) سنوات وبغرامة من 500.000 دج إلى 1.000.000 دج، كل موظف عمومي يمنح أو يأمر بالإستفادة، تحت أي شكل من الأشكال، ولأي سبب كان، ودون ترخيص من القانون، من إعفاءات أو تخفيضات في الضرائب أو الرسوم العمومية أو يسلم مجانا محاصيل مؤسسات الدولة".⁴

5- المادة 32: "يعاقب بالحبس من سنتين (2) إلى عشر (10) سنوات وبغرامة من 200.000 دج إلى 1.000.000 دج: 2- كل موظف عمومي أو أي شخص آخر يقوم بشكل مباشر أو غير مباشر، بطلب أو قبول مزية غير مستحقة لصالحه أو لصالح شخص آخر لكي يستغل ذلك الموظف العمومي أو الشخص نفوذه الفعلي أو المفترض بهدف الحصول من إدارة أو سلطة عمومية على منافع غير مستحقة".⁵

¹ المادة 25 من القانون رقم 06-01، المرجع السابق.

² المادة 26 من المرجع نفسه.

³ المادة 30 من المرجع نفسه.

⁴ المادة 31 من المرجع نفسه.

⁵ المادة 32 من القانون رقم 06-01، المرجع السابق.

6- المادة 33: "يعاقب بالحبس من سنتين (2) إلى عشر (10) سنوات وبغرامة من 200.000 دج إلى 1.000.000 دج، كل موظف عمومي أساء إستغلال وظائفه أو منصبه عمدا من أجل أداء عمل أو الإمتناع عن أداء عمل في إطار ممارسة وظائفه، على نحو يخرق القوانين والتنظيمات، وذلك بغرض الحصول على منافع غير مستحقة لنفسه أو لشخص أو كيان آخر".¹

7- المادة 37: "يعاقب بالحبس من سنتين (2) إلى عشر (10) سنوات وبغرامة من 200.000 دج إلى 1.000.000 دج، كل موظف عمومي لا يمكنه تقديم تبرير معقول للزيادة المعتبرة التي طرأت في ذمته المالية مقارنة بمداخيله المشروعة...".²

8- المادة 38: "يعاقب بالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنتين (2) وبغرامة من 50.000 دج إلى 200.000 دج، كل موظف عمومي يقبل من شخص هدية أو أية مزية غير مستحقة من شأنها أن تؤثر في سير إجراء ما أو معاملة لها صلة بمهامه...".³

المطلب الرابع: طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري

أثناء أدائه لمهامه، يتحمل المحافظ العقاري مسؤوليتين، مسؤولية إزاء الدولة بصفته موظف عمومي يشرف على تسيير مصلحة عمومية، وأخرى إزاء المستفيدين من عمل مصلحة المحافظة العقارية، فبالنسبة للأولى فإن الإدارة يمكنها تطبيق عقوبات تأديبية في حقه عند الإخلال بالمقتضيات الوظيفية، وبالنسبة للثانية فإن القضاء هو المختص لتقريرها.

وفي كل الحالات تقوم مسؤولية المحافظ العقاري نتيجة لإرتكابه خطأ شخصي وقد يترتب عليه إما مسؤولية مدنية أو جنائية أو تأديبية، في حين تقوم المسؤولية الدولة عن الخطأ المرفقي بصفته المسؤولة عن أعمال المحافظ العقاري.

ولأكثر تفصيل حول طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري سنخصص الفرع الأول للمسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري، والفرع الثاني لمسؤولية الدولة عن أخطاء المحافظ العقاري.

¹المادة 33 من المرجع نفسه.

²المادة 37 من المرجع نفسه.

³المادة 38 من المرجع نفسه.

الفرع الأول: المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري

قد يؤدي إرتكاب المحافظ العقاري لأخطاء أثناء ممارسته لمهامه سواء كانت هذه الأخطاء عمدية أو نتيجة لإهمال إلى تحميله مسؤولية عن فعله الشخصي، وفي هذه الحالة تكون المسؤولية التي يتحملها المحافظ العقاري إما مدنية (أولاً) أو جزائية (ثانياً) أو تأديبية (ثالثاً).

أولاً: المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

تعتبر المادة 124 من القانون المدني الأساس القانوني لمسؤولية أي كان عن فعله الشخصي حيث تنص على ما يلي: "كل فعل أي كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض"، فالفعل غير المشروع هو مناط مسؤولية المحافظ العقاري الناجمة عن الإخلال بالالتزام قانوني المتمثل في بذل عناية، وتقوم هذا المسؤولية كما سبق تفصيله على ثلاث أركان وهي الخطأ والضرر والعلاقة السببية بينهما.¹

فالخطأ الشخصي للمحافظ العقاري يتحقق عندما يصدر عنه سلوك منحرف عن المسلك الصحيح العادي، ويهدف من وراء هذا السلوك الذي لا يأتيه الموظف العادي المتبصر والحريص المعتمي بشؤون المصلحة، تحقيق أغراض خاصة.²

إن خطأ المحافظ العقاري لا يكفي وحده لقيام المسؤولية لذا يجب حدوث ضرر نتيجة لذلك الخطأ، وأن تقوم العلاقة السببية بين الضرر والخطأ حتى تقوم مسؤولية المحافظ العقاري، لأن توافر أركان المسؤولية الثلاثة يؤدي إلى قيامها.³

وقد اختلف الفقهاء في تحديد طبيعة المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري، فجانبا منهم إعتبرها مسؤولية تقصيرية نتيجة للإخلال بالالتزام قانوني، في حين إعتبرها آخرون مسؤولية عقدية تستند إلى وجود عقد بين طالب الشهر والمحافظ العقاري، ويؤخذ على الرأي الأخير أن المحافظ العقاري إنما يقوم بواجب مهني تمليه عليه وضعيته كموظف عمومي والتي تحتم عليه القيام بمهامه دون أن يستطيع الإمتناع عن ذلك، كما أن إختصاصاته في هذا المجال محددة في الحقوق العقارية وفي إختصاص إقليمي معين، فلا يحق سواء للمحافظ العقاري أو طالب

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 141.

² نسيم حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر العقاري ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 317.

³ الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 163.

التقيد أو الشهر أن يفرض شروط عقدية على الآخر، لأن طالب الشهر ملزم بما هو محدد في القوانين والأنظمة المتعلقة بالشهر العقاري، كما لا يستطع المحافظ العقاري إضافة أي شروط أخرى.¹

ولذلك فإن مسؤولية المحافظ العقاري المدنية لا يمكن إلا أن تكون مسؤولية تقصيرية ناجمة عن الإخلال بالتزامات قانونية.

ثانيا: المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري

تقوم المسؤولية الجنائية للمحافظ العقاري عند قيامه بفعل مجرم بموجب نص قانوني، حيث تنص الفقرة الأولى من المادة 160: "تخضع العقوبات الجزائية إلى مبدئي الشرعية والشخصية"²، وتتص المادة الأولى من قانون العقوبات على ما يلي: "لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن بغير قانون"، ومن أجل ذلك يعد ارتكاب المحافظ العقاري خطأ يعقاب عليه سواء في قانون العقوبات أو في نصوص خاصة، لا سيما القانون رقم 06-01 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، سببا في قيام المسؤولية الجنائية.

المسؤولية الجنائية ما هي إلا أثر ونتيجة قانونية للخطأ الذي ارتكبه المحافظ العقاري، وهي ليست ركن من أركان الجريمة، فالجريمة كما عرفها الأستاذ أحسن بوسقيعة هي: "كل عمل أو إمتناع يعاقب عليه القانون بعقوبة جزائية".³

وعليه فإن الأساس القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري الجزائية هي نصوص قانونية بقانون العقوبات أو بالقوانين المكملة له والتي تم التطرق إليها فيما سبق، ومناطق مسؤوليته هو الفعل الإجرامي والذي يأتيه المحافظ العقاري، أما عن الجرائم التي يمكن أن يرتكبها هذا الأخير ويسأل عنها فهي متعددة، وأي كان نوعها يشترط أن يتوفر فيها أركانها العامة وهي الركن الشرعي والركن المادي والقصد الجنائي، بالإضافة إلى الأركان الخاصة والمتعلقة بكل جريمة

¹ نسيمه حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر العقاري ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 315.

² القانون رقم: 16-01، المرجع السابق.

³ أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري العام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، عام 2013، ص 21.

على حدة كصفة الموظف العمومي المنصوص عليها في المادتين 214 و 215 من القانون رقم 06-01 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته والخاصة بجريمة التزوير.¹

ثالثا: المسؤولية التأديبية للمحافظ العقاري

إعتبر المشرع الجزائري كل تقصير في تنفيذ الواجبات المهنية وكل خطأ أو مخالفة يرتكبها الموظف العمومي بمناسبة تأدية مهتمه خطأ مهما يعرضه لعقوبة تأديبية وقد تصل أحيانا لعقوبة جزائية،² ويسأل المحافظ العقاري عن أخطائه تأديبيا عند توفر أركان الجريمة التأديبية.

وتعرف الجريمة التأديبية كما يسميها البعض بأنها: "نتاج للخطأ التأديبي المتمثل في إخلال الموظف بواجبات وظيفته المحددة قانون أو وفقا لأوامر رئيسه سواء بالإمتناع عن القيام بما يدخل في إختصاصه من واجبات أو القيام بأفعال تخالف وظيفته أو قام بها على غير الوجه المطلوب".³

المسؤولية التأديبية شأنها شأن أي مسؤولية تقوم على أركان تشكل قوام وجودها، ويعتبر الفقه أن أركان المسؤولية التأديبية هي نفسها أركان الخطأ التأديبي بالإضافة إلى الركن المفترض وهي:

1- الركن المفترض: يقصد به الموظف العمومي بالمفهوم التقليدي أو المستحدث، فحسب المادة الرابعة من الأمر 06-03 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفية العمومية فإن المشرع الجزائري حصر مفهوم الموظف العمومي في الأعوان العموميين الدائمين المرسمين الذين يمارسون نشاطهم في المؤسسات والإدارات العمومية، إلا أن صفة القائم بالخطأ التأديبي (أي الموظف العمومي) عرفت تعديلات سواء بموجب القانون رقم 06-01 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته والذي وسع في مفهوم الموظف العمومي لأبعد الحدود من خلال المادة الثانية منه التي إعتبرت الموظف العمومي هو كل شخص يشغل منصبا تشريعا أو تنفيذيا أو إداريا

¹ الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 164.

² راجع المادة 160 من الأمر 06-03، المرجع السابق.

³ Salon serge, **Délinquance et répression dans la fonction publique**, Thèse de Doctorat en Droit Privé, Librairie générale de droit et de jurisprudence, Paris, France, 1969, p 47.

أو قضائياً أو في أحد المجالس المحلية المنتخبة سواء كان ذلك عن طريق التعيين أو الانتخاب، بصفة دائمة أو مؤقتة، باجر أو بدون أجر.

إن التناقض أو التعارض بين ما ورد في المادة الرابعة من القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية والمادة الثانية من قانون الوقاية من الفساد ومكافحته، يجد حلاً له في الفقرة الثانية من المادة الثانية من الأمر 03-06 والتي تنص على ما يلي: "لا يخضع لأحكام هذا الأمر القضاة والمستخدمون العسكريون والمدنيون للدفاع الوطني ومستخدمي البرلمان".

وفي ظل غياب أي نص قانوني خاص بإدارة الحفظ العقاري وإدارة أملاك الدولة يتناول المسائل التأديبية والإنضباطية لأعاونها بصفة عامة وللمحافظ العقاري بصفة خاصة، تبقى كل النصوص المنظمة للوظيفية العمومية تسري بشكل مباشر على المحافظ العقاري.

وعموماً فإن قيام المسؤولية التأديبية للمحافظ العقاري يتطلب التحقق من الشخص المرتكب للسلوك الذي نود المساءلة عنه تأديبياً له صفة المحافظ العقاري وفقاً للتشريع المعمول به لا سيما مسألة التعيين ومسألة الخدمة الفعلية، مع الإشارة أن المنصب النوعي ليس له أي تأثير مباشر أو غير مباشر على المساءلة التأديبية، لأنها مرتبطة بصفة الموظف العمومي وليس بالمنصب النوعي.¹

2- الركن الشرعي: يقصد بالركن الشرعي مجموعة القواعد القانونية التي يتم الاستناد إليها لوصف فعل أو تصرف ما بأنه خطأ تأديبي وفقاً للتنظيم المعمول به، بغض النظر عن مصدر تلك القواعد القانونية.²

وقد ثار جدل فقهي حول الوجود الفعلي للركن القانوني بالنسبة للخطأ التأديبي الموجب للمسؤولية التأديبية، حيث إعتبر جانب من الفقه أن الأخطاء التأديبية لا تخضع لمبدأ الشرعية، ومن هذا المنطلق يجوز للإدارة أن تعاقب الموظف بسبب أتخاذ سلوكاً رأت أنه مخالف لسير المرفق العام على الرغم من عدم تأثيمه قانوناً، وذلك على أساس أنه ليس من اللازم أن تصدر الجهة الإدارية المختصة أو المشرع الإداري عموماً تلك القواعد المجرمة إدارياً أو إنضباطياً لسلوكات الموظفين قبل ارتكاب الفعل، كما أنه من خصائص القانون الإداري

¹ الجيلالي العكلي، "المسؤولية التأديبية للمحافظ العقاري"، مجلة القانون، المركز الجامعي أحمد زبانه غليزان، العدد 08، جوان 2017، ص 212.

² الجيلالي العكلي، المرجع السابق، ص 212.

المرونة وسرعة التطور، مما يصعب على المشرع عملية صياغة قواعد قانونية سابقة لوقوع السلوكات المنحرفة، خاصة وأن هذه الأخيرة صعبة التحديد والحصر لأنها قد تختلف من موظف إلى آخر ومن مرفق عمومي لآخر.¹

ويرى جانب آخر من الفقه بأن الأخطاء التأديبية ما هي إلا جريمة تأديبية تخضع لمبدأ الشرعية ونتيجة لذلك تمنع الإدارة من معاقبة أي موظف عمومي على سلوك قد ترى فيه خطورة على السير الحسن للمرفق العام، ولم يعتبره المشرع خطأ تأديبي مستتدين في ذلك على أن الأصل في جميع السلوكات هو الإباحة في جميع مجالات القانون، فمبدأ الشرعية يؤكد وجود الخطأ التأديبي وبالتالي يخص العقوبة التأديبية كأحد مظاهر المسؤولية التأديبية، ويبقى عدم إمكانية حصر جميع السلوكات التي تعتبر أخطاء ومخالفات تأديبية يرجع إلى حداثة النظام التأديبي وتنوعه وتشعبه، مما دفع المشرع إلى ضرب أمثلة لبعض أنواع المخالفات التأديبية.²

إن المادة 58 من الدستور تنص على ما يلي: "لا إدانة إلا بمقتضى قانون صادر قبل ارتكاب الفعل المجرّم"،³ فجاء نصها مطلقا ولهذا فإن أثرها يسري على المنظومة القانونية الكلية للدولة وتؤكد بذلك وجود مبدأ الشرعية، وهو ما دعى المشرع الجزائري إلى تحديد أغلب الواجبات الوظيفية الإيجابية منها والسلبية.⁴

ورغم عدم حصر الأخطاء التي تنجم عنها مسؤولية تأديبية، إلا أن الشرعية التأديبية تجد أساسها في القانون الأساسي العام للوظيفية العمومية الصادر بموجب الأمر رقم 06-03، ورغم أن بعض النصوص القانونية نصت على تجريم أخطاء مهنية كالمادتين 115 و120 من قانون العقوبات والمادتين 25 و30 من قانون الوقاية من الفساد ومكافحته، إلا أن ذلك يندرج في إطار المسؤولية الجنائية للمحافظ العقاري، فقد أكد المشرع صراحة أن المتابعة عن الأخطاء المهنية تأديبيا تتم دون المساس بالمتابعات الجزائية عند الإقتضاء، وذلك في المواد: 49، 160، 177 من الأمر 06-03 السالف الذكر.

¹ المرجع نفسه، ص 216.

² الجيلالي العكلي المرجع السابق، ص 217.

³ المادة 58 من القانون رقم 16-01، المرجع السابق.

⁴ الجيلالي العكلي، المرجع السابق، ص 218.

ومن النصوص القانونية التي تحدد الأخطاء الموجبة للمسؤولية التأديبية والواردة في القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية نذكر المواد من 178 إلى 181 والتي تعرف وتصنف الأخطاء المهنية إلى أربع (4) درجات، والمادة 184 من التي تحدد عقوبة العزل لكل موظف يتغيب لمدة خمسة عشر (15) يوما متتالية على الأقل، دون مبرر مقبول.

1- الركن المادي: يتمثل الركن المادي في الفعل الإيجابي أو الفعل السلبي الذي يتخذه الموظف مخالفاً بذلك الواجبات الملقاة على عاتقه في نطاق الوظيفة العمومية المكلف بشغلها، ويتضمن مجموعة الأفعال الثابتة المحددة التي يرتكبها الموظف وتتخذ مظهراً خارجياً له طبيعة مادية ويعد إخلالاً بواجبات وظيفته، إلا أن هذا لا يعني أن كل فعل يرتكبه الموظف يعد ذنباً إدارياً، فيشترط في الفعل الذي يرتكبه الموظف أن يربط آثار فعلية في المجتمع الوظيفي حتى يعتبر ركناً مادياً للمسؤولية التأديبية.¹

ويشترط في الفعل المكون للركن المادي أن يتخذ مظهر مادي ملموس تدركه الحواس، فالقانون لا يعاقب على ما تضره الأنف وتخفيه الصدور، ولذلك فإن مجرد التفكير لا يقوم به الركن المادي للخطأ التأديبي المرتب للمسؤولية التأديبية، شأنه في ذلك شأن المسؤولية الجنائية فإذا ما نسب للمحافظ العقاري أنه كان ينوي القيام بفعل مخل بواجباته الوظيفية إلا أن هذه النية لم تقترن بفعل مادي فلا مسؤولية تأديبية قائمة ولا عقاب تأديبي، كما أن النص التأديبي لا يعترف بالشروع في السلوك المادي المرتب للخطأ التأديبي، لأن هذه المرحلة لا ينظر إليها على أنها مرحلة مكونة للسلوك الذي لا يقوم على مجرد الإقتران وإنما يجب أن يثبت قيام المحافظ العقاري بهذا السلوك بصورة قطعية.²

1- الركن المعنوي: يعرف الفقه الركن المعنوي بأنه الإرادة غير المشروعة في ارتكاب الفعل المحدد في الركن المادي، حيث تكون هذه الإرادة واعية و متجهة إلى إحداث التصرف محل المسؤولية.³

ويقضي الركن المعنوي صدور الفعل الإيجابي أو السلبي عن إرادة آثمة، فإذا تعدد الموظف كان الركن المعنوي هو القصد، وإذا انصرفت الإرادة للنشاط دون نتيجة كان الركن

¹ الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 165.

² الجيلالي العكلي، المرجع السابق، ص 214.

³ المرجع نفسه، ص 219.

المعنوي هو الخطأ غير العمدية، فالإرادة عنصر لازم في الركن المعنوي للجريمة التأديبية سواء كانت عمدية أو غير عمدية، فهي مثلها مثل الجريمة الجنائية تقوم على الخطأ.¹

ورغم ذلك فإن الركن المعنوي هو المحدد للفرق بين المسؤولية التأديبية والمسؤولية الجنائية، فالمسؤولية التأديبية تقوم حتى بدون عمد أو قصد، في حين تقوم المسؤولية الجنائية على أساس القصد الذي يقوم بدوره على عنصري العلم والإرادة.²

الفرع الثاني: المسؤولية المرفقية

تستمد المسؤولية المرفقة ممثلة في مسؤولية الدولة عن أخطاء المحافظ العقاري أساسها من مبدأ مسؤولية المتبوع عن أعمال تابع، فتتحقق مسؤولية المتبوع والمتمثل في الدولة عندما تتحقق مسؤولية التابع ممثلا في المحافظ العقاري، وتقوم هذه المسؤولية على أساس فكرة الضمان، فالتابع يعمل لحساب الدولة التي ينبغي عليها أن تتحمل كافة الأضرار المترتبة على أخطاء المحافظ العقاري طالما أن العلاقة التبعية لم تزل.³

وتعتبر مسؤولية الدولة في هذا المجال قائمة ليس على أساس الخطأ الشخصي الواقع منها، وإنما على أساس الخطأ الحاصل من الغير وهو المحافظ العقاري الذي ارتكب خطأ ما، حال تأديته لوظيفته دون أن يتم عن تبصرة أو مدفوعا بعوامل شخصية ودون أن يكون خطؤه جسيما يصل إلى حد ارتكاب جريمة تقع تحت طائلة التشريع العقابي، فإن الخطأ في هذه الحالة يعتبر خطأ مصلحيا أو مرفقيا إداريا تتحملة الدولة.⁴

لقد حددت المادتان 23 و24 من الأمر 74-75 السابقتين الذكر بوضوح المسؤولية الإدارية التي يخضع لها المحافظ العقاري، فالأخطاء المضرة بالغير التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته لمهامه وقراراته الغير مشروعة أساس الأخطاء التي توجب المسؤولية الإدارية،⁵ فالقرارات غير المشروعة التي يصدرها المحافظ العقاري تشكل خطأ مرفقيا يعقد

¹ الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 165.

² الجيلالي العكلي، المرجع السابق، ص 219.

³ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 146.

⁴ نسيم حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر العقاري ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 323.

⁵ عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية - دراسة تأصيلية تحليلية ومقارنة، مرجع سابق، ص 162.

مسؤولية الدولة عن تعويض الضرر الذي تسبب فيه القرار غير المشروع، هذا الأخير يمكن أن يكون محلا لدعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية وفق المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.¹

أولاً: أساس قيام المسؤولية المرفقية

تقوم مسؤولية الدولة عن أعمال المحافظ العقاري على أساس مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه، أو بإعتبار أن الخطأ المرفقي للمحافظ العقاري هو أساس إلتزام الدولة بالتعويض. وقد عرف الدكتور علي علي سليمان المتبوع بأنه: "الشخص الذي له على شخص آخر سلطة فعلية في توجيهه، ويكون له بمقتضى هذه السلطة الحق في أن يصدر إليه الأوامر ولو لم يستعمل هذا الحق فعلا، إذ المهم أن تكون له هذه السلطة ولو لم يمارسها"، في حين عرف التابع بأنه: "الشخص الذي يخضع لسلطة المتبوع ويتلقى منه الأوامر ويطيعه في توجيهه فعلا أو يفترض أن يطيعه".²

ولا تتحقق مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه إلا إذا تحققت بداية مسؤولية التابع، لأن مسؤولية هذا الأخير هي الأصل وتقوم عليها بعد ذلك مسؤولية المتبوع، فأساس هذه المسؤولية هو فكرة الضمان، فالتابع يعمل لحساب الدولة التي ينبغي عليها أن تتحمل كافة الأضرار المترتبة على أخطاء المحافظ العقاري طالما أن علاقة التبعية قائمة ولم تنزل،³ فالمادة 136 من القانون المدني تنص على ما يلي: "يكون المتبوع مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه تابعه بفعله الضار، متى كان واقعا منه في حالة تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبةها. وتتحقق علاقة التبعية ولو لم يكن المتبوع حرا في إختيار تابعه، متى كان هذا الأخير يعمل لحساب المتبوع". فمسؤولية الدولة في هذه الحالة لا تقوم على أساس الخطأ الحاصل منها وإنما تقوم على أساس الخطأ الحاصل من الغير ممثلا في المحافظ العقاري الذي ارتكب خطأ أثناء تأديته لوظيفته نتيجة لعدم تبصره أو مدفوعا بعوامل شخصية، دون أن يكون خطؤه جسيما يصل إلى حد تكليفه خطأ جنائي توقعم على إثره المسؤولية الجنائية للمحافظ العقاري.

¹ الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 162.

² بولنوار بلي، "مسؤولية المتبوع عن أعمال تابع على ضوء تعديل القانون المدني الجزائري 05-10"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي آفلو، المجلد 01، العدد 03، ديسمبر 2018، ص ص 286-287.

³ أنظر: مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القامز الجزائري، مرجع سابق، ص 146

وحتى تقوم مسؤولية الدولة عن أخطاء المحافظ العقاري على أساس مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه، لا بد من توافر جملة من الشروط وهي:

1- **علاقة التبعية:** إختلف الفقهاء في تحديد طبيعة علاقة الموظف العمومي بالدولة، حيث يرفض البعض منهم وصف الموظف بالتابع للإدارة مثل الأستاذ مازو الذي يرى أن هذا المفهوم يتعارض مع تطبيق المادة 1384 من القانون المدني الفرنسي، حيث يقول: "أن السبب الأكثر دقة في استبعاد تطبيق المادة 1384 من القانون المدني، هو أن موظف الإدارة (الدولة) يجب النظر إليه وكأنه عضو فيها، وبسبب اعتباره -وربما بدون حق- عضوا فلا يمكن إعتبره بنفس الوقت تابعا لها".¹

أما الدكتور سليمان محمد الطماوي فيرى أن الحديث عن العلاقة التبعية بين الموظف والدولة لا يقصد به مصطلح الموظف بالمفهوم الضيق، وإنما يقصد به الموظف بمعناه الواسع والذي يراد به كل تابع للدولة وهو كل من يؤدي عملا لحسابها، فالموظف هو في مركز التابع للدولة مما يستدعي قيام مسؤولية الدولة عن أعمال الموظفين على أساس مسؤولية المتبوع عن أعمال التابع.²

ورغم الإختلاف في تحديد معنى الموظف العام، إلا أن تحديد الإختصاص للقضاء العادي للفصل في دعوى مسؤولية الدولة عن أعمال الموظف على إعتبر أنه تابع، توسع مفهوم الموظف العام من المعنى الضيق له ليشمل كل من يؤدي عملا لحسابها، وأن تبعية الموظف العام للدولة تكاد تكون أمرا مفترضا.³

إن الحديث عن العلاقة بين الموظف العام والدولة من حيث طبيعتها سواء أكانت تعاقدية أو تنظيمية لا يؤثر على كونها علاقة تبعية كتلك الموجودة بين التابع والمتبوع، وفي هذا المجال يقول الأستاذ فالين: "أشخاص القانون العام تكون مسؤولة عن السلطات الإدارية من

¹ نسيمه حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر العقاري ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 334.

² سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري الكتاب الثاني - قضاء التعويض وطرق الطعن في الأحكام، دار الفكر العربي، بدون طبعة، القاهرة، 1986، ص 272.

³ نسيمه حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر العقاري ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 335.

جانب وعن أفعال الأشخاص الذين يمكن إعتبارهم تابعين لها من جانب آخر، ويمكن إسناد الفعل الضار للشخص العام عندما يمكن إعتبار الفرد الذي ارتكبه تابعا له".¹

ويتعين لقيام مسؤولية المتبوع أن يكون التابع خاضعا للمتبوع، ويتحقق ذلك إذا كان للمتبوع سلطة فعلية على تابعه في الرقابة والتوجيه، حيث تكون السلطة للمتبوع ويكون الخضوع والتبعية للتابع، وهذا ما يقودنا للحديث عن عناصر العلاقة التبعية وهي:

أ. **ممارسة السلطة الفعلية:** يجب أن تتوفر للمتبوع سلطة فعلية على تابعه، ولا يتشترط أن يكون مصدر هذه السلطة عقدا من العقود رغم أنها تكون غالبا في شكل عقد عمل، كما هو الحال بالنسبة للخادم والسائق والعامل والموظف، ومع ذلك تظل علاقة التبعية قائمة ما دامت هناك سلطة فعلية للمتبوع على التابع، بل وليس من الضروري أن يكون المتبوع حرا في اختيار تابعه، بل وقد يكون التابع مفروضا على المتبوع، وليس من الضروري أن تكون السلطة شرعية، بل يكفي أن تكون سلطة فعلية، فقد لا يكون للمتبوع الحق في هذه السلطة، بأن يكون استمدها من عقد باطل أو عقد غير مشروع أو اغتصبها دون عقد أصلا، ولكنه ما دام يستعملها فعلا، أو يستطيع أن يستعملها حتى لو لم يستعملها بالفعل، فهذا كاف لقيام علاقة التبعية.²

ب. **عنصر الرقابة و التوجيه:** يجب أن تنصب السلطة الفعلية على عنصر الرقابة والتوجيه لأنهما العنصرين الأساسيين اللذان تركز عليهما السلطة الفعلية التبعية، فمن حق المتبوع القيام بإصدار الأوامر والتعليمات، وعلى التابع الإمتثال لتلك السلطة، وليس من الضروري أن يكون المتبوع قادرا على الرقابة والتوجيه من الناحية الفنية، بل يكفي أن يكون من الناحية الإدارية هو صاحب الرقابة والتوجيه، فصاحب المستشفى متبوع لأطبائه حتى ولو لم يكن طبيبا، ويسأل عن أعمال تابعيه الذين يعملون لحسابه في المستشفى، ولإقرار تبعية الطبيب للمستشفى فإنه يشترط توافر عنصر الخضوع وسلطة الإشراف والرقابة كأساس لهذه التبعية.³

¹ نسيمه حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر العقاري ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق ص 335.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 862.

³ مراد قجالي، مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في العقود والمسؤولية، كلية العلوم القانونية والإدارية، الجزائر، 2003، ص 36.

2- خطأ التابع حال تأدية الوظيفة أو بمناسبتها أو بسببها: يعتبر شرط من شروط مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه، إذ لا تقوم مسؤولية المتبوع والمتمثل في الدولة، إلا إذا صدر من التابع ممثلاً في المحافظ العقاري فعل ضار يحدث ضرراً بالغير حال تأدية الوظيفة، ولهذا سنتطرق إلى شروط الخطأ الواجب توفرها في خطأ التابع لقيام مسؤولية المتبوع.

أ. وقوع الفعل الضار حال تأدية الوظيفة: لا أحد ينازع في مسؤولية المتبوع عن الأفعال الضارة التي يتسبب فيها تابعه وقت قيامه بالوظيفة المسندة إليه، بإعتبار أن التابع يكون تحت رقابة المتبوع و توجيهه ويعمل لحسابه، بل يعد في هذه الظروف ممثلاً للمتبوع ويلحق كل عمل يقوم به التابع بالمتبوع، ويقتضي هذا الفعل الضار حدوث إخلال بما عهد إلى التابع من عمل أو ما يقتضيه ذلك العمل من واجبات، سواء وقع الفعل الضار بناء على أوامر من المتبوع أو بغير أمر منه ولكن بعلمه، أو بغير علم منه ولكن دون معارضته، أو وقع الفعل الضار بالرغم من معارضة المتبوع ويكون ذلك في حالات تأدية الوظيفة وتشمل:¹

- علم المتبوع أم لا.

- حضور المتبوع أو غيابه.

- ارتكاب التابع لأخطاء جسيمة أو لم يرتكب.

- قيام التابع بواجباته أم لا.

ب. وقوع الفعل الضار بسبب الوظيفة: يمكن أن يسأل المتبوع عن أعمال تابعه إذا ارتكب الفعل الضار، ليس أثناء أداء وظيفته أو واجبه، ولكن بسببها، فلولا الوظيفة ما كان يستطيع التابع ارتكاب الفعل الضار، أي أن هناك علاقة سببية مباشرة بينه وبين الوظيفة، وعليه فالفعل الضار يكون واقعا بسبب الوظيفة في أحد الفرضيتين:

- إذا كان التابع لم يستطع ارتكاب الضرر لولا الوظيفة.

- إذا كان التابع لم يكن ليفكر في ارتكاب الفعل المسبب للضرر.

¹ بولنوار بلي، المرجع السابق. ص 292.

وإلى جانب علاقة السببية بين الفعل الضار والوظيفة، لا بد أن يكون الباعث الذي جعل التابع يرتكب الفعل الضار هو تحقيق مصلحة المتبوع، أما إذا كان يهدف إلى تحقيق مصلحة التابع الشخصية فلا تقوم مسؤولية المتبوع.¹

ج. وقوع الفعل الضار بمناسبة الوظيفة: إن المتبوع يكون مسؤولاً إذا ارتكب التابع الفعل الضار بمناسبة الوظيفة، والمقصود بمناسبة الوظيفة هو ذلك العمل الذي تقتصر الوظيفة على تيسير ارتكابه أو المساعدة عليه أو تهيئة الفرصة لإرتكابه، ولكن لم تكن ضرورية لإمكان وقوع الضرر أو لتفكير التابع فيه، كأن يستخدم أحد الخدم سكينا لمخدومه في مشاجرة شخصية فيقتل خصمه، أو أن ينتهز سائق سيارة فرصة عبور عدوه الطريق ليصدمه ويقتله.²

ثانياً: صور الأخطاء المرتبة للمسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري

تتخذ الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري وتكون سببا في قيام المسؤولية الإدارية الصور التالية:

1- الخطأ المرفقي للمحافظ العقاري: يقصد بالخطأ المرفقي ذلك: "الخطأ الذي ينسب إلى المرفق حتى ولو كان الذي قام به مادياً أحد الموظفين"،³ وبالرجوع إلى نص المادة 23 من الأمر رقم 74-75 نلاحظ أن أخطاء المحافظ العقاري المرفقية هي الأخطاء المضرة بالغير والناجمة عن الإهمال أو التقصير الذي يقع فيه أثناء تأديته لمهامه المنوطة به قانوناً، وطالما أن هذا النص جاء في صيغة العموم لكونه لم يقم بحصر مثل هذه الأخطاء، فإنه يمكن استنتاج البعض منها من خلال الرجوع إلى أحكام النص التطبيقي للأمر المشار إليه أعلاه، ونذكر على الخصوص:⁴

- عدم فحص العقود والوثائق بدقة والشروع في عملية شهرها.
- إجراء الشهر العقاري للسندات دون أن يقوم بتسلم الدفتر العقاري من صاحبه وتسليمه إلى صاحب الحق المشهر.
- عدم مراعاة أحكام المادة 100 من المرسوم 63-76 المتضمنة حالات إصدار قرار برفض إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية.

¹ مراد قجالي، المرجع السابق، ص 64.

² بولنوار لبي، المرجع السابق، ص 293.

³ سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، مرجع سابق، ص 139.

⁴ نادية حميدة، المرجع السابق، ص 65.

- قيام المحافظ العقاري بإشهار سند ما مع أن حدود الملكية العقارية تم تغييرها ودون مراعاة وثائق القياس.

- إهمال الإشهار العقاري لكل التصرفات الواردة على العقار وكذا الأحكام القضائية.

2- **الخطأ الجسيم للمحافظ العقاري:** الخطأ الجسيم هو: "درجة من درجات الخطأ بإهمال إلى جانب الخطأ اليسير والخطأ التافه"، وفي هذا الصدد يجسد الخطأ المرتكب من طرف المحافظ العقاري الذي يمتلك صفة الموظف، ويتميز هذا الخطأ بخطورة في طبيعته وسوء نية في مرتكبه، وبالرجوع إلى نص المادة 23 من الأمر رقم 75-74 السالف الذكر في فقرته الأخيرة يلاحظ أنه ينص على أنه: "... وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير"، و يتضح من ذلك أن المشرع إعتبر خطأ المحافظ العقاري الجسيم أساس دعوى رجوع الدولة عليه رغم أنه لم يحدد صورته، ومع ذلك يمكن أن نستنتج بعض الأخطاء الجسيمة الصادرة عن المحافظ العقاري بسبب إهماله منها:¹

- أن يقوم بتنفيذ الشهر العقاري بموجب سند مقدم من المعني بالأمر مع أن عدم شرعية المستند ظاهرة.

- إقدام المحافظ العقاري بشهر حق مشوب بعيب كحالة الهبة الصادرة من الواهب الذي لا تتوافر فيه أهلية التبرع وقت صدور الهبة.

- الخطأ في مساحة العقار الموهوب، كأن يقصد الواهب مثلا التبرع بربع المساحة وقام المحافظ خطأ بشهر هبة نصف العقار.

- أن يقوم المحافظ العقاري بشهر بيع ملك يدخل ضمن الأملاك الوطنية بالرغم من الاعتراض الصادر عن مدير أملاك الدولة.

وبطبيعة الحال لا يكفي الخطأ وحده حتى تقوم مسؤولية المحافظ العقاري الإدارية، وإنما لابد من تحقق الضرر وتوافر العلاقة السببية بينهما.

3- **الخطأ المحاسبي للمحافظ العقاري:** يعتبر المحافظ العقاري محاسب يخضع لقواعد المحاسبة العمومية، وهو يتولى عموما تحصيل الرسوم الخاصة بالشهر العقاري ويمسك في سبيل تحقيق ذلك سجلات محاسبية يتم تسجيل فيها جميع المداخل المحصلة شهريا ويقوم بموازنتها شهريا وضبطها

¹ الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 159.

تحت رقابة مصالح الخزينة للولاية، وبخصوص مخالفة الأحكام المحاسبية يجب التفريق بين الأخطاء في قيد المبالغ محاسبيا أو مسك السجلات فإن هذه الأخطاء تعتبر من قبيل الأخطاء التي لا يؤخذ عليها المحافظ إداريا، إذ يتم تصحيحها عادة على الفور من طرف المفتش المحقق، أما الأخطاء الأخرى والتي تتوافر فيها الظروف لإعتبارها اختلاسا فإنه يتم التحقيق بشأنها من طرف الجهة المعنية بإعتبارها جريمة معاقب عليها في قانون العقوبات، وفي حالة ثبوتها يتم متابعة المحافظ العقاري جزائيا بغض النظر عن الإجراءات التأديبية والإدارية التي يمكن أن تتخذ ضده حسب طبيعة الخطأ وجسامته.¹

¹ حميدة نادية، المرجع السابق، ص 66.

المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن مسؤولية المحافظ العقاري

كما رأينا سابقاً، تتحمل الدولة مسؤولية الأخطاء المرفقية التي يتركبها المحافظ العقاري، وما على المضرور إلا اللجوء إلى القضاء الإداري من أجل إلغاء قرار المحافظ العقاري وطلب التعويض من الدولة، هذه الأخيرة يمكنها الرجوع عليه في حالة الخطأ الجسيم، إلا أنه عند قيام المحافظ العقاري بعمل مجرم في قانون العقوبات أو القوانين المكلمة له، أو عند ارتكابه لخطأ مهني فيتحمل بنفسه مسؤولية ما قام به، بتعرضه لعقوبة جزائية أو تأديبية على الترتيب.

وفي كل الأحوال ومهما كان الخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري، فإن الآثار المترتبة عنه تستدعي توقيع الجزاء المنصوص عليه في التشريع الساري به العمل، من خلال الدعوى القضائية للمطالبة بالإلغاء أو التعويض في حالة الأخطاء المرفقية والشخصية، أو الدعوى العمومية في حالة ارتكاب المحافظ العقاري لجريمة ما، ويبقى الخطأ المهني الموجب للمسؤولية التأديبية هو الوحيد الذي يتم مساءلة المحافظ العقاري عنه أمام الإدارة، وهذا دون المساس بالمتابعة الجزائية عند الإقتضاء.

سنتطرق في هذا المبحث للآثار المترتبة عن مسؤولية المحافظ العقاري من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول: المسؤولية التأديبية للمحافظ العقاري.

المطلب الثاني: الدعوى الإدارية.

المطلب الثالث: المتابعة الجزائية للمحافظ العقاري.

المطلب الأول: المسؤولية التأديبية للمحافظ العقاري

وضع المشرع بين يدي السلطات إسناد الواجبات والمسؤوليات للموظف وسلطة إجباره على القيام بهذه الواجبات وتلك المسؤوليات، وكل تخلي عن الواجبات المهنية أو المساس بالإنضباط وكل خطأ أو مخالفة من طرف الموظف أثناء أو بمناسبة تأدية مهامه يعد خطأ مهني ويعرض مرتكبه لعقوبة تأديبية، هذه العقوبات التأديبية تقرر وفقا لإجراءات محددة بموجب القانون، ويفترض في الموظف الذي وقعت عليه العقوبة المثول أمام هيئة تأديبية تتسم بالحياد.

المحافظ العقاري موظف عمومي فهو يخضع لنظام التأديب المنصوص عليه في القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية كلما ثبت ارتكابه لخطأ مهني يستوجب قيام المسؤولية التأديبية، طالما أن التشريع الجزائري لا يعرف قانونا مستقلا يعالج موضوع تأديب المحافظ العقاري.¹

فالنظام التأديبي للمحافظ العقاري مستمد من نظام الوظيفة العمومية، وهو ضرورة وحتمية في الإدارة العمومية من أجل حماية المرافق العمومية من الانحراف عن المسار الشرعي الذي أنشئت من أجله، وهو نتيجة لمخالفة اللوائح والأنظمة والإلتزامات المفروضة، ويتم هذا الجزاء باستقلالية النظام العقابي وفقا للتشريع الجزائري بسبب إختلاف التكييف القانوني للجريمة التأديبية عن الجريمة الجنائية وفقا لقانون العقوبات.²

ويستند الجزاء التأديبي كنظام عقاب إلى طبيعة العلاقة بين المحافظ العقاري والوظيفة العمومية، حيث تنص المادة 160 من الأمر رقم 06-03 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية على ما يلي: "يشكل كل تخل عن الواجبات المهنية أو مساس بالانضباط وكل خطأ أو مخالفة من طرف الموظف أثناء أو بمناسبة تأدية مهامه خطأ مهنيًا ويعرض مرتكبه لعقوبة تأديبية، دون المساس، عند الاقتضاء، بالمتابعات الجزائية".

¹ الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 189.

² مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 138.

وتنص المادة 49 من نفس الأمر على ما يلي: "على الموظف أن يسهر على حماية الوثائق الإدارية وعلى أمنها. يمنع كل إخفاء أو تحويل أو إتلاف الملفات أو المستندات أو الوثائق الإدارية ويتعرض مرتكبها إلى عقوبات تأديبية دون المساس بالمتابعات الجزائية". وتصنف العقوبات التأديبية حسب جسامة الأخطاء المرتكبة إلى أربع (4) درجات، وتصنف الأخطاء المهنية بدورها إلى أربع (4) درجات.¹ فإذا قامت المسؤولية التأديبية للمحافظ العقاري بتوافر أركانها وهي الركن الشرعي والركن المعنوي، على اعتبار أن الركن المفترض متوفر لأن المحافظ العقاري هو في الأصل موظف عمومي، تنجم عنها مجموعة من الآثار تتمثل في توقيع الجزاء التأديبي، وهذا دون المساس بالمتابعات المدنية والجزائية.

ولتفصيل آثار المسؤولية التأديبية للمحافظ العقاري، سنتطرق إلى العقوبات التأديبية للمحافظ العقاري (الفرع الأول)، ثم السلطة التأديبية (الفرع الثاني)، والإجراءات التأديبية للمحافظ العقاري (الفرع الثالث)، والضمانات المقررة للمحافظ العقاري في المسائل التأديبية (الفرع الرابع).

الفرع الأول: العقوبات التأديبية للمحافظ العقاري

لقد صنف المشرع الجزائري الأخطاء المهنية إلى أربع درجات ضمنها في المواد من 79 إلى 81 من القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية الصادر بموجب الأمر رقم 06-03، ففي حالة إرتكاب المحافظ العقاري لأي خطأ مهني فإنه يعرض نفسه لعقوبة تأديبية مصنفة هي الأخرى إلى أربع درجات.

ويقصد بالعقوبة التأديبية عموماً الجزاء الذي توقعه الإدارة على الموظف مرتكب الخطأ المهني، وتعرف وفقاً لرأي فقهي بأنها: "الإجراء الفردي الذي تتخذه الإدارة بغية قمع المخالفات التأديبية والذي من شأنه أن يرتب نتائج سلبية على حياة الموظف"، ويعرفها رأي فقهي آخر بأنها: "العقوبة المطبقة على الموظف المذنب لإرتكابه خطأ"، ويذهب هذا الرأي إلى القول بخصوصية العقوبة التأديبية لكونها تتسم بالطابع القمعي، وتتميز بالنظر إلى ما ترتبه من نتائج

¹ أنظر المادتين 163 و177 من الأمر 06-03 المرجع السابق.

على الوضعية المهنية، من خلال حرمان الموظف من بعض الإمتيازات أو حرمانه من الوظيفة نفسها.¹

سنتطرق لأصناف العقوبات التأديبية كما وردت في المادة 163 من القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، حيث صنف العقوبات التأديبية وفقا لأحكام هذه المادة حسب جسامة الأخطاء المرتكبة إلى أربع درجات وهي:

أولاً: العقوبات من الدرجة الأولى

تتضمن العقوبات من الدرجة الأولى كل من التنبيه، الإنذار والتوبيخ.²

1- التنبيه: يعتبر التنبيه أخف الجزاءات التي نص عليها المشرع، فهو ينطوي على حث الموظف وتذكيره بوجوب مراعاة واجباته الوظيفية، إذا ما ارتكب الموظف مخالفة بسيطة في واجباته أو في سلوكه الوظيفي، ويكون التنبيه بإشعار الموظف تحريرا بالمخالفة التي ارتكبها، وتوجيهه لتحسين سلوكه الوظيفي.³

2- الإنذار الكتابي: هو مجرد عقوبة أدبية تتضمن تحذير الموظف وتحمل معنى التنبيه واللوم معا وليس لها أثر مالي، وتتمثل في توجيه كتاب الى الموظف يفرض فيه عقوبات أشد في حال إستمرار المخالفة أو تكرار من الإخلال بواجبات وظيفته، حتى لا يتم تشديد العقاب عليه.⁴

3- التوبيخ: هو إجراء أشد من الإنذار، وهو عبارة عن لوم توجهه السلطة التأديبية لمرتكب الخطأ الوظيفي، وتصدر الإدارة عقوبة التوبيخ بنفس الكيفيات والشروط التي تصدر بها عقوبة الإنذار، لكنه لا يحمل دعوة الموظف إلى سلوك أحسن بل يعد نوع من الإجراءات التأديبية توقع عليه.⁵

¹ أم الخير بوقرة، "تأديب الموظف وفقا لأحكام القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية"، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد 09، سنة 2013، ص 77.

² راجع المادة 163 من الأمر 06-03، المرجع السابق.

³ منيرة بوراس، النظام التأديبي للموظف العام في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في التنظيم السياسي والإداري، كلية العلوم السياسية والاعلام، جامعة الجزائر، 2007، ص 59.

⁴ سعيد مقدم، المرجع السابق، ص 437.

⁵ منيرة بوراس، المرجع السابق، ص 59.

ثانيا: العقوبات من الدرجة الثانية

العقوبات المقررة بسبب أخطاء وظيفية مرتكبة من الدرجة الثانية هي التوقيف عن العمل من يوم (1) إلى ثلاثة (3) أيام، والشطب من قائمة التأهيل.

1- التوقيف عن العمل من يوم إلى ثلاثة أيام: يقصد به توقيف الموظف المخطئ تأديبيا عن أداء وظيفته لمدة محددة، لا يمكنه خلالها مزاوله مهامه الوظيفية، وينحصر أثر الوقف في منع الموظف من ممارسة وظيفته خلال مدة الإيقاف مع حرمانه من الأجر خلال هذه المدة، على أن يعود إلى عمله عقب انقضاء مدة الوقف مباشرة.

2- الشطب من قائمة التأهيل: في عقوبة تؤدي إلى التشطيب على اسم الموظف من لائحة الترقية في الرتبة خلال السنة التي اتخذ فيها القرار، ويترتب عن عقوبة الشطب من قائمة التأهيل حرمان الموظف من الترقية بعنوان السنة المالية، وعدم تسجيل الموظف في سجل الترقية، يحرمه من الحصول على ترقية مشروعة كان يأمل الحصول عليها خلال صلاحية الجدول السنوي، مع إحتفاظه بحقه في التسجيل على الجداول اللاحقة.¹

ثالثا: العقوبات من الدرجة الثالثة:

وتتمثل العقوبات من الدرجة الثالثة حسب المادة 163 من الأمر 06-03 في: التوقيف عن العمل من أربعة (4) إلى ثمانية (8) أيام، التنزيل من درجة إلى درجتين، والنقل الإجباري.

1- الإيقاف عن العمل من أربعة إلى ثمانية أيام: ويقصد بها في هذه الحالة توقيف الموظف المخطئ على الأقل أربعة أيام كحد أدنى إلى ثمانية أيام كحد أقصى عن مزاوله مهامه الوظيفية، مع حرمانه من تلقي حقوقه المالية اثناء فترة التوقيف.

2- التنزيل من درجة إلى درجتين: ويقصد بها تنزيل الموظف إلى درجة أدنى من الدرجة التي كان يشغلها وقت توقيع العقوبة عليه، مع إحتفاظه بأقدميته التي تحصل عليها في الفئة الوظيفية قبل توقيع العقوبة، ويترتب عن التنزيل في الدرجة النقص الفوري من مرتب الموظف إلى غاية استعادته لدرجته القديمة بواسطة الأقدمية.²

¹ سعيد مقدم، المرجع السابق، ص 437.

² سعيد مقدم، المرجع السابق، ص 438.

3- النقل الإجباري: هو إجراء تأديبي، يؤدي إلى نقل الموظف من مكان عمله إلى مكان آخر، ولا ينبغي الخلط بين هذا الإجراء وبين النقل لفائدة المصلحة الذي يمكن إتخاذه لأسباب غير تأديبية.¹

رابعا: العقوبات من الدرجة الرابعة:

هي صنف العقوبات التأديبية التي توقع نتيجة ارتكاب أخطاء منصوص عليها في المادة 181 من الأمر رقم: 03-06، وتتمثل هذه العقوبات أساسا في التنزيل إلى الرتبة السفلى مباشرة، والتسريح.

1- التنزيل إلى الرتبة السفلى مباشرة: ويتمثل هذا الإجراء في تعيين الموظف في رتبة أدنى مباشرة من الرتبة التي كان ينتمي إليها، فتطبيق هذه العقوبة يفترض وجود مثل هذه الرتبة.²

2- التسريح: هو إجراء يترتب عنه فقد صفة الموظف، ويعد أشد العقوبات التأديبية، وتتخذها السلطة التي لها صلاحية التعيين بعد موافقة اللجنة الإدارية المتساوية الأعضاء.³

خامسا: عقوبة العزل

هي عقوبة توقع بسبب إهمال المنصب والتغيب لفترة طويلة وبشكل متواصل لمدة خمسة عشر يوما (15) على الأقل، دون مبرر مقبول، وهي تعني الفصل النهائي من الخدمة، مما يؤدي إلى حرمان الموظف من وظيفته بصورة نهائية.⁴

كما أن الموظف الذي يتعرض لعقوبة التسريح أو العزل لا يمكنه أن يوظف من جديد في الوظيفة العمومية.⁵

الفرع الثاني: السلطة التأديبية

السلطة التأديبية هي الجهة التي تملك حق التأديب، وهي تختلف باختلاف الأنظمة القانونية، فبعض الأنظمة تعهد بهذه السلطة إلى جهة الإدارة كالرئيس الإداري، ومنها ما تعهد بها إلى القضاء، ومنها ما تعهد بها إلى نظام مختلط بين النظامين السابقين، وهو ما يعرف بالنظام شبه القضائي.⁶

¹ المرجع نفسه، ص 438.

² منيرة بوراس، المرجع السابق، ص 60.

³ المرجع نفسه، ص 60.

⁴ راجع المادة 184 من الأمر 03-06، المرجع السابق.

⁵ أنظر المادة 185 من الأمر 03-06، المرجع السابق.

⁶ منيرة بوراس، المرجع السابق، ص 61.

بالنسبة للمشرع الجزائري فقد منح للهيئة المستخدمة أو ممثلها المرخص له قانونا، حق تسليط العقوبة التأديبية على الموظف المذنب، إلا أنه لم يترك ممارسة هذا الحق للسلطة الرئاسية وحدها وإنما جعل هيئة أخرى تشاركها في ممارسته ممثلة في اللجنة المتساوية الأعضاء، كما منح للموظف إمكانية الطعن أمام الجهات القضائية، فيكون المشرع الجزائري إذن قد أخذ بالنظام الشبه قضائي إيمانا منه بضرورة حماية المرفق من جهة وضرورة توفير ضمانات فعالة للموظف من جهة أخرى.¹

إن سلطة التأديب في الوظيفة العمومية هي جزء من السلطة الرئاسية ومظهر من مظاهرها، كما أن اختصاص الرؤساء الإداريين بسلطة التأديب في الوظيفة العامة هو اختصاص أصيل يمارسه الرؤساء على أشخاص مرؤوسيه داخل الإدارة إذا اقتضى الأمر، من أجل ضمان حسن سير المرافق العامة بانتظام، وهذا عملا بمبدأ تلازم المسؤولية والسلطة، الذي يقرر أنه لا مسؤولية بدون سلطة ولا سلطة بدون مسؤولية، فالإجراءات التأديبية تنطلق من الرئيس الإداري الذي يعتبر محركها، وإن كان لا ينفرد إلا بتوقيع العقوبات التي هي ليست على درجة من الشدة.²

لقد خص المشرع الجزائري السلطة التي لها صلاحية التعيين بتحريك الإجراءات التأديبية،³ وهذا يعني أن سلطة التأديب في نظام تأديب الموظف العمومي الجزائري هي من اختصاص السلطة الرئاسية التي لها حق التعيين وفق المادة 95 من الأمر 06-03.

وإذا كانت السلطة المختصة بإتخاذ العقوبات التأديبية بالنسبة للمحافظ العقاري هي السلطة التي لها حق التعيين ممثلة في المديرية العامة للأماكن الوطنية، فإنه لا مانع من تفويض سلطة التعيين وما يترتب عنه من تفويض سلطة التأديب، وفي هذا الإطار فإن تقرير العقوبات التأديبية على المحافظ العقاري يختلف حسب درجة جسامة الخطأ.

أولاً: سلطة توقيع العقوبات على المحافظ العقاري من الدرجة الأولى

حسب المادة 165 من الأمر 06-03 فإن السلطة التي لها صلاحية التعيين هي من توقع العقوبات التأديبية من الدرجة الأولى بقرار مبرر، وبعد حصولها على توضيحات كتابية من المعني، ويتعلق الأمر هنا بالمدير الولائي للحفظ العقاري بإعتباره المسؤول المباشر عن المحافظ العقاري.

¹ مفيدة قيقاية، المرجع السابق، ص 117.

² المرجع نفسه، ص 118.

³ المادة 162 من الأمر 06-03، المرجع السابق.

ثانياً: سلطة توقيع العقوبات على المحافظ العقاري من الدرجة الثانية

عندما يتعلق الأمر بأخطاء مهنية من الدرجة الثانية، فإن الإختصاص يعهد به للمدير الولائي للحفظ العقاري بإعتباره المسؤول المباشر، إلا أن القرار يصدره المدير الولائي لأملاك الدولة بإعتباره الأمر بالصرف لمديرتي أملاك الدولة والحفظ العقاري على مستوى الولائي، وأن العقوبات التأديبية من الدرجة الثانية لها آثار مالية.

ثالثاً: سلطة توقيع العقوبات على المحافظ العقاري من الدرجة الثالثة والرابعة

بالنسبة للعقوبات المتعلقة بالأخطاء المهنية من الدرجتين الثالثة والرابعة فتنفذها السلطة المكلفة بالتعيين ممثلة في المديرية العامة للأملاك الوطنية بموجب قرار مبرر، بعد أخذ الرأي الملزم للجنة الإدارية متساوية الأعضاء المنعقدة كمجلس تأديبي، والتي يجب أن تبث في القضية المطروحة عليها في أجل لا يتجاوز خمسة وأربعين يوماً (45) من تاريخ إخطارها.¹

الفرع الثاني: الإجراءات التأديبية الخاصة بالمحافظ العقاري

الإجراءات التأديبية هي المراحل التي تسبق وتترافق مع عملية إتخاذ القرارات التأديبية الإدارية، الأمر الذي يجعل هذه الإجراءات القانونية تؤثر في مدى شرعية القرارات التأديبية الإدارية المتخذة، وعليه فإذا ما تخلفت هذه الإجراءات التي نص عليها القانون عند إتخاذ قرار تأديبي فإن هذا الأخير يقع باطلاً، وبالتالي يجوز الطعن فيه إدارياً وقضائياً، أو قضائياً فقط حسب الحالات.

أولاً: معاينة الخطأ وتحريك الإجراء التأديبي

يجب مباشرة الإجراءات التأديبية فور معاينة الخطأ، بناء على تقرير يعده الرئيس السلمي المباشر للمحافظ العقاري وهو المدير الولائي للحفظ العقاري، ويرسل إلى السلطة التي لها صلاحية التعيين، يبين التقرير الأعمال المكونة للخطأ المهني وظروف وقوعها، وتبيان أسباب متابعة المحافظ العقاري تأديبياً.²

¹ إن السبب الرئيسي لعدم صلاحية كل من المدير الولائي للحفظ العقاري بصفته المسؤول المباشر على المحافظ العقاري والمدير الولائي لأملاك الدولة بصفته الأمر بالصرف لإصدار القرارات المتضمنة العقوبات التأديبية للمحافظ العقاري من الدرجتين الثالثة والرابعة بعد أخذ الرأي الملزم للجنة المتساوية الأعضاء، لكونها تمس بالمركز القانوني للمحافظ العقاري سواء من حيث رتبته أو تغيير مكان عمله أو تسريحه، وهو ما يتطلب تعديل قرار التعيين وهو من صلاحيات المديرية العامة للأملاك الوطنية بصفته السلطة التي لها صلاحية التعيين.

² أم الخير بوقرة، المرجع السابق، ص 80.

تقوم السلطة التأديبية بتكليف الأعمال المنسوبة للموظف ودراسة الملف التأديبي، واتخاذ القرار التأديبي عند الاقتضاء في حالة الأخطاء التي لا تدخل معالجتها في دائرة اختصاص اللجنة الإدارية متساوية الأعضاء وذلك حسب المادة 165 الفقرة الأولى من قانون الوظيفة العمومية لسنة 2006 التي تنص: "تتخذ السلطة التي لها صلاحيات التعيين بقرار مبرر العقوبات التأديبية من الدرجة الأولى والثانية، بعد حصولها على توضيحات كتابية من المعني".

ثانيا: توقيف المحافظ العقاري

بعد معاينة الخطأ وتحريك الدعوى التأديبية، تقوم السلطة المختصة بإتخاذ أول إجراء في حق المحافظ العقاري المتهم، وتوقفه عن ممارسة مهامه في حالة ارتكابه خطأ مهني جسيم، يمكن أن يؤدي إلى عقوبة من الدرجة الرابعة.¹

التوقيف في هذه الحالة لا يعتبر عقوبة، ولكنه إجراء إداري تحفظي وبالتالي فهو مؤقت، تتخذه السلطة التي لها صلاحية التعيين ضد موظف متهم تأديبيا بسبب شبهة أو قرائن، ويعتبر الهدف من التوقيف هو تقاضي الضجة أو الإحراج الذي يمكن أن يحدث بسبب التواجد الفعلي للموظف المتهم بالخطأ الجسيم في الوظيفة العامة، وكذا تسهيل مباشرة المتابعة التي ستتخذ ضده لاحقا.²

ثالثا: إخطار المجلس التأديبي

يجب أن يخطر المجلس التأديبي بتقرير مبرر من السلطة التي لها صلاحية التعيين في أجل لا يتعدى خمسة وأربعين (45) يوما، ابتداء من تاريخ معاينة الخطأ، ويتولى المدير الولائي للحفظ العقاري الرئيس السلمي المباشر بإجراء التبليغ ودعوة المعني إلى أخذ العلم بذلك وبتاريخ انعقاد الجلسة.³

يجتمع المجلس التأديبي بدعوة من رئيسه وهو المدير الولائي لأملاك الدولة وينبغي التذكير أن الرجوع إلى اللجنة الإدارية المتساوية الأعضاء التي تتعد كـمجلس تأديبي، لا يكون إلزاميا إلا في الحالات التي نص عليها القانون صراحة، ويكون ذلك في حالات العقوبات من الدرجة الثالثة والدرجة الرابعة، وفقا لأحكام المادة 165 من الأمر 06-03، إذا توصلت السلطة المكلفة بمعاينة الخطأ المرتكب من المحافظ العقاري إلى أن الوقائع التي نسبت له تشكل خطورة لتبرير تطبيق عقوبة

¹ أنظر المادة 173 من الأمر رقم 06-03، المرجع السابق.

² سعيد مقدم، المرجع السابق، ص 448.

³ أنظر المادة رقم 161 من الأمر 06-03، المرجع السابق.

من الدرجة الثالثة أو الرابعة، فإن السلطة صاحبة التعيين ملزمة بأخذ الرأي الملزم من اللجنة الإدارية المتساوية الأعضاء، وذلك باستدعائها كمجلس تأديبي، وتتمثل الإجراءات التأديبية أمام مجلس التأديب في:

1- مداولة والإقترح: تجتمع اللجنة الإدارية المتساوية الاعضاء كمجلس تأديبي تحت رئاسة المدير الولائي لأملاك الدولة وبحضور المدير الولائي للحفظ العقاري كأحد الأعضاء المعينين بعنوان الإدارة، في المكان والتاريخ والساعة المحددة سلفاً.¹

يشرع المجلس التأديبي عند افتتاح الجلسة بمناداة الشهود، وبعد الانتهاء من الاستماع إلى الجميع يجري المجلس مداولته في جلسة مغلقة ولا يسمح بالحضور إلا لأعضاء اللجنة الإدارية المتساوية الأعضاء، ويعطي هذا الرأي بأغلبية أعضائه الحاضرين، وفي حالة تساوي الأصوات فإن صوت الرئيس هو المرجح.²

2- مرحلة إتخاذ القرار: بعد مداولة اللجنة الإدارية المتساوية الأعضاء المجتمعمة كمجلس تأديبي، واقترحها للعقوبة المناسبة للمحافظ العقاري المخطئ، تأتي مرحلة إتخاذ القرار التأديبي التي بها تختتم الإجراءات التأديبية.

تصدر المديرية العامة للأملاك الوطنية مقرر أو قرار، الذي لا يشترط أن يتخذ شكلاً معيناً، إلا أن الإدارة ملزمة بمراعاة المرجعية الشكلية والقانونية للقرار الإداري وذلك تقادياً للطعن فيه بالإلغاء.

3- تبليغ القرار التأديبي: بعد إصدار القرار التأديبي تقوم السلطة التأديبية بتبليغ القرار التأديبي للمحافظ العقاري المخطئ وذلك بصفة فردية، وغالبا ما يكون بموجب رسالة مضمّنة مع الإشعار بالوصول لأن السلطة التأديبية غير ملزمة بإتباع وسيلة محددة، وفي أجل لا يتعدى ثمانية (08) أيام إبتداء من تاريخ إتخاذ هذا القرار، الذي يحفظ في ملفه التأديبي.³

¹ راجع المادة 63 من الأمر 03-06، المرجع السابق.

² سعيد مقدم، المرجع السابق، ص 467.

³ أنظر المادة 172 من الأمر 03-06، المرجع السابق

وأيضاً: منيرة بوراس، المرجع السابق، ص 70.

الفرع الرابع: الضمانات المقررة للمحافظ العقاري في المسائل التأديبية

تلتزم الإدارة أو السلطة التأديبية بجملة من الإجراءات يتعين عليها إتباعها حتى تكون قراراتها تأديبية مشروعة، وقد نظم قانون الوظيفة العمومية بمقتضى الأمر رقم: 06-03 إجراءات التأديب بما يوفر للمحافظ العقاري العدالة، بكامل مراحل الدعوى التأديبية، وتتمثل أهم الضمانات فيما يلي:

أولاً: الضمانات المقررة للمحافظ العقاري قبل مثوله أمام المجلس التأديبي

قبل مثول المحافظ العقاري أمام المجلس التأديبي بمناسبة إرتكابه لخطأ يصنف ضمن الدرجة الثالثة أو الرابعة، منحه المشرع ضمانات تسمح له بالإطلاع على كل حيثيات الخطأ المهني الذي إرتكبه والإستعداد للدفاع عن نفسه أمام المجلس التأديبي.

1- إبلاغ المحافظ العقاري بما هو منسوب إليه: مواجهة المحافظ العقاري المتهم بما هو منسوب إليه من مخالفات وإن كانت ضمانات تأديبية، إلا أنها تشكل في ذات الوقت أمر ضروري يقتضيه سير الإجراء التأديبي لتحقيق غايته، حيث أنه بدون تلك المواجهة لن تكون هناك محاكمة تأديبية بالمعنى القانوني، والتي قوامها أن كل إتهام في جريمة يواجه به من أتهم بإرتكابها، ليتسنى له إبداء دفاعه حيالها، وبدون ذلك لن نكون في إطار محاكمة تأديبية، وفي هذه الحالة فقد ألزم المشرع الجزائري السلطة التأديبية بإبلاغ المحافظ العقاري ومواجهته بالأخطاء المنسوبة إليه، في أجل خمسة عشر (15) يوماً من تحريك الدعوى التأديبية.¹

2- استدعاء الموظف للحضور أمام المجلس التأديبي: قبل دعوة المجلس التأديبي للاجتماع يتعين التأكد من قيام الإدارة بإخطار المحافظ العقاري موضوع المتابعة بإحالاته على المجلس التأديبي، مع إعلامه بالضمانات المقررة له لضمان دفاعه، وفقاً لأحكام المادة 168 من الأمر 06-03، ويبلغ بتاريخ مثوله أمام المجلس التأديبي، قبل خمسة عشر (15) يوماً على الأقل بالبريد الموصى عليه مع وصل الاستلام، كما يتعين السهر على أن يتضمن التبليغ جملة من المعلومات منها أساساً:²

- الوقائع المبررة لتحريك الدعوى التأديبية ضد المحافظ العقاري.

- حق المحافظ العقاري في الإطلاع على كامل ملفه التأديبي في أجل خمسة عشر (15) يوماً إبتداء من تحريك الدعوى التأديبية.

¹ راجع: المادة 167 من الأمر 06-03، المرجع السابق.

² سعيد مقدم، المرجع السابق، ص 465.

- حق المحافظ العقاري في الاستعانة بمدافع أو أكثر مخول أو موظف يختاره بنفسه.
- حق المحافظ العقاري في تقديم توضيحات كتابية أو شفوية للمجلس التأديبي أو أن سيتحضر شهودا.

3- إطلاع المحافظ العقاري على ملفه التأديبي: ضمانة الإطلاع على الملف تقتضي بأن لكل موظف أتخذ ضده إجراء تأديبي الحق في الإطلاع الكامل على ملفه الشخصي وكل المستندات المرفقة به، وقد صارت هذه القاعدة أو الضمانة أساسية في قانون الوظيفة العمومية.

4- استفادة المحافظ العقاري من جزء من راتبه ومجمل المنح العائلية رغم توقيفه من العمل: يعتبر إجراء الوقف عن ممارسة الوظيفة إجراء إداري تحفظي كما رأينا فيما سبق، ويتخذ من أجل مصلحة المرفق العام من ناحية، ولتسهيل الإجراءات التأديبية من ناحية أخرى، وذلك عندما يصدر من المحافظ العقاري عمل خطير يعرضه أو يحتمل أن يعرضه للعقاب سواء كان العقاب التأديبي أو الجنائي.¹

فطبقا للفقرة الثانية من المادة 173 من قانون الوظيفة العمومية، يكون من حق المحافظ العقاري أثناء فترة التوقيف تقاضي نصف راتبه الرئيسي طيلة مدة التوقيف وكذا مجمل المنح ذات الطابع العائلي.²

وبالنسبة للمحافظ العقاري الموقوف بسبب متابعات جزائية، فإنه يتقاضى خلال مدة لا تتجاوز ستة (06) أشهر من تاريخ توقيفه على جزء من راتبه لا يتعدى النصف، مع تقاضي مجمل المنح العائلية.³

ثانيا: ضمانات المحافظ العقاري أثناء مثوله أمام المجلس التأديبي:

لقد حرص المشرع بالنص على جملة من الضمانات الممنوحة للمحافظ العقاري كأى موظف عمومي أمام المجلس التأديبي، وردت هذه الضمانات في الأمر 03-06:

1- الأخذ بالرأي الملزم للجنة الإدارية المتساوية الأعضاء: يعتبر أخذ رأي اللجنة الإدارية المتساوية الأعضاء إحدى الضمانات التأديبية الهامة قبل توقيع الجزاء على المحافظ العقاري،

¹ سعيد مقدم، المرجع السابق، ص 465.

² راجع المادة 173 من الأمر 03-06، المرجع السابق.

³ أنظر المادة 174 من المرجع نفسه.

لأن المجلس التأديبي هيئة من هيئات المشاركة في تسيير الحياة المهنية للموظفين، وأن إستشارة المجلس التأديبي إلزامي في الحالات المتعلقة بالعقوبة من الدرجتين الثالثة والرابعة.¹

2- **الاستعانة بمحام أو مدافع:** إذا كان مبدأ إخطار الموظف بما هو منسوب من مخالفات يعد من الضمانات الأساسية في ميدان التأديب، إلا أنه لا يضع المحافظ العقاري في نفس المرتبة التي توجد فيها السلطة التأديبية أثناء عملية المواجهة التأديبية، ولهذا السبب كان من العدل تمكينه من الاستعانة بمدافع أثناء عملية المواجهة ويتمثل حق المحافظ العقاري المتابع تأديبياً في تمكينه من حق الدفاع، أي حق الإستعانة بمحامي أو موظف يختاره بنفسه.²

3- **حق المحافظ العقاري في تقديم ملاحظات شفوية أو كتابية أو أن يستحضر شهوداً:** إذا كان حق الدفاع مقرر لمصلحة المتهم فإن له إختيار وسيلة التعبير عن هذا الحق، وإن كان الأصل أن يبرر المحافظ العقاري المتهم أقواله كتابة إلا أن بوسعه إبدؤها شفاهة، ومن حق المحافظ العقاري أيضاً أن يطلب من السلطة التأديبية سماع شهادة شهود تخدم وجهة النظر التي يدافع عنها.³

4- **تبرير القرار التأديبي:** الأصل في نظرية القرارات الإدارية أن الإدارة غير ملزمة بتسبب قراراتها إلا إذا ألزمتها القانون بذلك، وهو الشأن بالنسبة للقرارات الإدارية المتضمنة عقوبات تأديبية، فجميع العقوبات التأديبية التي تتخذها السلطة التي لها صلاحية التعيين يجب أن تصدر في شكل قرار مبرر، والتسبب هنا يخدم كل الأطراف سواء المحافظ العقاري المعني أو الإدارة المصدرة للقرار أو الجهة القضائية في حال رفع المنازعة أمامها.⁴

ثالثاً: ضمانات المحافظ العقاري بعد صدور القرار التأديبي

بعد إنتهاء إجراءات المتابعة التأديبية في حالة إرتكاب المحافظ العقاري لأخطاء مهنية من الدرجة الثالثة أو الرابعة، وبعد صدور القرار المتضمن العقوبة التأديبية، منح المشرع ضمانات أخرى يمكن أن يلجأ إليها المحافظ العقاري، أولها إداري يتمثل في التظلم الإداري، والآخر قضائي هو الطعن بالإلغاء.

¹ أنظر المادة 64 من الأمر 03-06، المرجع السابق.

² المادة 168 من المرجع نفسه.

³ المادة 169 من المرجع نفسه.

⁴ المادة 165 من الأمر 03-06، المرجع السابق.

1- التظلم الإداري أمام السلطة المصدرة للقرار التأديبي: يعتبر التظلم الإداري ضماناً إجرائية هامة، فبعد إتخاذ القرار أو المقرر التأديبي، حسب الإجراءات التي فصلناها سابقاً، للمحافظ العقاري المعاقب تأديبياً إمكانية الطعن في قرار العقوبة التأديبية الصادر بحقه، وذلك لأجل إعادة النظر فيه إما بتعديله أو إلغاءه أمام السلطة المصدرة لهذا القرار التأديبي، وهو التظلم الذي نص عليه المشرع في المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09، في الأجل المنصوص عليه في المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي حددت أجل الطعن أو التظلم بأربعة أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار.

2- التظلم أمام لجنة الطعن: بغرض توفير أكبر الضمانات الممكنة للمحافظ العقاري، وحمایته من تعسف الإدارة المستخدمة، أنشأ المشرع لجاناً للطعن بالمرسوم رقم 84-10، حيث تنص المادة 22 منه على: "تتصب في كل قطاع وزاري ولدى كل والي لجنة طعن يرأسها الوزير أو ممثله، أو الوالي أو ممثله"،¹ وقد أكد قانون الوظيفة العمومية في الأمر 06-03 حيث يمكن للموظف الذي كان محل عقوبة تأديبية من الدرجة الثالثة أو الرابعة أن يقدم تظلم أمام لجنة الطعن المختصة في أجل أقصاه شهر ابتداءً من تاريخ تبليغ القرار وبذلك تكون اختصاصات لجان الطعن بعد إخطارها من المحافظ العقاري بالعقوبات التأديبية من الدرجتين الثالثة والرابعة.²

3- الطعن القضائي: بعد أن يستنفذ المحافظ العقاري جميع الضمانات التأديبية وإذا لم تجدي له نفعاً، يبقى أمامه طريق وحيد وهو اللجوء إلى القضاء للطعن في القرارات التأديبية الصادرة ضده إذا كانت غير مشروعة، كما يمكنه أيضاً إحالة النزاع مباشرة أمام القضاء دون إجراء التظلم الذي يعتبر إجراء جوازياً وليس إجبارياً تطبيقاً لنص المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وباعتبار أن القرارات التأديبية قرارات ذات طبيعة إدارية فإن اختصاص الطعن فيها بالإلغاء تسري عليه أحكام الطعن بالإلغاء في جميع القرارات الإدارية، وبالتالي يكون الطعن في القرار التأديبي الصادر ضد المحافظ العقاري عندما يتعلق الأمر بعقوبة من الدرجة الثالثة أو الرابعة أمام المحاكم الإدارية المختصة إقليمياً.

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 84-10، المؤرخ في 14/01/1984، المحدد لإختصاص اللجان المتساوية الأعضاء وتشكيلها وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 03، المؤرخ في 17/01/1984.

² المادة رقم 67 من الأمر 06-03، المرجع السابق.

المطلب الثاني: الدعوى الإدارية

بالعودة لنص المادتين 23 و 24 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري السالفين الذكر، نجد أن المشرع الجزائري قد حدد الآثار المترتبة على متابعة المحافظ العقاري عن أخطائه التي تتسبب في الإضرار بالغير، في دعوى الإلغاء ودعوى التعويض ودعوى الرجوع، فمن جهة منح للمضروب حق اللجوء إلى القضاء الإداري للطعن بالإلغاء في قرارات المحافظ العقاري، ومن جهة أخرى تتحمل الدولة مسؤولية الأخطاء المضرة بالغير ولها أن تعود على المحافظ العقاري في حالة ارتكابه لخطأ جسيم، مع تحديد آجال لتقادم دعوى المسؤولية بخمسة عشر (15) سنة.

وعند حديثنا عن الآثار المترتبة عن المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري سوف نتطرق لدعوى الإلغاء في الفرع الأول، ثم دعوى التعويض في الفرع الثاني، ثم دعوى الرجوع في الفرع الثالث، وأخيرا إلى تقادم دعوى مسؤولية المحافظ العقاري في الفرع الرابع.

الفرع الأول: دعوى الإلغاء

خلافا للمبادئ التي تركز عليها السلطة الرئاسية في نظام المركزية الإدارية والتي تقتضي إمكانية إلغاء أو تعديل قرارات الموظف الأدنى من رؤوسه أو الحلول محله، فإن المحافظ العقاري موظف ذو طبيعة خاصة، فلا يمكن لرؤسائه تعديل أو إلغاء قراراته أو الحلول محله لتنفيذ مهامه، ومن هذا المنطلق لا يمكن التظلم إداريا ضد قرارات المحافظ العقاري، وهو ما دفع المشرع إلى منح كل مضروب من قراراته حق اللجوء إلى القضاء من أجل إلغائها.

حيث تنص المادة 24 من الأمر رقم: 74-75 على ما يلي: "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا"، وتعتبر دعوى الإلغاء هي الأداة القانونية المتاحة للطعن في جميع قرارات المحافظ العقاري سواء تلك المتعلقة بتنفيذ إجراء الشهر العقاري أو رفض الإيداع ورفض الإجراء بالإضافة إلى إمكانية إلغاء الدفتر العقاري، وتختص المحاكم الإدارية بالنظر في دعاوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري إستنادا للمواد 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09.

ولقد تناولنا مفهوم دعوى الإلغاء وإجراءاتها بشيء من التفصيل في الفصل الأول من هذا

الباب.

الفرع الثاني: دعوى التعويض

إذا ما توافرت أركان المسؤولية التقصيرية، فما على المضرور إلا إثبات توفر الشروط التي تقتضيها المسؤولية (الخطأ والضرر وعلاقة السببية بينهما)، وفي هذه الحالة يكون المحافظ العقاري ملزماً بالتعويض عن الضرر المباشر الذي تسبب فيه، فالتعويض هو الحكم الذي يترتب على تحقق المسؤولية، وللمطالبة بهذا الجزاء يجب سلوك دعوى المسؤولية. وبما أن الدولة هي التي ستتحمل نتيجة خطأ المحافظ العقاري، على إعتبار أن مرتكب الخطأ هو موظف عمومي، فالخطأ المرتكب هو خطأ مرفقي وفق المادة 23 من الأمر 74-75، والدولة هي من تتحمل عبء التعويض، ودعوى التعويض ترفع ضد الدولة.

أولاً: تحريك دعوى التعويض

تخضع إجراءات رفع دعوى التعويض للإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أين يمكن لكل ذي مصلحة إيداع عريضة إفتتاح الدعوى أمام الجهات القضائية المختصة للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي مسه نتيجة لخطأ المحافظ العقاري، إلا أن المشرع لم يمنح المضرور أكثر من سنة لرفع دعوى التعويض ابتداء من تاريخ إكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى.¹

1- أطراف الدعوى: ككل دعوى قضائية تضم دعوى التعويض كل من المدعي ممثلاً في المضرور، والمدعى عليه وهو المحافظ العقاري مرتكب الخطأ الذي كان سبباً في حدوث الضرر.

أ. المدعى: وهو الشخص الذي وقع به الضرر أو هو المضرور، والذي يثبت له الحق في المطالبة بالتعويض عما أصابه من ضرر، ويشترط أن تتوافر فيه شرطي الصفة والمصلحة وفقاً لنص المادة 13 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما يمكن رفع الدعوى من نائب المضرور، إذا كان هذا الأخير شخصاً غير كامل الأهلية، كأن يكون قاصراً أو مجنوناً فيكون للولي أو الوصي أو القيم أن يرفع دعوى المسؤولية.

ب. المدعى عليه: ترفع دعوى التعويض ضد الدولة ممثلة في شخص وزير المالية الذي يمثله المدير الولائي للحفظ العقاري، فرغم أن المادة 111 من المرسوم 76-63 المتضمن

¹ راجع المادة 23 من الأمر 74-75، المرجع السابق.

تأسيس السجل العقاري تنص على تمثيل الدولة محليا من طرف الوالي،¹ إلا أن المشرع منح صفة التمثيل القضائي للمدير الولائي لأملاك الدولة، وعاد ومنح تمثيل الدولة محليا على مستوى القضاء في مجال الحفظ العقاري إلى المدير الولائي للحفظ العقاري عندما يتعلق الأمر بجميع الدعاوى المرفوعة أمام المحاكم العادية أو الإدارية.

2- الإختصاص القضائي: جاء في المادتين 37 و39 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 تحديد الإختصاص الإقليمي حيث تنص المادة 37 على ما يلي: "يؤول الإختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعي عليه..."، أما المادة 39 فقد جاء فيها: "ترفع الدعاوى المتعلقة بالمواد المبينة أدناه أمام الجهات القضائية الآتية: 2- في مواد تعويض الضرر عن جنائية، أو جنحة، أو مخالفة، أو فعل تقصيري، ودعاوى الأضرار الحاصلة بفعل الإدارة، أمام الجهات القضائية التي وقع في دائرة إختصاصها الفعل الضار...".

فمن خلال نص المادتين السابقتين فإن الإختصاص الإقليمي لدعوى التعويض المرفوعة ضد المحافظ العقاري ينعقد للمحكمة التي وقع فيها الفعل المسبب للضرر، وهو محكمة الإختصاص الإقليمي للمحافظة العقارية.

أما بخصوص الإختصاص النوعي، فإن وجود الدولة كطرف في النزاع لا يطرح أي إشكال، فطبقا للمادتين 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 فإن المحاكم الإدارية هي المختصة في الفصل في هذا النوع من المنازعات.

ثانيا: إجراءات رفع الدعوى

يخضع رفع دعوى التعويض للإجراءات المتبعة في القضايا المدنية، حيث يقوم طالب التعويض في مواجهة الدولة بتسجيل العريضة الإفتتاحية المحررة وفق الشروط المنصوص عليها في المادتين 14 و15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لدى كتابة الضبط في المحكمة الإدارية المختصة وهذا بعد دفع الرسوم القضائية، ليتم بعد ذلك تقييد الدعوى في

¹ راجع المادة 111 من المرسوم 76-63 المرجع السابق.

سجل المعد لذلك حسب الترتيب التسلسلي لتلقيها وتاريخها، مع بيان أسماء الأطراف وتاريخ الإستدعاء،¹ ويتم تبليغ المدير الولائي للحفظ العقاري بالعريضة.

تحال الدعوى على الكتابة الخاصة لرئيس المحكمة الذي يقوم بتعيين القاضي المقرر في القضية،² هذا الأخير وبمجرد إحالة ملف القضية إليه يقوم بإتخاذ جميع الإجراءات التي يراها ضرورية لجعل القضية جاهزة للحكم، كما يمكنه تلقائيا أو بناء على طلب الأطراف أن يأمر قبل البث في جوهر الدعوى بإجراء الخبرة أو المعاينة، والانتقال إلى الأماكن وللبحث ومضاهاة الخطوط أو أي إجراء من إجراءات التحقيق طبقا للمواد من 858 إلى 862 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وتكتسي هذه الإجراءات أهمية كبيرة لما لها من دور في إثبات أو نفي خطأ المحافظ العقاري والضرر الذي يدعيه المضرور، ثم قيام العلاقة السببية بينهما وهو أمر صعب، إلا أنه إذا أقر المحافظ العقاري بخطأه فإن القاضي بإمكانه إصدار الحكم دون اللجوء لإجراءات التحقيق.³

إذا إنتهى التحقيق في الدعوى وإنقضت آجال تقديم الردود وإعتبر القاضي المقرر أن القضية أصبحت جاهزة للحكم فيها، أصدر أمره بإختتام التحقيق وتحديد تشكيلة الحكم وتاريخ الجلسة بموجب أمر غير قابل للطعن،⁴ لتدخل القضية في مراحلها الأخيرة للمداولة مع تحديد تاريخ النطق بالحكم،⁵ وتعمل كتابة الضبط على تحرير الأحكام حسب تاريخ صدورها من أجل وضعها تحت تصرف الأطراف لإستيفاء حقوقهم،⁶ لتنتقل بعدها مرحلة الإستئناف ومدتها شهرين إبتداء من تاريخ تبليغ الحكم.⁷

¹ راجع المادتين 16 و 17 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

² راجع المادة 844 من المرجع نفسه.

³ نسيمه حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر العقاري ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 398.

⁴ راجع المادة 852 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

⁵ أنظر المادة 854 من المرجع نفسه.

⁶ راجع المادتين 894 و 895 من المرجع نفسه.

⁷ أنظر المادة 950 من المرجع نفسه.

ثالثاً: أثر دعوى التعويض

إذا قام المضرور برفع دعوى قضائية بانيا إياها على مسؤولية المحافظ العقاري التقصيرية ومطالباً من خلالها الدولة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه جراء خطأ المحافظ العقاري، وكانت الدعوى مستوفية لجميع الشروط الشكلية والموضوعية المنصوص عليها قانوناً، فإن القاضي وبعد دراسته لحيثيات القضية والبحث في الإثباتات المقدمة من طرف المدعي من أدلة من جهة، ووسائل دفاع مدير الحفظ العقاري كمثل الدولة من جهة أخرى، فإنه يفصل في النزاع سواء برفض الدعوى إذا لم تتوافر جميع أركان المسؤولية التقصيرية للمحافظ العقاري، أو بالحكم بتعويض المدعي إذا تأكد أن المدعي عليه وهو المحافظ العقاري قد ارتكب خطأ تسبب في ضرر للمدعي.

سنتطرق فيما يلي للتعويض بوجه عام، ثم نعرض على كيفية تقدير التعويض، وأخيراً التعويض في نظام الشهر العقاري.

1- التعويض بوجه عام: التعويض هو الوجه الآخر للضرر، فإذا إنتفى الضرر إنتفى التعويض ولا تقوم للمسؤولية أية قائمة، وفي باب المسؤولية التقصيرية وعندما يتعلق الأمر بخطأ المحافظ العقاري، يعرض عن كل ضرر بصفة مباشرة سواء كان متوقعا أو غير متوقع، ويتم التعويض عادة على الضرر المادي دون الضرر المعنوي، حيث لا يتوقع أن يؤدي خطأ ارتكبه المحافظ العقاري إلى إحداث أضرار نفسية بالغير، وحتى لو تم التسليم بوجود الضرر المعنوي فإن الضرر المادي هو الذي يظهر ويبرر خلال مراحل الدعوى، هذا الضرر المادي يتجلى في ضياع حقوق عينية عقارية.¹

الضرر بصفة عامة إما أن يكون بمقابل أو يكون عينياً، وهو الأصل في الإلتزامات التعاقدية حيث يجوز للمتعاقدين أن يحددا مقدماً قيمة التعويض بالنص عليها في العقد أو في إتفاق لاحق، أما عندما يتعلق الأمر بمسؤولية المحافظ العقاري فإنه وفي غالب الأحيان يتعذر التنفيذ العيني ولا يبقى أمام القاضي إلا الحكم بالتعويض بمقابل، وهذا ما نصت عليه المادة 132 من القانون المدني والتي جاء فيها: "يعين القاضي طريقة التعويض تبعاً للظروف ويصح

¹ نسيمه حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر العقاري ومدى مسؤوليته وفقاً للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 400.

أن يكون التعويض مقسطا كما يصح أن يكون إيرادا مرتبا ويجوز في هاتين الحالتين إلزام المدين بأن يقدر تأمينا.

ويقدر التعويض بالنقد على أنه يجوز للقاضي تبعا للظروف وبناء على طلب المضرور أن يأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليها أو أن يحكم وذلك على سبيل التعويض بأداء بعض الإعانات تتصل بالفعل غير مشروع".¹

وعموما مهما كانت طبيعة الخطأ والمسؤولية الناجمة عنه ووفقا للمادة رقم 132 من القانون المدني المذكورة أعلاه فإن التعويض إما أن يكون عينيا أو نقديا.

أ. **التعويض العيني:** يعتبر التعويض العيني أفضل طرق التعويض وهو الأصل، لأنه يؤدي إلى إصلاح الضرر إصلاحا تاما من خلال إعادة الحالة إلى ما كانت عليه، ويقع هذا كثيرا في الإلتزامات التعاقدية، فالقاضي يلزم بالتعويض العيني إذا كان ممكنا بناء على طلب الدائن ويتم إجبار المدين عليه.²

وطالما أن مسؤولية المحافظ العقاري لا تعدو أن تكون إلا مسؤولية تقصيرية كما تم توضيحه فيما سبق، فإنه لا يمكن الحديث عن قيام المحافظ العقاري بالتعويض العيني عن أخطاء ارتكبها أثناء ممارسته لمهامه.

ب. **التعويض بمقابل:** في الحالات التي يصعب فيها على القاضي الحكم بإعادة الحال إلى ما كان عليها يلجأ إلى التعويض بمقابل، وهذا الأخير إما أن يكون تعويض غير نقدي أو تعويض نقدي.

ويتمثل التعويض النقدي في التعويض ببدل، وهو الأصل في تقدير التعويض عن العمل غير المشروع، ويسهل تنفيذ الحكم المتضمن التعويض النقدي لذلك غالبا ما تلجأ إليه محكمة الموضوع في حالة تعذر التعويض العيني أو التعويض غير النقدي، أما التعويض غير النقدي هو إصدار القاضي حكم بأداء معين على سبيل التعويض، وهذا النوع من التعويض لا هو بتعويض عيني ولا هو بتعويض نقدي، ولكنه قد يكون أنسب ما تقتضيه الظروف في بعض الحالات.³

¹ أنظر: الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 187.

² رانيا ناصر، "التقدير القضائي للتعويض"، مجلة أبحاث، جامعة الجلفة، العدد الثالث، ديسمبر 2016، ص 131.

³ المرجع نفسه، ص ص 134-135.

وفي حالة مسؤولية المحافظ العقاري الإدارية فإن التعويض يكون نقديا يحكم به القاضي في حالة ثبوت مسؤوليته بعد تقدير الأضرار حسب طبيعة الخطأ، ويعتبر التعويض في المسائل العقارية أمرا يسيرا إلى حد ما من خلال اللجوء إلى خبير لذلك سنتطرق إلى كيفية تقدير التعويض.

2- كيفية تقدير التعويض: يجب تعويض الخسارة التي لحقت بالمدعي فعلا، والمصروفات الضرورية التي أضطر أو سيضطر إلى إنفاقها لإصلاح نتائج الفعل الذي ارتكب إضرارا به، ويجب على المحكمة أن تقدر الأضرار حسب طبيعة الخطأ، والمبدأ أن يتم الحكم بالتعويض كاملا بحيث يغطي الضرر ويجبره كاملا، والتعويض الكامل يعني ألا يزيد عن الضرر الذي لحق بالمدعي، فالقاضي مقيد بطلبات الأطراف وعليه ألا يتجاوزها وسلطته التقديرية تكون في حدود القيمة الحقيقية للضرر وطلباته، وإلا كان متسببا في إثراء المدعي على حساب المدعي عليه.¹

وعموما تمنح للقاضي سلطة تقديرية واسعة في تحديد طريقة وقيمة التعويض بناء على تقييمه لجسامة الضرر، دون أن يخضع في ذلك إلى رقابة المحكمة العليا، وأكثر من ذلك فهو غير ملزم بتعليل تحديده لمبلغ الضرر، وهذا لا يعني أن الأمر متروك للحرية الشخصية للقاضي، فهو يخضع إلى ضوابط عامة وموضوعية أهمها طلبات الأطراف والقيمة الحقيقية للضرر، وهو ما يدعونا للتطرق إلى معايير تقدير القاضي للضرر وهي:

أ. **الظروف الملازمة لوقوع الضرر في تقدير التعويض:** ويقصد بها الظروف الشخصية والصحية والعائلية والمالية التي تحيط بالمضرور، ويتم تقدير هذه الظروف على أساس ذاتي وليس على أساس موضوعي مجرد، فيتم النظر إلى المضرور بنظرة شخصية طالما أن التعويض يهدف إلى جبر الضرر الذي أصابه، ويندرج تحت الظروف الشخصية حالة المضرور الجسمية الصحية.²

فالتعويض الناجم عن قيام المحافظ العقاري بخطأ يتسبب في ضياع حقوق عقارية ممثلة في عقار فلاحى مملوك لشخص يعتبر مصدر رزقه الوحيد، يكون أكبر من تلك التي يكون

¹ نسيمه حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر العقاري ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 405.

² رانيا ناصر، المرجع السابق، ص 138.

فيها العقار مملوك لشخص آخر حالته المالية أفضل ولديه مداخيل أكثر، لأن العبرة بجبر الضرر وهذا الأخير يتحدد باختلاف الكسب.

ب. **مراعاة حسن النية أو سوءها:** يعتبر حسن النية من العوامل الجوهرية في النظام القانوني وفي العلاقات التي تنشأ بين الأفراد، ويقصد بحسن النية الإستقامة والنزاهة وإنتفاء الغش، ويقصد بها أيضا ما يجب أن يكون من إخلاص في تنفيذ ما إلتزم به المتعاقد، وقد أشار المشرع في القانون المدني إلى حسن النية في كثير من الحالات نذكر منها المادة 1/107 التي جاء فيها: "يجب تنفيذ العقد طبقا لما إشتمل عليه وبحسن نية"، والمادة 1/837 التي تنص على ما يلي: "يكسب الحائز ما يقبضه من الثمار ما دام حسن النية"¹. ورغم أن حسن النية تعد من العوامل المؤثرة في تقدير التعويض، إلا أنه لا دخل لها في المسؤولية.

3- **التعويض في نظام الشهر العقاري:** أخذت الدول التي تعمل بنظام الشهر العيني بنظام التعويض الخاص عن أخطاء المحافظ العقاري، مستتدين في ذلك على مبادئ النظام ومن أهمها تطهير العقارات من الحقوق العينية المثقلة بها، ولهذا يحق لكل شخص لحقه ضرر في حقوقه نتيجة لخطأ أو غش أو تدليس عند عملية المسح أو الترقيم عند تأسيس السجل العقاري طلب التعويض جبرا عما أصابه من ضرر.²

ففي قانون الشهر العقاري المغربي وبغرض التعويض عن أخطاء المكلف بتسيير نظام الشهر العقاري تم إنشاء صندوق ضمان خاص يسمى صندوق ضمان السجل العيني، يمول بفرض نسبة تضاف إلى رسوم التسجيل، حيث ينص قانون الشهر العقاري المغربي في الفصل المائة على إنشاء صندوق خاص للتأمين لضمان سداد التعويضات المنجزة عن أخطاء المكلف بالشهر العقاري: "يؤسس صندوق للتأمين الغاية منه أن يضمن في حالة عسر المحافظ أداء المبالغ المالية التي قد يحكم بها عليه لصالح الطرف المتضرر وأن يعوض عند الاقتضاء من يكون قد حرم من حق في الملك أو من حق عيني نتيجة قبول عقار للدخول تحت النظام المقرر في

¹ رانيا ناصر، المرجع السابق، ص 140.

² نسيم حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر العقاري ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 411.

هذا الظهير. ويؤسس هذا الصندوق باقتطاع يباشر على مجموع الحقوق المتحصلة لمحافظة الأملاك الأميرية العقارية.¹

أما عن المشرع الجزائري فهو لم يعرف نظاما خاصا بالتعويض، وإنما الدولة هي التي تتولى تحمل التعويضات الناجمة عن الأضرار المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري، وتمثل الدولة في مجال التعويض من طرف وزارة المالية، وعلى مستواها يخصص مبلغ جزافي لضمان سداد مبالغ التعويض المستحقة لفائدة الأشخاص الذين تضرروا من أخطاء الموظفين كافة، وفي المقابل للدولة حق الرجوع على المحافظ العقاري بمقدار التعويض الذي قامت بتسديده في حالة ما إذا كان الخطأ المرتكب خطأ جسيم، وفق المادة 23 من الأمر 75-74 السالف الذكر.²

أما بخصوص أموال المحافظة العقارية ومختلف الرسوم التي يتم تحصيلها من طرف المحافظ العقاري نظير الخدمات المؤداة للغير، فإنه قد صدرت بشأنها " تعليمات"³ تدعوان المحافظ العقاري إلى إلزامية تأمينها لدى إحدى شركات التأمين يتكفلون بها شخصيا أي من ذمتهم المالية الخاصة باعتبارهم موظفون محاسبون.⁴

الفرع الثالث: دعوى الرجوع

منح المشرع الجزائري لكل مضرور من قرارات المحافظ العقاري حق اللجوء إلى القضاء من أجل طلب إلغائها، ومن أجل توفير حد أدنى من الضمانات وقدر من الحماية للمحافظ العقاري، حمل الدولة مسؤولية الأخطاء المرفقية التي يرتكبها أثناء ممارسته لمهامه، لكنه في نفس الوقت ولضمان عدم تعسف المحافظ العقاري أو تهاونه منح للدولة حق الرجوع عليه في حالة إرتكابه خطأ جسيم عن طريق دعوى الرجوع.

سنتطرق (أولا) لمفهوم دعوى الرجوع، و(ثانيا) إلى طبيعة دعوى الرجوع وأساسها القانوني، و(ثالثا) لإجراءات دعوى الرجوع.

¹ زهيرة بن خضرة، المرجع السابق، ص 72.

² مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص ص 152-153.

³ يتعلق الأمر بالتعليمية المؤرخة في 22/01/1994 الصادرة عن وزير الإقتصاد والتعليم المؤرخة في 09/02/1994 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

⁴ زهيرة بن خضرة، المرجع السابق، ص 74.

أولاً: مفهوم دعوى الرجوع

تجد دعوى الرجوع أساسها القانوني في قواعد القانون المدني، فطالما أن المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري التي تعتبر الدافع لتحميل الدولة التعويضات عن أخطائه تستند إلى مبدأ مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه، فإن نفس المبدأ يتيح للمتبوع حق الرجوع على تابعه في حالة إرتكابه لخطأ جسيم، وهو ما نصت عليه المادة 137 من القانون المدني الجزائري والتي تنص على ما يلي: " للمتبوع حق الرجوع على تابعه في حالة إرتكابه خطأ جسيماً".

الفقرة الأولى من المادة 23 من الأمر 74-75 هي التي تبني مسؤولية المحافظ العقاري على أساس مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه في حين تمنح الفقرة الثانية من نفس المادة الدولة حق الرجوع على المحافظ العقاري عند إرتكابه خطأ جسيم.

لم يرد أي تعريف لدعوى الرجوع في النصوص القانونية، بل كل ما تناولته القوانين هو أن دعوى الرجوع هي حق من حقوق الدولة، ترفعها على الموظف المخطئ لاسترداد المبالغ المالية التي تكون قد دفعتها للمتضررين بدلاً عن الموظف المخطئ،¹ ويقصد برجوع الدولة على المحافظ العقاري هو: "رجوعها بما دفعته من تعويض في حالة إرتكاب هذا الأخير لخطأ جسيم بحيث تكون مسؤولية المحافظ العقاري في هذه الحالة أصلية، ويتحول دور الدولة دور الضامن أو الكفيل الموسر الحال والذمة"،² فمسؤولية الدولة ما هي إلا إحتياطية بحيث تحل محل المحافظ العقاري في دفع التعويض، لترجع عليه بما دفعته عند التأكد من جسامته.

ثانياً: طبيعة دعوى الرجوع وأساسها القانوني

نتناول الطبيعة القانونية لدعوى الرجوع، ثم الأساس القانوني لهذه الدعوى في نظام الشهر العقاري.

1- الطبيعة القانونية لدعوى الرجوع: نظراً لكون المضرور يلجأ في الغالب لرفع دعوى التعويض ضد الإدارة وذلك تجنباً للإصطدام بإعسار المحافظ العقاري، وهو ما يؤدي إلى إستعمال الإدارة لدعوى الرجوع يوازي حالات لجوء المتضررين من أخطاء المحافظ العقاري

¹ الطاهر عباس، "الرجوع على المحافظ العقاري في المنازعات المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري"، مجلة دراسات في الوظيفة العامة، جامعة الجبالي اليايس سيدي بلعباس، المجلد 03، العدد الثاني، ديسمبر 2018، ص 61.

² نسيم حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر العقاري و مدى مسؤوليته وفقاً للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص ص 426-427.

لإستعمال دعوى التعويض ضد الإدارة، مع توفر شرط إرتكاب المحافظ العقاري لخطأ جسيم، وإلا فإن عدم السماح للإدارة المحكوم عليها بدفع كامل التعويض بناء على خطأ مرفقي إما على أساس جمع الأخطاء أو جمع المسؤوليات الرجوع على المحافظ العقاري مرتكب الخطأ محل التعويض، يؤدي إلى إفلاته من تحمل مسؤولية أخطائه الجسيمة، ففكرة الجمع كانت تؤدي إلى الحصانة الكاملة للمحافظ العقاري من الأخطاء الشخصية.¹

وقد إعتد المشرع الجزائري حق رجوع الإدارة على الموظف مرتكب الخطأ الجسيم في قانون البلدية رقم 10-11، حيث تنص المادة 144 منه على يلي: "البلدية مسؤولة مدنيا عن الأخطاء التي يرتكبها رئيس المجلس الشعبي البلدي ومنتخبوا البلدية ومستخدموها أثناء ممارسة مهامهم أو بمناسبةها. وتلزم البلدية برفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة ضد هؤلاء في حالة إرتكابهم خطأ شخصيا".²

ونفس الشيء بالنسبة لقانون الولاية رقم 07-12 حيث يخول للولاية ممارسة دعوى الرجوع ضد منتخبها عندما تتحمل التعويض عن أخطائهم الشخصية اتجاه الغير، فتتص المادة 140 على ما يلي: "الولاية مسؤولة مدنيا عن الأخطاء التي يرتكبها رئيس المجلس الشعبي الولائي والمنتخبون. وتتولى الولاية ممارسة حق دعوى الرجوع أمام الجهة القضائية المختصة ضد هؤلاء في حالة خطأ شخصي من جانبهم".³

2- الأساس القانوني لدعوى الرجوع: انطلاقا من الفقرة الأخيرة من المادة 23 من الأمر 74-75 فإن أساس رجوع الدولة على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض هو الخطأ الجسيم المرتكب من طرف هذا الموظف العام، مما يدعونا لتحديد مفهوم الخطأ الجسيم..

أ. تعريف الخطأ الجسيم: تختلف درجات الخطأ بين الإهمال والخطأ اليسير والخطأ التافه بالإضافة إلى الخطأ الجسيم، غير أن المشرع سوى في بعض الأحكام بين الغش أو التدليس والخطأ

¹ الطاهر عباسة، المرجع السابق، ص 61.

² المادة 144 من القانون رقم: 10-11، المؤرخ في: 2011/06/22، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 37، المؤرخ في 2011/07/03.

³ المادة 118 من القانون رقم: 07-12، المؤرخ في: 2012/02/21، المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 12، المؤرخ في 2012/02/29.

الجسيم، بحيث أصبح هذا الأخير يشبه الخطأ العمدي، فالغش أو التدليس يتطلبان دائما وجود النية لدى الفاعل، وهذا يعني حتما الإضرار بالغير مثل الخطأ العمدي.¹

وقد سبق وأن قدمنا مفهوم الخطأ الجسيم، حيث يعرفه الأستاذ مجيد خلفوني بأنه "سلوك يتضمن إخلال بالتزام قانوني يحدثه شخص قليل الذكاء والعناية، ولا يمكن تصور ارتكابه من شخص يتحلى بسلوك الموظف العادي المعتدل".²

ب. معايير تقدير الخطأ الجسيم: إختلف الفقهاء حول معيار تحديد الخطأ الجسيم، فمنهم من اعتمد على المعيار الموضوعي، بينما أخذ جانب آخر بالمعيار الشخصي، فيما إعتبر جانب آخر منهم المعيار المختلط هو الأنسب للتطبيق.

ب.1- المعيار الموضوعي: يذهب أنصار هذا الرأي إلى القول بأن تحديد الخطأ الجسيم يكون بالإعتماد على معيار موضوعي، إذا يتم النظر إلى الفعل بحد ذاته على ضوء المؤلف من سلوك الناس، فيقاس سلوك الموظف بسلوك موظف متوسط العناية من ذات الفئة، فيعد مخطئا خطأ جسيما إذا خرج عن السلوك المؤلف من موظف متوسط العناية، ويعتبر الموظف متوسط العناية هو ذلك الموظف الحذر والذي يأخذ بأسباب الحيطة، وينتمي إلى نفس المجموعة أو الفئة التي ينتمي إليها الموظف، ولا يأخذ أصحاب هذا الرأي بالظروف الخارجية فهم يعتبرونها ظروف تلازم جميع الناس.³

المشرع الجزائري إعتد على المعيار الموضوعي في حالة الإلتزام بالعمل المنصوص عليه بموجب المادة 172 من القانون المدني، فربط قيام المدين بالمحافظة على الشيء وإدارته بتوخي الحيطة في تنفيذ إلتزامته، على أن يبذل في ذلك العناية المبذولة من الشخص العادي.⁴ يتميز هذا المعيار بسهولة تطبيقه عمليا، فهو يتفادى صعوبة الإثبات لأنه لا يعتد بالظروف الشخصية للموظف، لكنه يأخذ في الحسبان الموظفين من ذوي الخبرة واستعداداتهم الفطرية وإمكانياتهم الذهنية دون أن يراعي حالة الموظف الحديث عديم الخبرة.

¹ الطاهر عباسة، المرجع السابق، ص 62.

² مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 143.

³ أنظر: الطاهر عباسة، المرجع السابق، ص ص 62-63.

⁴ راجع المادة 172 من القانون المدني.

ب.2- **المعيار الشخصي:** تتحدد مفهوم العناية الواجبة من الموظف في نظر أصحاب هذا المعيار وفقاً للنظرية الشخصية بمعيار ذاتي، بالاعتداد بالظروف الشخصية للموظف، ولا يقاس الخطأ الجسيم من خلال جسامة الضرر كما هو الحال عليه في المعيار الموضوعي لأن الصدق قد تزيد من الضرر، وعليه فالمعيار الشخصي يستلزم أن ينظر إلى الشخص ذاته لا إلى الضرر الحاصل، فيبحث على من وقع منه ويعتبر انحرافاً في سلوكه، والمعيار الشخصي على هذا النحو يأخذ كل شخص بحالته ويقاس مسؤوليته بمعيار فطنته ويقظته، غير أنه يأخذ على هذا المعيار أنه صعب التطبيق عملياً إذ يتطلب دراسة لشخصية كل موظف وتحديد ظروفه الخاصة وحالته العقلية، الصحية والاجتماعية.¹

ب.3- **المعيار المختلط:** يرى جانب من الفقهاء بأن اعتماد المشرع على المعيار الموضوعي بموجب المادة 172 من القانون المدني غير كاف، فلا يمكن إهمال الظروف المحيطة بمرتكب الخطأ سواء كانت ذاتية أم موضوعية، إذ يجب أن يكون المعيار واقعياً وبالتالي لا يمكن قياس الخطأ مجرداً من الظروف الشخصية.²

3- **القضاء المختص في الفصل في دعوى الرجوع:** بما أن دعوى الرجوع هي حق من حقوق الدولة ترفعها على الموظف المخطئ لإسترداد المبالغ المالية التي تكون قد دفعها للمتضررين بدلاً عن الموظف المخطئ، وبما أن المحافظة العقارية هي مصلحة عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية فإن القضاء الإداري هو المختص طبقاً للمعيار الموضوعي، فدعوى الرجوع هي دعوى إدارية بين الموظف والدولة ترفع ضد المحافظ العقاري من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليمياً أمام المحكمة الإدارية التي يوجد بدائرة إختصاصها العقار محل النزاع.³

4- **إجراءات دعوى الرجوع:** إذا تبين أن الخطأ المرتكب من طرف المحافظ العقاري خطأ جسيم ومتعمد فإن للدولة حق الرجوع بالتعويض عن طريق رفع دعوى قضائية ضد المحافظ العقاري من

¹ الطاهر عباسة، المرجع السابق، ص 63.

² المرجع نفسه ص 63.

³ الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 193.

طرف مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً، وبالتالي فإن أطراف هذه الدعوى هما مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً والمحافظة العقاري المرتكب للخطأ الجسيم.¹

وحتى يتسنى للدولة أن ترجع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض، لا بد أن يقوم الطرف المضرور بتحصيل التعويض بشكل فعلي، وطالما أن قانون الشهر العقاري لم يتضمن إجراءات وشروط رفع دعوى الرجوع، فإنه يتم إتباع الإجراءات المحددة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ابتداء من إيداع عريضة إفتتاح الدعوى بكتابة الضبط لدى المحكمة الإدارية المختصة، إلى غاية صدور الحكم وإسترجاع الدولة نبلغ التعويض الذي دفعته للمضرور.² ويبقى دور القاضي قائماً في تحديد مدى جسامه الخطأ المرتكب من طرف المحافظ العقاري والمتسبب في حصول المضرور على التعويض المحكوم به في دعوى التعويض، فإذا إرتأى أن المحافظ العقاري قد إرتكب خطأ جسيماً حكم على المحافظ العقاري بإرجاع قيمة التعويض الذي إستفاد منه المضرور للدولة، أما إذا رأى القاضي أن الخطأ لم يكن جسيماً فيصدر حكمه لصالح المحافظ العقاري.

الفرع الرابع: تقادم دعوى مسؤولية المحافظ العقاري

لقد كان موقف المشرع الجزائري واضحاً فيما يخص أجل رفع دعوى المسؤولية الإدارية، وهذا على إعتبار أن هذه الأخيرة تكون مسؤولة بسبب الأخطاء المضررة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته لمهامه طبقاً لأحكام المادة 23 من الأمر 74-75 السالفة الذكر، حيث ترفع دعوى المسؤولية ضد الدولة خلال سنة ابتداء من تاريخ إكتشاف الضرر، وتتقادم بمرور خمسة عشر (15) سنة من إرتكاب الخطأ. إن تحديد أجل سنة لرفع الدعوى ضد الدولة هو أجل مسقط، ففي حالة عدم إحترامه لا يجوز للمتضرر رفعها، وفي نفس الإطار تم تقييد رفع الدعوى ابتداء من اليوم الذي اكتشف فيه الضرر، وهو أمر صعب التحديد من طرف القاضي.³

¹ أنظر: الطاهر عباسة، المرجع السابق، ص 65.

² الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 193.

³ نسيمه حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر العقاري ومدى مسؤوليته وفقاً للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 395.

المطلب الثالث: المتابعة الجزائية للمحافظ العقاري

المحافظ العقاري كأى شخص معرض لإرتكاب جرائم أثناء أدائه لمهامه على مستوى المحافظة العقاري، وبالنظر إلى الصلاحيات الهامة التي يتمتع بها ولآثار المترتبة عن القرارات التي يتخذها، فإن المشرع وبهدف ضمان عدم قيام المحافظ العقاري بأفعال مجرمة وأداء المهام المنوطة به بأمانة وإخلاص ، لم يكتف بالجزاء المنصوص عليه في قانون العقوبات، بل لجأ إلى إصدار القانون رقم 06-01 المؤرخ في 20/02/2006، المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، والمتضمن في أغلب مواد تشديد العقوبة للجرائم التي قد يرتكبها الموظف العمومي وفق مفهوم المادة الثانية منه، بما فيهم المحافظ العقاري.

نكون أمام جزاء عقابي في حالة متابعة المحافظ العقاري جزائياً من طرف نيابة الجمهورية، وذلك بسبب مخالفته للقانون والأنظمة بطريقة يعتبرها المشرع جريمة تمس بمصلحة المجتمع، وتقوم مسؤولية المحافظ العقاري على أساس فكرة الإنحراف عن مسلك الرجل العادي اليقظ.¹

وعموما يترتب عن قيام الجريمة حقان، حق للجماعة في توقيع العقاب يطالب به وكيل الجمهورية كمثل للجماعة عن طريق تحريك الدعوى العمومية، وحق للمضرور في التعويض عن الضرر الذي لحقه بسبب الجريمة المرتكبة يطالب به صاحبه بموجب الدعوى المدنية التبعية، غير أن هذه القاعدة ليست مطلقة، لأن كل جريمة تنشأ عنها بالضرورة دعوى عمومية تقام بغرض تنفيذ حق الدولة في العقاب، لكن ليس بالضرورة أن تنشأ عن كل جريمة دعوى مدنية تبعية مثل جرائم الشروع في بعض الجرائم.²

إن إرتكاب المحافظ العقاري لأي جريمة منصوص عليها في قانون العقوبات أو إحدى القوانين المكملة يستوجب تطبيق العقوبة عن طريق تحريك الدعوى العمومية من طرف وكيل الجمهوري، وفي نفس الإطار قد يتسبب المحافظ العقاري بالجريمة التي إرتكبها بضرر للغير

¹ نسيمه حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر العقاري ومدى مسؤوليته وفقاً للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 276.

² الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 181.

يستوجب التعويض، فما على المضرور في هذه الحالة سوى اللجوء إلى الدعوى المدنية التبعية.¹

ومما سبق فإن الآثار المترتبة عن ارتكاب المحافظ العقاري لجريمة تتمثل في الدعوى العمومية (الفرع الأول) والدعوى المدنية التبعية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الدعوى العمومية

تعتبر الدعوى العمومية وسيلة لإقتضاء حق الجماعة من الجاني، ونظرا للآثار الخطيرة التي قد تنشأ عنها والتي قد تبلغ درجة الحد من حرية الجاني بالسجن أو إنهاء حياته بموجب عقوبة الإعدام، فإن كل التشريعات في العالم تلجأ إلى تحديد الأفعال المجرمة بموجب قوانين خاصة،* وتخصص لتسويتها إجراءات خاصة،² ولهذا سنحاول تحديد مفهوم الدعوى العمومية (أولا) ثم نتطرق إلى إجراءات الفصل في الدعوى العمومية (ثانيا)، وأخيرا نتطرق إلى بعض الجرائم التي يمكن أن يرتكبها المحافظ العقاري (ثالثا).

أولا: مفهوم الدعوى العمومية

ينجم عن ارتكاب أي جريمة مساس بحق الأفراد من جهة وحق المجتمع من جهة أخرى، فإذا كان الأفراد يستردون حقوقهم بموجب دعوى التعويض، فإن حق المجتمع يتم إقتضائه بموجب الدعوى العمومية.

¹ تنص المادة الأولى من القانون رقم: 66-155، المؤرخ في: 08/06/1966، المتضمن الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد: 48، المؤرخ في: 10/06/1966 على ما يلي: "الدعوى العمومية لتطبيق العقوبات يحركها وبيباشرها رجال القضاء أو الموظفون المعهود إليهم بها بمقتضى القانون. كما يجوز أيضا للطرف المضرور أن يحرك الدعوى طبقا للشروط المحددة في هذا القانون".

وتنص المادة الثانية من نفس القانون على ما يلي: "يتعلق الحق في الدعوى المدنية للمطالبة بتعويض الضرر الناجم عن جنائية أو جنحة أو مخالفة لكل من أصابهم شخصا ضرر مباشر تسبب عن جريمة. ولا يترتب على التنازل عن الدعوى المدنية إيقاف أو إرجاء مباشرة الدعوى العمومية، ولك مع مراعاة الحالات المشار إليها في الفقرة 3 من المادة 6".

* في الجزائر تحدد الأفعال المجرمة بموجب قانون العقوبات رقم 66-156 المعدل والمتمم والقوانين المكملة له مثل القانون رقم 06-01 المتضمن الوقاية من الفساد ومكافحته، ونظرا لأهمية تحديد الجرائم على سبيل الحصر تم النص على هذا المبدأ في الدستور من خلال المادة 160: "تخضع العقوبات الجزائية إلى مبدأى الشرعية والشخصية..."، والمادة الأولى من قانون العقوبات التي جاء فيها: "لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن بغير قانون".

² السبيل الوحيد للنظر في الجرائم المحددة في قانون العقوبات والقوانين المكملة له، هو الدعوى العمومية وفق قانون الإجراءات الجزائية رقم 66-155 المعدل والمتمم.

1- تعريف الدعوى العمومية: تعرف الدعوى العمومية بأنها: "هي ذلك الطلب الموجه من الدولة ممثلة في جهاز يدعى النيابة العامة إلى المحكمة بهدف توقيع العقوبة على مرتكب الجريمة بحق المجتمع لتطبيق القانون".¹

الملاحظ على هذا التعريف توافقه مع نص المادة 29 من قانون الإجراءات الجزائية الجزائري التي تنص على ما يلي: "تباشر النيابة العامة الدعوى العمومية بسم المجتمع وتطالب بتطبيق القانون".

وتعرف أيضا بأنها: "الوسيلة القانونية التي تملكها النيابة العامة تهدف من وراءها توقيع العقاب على مرتكب الجريمة".

2- خصائص الدعوى العمومية: تتميز الدعوى العمومية في التشريع الجزائري بخصائص:

أ. العمومية: معنى هذا أن الدعوى العمومية لها الطبيعة العامة فهي ملك للمجتمع الذي تمثله النيابة العامة في إقتضاء حقه ومواصلة إجراءات المتابعة بغرض توقيع العقاب، فلا يعقل تدخل المجتمع كله من أجل تحريك الدعوى العمومية.²

ب. الملائمة: تتمتع النيابة العامة بسلطة الملائمة فلها الحرية في تحريك الدعوى العمومية ومتابعة المتهم أو حفظها بناء على ما لديها من أدلة،³ حيث تنص المادة 36 من قانون الإجراءات الجزائية على ما يلي: "يقوم وكيل الجمهورية بما يأتي:.... تلقي المحاضر والشكاوى والبلاغات ويقرر ما يتخذه بشأنها ويخطر الجهات القضائية المختصة بالتحقيق والمحاكمة للنظر فيها أو يأمر بحفظها بمقرر يكون قابلا دائما للمراجعة ويعلم به الشاكي و/أو الضحية".⁴ فإذا حدث وأن حركت الدعوى فلا تتنازل النيابة العامة عنها.⁵

¹ عبد الرحمان خلفي، محاضرات في قانون الإجراءات الجزائية، دار الهدى، دون طبعة، عين مليلة، 2010، ص 89.

وأیضا: يوسف دلاندة، قانون الإجراءات الجزائية، دار هومة، الجزائر، 2007، ص 10.

² يوسف دلاندة، المرجع السابق، ص 11.

³ خلفي عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 93.

⁴ المادة 36 من القانون رقم 66-155، المرجع السابق.

⁵ خلفي عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 93.

ج. **التلقائية:** وتعني أن النيابة العامة تحرك الدعوى العمومية بشكل تلقائي، وفور وصول خبر الجريمة دون أن تنتظر شكوى من المجني عليه، بإستثناء الجرائم التي يشترط فيها الشكوى أو الاذن أو الطلب فلها نظرتها القانونية الخاصة.¹

د. **عدم قابلية التنازل:** إن خضوع الدعوى العمومية لمبدأ الملائمة قبل رفعها أمام المحكمة، لا يعني أن النيابة العامة تتنازل عن حقها في تحريك الدعوى العمومية أو رفعها إذا ما قررت حفظ الدعوى، فإذا ظهرت أدلة جديدة تساعد على توجيه الإتهام، فلها أن تتراجع عن قرارها وتحرك الدعوى العمومية من جديد.²

3- **تحريك الدعوى العمومية:** لا يقتصر تحريك الدعوى العمومية على النيابة العامة فقط بل يمكن لكل من الإدارة في حالات محددة والمضروور وقاضي الحكم تحريك الدعوى العمومية. أ. **تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة:** تقوم النيابة العامة كأصل عام بتحريك الدعوى العمومية هذا لأنها تمثل المجتمع.

ب. **تحريك الدعوى العمومية من طرف الإدارة:** يجوز للإدارة وللهيئات العمومية تحريك الدعوى العمومية أمام القضاء ودون تدخل النيابة العامة، حيث يمكن تحريك الدعوى العمومية من طرف:³

- إدارة الجمارك تحريك الدعوى العمومية في الحالات التي تكون فيه المخالفة جبائية فقط، أما إذا كان للمخالفة الجمركية وصف جبائي وجنائي فإن تحريك الدعوى العمومية يكون من إختصاص النيابة العامة، محددة تتعلق وذلك عندما يتعلق الأمر بالدعوى الجبائية.

- إدارة الضرائب بموجب نص المادة 305 من قانون الضرائب المباشرة، في حالة ما إذا كانت الدعوى الجبائية تتعلق بمخالفة ذات طابع جبائي محض ولا يترتب عليها إلا تعويضات مالية أو الحجز أو المصادرة، أما إذا كانت الدعوى تتعلق بمخالفة ذات طابع جبائي وجزائي في نفس الوقت، فإن الإختصاص في تحريك الدعوى العمومية يؤول إلى النيابة العامة.

¹ يوسف دلاندة، المرجع السابق، ص 11.

² خلفي عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 94.

³ خلفي عبد الرحمان، المرجع السابق، ص ص 108-109.

ج. تحريك الدعوى العمومية من طرف المتضرر: يحق للمتضرر أن يحرك الدعوى العمومية من خلال إجراءين محددين في المواد 72 و 337 مكرر من قانون الإجراءات الجزائية وهما:¹

- التكليف المباشر بالحضور لجلسة المحكمة في جرائم محددة على سبيل الحصر أوردتها نص المادة 337 مكرر من قانون الإجراءات الجزائية، وهي جنحة ترك الأسرة، جنحة عدم تسليم طفل، جنحة إنتهاك حرمة منزل، جنحة القذف، و جنحة إصدار شيك بدون رصيد، وفيما عدا هذه الجرائم ينبغي للمتضرر الحصول على ترخيص من النيابة العامة للقيام بالتكليف المباشر بالحضور.

- للمضروور أن يقدم شكوى مصحوبة بإدعاء مدني أمام قاضي التحقيق، حيث تنص المادة 72 من قانون الإجراءات الجوائية على ما يلي: "يجوز لكل شخص متضرر من جناية أو جنحة أن يدعي مدنيا بان يتقدم بشكواه أمام قاضي التحقيق المختص".

د. تحريك الدعوى العمومية من طرف رؤساء الجلسات: أجاز المشرع الجزائري للمحاكم بوجه عام حق تحريك الدعوى العمومية بالنسبة للجرائم التي تقع أثناء إنعقاد الجلسة، وهذا ما يعتبر إستثناء عن مبدأ الفصل بين سلطات الإتهام والتحقيق والحكم، بل أكثر من ذلك أجاز لها في حدود معينة إتخاذ إجراءات التحقيق أو الحكم في الدعوى، لكن هذا يخضع لإعتبارات عملية أهمها الحفاظ على هيبة المحكمة وإحترامها، وقد تم تفصيل حالات تدخل المحكمة وهذا حسب نوع الجريمة في المواد من 567 إلى 571 من قانون الإجراءات الجزائية وهي:²

- حالة وقوع جنحة أو مخالفة أثناء جلسة في المجلس القضائي، يقوم رئيس الجلسة بتحرير محضر بالواقعة ويرسل الملف والمتهم إلى وكيل الجمهورية ما لم يأمر بالقض عليه إذا كانت عقوبة الجريمة تزيد عن ستة (06) أشهر.

- حالة إرتكاب جنحة أو مخالفة في جلسة محكمة تنتظر فيها قضاء الجناح أو المخالفات، يأمر رئيس الجلسة بتحرير محضر عنها ويقضي فيها في الحال بعد سماع الشهود والمتهم والنيابة العامة والدفاع عند الإقتضاء.

¹ أحمد شوقي الشلفاني، مبادئ الإجراءات الجزائية في التشريع الجزائري، شركة الشهاب، الجزائر، 1991، ص 15.

² خلفي عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 113 و 114.

- حالة وقوع جنحة أو مخالفة في جلسة محكمة الجنايات، يحرر رئيس الجلسة محضر بالواقعة ويفصل فيها في الحال بعد إحترام الإجراءات الواردة في المادة 569 من قانون الإجراءات الجزائية.

- حالة وقوع جناية في جلسة محكمة أو مجلس قضائي، يحرك رئيس الجلسة الدعوى العمومية ويحرر محضر بذلك ويسجوب المتهم يحوله مع أوراق الملف إلى وكيل الجمهورية.
هـ. تحريك الدعوى العمومية من طرف غرفة الاتهام: للغرفة أن تتهم أشخاص لم يكونوا قد أحيروا في أمر الاحالة وهذا ما يعرف بحالة التصدي.¹

4- القيود الواردة على تحريك الدعوى العمومية: رغم أن تحريك الدعوى العمومية هو إختصاص أصيل للنياحة العامة التي تمارسه بشكل تلقائي متى علمت بالجريمة، إلا أنه توجد حالات يقترن فيها تحريك الدعوى العمومية بإجراءات معينة هي:²

أ. الشكوى كقيد على تحريك الدعوى العمومية: هو بلاغ من المجني أو وكيله شفها أو كتابيا إلى الجهات المختصة في بعض الجرائم المحددة على سبيل الحصر، يعبر فيه عن إرادته الصريحة في تحريك الدعوى العمومية لإثبات المسؤولية الجنائية وتوقيع العقوبة القانونية بالنسبة للمشكو في حقه، مثل جريمة الزنا وجريمة السرقة....الخ.

ب. الطلب كقيد على تحريك الدعوى العمومية: يمارس الطلب من قبل الإدارات، حيث يقدم من طرف مؤسسة أو هيئة عمومية لتحريك الدعوى العمومية ضد شخص إرتكب جريمة، ويشترط القانون لتحريك الدعوى العمومية بشأنها تقديم طلب، وقد نظم المشرع الطلب في المواد من 161 إلى 164 من قانون الإجراءات الجزائية.

ج. الإذن كقيد على تحريك الدعوى العمومية: هو عبارة عن رخصة مكتوبة تصدر من الجهة التي يتبعها الموظف مرتكب الجرم، ووضع الإذن لحماية بعض الموظفين مثل نواب البرلمان الذين يتمتعون بحصانة من أي متابعة جزائية، مما يستلزم الحصول على إذن من البرلمان.

¹ أحمد شوقي الشلقاني، المرجع السابق، ص 16.

² خلفي عبد الرحمان، المرجع السابق، ص ص 119-125.

ثانيا: إجراءات الفصل في الدعوى العمومية

تضم الدعوى العمومية طرفين رئيسيين هما النيابة العامة ومرتكب الجريمة، وتتم قبل الفصل فيها بمراحل.

1- أطراف الدعوى العمومية: يتمثل أطراف الدعوى العمومية في كل من النيابة العامة بصفتها ممثلا عن المجتمع ومرتكب الجريمة، وفي موضعنا الحالي هو المحافظ العقاري.

أ. النيابة العامة: يطلق مصطلح النيابة العامة في قانون الإجراءات الجزائية الجزائي على القاضي الذي يتولى مهمة تمثيل المجتمع، وذلك بتوجيه الإتهام من أجل إقتضاء حق الدولة في العقاب، وينوب عنه أمام قضاء التحقيق وأمام قضاء الحكم، كما يتولى إعداد أدلة الإثبات، وتنفيذ أوامر قاضي التحقيق المتعلقة بالقبض والإيداع والإحضار، ونفس الشيء بالنسبة لأوامر قضاة الحكم والسهر على تنفيذ الأحكام القضائية.¹

ب. مرتكب الجريمة: مرتكب الجريمة في موضوعنا هذا هو المحافظ العقاري، وهو موظف عمومي مسؤول عن تسيير هيئة عمومية وهي المحافظة العقارية، وخاضع للسلطة الرئاسية لمدير الحفظ العقاري تحت وصاية وزارة المالية.

2- سير الدعوى العمومية أمام القضاء: سنعرض سير الدعوى بداية بالضبطية القضائية، مروراً بالنيابة العامة من حيث بدء الدعوى، لغاية مرحلة التحقيق.

أ. مرحلة الإتهام: بمجرد ارتكاب المحافظ العقاري لجريمة، تقوم الضبطية القضائية بإبلاغ وكيل الجمهورية بمحاضر يقدمها ظابط الشرطة القضائية، وتقوم النيابة العامة بإعتبارها سلطة إتهام بتحريك الدعوى العمومية بإستعمال إحدى الطرق التالية:²

- إما عن طريق التكليف بالحضور للجلسة في المخالفات والجنح البسيطة.
- إما بإجراءات التلبس.

- إما عن طريق طلب إفتتاحي لإجراء التحقيق أمام قاضي التحقيق.

ب. مرحلة التحقيق الإبتدائي: تهدف هذه المرحلة إلى جمع أكبر قدر من الأدلة عن الجريمة، ويتولى هذه المرحلة قاضي التحقيق بإعتباره السلطة المختصة بالتحقيق، مع مراعاة

¹ خلفي عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 97.

² المرجع نفسه ص 91.

نوع الجريمة فإن كنا بصدد جنائية فإن التحقيق فيها وجوبي، أما إذا كنا بصدد جنحة أو مخالفة فإن التحقيق إختياري طبقاً لنص المادة 66 من قانون الإجراءات الجزائية.¹

ج. مرحلة المحاكمة: وهي مرحلة الفصل في الدعوى، وتكون بيد قاضي الحكم، وتشمل جميع الإجراءات التي تباشر أمام قضاة الحكم منذ دخول الدعوى في حوزة المحكمة إلى غاية صدور حكم نهائي وبت فيها، وتتدخل ضمن هذه المرحلة الدعوى المقامة أمام محكمة أول درجة أو المنظور فيها على مستوى ثاني درجة بالمجلس القضائي، أو على مستوى المحكمة العليا، وتتصل المحكمة بالدعوى بإحدى الطرق التالية:²

- تكليف المحافظ العقاري بالحضور أمامها عن طريق النيابة العامة.
- إحالة المحافظ العقاري من طرف النيابة العامة بإجراءات التلبس.
- تكليف المحافظ العقاري مباشرة بالحضور أمامها بإجراء التكليف بالحضور من طرف الضحية.

- إحالة الدعوى إليها من طرف قاضي التحقيق أو غرفة الإتهام.
تجدر الإشارة أن المحكمة وأثناء النظر في الدعوى المثارة أمامها وقبل الفصل فيها، تجري هي الأخرى تحقيقاً يطلق عليه التحقيق النهائي.

ثالثاً: بعض الجرائم التي يمكن أي يرتكبها المحافظ العقاري

المحافظ العقاري وأثناء ممارسة مهامه يمكن أن يرتكب جرائم واردة على الخصوص في قانون العقوبات الصادر بموجب الأمر رقم 66-156 المعدل والمتمم وقانون الوقاية من الفساد ومكافحته رقم 06-01، إرتأينا أن نذكر من بينها الجرائم التالية:

1- جريمة التزوير في المحررات الرسمية: شدد المشرع في عقوبة التزير في المحررات الرسمية حيث تصنف كجنائية تصل عقوبة مرتكبها إلى المؤبد عندما يكون الفاعل قاض أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية، كما أن طبيعة عمل المحافظة العقارية التي تهدف إلى حماية الملكية العقارية يستدعي توفر حد أدنى من الثقة والأمان، وهو ما لا يمكن تحقيقه إذا شارك المحافظ العقاري في عملية التزوير، وتنص المادة 214 من قانون العقوبات على أن: "يعاقب

¹ راجع خلفي عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 91.

وأيضاً: أحمد شوقي الشلقاني، المرجع السابق، ص 20.

² خلفي عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 91-92.

بالسجن المؤبد كل قاض أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية إرتكب تزويرا في المحررات العمومية أو الرسمية أثناء تأدية وظيفته:

- إما بوضع توقيعات مزورة.
- وإما بإحداث تغيير في المحررات أو الخطوط أو التوقيعات.
- وإما بانتحال شخصية الغير أو الحلول محلها.
- وإما بالكتابة في السجلات أو غيرها من المحررات العمومية أو بالتغير فيها بعد إتمامها أو قفلها".

2- جريمة الرشوة: يقوم الموظف العمومي بأداء مهامه مقابل تليقه الراتب من قبل الإدارة، إلا أنه إذا لجأ إلى تلقي أموال أو أي مزية غير مستحقة من أطراف أخرى بغرض القيام بعمل أو الإمتناع عن القيام بعمل يدخل ضمن واجباته المهنية فإنه يكون قد وقع في جريمة الرشوة، والمحافظ العقاري وبحكم الصلاحيات الممنوحة له يجد نفسه في كثير من الأحيان معرض للوقوع في هذه الجريمة، وقد وردت جريمة الرشوة في نص المادة 25 من القانون رقم 06-01 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، والتي تنص على ما يلي: "يعاقب بالحبس من سنتين (2) إلى عشر (10) سنوات وبغرامة من 200.000 دج إلى 1.000.000 دج:

- كل من وعد موظفا عموميا بمزية غير مستحقة أو عرضها عليه أو منحه إياها، بشكل مباشر أو غير مباشر، سواء كان ذلك لصالح الموظف نفسه أو لصالح شخص أو كيان آخر لكي يقوم بأداء عمل أو الإمتناع عن عمل من واجباته.
- كل موظف عمومي طلب أو قبل بشكل مباشر أو غير مباشر، مزية غير مستحقة، سواء لنفسه أو لصالح شخص آخر أو كيان آخر، لأداء عمل أو الإمتناع عن أداء عمل من واجباته".

الفرع الثاني: الدعوى المدنية التبعية

عند إرتكاب شخص ما لجريمة معينة فإنه ينشأ في الغالب دعوتان، دعوى عمومية تحركها النيابة العامة تهدف إلى توقيع العقاب على مقترف الجريمة، وأخرى مدنية يرفعها المتضرر من الجريمة يطالب فيها بتعويضه عما أصابه من ضرر، والأصل في الدعوى

المدنية أن ترفع أمام القضاء المدني إلا أن إرتباطها بجريمة من حيث المنشأ الواحد، جعلت
المشرع ينظمها في صلب قانون الإجراءات الجزائية ويحدد شروط قبولها أمام القضاء الجنائي
إستثناء من الأصل.

سنحاول تحديد مفهوم الدعوى المدنية التبعية (أولاً)، ثم نتطرق إلى مباشرة الدعوى المدنية
التبعية (ثانياً).

أولاً: مفهوم الدعوى المدنية التبعية

الأصل أن يلجأ كل مضرور من خطأ الغير إلى القضاء المدني للمطالبة بالتعويض عما
أصابه من ضرر، إلا أن الأمر يختلف عندما يكون مصدر الضرر جريمة مهما كان نوعها
(جناية، جنحة، مخالفة).

1- تعريف: الدعوى المدنية التبعية: تعرف الدعوى المدنية بأنها: "مطالبة من لحقه ضرر
من الجريمة وهو المدعي المدني من المتهم أو المسؤول عن الحقوق المدنية أمام القضاء
الجنائي بجبر الضرر الذي أصابه نتيجة الجريمة التي ارتكبها فأضرت بالمدعي المدني".¹
كما تعرف أيضاً بأنها: "دعوى الحق الشخصي التي يرفعها المدعي المدني الناتجة عن ذات
الجريمة، والموجهة إلى نفس المتهم أو المسؤول عن الحقوق المدنية أمام القضاء الجنائي،
للتعويض له عن الضرر الذي لحقه جراء الجريمة التي ارتكبها المتهم وأضرت به".²
وعليه فإن الدعوى المدنية الناشئة عن فعل غير إجرامي وبعض الدعاوى ذات المنشأ
الإجرامي والتي لا يكون موضوعها التعويض عن الضرر، لا تعتبر دعاوى مدنية تبعية
كدعوى التطليق الناشئة عن جريمة الزنا ودعوى الحرمان من الإرث الناتجة عن جريمة قتل
المورث، فهذه الدعاوى كلها وإن كان منشأها هو الفعل الضار، إلا أن اختصاص نظرها يؤول إلى
المحاكم المدنية، بعكس دعوى التعويض التي ينعقد إختصاص نظرها إلى المحاكم المدنية كأصل

¹ عبد الله أوهابيبية، شرح قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، دار هومة، الجزائر، دون طبعة، 2009، ص 142.

² مولاي ملياني بغدادي، الإجراءات الجزائية في التشريع الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، دون طبعة، 1992، ص

عام، أو إلى المحاكم الجزائية كاستثناء عن الأصل، وهي جميعها دعاوى تتميز عن دعوى المطالبة بالتعويض بسبب ما لحق المدعي المدني المتضرر من أضرار نتيجة الجريمة.¹

2- **شروط الدعوى المدنية التبعية:** لكي يتم قبول الدعوى المدنية التبعية أمام القضاء الجزائي يجب أن تتوافر على الشروط التالية:²

- أن تكون هناك جريمة قد وقعت فعلا.
- أن تثبت نسبة الجريمة إلى المتهم.
- أن يكون التعويض المطلوب مبنيا على ذات الفعل المرفوعة به الدعوى العمومية، فإذا حكم ببراءة المتهم من الجريمة المنسوبة إليه تحكم المحكمة الجزائية بعدم اختصاصها في الفصل في الدعوى المدنية.

3- **موضوع الدعوى المدنية التبعية:** ينحصر موضوع الدعوى المدنية التبعية في التعويض، فالمادة الثانية من قانون الإجراءات الجزائية تنص على ما يلي: "يتعلق الحق في الدعوى المدنية للمطالبة بتعويض الضرر الناجم عن جنائية أوجحة أو مخالفة...."، وعليه فإن محكمة الجنايات لا تحكم في الدعوى المدنية التي لا يكون موضوعها تعويض عن ضرر ناتج عن الجريمة المعروضة عليها.³

والأصل في التعويض في الدعوى المدنية التبعية أن يكون نقدا عبارة عن مبلغ مالي يقابل الضرر الذي لحق المدعي المدني من الجريمة، إلا أنه قد يتخذ صور أخرى كالتعويض العيني،* والتعويض الأدبي،** والمصاريف القضائية.***

¹ عبد الله أوهابيه، المرجع السابق، ص 144.

² مولاي ملياني بغدادي، المرجع السابق، ص 57.

³ عبد العزيز سعد، أصول الإجراءات أمام محكمة الجنايات، الديوان الوطني لأشغال التربوية، الجزائر، دون طبعة، 2002، ص 301.

* يقصد بالتعويض العيني إعادة الحالة إلى ماكانت عليها قبل ارتكاب الجريمة، ويجب التمييز بين التعويض النقدي والتعويض العيني، فالتعويض النقدي يحكم به القاضي بناء على طلب من المدعي المدني، أما التعويض العيني فقد يحكم به القاضي من تلقاء نفسه دون طلب المدعي المدني.

** يتصل التعويض الأدبي غالبا بالجرائم التي تمس بالإعتبارات الشخصية للفرد كجرائم القذف والشرف، ويقضي هذا النوع من الجرائم نشر الحكم كتعويض المعني عن الضرر الذي لحق المضرور.

4- **أطراف الدعوى المدنية التبعية:** يتمثل أطراف الدعوى المدنية التبعية في المدعي بالحق الشخصي المتضرر من الجريمة أو ورثته، وفي المدعى عليه الذي ألحق ضرر بالمضرور وهو المتهم كأصل عام.

أ. **المدعي المدني:** المدعي المدني في الدعوى المدنية التبعية هو كل شخص لحقه ضرر شخصيا من الجريمة المرتكبة لجريمة مهما كان نوعها (جناية، جنحة أو مخالفة)، سواء كان الضرر الذي لحقه مادي أو جسدي أو أدبي، ولكي تتحقق صفة المدعي المدني يجب أن تتوفر شرطي الصفة والأهلية.¹

ب. **المدعى عليه:** المدعى عليه في الدعوى المدنية التبعية هو من يطالب المدعي المدني بإلزامه بالتعويض، والأصل فيه هو المتهم بإرتكاب الجريمة التي أحدثت الضرر، سواء كان ارتكابها بمفرده أو مع غيره أو ساهم في إرتكابها باعتباره شريكا، وقد ترفع أيضا على المسؤولين عن الحقوق المدنية وعلى الورثة فيما آل إليهم من مورثهم لأن التركة تنتقل بعد سداد الديون بخلاف الدعوى العمومية التي لا يجوز تحريكها أو رفعها على غير المتهم بإرتكاب الجريمة.²

ثانيا: طرق مباشرة الدعوى المدنية التبعية:

القاعدة العامة أن المطالبة بالتعويض عن الضرر يكون أمام المحاكم المدنية، لكن نشوء الضرر بناء على جريمة مرتكبة يعطي للمدعي المدني الحق في الخيار باللجوء إلى القضاء الجزائي أو القضاء المدني.³

1- **الإلتجاء إلى القضاء الجنائي:** تنص المادة 03 من قانون الإجراءات الجزائية على ما يلي: "يجوز مباشرة الدعوى المدنية مع الدعوى العمومية في وقت واحد أمام الجهة القضائية نفسها...."، و يكون الإدعاء أمام المحاكمة الجزائية وفق أحد الطرق التالية:

*** المصاريف القضائية هي الرسوم التي تدفع إلى خزينة الدولة عند رفع كل دعوى مقابل الفصل فيها، وتشمل هذه المصاريف نفقات الخبراء والمعاينات وسماع الشهود، وغيرها من المصاريف التي تنفقها الجهات القضائية للسير في الدعوى العمومية، وتقع هذه المصاريف على عاتق المتهم أو المسؤول المدني.

¹ عبد الرحمان خلفي، المرجع السابق، ص 152.

² مولاي ملياني بغدادي، المرجع السابق، ص 79.

³ أنظر المادتين 3 و4 من القانون رقم 66-155، المرجع السابق.

أ. إقامة الدعوى المدنية أمام قاضي التحقيق: يحق للمتضرر من الجريمة أن يقيم نفسه مدعيا بالحقوق المدنية، وذلك باتخاذ صفة المدعي أمام قاضي التحقيق، وذلك طبقا للمادة 72 من قانون الإجراءات الجزائية التي تنص على أنه: "يجوز لكل شخص متضرر من جناية أو جنحة أن يدعي مدنيا بأن يتقدم بشكواه أمام قاضي التحقيق المختص"، ويمكن للمضرور أن يقوم بهذا الإدعاء في أي وقت أثناء سير التحقيق،¹ ولكي يستخدم المضرور حقه في الإدعاء المدني أمام قاضي التحقيق يجب أن تتوافر الشروط التالية:

- أن يكون المدعي المدني قد أصيب بضرر ناتج عن جناية أو جنحة.²
- أن يدفع المدعي المدني مصاريف الدعوى لدى كتابة ضبط المحكمة، وتحدد هذه المصاريف من طرف قاضي التحقيق.³
- أن يعين لمدعي المدني موطنا مختار، في حالة ما إذا كان موطن إقامته خارج إختصاص قاضي التحقيق المدعى أمامه.⁴
- أن يكون القاضي مختصا إقليميا، وإلا فإنه يقوم بإحالة المدعي المدني إلى الجهة القضائية المختصة لقبول إدعائه.⁵

ب. التدخل أمام جهة الحكم: لكل مضرور من الجريمة حق إقامة الدعوى المدنية بعد إقامة الدعوى العمومية، وذلك عن طريق التدخل أمام جهة الحكم بموجب تصريح شفهي أو بتقديم مذكرة كتابية يؤشر عليها رئيس الجلسة، سواء أثناء الجلسة أو قبلها،⁶ وذلك بإحترام الشروط التالية:

- إذا حصل الإدعاء المدني قبل الجلسة، فيجب أن يحدد تقرير المدعي وقائع وظروف الجريمة حسب تكييفها القانوني جناية أو جنحة، وأن يتضمن أيضا تعيين موطن مختار بدائرة الجهة القضائية المرفوعة إليها الدعوى.⁷

- أن يكون الإدعاء المدني قبل إبداء النيابة العامة طلباتها.¹

¹ راجع المادة 74 من القانون رقم 66-155، المرجع السابق.

² المادة 72 من المرجع نفسه.

³ المادة 75 من القانون رقم 66-155، المرجع السابق.

⁴ المادة 76 من المرجع نفسه.

⁵ المادة 77 من المرجع نفسه.

⁶ راجع المواد من 239 إلى 242 من المرجع نفسه.

⁷ راجع المادة 241 من المرجع نفسه.

ج. الإيداع المباشر أمام المحكمة: رغم تحريك ومباشرة الدعوى العمومية كقاعدة عامة هو حق تمارسه النيابة العامة، إلا أنه في حالة تقاعسها عن إستعمال حقها أجاز المشرع للمضروور إستثناء، أن يقيم نفسه مدعياً مباشرة أمام المحكمة، يطلب فيها بالتعويض عن الضرر الذي لحقه من الجريمة بتكليف المتهم بالحضور المباشر أمام المحكمة، إذا تعلق الأمر بأحد الجرائم المحددة على سبيل الحصر وهي:²

- جريمة ترك الأسرة.

- عدم تسليم الطفل.

- انتهاك حرمة منزل.

- القذف.

- إصدار شيك بدون رصيد.

أما في حالات الجرائم الأخرى فيجب الحصول على ترخيص من النيابة العامة للقيام بالتكليف المباشر بالحضور.

2- **الالتجاء للقضاء المدني:** إذا كان الضرر ناتج عن جريمة محرك بشأنها دعوى العمومية فإن الإختصاص يؤول إلى القضاء الجنائي، أما إقامة الدعوى أمام القضاء المدني ما هو إلا استثناء، حيث يجوز لكل متضرر أن يلجأ للقضاء المدني بإعتباره القضاء المختص الدعاوى المدنية، كما يحق له التخلي عن الدعوى المدنية أمام القضاء الجنائي في أي مرحلة تكون عليها، إلا أن الدعوى المدنية المقامة أمام القضاء المدني تتأثر بوجود الدعوى العمومية المقامة أمام القضاء الجنائي، فيقوم القضاء المدني بإيقاف البث في الدعوى المدنية لحين الفصل النهائي في الدعوى العمومية، وذلك بالإستناد على قاعدة الجنائي يوقف المدني، والسبب الرئيسي في ذلك هو إتحاد المصدر بين الدعوى العمومية والدعوى المدنية.³ ولتطبيق قاعدة إرجاء القضاء المدني الفصل في الدعوى المدنية لحين الفصل في الدعوى العمومية أمام القضاء الجنائي يجب أن تتوفر الشروط التالية:⁴

¹ أنظر المادة 242 من المرجع نفسه.

² راجع المادة 337 من المرجع نفسه.

³ أنظر المادة 4 من القانون رقم 66-155، المرجع السابق.

⁴ عبد الله أوهابيبية، المرجع السابق، ص 181.

-
- أن يكون منشأ الدعويين المدنية والعمومية واحد وهي جريمة.
 - أن يكون تم تحريك الدعوى العمومية أمام القضاء الجنائي لتحقيق فيها.
 - ألا يكون قد صدر حكم نهائي أو بات في الدعوى العمومية.

الخاتمة

يحتل موضوع المحافظ العقاري ونظام الشهر العقاري أهمية بالغة في المنظومة القانونية عامة، والجزائرية خاصة، وهذا راجع لتأثيره المباشر على التنمية في جميع المجالات، وهو ما دفع المشرع الجزائري إلى لاختيار نظام الشهر العيني لما يتمتع به هذا النظام من مزايا ومن أهمها الوضوح، فهو نظام يضمن إعطاء جميع البيانات المتعلقة بتعيين العقار، وهوية أصحاب الحقوق العقارية على هذا العقار، بالإضافة إلى الأعباء التي تنقله، وهو ما من شأنه أن يحد من حالات التعدي أو الاستيلاء عليه ويقلل من المنازعات المتعلقة بالحدود، كما يجعل هذا النظام العقارات في مأمن من اكتسابها بالتقادم، ويسهل عمليات الجباية العقارية، لأنه يعتمد على عمليات مسح الأراضي العام، وهذه الأخيرة تضمن تسجيل جميع العقارات بالسجل العقاري بالمحافظة العقارية، هذه المزايا من شأنها أن تساهم في تحقيق الائتمان العقاري، وهو ما من شأنه أن يؤدي إلى تشجيع الاستثمارات في مختلف المجالات.

ان وضع المحافظ العقاري كمسئول مباشر على تسيير نظام الشهر العقاري في الجزائر دفعنا للبحث في توجه المشرع الجزائري لتعيين موظف عمومي في هذا المنصب مخالفاً بذلك أغلب الدول التي تتبنى نظام الشهر العيني والتي تسند هذه المهمة لقاض، وما قد يثيره هذا الاختيار من إشكالات تتعلق بممارسة المحافظ العقاري لمهامه، فقمنا في الباب الأول بالبحث في مكانة المحافظ العقاري في نظام الشهر العقاري من خلال الوقوف على مسألة تعيينه وما ينجم عنها من تبعات وما تفرضه من التزامات، وعلاقته بالجهات الوصية عليه ومدى تأثيرها في أدائه، والهيئة التي يشرف على تسييرها ومدى قدرتها على توفير الحماية الكافية للملكية العقارية.

إن الإحاطة بالمركز القانوني للمحافظ العقاري تستلزم التطرق إلى المهام الموكلة إليه، لذلك ركزنا في الباب الثاني على الصلاحيات التي يمارسها المحافظ العقاري سواء المتعلقة بعمليات الشهر العقاري أو بعملية تأسيس السجل العقاري والبحث في طبيعتها، أهي إدارية بحتة تتوافق مع منصبه أو هي ذات صبغة قضائية، ومدى قدرته على تحقيق أهداف نظام الشهر العقاري في ظل خضوعه للسلطة الرئاسية التي تكرسها طبيعته كموظف

عمومي، وما قد ينجم من منازعات بمناسبة ممارسته لتلك الصلاحيات، وتحديد مدى مسؤولية المحافظ العقاري وحدود الحماية التي يقررها المشرع له.

ومن خلال ما قمنا بدراسته وتحليله خلال هذا البحث، توصلنا إلى عديد النتائج والتي نذكرها فيما يلي:

1- مع ما يتمتع به نظام الشهر العيني من مزايا، تلجأ أغلب الدول التي تتبنى هذا النظام إلى تعيين قاض على رأس الهيئة المكلفة بالشهر العقاري، وهو ما خالفه المشرع الجزائري، حيث قام بتعيين المحافظ العقاري كمسؤول عن تسيير المحافظة العقارية، وهو موظف عمومي، يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية، ويخضع إلى القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، وتربطه بالدولة علاقة تنظيمية لائحية، ورغم هذا يعتبر المحافظ العقاري موظف عمومي ذو طبيعة خاصة، فهو يخضع في شخصه للسلطة الرئاسية لكل من والي الولاية، ومدير الحفظ العقاري مدير أملاك الدولة على المستوى الولائي، ولكل من وزير المالية، والمدير العام للأملاك الوطنية، والمدير الفرعي، ومديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي، والمدير الفرعي للإشهار العقاري على المستوى المركزي، إلا أن أعماله لا تخضع لأي رقابة إدارية، فلا يمكن تعديل أو إلغاء أي قرار للمحافظ العقاري، كما لا يمكن الحل محلّه لتأدية مهامه.

2- يخضع المحافظ العقاري في تعيينه وإنهاء مهامه للقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية الصادر بموجب الأمر رقم 06-03، بالإضافة إلى شروط خاصة تضمنها المرسوم التنفيذي رقم: 92-116، الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري، وهو بذلك لا يختلف عن بقية المناصب العليا التابعة لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري في طريقة التعيين وإنهاء المهام.

3- تعتبر الدولة أكبر مالك للعقار في الجزائر، وهي ممثلة من قبل وزير المالية على المستوى المركزي، ووالي الولاية والمدير الولائي للأملاك الدولة على المستوى الإقليمي، وهذا لا يعفيها من الخضوع لمبدأ المساواة باعتبارها مالكة للحقوق العقارية، شأنها في ذلك شأن بقية المالكين، وهذا من شأنه أن يضع على المحافظ العقاري ضغوطات عديدة، تحول دون ممارسة مهامه بكل حيادية، فوضعية المحافظ العقاري كموظف عمومي، يخضع للسلطة الرئاسية لوزير

المالية ووالي الولاية، ويتلقى راتبه بناء على قرار من المدير الولائي لأملاك الدولة، ويتعرض للعقوبات التأديبية سواء، من الإدارة المركزية ممثلة في المديرية العامة للأملاك الوطنية، أو رئيسيه المباشرين الممثلين في كل من المدير الولائي للحفظ العقاري والمدير الولائي لأملاك الدولة وهذا حسب درجة جسامة الخطأ المرتكب، وهو ما يضع المحافظ العقاري في ضغط كبير، قد يحول دون حياده أثناء تأديته لمهامه.

4- إن مبدأ قوة الثبوت المطلقة للشهر العقاري تعتبر من مبادئ نظام الشهر العيني الذي يجعل صاحب الحق في مأمّن من كل دعوى ترفع ضده بخصوص هذا التصرف، إلا أن المشرع أخذ بقوة الثبوت النسبية، وهو ما يتيح لكل ذي صفة ومصلاحة إمكانية الطعن في الترقيم النهائي الذي ينتج عنه تسليم الدفتر العقاري، فرغم أن هذا الأمر يتعارض مع مبادئ نظام الشهر العيني، إلا أننا نعتبر بأن توجه المشرع يسمح بإمكانية رد الحقوق لأصحابها، ففي ظل الأخطاء الكارثية التي تنجم عن عمليات مسح الأراضي العام، نعتقد أن إتاحة الفرصة للمتضرر من أجل اللجوء إلى القضاء امر ضروري لتصويب تلك الأخطاء.

5- لقد أقر المشرع الجزائري كإجراء انتقالي استعمال نظام الشهر العقاري الشخصي في المناطق التي لم تخضع بعد لإجراء مسح الأراضي العام بموجب المواد 113 و114 من المرسوم رقم: 63-76، إلا أنه ورغم انطلاق عمليات مسح الأراضي في الجزائر المنصوص عليها بموجب الأمر رقم: 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسوم رقم: 62-76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، و مرور ما يقارب الخمسة وأربعون (45) عاما، إلا أن نهايتها مازالت بعيدة المنال، وهو ما يزيد من تعقيد مهام المحافظ العقاري، الذي يستوجب عليه استخدام نظامي الشهر العقاري معاً، نظام الشهر العيني كأساس، ونظام الشهر الشخصي كاستثناء.

6- إن أغلب المحافظين العقاريين عبر التراب الوطني لا يحترمون الأجل القانونية المخصصة للرقابة على العقود والسندات المودعة من أجل تلقي تأشيرة الإشهار العقاري والمقدرة بخمسة عشر (15) يوما، وهو ما يتسبب في الإضرار بمصالح أصحاب الحقوق العقارية، فالمشرع لم يمنح للمتضرر سوى اللجوء إلى القضاء من أجل طلب التعويض بناء على نص المادة 23 من الأمر رقم: 74-75.

7- إن البحث في طبيعة صلاحيات المحافظ العقاري التي يتمتع بها، تؤكد أنها تتضمن صلاحيات هي أصلا من اختصاص القاضي، ونذكر على الخصوص رفض الإجراء بمجرد الاطلاع على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة، والتأكد بأن موضوع أو سبب العقد غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام والآداب العامة، و منحه السلطة التقديرية في تحديد مدى تعارض محل العقد أو موضوعه مع النظام العام والآداب العامة، كما يعتبر قيام المحافظ العقاري بعمليات المصالحة تطبيقا لنص المادة 16 من المرسوم رقم: 63-76 وتحرير محضر الصلح أثناء عمليات تأسيس السجل العقاري أحد سبل تسوية النزاع، وهو إجراء غير قابل لأي طعن لأن محضر الصلح يعتبر سنداً تنفيذياً، ولا يملك أطراف النزاع بعد إمضاءهم على المحضر إلا اللجوء إلى القضاء، لأن عمليات المصالحة أصلا هي اختصاص قضائي بحت.

8- لم يتمكن المشرع الجزائري من إيجاد حل نهائي لتسوية حساب المجهول، فبعد فشل كل من عمليات التسوية المنصوص عليها في التعليم رقم 16 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 1998/05/24، وإجراء التسوية الذي تم النص عليه بموجب قانون المالية لسنة 2015 والقاضي بترقيم العقارات التي لم يظهر أصحابها باسم الدولة، لجأ إلى استحداث حساب خاص يسمى "حساب العقارات الغير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، وذلك بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، هذا الحساب ترقم فيه جميع العقارات التي لم يظهر أصحابها ترقيما مؤقت لمدة خمسة عشر (15) سنة، وهذا الخيار يعتبر أقرب للصواب حسب وجهة نظرنا، فترقيم العقار ترقيم مؤقت لمدة خمسة عشر (15) سنة يعادل مدة اكتساب الملكية عن طريق الحياة بالتقادم المكسب المنصوص عليها في المادة 827 من القانون المدني، وهي مدة كافية تسمح بتدخل صاحب العقار لدى مصالح الحفظ العقاري لتسوية وضعيته.

9- لقد تضمنت المادة 89 من قانون المالية لسنة 2019 إجراء جديد يقضي بترقيم العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية مشهورة ترقيم مؤقت ابتداء من تاريخ تقدم صاحبه بالتصريح امام المحافظة العقارية، و ما يضع المحافظ العقاري أمام إشكالية احتساب آجال المصالحة واللجوء إلى القضاء، ففي حالة عدم استجابة حائز العقار لدعوة المحافظ العقاري

لحضور جلسة الصلح، فالحائز يمكنه أن يدفع بعدم ترقيم العقار، أما في حالة رفض المحافظ العقاري للاعتراض، فنكون أمام إمكانية استغلال الحائز لعملية ترقيم العقار من تاريخ تصريحه، وامتناعه عن التقرب من المحافظة العقارية لإتمام إجراءات التصريح.

10- إن تعديل المادة 11 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، بموجب المادة 34 من القانون رقم 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 والتي بموجبها أصبح سريان عملية الترقيم المؤقت يبدأ من تاريخ إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري، على مستوى المحافظة العقارية، من طرف الشخص أو الأشخاص المسجلين في وثائق مسح الأراضي، وهو ما من شأنه أن يطرح إشكالية عند تقدم المحتج باعتراضه قبل تصريح المالك المسجل بوثائق مسح الأراضي، أي قبل بداية حساب مدة الترقيم المؤقت، ففي هذه الحالة لم يحدد المشرع الجزائري موقف المحافظ العقاري سواء بتسجيل الاعتراض أو برفضه، كما يمكن أن يستغل الحائز الإجراء الجديد ويمتنع عن التقرب من المحافظة العقارية لإتمام إجراءات التصريح.

11- أعطى المشرع للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة أثناء قيامه بعمليات إشهار السندات الإدارية والتوثيقية، والقرارات القضائية، أوردها على الخصوص في نص المادتين 100 و101 من المرسوم رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، وهو ما قد يؤدي إلى تعسف المحافظ العقاري، مما دفع المشرع إلى منح المتضرر الحق في الطعن في قراراته أمام القضاء المختص، فبموجب نص المادة 24 من الأمر 75-74 السالف الذكر، ويشمل الطعن كل من قرارات رفض الإيداع ورفض الإجراء بالإضافة إلى قرار تنفيذ إجراء الإشهار، ويختص القضاء الإداري بالنظر في جميع الدعاوى المتعلقة بقرارات المحافظ العقاري باستثناء تلك المتعلقة بإلغاء الترقيم المؤقت، والتي يختص القضاء العادي بالفصل فيها.

12- إن توسع صلاحيات المحافظ العقاري وعدم خضوع أعماله للرقابة الإدارية يجعل مهامه محفوفة بالمخاطر، وهو ما يجعله عرضة للمساءلة عند ارتكابه لأخطاء أثناء ممارسته لمهامه، وتختلف مسؤولية المحافظ العقاري باختلاف الخطأ المرتكب، فتقوم مسؤولية المحافظ العقاري نتيجة لارتكابه خطأ شخصي، وقد يترتب عليه إما مسؤولية مدنية، أو جنائية، أو

تأديبية، في حين تقوم المسؤولية الدولة عن الخطأ المرفقي، بصفتها المسؤولة عن أعمال المحافظ العقاري.

13- كأى موظف عمومي، يخضع المحافظ العقاري إلى مسؤولية تأديبية تستوجب توقيع إحدى العقوبات التأديبية الواردة في نص المواد من 79 إلى 81 من القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية الصادر بموجب الأمر رقم 06-03، وهذا عند ارتكابه لإحدى الأخطاء المهنية الواردة في نص المادة 163 من نفس الأمر، وهنا يبرز تعدد السلطات التي لها صلاحية إصدار العقوبة التأديبية، حيث يختص كل من المدير الولائي للحفظ العقاري، والمدير الولائي لأملاك الدولة، والمدير العام للأملاك الوطنية، بإصدار العقوبة التأديبية، وهذا حسب درجة جسامة الخطأ المهني، و هذا ما من شأنه أن يزيد من حجم الضغوطات المفروضة على المحافظ العقاري.

14- أقر المشرع نوع من الحماية للمحافظ العقاري عند أدائه لمهامه من خلال تحميل الدولة المسؤولية عن أخطائه، فبموجب نص المادة 23 من الأمر رقم: 75-74 تتكفل الدولة بالتعويض عن الأخطاء المضرة بالغير التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته لمهامه، فقراراته الغير مشروعة تعتبر أخطاء مرفقية توجب المسؤولية الإدارية، وتقوم مسؤولية على أساس مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه، فالقرارات غير المشروعة التي يصدرها المحافظ العقاري تشكل خطأ مرفقيا، يدفع الدولة للتعويض عن الضرر الذي تسبب فيه القرار غير المشروع، لكن المشرع منح الدولة حق رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة ارتكابه خطأ يصنف بالجسيم، وهو ما يعتبر تضييقا للحماية المقررة له، خاصة في ظل صعوبة تحديد مفهوم الخطأ الجسيم، فالواقع أثبت تعرض عديد المحافظين العقاريين لمتابعات قضائية نتيجة لارتكابهم أخطاء مرفقية، كان يجب أن تتحمل فيها الدولة مسؤولية تلك الأخطاء.

15- إن منح المحافظ العقاري لصلاحيات واسعة، مع خضوعه للقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، أدى إلى تحمله مسؤوليات كبيرة، نتج عنها متابعات قضائية لعديد المحافظين العقاريين على المستوى الوطني، وهو ما أدى إلى عزوف إطارات الحفظ العقاري عن تولي منصب المحافظ العقاري، فرغم أن الترشح للمنصب مفتوح لجميع موظفي إدارتي أملاك الدولة والحفظ العقاري الذين تتوفر فيهم شروط الترشح على المستوى الوطني، إلا أن

الغالبية الساحقة من المناصب المفتوحة لتولي مسؤولية المحافظات العقارية لا يترشح لها سوى موظفي المحافظة العقارية المعنية على الأكثر، ويرجع ذلك لطبيعة عمل المحافظة العقارية الذي يقوم أساسا على الثقة من جهة، وإلى ثقل المسؤولية التي يتحملها المحافظ العقاري من جهة أخرى.

هذه جملة النتائج المتوصل إليها مما سبق البحث فيه من الدراسة، والتي ارتأينا أن نقدم على أساسها مجموعة من التوصيات التي تتعلق بالمركز القانوني للمحافظ العقاري والتشريع الخاص بنظام الشهر العقاري، والتي حسب اعتقادنا بالمقاربة بين الممارسة الميدانية، والدراسة النظرية والتوفيق بينهما، ستساهم بجزء معتبر في توفير الحماية اللازمة للمحافظ العقاري وتسهيل عمله من جهة، وتوفير الضمانات الكافية التي تسمح بتحقيق أهداف نظام الشهر العقاري من جهة أخرى وتتمثل هذه التوصيات فيما يلي:

1- ضرورة تعيين قاض على رأس المحافظة العقارية كمسير لنظام الشهر العقاري في الجزائر، ليتمكن من ممارسة المهام الموكلة للمحافظ العقاري تماشيا مع طبيعة النظام الذي تبنته الجزائر.

2- في حالة تمسك المشرع الجزائري بالموظف العمومي كمسؤول عن تسيير المحافظة العقارية، فإننا نرى ضرورة إبعاد المحافظ العقاري عن التبعية لوزارة المالية، وللمديرية العامة للأموال الوطنية والخضوع للسلطة الرئاسية لوزير المالية، وتبعيته لوزارة أخرى نقترح أن تكون وزارة العدل.

3- إن الطبيعة الخاصة لمنصب المحافظ العقاري تستدعي وضع قانون أساسي خاص به، يتضمن آليات جديدة للتعيين، تفرض توفر المترشح على خبرة مهنية معتبرة في المحافظة العقارية بالذات، وعدم الاكتفاء بالخبرة المهنية المكتسبة في المديرية الولائية للحفظ العقاري، وأملاك الدولة، أو مفتشيات أملاك الدولة، أو بالمفتشيات الجهوية والمديرية العامة للأملاك الوطنية، كما يجب أن يتضمن هذا القانون الأساسي حقوق وواجبات المحافظ العقاري، الذي تمكنه من ممارسة مهامه دون أي ضغط.

4- تدعيم صلاحيات منصب رئيس الفرقة، المستحدث بموجب المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 10-300، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك

الخاصة بالإدارة المكلفة بأموال الدولة، والحفظ العقاري ومسح الأراضي، وهذا من أجل تخفيف العبء على المحافظ العقاري، مع مراعاة الإبقاء على الخضوع التام لأعمال رئيس الفرقة إلى السلطة الرئاسية للمحافظ العقاري.

5- ضرورة الرفع من قيمة التعويض عن منصب المحافظ العقاري، حيث أن الواقع العملي أثبت تعرض المحافظ العقاري لإغراءات كبيرة، جراء حساسية منصبه، التي تفرض عليه إصدار قرارات تتعلق بمعاملات عقارية بمبالغ طائلة، مقابل تقاضيه لأجر زهيد.

6- سحب صلاحية إصدار أي عقوبة تأديبية ضد المحافظ العقاري، من المدير الولائي لأموال الدولة، وإسنادها للمدير الولائي للحفظ العقاري، وهذا من أجل تسهيل عمل المحافظ العقاري في ضمان المساواة بين المتعاملين مع المحافظة العقارية.

7- من الضروري أن يحدد المشرع الجزائي وبدقة، مفهوم الخطأ الجسيم المنصوص عليه بموجب المادة 23 من الأمر رقم: 75-74، والذي يمكّن الدولة من الرجوع على المحافظ العقاري، وهذا من أجل تفادي أي لبس في تحديد مدى جسامة الخطأ المرتكب.

8- الإسراع في الانتهاء من عمليات مسح الأراضي العام، من أجل وضع حد لازدواجية نظام الشهر العقاري المعتمدة في الجزائر لحد الآن.

9- إيجاد حل جذري لعدم احترام المحافظ العقاري لمهلة الخمسة عشر (15) يوما المخصصة لمراقبة السندات المودعة بالمحافظة العقارية، وفي هذا الصدد نرى ضرورة تفعيل المادة 04 من المرسوم 76-63 والتي تقضي بضرورة تقسيم المحافظات العقارية إلى مكاتب محافظة تقام على مستوى كل بلدية، كما نوصي بتوفير الإمكانيات البشرية والمادة للمحافظ العقاري من أجل مساعدته على احترام الأجل القانونية.

10- على المشرع أن يحدد كيفية تعامل المحافظ العقاري مع الاعتراضات المقدمة من طرف أصحاب المصلحة في حالة عدم قيام الحائز بالتصريح بحيازته للعقار لدى المحافظة العقارية، ونرى أن يضع المشرع إجراء يقضي بتبليغ الحائز من طرف المعارض وبشكل رسمي بوجود اعتراض على تسجيل العقار باسمه، مع تحديد أجل يحتسب من تاريخ تبليغ الحائز من طرف المحتج، وبانتهاء الأجل يرقم العقار ترقيميا مؤقتا وهو ما يتيح للمحافظ العقاري معالجة الاحتجاج المقدم إليه.

11- الإسراع في الانتهاء من رقمنة أرشيف وأعمال المحافظات العقارية، وهو الأمر الذي من شأنه أن يسرّع في عمليات الرد على طلبات المعلومات، التي تتطلب الكثير من الوقت وعدد معتبر من الموظفين، ويقلل من الأخطاء المرتكبة نتيجة عمليات البحث اليدوية.

الملاحق

الملحق رقم 01: نموذج إجراء الإشهار PR6.

الملحق رقم 02: المتمثل في بطاقة قطع الأراضي الصفراء (Série P.R.N°1).

الملحق رقم 03: المتمثل في البطاقة الخضراء (Série P.R.N°3)

الملحق رقم 04: المتمثل في البطاقة الحمراء (Série P.R.N°2).

الملحق رقم 05: المتمثل في بطاقة عقارية شخصية (Série P.R.N°10).

الملحق رقم 06: المتمثل في البطاقة الأبجدية البيضاء (Série P.R.N°11).

الملحق رقم 07: المتمثل في البطاقة العقارية نموذج (T10).

الملحق رقم 08: نموذج قيد الرهون و الإمتيازات PR7.

الملحق رقم 09: نموذج طلب المعلومات (CF-1 bis).

الملحق رقم 10: نموذج طلب المعلومات (CF-3 bis).

الملحق رقم 11: نموذج بطاقة التحقيق العقاري (T07).

الملحق رقم 12: مقرر الترقيم العقاري.

الملحق رقم 13: نموذج سند الملكية.

الملحق رقم 14: نموذج رفض الإيداع.

الملحق رقم 15: نموذج رفض الإيداع.

الملحق رقم 16: المتمثل في الصفحة الأولى للدفتري العقاري.

الملحق رقم 17: المتمثل في محضر الصلح.

الملحق رقم 18: المتمثل في من محضر عدم الصلح.

الملحق رقم 19: المتمثل في شهادة الترقيم المؤقت.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية الوادي

إجراء إشهار عقاري

رسم	في:	إيداع حجم:
	مجلد:	رقم:

قسم:	بلدية:	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار ممسوح)	إطار مخصص للمحافظ العقاري لـ: المغير
قطعة رقم:	مجموعة ملكية رقم:		

الملحق رقم 01 (نموذج إجراء الإشهار PR6)

MINISTRE DES FINANCES

AGENCE NATIONALE
DU CADASTRE

البطاقة العقارية
FICHE D'IMMEUBLE

المنطقة الحضرية (1)
Zone Urbaine (1)

المنطقة الريفية (1)
Zone Rurale (1)

ولاية
WILAYA

وزارة المالية
لوكالة الوطنية
لمسح الأراضي

مراجع مسح الأراضي
I- REFERENCES CADASTRALES

بلدية COMMUNE : _____ قسم SECTION : _____
جزء ملكية ILOT _____ قطعة أرض PARCELLE _____ قطعة LOT _____ عمارة BATIMENT _____ سلم ESCALIER _____ حصة Q-PART _____
المنوان أو المكان المعلوم
ADRESSE et (ou) LIEU - DIT : _____

المنطقة (2)
II- CONTENANCES (2)

جزء ملكية ILOT: Ha _____ A _____ Ca _____
رقم المجموعة N° de groupe _____
رقم المجموعة N° de groupe _____
رقم المجموعة N° de groupe _____

تعيين العقار (3)
III- DESIGNATION DE L'IMMEUBLE (3)

الملكية (1)
IV- PROPRIETE (1)

الطبيعة القانونية NATURE JURIDIQUE: ملك MELK / خاص Privée / عام Publique / دولة ETAT / فردي Individuelle / على الشيوع / En Indivision / ولاية WILAYA / بدون سند / Titrée / مع سند / Non Titrée / بلدية COMMUNE / غير متنازع عليها / متنازع عليها / Contestée / Non Contestée
أصل الملكية ORIGINE de PROPRIETE: إجراء عقاري Procédure foncière / مسجل Homologuée / غير مسجل Non homologuée
رقم المجموعة N° de groupe / الطبيعة Nature: ARCH / عرش COMMUNAL / تابع للأموال الوطنية DOMANIAL / ملك عام PUBLIC / ملك MELK
رقم جزئي N° Partielle / رقم مجموعة N° Ensemble / رقم السند N° de titre / اسم المستفيد Nom du Bénéficiaire
كيفية التملك MODALITE D'APPROPRIATION: نمط الإستغلال MODE D'UTILISATION
حقوق و أعباء V- DROITS ET CHARGES: الطبيعة Nature / لصالح au profit de

تعيين المالك أو (الخاص)
VI- DESIGNATION DU PROPRIETAIRE (OU POSSESEUR)

في حالة الملكية أو الملكية المشتركة على الشيوع لا تذكر في هذه البطاقة سوى هوية الشريك في الملك على الشيوع
En cas de propriété ou copropriété en indivision ne mentionner dans la présente fiche que l'identité d'un co-indivisaire.
لقب (أو اسم الشركة) Nom (ou raison sociale) _____ الإسم Prénom _____
ولدت (أو أُنشئت) في Né (e) ou constitué le _____ المهنة Profession _____
بين (5) Fils (les) de _____ و _____ et de _____
المنوان المعتاد Adresse habituelle ...

السند المتوفر
VII- TITRE DETENU (5)

الطبيعة Nature (4) _____ الموضوع objet (5) _____ إسم المبرر nom du rédacteur _____
نشر في publié le _____ ع ع CF de _____ مجلد vol _____ درج caso _____
مدد أو تاريخ الحيازة في حالة عدم وجود سند للملكية

1- Payer les mentions initiales
2- Clauses écrites
3- Tracer le plan physique de l'immeuble, terre agricole ou à vocation agricole, terrain au ...
4- ...
5- ...

الملحق رقم 07 المتمثل في البطاقة العقارية نموذج (T10) الصفحة الأولى

جدول قيد رهن

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري
ولاية الوادي

مبلغ الدين 945.235,00 دج
الرسم
مجانا

إيداع 11
رقم مجلد
رقم تاريخ



المدة القصوى 12 شهرا

اطار مخصص للمحافظ العقاري للتأشير	قيد رهن رسمي..... لمدة (12) اثنا عشر شهرا معنى من التجديد لمدة: 10-30 سنة أو الى غاية (1)..... طبقا للمادة 96 من قانون المالية رقم: 02/11 المؤرخ في: 2002/02/24 وطبقا للمرسوم 77/47 المؤرخ في: 1977/02/9
	الموطن بـ
	بمقتضى (سند دين)
	لفائدة (دائن)
	ضد (المالك المدين /او الكفيل)

.242501-32

(1) يشطب على العارة غير العقيدة

الملحق رقم 08 (نموذج قيد الرهون والامتيازات PR7)

إدارة الأملاك الوطنية

CF-1 BIS

عدد م 1 . ع
مكرر

إطار مختص للمحافظ	طابع المكتب
سعر دج طلب عدد موضوع في أجراء حجم	خدمات عدد جدول مسلم في

مراجعة الطلب

توصية هامة

تقدم لزوما الطلبات على نسختين و بالآلة الراقنة

طلب معلومات (موجزة (1))

على (1)
اجراء
خارج عن (1)

- أنا الممضي أسفل (1)
- الساكن بـ
- أطلب مستخرجا (4)
- من الحجزات الغير باطلة ولا المشطوبة
- من التسجيلات الإمتيازات و الرهون المستبقية
- من الوثائق المسجلة أو المشهورة (ما عدى التسجيلات و الحجزات و التأشيرات بالهامش) التي لها أثر اكتسابي للأشخاص الناشئ عنها المعلومات المطلوبة (1)
- من تأشيرات الأحكام المعلنة الفسخ و الإبطال و النقضي الحاصلة قبل أول مارس 1961 و الصادرة أو المشهورة منذ (6)
- إلى (7) إلى تاريخ هذا الطلب الناشئ عن الأشخاص و العقارات المبنية ظهر هذا الطلب باستثناء - التسجيل أو الإشهار المطلوب معا (8) (1)
- الرسوم و الأحكام المذكورة في القائمة أو الوثيقة الموضوعه مع هذا الطلب (1) (8)
- الإجراءات الآتية : (9)

معلومات أخرى مطلوبة

--

طلب غير قياسي

- وضع مرفوض
- عدم استعمال الآلة الراقنة
- عدم اقامة نسخة ثانية
- بيان غير كامل للأطراف
- بيان غير كامل العقارات
- عدم الدفعة على الحساب

المحافظ

أدع مبلغ قدره دج وأتعهد بأداء ما بقي من
المصاريف عند الإقتضاء بعد تسليم المعلومات

..... في

إمضاء الطالب :

- (1) يشطب عند الإقتضاء
- (2) اسم لقب مهنة الطالب
- (3) العنوان الكامل
- (4) إذا أراد الطالب التحصيل عن نفقة كاملة للوثائق يلزم أن يعوض كلمة "مستخرج" بـ "نقطة"
- (5) ضع علامة على التربيغات المعنية
- (6) (7) تسليم المعلومات (1) في ظرف خمسين سنة التابعة للطلب عندما تعني العقارات و الحقوق المعنية الثابتة و الداخلة في اختصاصات محافظة قديمة سابقة لأول مارس 1961
- (ب) وبعد فاتح مارس 1961 و في حالة ما تتعلق بعقارات أو حقوق معينة ثابتة تابعة لمكتب حديث غير متجهز بوثائق قديمة يسند عندئذ - أول مارس 1961 - (6) و في هذه الحالة يلتزم الطالب عند الإقتضاء من المحافظة -الأصلية-تسليم المعلومات المحتوية على- المادة السابقة لأول مارس 1961 يضع حينئذ 1- مارس 1961 بـ (7)
- (8) في حالة طلب المعلومات على الإجراء وحده
- (9) يبين نوعها (تسجيل حجز -إشهار-تاريخ عدد -حجم- رقم .

الملحق رقم 09 المتمثل في نموذج طلب معلومات (CF-1 bis)

TIMBRE DU BUREAU	CADRE RESERVE AU CONSERVATEUR	
	Réquisition n°	coût : D.A.
	déposée le :	prestation n°
	formalité du :	état délivré le (6) :
	volume : n°	

Ref. du Requérent

RECOMMANDATION IMPORTANTE

Les réquisitions doivent être établies obligatoirement en deux exemplaires et à la machine à écrire

- (1) Nom et domicile du requérant.
- (2) Rayer les mentions inutiles.
- (3) Si le requérant désire obtenir la délivrance de renseignements autres que ceux expressément énumérés par la réglementation il doit en formuler spécialement la demande dans le cadre ménagé à cet effet.
- (4) Dans le cas où la pièce prévue ne serait pas suffisante, continuer la désignation au verso.
- (5) Préciser s'il s'agit d'une inscription, d'une saisie ou d'une publication.
- (6) Date d'envoi ou de remise au requérant.
- (7) Marquer d'une croix le motif du refus.

REQUISITION DE COPIES DE DOCUMENTS

OU

D'EXTRAITS COMPLEMENTAIRES DE FORMALITES

déposée par (1) :

A COMPLETER EVENTUELLEMENT

La présente demande fait suite à la réquisition des renseignements sommaires

n°

déposée le

Le soussigné requiert :

— une COPIE (2) ou un EXTRAIT LITERAL

limité aux clauses suivantes (2) :

— un EXTRAIT (2) (3)

des documents ci-après (4) :

	NATURE DU DOCUMENT (5)	DATE de la formalité	VOLUME	NUMERO
1				
2				
3				
4				
5				
6				

AUTRES RENSEIGNEMENTS DEMANDES (6)

Il consigne la somme de D.A. et s'engage à payer le surplus des frais, s'il y a lieu dès la remise des renseignements.

A, le
(Signature du requérant) :

REQUISITION IRRÉGULIERE

Dépôt refusé pour (7) :

- non utilisation de la machine écrire
- défaut d'établissement du second exemplaire
- insuffisance de la désignation de documents.
- défaut de provision.

Le Conservateur

الملحق رقم 10 المتمثل في نموذج طلب المعلومات (CF-3 bis)

إنشاء المسح العام
ETABLISSEMENT DU CADASTRE GENERAL
بطاقة التحقيق العقاري
FICHE D'ENQUETE FONCIERE

ملكية
Propriété : خاص Privée عام Publique

Wilaya : <input type="text"/>	ولاية	الاسم واللقب أو اسم الشركة للمالك الذي يقيد في سجل المسح Nom et prénom ou raison sociale du propriétaire à inscrire à la matrice cadastrale
Commune : <input type="text"/>	بلدية	
Lieu-dit : <input type="text"/>	مكان المعطوم	
Nom de l'immeuble : <input type="text"/>	اسم العقار	
Numéro de section : <input type="text"/>	رقم القسم	
Numéro de l'ilot de propriété رقم جزئى ملكية مؤقت : <input type="text"/> نهائى : <input type="text"/>		Numéro de compte رقم الحساب مؤقت : <input type="text"/> نهائى : <input type="text"/>

الطبيعة القانونية وأصل الملكية
I - NATURE JURIDIQUE et ORIGINE DE PROPRIETE

الطبيعة القانونية الحالية ومراجع المسح أو الطوبوغرافية
I/1) - NATURE JURIDIQUE ACTUELLE ET REFERENCES CADASTRALES OU TOPOGRAPHIQUES :

ملك أو ملكية خاصة BIEN MELK OU PROPRIETE PRIVEE	فردى Individuel	<input type="checkbox"/>	متنازع عليها Contesté.....	<input type="checkbox"/>
	على الشويوع En Indivision.....	<input type="checkbox"/>	غير متنازع عليها Non Contesté.....	<input type="checkbox"/>
الإسلاك الوطنية BIEN DOMANIAL	الدولة Etat.....	<input type="checkbox"/>	خاص Privé.....	<input type="checkbox"/>
	الولاية Wilaya.....	<input type="checkbox"/>	عام Public.....	<input type="checkbox"/>
	البلدية Commune.....	<input type="checkbox"/>		
ملكية وقف PROPRIETE WAKF	خاص Privée.....	<input type="checkbox"/>		
	عام Publique.....	<input type="checkbox"/>		

أصل الملكية

I/2) - ORIGINE DE PROPRIETE :

ثبتت أو أسست الملكية طبقا للإجراء العقاري الآتى
I La propriété a été constatée ou constituée en vertu de la procédure foncière suivante (1) :

مسجلة Homologuée غير مسجلة Non Homologuée

إسم الدوار السابق أو أرض الموقع
Nom de l'ex-Douar ou territoire de situation (2) :

رقم المجموعة (في حالة عدم وجود الإسنادات كرسولات)
N° du groupe (lorsqu'il n'existe que le sénatus consulte) :

طبيعة المجموعة
NATURE DU GROUPE : Arch تابع للبلدية Communal تابع لإسلاك الدولة Domanal ملك عام Domaine public ملك Melk

رقم التحقيق الجزئى
Numéro de l'enquête partielle :

أو رقم التحقيق العام
ou Numéro de l'enquête d'ensemble :

رقم القطعة N° de Lot	رقم السند N° du titre	المستفيد (الإسم واللقب) Bénéficiaire (Nom Prénom)

(1) Sénatus consulte 1863 et 1887 Enquête partielles 1897 et 1926
-Enquête d'ensemble loi 1926 Autre (création centre de colonisation commission
Transaction et partage 1846 dans MTIDJA et SAHEL - compensation...)

1 - مساندوس كرسولات 1863 و 1887 و 1897 و 1926
- تحقيقات عامة 1873 - تحقيقات جزئية قانون 1897 و 1926
- تحقيقات خاصة 1926 غير ما (إنشاء مركز المخطان - لجنة صفقات و تقسيم
1846 فى سنجدة والسامل - تعويض...)
2 - تاريخ المسح إلى مخططات مصلحة الطوبوغرافيا (المخططات القديمة)

الملحق رقم 11 (نموذج بطاقة التحقيق العقاري (T07) الصفحة الأولى)

العمليات الحالية للتملك أو الحيازة
2 - MODALITES ACTUELLES D'APPROPRIATION OU DE POSSESSION

طرق الحيازة
2.1 FAITS POSSESSOIRES INVOQUES :

الإكتساب Acquisition	<input type="checkbox"/>	الشركة Héritage	<input type="checkbox"/>
المنح Attribution	<input type="checkbox"/>	الوصايا Legs	<input type="checkbox"/>
انتقال حق Dévolution	<input type="checkbox"/>	التلميم Nationalisation	<input type="checkbox"/>
الهبة Donation	<input type="checkbox"/>	الحيازة بدون سند Possession sans titre	<input type="checkbox"/>
التبادل Echange	<input type="checkbox"/>	التقادم المكتسب Prescription acquisitive	<input type="checkbox"/>
نزاع الملكية Expropriation	<input type="checkbox"/>	غيرها Autres	<input type="checkbox"/>

سند الملكية بإسم الحائز الحالي (3)
2.2 - LA PROPRIETE EST TITREE AU NOM DU POSSESEUR ACTUEL (3) :

مميزات السند (أو السندات)
CARACTERISTIQUES DU (OU DES) TITRE (S)

التعيين Désignation	السند الأول 1 ^{ER} Titre	سند آخر (سندات أخرى) (في حالة إجتماع أجزاء الملكية) Autre (s) Titre (s) (cas de réunion des ilots)	الإسم و اللقب (أو إسم الشركة للملاك) (الملاكين) في السند (السندات) Nom et Prénom (ou Raison Sociale) du (des) Propriétaire (s) dans le (s) titre (s)
النوع Nature (4)			
الموضوع Objet (5)			
إسم المحرر Nom du rédacteur			
تاريخ التحرير Date de la rédaction			
بمكتب Au bureau de			
مجلد و درج Volume de case			

سند الملكية لا يكون بإسم الحائز الحالي
2.3 - LA PROPRIETE NON TITREE AU NOM DU POSSESEUR ACTUEL :

تاريخ بداية الحيازة و أو تاريخ وفات الأب
Date du début de l'exercice de la possession : et ou Date de décès du père :

إسم، لقب و سند المالك الأصلي :

أقوال و شهادات :

التعيين Désignation	الشاهد الأول 1 ^{ER} Témoin	الشاهد الثاني 2 ^{ème} Témoin
الإسم و اللقب Nom et Prénom		
تاريخ و مكان الميلاد Date et lieu de naissance		
رقم بطاقة التعريف الوطنية Numéro de C.N.I		
صدرت في... من طرف Délivrée le... par		
الإمضاء Signature		

(3) A renseigner en cas d'héritage

(4) Acte administratif - Acte notarié - Décision judiciaire

(5) Constitutions ou constatation - Acquisition - Partage - Donation - Echange

يملأ من حصة الشريكة
عقد إداري - عقد تسجيل سند الميراث - مقرر قضائي
تسليم أو مصادرة - الإكتساب - القسمة - الهبة - التبادل

الملحق رقم 11 (نموذج بطاقة التحقيق العقاري (T07) الصفحة الثانية)

الملاك على الشيوع
4 - INDIVISAIRES (SUITE)

رقم الترتيب N° d'ordre	الإسم و اللقب النسب و عنوان ذوي الحقوق Nom, Prénom, Filiation et Adresse des ayants droit	رابط القرابة بالأصل المشترك Lien de parenté avec l'auteur commun	الحصة Quote-part

ملاحظات
5 - OBSERVATIONS

أقوال و ملاحظات Dires, Remarques et Observations	مقونة من طرف (الإسم و اللقب الصفة) Rapportés par (Nom, Prénom et Qualité)
.....
.....
.....
.....
.....
.....

التوقيع في الهامش
6 - EMARGEMENT

بطاقة رقم صدرت في من طرف

Fiche N° Etablie le : Par M' :

<p>المالك أو المنعوت Le propriétaire ou son mandataire</p> <p>الإسم و اللقب Nom et Prénom</p> <p>إمضاء Signature</p>	<p>رئيس المجلس الشعبي البلدي Le Président de L'A.P.C</p> <p>(الختم و الإمضاء) (Cachet et signature)</p>
--	---

Senne Cadastre - ANC - Modele T7

الملحق رقم 11 (نموذج بطاقة التحقيق العقاري (T07) الصفحة الرابعة)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

سلسلة 16 ع

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية الوادي

إجراء إشهار عقاري

رسم 9

إيداع
مجلد :
رقم :
مجلد :
رقم :
في :
رقم :
مجلد :
رقم :

إطار محض للمحافظة العقاري بالمعبر	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار مسوح)	بلدية : جامعة / مجموعة ملكية رقم : / قسم : 014 / حصة رقم :
<p>الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية</p> <p>وزارة المالية المديرية العامة للأموال الوطنية مديرية الحفظ العقاري لولاية الوادي الرقم : 2015 /</p> <p>مقرر ترقيم عقاري</p> <p>إن مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي : تبعاً لطلب السيد:</p> <p>اللقب : الاسم : تاريخ ومكان الازدياد : المهنة : متقاعد . العنوان : د . المطالب لحق الملكية ، في إطار القانون رقم 02-07 مؤرخ في 09 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على العقار المعين أدناه:</p> <p>بلدية : قسم رقم : الشارع : / حي أو المكان المسمى : د . المساحة : خمسة وستون فاصل إثني عشرة متر مربع (65.12 م²) . طبيعة العقار : العقار عبارة عن قطعة ارض صالحة للبناء بها بناية منهارة، شكله هندسي متعدد الأضلاع .</p> <p>2/1</p>		

with

الملحق رقم 12 (مقرر فتح تحقيق عقاري) الصفحة الأولى

الحدود :

- الشمال :

- الجنوب :

- الشرق : ش

- الغرب : .

- استنادا للملف المقدم من طرف العارض :

- استنادا للمعطيات المدونة في تقرير السيد :

تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق.

- قطعة ارض صالحة للبناء بها بناية منهارة.

- المساحة :

- قيمة العقار

حرر بـ

عميات التعقيب العقاري و تسليم سندات الملكية - ملحق رقم 4

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

إدارة المالية
ديريّة العامة للأموال الوطنيّة
ديريّة الحفظ العقاري لولاية :
رقم : 147

سند ملكية

حافظ العقاري لـ :
بمقتضى القانون رقم 07 - 02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 المتضمن تأسيس إجراء
عائنة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري لا سيما المادة 16 منه؛
لرا لمقرر التقييم العقاري المؤرخ في 2015/11/16 رقم 66, المشهر في 2016/04/10 مجلد 343 رقم 92
د سند الملكية هذا لفائدة :

تعيين المالك (1)

لقب : الاسم : الأب :
ريخ و مكان الولادة : 2
مهنة : متقاعد الجنسية:جزائرية
عنوان :
حصّة في حالة الشيوخ : /

تعيين العقار

بلدية :
شارع : /
قسم المسحي رقم : 014 الحصّة رقم : / الطبيعة : قطعة ارض صالحة للبناء بها بناية منهارة
مساحة : 65.12 م2
حدود :
من الشمال :
من الجنوب :
من الشرق :
من الغرب :
قيمة العقار

بم العقار بثمن قدره :

أعباء و شروط

سرح المالك (أو الملاك) انه مطلع (ين) على أحكام المادة 18 من القانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428
موافق 27 فبراير سنة 2007 , المذكور أعلاه .

إشهاد

سند الملكية هذا مصادرة , عليه طبقا لمحتوى مقرر التقييم العقاري المشهر و المذكور أعلاه .
سند معد في :
إمضاء المحافظ العقاري

1- في حالة الشيوخ , تخصص لكل مالك نفس الفقرة

2- عمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية - ملحق 16

الملحق رقم 13 (سند الملكية)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المغير في:.....

المفتشية الجهوية لناحية

المحافظ العقاري

مديرية الحفظ العقاري

إلى السيد:.....

المحافظة العقارية

.....

الموضوع: رفض الإيداع

المرجع: عقدكم المؤرخ في.....رقم.....

يشرفني أن أحيطكم علما أنه بعد مراجعة عقدكم المشار إليه في المراجع أعلاه اتضح ما

يلي:.....

.....

.....

.....

.....

.....

وعلى أساس ما تقدم ذكره يؤسفني رفض إيداع هذا العقد طبقا للمادة {101/100}من

المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 وعليه تم اقتطاع مبلغ 100 د ج طبقا للمادة

11-353 من قانون التسجيل من الرسم المودع ويتم تحصيل نفس المبلغ عند إيداع العقد بعد

تصحيحه.

المحافظ العقاري

الملحق رقم 14 المتمثل في نسخة من رفض الإيداع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المغير في:.....

المفتشية الجهوية لناحية

المحافظ العقاري

مديرية الحفظ العقاري

إلى السيد:.....

المحافظة العقارية

.....

الموضوع: رفض الإجراء

المرجع: عقدكم المؤرخ في.....رقم.....

يشرفني أن أحيطكم علما أنه بعد مراجعة عقدكم المشار إليه في المراجع أعلاه اتضح ما

يلي:.....

.....

.....

.....

.....

.....

وعلى أساس ما تقدم ذكره يؤسفني رفض إيداع هذا العقد طبقا للمادة {101/100} من

المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 وعليه تم اقتطاع مبلغ 100 د ج طبقا للمادة

11-353 من قانون التسجيل من الرسم المودع ويتم تحصيل نفس المبلغ عند إيداع العقد بعد

تصحيحه.

محافظ العقاري

الملحق رقم 15 المتمثل في نسخة من رفض الإجراء

WILAYA DE ولاية :

CONSERVATION FONCIÈRE المحافظة العقارية

DE ب :

دفتر عقاري
LIVRET FONCIER

رقم : N° :

COMMUNE : بلدية :

LOCALITÉ : المنطقة :

QUARTIER : الحي :

LIEU DIT : المكان المذكور :

RUE ET N° : الشارع و الرقم :

SECTION : قسم :

ILOT DE PROPRIETE N° : مجموعة ملكية رقم :

CONTENANCE CADASTRALE : سعة المسح :

LOT N° : إحتماليا - Eventuellement رقم القطعة :

الملحق رقم 16 المتمثل في الصفحة الأولى للدفتري العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

المفتشية الجهوية لناحية

مديرية الحفظ العقاري

المحافظة العقارية ب.....

تأسيس السجل العقاري

محضر صلح رقم...../.....

تنفيذا لأحكام المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19/ماي 1993 نسجل بأن السيد / الساكن ب.....

قد قدم اعتراضا مسجلا في سجل الاعتراضات تحت رقم.....والمتعلق بالإشهار في السجل العقاري لمجموعة ملكية رقم.....قسم رقم.....بلدية المغير، والتي تظهر وثائق مسح الأراضي بأن حيازتها تعود للسيد/.....

قد أثمرت محاولات الصلح بين الأطراف على مايلي :

-على أن اعترف السيد/.....بأن العقار المحدد أعلاه و المتمثل

-يقوم المحافظ العقاري على أساس المعلومات المتوفرة في هذا المحضر الإجراءات اللازمة للترقيم في السجل العقاري والخاص بالعقار المعين أعلاه، وقعه معنا الأطراف بالمحافظة العقارية المغير.

توقيع الطرف الأول:

توقيع الطرف الثاني:

في:.....

المحافظ العقاري

الملحق رقم 17 المتمثل في محضر الصلح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

المفتشية الجهوية لناحية

مديرية الحفظ العقاري

المحافظة العقارية ب.....

تأسيس السجل العقاري

محضر عدم الصلح

تنفيذا لأحكام المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19/ماي 1993
سجل بأن السيد / الساكن ب.....

قد قدم اعتراضا مسجلا في سجل الاعتراضات تحت رقم..... والمتعلق بالإشهار في السجل العقاري لمجموعة ملكية رقم..... قسم رقم..... بلدية المغير

والتي تظهر وثائق مسح الأراضي أن حيازتها تعود للسيد / (ة)
وبما أن محاولات الصلح بين الأطراف أصبحت عديمة الجدوى، وعليه وفقا لأحكام المادة 15 أعلاه- فإن للمدعي السيد/ (ة)..... مهلة 06 أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ هذا المحضر، لكي يقدم ويشهر الدعوى القضائية الموجهة لإثبات حقوقه على العقار المذكور أعلاه والمرفوعة أمام الجهة القضائية المختصة.

وفي حالة عدم تقديم هذه الدعوى إلى المحافظ العقاري بالمغير خلال الأجل المذكور يعتبر الإعتراض ملغى.

إمضاء الطرف الأول:

المغير في :.....

إمضاء الطرف الثاني:

المحافظ العقاري

الملحق رقم 18 المتمثل في محضر عدم الصلح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République algérienne démocratique et populaire

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوحد
مديرية الحفظ العقاري
المحافظة العقارية بسسير
رقم.../ 2014

شهادة ترقيم عقاري مؤقت (01)

بمقتضى الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس
السجل العقاري؛
بمقتضى الأمر 105/76 المؤرخ في: 09 ديسمبر 1976 المعدل والمتمم، المتضمن قانون التسجيل،
لاسيما المادة 2-253 منه؛
بمقتضى القانون 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم، المتضمن التوجيه العقاري؛
بمقتضى المرسوم رقم: 62/76 المؤرخ في: 25 مارس 1976، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح
الأراضي العام؛
بمقتضى المرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في: 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل
العقاري، لاسيما المادتين 13 و14 منه؛
-وبناء على محضر استلام وثائق مسح الأراضي لبلدية: المغير، قسم: 03 المؤرخ في: 2013/09/30
-وبناء على الطلب المقدم من السيد(ة): بتاريخ:

يشهد المحافظ العقاري: باسمعير.

أن مجموعة الملكية رقم: 100، القسم رقم: 03، لبلدية: المغير، (الحصة رقم)، سعة المسح:
00 هكتار 98 أرا 67 سنتيار، مرقمة ترقيما مؤقتا لمدة سنتين ابتداء من تاريخ استلام وثائق المسح، حجم:
27 تربيعه: 197 (حقوق عقارية مشاعة قدرها)(02).
باسم السيد(ة): المولود(ة)
ابن(ة): مهنة: الجنسية: جزائرية.
الساكن(ة):

المحافظ العقاري

(01) لاتعد هذه الشهادة بمثابة عقد ملكية
(02) اشطب العبارة الغير ملائمة

الملحق رقم 19 المتمثل في شهادة الترقيم المؤقت

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر:

أ- القرآن الكريم

ب- الدساتير:

1. المرسوم الرئاسي رقم 89-18، المتضمن دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1989، الصادر بموجب، المؤرخ في 23/02/1989، الجريدة الرسمية، العدد 09، المؤرخة في 01/03/1989.

2. المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 07/12/1996، المتعلق بإصدار نص التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء 28/11/1996، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 76، المؤرخ في: 08/12/1996.

3. القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06/03/2016، المتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 14، المؤرخ في 07/03/2016.

ج- القوانين والأوامر والمراسيم التشريعية:

1. الأمر رقم: 62-20، المؤرخ في 24 أوت 1962، المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة.

2. القانون رقم 62-153، المؤرخ في 31/12/1962، المتضمن تمديد العمل بالقوانين الفرنسية إلا ما كان منها مخالفا للسيادة الوطنية.

3. الأمر رقم: 66-133، المؤرخ في 02/06/1966، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 46، المؤرخ في 06/06/1966.

4. الأمر رقم: 66-154، المؤرخ في 08/06/1966، المتضمن قانون الإجراءات المدنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 47، المؤرخ في 09/06/1966.

5. القانون رقم: 66-155، المؤرخ في: 08/06/1966، المتضمن الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد: 48، المؤرخ في: 10/06/1966
6. الأمر رقم: 66-156 المؤرخ في 08/06/1966، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 49، المؤرخ في 11/06/1966.
7. القانون رقم: 66-155، المؤرخ في: 08/06/1966، المتضمن الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد: 48، المؤرخ في: 10/06/1966.
8. الق الأمر رقم: 70-91، المؤرخ في 15/12/1970، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 107، المؤرخ في 25/12/1970.
9. الأمر رقم: 71-73 المؤرخ في 08/11/1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 97، المؤرخ في 30/11/1971.
10. الأمر رقم: 74-26، المؤرخ في 20/02/1974، المتعلق بالاحتياطات العقارية البلدية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 19، المؤرخة في 05/03/1974.
11. الأمر رقم: 75-58، المتضمن القانون المدني، المؤرخ في رقم 29/09/1975، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 78، المؤرخة في 30/09/1975، المعدل والمتمم.
12. الأمر رقم: 75-59، المؤرخ في: 26/09/1975، المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 101، المؤرخ في 19/12/1975.

13. الأمر رقم: 75-74، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 92، المؤرخ في 18/11/1975.
14. الأمر رقم: 76-105، المؤرخ في 09/12/1976، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 81، المؤرخ في 18/12/1976.
15. القانون رقم 81-01 المؤرخ في: 07/02/1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد رقم: 06 المؤرخ في: 10/02/1981.
16. القانون 83-18، المؤرخ في 13/08/1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 34، المؤرخة في 16/08/1983.
17. القانون رقم 84-11، المؤرخ في 09/06/1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 24، المؤرخة في 12/06/1984.
18. القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08/12/1987، المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 50، المؤرخ في 09/12/1987.
19. القانون رقم 90-02، المؤرخ في 06/02/1990، المتعلق بالوقاية من النزاعات الجماعية في العمل وتسويتها وممارسة الإضراب، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 06، المؤرخ في 07/02/1990.
20. القانون رقم: 90-25 المؤرخ في: 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 49، المؤرخ في 18/11/1990.

- 21.** القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20/07/2008.
- 22.** القانون رقم 90-30، المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20/07/2008، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 44، المؤرخ في 03/08/2008.
- 23.** القانون رقم 91-10، المؤرخ في 27/04/1991، المتعلق بالوقاف، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، المؤرخ في 08/05/1991.
- 24.** القانون رقم 91-11، المؤرخ في 27/04/1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، المؤرخ في 08/05/1991.
- 25.** مرسوم تشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19/01/1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1993، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 04، المؤرخ في 20/01/1993.
- 26.** الأمر رقم: 97-13، المؤرخ في 31/05/1997، المتعلق بالتقاعد، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 38، المؤرخ في 04/06/1997، المعدل والمتمم للقانون رقم 83/12 المؤرخ في 02/07/1983، الجريدة الرسمية عدد 28، المؤرخ في 03/07/1983.
- 27.** القانون رقم 98-02، المؤرخ في 30/05/1998، المتعلق بالمحاكم الإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 37، المؤرخ في 01/06/1998.
- 28.** القانون رقم 98-01 المؤرخ في 30/05/1998، المتعلق باختصاص مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 37، المؤرخ في 01/06/1998.

29. القانون رقم: 2000-06 المؤرخ في: 2000/12/23، المتضمن قانون المالية لسنة 2001، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد رقم: 80، المؤرخ في: 2000/12/24.
30. القانون رقم 03-22 المؤرخ في 2003/12/28، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية، العدد 83، المؤرخ في 2003/12/29.
31. القانون رقم 06-01 المؤرخ في 2006/02/20، المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 14، المؤرخ في 2006/03/08.
32. القانون رقم 06-02، المؤرخ في: 2006/02/20، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 14، المؤرخة في 2006/03/18.
33. القانون رقم 06-03، المؤرخ في 2006/02/20، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 14، المؤرخة في 2006/03/18.
34. الأمر رقم: 06-03، المؤرخ في، 2006/07/15، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد رقم 46، المؤرخ في 2006/07/16.
35. القانون رقم 07-02، المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 15، المؤرخ في 2007/02/28.
36. القانون رقم 08-09، المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، المؤرخ في 2008/04/23.

37. الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01/09/2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 49، المؤرخ في 03/09/2008.
38. القانون رقم: 10-11، المؤرخ في: 22/06/2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 37، المؤرخ في 03/07/2011.
39. القانون رقم 07-12، المؤرخ في 21/02/2012، المتضمن قانون الولاية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 12 المؤرخ في 29/02/2012.
40. القانون رقم 15-16، المؤرخ في 31/12/2016، المتعلق بالتقاعد، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 78، المؤرخ في 31/12/2016، المعدل والمتمم للقانون رقم 83-12 المؤرخ في 02/07/1983، الجريدة الرسمية عدد 28، المؤرخ في 03/07/1983.
41. القانون رقم 11-17، المؤرخ في 27/12/2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 76، المؤرخ في 28/12/2017.
42. القانون رقم 07-12، المؤرخ في 30/12/2007، المتضمن قانون المالية لسنة 2008، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 82، المؤرخ في 31/12/2007.
43. القانون رقم 03-10 المؤرخ في 26/08/2010، الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 46، المؤرخ في 18/08/2010.
44. القانون رقم: 07-12، المؤرخ في: 21/02/2012، المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 12، المؤرخ في 29/02/2012.
45. القانون رقم 10-14، المؤرخ في 30/12/2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 78، المؤرخ في 31/12/2014.

46. القانون رقم 18-18، المؤرخ في 27/12/2018، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 79، المؤرخ في 2018/12/30.

47. القانون رقم 83-10 المؤرخ في 25/06/1983، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1983، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 27، المؤرخ في 1983/06/28.

48. القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27/12/2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 76، المؤرخ في 2017/12/28.

ج-المراسيم التنظيمية:

1. المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05/01/1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 15، المؤرخ في 1973/02/20.

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

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

4. المرسوم 80-210، المؤرخ في 13/09/1980، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 38، المؤرخ في 13/09/1980.

5. المرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 10/12/1983، المحدد لكيفية تطبيق القانون رقم 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد رقم 51، المؤرخ في: 13/12/1983.

6. المرسوم التنفيذي رقم:83-352، المؤرخ في 21/05/1983، المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، المؤرخة في 24/05/1983.
7. المرسوم التنفيذي رقم 84-10، المؤرخ في 14/01/1984، المحدد لاختصاص اللجان المتساوية الأعضاء وتشكيلها وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 03، المؤرخ في 17/01/1984.
8. المرسوم رقم: 85-59، المؤرخ في: 23/03/1985، المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 13، المؤرخ في 24/03/1985.
9. المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19/12/1989، المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 92-63 المؤرخ في 12/02/1992، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد رقم 54، لسنة 1989.
10. المرسوم التنفيذي رقم 90-189 المؤرخ في 23/06/1990، المحدد لصلاحيات وزير الإقتصاد، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 26، المؤرخ في 27/06/1990.
11. المرسوم التنفيذي رقم: 90-405 المؤرخ في: 22/12/1990، المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 56، المؤرخ في 26/12/1990.
12. المرسوم التنفيذي رقم 91-65، المؤرخ في 02/03/1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 10، المؤرخ في 06/03/1991.
13. المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المؤرخ في 27/07/1991، الذي يحدد كفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 36، المؤرخ في 31/07/1991.

14. المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 14/03/1992، الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، المؤرخ في: 18/03/1992 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 433/97، المؤرخ في 17/11/1997، العدد 77، المؤرخ في 26/11/1997.

15. المرسوم التنفيذي 93-123، المؤرخ في 19/05/1993، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 34، المؤرخ في 19/05/1993.

16. المرسوم التنفيذي رقم 94-215 المؤرخ في 07/07/1994، المتعلق بضبط أجهزة الإدارة العامة في الولاية وهيكلها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 48، المؤرخ في 27/07/1994.

17. المرسوم التنفيذي رقم 95-54 المؤرخ في 15/02/1995، المحدد لصلاحيات وزير المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 15، المؤرخ في 19/03/1995.

18. المرسوم التنفيذي رقم 95-55 المؤرخ في 15/02/1995، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 15، المؤرخ في 19/03/1995.

19. المرسوم التنفيذي رقم 2000-336 المؤرخ في 26/10/2000، المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد رقم: 64، المؤرخ في: 31/10/2000.

20. المرسوم الرئاسي رقم 07-304، المؤرخ في 29/09/2007، المتضمن الشبكة الاستدلالية لمرتبات الموظفين ونظام دفع رواتبهم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 61، المؤرخ في 30/09/2007.

21. المرسوم التنفيذي رقم 07-364 المؤرخ في 28/11/2007، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 75، المؤرخ في 02/12/2007.

22. المرسوم التنفيذي رقم 08-04، المؤرخ في 19/01/2008، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك المشتركة في المؤسسات والإدارات العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 03، المؤرخ في 20/01/2008.

23. المرسوم التنفيذي رقم: 08-147، المؤرخ في: 19/05/2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد: 26، المؤرخ في 25/05/2008.

24. من المرسوم التنفيذي رقم 10-300 المؤرخ في 29/11/2010، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بأماك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 34، المؤرخ في 05/12/2010.

25. المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 07، المؤرخ في: 12/02/2015.

د-القرارات الوزارية

1. القرار الوزاري المؤرخ في 04/06/1991، المتضمن تحديد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة والحفظ العقاري على مستوى الولايات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 38، المؤرخ في: 14/08/1991.

2. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27/06/2017، المتضمن تحديد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة والحفظ العقاري على مستوى الولايات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 58، المؤرخ في: 15/10/2017.

3. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 16/05/2019 الذي يحدد المناصب العليا رئيس فرقة التابعة للأسلاك الخاصة بإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري.

هـ- مذكرات وتعليمات:

1. المذكرة رقم: 3256 المؤرخة في 18/05/1976، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

2. مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم: 4123 المؤرخة في 14/10/1991، المتعلقة بإعداد شهادة الحياة.

3. مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 00689 المؤرخة في: 12/02/1994، يوم دراسي حول الإشهار العقاري.

4. مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 1251 المؤرخة في: 23/03/1994، المتعلقة ب: اشهار عقاري، صعوبات أثارها الغرفة الجهوية للموثقين ناحية الشرق.

5. مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم: 01217 المؤرخة في 29/03/1998، المتعلقة بأحكام تنظيمية جديدة تتضمن توسيع سلطة التعيين وتسيير المناصب العليا إلى مدراء أملاك الدولة للولاية.

6. التعليم رقم 2007 و2008 المؤرخة في 20/05/1998، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

7. مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 01479، المؤرخة في 28/03/2000، والمتعلقة بدور المحافظ العقاري في نظر بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير.

8. مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 2421 المؤرخة في 02/05/2003، المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق مسجلة في حساب المجهول-حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يملكون سندات ملكية مشهورة.

9. مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم: 4618 المؤرخة في: 04/09/2004، المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق مسجلة في حساب المجهول-حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة.

10. المذكرة رقم 5346 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 2004/10/13، المتعلقة بأجال تنفيذ إجراءات الشهر العقاري.
11. مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم: 1612 المؤرخة في: 2005/03/27، مجموعة النصوص تعليمات منشورات مذكرات خاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري، سنة 2005.
12. مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 2339 المؤرخة في 2007/03/25، المتعلقة بعقود الشهرة-توقف العمل بالمرسوم 83-352 المؤرخ في 1983/05/21.
13. مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 4144 المؤرخة في 2007/06/03، المتعلقة بالدفتري العقاري المشترك-رفض تسليمه للمالكين معه في الشيوخ بمناسبة تصرفهم في حصصهم.
14. مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم: 07320، المؤرخة في 2009/06/09، المتعلقة بتسليم المعلومات ونسخ الوثائق من طرف المحافظ العقاري.
15. مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 2123 المؤرخة في 04 مارس 2013، المتعلقة بالترشح للمناصب العليا.
16. إرسال المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 01850 المؤرخ في 2014/01/24.
17. مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم: 8157 المؤرخة في 2015/08/27، المتعلقة بأداء اليمين.
18. المذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 10738، المؤرخة في 10 نوفمبر 2016، المتضمن إجراءات التعيين في مناصب عليا.
19. مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 05899، المؤرخة في 2019/06/12، المتعلقة بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2019/05/16 الذي يحدد المناصب العليا رئيس فرقة التابعة للأسلاك الخاصة بإدارة أموال الدولة والحفظ العقاري.
20. المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، والمتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها

أثناء أشغال مسح الأراضي". المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

و- تعليمات

1. التعليم رقم: 003 المؤرخة في 27/09/2008، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

2. التعليم الوزاري المشتركة رقم 09، المؤرخة في 15/09/2002، الصادرة عن وزارة الشؤون الدينية ووزارة المالية، المتعلقة بإجراءات تدوين الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوفي.

ثانيا: المراجع:

أ- الكتب:

1. إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التسريع المصري، دون طبعة، دار الفكر العربي، مصر، 1978.
2. أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري العام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، عام 2013.
3. أحمد شوقي الشلقاني، مبادئ الإجراءات الجزائرية في التشريع الجزائري، شركة الشهاب، الجزائر، 1991.
4. ادريس فاضلي، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، دون طبعة، قصر الكتاب للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
5. إدوارد عيد، الأنظمة العقارية (التحديد-التحرير-التسجيل العقاري)، مطبعة المتنبي، لبنان، دون طبعة، 1987.
6. بوبشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية (نظرية الدعوى-نظرية الخصومة الإجراءات الاستثنائية)، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2008.
7. بوحميده عطالله، الوجيز في القضاء الإداري، دار هومة، عام 2011.

8. جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
9. جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضائي العقاري، منشورات كليك، الجزائر، الطبعة الثانية، الجزء الثاني، 2013.
10. جورج ن ش دراوي، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، المؤسسة الحديثة للكتاب لبنان، الطبعة الثالثة، 2010.
11. حسن النيداني الأنصاري، الصلح القضائي، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2001.
12. حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، لبنان، بدون طبعة.
13. حفيضة السيد الحداد، مدخل إلى الجنسية ومركز الأجانب، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية جمهورية مصر العربية، 2007.
14. حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الجزائر، 2013.
15. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2013.
16. خالد أمير عدلي، أحكام وإجراءات شهر الملكية العقارية، دار الفكر الجامعي، مصر، الطبعة الأولى، 2013.
17. خالد أمير عدلي، اكتساب الملكية بالحيازة، دار الفكر الجامعي، مصر، دون مطبعة، دون سنة.
18. خالد رمول، الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة، الطبعة الثانية، الجزائر، 2006.
19. خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2011.
20. خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدن الجزائري، الجزء الرابع، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2003.

21. خليل بوصنوبرة، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغدادي، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2013.
22. رأفت فودة، عناصر وجود القرار الإداري-دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، دون طبعة، سنة 1999.
23. رشيد خلوفي، قانون المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، بدون طبعة، 2011.
24. رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، الجزء الثالث (الخصومة الإدارية، الاستعجال الإداري، الطرق البديلة لحل النزاعات الإدارية)، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، 2013.
25. ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، دون طبعة.
26. زكريا سرايش، الوجيز في عقد البيع وفقا للقانون الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر، الجزائر، 2010.
27. زهدي يكن، السجل العقاري في لبنان والعالم، الجزء الثاني، دار الثقافة، بيروت، 1962.
28. زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية الأصلية علما وعملا، منشورات الملكية العصرية، الطبعة الثانية، بيروت، 2000.
29. سعيد مقدم، ال وظيفة العمومية بين التطور والتحول من منظور تسيير الموارد البشرية وأخلاقيات المهنة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2010.
30. سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري الكتاب الأول- قضاء الإلغاء، دار الفكر العربي، القاهرة، 1986.
31. سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري الكتاب الثاني- قضاء التعويض وطرق الطعن في الأحكام، دار الفكر العربي، بدون طبعة، القاهرة، 1986.
32. سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومه، الجزائر، 2003.

33. سهيل ادريس، المنهل قاموس فرنسي عربي، دار الآداب، الطبعة الخامسة عشر، بيروت لبنان، 1999.
34. الطاهر بريك، المركز القانوني المحافظ العقاري-دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى، بدون طبعة، عين مليلة، الجزائر، 2013.
35. عادل بوعمران، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
36. عبد التواب معوض، السجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي، مصر، 1988.
37. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر، الطبعة السابعة، 2011.
38. عبد الحكيم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الكتب القانونية، دون ذكر بلد النشر، 1992.
39. عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 1999.
40. عبد الحميد الشواربي، التحكيم والتصالح، منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الثانية، 2000.
41. عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغدادية، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2013.
42. عبد الرحمان خلفي، محاضرات في قانون الإجراءات الجزائية، دار الهدى، دون طبعة، عين مليلة، 2010.
43. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، البيع بالمقايضة، الجزء الرابع، المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، دون طبعة، سنة 1998.
44. عبد العزيز سعد، أصول الإجراءات أمام محكمة الجنايات، الديوان الوطني لأشغال التربوية، الجزائر، دون طبعة، 2002.
45. عبد العزيز محمودي وعيسى حاج علي، إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون الجزائري منشورات بغدادية، الجزائر، 2012.

46. عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009.
47. عبد الغني بسيوني عبد الله، النظرية العامة في القانون الإداري، شركة الجلال للطباعة، الإسكندرية مصر، سنة 2003
48. عبد الغني بسيوني، القضاء الإداري، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر، عام 1996.
49. عبد الله أوهابيه، شرح قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، دار هومة، الجزائر، دون طبعة، 2009.
50. عبد الوهاب العشماوي ومحمد العشماوي، قواعد المرافعات في التشريع المصري المقارن، الجزء الأول، مكتبة الآداب، القاهرة، سنة 1957.
51. عبد الوهاب عرفه، الوجيز في السجل العيني، دار المطبوعات الجامعية، مصر، عام 2006.
52. العربي بلحاج، النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، بدون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، عام 1999.
53. عزري الزين، الأعمال الإدارية ومنازعاتها، مطبوعات الاجتهاد القضائي، عام 2010.
54. علاء الدين عشي، والي الولاية في التنظيم الإداري الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2006.
55. علي خطار شطناوي، القضاء الإداري، دار الثقافة للنشر، الأردن، الطبعة الأولى، عام 2008.
56. علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام-مصادر الإلتزام في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الخامسة، 2003.
57. علي فيلاي، الإلتزامات- العمل المستحق للتعويض، الجزء الثاني، دون طبعة، دار موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، عام 2002.
58. عمار بلغيث، الوجيز في الإجراءات المدنية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، سنة 2002.

59. عمار بوضياف، القرار الإداري-دراسة تشريعية قضائية فقهية، الطبعة الأولى، دار جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
60. عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، الجزائر، 2007.
61. عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية-دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، دار جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2009.
62. عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002.
63. عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، عام 1995.
64. عمار عوابدي، مبدأ تدرج فكرة السلطة الرئاسية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، عام 1984.
65. عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة القانون الإداري، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر 2003.
66. عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية- دراسة تأصيلية تحليلية ومقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، 1994.
67. الغوثي بن ملح، قواعد وطرق الإثبات ومباشرتها في النظام القانوني الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر 2001.
68. فاطمة الزهراء جدو ومن معها، النظام القانوني للوظيفة العمومية وفقا للأمر رقم 06-03 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، دار بلقيس، دار البيضاء الجزائر، دون طبعة، دون سنة.
69. فتحي والي، الوسيط في قانون القضاء المدني، مطبعة جامعة القاهرة والكتاب الجامعي، مصر، سنة 2008.

70. فرحات عازب، مسح الأراضي والسجل العقاري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، زرالدة، عام 1993.
71. ليلي زروقي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، طبعة 2013.
72. ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر، الطبعة الثانية، عام 2012.
73. مازن راضي ليلو، الوجيز في القانون الإداري، دار المطبوعات، مصر، الطبعة الخامسة، 2004.
74. مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، مكتبة الشروق الدولية، الطبعة الرابعة، جمهورية مصر العربية، 2004.
75. مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.
76. مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار هومه، الطبعة الثانية 2011.
77. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومه، الطبعة الثالثة، عام 2011.
78. محمد ابراهيم بدران، الدعوى بين الفقه والقانون، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، 2007.
79. محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2005.
80. محمد الصغير بعلي، القانون الإداري-التنظيم الإداري - النشاط الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
81. محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2002.
82. محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر، عنابة، عام 2009.

83. محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة لأحكام الإدارة والأشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983.
84. محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، بدون طبعة.
85. محمد سليمان الطماوي، الوجيز في الإدارة العامة، دار الفكر العربي، الطبعة الأولى، الإسكندرية، مصر، عام 1976.
86. محمد سليمان الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، سنة 1980.
87. محمد فؤاد مهنا، مسؤولية الإدارة في التشريعات العربية، بدون دار طبع، جامعة الدول العربية، القاهرة، 1972.
88. محمد لمين حميدي، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة، دون طبعة، سنة 2015.
89. محند أمقران بوبشير، قانون الإجراءات المدنية "نظرية الدعوى، نظرية الخصومة الإجراءات الاستثنائية"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
90. مدحت محمد الحسني، إجراءات الشهر العقاري، دار المطبوعات الجامعية، مصر، دون طبعة، 1992.
91. مراد عبد الفتاح، شرح تشريعات الشهر العقاري، بدون دار نشر، بدون طبعة، بدون سنة نشر، الإسكندرية، مصر.
92. مسعود شيهوب، أسس الإدارة المحلية وتطبيقاتها على نظام الولاية والبلدية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1986.
93. مصطفى أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2010.
94. مفيدة قيقاية، تأديب الموظف العام في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، جامعة منتوري قسنطينة، 2009/2008.

95. منصور محمد وجيه، نظام السجل العيني وإدخاله في الإقليم المصري، مطابع دار الكتاب العربي، القاهرة، 1961.

96. مولاي ملياني بغدادي، الإجراءات الجزائية في التشريع الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، دون طبعة، 1992.

97. ناصر لباد، القانون الإداري - التنظيم الإداري، منشورات دحلب، الجزائر، 1999.

98. نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، بدون طبعة، 2008.

99. نسيمة حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر العقاري ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2018.

100. نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، بدون طبعة، 2009.

101. هاني علي الطهراوي، القانون الإداري، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الإصدار الرابع، الأردن، سنة 2009.

102. وجدي راغب فهمي، النظرية العامة للعمل القضائي في قانون المرافعات، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر، سنة 1974.

103. يحيى بكوش، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والفقهاء الإسلاميين، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1981.

104. يوسف دلاندة، قانون الإجراءات الجزائية، دار هومة، الجزائر، 2007.

ب- الأطروحات:

1. إيمان شعابنة، الإستثمار في العقاري الفلاحي التابع للأموال الخاصة للدولة، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2017/2016.

2. سليمة صيفاوي، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة باتنة 1، 2018/20017.

3. شاهيناز بن بوعيشة، التحقيق العقاري في نظام القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2018/2017.
4. عدة عليان، فكرة النظام العام وحرية التعاقد في ضوء القانون الجزائري والفقهاء الإسلامي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2016/2015.
5. عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014.
6. عمر بوجادي، إختصاص القضاء الإداري في الجزائر، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011.
7. ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2012-2011.
8. محمد الأحسن، النظام القانوني للتأديب في الوظيفة العمومية-دراسة مقارنة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2016/2015.
9. نسيم بلحو، المسؤولية القانونية للموثق، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون جنائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامع بسكرة، 2015/2014.
10. نوال جديلي، السجل العيني دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2017.
11. نوال جديلي، السجل العيني دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2017.
12. هند زهدور إنجي، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2016-2015.

13. وهيبة عثمانة، النظام القانوني للشهر العقاري دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2016/2015.

14. ويس فتحي، الشهر العقاري وأثره على صحة و نفاذ التصرفات العقارية، رسالة دكتوراه في القانون المدني، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2010/2009.

ج-رسائل الماجستير:

1. بسكري أنيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2001-2000.

2. بلفتح عبد الهادي، المركز القانوني للوالي في النظام الإداري الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون والعام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2011/2010.

3. حسن طوابيية، نظام الشهر العقاري الجزائري، ماجستير في الحقوق، غير منشورة، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2002.

4. حنان بومجان، دفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة تبسة، 2009-2008.

5. خير الدين بن مشرنن، إدارة الوقف في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2012/2011.

6. رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009/2008.

7. زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون إداري، جامعة باجي مختار عنابة، 2011-2010.

8. زهيرة بن خضرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2007/2006.

9. سليمة صيفاوي، المحافظة العقارية ودورها في تحقيق أهداف الشهر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الشيخ العربي التبسي تبسة، 2008/2007.
10. عائشة بشوش، المسؤولية الجنائية للأشخاص المعنوية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الجنائي، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001-2002.
11. عبد العزيز بداوي، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008/2007.
12. عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2009-2010.
13. عبد الغني عبان، قواعد تنظيم الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، غير منشورة، تخصص القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2010.
14. عمر صداقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، في العقود والمسؤولية، غير منشورة، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الجزائر، 1982.
15. فاطمة الزهراء دربلو، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة متوري قسنطينة، 2009/2008.
16. فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2008.
17. كريمة بلقاضي، الكتابة الرسمية والتسجيل والشهر في نقل الملكية العقارية، رسالة ماجستير في الحقوق، غير منشورة، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2005.

18. كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، غير منشورة، تخصص قانون خاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2008.
19. كلثوم بوخروبة، النظام القانوني للموظف السامي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الإدارة والمالية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية بن عكنون، جامعة الجزائر، 1990.
20. لحسن مولاي بن فرحات، إدارة الكفاءات ودورها في عصرنة الوظيفة العمومية في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2012.
21. لياس بروك، نظام الشهر العقاري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة ورقلة، 2006/11/04.
22. محمد عبد الباسط لطفاوي، دراسة تحليلية لمضمون السلطة التقديرية للإدارة ومدى خضوعها للرقابة القضائية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة أبوبكر بلقايد تلمسان، 2015-2016.
23. مراد قجالي، مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه في القانون الجزائري، مذكرة للحصول على شهادة الماجستير في العقود والمسؤولية، كلية العلوم القانونية والإدارية، الجزائر، 2003.
24. منى تموح، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2004/2003.
25. منيرة بوراس، النظام التأديبي للموظف العام في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في التنظيم السياسي والإداري، كلية العلوم السياسية والاعلام، جامعة الجزائر، 2007.
26. ميسون زهوين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحياة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2007/2006.
27. ناصر بدرية، نطاق السلطة الرئاسية في القانون الإداري الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي سعيدة، 2009/2008.

28. نورة أوجمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعو مولود معمري، تيزي وزو، 2012.

29. الهادي سليمي، إجراءات نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2007-2008.

د- المقالات العلمية

1. أحمد ضيف، "الدفتري العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية"، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية، العدد 06، 2009.

2. أم الخير بوقرة، "تأديب الموظف وفقا لأحكام القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية"، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد 09.

3. أمجد ربحي، "حجية الدفتري العقاري في إثبات الملكية العقارية"، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيارت، المجلد 03، العدد 02، سنة 2018.

4. أمين بركات سعود، "آثار القيد في السجلات العينية"، المجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا، وزارة العدل، الجزائر، عدد 02، سنة 1995، ص: 54.

5. بدر الدين محدي، "الشهر العقاري وأثره في تنشيط الاستثمار ودعم مناخ الأعمال في الجزائر"، Revue Académique de la Recherche Juridique، المجلد 03، العدد 01، جامعة بجاية، 2011.

6. بشير العتروس: الشهر العقاري في القانون الجزائري، مجلة المحكمة العليا، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، 2004.

7. بلعربي عبد الكريم ونعيمي توفيق، "الحالات القانونية لإنهاء خدمة الموظف العمومي في القانون الجزائري"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 16، جامعة ورقلة، جانفي 2017.

8. بلقاسم بواشري، "الدفتري العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة الشلف، العدد الثالث، ديسمبر 2016.

9. بولنوار بلي، "مسؤولية المتبوع عن أعمال تابع على ضوء تعديل القانون المدني الجزائري 05-10"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي أفلو، المجلد 01، العدد 03.
10. جلول فيساح، "حرية الموظف في الرأي والتعبير في قانون الوظيفة العمومية الجزائري وواجب الحياد والتحفظ"، مجلة الدراسات القانونية، العدد الأول، جامعة المدية، 2015.
11. جلول فيساح، "حق الموظف في الراتب ومبدأ العمل المؤدى"، مجلة آفاق للعلوم، جامعة الجلفة، العدد 09، سبتمبر 2017.
12. جمال بوشناقة، "الأثر المطهر للقيود الأولى للعقارات وموقف التشريع والقضاء الجزائري منه"، مجلة البحوث والدراسات العلمية، جامعة المدية، العدد 03، ديسمبر 2009.
13. جمال بوشناقة، "الأثر المنشئ للشهر وأثره على العقد كأحد أهم أسباب كسب الملكية العقارية دراسة تحليلية على ضوء التشريع والاجتهاد القضائي الجزائري"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 04، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، جانفي 2011.
14. جميلة جبار، "الحكم القضائي كسند لإثبات الملكية العقارية الخاصة"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 14، جامعة البليدة، 2018.
15. الجيلالي العكلي، "المسؤولية التأديبية للمحافظ العقاري"، مجلة القانون، المركز الجامعي أحمد زبانة غليزان، العدد 08، جوان 2017.
16. الجيلالي العكلي، "المسؤولية التأديبية للمحافظ العقاري"، مجلة القانون، المركز الجامعي أحمد زبانة غليزان، العدد 08، جوان 2017.
17. حمدي باشا عمر، "سندات الملكية العقارية"، الملتقى الجهوي بتبسة حول إشكالات العقد التوثيقي في المناطق الخاضعة لمسح الأراضي، الغرفة الجهوية لموثقي الشرق، أيام 07 و08 نوفمبر 2012.
18. حنان عزيزة، "آليات إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الغير ممسوحة"، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، العدد 06، جامعة عمار ثليجي بالأغواط، جوان 2017.
19. حورية أورك، "الإجراءات التأديبية للموظف العام في الجزائر"، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي تامنغست، العدد 01، جانفي 2012.

20. رانيا ناصر، "التقدير القضائي للتعويض"، مجلة أبحاث، جامعة الجلفة، العدد الثالث، ديسمبر 2016.
21. رضا بوعافية، "إجراءات منح الإمتياز على مستوى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية"، مجلة تاريخ العلوم، جامعة الجلفة، العدد 08، الجزء 01، جوان 2017.
22. رياض عيسى، "الأساس القانوني لمسؤولية الإدارة دراسة مقالانة مع الجزائر"، المجلة القانونية الإقتصادية والسياسية، العدد 02، سنة 1993.
23. سمير بن يعيش، "دعوى الإلغاء"، مجلة دراسات، جامعة طاهري محمد بشار، 2013، المجلد 02 العدد 07.
24. سهام بن دعاس، "الصلح كحل بديل للمنازعة الإدارية"، مجلة الدراسات القانونية، جامعة المدية، العدد حجم 03 رقم 01، 2017.
25. شريط وليد، "الشروط الشكلية لدعوى الإلغاء على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09"، مجلة البحوث السياسية والإدارية، جامعة الجلفة، العدد الخامس، 2013.
26. صليحة عمارة، "آلية التحقيق العقاري"، مجلة البحوث في التشريعات البيئية، جامعة تيارت، العدد 09، جوان 2017.
27. الطاهر عباسة، "الرجوع على المحافظ العقاري في المنازعات المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري"، مجلة دراسات في الوظيفة العامة، جامعة الجليلي اليابس سيدي بلعباس، المجلد 03، العدد الثاني، ديسمبر 2018.
28. عائشة عكباش، "عملية مسح الأراضي كآلية للتطهير العقاري الشامل"، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 04، العدد 01، جامعة المدية، 2018.
29. عبد الرزاق موسوني، "الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة الشلف، العدد الرابع، نوفمبر 2017.
30. عبد العزيز محمودي، "التحقيق العقاري كآلية جديدة لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، العدد 03، جامعة البليدة، 2014.
31. عبد العزيز مقبولجي، "شروط قبول الدعوى"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، البليدة، العدد 06، جوان 2013.

32. عبد العظيم سلطاني، "الدور الرقابي للمحافظ العقاري على عملية الشهر"، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية، المجلد 10، العدد 01، 2017.
33. عبد القادر عيساوي، "الحكم القضائي ومتطلبات السجل العقاري"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد العاشر، العدد الأول، جامعة الجلفة، 2017.
34. عبد الله باحماوي، "الشهر العقاري كآلية لحفظ وحماية الملكية العقارية في الجزائر"، مجلة الحقيقة، العدد 32، جامعة أدرار، مارس 2015.
35. عبد الله مسعودي، "شهر الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار مشهر"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان عاشور الجلفة، المجلد العاشر، العدد الثاني، الجزء الأول، ماي 2017.
36. عثمان حويدق، "إشكالات العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول وطرق تسويتها"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 09، العدد 02، جامعة الوادي، جوان 2018.
37. عماد الدين رحامية، "التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة"، مجلة المفكر، العدد 09، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، ماي 2013.
38. عمار بوضياف، "المسح العقاري وإشكالاته القانونية"، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، العدد التجريبي، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، أفريل 2006.
39. عمر بوحلاسة، "تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار"، مجلة الموثق، العدد 03، الغرفة الوطنية للموثقين، 2001.
40. عيشة خلدون، "الموظف العام وطبيعة رابطة الوظيفة العامة"، مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية، المجلد العاشر، العدد الأول، جامعة الجلفة، سنة 2017.
41. فيساج جلول، "حق الموظف في الراتب ومبدأ العمل المؤدي"، مجلة آفاق للعلوم، العدد التاسع، سبتمبر 2017.
42. فيلالي علي، "الشهر العقاري في ضوء القضاء العقاري"، ملتقى وطني حول القانون العقاري بتاريخ، 16 و 17 أفريل 2001، مجلة العلوم القانونية، الجزائر، عدد خاص سنة 2005.

43. قدور المزوار، "التطور التاريخي لنظام الشهر العقاري في الجزائر وأثره على تطهير الملكية العقارية الخاصة"، مجلة آفاق فكرية، المجلد الرابع، العدد 08، جامعة سيدي بلعباس، مارس 2018.

44. كمال رحماوي، "ضوابط تأثيم الموظف العام في القانون الجزائري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، الجزء 37، رقم 03، 1999.

45. مانع جمال عبد الناصر، "الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي-تبسة-، عدد تجربيي أبريل 2006.

46. مجيد خلفوني، "الدفتري العقاري"، مجلة دورية متخصصة تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، عدد رقم: 08، سنة 2002.

47. محمد سباع، "التوثيق والعقود الرسمية"، مجلة الموثق، مجلة قانونية دورية تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 05، 1998، الجزائر.

48. محمد كنانة، "النظام القانوني للدفتري العقاري"، مجلة البحوث العلمية والدراسات، المركز الجامعي الواد، عدد 05، جويلية 2007.

49. نادية حميدة، "المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري في القانون الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئي، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، حجم 04، رقم 07، سنة 2016.

50. نسيمة حشود، "الحجية القانونية للدفتري العقاري"، مجلة حوليات، جامعة الجزائر 1، العدد 31، الجزء الثاني، 2016.

51. هاجر سماعيني، "الإشكالات التي خلفتها عقود الشهرة وآليات فض منازعاتها"، مجلة الدراسات الحقوقية، المجلد 02، العدد 01، جامعة طاهر مولاي سعيدة، 2015.

52. هاشم يوسفات علي، "التحقيق العقاري بالجزائر"، مجلة الحقيقة، جامعة أدرار، العدد 37، 2016.

53. وهيبة عثمانة، "الشهادة التوثيقية على ضوء القانون وتطبيقات القضاء الجزائريين"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 07، سبتمبر 2015.

54. يوسف بناصر، "المسؤولية الإدارية"، مجلة حوليات كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، حجم 08، رقم 02.

ه- المداخلات:

1. لخضر القيزي، "النظام القانوني للدفتري العقاري"، الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق جامعة المدية، يومي 27-2011/04/28.

2. عمار بوضياف، "الاختصاص القضائي في إلغاء الدفتري العقارية"، اليوم الدراسي الأول حول القانون العقاري والمنازعات العقارية، يوم 27/04/2004، منشورات المركز الجامعي، سوق أهراس.

و- المجالات القضائية

1. المجلة قضائية 1994 عدد 02.

2. مجلة المحكمة العليا، العدد 01، السنة 2005.

3. مجلة المحكمة العليا، السنة 2006، العدد 01.

4. مجلة المحكمة العليا، السنة 2013، العدد 01.

5. مجلة المحكمة العليا، السنة 2014، العدد 01.

ز- المواقع الإلكترونية:

- موقع الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، www.an-cadastre.dz، تاريخ الدخول إلى الموقع: 2019/09/11.

المراجع باللغة الفرنسية

Ordonnance

- Ordonnance n° 2010-638, du 10 juin 2010, portant suppression du régime des conservateurs des hypothèques, Journal officiel de la République Française, N°0133, du 11 juin 2010.

Les ouvrages :

1. Amar Aloui, **Foncier**, Edition Houma, 6^{ème} édition, alger, 2011.
2. Duguit Léon, **traité de droit constitutionnel**, 3^{ème} partie, 2^{ème} édition, paris, France, 1930.
3. Encyclopédie dalloz, **répertoire de droit civil**, mise à jour, France, 1964
4. Gabriel Marty - Pierre Raynaud, **droit civil, les sûretés réelles**, L.G.D.J 2^{ème}, France, 1953.
5. Gabriel Marty - Pierre Raynaud, **Droit civil-les suretés la publicité foncière**. Sirey, France,1971.
6. Gabriel Marty - Pierre Raynaud, Philippe Jestaz, **les suretés la publicité foncier**, 2^{ème} édition, Sirey, France, 1987.
7. GEORGES VEDEL, **Droit Administratif**, Thémis presses universitaires de France, 6^{ème} édition ,1976.
8. Jean Rivero, **droit administratif**, 12^{ème} édition, Dalloz, France, 1987.
9. JOBARD BACHELLIER Marie Noëlle-BREMOND Vincent, **Droit civil-suretés-publicité foncière** ,16^e éd, DALLOZ, France, 2009.
10. JULIEN Pierre & FRICERO Natalie, **Droit Judiciaire privé**, 3e éd, L.G.D.J, France, 2009.
11. Marie Noele Jobard – Bachelier Vincent bremound, **Droit civil – suretés publicité foncière**, 16^{ème} Edition, Dalloz, France, 2009.
12. Michel Rousset et Olivier Rousset, **Droit administratif**, Tome I, L'action administrative, Deuxième édition, Presses Universitaires de Grenoble, France, 2004
13. Philippe Simler - Philippe débecque, **Droit civil – Les suretés – La publicité foncière**, 2^{ème} Edition, Dalloz, 1995
14. Philippe simler, **Droit civil-les suretés la publicité**, précis Dalloz, France,1989.
15. R. Chapus, **Droit Administratif Général**, Tome 1, 15^{ème} éd, Montchrestien, France, 2001.

16.R. Chapus, **Droit administrative général**, Librairie Eyrolles, Paris France, 15^{ème} édition, 2001.

Thèse

1. Corine Dauchez, **Le Principe de spécialité en Droit des Suretés Réelles**, Thèse de Doctorat en Droit Privé, Ecole Doctorale de Droit Privé, Université Panthéon-assas Paris, France, Décembre 2013.
2. Jean Pierre chenu, **de la transcription à la publicité foncière**, Thèse de Doctorat en Droit Privé, Université de bordeaux France, 1960.
3. Salon serge, **Délinquance et répression dans la fonction publique**, Thèse de Doctorat en Droit Privé, Librairie générale de droit et de jurisprudence, Paris, France, 1969

Articles

- Alain Fournier, "**la publicité foncière**", Encyclopédie Dalloz, – civ VII, France.

Instruction

- Instruction de la direction générale du domaine national, N° 16, du 24/05/1998, relative à la conduite des opérations cadastrales et d'immatriculation foncier.

Note

1. L'enquête foncière, unique-guide pratique, de la direction générale du domaine national, juillet 2000.
2. Note de la direction générale du domaine national N° 10786 Délivré le 19/11/2008, portant l'application de l'article 41 du décret n° 76-63 du 25/03/1976 modifié et complété, relatif à l'institution du livre foncier

الفهرس

أ	مقدمة	12
12	الباب الأول: نظام اكتساب صفة المحافظ العقاري ومجال وظيفته	14
14	الفصل الأول: أحكام صفة المحافظ العقاري	16
16	المبحث الأول: منصب المحافظ العقاري ومستلزماته	17
17	المطلب الأول: تعريف منصب المحافظ العقاري	17
17	الفرع الأول: التعريف اللغوي لمصطلح المحافظ العقاري	17
17	الفرع الثاني: تعريف منصب المحافظ العقاري في التشريع الجزائري	19
19	أولاً: تعريف المشرع الجزائري للموظف العمومي	21
21	ثانياً: تعريف القضاء الجزائري للموظف العمومي	21
21	ثالثاً: تعريف الموظف العمومي في الفقه الجزائري	22
22	الفرع الثالث: التعريف الفقهي لمنصب المحافظ العقاري	22
22	المطلب الثاني: تعيين المحافظ العقاري وإنهاء مهامه	23
23	الفرع الأول: تعيين المحافظ العقاري	23
23	أولاً: الشروط العامة لتعيين المحافظ العقاري	26
26	ثانياً: الشروط الخاصة لتعيين المحافظ العقاري	31
31	ثالثاً: إجراءات تعيين المحافظ العقاري	33
33	الفرع الثاني: إنهاء مهام المحافظ العقاري	34
34	أولاً: الإنهاء الطبيعي لمهام المحافظ العقاري	34
34	ثانياً: الإنهاء المسبق لمهام المحافظ العقاري	38
38	المطلب الثالث: حقوق وواجبات المحافظ العقاري	38
38	الفرع الأول: حقوق المحافظ العقاري	38
38	أولاً: الحق في الراتب والتعويضات	

39.....	ثانيا: الحق في التكوين والترقية.....
44.....	ثالثا: الحق في الإجازات.....
46.....	رابعا: الحق في الحماية.....
48.....	خامسا: الحقوق الاجتماعية.....
48.....	سادسا: الحق النقابي والحق في الإضراب.....
49.....	الفرع الثاني: واجبات المحافظ العقاري.....
49.....	أولا: واجب أداء الخدمة وإحترام مواقيت العمل.....
50.....	ثانيا: واجب الأمانة والتحفظ وعدم التحيز والتخلي بالسلوك الحسن.....
51.....	ثالثا: قيام المحافظ العقاري بعمله شخصيا.....
52.....	رابعا: الإلتزام بالحفاظ على السر المهني.....
52.....	خامسا: إلتزام المحافظ العقاري بالطاعة.....
53.....	سادسا: الإلتزام بالحفاظ على ممتلكات الإدارة وحماية الوثائق الإدارية.....
54.....	سابعا: عدم ممارسة أي نشاط خاص مربح.....
55.....	ثامنا: عدم إستعمال الأموال والوسائل العمومية لغير الأغراض المخصصة لها.....
56.....	المبحث الثاني: الروابط الوظيفية للمحافظ العقاري.....
57.....	المطلب الأول: السلطة الرئاسية للمحافظ العقاري.....
57.....	الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية.....
57.....	أولا: التعريف اللغوي.....
58.....	ثانيا: تعريف المشرع الجزائري.....
59.....	ثالثا: التعريف الفقهي.....

61.....	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية
62.....	الفرع الثالث: نشأة المحافظة العقارية
63.....	أولاً: المحافظة العقارية قبل الإستقلال
63.....	ثانياً: المحافظة العقارية بعد الإستقلال
64.....	الفرع الرابع: تنظيم المحافظة العقارية
67.....	أولاً: منصب رئيس الفرقة
69.....	ثانياً: قسم الإيداع وعمليات المحاسبة
74.....	ثالثاً: قسم قيد السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات
83.....	رابعاً: قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي
88.....	المطلب الثاني: السلطة الوصائية على المحافظ العقاري
89.....	الفرع الأول: وزارة المالية هيئة وصية على المحافظ العقاري
90.....	أولاً: أسباب تاريخية
90.....	ثانياً: أسباب عملية
90.....	ثالثاً: أسباب جبائية
92.....	الفرع الثاني: المديرية العامة للأموال الوطنية
94.....	الفرع الثالث: سلطة الإشراف على المحافظ العقاري على مستوى الجهوي
96.....	الفرع الرابع: سلطة الإشراف على المحافظ العقاري على مستوى الولائي
97.....	الفرع الخامس: علاقة المحافظ العقاري بالمدير الولائي لأموال الدولة
99.....	الفرع السادس: علاقة المحافظ العقاري بوالي الولاية
100.....	الفرع السابع: خضوع المحافظ العقاري للسلطة الرئاسية

101.....	أولاً: السلطة الرئاسية على شخص المحافظ العقاري
104.....	ثانياً: السلطة الرئاسية على أعمال المحافظ العقاري
109.....	الفصل الثاني: المجال الوظيفي للمحافظ العقاري
110.....	المبحث الأول: مفهوم الشهر العقاري وتطوره التاريخي
110.....	المطلب الأول: مفهوم الشهر العقاري
110.....	الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري
110.....	أولاً: تعريف الشهر العقاري لغة
111.....	ثانياً: التعريف الإصطلاحي للشهر العقاري
114.....	الفرع الثاني: أهمية الشهر العقاري
116.....	الفرع الثالث: مميزات الشهر العقاري
116.....	أولاً: الطابع الإداري للشهر العقاري
116.....	ثانياً: الطابع العيني للشهر العقاري
117.....	ثالثاً: الطابع الإنزامي للشهر العقاري
118.....	المطلب الثاني: التطور التاريخي لنظام الشهر العقاري
118.....	الفرع الأول: تطور الشهر العقاري في العصر القديم والحديث
119.....	أولاً: نظام الشهر العقاري في العصر القديم
121.....	ثانياً: الشهر العقاري في الشريعة الإسلامية
122.....	ثالثاً: نظام الشهر العقاري في العصور الوسطى
122.....	رابعاً: نظام الشهر العقاري في العصور الحديثة
125.....	الفرع الثاني: تطور الشهر العقاري في الجزائر
125.....	أولاً: مرحلة ما قبل الاستقلال

131.....	ثانيا: مرحلة ما بعد الاستقلال.....
135.....	المبحث الثاني: أنظمة وقواعد الشهر العقاري.....
135.....	المطلب الأول: أنظمة الشهر العقاري.....
135.....	الفرع الأول: نظام الشهر الشخصي.....
136.....	أولا: تعريف نظام الشهر الشخصي.....
139.....	ثانيا: مبادئ نظام الشهر الشخصي.....
142.....	ثالثا: تقييم نظام الشهر الشخصي.....
145.....	رابعا: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي.....
147.....	الفرع الثاني: نظام الشهر العيني.....
147.....	أولا: تعريف نظام الشهر العيني.....
148.....	ثانيا: أسس نظام الشهر العيني.....
158.....	ثالثا: مبادئ نظام الشهر العيني.....
160.....	رابعا: تقييم نظام الشهر العقاري العيني.....
163.....	خامسا: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني.....
165.....	المطلب الثاني: قواعد الشهر العقاري.....
165.....	الفرع الأول: قاعدة الرسمية.....
166.....	أولا: تعريف قاعدة الرسمية.....
167.....	ثانيا: شروط السند الرسمي.....
171.....	ثالثا: السندات الرسمية الخاضعة للشهر العقاري.....
199.....	الفرع الثاني: قاعدة الأثر النسبي.....
200.....	أولا: مفهوم قاعدة الأثر النسبي.....

200.....	ثانيا: الاستثناءات الواردة على قاعدة الأثر النسبي.....
207.....	الباب الثاني: صلاحيات المحافظ العقاري ونطاق المساءلة القانونية.....
209.....	الفصل الأول: صلاحيات المحافظ العقاري.....
211.....	المبحث الأول: الصلاحيات المتعلقة بمهام المحافظ العقاري.....
211.....	المطلب الأول: صلاحيات المحافظ العقاري المتعلقة بعمليات الشهر العقاري.....
212.....	الفرع الأول: إجراءات إيداع العقود والسندات بالمحافظة العقارية.....
219.....	الفرع الثاني: الإيداع الغير قانوني للعقود والسندات ورفض إجراء الإشهار.....
219.....	أولا: رفض الإيداع.....
237.....	ثانيا: رفض الإجراء.....
251.....	الفرع الثالث: الإيداع القانوني للعقود والسندات وتنفيذ الإجراء.....
252.....	أولا: إنشاء البطاقات العقارية.....
252.....	ثانيا: كيفية التأشير على البطاقات العقارية.....
254.....	ثالثا: التأشير على دفتر العقاري.....
255.....	المطلب الثاني: صلاحيات المحافظ العقاري المتعلقة بعملية تأسيس السجل العقاري.....
258.....	الفرع الأول: دور المحافظ العقاري في الترقيم النهائي.....
259.....	أولا: أساس الترقيم النهائي.....
260.....	ثانيا: آثار الترقيم النهائي.....
268.....	الفرع الثاني: دور المحافظ العقاري في الترقيم المؤقت.....
268.....	أولا: حالات الترقيم المؤقت.....
275.....	ثانيا: آثار الترقيم المؤقت.....

المطلب الثالث: صلاحيات المحافظ العقاري في اعداد وتسليم سند الملكية في إطار	
القانون 07-02:	284.....
الفرع الأول: صلاحيات المحافظ العقاري في شهر مقرر الترقيم العقاري	285.....
الفرع الثاني: دور المحافظ العقاري في إعداد سند الملكية وتسليمه لمدير الحفظ	
العقاري	287.....
المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بصلاحيات المحافظ العقاري وإجراءاتها	289.....
المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بصلاحيات المحافظ العقاري	289.....
الفرع الأول: المنازعات الخاصة بالقرارات المتعلقة بعمليات الشهر العقاري	290.....
أولاً: الطعن في القرارات المتعلقة بعمليات الشهر العقاري	291.....
ثانياً: إجراءات الطعن في قرارات المحافظ العقاري المتعلقة بعمليات الشهر العقاري	295.....
الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بعملية تأسيس السجل العقاري	295.....
أولاً: المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت	296.....
ثانياً: المنازعة في الترقيم النهائي	298.....
ثالثاً: المنازعات المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول	301.....
المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة للفصل في الدعاوى المتعلقة بصلاحيات المحافظ العقاري	
	321.....
الفرع الأول: الإجراءات المتبعة للنظر في منازعات أعمال المحافظ العقاري أمام القضاء	
العادي	321.....
أولاً: مفهوم الدعوى القضائية	322.....
ثانياً: شروط قبول الدعوى	324.....
ثالثاً: الشروط المتعلقة بعريضة رفع الدعوى	331.....

	الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة للنظر في منازعات أعمال المحافظ العقاري أمام
334	القضاء الإداري
354	الفصل الثاني: نطاق المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري
355	المبحث الأول: النظام القانوني لمساءلة المحافظ العقاري
355	المطلب الأول: مفهوم المسؤولية
355	الفرع الأول: تعريف المسؤولية
356	أولاً: التعريف اللغوي للمسؤولية
356	ثانياً: التعريف الإصطلاحي للمسؤولية
357	الفرع الثاني: أنواع المسؤولية
357	أولاً: المسؤولية المدنية
359	ثانياً: المسؤولية التأديبية
360	ثالثاً: المسؤولية الإدارية
361	رابعاً: المسؤولية الجزائية
363	المطلب الثاني: أركان قيام مسؤولية المحافظ العقاري
363	الفرع الأول: الخطأ
364	أولاً: تعريف الخطأ
364	ثانياً: عناصر الخطأ
365	ثالثاً: أنواع الخطأ
377	المطلب الثالث: الأساس القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري
378	الفرع الأول: النصوص الخاصة المحددة لمسؤولية المحافظ العقاري

- 378 الفرع الثاني: النصوص العامة المحددة لمسؤولية المحافظ العقاري
- 378 أولا: الأمر 58-75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني
- 379 ثانيا: الأمر رقم 03-06 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية
- ثالثا: المرسوم رقم 59-85 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية
- 381
- 382 رابعا: الأمر رقم 66-159 المتضمن قانون العقوبات
- 385 خامسا: القانون رقم: 06-01 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته
- 387 المطلب الرابع: طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري
- 387 الفرع الأول: المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري
- 388 أولا: المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري
- 389 ثانيا: المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري
- 390 ثالثا: المسؤولية التأديبية للمحافظ العقاري
- 394 الفرع الثاني: المسؤولية المرفقية
- 395 أولا: أساس قيام المسؤولية المرفقية
- 400 ثانيا: صور الأخطاء المرتبة للمسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري
- 403 المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن مسؤولية المحافظ العقاري
- 403 المطلب الأول: المسؤولية التأديبية للمحافظ العقاري
- 405 الفرع الأول: العقوبات التأديبية للمحافظ العقاري
- 406 أولا: العقوبات من الدرجة الأولى
- 407 ثانيا: العقوبات من الدرجة الثانية
- 407 ثالثا: العقوبات من الدرجة الثالثة:

408	رابعاً: العقوبات من الدرجة الرابعة:
408	خامساً: عقوبة العزل
409	الفرع الثاني: السلطة التأديبية
410	أولاً: سلطة توقيع العقوبات على المحافظ العقاري من الدرجة الأولى
410	ثانياً: سلطة توقيع العقوبات على المحافظ العقاري من الدرجة الثانية
410	ثالثاً: سلطة توقيع العقوبات على المحافظ العقاري من الدرجة الثالثة والرابعة
411	الفرع الثاني: الإجراءات التأديبية الخاصة بالمحافظ العقاري
411	أولاً: معاينة الخطأ وتحريك الإجراء التأديبي
412	ثانياً: توقيف المحافظ العقاري
412	ثالثاً: إخطار المجلس التأديبي
414	الفرع الرابع: الضمانات المقررة للمحافظ العقاري في المسائل التأديبية
414	أولاً: الضمانات المقررة للمحافظ العقاري قبل مثوله أمام المجلس التأديبي
416	ثانياً: ضمانات المحافظ العقاري أثناء مثوله أمام المجلس التأديبي:
417	ثالثاً: ضمانات المحافظ العقاري بعد صدور القرار التأديبي
418	المطلب الثاني: الدعوى الإدارية
419	الفرع الأول: دعوى الإلغاء
419	الفرع الثاني: دعوى التعويض
419	أولاً: تحريك دعوى التعويض
421	ثانياً: إجراءات رفع الدعوى
422	ثالثاً: أثر دعوى التعويض

427	الفرع الثالث: دعوى الرجوع.....
427	أولاً: مفهوم دعوى الرجوع
428	ثانياً: طبيعة دعوى الرجوع وأساسها القانوني
432	الفرع الرابع: تقادم دعوى مسؤولية المحافظ العقاري
433	المطلب الثالث: المتابعة الجزائية للمحافظ العقاري
434	الفرع الأول: الدعوى العمومية.....
435	أولاً: مفهوم الدعوى العمومية.....
439	ثانياً: إجراءات الفصل في الدعوى العمومية.....
441	ثالثاً: بعض الجرائم التي يمكن أي يرتكبها المحافظ العقاري
442	الفرع الثاني: الدعوى المدنية التبعية
442	أولاً: مفهوم الدعوى المدنية التبعية.....
445	ثانياً: طرق مباشرة الدعوى المدنية التبعية:
448	الخاتمة.....
456	الملاحق
482	قائمة المصادر والمراجع.....
516	الفهرس.....

