

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة مولود معمري - تيزي وزو

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون - نظام ل.م.د



مسؤولية المحافظ العقاري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص القانون العقاري

تحت إشراف الأستاذ:
دخلافي سفيان

إعداد الطالب:
زرارة مسعود

لجنة المناقشة:

- أ . سعد الدين أمحمد، أستاذ محاضر صنف "أ" جامعة مولود معمري ، تيزي وزورئيسا .
- أ . دخلافي سفيان ، أستاذ محاضر صنف "ب" جامعة مولود معمري ، تيزي وزو.....مشرفا .
- أ . عمورة عيسى، أستاذ محاضر صنف "ب" جامعة مولود معمري ، تيزي وزو.....ممتحنا .

تاريخ المناقشة: 28 سبتمبر 2017

كلمة شكر

الحمد لله حتى رضي والحمد لله إذا رضي والحمد لله بعد الرضى الذي جعل التوفيق حليفنا وسدّد خطانا ووفّقنا في إنجاز هذا العمل نتقدم بالشكر الجزيل والتقدير الكبير إلى الأستاذ المشرف "دخلافي سفيان" الذي ساعدنا وتعب معنا طيلة العام الدراسي وذلك بإعطائه توجيهات ونصائح قيمة والتي مكنتنا من إنجاز هذه المذكرة.

حفظه الله على كل المجهودات والتضحيات التي قدمها في سبيل نجاح الطلبة بصفة خاصة وللمنظومة الجامعية بصفة عامة.

كما نتقدم بأسمى كلمات الشكر والتقدير والاحترام إلى الأستاذ القدير الدكتور "سعد الدين أمحمد" الذي كان لنا دليلا ومرشدا طيلة المشوار الدراسي وهو بذلك رمزا من رموز الإخلاص المهني وحب العمل.

وفي الأخير أشكر جزيل الشكر الأستاذ القدير السيد "دراجي غنام" على هذا العطاء الثمين من العلم والمعرفة الذي قدمه لي بصفة خاصة طوال مشواري الجامعي دون أن أنسى مجهودات وتضحيات الأستاذ "عمورة عيسى" في كل ما قدمه لي من دعم و عون طوال المدة التي قضيتها في إعدادي للمذكرة كما أرسل الشكر إلى كل من ساعدني من قريب ومن بعيد لإنجاز هذا العمل المتواضع والحمد لله رب العالمين.

إهداء

أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع إلى:

من تعجز الكلمات عن وصف حبي لها والتي فتحت عيني ووجدتها تضميني إلى ضوء
عيوني الذي ربه، وإلى التي تحلو بها الحياة، أُمي الغالية أطال الله في عمرها.

وإلى روح والدي الطاهرة "رحمه الله" في جنات الخلود، إلى شريكة حياتي في السراء
والضراء والتي تجانسنني في أوقات الشدائد والتي علمتني معنى الوفاء والحب والإخلاص
أطال الله في عمرها.

إلى مصدر افتخاري واعتزازي وقرة الوحيد إيدر "سامي" حفظه الله من كل سوء.

إلى إخوتي وأخواتي: ناصر، إبراهيم، كريم، حميدة والويزة وأبنائهم.

إلى أعمامي وعماتي، خالاتي وخالي وأولادهم،

إلى أصدقائي الأعزاء وكل زملاء المهنة كل باسمه أهدي هذا العمل المتواضع.

مسعود.

مقدمة:

الإنسان اجتماعي بطبعه محب للتملك، ولعلّ أبرز ما يتعلق به هو الملكية العقارية باعتبارها من أهم الدعائم والركائز الاقتصادية، ومصدرا من مصادر الثروة ورمز من رموز الغنى والثراء.

ولقد بات العقار ومنذ الأزل ثروة لا تفنى وذو قيمته في تزايد مستمر دفع بالأفراد إلى السباق نحو اكتسابه. ولكون المسألة حيوية وجوهرية سعت الجزائر على غرار باقي تشريعات العالم إلى التحكم في هذا الميدان بإصدار نصوص قانونية وتنظيمية لتنظيم وتسيير الملكية العقارية من حيث الاستغلال والاستعمال والتصرف، تماشيا مع فكرة حمايتها وضمان استمرارها.

لتحقيق ذلك تبني المشرع الجزائري نظاما جديدا للشهر وهو نظام الشهر العيني بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسومان التطبيقيان له: 62/76 المتضمن مسح الأراضي العام و63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المؤرخان في 76/03/25.

فبموجب الأمر 74/75 السالف الذكر تم تأسيس هيئة إدارية عمومية أطلق عليها تسمية المحافظة العقارية يسيروها موظف عمومي مكلف بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري يدعى بالمحافظ العقاري.

يعتبر المحافظ العقاري موظف إداري تابع لوزارة المالية لا يتمتع بأي اختصاص قضائي إنما يجوز له بمقتضى أحكام المادة 22 من الأمر السالف الذكر أن يحقق في هوية وأهلية الأطراف، وكذا مدى صحة الوثائق المطلوبة قصد إتمام عملية الشهر، ضف إلى ذلك يجوز له التحقق في الوثائق والاطلاع عليها، والكشف من مشروعية أو عدم مشروعية العقود المودعة لدى المحافظة العقارية.

إنّ مهمة المحافظ العقاري حافلة بالأخطار والصعوبات والمشاكل نظرا لتشعب وتعدد المهام المسند إليه حيث تجعل منه مشهرا للعقود ومسيرا إداريا للمصلحة ومسؤولا عن حماية حقوق الأفراد وأملاكهم في نفس الوقت، وبالتالي يكون أكثر عرضة للأخطاء وأكثرهم تحملا للمسؤولية ممّا يستوجب عليه أكثر من غيره باليقظة والدقة، وروح المسؤولية لتفادي كل ما من شأنه الإخلال بمهامه والإساءة إلى سمعته، وهو بذلك يتمتع بالسلطة الكاملة في رفض إيداع أو إجراء كل الوثائق التي لا تراعى فيها الشروط القانونية الواجب توافرها، وفي مقابل ذلك وخوفا من تعسفه في استعمال هذه السلطات منح المشرع الأفراد المتضررين الحق في الطعن ضد قرارات المحافظ العقاري والأخطاء التي يرتكبها وهذا لضمان القدر الكافي من الحماية في المعاملات العقارية.

نظرا للمهام التي تثقل كاهل المحافظ العقاري وأهميتها ودقتها وتشعبها، فإن الإشكالية التي يثيرها موضوعنا هي: متى تقوم مسؤولية المحافظ العقاري وما هي الآثار المترتبة عنها؟ وللاجابة عن الإشكالية المطروحة ارتأينا تقسيم بحثنا إلى قسمين نتناول في الأول مهام وسلطات المحافظ العقاري والأخطاء الصادرة منه.

الأهمية العلمية لهذا البحث تكمن في:

- المهام والسلطات الأساسية التي يباشرها المحافظ العقاري من أجل تنظيم الملكية العقارية في الجزائر.
- التعرف وبشكل دقيق على مسؤولية المحافظ العقاري وأنواعها وكذا الآثار المترتبة عنها.

وتكمن دوافعنا الشخصية لهذا الموضوع إلى تعلقه باختصاصنا العلمي ضف إلى ذلك قلة الدراسات المتخصصة التي تناولته إن لم نقل انعدامها رغم الأهمية البالغة التي يكتسبها. لهذا يتطلب منا إتباع المنهج المركب الوصفي والتحليلي.

الفصل الأول:

مهام المحافظ العقاري.

تتعدد صلاحيات المحافظ العقاري بتعدد المهام المسندة إليه باعتبار مهامه محطة تنظيم وتسيير المعاملات العقارية واستقرارها لهدف ضمان الائتمان زرع روح الطمأنينة في نفوس الأفراد.

أسندت للمحافظ العقاري مهام وسلطات واسعة للحفاظ على حقوق الأفراد يمكن حصرها في ثلاثة تخصصات فهو:

مسير إداري يدير وينظم كل المصالح على المحافظة العقارية التي يعين بها.

ويكون محاسبا عموميا في جمع الأموال التي تدفع لحساب خزينة المحافظة العقارية من رسوم ومصاريف الإشهار وكل المصاريف الأخرى المتعلقة بالمصلحة.

كما أسندت إليه مهمة التحقيق والتحري في هوية الأشخاص وهو بذلك يقوم بدور قضائي.

وعلى هذا الأساس يتوجب عليه أخذ الحيطة والحذر أكثر من أي موظف آخر لتفادي الوقوع.

في الإنزلاقات والأخطاء الذي هو عرضة لها باستمرار نظرا لتشعب وصعوبة هذه المهمة.

ففي المبحث الأول نتحدث فيه عن سلطات المحافظ العقاري حيث نحاول ذكر المهام المسندة للمحافظ العقاري والسلطات التي يتمتع بها وذلك في المطلب الأول بدءا من إيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية (فرع أول) ثم قبول الإيداع ومسك سجل الإيداع (فرع ثان) ونخصص المطلب الثاني لذكر تنفيذ إجراءات الشهر بفرعيه: الأول يكمن في إنشاء مجموعة البطاقات العقارية حسب الترتيب الأبجدي وفي الفرع الثاني نذكر حالة البلديات التي شملتها عملية المسح، بينما نخصص المبحث الثاني للأخطاء الصادرة عن المحافظ

العقاري بمطلبيه : الخطأ المرفقي و الخطأ الجسيم ، نتطرق في الخطأ المرفقي إلى تعريفه (فرع أول) و الأخطاء المرفقية للمحافظ العقاري (فرع ثان) و يكون كذلك الأمر نفسه للخطأ الجسيم بتعريفه (فرع أول) والخطأ الجسيم المرتكب من طرف المحافظ العقاري (فرع ثاني).

المبحث الأول: سلطات ومهام المحافظ العقاري.

إن المحافظ العقاري لا يتلقى عقداً أو قراراً قضائياً أو أي محرر من قبل الأشخاص المؤهلين بإيداع تلك المحررات لدى المحافظة العقارية، فهو يتلقى ضمناً طلباً بشهر المحرر والتأشير عليه في مجموعة البطاقات العقارية،¹ وتسمى هذه العملية بالإيداع، وفي الظروف العادية التي تكون فيها عملية الإيداع مستجيبة لكل الشروط فإن المحافظ يقوم بتسجيل عملية الإيداع ثم ينفذ إجراء الشهر عن طريق التأشير على مجموعة البطاقات العقارية، ثم على الدفتر العقاري.

غير أن سير العملية بهذه الطريقة الآلية السهلة والبسيطة يقتضي توفر الشروط القانونية المطلوبة سواء في المحرر المطلوب شهره من حيث الأهلية والتعريف الدقيق بهوياتهم ومدى احترام شرط الشهر المسبق.

وبما أن المشرع قد منح للمحافظ العقاري سلطة واسعة في مراقبة عملية الشهر عن طريق رفض الإيداع، أو الإجراء لكل وثيقة لم يراعي فيها الشروط القانونية المتعلقة بقاعدة الرسمية والشهر المسبق أو تعيين العقارات والأطراف،² وعليه سنتطرق من خلال هذا المبحث إلى مطلبين:

¹Stéphane, Le conservateur d'hypothèque pied lièvre, la publicité foncier, librairie générale de droit et de jurisprudence, E.J.A, p663.

²جمال بوشنافة، "شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري"، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص179.

المطلب الأول: سلطات المحافظ العقاري عند قبول وثائق المسح.

يقصد بالإيداع (Le dépôt) تقديم المحرر المطلوب شهره بالوثائق الملحقة المنصوص عليها قانونا إلى مصلحة الشهر من أجل مباشرة إجراءات شهره، وبعد أن يفرغ محرر العقد أو القرار القضائي أو السند المطلوب شهره من تحريره، يقوم شخصيا أو بواسطة وكيل أو مساعد معترف به بإيداع المحرر والوثائق الملحقة لدى المحافظة العقارية المختصة. إقليميا وهي المحافظة الواقع في دائرة اختصاصها العقار أو العقارات محل التصرف أو المعينة بالمحرر،¹ وعليه لابد على المحافظ العقاري يلتزم بتطبيق الإجراءات التي يفرضها التشريع العقاري حتى تنتج التصرفات المشهورة أثارها، وهذه الإجراءات تبدأ بإيداع الوثائق لدى المحافظة إلى حين تسلم الدفاتر العقارية لأصحابها، ولهذا سنتطرق في هذا المطلب إلى الوثائق التي يتم إيداعها لدى المحافظة العقارية.²

الفرع الأول: إيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية.

تنص المادة 90 من المرسوم رقم 63/76 نجدها تنص على ما يلي "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحرة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف".

كما تتضمن المادة 41 من نفس المرسوم المذكور أعلاه على ما يلي: "ينبغي على المحافظ 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".

¹ د/ ويس فتحي، "الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة"، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2015، ص352.

² / بريك طاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري"، دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.

يتضح من خلال هاتين المادتين، أن المشرع حدد الأشخاص المكلفين بالإيداع، كما حدد محل الإيداع والآجال بالإضافة إلى ضرورة مسك سجل الإيداع من طرف المحافظ العقاري.

أولاً: آجال الإيداع. يتعين على محرري العقود والوثائق الخاضعة للشهر القيام بإيداعها ضمن الآجال والمواعيد المحددة قانوناً، حيث تختلف هذه الآجال باختلاف طبيعة العقد وموضوعه¹، بحيث يلزم القانون الموثقين وأمناء الضبط وغيرهم على إيداعها لدى المحافظات العقارية ضمن المواعيد المحددة قانوناً كما يلزم المحافظ بإتمام إجراءات الشهر في نفس الآجال، و² عليه فإن المحرر المطلوب شهره طبقاً للمادة 99 من المرسوم 63/76 تختلف الآجال فيه وذلك على النحو التالي:

- بالنسبة للشهادات الموثقة المتضمنة نقل الملكية عن طريق الوفاة خلال شهرين ابتداءً من اليوم الذي قدم فيه الالتماس إلى الموثق ويمدد هذا الأجل أربعة أشهر إذا كان أحد المعنيين مقيماً في الخارج، ويكون أصحاب الحقوق العينية مسؤولين مدنياً إذا قدم الالتماس إلى الموثق بعد أكثر من ستة أشهر من الوفاة، وهذا بعد تعديل نص المادة 99 بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999.³
- بالنسبة لأوامر نزع الملكية الخاصة بالحجز العقاري خلال ثمانية أيام من تاريخ إصدارها.⁴
- بالنسبة للقرارات القضائية خلال شهرين من اليوم الذي أصبحت فيها نهائية.
- بالنسبة للعقود الأخرى وبقية المحررات خلال شهرين من يوم إيداعها.¹

¹ المادة 90 و 99 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.

² د/ ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، نفس المرجع، ص355.

³ قانون رقم 12/98 مؤرخ في 1999/12/31، يتضمن قانون المالية لسنة 1999، ج ر العدد 98، الصادر في 1998/12/31، المادة 31 منه تعدل المادة 353-3 مكرر من قانون التسجيل.

⁴ تنص المادة 725 من الأمر رقم 66 المؤرخ في 1966/06/08... على أنه آخر يوم وهو اليوم الموالي لتبليغ أمر الحجز من طرف المحضر القضائي المدني المحجوز عليه وذلك كأقصى تقدير ولم يبين المشرع ما هي الآجال التي يتم خلالها تبليغ أمر الحجز.

وتمدد كل الآجال السابقة بخمسة عشر يوما إضافية في حالة ما إذا كان من الواجب إجراء الإشهار في أكثر من محافظة عقارية² طبقا للفقرة ما قبل الأخيرة من المادة 99 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.

أما جزاء مخالفة المواعيد والآجال لإيداع المحررات، فإن إجراءات الشهر قد نصت عليه الفقرة الأخيرة من المادة 99 من المرسوم 63/76 "من دون إخلال بالآثار الحقوق التي يمكن أن تنتج من عدم وجود الإشهار، فإن عدم مراعاة الآجال المنصوص عليها في هذه المادة يعاقب عليها بغرامة مدنية قدرها 100,00 دج³، تكون على عاتق محرري العقد المشار إليه في المادة 90 أو على أصحاب الحق الجدد الذين بعد لجوئهم إلى مكتب موثق، قد امتنعوا أن يلتمسوا من أحد الموظفين العموميين من إعداد شهادة الوفاة".

- بالنسبة لأوامر نزع الملكية الخاصة بالحجز العقاري خلال ثمانية أيام من تاريخ إصدارها⁴.

- بالنسبة للقرارات القضائية خلال شهرين من اليوم الذي أصبحت فيها نهائية.

- بالنسبة للعقود الأخرى وبقية المحررات خلال شهر من يوم إعدادها⁵.

وتمدد كل الآجال السابقة بخمسة عشر يوما إضافية في حالة ما إذا كان من الواجب إجراء الإشهار في أكثر من محافظة عقارية⁶، طبقا للفقرة ما قبل الأخيرة من المادة

¹ لفظ الشهر نلاحظ أنه سقط من البند رقم 04 من المادة 99 في صيغتها باللغة العربية، لكنه مذكور في الصياغة باللغة الفرنسية.

² المشرع لم يبين الحالات التي يجب أن يتم فيها الإشهار في أكثر من محافظة عقارية، ولكن عليا فإن ذلك بغير شك يكون في الحالات التي ينصب فيها التصرف أو القرار القضائي على مجموعة عقارات واقعة في دائرة اختصاص محافظة عقارية مختلفة وهو المعمول به في فرنسا.

³ تمت مراجعة هذا المبلغ ورفعته إلى 1000 دج، بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999، والتي فصلت أيضا في طريقة حساب الغرامة.

⁴ تنص المادة 725 من الأمر رقم 154/66 المؤرخ في 08-06-1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية، الجريدة الرسمية العدد 47 المؤرخة في 09-06-1966 على أنه آخر يوم وهو اليوم الموالي لتبليغ أمر الحجز من طرف المحضر القضائي للمدين المحجوز عليه وذلك بأقصى أقدم ولم يبين المشرع ما هي الآجال التي يتم من خلالها تبليغ أمر الحجز.

⁵ - نلاحظ لفظ (الشهر) سقط من البند رقم 04 من المادة 99 في صيغتها باللغة العربية لكنه مذكور في الصياغة باللغة الفرنسية.

⁶ - المشرع لم يبين الحالات التي يجب أن يتم فيها الإشهار في أكثر من المحافظة العقارية ولكن عمليا فإن ذلك يثير الشك في الحالات التي ينصب فيها التصرف أو القرار القضائي على مجموعة عقارات واقعة في دائرة اختصاص محافظة عقارية مختلفة وهو المعمول به أيضا في فرنسا.

99 من المرسوم 63/76 السالف الذكر¹ بقولها: "من دون إخلال بآثار الحقوق التي يمكن أن تنتج من عدم وجود الإشهار، فإن عدم مراعاة الآجال المنصوص عليها في هذه المادة يعاقب عليها بغرامة مدنية قدرها 100,00 دج، تكون على عاتق محرري العقد المشار إليهم في المادة 90 أو على أصحاب الحق الجدد الذين بعدم لجوئهم إلى مكتب موثق، قد امتنعوا أن يلتبسوا من أحد الموظفين العموميين إعداد شهادة الوفاة".

ثانيا: المكلفون بالإيداع.

لقد خص المشرع أشخاصا وجعلهم مؤهلين لتحرير العقود والوثائق الرسمية، وإيداعها بالمحافظة العقارية المختصة، وهم كتاب الضبط والموثقون والسلطات الإدارية، المؤهلة قانونا... غير أن الإيداع من الناحية العملية غالبا ما يتم مباشرة ومن طرف أعوان أو مساعدين يعينهم هؤلاء بموجب وثيقة رسمية يستظهرونها عند التعامل مع المحافظات العقارية.

ثالثا- محل الإيداع:

إنّ محل الإيداع يتمثل في صورتين رسميتين أو نسخ للعقود أو القرارات القضائية موضوع عملية الإشهار مفرغتين في مستخرج خاص يعرف بـ "الشهر العيني رقم 06"، ومن ثم فإن عدم توفر هذه الشكلية يكون سببا في رفض الإيداع.

وبعد ذلك ترجع واحدة من هذه الصور أو النسخ إلى المودع، بعدما يؤشر عليها المحافظ العقاري مثبتا بذلك انقضاء الإجراء.²

¹ - تمت مراجعة هذا المبلغ ورفعته إلى 1000,00 دج بموجب المادة 31 من القانون المالية لسنة 1999 والتي فصلت كذلك في طريقة حساب الغرامة.

² المادة 92 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.

أما الصورة الثانية والتي يشترط أن تحمل تأشيرة التصديق على الهوية يحتفظ بها لدى المحافظة العقارية، وترتب ضمن الأرشفة بعد كتابة تاريخ شهرها، وحجبتها ورقمها في الإطار المخصص لذلك.

بالإضافة إلى ذلك أكد المشرع في بعض الحالات على ضرورة إرفاق عدة وثائق أخرى في نفس الوقت مع النسختين الرسميتين موضوع عملية الشهر وتتمثل فيما يلي:¹

• **الجدول الوصفي للتقسيم:**

عندما يتعلق بجزء من عقار مبني مملوك على الملكية المشتركة، وهذا من أجل تحديد الوحدة العقارية محل التصرف.

• **مستخرج المسح:**

إذا كان العقار محل التصرف ممسوحا وذلك من أجل ضبط وثائق المسح.

• **قرار التجزئة:**

عندما يتعلق الأمر بعملية التجزئة، حيث يتم شهر دفتر الشروط وقائمة الأقسام كاملة.

• **وثيقة القياس:**

وذلك عندما يتضمن المحرر تغيير في الحدود المساحية، ومنه تغيير معالم الوحدة العقارية.

وتجدر الإشارة أنه في الآونة الأخيرة أصبح يتطلب من مودعي الوثائق الاكتفاء فقط بكتابة المراجع الكاملة أي (تاريخ ورقم الشهادة أو الرخصة والجهة التي سلمتها،² والاحتفاظ بالشهادات والرخص بمكاتبتهم وتحت مسؤولياتهم.

¹ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 182.

² المذكرة رقم 689، المؤرخة في 1995/02/12، المرجع السابق.

وهو ما يلاحظ عليه أن يسهل عمل محرري العقود، ومن جهة يقلل من تراكم الملفات والوثائق على مستوى المحافظات العقارية.

الفرع الثاني: قبول الإيداع.

مسك سجل الإيداع:

يكون لدى المحافظ العقاري سجل للإيداع يسجل فيه حسب الترتيب العددي تسليمات العقود والقرارات القضائية وذلك قصد إجراء الإشهار العقاري. ويسلم إلى الملتزم سنداً يشار فيه إلى مراجع سجل الإيداع التي سجل بموجبه كل تسليم وينفذ الإجراءات بتاريخ هذه التسليمات وحسب ترتيبها.

وعليه فطبقاً لنص المادة 41 من المرسوم 63/76 السالف الذكر يتضح لنا بأن المشرع الجزائري ألزم المحافظ العقاري بمسك سجل الإيداع و هو ما أخذت به العديد من التشريعات المقارنة مثل مصر¹، حيث يسجل بهذا السجل يوماً يوماً، وحسب الترتيب العددي تسليمات العقود والقرارات القضائية، وبصفة عامة جميع الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء الإشهار، وبالمناسبة يسلم للمودع سنداً يشار فيه إلى مراجع الإيداع وتاريخه ومرتبته.

ويلاحظ أنّ القيد بسجل الإيداع له أهمية كبيرة، تتجلى في تحديد الأسبقية بخصوص عمليات الإيداع وإجراء الشهر، لأن العبرة في اكتساب الحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية تكون بالشهر والقيد في البطاقات العقارية.²

ونظراً لدور وأهمية سجل الإيداع فرض المشرع على المحافظة العقاري قواعد إجرائية، تحدد عملية مسكه وحفظه تتمثل فيما يلي:³

- ضرورة التأشير عليه فور إيداع الوثيقة دون ترك بياض أو كتابة بين الأسطر.

¹ د/ عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص45.

² المستشار/أنور طلبة، الشهر العقاري والفاصلة بين التصرفات، دار النشر، ثقافة لبنان، 1989، ص373.

³ المادة 43 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.

- لا بد أن يرقم ويوقع من قبل رئيس المحكمة لدائرة اختصاص المحافظة العقارية.
- يجب قفل السجل يوميا من طرف المحافظ العقاري.
- يجب إعداده في نسختين، لأنه كل سنة تودع نسخة من سجلات الإيداع المقفلة ودون مصاريف لدى قلم كتاب الضبط للمجلس القضائي المختص إقليميا، وبعد أن يتم الإيداع بطريقة قانونية وصحيحة، أي تكون الوثائق والسندات في شكلها الرسمي، وتحتوي على البيانات المتعلقة بالأطراف، بالإضافة إلى تسجيلها بمصلحة التسجيل والطابع وفقا لأحكام الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل والطابع¹، تأتي مرحلة تنفيذ إجراء الشهر، لأن عملية الإيداع السابقة ما هي إلا عمل قانوني أولي².

بعدما يقوم المحافظ العقاري بتسجيل بيانات المحرر المطلوب إيداعه فور تسلمه، وبعد مراقبته وتأكد من قابلية إيداعه وذلك على إحدى صفحات سجل الإيداع يسلم طالب الشهر وصلا يثبت ذلك يبين فيه نوع السند المطلوب شهره والوثائق المرفقة به وتاريخ الإيداع باليوم والساعة لاستعماله للغرض المبين في الفقرة الرابعة من المادة 41 من المرسوم، ويتم تلقي الإيداعات بالمحافظات العقارية كل أيام العمل الأسبوعية لتمكين المحافظ العقاري تسجيل الوثائق المسلمة له في يومها على سجل الإيداع.

أما عن القيمة القانونية للإيداع فإن التشريع الجزائري يعتبره مجرد طلب شهر، لكن تاريخ الإيداع يكون هو المعتد به إذا تم الشهر، أما إذا لم يتم فإن الإيداع لا يكون له أي قيمة قانونية.

¹-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07/03/1977، المتضمن تحديد الطرق الفنية الممكن استعمالها من أجل إعداد النسخ التي تودع لدى قلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليميا، الجريدة الرسمية، العدد 36.

²مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص120.

وقد يقبل المحافظ العقاري الإيداع ويرفض الشهر عن طريق إجراء لاحق يسمى قرار رفض الإجراء وقد يرفض منذ بداية الإيداع عن طريق قرار يطلق عليه قرار رفض الإيداع يكون كلاهما قابلا للطعن فيه أمام القضاء وفق الإجراءات والشروط.

ولقبول الإيداع شكلا لابد أن يتم بتقديم ذوي الشأن المؤهلين بالإيداع صورتين رسميتين أو نسختين من العقد أو القرار القضائي ورقة نموذج وليس على ورقة بيضاء عادية.¹

ليقوم بعد ذلك المحافظ العقاري بالتأشير على هاتين النسختين وإرجاع إحداها لطالب الشهر والاحتفاظ بالثانية التي تحمل تأشيرته التصديق على الهوية وتأشيرة الشرط الشخصي للأطراف عند الاقتضاء، وحفظها وترتيبها على مجموعة البطاقات العقارية حسب ترتيب حجمها ورقمها، إذ يعطي لكل محرر شهر رقم وحجم (Numéro et volume) يعرفان به وهذا في حالة قبول الإيداع وتنفيذ الإجراء الإشهار، ونشير إلى أن المشرع لم يكتف باشتراط تقديم نسختين من المحرر المطلوب شهره، وإنما استوجب إرفاق ذلك بوثائق ملحق أخرى تتمثل في الجدول الوصفي للتقسيم عندما يتعلق الإجراء بعقار خاضع للملكية المشتركة، وكذا مستخرج مسح الأراضي، إذا كان العقار محل الإجراء ممسوحا ووثيقة القياس لما يتضمن المحرر تغييرا في حدود الملكية وقرار التجزئة لما يتعلق الأمر بعملية تجزئة، إضافة ووثائق إثبات أطراف المحرر المطلوب شهره.²

¹ تسلم الورقة النموذج من طرف المحافظة العقارية مجانا لمحري العقود وتسمى (Publicité réelle n°6)

² بالرغم من أن هذه الوثائق إجبارية وضرورية لتقديمها مع المحرر المطلوب شهره كوثائق (documents annexés) إلا أن المديرية العامة لأمالك الوطنية أصدرت بتاريخ 1995/02/12.

المطلب الثاني: تنفيذ إجراءات الشهر:

إن نظام الشهر العقاري المطبق في الجزائر لا يكون وافيا بدون بيان كيفية تنفيذ عملية الشهر العقاري ميدانيا والشروط والإجراءات التي تخضع لها العملية. ولكي يتم قبول إيداع هذه العقود والوثائق من قبل المحافظ العقاري يجب أن يكون مراعيًا في إعدادها الشروط القانونية المطلوبة حسب التشريع المعمول به.

فإن تأكد ذلك المحافظ قبل الإيداع وسجله بالسجل المخصص لذلك، قام بعد ذلك بتنفيذ إجراء الشهر.

سبق القول أنه لما يقبل المحافظ العقاري الإيداع ويتأكد من سلامة الوثائق المودعة من حيث الشكل والموضوع، يرجع صورة منها للمودع بعد التأشير عليها بمراجع الشهر، ويحتفظ بالصورة الثانية في المحافظة العقارية.

وعليه فإن المحافظ العقاري يقوم بواسطة أعوان قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات بنقل البيانات التي تحتويها هذه الصورة على البطاقة العقارية والدفتر العقاري المعنيين بالمعاملة العقارية التي حصلت، يؤدي هذا الإجراء داخل المحافظة العقارية إلى إضفاء الصفة الكاملة لعملة الشهر العقاري.¹

ومن بين هذه الإجراءات التي يقوم بها المحافظ العقاري من خلال هذه العملية هي:

الفرع الأول : إنشاء مجموعة البطاقات العقارية حسب الترتيب الأبجدي.

يقع على عاتق المحافظ العقاري مسك مجموعة بطاقات عقارية حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم شهريا وتشمل كل بطاقة على الخصوص تعيين أصحاب

¹ د/ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 187.

الحقوق، وكذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهم الشخصية والمراجع الخاصة ببطاقات العقارات.¹

وتحتوي كل بطاقة على قسمين وهما على التوالي:

أ/ **القسم العلوي:** ويشتمل على كافة البيانات الخاصة بهوية صاحب الحق، سواء كان شخص طبيعي أو معنوي.

ب/ **القسم السفلي:** يتمثل هذا الأخير في جدول يكتب فيه جميع العناصر المتعلقة بتعيين العقار الموجود على البطاقات.

وفيما يخص ترتيب هذه البطاقات فإنه يلاحظ ما يلي:

- بالنسبة للأشخاص الطبيعية يتم ترتيب هذه البطاقات ضمن مجموعة حسب الترتيب الأبجدي لألقاب أصحابها إلا أنه بالإمكان ترتيبها حسب تواريخ إنشائها.
- بالنسبة للأشخاص المعنوية ترتب هذه البطاقات ضمن مجموعة متميزة حسب الترتيب الأبجدي لهذه البطاقات.

الفرع الثاني: في حالة البلديات الممسوحة التي شملتها عملية المسح:

في هذه الحالة يكون المحافظ العقاري قد قام بإنشاء بطاقات عقارية عينية، يدون فيها الحالة القانونية والوصفية للعقار، وهذا بعد إيداع وثائق المسح.²

لذا كل تصرف يره على العقار يجب شهره، ويتم بإيداع الدفتر العقاري مع الوثائق والسندات المراد شهرها، حيث يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على البطاقات العقارية وأيضا الدفتر العقاري.

¹ المادة 44 من المرسوم 63/76، السابق الذكر.

² / بريك طاهر، "المركز القانوني للمحافظ العقاري"، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر.

وعليه يتضح أن إنشاء البطاقات العقارية والتأشير عليها وجوبي، لأن شهر أي وثيقة بالمحافظة العقارية يعني التأشير على مجموعة البطاقات العقارية.

أولاً: التأشير على البطاقات العقارية:

- عند شهر أية وثيقة في المحافظة العقارية فإن هذه الإجراءات تؤدي إلى التأشير على مجموعة البطاقات العقارية، غير أنه عندما يتعلق الأمر بعقار فإنه يتم إيداع الدفتر العقاري وضبطه تقديمه للمودع، علماً أن عملية التأشير تختلف باختلاف نوع البطاقة العقارية.¹

لقد وضع المشرع الجزائري شكل وكيفية التأشير على البطاقات العقارية، يتم بالشكل التالي:

- يؤشر على البطاقات بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي، إلا التأشيرات المتعلقة بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص فيما يخص التجديد، فإنها تتم بالحبر الأحمر الذي لا يمحي.
- يجب أن يظهر في كل عملية تأشير تاريخ الإشهار ومراجعته.
- لا بد من وضع خط بالحبر للفرقة بين التأشيرات والحقوق المقيدة على البطاقات العقارية حتى تفقد عملية التأشير السابقة آثارها القانوني.²
- يجب أن تسطر الخطوط المسطرة.

وبالإضافة إلى هذه الشكليات الواجب مراعاتها عند التأشير على البطاقات العقارية، هناك جملة من البيانات لا بد من إدراجها بهذه البطاقات وهي:³

- المبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو المعدل.

¹ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص188.

² صدرت بهذا الشأن التعليم رقم 2650، المؤرخة في 1999/05/26 والمتعلقة بضبط الوثائق العقارية، مجموعة النصوص، المديرية العامة للأموال الوطنية، ص106

³ المادة 34 من المرسوم 63/76، السابق الذكر.

- مبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة.

وما دامت البطاقة العقارية تمثل الوضعية القانونية الحالية للعقارات، فمن الواجب أن يكون التأشير على البطاقات العقارية صحيحا، ويتحقق هذا بعد مراجعة وفحص الوثائق من قبل المحافظ العقاري، وأيضا المرور بكل الإجراءات اللازمة، لكن قد يحدث أن يقع المحافظ العقاري أو مساعده في بعض الأخطاء عند القيام بإجراء الإشهار، وبهذا تكون التأشيرات التي تمت بالبطاقات العقارية خاطئة تستوجب التصحيح إما بمبادرة المحافظ العقاري نفسه، أو الطرف المعني أي صاحب الحق.¹

وفي كل الحالات فإن التأشيرات الأولى تبقى على حالها والتصحيحات مسجلة بتاريخها مع الاحتفاظ بالتأشيرات الخاطئة بصورتها الحقيقية على البطاقات العقارية.

ثانيا : التأشير على الدفتر العقاري:

يسهم لكل مالك يكون حقه قائم بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، سندا قانونيا تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من أعباء، يسمى الدفتر العقاري الذي تم تحديد النموذج الخاص به بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27.

هذا الدفتر يتم ضبطه في كل مرة يتم فيها القيام بتصرف يخص العقار المقيد فيه بحيث يودعه المالك السابق بمناسبة القيام بإجراء لدى المحافظة العقارية ويتسلمه المالك الجديد.

¹ المادة 33 من الفقرة الأخيرة من المرسوم 63/76، السابق الذكر.

ثالثاً: الامتيازات والرهن.

تعتبر الهون والامتيازات العقارية من التأمينات العينية التي نص عليها المشرع في المواد 882 إلى 1001 من القانون المدني الجزائري والتي تضمن استثناء الدائر لقيمة الدين عند حلول اجله، وإذا كان يكفي لصحة الرهن والامتيازات توفرها على شروط انعقادها الموضوعية والشكلية، فإن ذلك لا يكفي الاحتجاج لها على الغير. ولذلك أوجب المشرع شهرها، أو ما يسمى بقيدتها في السجل العقاري حتى تكون نافذة في حق الغير.¹

وذلك تختلف طريقة شهر الرهن والامتيازات عن تلك التي تخص الحقوق العينية الأصلية، فإذا كانت هذه الأخيرة تتم عن طريق التسجيل (Transcription)، فإن الأولى تتم عن طريق القيد (Inscription) ويختلف التسجيل عن القيد في أن التسجيل يتم بنقل بيانات التصرف بأكمله إلى السجل العقاري (البطاقة العقارية المعني) وذلك حتى يتسنى لكل ذي مصلحة معرفة جميع ما ورد في التصرف أما القيد فيتم بنقل ملخص التصرف وذلك بتدوين مبلغ الدين وتعيين العقار المثقل بإحدى الحقوق العينية واسم الدائن والمدين.

1. تعريف الرهن والامتياز:

لقد عرفت المادة 882 من القانون المدني الرهن بأنه "عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه، ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائن بعين له في المرتبة في استثناء من ثمة ذلك العقار في أي يد كان".

فالرهن الرسمي بمقتضى هذه المادة عقد يتم بين الدائن والمدين ومالك العقار المرهون سواء كان هذا المالك هو المدين نفسه أو شخص آخر ككفيل عيني (المادة 1/884 من القانون المدني) يترتب بمقتضاه للدائن حق عيني على عقار مخصص للوفاء بدين ويتقدم الدائن بموجب هذا الحق على الدائنين الذين لهم حق عيني آخر على هذا العقار

¹/. محمد بوركي، "التوثيق والإشهار العقاري، الجزء الثاني، ص28.

التاليين له في المرتبة في استيفاء دينه من ثمن العقار المرهون حتى ولو انتقلت ملكية هذا العقار المرهون إلى شخص آخر¹.

وحتى يمكن الاحتجاج بالرهن بمواجهة الغير يجب أن يتم قيده لدى الحافظة العقارية المختصة وفي هذا تنص المادة 01/904 من القانون المدني "لا يكون الرهن نافذا في حق الغير إلا إذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل أن يكسب هذا الغير حق عينا على العقار، وذلك دون الإخلال بالأحكام المقررة في الإفلاس".

أما حق الامتياز فهو حق الأفضلية على مجموع أموال المدين أو بعضها يمنحها القانون للدائن بسبب طبيعة حقه وحقوق الامتياز نوعان حقوق امتياز عامة ترد على جميع أموال المدين من منقول وعقار، وحقوق امتياز خاصة ترد على منقول أو عقار معين².

ويجب أن يقيد الامتياز، وتكون مرتبته من وقت القيد.

2 . كيفية قيد الرهون والامتيازات:

حددت المادة 93 من المرسوم 63/76 كيفية قيد الرهون والامتيازات، حيث جاء فيها ما يلي "يمكن أن يطلب بمجرد تقديم الأصل أو صورة رسمية لحكم أو لعقد ينشئ امتياز أو رهنا ما يلي:

- تسجيلات الرهون العقارية
- تسجيلات الامتيازات أو الرهون القانونية".

¹ - د/عبد الرزاق الشهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء العاشر، التأمينات الشخصية، ص 269.

² - أنظر المواد 982 و 984 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92 المؤرخ في 1975/11/18.

المبحث الثاني: الأخطاء الصادرة عن المحافظ العقاري:

الثابت عمليا أن فكرة المسؤولية تثير فكرة الخطأ، مبدأ المسؤولية لا يتقرر إلا إذا نجم عن الخطأ المرتكب ضررا للغير مع شرط قيام العلاقة السببية بينهما.

وبالرجوع إلى نص المادة 23 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي تنص:

"تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام يحدد ابتداء من اكتشاف الضرر وإلا سقطت الدعوى.

وتتقادم الدعوى بمرور خمسة عشرة عاما ابتداء من ارتكاب الخطأ وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير".

إنّ مضمون هذه المادة يشير إلى أن المسؤولية المترتبة عن الأخطاء التي يقترفها المحافظ العقاري تتقرر في الأصل على الدولة (المطلب الأول).

غير أنه إذا ثبت خطأ هذا الأخير الجسيم، للدولة الحق بالرجوع عليه بما دفعته من تعويض (المطلب الثاني).

والمشروع أراد من خلال تقرير مسؤولية المحافظ العقاري أن يتطلب منه اليقظة الشديدة والرؤية في مباشرة المهام الموكلة إليه نظرا لما قد يكون للأخطاء التي قد يقع فيها من انعكاسات سلبية على الثقة بالملكية العقارية وعدم استقرار المعاملات المتعلقة بها، الأمر الذي يدعم مبدئي القيد المطلق والقوة الثبوتية والمطلقة وعلى هذا سوف نقسم موضوع

الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري وفقاً للمادة 23 من الأمر 74/75 السابق الذكر إلى فرعين: الفرع الأول نتناول فيه الخطأ المرفقي أما الفرع الثاني فنتناول فيه الخطأ الجسيم.¹

المطلب الأول: الخطأ المرفقي.

سوف نتناول تعريف الخطأ المرفقي بصفة عامة، ثم نتطرق إلى الأخطاء المرفقية التي يمكن أن يرتكبها المحافظ العقاري أثناء عملية شهر الحقوق العينية.

الفرع الأول: تعريف الخطأ المرفقي.

استعمل المشرع صراحة مصطلح الخطأ المصلحي والخطأ الشخصي في الفقرة 02 من المادة 17 من القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية التي تنص على ما يلي:

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

المشرع لم يصرح في بداية الفقرة بمعيار الخطأ المصلحي² الذي تحمي فيه الإدارة موظفيها من العقوبات المدنية المتخذة ضدهم أمّا نهاية الفقرة فيظهر فيها معيار الخطأ الشخصي: "الخطأ الشخصي الخارج عن ممارسة مهامه" أي الخطأ المنفصل عن الوظيفة وبالرجوع إلى الفقه والقضاء الإداري نجده جاء بعدة معايير للتعريف بالخطأ المرفقي من خلال التمييز بينه وبين الخطأ الشخصي فيما يلي:

¹ القاضي حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية للطباعة والنشر، لبنان، بدون سنة الطبع، ص 267.

² رشيد خلوفي، قانون المسؤولية الإدارية، 1993، ص 11.

أولاً: في المجال الفقهي:

يقدم الفقه الإداري خاصة في فرنسا عدّة معايير في مجال التمييز بين الخطأين ومن بين هذه المعايير ما يلي:

- **المعيار الشخصي:** يستند هذا المعيار إلى أن الخطأ يعتبر شخصياً 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 مرفقياً، فهذا المعيار يستند إلى النية السيئة لدى الموظف أثناء ممارسة مهامه، فمتى كانت هذه النية متجهة عمداً إلى الإضرار بالغير أو الحصول على منفعة شخصية يعتبر الخطأ شخصياً يتحمل الموظف نتائجه ومتى كانت غير ذلك فإن الخطأ يعد مرفقياً تتحمل الإدارة نتائجه.¹

- **المعيار الغائي:** وهو معيار يبني المسألة على الغاية من التصرف الإداري الخاطئ، فمتى استهدف الموظف تحقيق أحد الأهداف المكلفة بها الإدارة ويدخل في وظيفته الإدارية فإن الخطأ الواقع يعتبر خطأ مرفقياً أما إذا تطرق الموظف بقصد تخفيف أغراض لا علاقة لها بأهداف الإدارة ولا علاقة لها بالوظيفة الإدارية وبقصد إشباع رغبة الخاصة فإن الخطأ الواقع يعد شخصياً.

- **المعيار الوظيفي:** بموجب هذا المعيار يعتبر الخطأ شخصياً إذا كان بإمكان فصله عن أعمال الوظيفة فهذا المعيار يميز بين الخطأ المنفصل انفصالاً مادياً عن واجبات الوظيفة ويعتبره خطأ شخصياً، والخطأ لا يمكن فصله مادياً عن واجبات الوظيفة وهذا هو الخطأ المرفقي.

¹ رياض عيسى، الأساس القانوني لمسؤولية الإدارة (دراسة مقارنة مع الجزائر، المجل القانونية الاقتصادية والسياسية، العدد 02، 1993، ص415).

- معيار جسامة الخطأ: بموجب هذا المعيار فإن الموظف الذي يرتكب خطأ جسيماً يصل حد ارتكاب جريمة تقع تحت طائلة القانون الجنائي كان خطؤه خطأ شخصياً يسأل عنه هذا الموظف.

ثانياً - في المجال القضائي:

لم يتقيد مجلس الدولة الفرنسية بمعيار معين من تلك المعايير الفقهية السابقة وإنما فضل أن يفحص كل حالة على حدى، فكانت بذلك هذه المعايير والنظريات الفقهية بالنسبة إليه مجرد توجيهات وإرشادات يستتير بها عند الحاجة وهو بصدد تطبيق قواعد المسؤولية الإدارية،¹ ويتجه القضاء الإداري في هذا النطاق إلى اعتبار الخطأ مرفقياً في الحالات الآتية:

- الأداء السيء للخدمة العامة، فقد ينشأ ضرر عن عمل صادر في أحد الموظفين وهو يؤدي واجبه على نحو سيء.
- الامتناع عن أداء الخدمات العامة: قضت بعض أحكام القضاء الإداري بمسؤولية الإدارة في الأحوال التي تمنع فيها الإدارة عن أداء الخدمات العامة ويترتب عن هذا الامتناع ضرر للغير.
- التباطؤ في أداء الأعمال : قررت بعض أحكام القضاء الإداري مسؤولية الإدارة في حالة تباطؤها في أداء أعمالها بدون مبرر معقول.²

وحوصلة لما سبق، يمكن القول أن العبرة بالقصد الذي ينطوي عليه الموظف وهو يؤدي واجبه، فكلما قصد الأضرار أو مبتغياً منفعة ذاتية كان خطؤه شخصياً يتحمل هو نتائجه وتكون التفرقة بين الخطأ الشخصي والخطأ المرفقي (المصلحي) بالبحث وراء نية

¹ عوايدي عمار، نظرية المسؤولية الإدارية، دراسة تأصيلية وتحليلية ومقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، 1998، ص 140

² نفس المرجع، ص 123-127.

الموظف، فإذا كان يهدف من القرار الإداري الذي أصدره إلى تحقيق المصالح العامة، أو كان قد تصرف لتحقيق أحد الأهداف المنوطة بالإدارة تحقيقها والتي تدخل في وظيفتها الإدارية فإن خطئه يندمج في أعمال الوظيفة بحيث لا يمكن فصله عنها ويعتبر من الأخطاء المنسوبة إلى المرفق العام، ويكون الخطأ الموظف في هذه لحالة مصلحياً، أما إذا تبين أن الموظف لم يعمل للمصالح العام أو كان يعمل مدفوعاً بعوامل شخصية أو كان خطؤه جسيماً بحيث يصل إلى حد ارتكاب جريمة تقع تحت طائلة قانون العقوبات فإن الخطأ في هذه الحالة يعتبر خطأ شخصياً ويسأل عنه الموظف الذي وقع منه هذا الخطأ في ماله الخاص.¹

الفرع الثاني: أخطاء المحافظ العقاري المرفقية.

بالرجوع إلى نظام المسؤولية في قانون الشهر العقاري الوارد في المادة 23 من الأمر المشار إليه سابقاً، بصيغة العموم، وذلك بسكوت المشرع عن ذكر ولو على سبيل المثال بعض الحالات التي تقرر فيها مسؤولية المحافظ العقاري عكس ما قرره المشرع الفرنسي بموجب المادة 2197 من التقنين المدني على أن محافظ الرهون² يكون مسؤولاً عن الأضرار الناجمة عن:

- إهمال الإشهار العقاري للعقود والأحكام القضائية.
- إغفال إعطاء المعلومات بالتسجيلات الواردة على الحقوق وعدم ذكرها في الشهادات المسلمة.
- ونفس المسار سلكه المشرع التونسي فنص في الفصل 402 من قانون الشهر العقاري: تكون الدولة مسؤولة عن الضرر الحاصل:

¹ ممدوح طنطاوي، نفس المرجع السابق، ص 350.

² يطلق على المحافظ العقاري في القانون الفرنسي مصطلح محافظ الرهون Le conservateur d'hypothèque راجع في ذلك: Stéphane pied lièvre, la publicité foncier, librairie générale de droit et de jurisprudence, E.J.A., pp31-32.

• عن إهمال التنقيص بسجلات الملكية العقارية على الترسيمات المطلوبة طبقاً للقانون.

• عن عدم التنقيص برسوم الملكية على الترسيمات المرتبة مباشرة على الملكية أو الإنزال وبالكشوف والشهادات على ترسيم أو عدة ترسيمات موجودة إلا إذا اقتصر مدير الملكية العقارية على تنفيذ الأطراف بالضبط أو كان عدم التنقيص ناشئاً عن نقص في البيانات لا يمكن أن ينسب إليه.

ويضيف الفصل 403 من نفس القانون: "إذا أهمل مدير الملكية العقارية بالنسبة إلى عقار، التنقيص بالشهادات على حق أو عدة حقوق مرسمة وكان من الواجب التنقيص عليها قانوناً، فإن ذلك العقار يضل بيد الحائز الجديد من تلك الحقوق وتحمل المسؤولية عند الاقتضاء على الدولة.

وبالرجوع إلى نص المادة 23 من الأمر رقم 74-75 السالف الذكر نستنتج أن أخطاء المحافظ العقاري المرفقية هي الأخطاء المضرة بالغير أي الناجمة عن الإهمال أو التقصير الذي قد يقع فيه المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه.

ونذكر من بين الحالات الأخطاء المرفقية ما يلي:

- عدم قيام المحافظ العقاري بعملية الرقابة أو التحري للتصرفات بشكل دقيق كان يقوم بقيد حقا لا تتوفر فيه شروط القيد.¹
- عدم التحلي باليقظة اللازمة والتدقيق الكامل في البيانات الخاصة بهوية الأطراف وتعيين العقارات.

¹ صدقي عمر، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، بحث لنيل درجة الماجستير في القانون، الجزائر، 1983، ص116.

- إجراء الشهر العقاري للسندات دون أن يقوم الدفتر العقاري من صاحبه وتسليمه إلى صاحب الحق العيني الأصلي المشهر¹ أو عدم مراعاة أحكام المادة 100 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمنة حالات رفض الإيداع الوثائق بالمحافظة العقارية، ويكون المحافظ العقاري مرتكباً لخطأ الإهمال إذا قام بإشهار سند ما معدود الملكية تم تغييرها ودون مراعاة وثائق القياس.

المطلب الثاني: الخطأ الجسيم.

نتطرق أولاً إلى تعريف الخطأ الجسيم بصفة عامة ثم نتناول بعض الأخطاء الجسيمة التي قد تصدر عن المحافظ العقاري.

الفرع الأول: تعريف الخطأ الجسيم.

إذا كان تعريف الخطأ المرفقي مسألة غير سهلة كما تبين فيما سبق، فإن تعريف الخطأ الجسيم لا يقل صعوبة وهذا الأمر يرجع أساساً إلى تطورات واختلاف وتعدد نشاط الإدارة والدولة.

وحاول الأستاذ عوابدي تعريفه حيث كتب: "ويمكن القول بصفة عامة أن الخطأ الجسيم هو الخطأ الذي لا يقع من شخص قليل الذكاء والعناية، يراد بالخطأ الجسيم ذلك الذي لا يرتكبه بحسن النية أكثر الناس عبارة فهو لا ينطوي على رقابة قضاء محكمة النقض².

إن هذه المحادثة تظهر بدورها صعوبة تعريف الخطأ الجسيم بحيث يصل الأستاذ عوابدي في آخر محاولاته إلى تحديد الخطأ الجسيم يتم تحت رقابة القاضي.

¹ مجيد خلفوني، نفس المرجع السابق، ص 139.

² عوابدي عمار، الأساس القانوني للإدارة عن أعمال موظفيها، نفس المرجع السابق، ص 90-91.

وكذا الأستاذ شابي¹ عند محاولته تعريف الخطأ الجسيم أنه خطأ أكثر خطورة من الخطأ البسيط.

وكتب الأستاذ علي فيلالي²: أن الخطأ الجسيم هو درجة من درجات الخطأ بإهمال بجانب الخطأ اليسير والخطأ التافه، غير أن المشرع سوى في بعض الأحكام منها على سبيل المثال المادة 185 والمادة 372 مدني بين الغش والتدليس والخطأ الجسيم، بحيث أصبح هذا الأخير يصبح الخطأ العمدي فالغش أو التدليس يتطلبان دائما وجود نية الغش والخداع لدى الفاعل وهذا يعني حتما الإضرار بالغير مثل ما هو الأمر تماما بالنسبة للخطأ العمدي خاصة أن بعض الفقه يرى أن نية الإضرار تتحقق لمجرد أن يكون الفاعل يدرك أن الفعل الذي يقوم به قد يلحق ضررا بالغير ولو كان لا يرغب هو في ذلك، ويتضح من ناحية أخرى أن الرومان: "يعبرون عن الخطأ الجسيم بأنه الخطأ الذي يرتكبه عادة الشخص قليل الذكاء والعناية وكانوا يعطون الخطأ الجسيم حكم الغش لصعوبة إثبات الغش وللحيلولة دون أن يتظاهر مرتبط الغش بمظهر الغباء، تخلصا من جزاء الغش"، وقد سوى بعض الفقه بين الغش والخطأ الجسيم لكون أن الجسامة التي بلغها هذا الأخير جعلته يفترض سوء نية الفاعل بالرغم من صعوبة إثباتها، ويتحقق مثل هذا الأمر عادة عندما يكون الواجب القانوني المخل به واضحا وثابتا ومحقا لا جدال فيه، وقد انتقد هذا الرأي إذ يقتضي القصد حتما انصراف الإرادة إلى هدف إلا وهي الإضرار بالغير وعليه يجب أن يكون الضرر مقصودا ولا يكفي أن يكون متوقعا فقط، ويرى رأي آخر أن المساومة بين الغش والخطأ الجسيم تعني الآثار القانونية المترتبة على كل منها، ويبقى حينئذ لكل منهما طبيعته الخاصة، فالخطأ الجسيم مهما كان لا يعني أن مرتكبه يرغب في تحقيق الضرر فهو خطأ غير عمدي كالإهمال وعدم الحيلة، غير أنه يتميز عنهما من حيث درجة الجسامة فقط، وتقدر جسامة الخطأ ضوء سلوك الفاعل أو باعتبار خطورة ما يترتب على هذا السلوك".

¹ رشيد خلوفي، نفس المرجع السابق، ص25.

² علي فيلالي، الالتزامات، العمل المستحق للتعويض، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص75.

ويعتبر القضاء الإداري¹ أن الخطأ الجسيم هو الخطأ المرتكب من طرف شخص يكون بتصرفه ذميم وجدير بالعقاب بوجه خاص، وما لا يلاحظ من هذا الموقف أن القضاء الإداري يتركز على عنصر ذاتي وعنصر موضوعي.

يظهر العنصر الذاتي عندما يأخذ القاضي الإداري بعيد الاعتبار المعطيات الخاصة بالشخص المذنب فيقرر القاضي الإداري أن شخصا ما ارتكب خطأ جسيما عندما يتبين له أن الظروف والوقائع تسمح لمرتكب الخطأ بترقب حدوث العمل المضر.

ويظهر العنصر الموضوعي في تقدير تصرف مرتكب الخطأ، ويمكن القول أن الخطأ الجسيم هو الخطأ المرتكب من طرف موظف يتميز بخطورة في طبيعته وسوء نية ع مرتكبه.²

الفرع الثاني: الخطأ الجسيم للمحافظ العقاري.

تنص المادة 23 من الأمر 74-75 السالف الذكر في الفقرة الأخيرة "وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير".

يتضح من ذلك أن المشرع اعتبر خطأ المحافظ العقاري الجسيم هو أساس دعوى رجوع الدولة عليه.

إلى أن المشرع لم يحدد متى يعتبر الخطأ جسيما؟ وما هي الحالات التي تكون فيها مسؤولية المحافظ العقاري مسؤولية شخصية؟ عكس ما ذهب إليه تشريعات معظم الدول حيث أوردت نصوصا خاصة في هذا الإطار تتضمن سرد بعض الأمور التي تترتب على مخالفتها قيام مسؤولية المحافظ العقاري الشخصية أذكر مكن بعض التشريعات ما يلي:

¹ رشيد خلوفي، نفس المرجع السابق، ص 25-26.

² بوساحية عبد الحكيم، مسؤولية الموظف العام التأديبية، بحث لنيل شهادة الماجستير، فرع الإدارة والمالية، 2002، ص 58.

- قانون الشهر العقاري السوري فتنص المادة 95 منه على ما يلي: "تكون أمين السجل العقاري مسؤولاً شخصياً عن الأضرار الناشئة كما يلي:

- عن إهمال تسجيل قيد أو قيد احتياطي أو ترقية موجود في السجل العقاري¹ إذا طلب ذلك بصورة قانونية.

- إذا أهمل تدوين قيد أو قيد احتياطي أو قيد ترقية موجود في السجل العقاري على النسخة أو الخلاصة التي يعطيها موقعه منه.

- عن عدم قانونية أو بطلان القيود الاحتياطية والترقية في السجل العقاري.

إنّ رئيس المكتب المعاون مسؤولاً شخصياً عن الأضرار الناشئة كما يلي:

- عن كل إهمال أو عدم قانونية في التصريحات والمحاضر التي يتلقاها وينظمها.

- عن كل خطأ أو إهمال في دفتر اليومية.

- عن الخطأ في تصفية الخرج والرسوم وعائدات الأوقاف.

- عن تأخير إرسال المحاضر والوثائق المقدمة إليه.

هذا مع الاحتفاظ بأحكام القوانين المرعية بشأن مسؤولية الموظفين العموميين، وفي

جميع الأحوال المتقدمة تكون الحكومة مسؤولة حقوقياً عند عدم مقدرة على الدفع.²

• أما قانون الشهر العقاري المصري ورد النص على مسؤولية أمين السجل العقاري

ورئيس المكتب المعارف في المادة 95 من القرار 188 التي تنص على ما يلي: "أن

أمين السجل العقاري مسؤولاً شخصياً عن الأضرار الناتجة عما يلي:³

- عن إهمال تدوين قيد احتياطي أو ترقية في السجل إذا طلب من **دائرة إجراؤه** بصورة قانونية.

¹المشرع السوري، وكذلك المصري استعملا عبارة أمين السجل العقاري للدلالة على المحافظ العقاري.

²راجع قانون السجل السوري الصادر بالقرار رقم 188 بتاريخ 15/03/1962، المادة 95.

³القاضي حسين عبد اللطيف، نفس المرجع السابق، ص 625.

- عن إهمال الإشارة إلى قيد أو جملة قيود احتياطية أو ترقيات مدونة بالسجل العقاري في التسهيلات أو الخلاصات المأخوذة عن السجل العقاري والتي يعطيها موقعها بإمضائه.
- عن عدم قانونية أو بطلان القيود، والقيود الاحتياطية أو الترقيات المدونة في السجل العقاري.

أما رئيس المكتب المعاون فإنه مسؤول شخصيا عن الأضرار الناجمة كما يلي:

- عن كل خطأ أو إهمال في قيود السجل اليومي.
- عن كل إهمال أو عدم قانونية في التصريحات والمحاضرات التي يتلقاها وينظمها.
- عن كل خطأ في تصفية الخروج والرسوم المتوجبة وعائدات الأوقاف.
- عن كل تأخير يسببه في إيداع المحاضر والوثائق المبرزة.

يبين من خلال هذا النص أنّ المشرع المصري حدد مسؤولية أمين السجل العقاري ورئيس المكتب المعاون عن الأخطاء التي تشير إليها هذه المادة بأنها مسؤولية شخصية، ولذلك فإن كل منهما يلتزم بالتعويض عن الأضرار الناجمة عن هذه الأخطاء، دون التفريق بين الحالة التي تكون فيها هذه الأخطاء أخطاء شخصية، والحالة التي تكون فيها أخطاء مرفقية أو أخطاء خدمة وتقام عليه الدعوى بالتعويض أمام المحكمة المدنية المختصة، وينفذ الحكم الصادر في هذه الدعوى في أموالها وفي هذا خروج على المبدأ العام الذي يقضي بتحميل الموظف مسؤولية أخطائه الشخصية فقط وبإبقاء مسؤولية أخطائه المرفقية على عاتق الدولة¹ إلا أن المشرع المصري لا يقصد بتعدد الأخطاء المذكورة في المادة 95 من القرار 188 حصر مسؤولية أمين السجل العقاري ورئيس المكتب المعاون بالأضرار الناجمة عن هذه الأخطاء وحدها، وإعفائهما من المسؤولية عن الأضرار الناجمة عن أخطائهما

¹ القاضي حسين عبد اللطيف، نفس المرجع السابق، ص 627، علما أن المشرع المصري أخذ بنظام الشهر الشخصي.

الأخرى، بل أراد أن يفرض عليهما مسؤولية مشددة عن الأخطاء المذكورة في المادة 95، وإن يترك مسؤوليتهما عن الأخطاء الأخرى إلى القواعد العامة.

ومن بين الأخطاء الجسيمة التي يرتكبها المحافظ العقاري: مثلاً إذا تقدم شخص يحمل سنداً من أجل شهره لدى المحافظة العقارية وكانت عدم شرعية المستند ظاهرة، أو كان المستند يتضمن خرقاً لأي نص قانوني، فيتعين على المحافظ في مثل هذه الظروف الامتناع عن تنفيذ الشهر العقاري، وبناء على المادة 105 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 السابق ذكره التي تتطلب منه القيام بفحص السند والتحري عن صحته والإعراض نفسه إلى نظام المسؤولية.¹

وبالرجوع إلى نص المادة 46 فقرة، من المرسوم رقم 63/76 السابق ذكره نجدها تنص على ما يلي: يسلم الدفتر العقاري إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة.....".

نستنتج من خلال هذه المادة أن الدفتر العقاري سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وهو محدد بموجب نموذج خاص، بقرار صادر عن السيد وزير المالية بتاريخ 1977/05/27، يعبر عن الوضعية الحالية للعقارات.² وهذا يعني أن الدفتر العقاري يعتبر بمثابة جسم الملكية العقارية يستمد روحه أساساً من وثائق المسح ومخالفة هذا المدلول من طرف المحافظ العقاري يعتبر خرقاً فادحاً لأحكام قانون الشهر العقاري يترتب عنه مسؤولية كاملة بمجرد ثبوت خطئه هذا اللامثيل في تسليم الدفاتر العقارية دون مراعاة مقاييس الرسم الطبوغرافي لحدود الملكيات المنجزة من قبل المسح العام للأراضي المستحدثة وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 من أجل وضع الحدود في كل بلدية

¹ مجيد خلفوني، نفس المرجع السابق، ص 138.

² مقال الأستاذ مجيد خلفوني، قاضي القسم العقاري لمحكمة برج بوعرييج، منشور في مجلة الموثق، العدد 08، 2002، ص 15.

بمجرد افتتاح العمليات المسحية، ويعتبر خطأ المحافظ العقاري في هذه الحالة خطأ جسيماً لأن الغرض من المسح العام للأراضي هو إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق تسهيلاً لتداول العقارات وبعث الائتمان وضبط الملكية العقارية، لذلك فإن خطأ المحافظ المتمثل في عدم مراعاة مقاييس الرسم الطبوغرافي لحدود الملكيات من شأنه الإخلال بقواعد الملكية الثابتة المستقرة.

كذلك حالة الشهر المحافظ العقاري لحق مشوب بعيب كحالة الهبة الصادرة من الواهب الذي لا تتوفر فيه أهلية التبرع وقت صدور الهبة، وتم شهره، أو حالة إذا وجد خطأ في مساحة العقار الموهوب كأن يقصد الواهب مثلاً التبرع برقع المساحة ويتبين فيما بعد أن المحافظ عن خطأ قام بشهر هبة نصف العقار هذه الأخطاء وغيرها تعتبر جسيمة نظراً لاحتمال خروج العقار الموهوب له فيكون قد تصرف فيه إلى الغير كما أن هذه الأخطاء تقلل من قيمة الشهر العيني نظراً للمكانة التي يحتلها الحق المشهر في ظل هذا النظام.

ومن أمثلة الخطأ الجسيم المحافظ العقاري قيامه بإجراء الشهر العقاري لمحرر عرفي صادر بعد تاريخ الفاتح جانفي 1971 أو جراء شهر سند عقاري لم يخضع إلى قاعدة الأثر النسبي في الشهر المسبق.

وبالرجوع إلى أحكام قانونية الوظيفية العمومية وإلى أحكام قانون الشهر العقاري نجد بأن المشرع لم يحدد الأخطاء التي تستوجب مسؤولية المحافظ العقاري وإنما اكتفى بذكر بعض الالتزامات التي يخضع لها أي موظف في المواد 14 إلى 20 من الأمر¹ رقم 138/66 المؤرخ في 1966/07/02، المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية وهذه المواد تفيد جلها بأن كل تقصير من الموظف في ارتكابه خطأ حال تأدية وظيفته أو بسببها

¹ الأمر رقم 133/66 المؤرخ في 1966/07/02، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 46، المؤرخة في 1966/07/08، ويعتبر أول قانون صدر بعد الاستقلال يتضمن علاقة الموظفين بالدولة.

يعرضه إلى إحدى العقوبات التأديبية المحددة بالمادة 55 منه، وعند اللزوم يخضع إلى عقوبات جزائية.

يدخل في مفهوم هذه المواد المحافظ العقاري باعتباره أحد موظفي الدولة ويشغل منصب أعلى بوزارة المالية، ويعمل تحت وصايتها.

في هذا المجال نظم المرسوم رقم 59/85 المؤرخ في 23 مارس 1985 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية التزامات الموظف وأجزاء المترتب في حالة الإخلال بها، فالمادة 20 منه تنص: "يتعرض العامل لعقوبة تأديبية دون المساس بتطبيق القانون الجزائي إن اقتضى الأمر، إذا صدر منه أي إخلال بواجباته المهنية أو أي مساس صارخ بالانضباط أو ارتكب أي خطأ خلال ممارسة مهامه أو بمناسبة هذه الممارسة..."

قد تصل العقوبات المفروضة على العامل أو الموظف إلى حد الإقالة أو التسريح كما تنص عليه المادة من المرسوم 59/85 السالف الذكر، يتعين على أي عامل جديد التعيين أن يلتحق بالمنصب الذي عين فيه مع مراعاة أحكام المادة 49 من القانون رقم 12/78 المؤرخ في 5 أوت 1978 المذكور أعلاه، ويعد عدم تنفيذ مقرر النقل أو التعيين خطأ جسيما قد يؤدي إلى التسريح".

في هذا الصدد صدر قرار إداري عن المديرية العامة للأموال الوطنية لوزارة المالية بـ 26 جوان 2002 يقضي بإنهاء مهام المحافظ العقاري، وهذا نظرا لارتكابه مخلفات مهنية جسيمة.

خلاصة الفصل الأول:

كل الموظفين العموميين الذين يخضعون إلى المنظومة التشريعية الجزائرية وقف معهم المشرع من كل جوانبهم وهو الأمر كذلك بالنسبة للمحافظ العقاري من حيث تعيينه ومهامه وسلطاته أين بين مختلف القوانين التي تحكم مساره الوظيفي والمهني بدقة ووضوح، كما أنه لم يغفل في تحديد مختلف الأخطاء التي قد يقع فيها وميز منها المرفقية والجسيمة. تتقرر المسؤولية المحافظ العقاري في الأصل على الدولة وفي حالة الخطأ الجسيم لهذه الأخيرة الحق في الرجوع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض.¹ ولقد أحسن المشرع صنعا عندما قرر مسؤولية المحافظ العقاري، بهذا يكون قد عمل على إنهاء وتربية الشعور بالمسؤولية لدى المحافظين العقاريين، وجعله يمارسون مهامهم وفق الأطر القانونية في إتباع الإجراءات والخطوات المحددة قانونا نظرا لما قد يكون للأخطاء من انعكاسات سلبية على الثقة بالملكية العقارية واستقرار المعاملات المتعلقة بها وهما الهدفان الرئيسيان للنظام الشعر العيني.

¹ ابن بريك، نفس المرجع السابق، ص141.

الفصل الثاني

الآثار المترتبة على مسؤولية المحافظ العقاري

باعتبار المحافظ العقاري موظفا عموميا فلا بد من التطرق إلى نصوص القانونية التي تشير إلى مسؤولياته، لأنه من المقرر قانونا وقضاءا وفقها أنه لا جريمة ولا عقوبة ولا تدابير أمن بغير قانون، فقد ألزم المشرع الجزائري لقبول أية دعوى قضائية أن تؤسس قانونا.¹

سنتطرق للنصوص القانونية التي أشارت إلى مسؤولية المحافظ العقاري بصفة خاصة ومسؤولية الموظف العمومي بصفة عامة لفهم وتحديد طبيعة ومسؤوليته والآثار المترتبة عنه (المبحث الأول) بمطلبه: الأول: الأساس القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري بما في ذلك الأمر 74/75 (الفرع الأول) والقوانين والتنظيمات الأخرى (الفرع الثاني) وتتحدد أنواع المسؤولية في المطلب الثاني بفروعه الأربعة المسؤولية المدنية، الجزائية، الإدارية والتأديبية، وفي المبحث الثاني نتطرق إلى الآثار المترتبة على مسؤولية المحافظ العقاري الإدارية منها (مطلب أول) والتزام الدولة بالتعويض (مطلب ثاني).

وعندما تتضح مسؤولية المحافظ العقاري تلد علاقة قانونية جديدة بينه وبين المضرور تتمثل في التزام الأول بتعويض الثاني عما أصابه من ضرر، حيث يحق للطرف المضرور من أخطاء وقرارات المحافظ العقاري الغير مشروعة أن يرفع دعوى إدارية أمام القاضي الإداري قصد إلغائها، وتسمى بدعوى الإلغاء (فرع واحد).

فيتحصل المضرور على حقه في التعويض عن طريق دعوى المسؤولية المرفوعة ضد الدولة خلال عام واحد ابتداء من تاريخ اكتشاف فعل الضرر.² وإلا سقطت الدعوى.

¹ الأستاذ بريك الطاهر، نفس المرجع السابق، ص 129.

² زين خضرة زهير، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص (العقود والمسؤولية)، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2007/2006، ص 62.

وفي حالة الخطأ الجسيم المرتكب من طرف المحافظ العقاري يحق للدولة رفع دعوى الرجوع بهدف استرجاع مبلغ التعويض الذي دفعته للطرف المضرور تطبيقاً لنص المادة 23 من الأمر 75/74 (فرع ثاني).

المبحث الأول: الأساس القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري وأنواعها

المطلب الأول: الأساس القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري:

باعتبار المحافظ العقاري موظفا عموميا فلا بد التطرق إلى النصوص القانونية التي أشارت إلى مسؤولية، لأنه من المقرر قانونا وقضاء وفقها أن لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن بغير قانون كما أن المشرع الجزائري اشترط بقبول أي دعوى قضائية أن تؤسس قانونا سنتطرق إلى النصوص القانونية التي أشارت إلى مسؤولية الموظف العمومي بصفة عامة كي يتسنى لنا فهم وتحديد طبيعة مسؤوليته والآثار المترتبة عنها ويتم هذا من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول: الأمر 74/75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري:

وقد أشار إلى مسؤولية المحافظ العقاري من خلال المادتين التاليتين:

- نص المادة 23 على مايلي: "تكون الدولة مسؤولية بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه، وكون المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد وابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى.

وتتقدم الدعوى بمرور 15 عاما ابتداء من ارتكاب الخطأ وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير"

- كما تنص المادة 24: "تكون قرارات المحافظ قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا"

الفرع الثاني: قوانين وتنظيمات أخرى:

- الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني:
 - تنص المادة 124 على ما يلي: "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبب في حدوثه بالتعويض".
 - تنص المادة 124 مكرر "يشتمل الاستعمال التعسفي للحق خطأ لاسيما في الحالات التالية: إذا وقع بقصد الإضرار بالغير، إذا كان يرمي للحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر الناشئ للغير، إذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة".
 - تنص المادة 136: "يكون المتبوع مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه تابعه بفعله الضار من كان واقعا منه في حالة تأدية وظيفته وبسببها أو بمناسبة، وتتحقق علاقة التبعية ولو لم يكن المتبوع حراً في اختيار تابعه متى كان هذا الأخير يعمل لحساب المتبوع".
 - نص المادة 137: "للمتبع حق الرجوع على تابعه في حالة ارتكابه خطأ جسيماً".
- الأمر 133/66 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية:

بالرجوع إلى أحكام قانون الوظيفة العمومية وخاصة المواد من 14 إلى 20 نجد أن المشرع لم يحدد الأخطاء التي تستوجب مسؤولية الموظف وإنما المنفى بذكر بعض الالتزامات التي يخضع لها أي موظف، حيث أنه عندما يكون تقصير من الموظف أو ارتكابه خطأ حال تأدية وظيفته أو بسببها يعرضه إلى

العقوبات التأديبية المحددة بالمادة 55 من نفس الأمر، وعند اللزوم يخضع إلى عقوبات جزائية.

والملاحظ أن المحافظ العقاري باعتباره أحد موظفي الدولة فهو يدخل في مفهوم أحكام هذه المواد وخاصة المادة 17 التي نصت على ما يلي: "إن كان التقصير في الواجبات المهنية وكل مس بالطاعة عن قصد وكلا خطأ يرتكبه موظف في ممارسة مهامه أو أثناءها يعرضه إلى عقوبات تأديبية دون الإخلال عند اللزوم بتطبيق قانون العقوبات..."

• المرسوم 59/85 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية:

فالمادة 20 منه تنص على ما يلي: يتعرض العامل لعقوبة تأديبية دون المساس بتطبيق القانون الجزائي إن اقتضى الأمر، إذا صدر منه أي إخلال بواجباته المهنية أو أي مساس صارخ بالانضباط أو أن ارتكب أي خطأ خلال ممارسة مهامه أو بمناسبة هذه الممارسة..."

- كما تنص المادة 27 على ما يلي: "يتعين على أي عامل جديد التعيين أن يلتحق بالمنصب الذي عين فيه، كما يتعين على أي موظف أخذ في شأنه إجراء النقل أن يلتحق بالمنصب الذي عين فيه.

وبعد عدم تنفيذ مقرر النقل أو التعيين خطأ جسيما قد يؤدي إلى التسريح"

• الأمر رقم 156/66 المتضمن قانون العقوبات:

- المادة 115 تنص على ما يلي: "القضاة والموظفون الذين يقررون بعد التشاور فيما بينهم تقديم استقالتهم بغرض منع أو وقف قيام القضاء بمهمته، أو سير مصلحة عمومية يعاقبون بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات".

- المادة 120 تنص على ما يلي: يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات وبغرامة من 500 إلى 5000 دج القاضي أو الموظف أو الضابط العمومي الذي يتلف أو

يزيل بالغش وبنية الإضرار وثائق أو سندات أو عقوداً أو أموالاً منقولة كانت في عهده بهذه الصفة أو سلمت له بسبب وظيفة".

- المادة 141: يعاقب الموظف عند ممارسة مهامه دون أداء اليمين القانونية إذا كان القضاء يشترط ذلك....".

- المادة 142: "يعاقب الموظف عند استمراره في مزاوله مهامه بعد فصله أو توقيفه".

- المادتين 214 و 215: "يعاقب الموظف عند تزوير المحررات العمومية والرسمية".

• القانون رقم 01/06 المؤرخ في 20 فيفري سنة 2006 يتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته:

- تنص المادة 25 الفقرة 02 على ما يلي: يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات وبغرامة من 200.000 إلى 1000.000 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 الامتناع عن أداء عما من واجباته".

- تنص المادة 29 من نفس القانون على ما يلي: يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر وبغرامة من 200.000 دج إلى 1000.000 دج كل موظف عمومي يختلس أو يتلف أو يبدد أو يحتجز عمدا وبدون وجه حق ويستعمل أموال أو أوراق مالية عمومية أو خاصة أو أي أشياء أخرى ذات قيمة عهد بها إليه بحكم وظائفه أو بسببها".

- نص المادة 30: "بعد مرتكبا لجريمة الغدر ويعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات وبغرامة من 200.000 دج إلى 1.000.000 دج كل موظف عمومي يطالب أو يتلقى أو يشترط أو يؤمر بتحصيل مبالغ مالية يعلم أنها غير مستحقة، أو تجاوز ما هو مستحق سواء لنفسه أو لصالح الإدارة أو لصالح الأطراف الذين يقوم بالتحصيل لحسابهم".

- نص المادة 31: "يعاقب بالحبس من خمس سنوات إلى عشر سنوات، وبغرامة من 500.000 دج إلى 1.000.000 دج كل موظف عمومي يمنح أو يأمر بالاستفادة تحت أي شكل من الأشكال ولأي سبب كان ودون ترخيص من القانون من إعفاءات وتخفيضات في الضرائب والرسوم العمومية أو يسلم مجاناً محاصيل مؤسسات الدولة".

- تنص المادة 32 الفقرة 03 على ما يلي: "يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات وبغرامة 200.000 دج إلى 1.000.000 دج كل موظف عمومي أو أي شخص آخر يقوم بشكل مباشر أو غير مباشر بطلب أو قبول أي مزية غير مستحقة لصالحه شخص آخر، لكي يستعمل ذلك الموظف العمومي أو الشخص نفوذه الفعلي أو المقترض بهدف الحصول من إدارة أو من سلطة عمومية على منافع غير مستحقة".

- نص المادة 38: يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 50.000 دج إلى 200.000 دج كل موظف عمومي يقبل من شخص هدية أو مزية غير مستحقة من شأنها أن تؤثر في سير إجراء ما أو معاملة لها صلة بمهامه...".

- نص المادة 33 يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات وبغرامة من 200.00 دج إلى 1.000.000 دج كل موظف عمومي أساء استغلال وظائفه أو منصبه عمداً من أجل عمل أو الامتناع عن أداء عمل في إطار ممارسة وظائفه على نحو يخرق القوانين والتنظيمات، وذلك بغرض الحصول على منافع غير مستحقة لنفسه أو لشخص آخر.

• الأمر 03/06 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية:

- تنص المادة 160 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 مهنيا يعرض مرتكبه لعقوبة تأديته دون المساس عند الاقتضاء بالمتابعات الجزائية".

- تنص المادة 161 من نفس الأمر على ما يلي: يتوقف تحديد العقوبة التأديبة المطبقة على الموظف على 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".

- تنص المادة 163 على أن العقوبات التأديبية تصنف حسب جسامة الأخطاء المرتكبة إلى 04 درجات:

1-الدرجة الأولى: التنبيه - الإنذار الكتابي - التوبيخ.

2-الدرجة الثانية:

- التوقيف عن العمل من يوم إلى ثلاثة أيام

- الشطب من قائمة التأهيل.

3-الدرجة الثالثة:

- التوقيف عن العمل من أربعة إلى ثمانية أيام

- التنزيل من درجة إلى درجتين.

- النقل الإجباري.

4-الدرجة الرابعة:

- التنزيل إلى الرتبة السفلى مباشرة.

- التسريح

تنص المواد 177 إلى 181 من نفس الأمر على الأخطاء المهنية، وتصنفها إلى

أربع درجات حسب جسامة وخطورة الخطأ المرتكب من الموطن.

يتضح لنا من خلال ما سبق أن المشرع الجزائري لم يقدّر بحصر وتحديد النصوص القانونية التي توضح مسؤولية المحافظ العقاري بدقة وتبين العقوبات الواجب تطبيقها على كل خرق أو تجاوز يصدر منه لأن المادتين 23 و 24 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري لم يوضح المشرع الجزائري من خلالها الحالات والأخطاء التي تستوجب مسألة المحافظ العقاري كما أن النصوص القانونية السابقة والتي أشارت إلى مسؤولية المحافظ العقاري جاءت مبعثرة عبر مختلف أقسام وفروع القانون.

المطلب الثاني: أنواع المسؤولية.

إن المسؤولية هي الجزاء الذي يترتب على المرء عند إخلاله بقاعدة من قواعد السلوك كما يقصد بها أن يتحمل الشخص نتائج عمله حينما يخرج عن القواعد القانونية التي تضعها السلطة التشريعية أو التنظيمية في دولة ما. ومصطلح المسؤولية يحمل معاني مختلفة قد تكون مسؤولية دستورية، جزائية، مدنية تأديبية، إدارية... الخ.

ويثير هذا التنوع في المسؤوليات تساؤلا حول النوع الذي يمكن إدراج مسؤولية المحافظ العقاري ضمنه باعتباره موظفا خاصا وأن المشرع الجزائري لم يحدد من خلال نص المادة 23 من الأمر 74/75 السابق الذكر نحو المسؤولية التي يتحملها المحافظ العقاري.

ولهذا فإن دراسة مسؤولية المحافظ العقاري تهدف إلى تحديد طبيعة هذه المسؤولية، والجهات القضائية المختصة وأيضا كيفية التعويض.

لذا سنتطرق إلى أنواع المسؤولية، حتى يتسنى لنا فهم ومعرفة مسؤولية المحافظ العقاري، لأن المسؤولية كما سبق الذكر تحمل معاني مختلفة وهي تنقسم بوجه عام إلى قسمين أساسيين: هما المسؤولية الأدبية والمسؤولية القانونية.

• **المسؤولية الأدبية:** تكون هذه المسؤولية مؤسسة على خطأ معنوي، وهي عموماً شخصية، وتتحقق عقوبتها على مستوى الضمير مرتكب الخطأ وتتجسد في تأنيبه له، ويشترط لقيامها توافر شرطين أساسيين هما: تمتع الإنسان بقدرة التمييز بين الخير والشر، والقدرة على حرية الاختيار والتصرف، وهذه المسؤولية لا تدخل في دائرة القانون وهي تختلف عن المسؤولية القانونية.

• **المسؤولية القانونية:** تقوم المسؤولية القانونية كلما ألزم القانون (القانون الجزائي، الإداري، المدني، الدستوري... الخ) شخصاً بالتعويض عن الضرر الناتج عن عمل يلحقه لشخص أو للمجتمع.

ومن أبرز التعريفات الحديثة والصائبة للمسؤولية القانونية، تعريف الدكتورة سعاد الشرقاوي حيث عرفت المسؤولية القانونية كما يلي: المسؤولية هي الالتزام النهائي الذي يقع نهائياً على عاتق شخص، بتعويض ضرر أصاب شخص آخر".

والمسؤولية القانونية عدة أنواع يصل عددها إلى عدد فروعها القانونية، حيث لا تعتبر المسؤولية المدنية، الجزائية والإدارية من أبرز المسؤوليات التي تنفرع عن المسؤولية القانونية، لهذا سنتطرق إلى أنواع المسؤولية من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: المسؤولية المدنية.

تقسم المسؤولية المدنية إلى قسمين، مسؤولية تقصيرية ومسؤولية عقدية.

أولاً: المسؤولية التقصيرية: فهي التي تنشأ عن الإخلال بالالتزام فنصه القانون وتقوم على ثلاثة أركان:

- الخطأ

- الضرر

- العلاقة السببية بين الخطأ والضرر

تنقسم المسؤولية التقصيرية أيضا إلى ثلاثة أقسام:

1-المسؤولية عن الأعمال الشخصية طبقا للمادة 124 من القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2005 والتي تنص على ما يلي: "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضررا للغير ويلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض".

2-المسؤولية عن عمل الغير طبقا للمواد 134 إلى 137 من القانون المدني وبدورها تنقسم إلى:

أ/ مسؤولية متولي الرقابة طبقا للمادة 134.

ب/ مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه طبقا للمادتين 136 و 137 من القانون المدني حيث نصت المادة 136 السابقة الذكر على ما يلي:

"يكون المتبرع مسؤولا عن الضرر الذي يحدثه تابعة بفعل الضار متى كان واقعا منه في حال تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبةها"

وتتحقق علاقة التبعية ولو لم يكن المتبرع حرا في اختيار تابعة متى كان هذا الأخير يعمل لحساب المتبرع".

3-المسؤولية الناشئة عن الأشياء: وهذا ما نصت عليه المواد 138 إلى 140 مكرر 01 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني.

ثانيا: المسؤولية العقدية: هي التي تترتب عن عدم تنفيذ الالتزام الناشئ عن العقد، ومثال ذلك مسؤولية البائع الذي يتصرف في المبيع بعد البيع، ويشترط لقيامهما الشروط التالية:

- أن يرتبط الدائن المدني بعقد صحيح.

- الخطأ العقدي: ويقصد به إخلال المدين بالتزام ناشئ مباشرة بعد هذا العقد.
- الضرر: هو الركن الثاني لقيام المسؤولية العقدية بل المسؤولية المدنية عموماً فيجب أن يترتب عن الخطأ ضرر يصيب الدائن لعدم تنفيذ المدين لالتزامه التعاقدي أو التأخر فيه.
- العلاقة السببية بين الخطأ والضرر لا يكفي توافر الخطأ والضرر بل يجب أن يكون الخطأ هو السبب في الضرر وهذا ما يعبر عنه بالعلاقة السببية.

الفرع الثاني: المسؤولية الجزائية.

- قبل التطرق إلى المسؤولية الجزائية، لابد أن نوضح أولاً الجريمة وأركانها حتى يتسنى لنا معرفة المسؤولية الجزائية، لذا سنتطرق إلى تعريف الجريمة وأركانها على النحو التالي:
- تعريف الجريمة: (بوجه عام الجريمة هي كل عمل غير مشروع يقع على الإنسان في نفسه أو ماله أو عرضه، أو على المجتمع ومؤسساته ونظمه السياسية والاقتصادية وقد يقع أيضاً على الحيوان).
 - أما تعريف الجريمة في القانون: (هي كل عمل أو امتناع يعاقب عليه القانون بعقوبة جزائية).
 - والجريمة لا تقوم إلا بتوافر أركانها الثلاثة أي - الركن الشرعي - الركن المادي - الركن المعنوي.
 - أما المسؤولية الجزائية: فتتمثل في التزام شخص يتحمل نتائج فعله الإجرامي، ولهذا المسؤولية الجزائية ليست ركناً من أركان الجريمة وإنما هي أثرها ونتيجتها القانونية وهي تقوم على ركنين هما الخطأ أي الإذنب والأهلية أي الإسناد.

الفرع الثالث: المسؤولية الإدارية.

هي الحالة القانونية التي تلتزم فيها الدولة أو المؤسسات، و المرافق والهيئات العامة الإدارية نهائيا يدفع التعويض عن الضرر أو الإضرار التي تسبب 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.

الفرع الرابع: المسؤولية التأديبية:

إن المسؤولية التأديبية أساسها مخالفة الموظف لواجبات الوظيفة، وهذا ما أشار إليه المشرع الجزائري من خلال المادة 17 من الأمر 133/66 السابق الذكر والتي نصت على ما يلي: "إن كان تقصير في الواجبات المهنية وكل مس بالطاعة عن قصد، وكل خطأ يرتكبه موظف في ممارسة مهامه أو أثناءها يعرضه إلى عقوبة تأديبية دون الإخلال عند اللزوم بتطبيق قانون العقوبات....".

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

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

المبحث الثاني: الآثار المترتبة على مسؤولية المحافظ العقاري.

المطلب الأول: الآثار المترتبة عن المسؤولية الإدارية.

يتضح من خلال المادتين 23 و 24 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري السابقتين الذكر، وأيضاً المواد 107 إلى 110 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري،¹ أن الطرف المضرور من أخطاء وقرارات المحافظ العقاري غير المشروعة يمكنه رفع دعوى إدارية أمام القاضي الإداري قصد تحقيق:

- إلغاء القرارات الإدارية غير المشروعة الصادرة من المحافظ العقاري.
 - الحصول على تعويض مقابل الأضرار التي تسبب فيها المحافظ العقاري.
- ولهذا سوف نتطرق إلى دعوى الإلغاء ثم إلى دعوى التعويض من خلال الفرعين التاليين:
- الفرع الأول: دعوى الإلغاء.

توجد العديد من التعريفات لدعوى الإلغاء في كتب فقه القانون الإداري، وعلى العموم يمكن القول أنها: "الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية والعينية التي يحركها ويرفعها ذوي الصفة القانونية والمصلحة أمام جهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة، حيث تتحرك وتتنحصر سلطات القاضي المختص فيها في مسألة البحث عن شرعية القرارات الإدارية المطعون فيها أو عدم شرعيتها والحكم بإلغاء هذه القرارات إذا ما تم التأكد من عدم شرعيتها، وذلك بحكم قضائي ذي حجة عامة ومطلقة."²

كما يمكن تعريفها على أنها تلك الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء بطلب إلغاء قرار إداري مخالف للقانون.³

¹ أنظر المواد من 107 إلى 110 من المرسوم 63/76، السابق الذكر.

² د/ عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ج2، ديوان المطبوعات الجامعية، 1998، ص314.

³ د/ سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الثالث "قضاء الإلغاء"، دار الفكر العربي، القاهرة، 1976، ص314.

وانطلاقاً مما سبق وبناء على المادتين، المادة 24 من الأمر 74/75 السابق الذكر والتي تنص على ما يلي: (تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً)، وأيضاً نص المادة 110 الفقرة الأخيرة من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي نصت على ما يلي: (إن تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الاعتراف المشار إليه أعلاه،¹ يحدد نقطة انطلاق أجل الشهرين الذي يمكن أن يقدم خلاله الطعن المنصوص عليه في المادة 24 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 والمتضمن إعداد مسح الأراضي عليه في المادة 24 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري).

يتضح أن قرارات المحافظ العقاري تكون قابلة للطعن خلال مدة شهرين من تاريخ الإخطار بقرار الرفض أمام الإدارة على مستوى المجلس القضائي الذي يوجد العقار بدائرة اختصاصه²، وذلك باعتبار أن قرارات المحافظ العقاري تعد قرارات إدارية بأتم معنى الكلمة، لذا يتم الطعن فيها عن طريق رفه ويتم ذلك إما بعريضة مكتوبة من المعنى (المدعي) أو من طرف محام في حالة توكيله ويشترط أن تكون هذه العريضة مؤرخة وموقعة وتشتمل على جميع البيانات الخاصة بطرفي النزاع من حيث الاسم واللقب والمهنة والعنوان، وكذلك عرض موجز عن موضوع النزاع وفي الأخير تحديد الطلبات التي يرغب المدعي الحصول عليها.³

¹ قصد بذلك تاريخ إخبار الموقع على شهادة الهوية للمحافظ العقاري عن رفضه أو عدم قدرته على القيام بالتزاماته أنظر المادة 06/107 من المرسوم 63/76، السابق الذكر.

² تم استبدالها بالمحاكم الإدارية بموجب القانون رقم 02/98 المؤرخ في 1998/05/30.

³ أنظر أيضاً المواد: 803، 804، 805، 806 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر.

³ نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، (الخصومة – التنفيذ – التحكيم)، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، 2008، ص36، 37، 38، 39، 40، 41، 46، 47، 48، 54، 55.

وبصفة عامة ترفع الدعوى القضائية وفق الإجراءات المحددة بقانون الإجراءات المدنية والإدارية¹ وهذا ما أشارت إليه المادة 112 من المرسوم 63/76 السابق الذكر. والملاحظ أن المشرع الجزائري اشترط بالمادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظ العقاري المختصة إذا تعلق النزاع بعقار أو حق عيني مشهرا وهذا بهدف حقوق المدعي في حالة صدور حكم لصالحه.²

الفرع الثاني: دعوى التعويض.

عرفها الأستاذ الدكتور عمار عوايدي بأنها: "الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة وطبقا للشكليات والإجراءات المقررة قانونا للمطالبة بالتعويض الكامل والعادل اللازم لإصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار، وتمتاز دعوى التعويض الإدارية بأنها من دعاوي القضاء الكامل وأنها من دعاوي قضاء الحقوق"³.

انطلاقا من هذا التعريف يتبين أن الطرف المتضرر من أخطاء المحافظ العقاري له حق الطعن ضد الأخطاء المرتكبة من طرف هذا الأخير، وذلك بعد التأكد من توافر أركان المسؤولية الخطئية التي يستدعي لقيامها خطأ مرتكب من طرف المحافظ العقاري يترتب عليه ضرر يلحق بالمدعي (المتضرر)، بالإضافة إلى وجود علاقة سببية بين الخطأ والضرر.⁴

وهذا ما أكدته المشرع الجزائري من خلال نص المادة 23 من الأمر 74/75 السابق الذكر بالقول: "تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ

¹ أنظر المواد: 08، 13-23، 800-805، 815، 816، 819، 821، 826-830، من القانون 09/08، السابق.

² بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، 2013.

³ أ.د/ عمار عوايدي، نظرية المسؤولية الإدارية، المرجع السابق، ص255.

⁴ أ/ خالد رمول، المرجع السابق، ص139.

أنظر أيضا: أ.د/ عمار عوايدي، نظرية المسؤولية الإدارية، المرجع السابق، ص113.

أثناء ممارسته لمهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام يحدد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى.

وتتقدم الدعوى بمرور 15 عاما ابتداء من ارتكاب الخطأ.

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

يفهم من هذا النص أن الخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه ويلحق ضررا بالغير يترتب عليه مسؤوليته إلا أن هذه المسؤولية تنقرر في الأصل على الدولة حيث تقوم مقامه في دفع التعويض، وذلك في حالة الأخطاء الوظيفية العادية، أما في حالة الخطأ الجسيم فإن الدولة يمكنها أن ترجع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض.

ولهذا يمكن القول أن الطرف المتضرر من أخطاء المحافظ العقاري كي يحصل على تعويض لا بد أن يرفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة أي الغرفة الإدارية على مستوى المجلس القضائي،¹ أما حاليا وبموجب القانون 09/08 فترفع أمام المحكمة الإدارية طبقا للمادتين 800 و 801، حيث ترفع هذه الدعوى على الدولة ممثلة في شخص وزير المالية الذي يمثل مديري الحفظ العقاري كلا حسب اختصاصه الإقليمي، كما يمثل المدير العام على المستوى المركزي لمتابعة المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام مجلس الدولة أو محكمة التنازع.²

أما فيما يخص ميعاد تحريك الدعوى فإنه يكون في أجل عام من تاريخ اكتشاف فعل الضرر أو خمسة عشر سنة من تاريخ ارتكاب الخطأ، ويجب توافر الشروط الشكلية والموضوعية وإتباع الإجراءات المحددة بقانون الإجراءات المدنية والإدارية،³ كي تقبل دعوى التعويض وتحقق آثارها أي جبر الضرر الذي يصيب المتضرر (تعويضه)، إلا أن التعويض

¹ أنظر المادة 7 من الأمر 154/66 المتضمن قانون الإجراءات المدنية، السابق الذكر.

² راجع في ذلك القرار الوزاري رقم 10 المؤرخ في 1999/02/20، السابق الذكر.

³ أنظر المواد: 13، 14، 15، 16، 17، 18، 800، 801، 815، 818، 826، 828 من القانون 09/08، السابق الذكر.

في هذه الحالة والذي تتحمله الدولة نتيجة أخطاء المحافظ العقاري يقتصر إلا على التعويض النقدي ويكون بقدر جسامه الضرر حيث يشمل ما لحق المضرور من خسارة وما فاتته من كسب محقق، وبصفة عامة التعويض الذي يترتب عن ضياع الحقوق يكون بمقابل وليس عينا، مما يحصن استقرار الملكية العقارية.¹

المطلب الثاني: التزام الدولة بالتعويض.

التعويض هو مقابل الضرر الذي يلحق المضرور من الفعل الضار ويوقعه المشرع على الشخص الذي وقع منه خطأ مستوجبا مسؤوليته.

وقد يكون التعويض عينيا أي الوفاء بالالتزام وهو الأصل في الالتزامات التعاقدية، والتعويض بمقابل سواء كان المقابل نقدا أو غير نقدي والغالب يكون التعويض نقديا وفق ما جاء في المادة 38 من القانون 05-10 المعدل والمتمم للقانون المدني "يعين القاضي طريقة التعويض تبعا للظروف، ويصح أن يكون التعويض مقسط 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 عليه أو أن يحكم وذلك على سبيل التعويض بأداء بعض الإعانات تتصل بالفعل غير المشروع".

أما في القانون الإداري فجزاء المسؤولية هو التعويض النقدي بحيث يستبعد التعويض العيني.

إن التعويض الذي تتحمله الدولة نتيجة أخطاء المحافظ العقاري لا يقتصر إلا على التعويض النقدي ويكون بقدر جسامه الضرر بحيث يشمل ما لحق المضرور من خسارة وما فاتته من كسب محقق.

¹ د/ علي فيلال، محاضرة حول، "الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري"، ملتقى وطني حول القانون العقاري 16-17 أفريل 2001، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد خاص، الجزء 42، رقم 02، 2001، ص133.

فالتعويض الذي يترتب عن ضياع الحقوق يكون بمقابل وليس عينا مما يحض من استقرار الملكية العقارية.

أخذت الدولة التي تعمل بنظام الشهر العيني بنظام التعويض الخاص فباعتبار الشهر العقاري يظهر العقارات من الحقوق العينية.

أما عن المشرع الوطني فهو لا يعرف نظاما خاصا بالتعويض، وإنما الدولة هي التي تتولى تحمل التعويضات الناجمة عن الأضرار المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري كأى موظف في الدولة.

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، وإن الدولة لها حق الرجوع على المحافظ العقاري بمقدار التعويض الذي قامت بتسديده في حالة الخطأ الجسيم الذي ارتكبه المحافظ طبقا للمادة 23 من الأمر 74/75. أما عن أموال المحافظة العقارية ومختلف الرسوم التي تم تحصيلها من طرف المحافظون العقاريون نظير الخدمات المؤداة للغير، فإنه صدرت في هذا الشأن تعليمتين¹ تدعوان المحافظون العقاريون إلى إلزامية تأمينها لدى إحدى شركات التأمين يتكفلون بها شخصيا أي من ذمتهم المالية الخاصة باعتبارهم موظفون محاسبون.

الفرع الأول: دعوى الرجوع

أولا: تعريف دعوى الرجوع:

بالنسبة لتعريف دعوى الرجوع نجد أنه لم يرد هناك تعريف لها، بل كل ما تناولته القوانين هو أن الدعوى الرجوعية هي حق من حقوق الدولة ترفعها على الموظف المخطئ لاسترداد المبالغ المالية التي تكون قد دفعتها للمتضررين بدلا عن الموظف المخطئ.

¹ - تعليمة مؤرخة في 22-01-1994 صادرة عن وزير الاقتصاد، وتعليمة مؤرخة في 09-02-1994 صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، أنظر الملحق رقم 07.

ثانيا: الطبيعة القانونية لدعوى الرجوع وتبريراتها:

إن الاستبدال لا يمكن أن يحصل إلا إذا كانت الضحية قد أخذت المبادرة في ملاحقة الموظف. غير أن لطريقة الاستبدال هذه عواقب لأن رجوع الإدارة على الموظف المسؤول يكون مستحيل، إذا لم تكن الضحية قد استعملت حقها في ملاحقته، وهكذا فإن الإدارة تكون مشلولة عمليا في دعواها، ذلك لأن الضحية ما دامت قد حصلت على تعويض من الإدارة فلا ترى داعيا لرفع دعوى جديدة ضد الموظف لأنها تكون قد حصلت على تعويض من الإدارة¹.

وهكذا نقول أن الإدارة تستطيع الرجوع على الموظف في جميع الحالات، كلما دفعت التعويض على أساس آخر غير الخطأ المرفقي، أي كلما اشترك في إحداث الضرر خطأ شخصي من الموظف. وهذا الرجوع يكون بناء على قرار صادر منها دون حاجة إلى أن يحلها المضرور في حقوقه قبل الموظف. ولا شك أن هذا سيهدد الموظف بمخاطر كبيرة، لأن الإدارة ستحدد المبلغ الذي يجب على الموظف دفعه، وقد تغالي الإدارة في التقدير، مما يجعل الموظف يلجأ إلى القضاء.

وإذا كانت الإدارة تتحمل نتيجة خطأ الموظف الشخصي، فتدفع التعويض كاملا للمضرور، فإن هذه الضمانة مقصورة على علاقتها بأفراد، أم فيما يتعلق بعلاقتها بالموظف فإن المجلس في هذا الحكم يلتزم خطة صارمة، تنحصر في أن يتحمل الموظف المسؤولية الكاملة.

ثالثا: أساس دعوى الرجوع في قانون الشهر العقاري

إذا رفع المضرور دعواه ضد الدولة نتيجة للخطأ الجسيم المرتكب من طرف المحافظ العقاري واستوفى من الدولة التعويض كاملا، كان للدولة الحق في أن تحل محل المضرور في مواجهة المحافظ العقاري وذلك بتحريك دعوى قضائية ضده من طرف مدير الحفظ

¹ - كريمة تاجر، المسؤولية الشخصية للموظف العام: بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري، جامعة الجزائر، 1999، ص 172.

العقاري المختص إقليمياً¹ تطالبه بالتعويض المقدم للمضرور وهكذا يكون المحافظ العقاري هو المسؤول الأول والأخير عن أفعاله وأخطائه الضارة بالغير متى كانت أخطاؤه جسيمة².

إجمالاً لما تقدم، يتبين أن الأساس القانوني لدعوى الرجوع هو الفقرة الأخيرة من المادة 23 من الأمر 74/75، بمعنى أن أساس رجوع الدولة على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض هو الخطأ الجسيم المرتكب من طرف هذا الموظف العام.

وعليه فإن الدعوى المنصوص عليها في هذه المادة هي دعوى شخصية قائمة بذاتها متى قامت الدولة بتعويض المضرور، فلا يمكن الرجوع على المحافظ العقاري، إلا بعد دفع التعويض للمضرور، وهكذا يختلف الأساس القانوني الذي تستند إليه دعوى رجوع الدولة على المحافظ العقاري، عن الأساس الذي تستند إليه دعوى الإثراء بلا سبب، ودعوى الفضالة³ حيث يشترط فيها أن يتولى شخص وهو الفضولي القيام بعمل عاجل لحساب شخص آخر وهو رب العمل ودون أن يكون ملزم به، بينما لا يشترط ذلك في الدولة التي تكون ملزمة قانوناً بأداء التعويض للمضرور طبقاً لنص المادة 23 من الأمر 74/75، وكذلك فإن دعوى الإثراء بلا سبب⁴ تختلف عن الدعوى الشخصية المقررة للدولة في رجوعها على المحافظ العقاري، إذ يشترط لتطبيق دعوى الإثراء بلا سبب أن يكون هناك إثراء يقابله افتقار، وانعدام السبب القانوني لهذا الإثراء، وإنه لا يجوز اللجوء إلى هذه الدعوى إلا إذا انعدمت كل دعوى أخرى أمام المدعي أو الموفي بالدين.

لذلك لا يمكن للدولة الرجوع على المحافظ العقاري بدعوى الإثراء بلا سبب ودعوى الفضالة، ما دام القانون قرر لها حق الرجوع طبقاً لنص المادة 23 من الأمر 74/75 في حالة ارتكاب المحافظ العقاري خطأ جسيماً نجم عنه أضرار أصابت الغير.

¹ - أنظر المادة 10 من المرسوم 65/91 المؤرخ في 02-03-1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 06-03-1991.

² - بوشناق جمال، نفس المرجع السابق، ص 154.

³ رمضان أبو السعود، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 477.

⁴ بلحاج العربي، نفس المرجع السابق، ص 468.

الفرع الثاني: إجراءات دعوى الرجوع.

باعتبار مسؤولية المحافظ العقاري هي مسؤولية إدارية بمعنى أن الدولة هي المسؤولة عن أخطاء هذه الأخير ولها حق الرجوع عليه في حالة واحدة وهي حالة الخطأ الجسيم. أمام هذا الوضع سوف ندرس في الفرع الأول القضاء المختص بدعاوي الرجوع بصفة عامة، أما الفرع الثاني خصص لإجراءات هذه الدعوى في قانون الشهر العقاري. أولاً: القضاء المختص بدعوى الرجوع.

إنّ القضاء المختص بدعوى الرجوع هو القضاء الإداري، لأن الدعوى تكون بين الإدارة والموظف فقط كطرفين إداريين، أما فيما يتعلق بالإجراءات القانونية التي تتبعها الإدارة للرجوع على الموظف المخطئ، فهي تستعمل إما إجراء القرار التنفيذي أو الأمر بالدفع، ويمكن لهذا الموظف مواجهتها إذا كان لديه أي اعتراض، وذلك أما القضاء الإداري دائماً، ومهما يكن من حلول، فإن الدولة نادراً ما ترفع دعوى الرجوع ضد الموظف أمام القضاء.¹ ما دام الطرف الثالث (المتضرر) قد عوض له من قبل الإدارة، فإن النزاع يكون حينئذ قد انحصر بين الإدارة والموظف المخطئ، فتصبح القضية إذا امكن القول عائلية بين الإدارة والموظف، غداً ينبغي أن ينظر فيها القاضي وفقاً لقواعد القانون العام. إلا أنه في الكثير من الحالات، تكتفي الإدارة بطلب التعويض عن طريق إصدار سند إداري ينفذ دون الحاجة إلى إصدار قرار.

ثانياً: إجراءات دعوى الرجوع في قانون الشهر العقاري.

لم يتضمن قانون الشهر العقاري شروط وكيفيات رفع دعوى الرجوع على المحافظ العقاري، وبالتالي تطبق القواعد العامة المقررة في كيفية رفع الدعاوي المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية.²

¹ كريمة تاجر، نفس المرجع السابق، ص ص 192-193.

² راجع في ذلك المواد 12-13-14-15 من قانون الإجراءات المدنية.

في دعوى الرجوع، لابد أن يستوفي المتضرر التعويض من الدولة أولاً، ثم يمكن للدولة بعد ذلك أن ترجع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض.

وترفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري من طرف مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً¹ أمام الغرفة الإدارية المحلية على مستوى المجلس القضائي الذي يوجد بدائرة اختصاصها العقار محل النزاع.

ودعوى الرجوع تتقدم طبقاً للقواعد العامة أي 15 سنة من تاريخ قيام الدولة بدفع التعويض إلى المضرور.

وفي الأخير، نشير إلى أن دعوى الرجوع، بعبارة مختصرة، هي دعوى مرفوعة من الدولة ضد الموظف، يطلب فيها تسديد المبلغ الإجمالي الذي دفعته للمضرور.²

¹ تنص المادة 10 في فقرتها الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 2 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري، على ما يلي: "تتولى مديرية الحفظ العقاري في الولاية ما يأتي: 3- تتابع القضايا المتنازعة فيها المتعلقة بالشهر العقاري والمرفوعة إلى الهيئات القضائية..."

² رشيد خلوفي، نفس المرجع السابق، ص33.

خلاصة

نستخلص من هذا الفصل أن الآثار المترتبة على قيام مسؤولية المحافظ العقاري، هي نشوء دعوى قضائية يرفعها المضرور ضد المحافظ العقاري، ومن هنا ينشأ التزام الدولة بالتعويض. صحيح أن الدولة تكون مسؤولة عن تعويض أخطاء المحافظ العقاري في المقام الأول، لكن تحتفظ بحق الرجوع عليه بما دفعته من تعويض وذلك متى كان خطأ هذا الأخير جسيماً. في الحقيقة إن هذه المسؤولية هي التي تدفع بالمحافظ العقاري أن يحرص على تأدية وظيفته في المراقبة والتحري من التصرفات بشكل دقيق، حتى لا يقيد حقا لم تتوفر فيه شروط القيد، الأمر الذي يدعم مبدئي القيد المطلق والقوة المطلقة.

ويلاحظ في هذا المقام أن المادة 23 من الأمر 74/75 السالف الذكر، قد جعلت الدولة تحل محل المحافظ العقاري وهذا الأمر يوفر عنصر الطمأنينة للمحافظ العقاري أثناء تأديته لعمله، وفي نفس الوقت يدعم نظام الشهر العيني، لأن حلول الدولة محل المحافظ العقاري في دفع التعويض يجعل من الدولة ضامناً أو كفيلًا موسراً دائماً وقادراً على دفع التعويض في كل الأحوال مما يسمح للمضرور أن يجد أمامه خصماً ذمته المالية مليئة.

خاتمة

يتمتع المحافظ العقاري بصلاحيات وسلطات واسعة في عملية الشهر العقاري فهو قاضيا في مجال البحث والتحري في صحة الوثائق العقارية المقدمة إليه، وعمل الشهر تجعل البيانات المدونة للسجل العقاري بمثابة الضمان والتعبير الوافي لحالة العقارات الحالية ووضعية مالكيها القانونية.

فهو بذلك موظف من طبيعة خاصة بما يتمتع به من صلاحيات فحص شرعية التصرفات العقارية ورفض إيداع الوثائق أو قبول إيداعها لدى المحافظة العقارية، كما أسند إليه مهمة التنظيم والتسيير على مستوى المصلحة التي يعين فيها، فهو بذلك إداري في تنظيم شؤونها ومحاسبا عموميا في جمع الأموال.

فمهامه حافلة بالمخاطر والصعوبات، كلها من أجل المحافظة على حقوق ملكية الأفراد واستقرار الملكية العقارية، وهو بذلك مطالب أكثر من غيره باليقظة وروح المسؤولية لتفادي الوقوع في الأخطاء التي لا تحمد عقباها، والحماية القانونية التي خصصها المشرع الجزائري لهذا الموقف بموجب الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسومين التطبيقين له 62/76 و 63/76 لم تكن كافية لصد الضغوطات التي يواجهها يوميا، فإذا كان المشرع قد أغفل في تقديم عناية كافية لحماية المحافظ العقاري من المتابعات القضائية خلال ارتكابه الأخطاء فنقترح في هذا الإطار بعض التدابير التالية:

- ضرورة النهوض بوظيفة المحافظ العقاري وترقيتها، حيث يتطلب منه أن يكون مهما بجميع القوانين والتنظيمات السارية المفعول وضرورة الأخذ بالجانب القانوني والتقني في آن واحد.

- ضرورة إعادة تنظيم مصالح الحفظ العقاري ووضعها تحت يد وحماية وزارة العدل.

- ضرورة تعديل المادة 105 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري الذي يمنح صلاحيات واسعة للمحافظ لا يتمتع بها قانونا إلا القاضي، وتكمن في فحص مشروعية السندات العقارية وهي مسألة موضوعية يختص بها قضاة الموضوع.

- تكثيف الندوات والملتقيات الدورية من أجل تحسيس وتذكير المحافظين العقاريين بالأهمية القصوى للوظيفة التي يؤديونها.
- تطوير المحافظات العقارية وتزويدها بوسائل العلمية الحديثة في مجال الإعلام الآلي واستحداث دفتر بيومتري عقاري وذلك اقتصادا في الوقت.
- ضرورة إعادة النظر في القوانين المسناة كي تواكب التطورات الحالية وتساعد على التسريع في عملية التحقيق العقاري.
- ضرورة إدراج المصاريف القضائية التي هي على عاتق المحافظين العقاري ينفي نظامهم الأساسي الوظيفي.
- كل هذه الاقتراحات تم جمعها من خلال الزيارات الميدانية واللقاءات التي أجريناها مع المحافظين العقاريين.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

المراجع باللغة العربية:

الكتب:

1. أنور طلبة، الشهر العقاري والفاصلة بين التصرفات، دار النشر، ثقافة لبنان، 1989.
2. بريك طاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري"، دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
3. جمال بوشنافة، "شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري"، دار الخلدونية، الجزائر طبعة، 2006.
4. رمضان أبو السعود، النظرية العامة للالتزام، مصادر الإلتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.
5. سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الثالث "قضاء الإلغاء"، دار الفكر العربي، القاهرة، 1976.
6. عبد الرزاق الشهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء العاشر، التأمينات الشخصية.
7. علي فيلاي، الإلتزامات، العمل المستحق للتعويض، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
8. عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ج2، ديوان المطبوعات الجامعية، 1998.
9. عوابدي عمار، نظرية المسؤولية الإدارية، دراسة تأصيلية وتحليلية ومقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، 1998.
10. القاضي حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية للطباعة والنشر، لبنان، بدون سنة الطبع.

11. محمد بوركى، "التوثيق والإشهار العقاري، الجزء الثاني.
12. نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، (الخصومة - التنفيذ - التحكيم)، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، 2008.
13. ويس فتحي، "الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة"، ط2، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2015.

المذكرات:

14. بن خضرة زهيرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص (العقود والمسؤولية)، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2006/2007.
15. بو ساحية عبد الحكيم، مسؤولية الموظف العام التأديبية، بحث لنيل شهادة الماجستير، فرع الإدارة والمالية، 2002.
16. صدقي عمر، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، بحث لنيل درجة الماجستير في القانون، الجزائر، 1983.
17. كريمة تاجر، المسؤولية الشخصية للموظف العام: بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري، جامعة الجزائر، 1999.

المقالات:

18. رياض عيسى، الأساس القانوني لمسؤولية الإدارة (دراسة مقارنة مع الجزائر، المجل القانونية الإقتصادية والسياسية، العدد 02، 1993.

المجلات:

19. علي فيلالي، محاضرة حول: "الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري"، ملتقى وطني حول القانون العقاري 16-17 أفريل 2001، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، عدد خاص، الجزء 42، رقم 02، 2001.

20. مجيد خلفوني، قاضي القسم العقاري لمحكمة برج بوعرييج، منشور في مجلة الموثق، العدد 08، 2002،

النصوص القانونية والتشريعية:

21. قانون المالية لسنة 1999 المنشور في الجريدة الرسمية، عدد 98 المؤرخ في 1998/12/24

22. القانون الفرنسي مصطلح محافظ الرهون Le conservateur d'hypothèque راجع في ذلك: Stéphane piedelièvre, la publicité foncier, librairie générale de droit et de jurisprudence, E.J.A,

23. قانون السجل السوري الصادر بالقرار رقم 188 بتاريخ 1962/03/15، المادة 95.

24. الأمر رقم 66 المؤرخ في 1966/06/08... على أنه آخر يوم وهو اليوم الموالي لتبليغ أمر الحجز من طرف المحضر القضائي المدني المحجوز عليه وذلك كأقصى تقدير ولم يبين المشرع ما هي الأجل التي يتم خلالها تبليغ امر الحجز.

25. الأمر رقم 133/66 المؤرخ في 1966/07/02، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، العدد 46، المؤرخ في 1966/07/08، معدل ومتمم.

26. أمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/11/12 متضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92 المؤرخ في 1975/11/18.

27. مرسوم تنفيذي 65/91 المؤرخ في 1991-03-02 متضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخ في 1991-03-06.

28. تعليمة مؤرخة في 1994-01-22 صادرة عن وزير الاقتصاد، وتعليمة مؤرخة في 1994-02-09 صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية،

29. القانون رقم 02/98 مؤرخ في 1998/05/30 يتعلق بالمحاكم الإدارية، ج.ر، العدد 37 مؤرخ في 1 نوفمبر 1998.

30. التعليم رقم 50/26، المؤرخة في 1999/05/26 والمتعلقة بضبط الوثائق العقارية، مجموعة النصوص، المديرية العامة للأموال الوطنية،

31. الأمر رقم 154/66 المؤرخ في 08-06-1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية، الجريدة الرسمية العدد 47 المؤرخة في 09-06-1966.

القرار الوزاري:

1. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1977/03/07، المتضمن تحديد الطرق الفنية الممكن استعمالها من أجل إعداد النسخ التي تودع لدى قلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليمياً، الجريدة الرسمية، العدد 36.

فهرس المحتويات

01 مقدمة

الفصل الأول:

مهام المحافظ العقاري

05 تمهيد

07 المبحث الأول: سلطات ومهام المحافظ العقاري.

08 المطلب الأول: سلطات المحافظ العقاري عند قبول وثائق المسح.

08 الفرع الأول: إيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية.

09 أولاً: آجال الإيداع.

11 ثانياً: المكلفون بالإيداع.

11 ثالثاً- محل الإيداع.

13 الفرع الثاني: قبول الإيداع.

16 المطب الثاني: تنفيذ إجراءات الشهر.

16 الفرع الأول : إنشاء مجموعة البطاقات العقارية حسب الترتيب الأبجدي.

17 الفرع الثاني: في حالة البلديات الممسوحة التي شملتها عملية المسح.

18	أولاً: التأشير على البطاقات العقارية.....
19	ثانياً : التأشير على دفتر العقاري.....
20	ثالثاً: الامتيازات والرهن.....
22	المبحث الثاني: الأخطاء الصادرة عن المحافظ العقاري.....
23	المطلب الأول: الخطأ المرفقي.....
23	الفرع الأول: تعريف الخطأ المرفقي.....
24	أولاً: في المجال الفقهي.....
25	ثانياً- في المجال القضائي.....
26	الفرع الثاني: أخطاء المحافظ العقاري المرفقية.....
28	المطلب الثاني: الخطأ الجسيم.....
28	الفرع الأول: تعريف الخطأ الجسيم.....
30	الفرع الثاني: الخطأ الجسيم للمحافظ العقاري.....
36	خلاصة.....

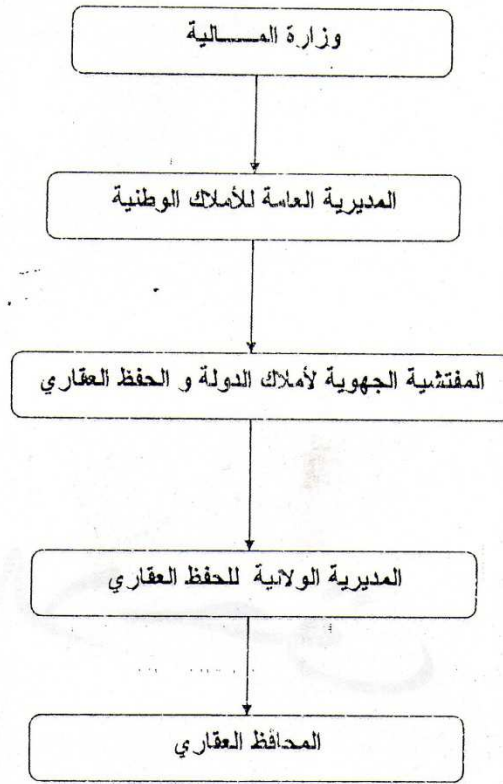
الفصل الثاني

الآثار المترتبة على مسؤولية المحافظ العقاري

تمهيد	38
المبحث الأول: الأساس القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري وأنواعها.....	40
المطلب الأول: الأساس القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري	40
الفرع الأول: الأمر 74/75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .	40
الفرع الثاني: قوانين وتنظيمات أخرى	41
المطلب الثاني: أنواع المسؤولية.....	46
الفرع الأول: المسؤولية المدنية.....	47
الفرع الثاني: المسؤولية الجزائية.....	49
الفرع الثالث: المسؤولية الإدارية.....	50
الفرع الرابع: المسؤولية التأديبية.....	50
المبحث الثاني: الآثار المترتبة على مسؤولية المحافظ العقاري.....	51
المطلب الأول: الآثار المترتبة عن المسؤولية الإدارية.....	51
الفرع الأول: دعوى الإلغاء.....	51

53	الفرع الثاني: دعوى التعويض
55	المطلب الثاني: التزام الدولة بالتعويض
56	الفرع الأول: دعوى الرجوع
56	أولاً: تعريف دعوى الرجوع
57	ثانياً: الطبيعة القانونية لدعوى الرجوع وتبريراتها
57	ثالثاً: أساس دعوى الرجوع في قانون الشهر العقاري
59	الفرع الثاني: إجراءات دعوى الرجوع
59	أولاً: القضاء المختص بدعوى الرجوع
59	ثانياً: إجراءات دعوى الرجوع في قانون الشهر العقاري
61	خلاصة
63	خاتمة
66	قائمة المراجع
72	الملاحق
70	فهرس المحتويات

ملاحق



رسم بياني للجهة الوصية للمحافظ العقاري

ADMINISTRATION
DES
AFFAIRES DOMANIALES
ET FONCIER

BORDEREAU
D'INSCRIPTION-DUREE
MAXIMAL DE:

DATE تاريخ

ايداع رقم
DEPOT N°

VOL حجم
N° رقم

محافظة عقارية
CONSERVATION FONCIER

بورو «بور» لخدمات عقارية
و الشؤون العقارية

جدول لتسجيل
لأحد الأقسى

Série P. R. Model: n° 7 1m

Im p. IMA GRAL

INSCRIPTION D..... تسجيل
AYANT EFFET JUSQU'AU (1)..... إلى
DISPENSEE DE RENOUVELEMENT..... معفى عن التجديد أو إلى
PENDANT 35 ANS OU JUSQU'AU (1).....
EN APPLICATION DU DECRET N°..... DU..... بمقتضى المرسوم

EST REQUISE AVEC ELECTION DE DOMICILE A (Domicile élu) (الموطن المختار) بطلب بعد اختيار الموطن

EN VERTU DE : (Titre du créancier) (سند دين) بمقتضى

AU PROFIT DE : (créancier) (دائن) لصالح

CONTRE : (Propriétaire gravé) (المالك المدين) ضد

SUR : (Immeuble grevé) (المقر المقتل) على

APPARTENANT A : (Effet relatif) (الأثر النسبي) ملكية

PRINCIPAL..... اصل

TAXE اثابة

ACCESSOIRES..... توكيع

النموذج الخاص بقيد الرهون والامتيازات

الملحق رقم 2

إطار متخصص للمحافظة التأشير لا يمكن للمحافظ أن يكتب في هذا الهامش CADRE RESERVE AU CONSERVATEUR POUR ANNOTATIONS ET MENTIONS LE REQUERANT NE DOIT SOUS AUCUN PRETEXTE ÉCRIRE DANS CETTE MARGE	Pour sureté : (créance garantie)	لضمان (ضمان الدين)
	PRECISIONS IMPOSÉE PAR DES DISPOSITION PARTICULIÈRES - RENVOIS	لإيضاحات، مفروضة من أحكام خاصة تفريجات
	Le soussigné certifie exactement collationnés les deux Exemplaires du présent bordereau établi sur deux feuilles et approuvé. أن الممضى أسفله يشهد أن نسختين من هذا الجدول الصادر على ورقتين مطابقتين تماما و صدق عليه Il certifie également l'identité complète du ou des propriétaires telle quelle est indiquée au cadre prévu à cet effet, lui a été régulièrement justifiée. و يشهد أيضا أن هوية المالك أو المالكين كما هو مبين في الإطار المخصص قد أثبت بصيغة منتظمة بـ يوم A , le الملحق رقم 2 مكرر 1	

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

في: _____

المحافظ العقاري لـ _____
إلى

السيد / _____

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري
لولاية البليدة

المحافظة العقارية لـ _____

رقم / _____

الموضوع : رفض إيداع.

تطبيقا للمادة 107 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25.
تبعاً لإيداعكم رقم بتاريخ قصد الإشهار. وبعد إجراء
عملية الفحص تبين أنه مشوب بأخطاء تستدعي رفضه قانوناً وهي كما يلي:

المحافظ العقاري

النموذج الخاص برفض الإيداع

الملحق رقم 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

Ministère des finances

Direction générale

Du domaine national

وزارة المالية

المديرية العامة

لأَمْلاك الوطنِيّة

دفتر عقاري

LIVRET FONCIERE

النموذج الخاص بالدفتر العقاري

الملحق رقم 04

ملاحظات هامة

1- لا يمكن للعقود الرضائية و الاتفاقات المقامة من طرف مالك العقار أن تكون موضع إشهار في البطاقة العقارية بدون تقديم هذا الدفتر.
و يمكن أن ينعقد الإشهار بدون تقديم هذا الدفتر في جميع الأحوال الأخرى و بالخصوص في حالة الحجز.
و عليه فلا يعتبر هذا الدفتر تاما إلا عند حلول تاريخ آخر شهادة التطابق يوقع عليها المحافظ في الإطار VI المخصص لذلك.
يمكن تسليم شهادة التطابق مجانا في أية فترة.

2- عندما يسحب الأطراف دفاترهم يتطالب منهم أن يحققوا صحة التأشيرات المنوطة بها.
لا يوجد أي حق ملكية أو حق عيني آخر متعلق بعقار اتجاه الغير إلا إذا شهِر فعليا في البطاقات العقارية.
يجب على الأطراف أن تمتنع عن كتابة أية تأشيرة أو بيان على هذا الدفتر أو تنزع المخطط به و إلا تعرضت للعقوبات المقررة بحكم القانون في ميدان التزوير.

OBSERVATIONS IMPORTANTES

- 1- les actes volontaires et les conventions passés par le propriétaire de l'immeuble sus-indiqué ne peuvent faire l'objet d'une publication au fichier immobilier sans la production du présent livret.

Dans tous les autres cas, notamment en matière de saisies, la publication peut être opérée sans présentation dudit livret.

En conséquence le présent livret ne peut être tenu pour complet que jusqu'à la date du dernier certificat de concordance apposé par le conservateur du cadre VI ci-après.

Un nouveau certificat de concordance peut être obtenue gratuitement à toute époque.

- 2- les parties sont invitées, lorsqu'elles retirent leurs livrets, à s'assurer de l'exactitude des annotations qui y sont portées.
- 3- Tout droits de propriété et tout autre droits réel relatif à un immeuble n'existent, à l'égard des tiers, que par le fait et du jour de sa publication au fichiers immobilier.
- 4- Les parties doivent, sous peine de s'exposer aux sanctions prévues par la loi en matière de faux, 'abstenir de porter aucunes annotation ou mention sur le présent livret et de disjoindre le plan y annexé.

الملحق رقم 04 مكرر 1

Wilaya de

ولاية:

CONSERVATION FONCIERE

المحافظة العقارية

DE

ب:

دفتر عقاري

LIVRET FONCIERE

رقم: N° :

COMMUNE : بلدية :

LOCALITE : المنطقة :

QUARTIER : بلدية :

LIEU DIT : المكان المذكور :

RUE ET N° : الشارع و الرقم :

SECTION :

ILOT DE PROPRIETE N° : مجموعة ملكية رقم :

CONTENANCE CADASTRALE : سعة المسح :

LOT N° : رقم القطعة :

الملحق رقم 04 مكرر 2

II - ملكية

[illegible]

الملاحق رقم 04 متر 4

II - ملكية

[illegible]

الماحق رقم 04 مشرر 4

II - ملكية

[illegible]

الملاحق رقم 04 مكرر 4

II- PROPRIETÉ

[illegible]

الملحق رقم 04 مكرر 5

II- PROPRIETE

[illegible]

الملحق رقم 04 مكرر 5

III - إشتراك بالفصل - ارتفاعات إيجلية و سنّية

[illegible]

الملحق رقم 04 مكرر 6

III - إشتراك بالفصل - ارتفاعات إيجلية و سنبية

[illegible]

الملحق رقم 04 مكرر 6

تغييرات أو تشطيطات للحقوق المشهورة

إشهارات
publication

تربيعه
case

حجم
Volume

تاریخ
date

الملحق رقم 04 مكرر 7

IV - تجزینات و اعباء

[illegible]

الملحق رقم 04 مكرر 8

IV – DEMENBREMENTS ET CHARGES.

[illegible]

الملحق رقم 04 مكرر 9

٧ - امتیازات و رہون

[illegible]

الملحق رقم 04 مكرر 10

V - PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES.

[illegible]

الملحق رقم 04 مكرر 11

٧١- تأشيرة فتصديق
(تسليم - مستوى - مطابقة)

VI - MENTION DE CERTIFICATION
(DELIVRANCE, MIE A JOUR, CONCORDANCE)

LIVRET DELIVRE LE
PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A
(signature et cachet)

دفتر مسلم في
من المحافظ العقاري بـ
(إمضاء و خاتم)

LIVRET CERTIFIE CONFORME AU FICHIER
PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A
(cachet et signature)

دفتر مصدق عليه و موافق للبطاقيّة
من المحافظ العقاري بـ
(إمضاء و خاتم)

الملحق رقم 04 مكرر 12

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

2002

المندوب المالي

وزارة المالية

المديرية العامة
لأعمال الوطنية

229

قرار

إن وزير المالية ،

- بمقتضى المرسوم رقم 85-59 للمؤرخ في 23 مارس 1985 المتضمن القانون الأساسي التوعجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 90-99 المؤرخ في 27 مارس 1990 المتعلق بمسألة تعيين والتعيين الإداري للموظفين وأعاون الإدارة المركزية والولايات والبلديات وكذا المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري .
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 334/90 للمؤرخ في 27 أكتوبر 1990 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بالمالية .
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 65/91 للمؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري .
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14 مارس 1992 الذي يحدد قائمة للمناصب العليا في المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري وشروط لتعيين فيها وتصنيفها ، المعدل والمتمم .
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 55/95 المؤرخ في 15 أكتوبر 1995 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية .
- وبعد الإطلاع على القرار رقم 1693 للمؤرخ في 1992/12/22 المتضمن تعيين السيد (~~ب. ب. ب.~~) في المنصب الأعلى بصفة محافظ عقاري بعين البيضاء .
- وبعد الإطلاع على الإرسال رقم 301 للمؤرخ في 2002/04/16 الصادر عن مدير الحفظ العقاري لولاية أم البواقي والمتضمن سوء تسيير وعدم إنضباط للمعني في أداء مهامه .
- بإقتراح من السيد مدير إدارة الوسائل .

قرار

المادة الأولى: تنهى مهام السيد (~~ب. ب. ب.~~) من للمنصب الأعلى بصفة محافظ عقاري بعين البيضاء ابتداء من تاريخ توقيع هذا القرار .

المادة الثانية: يناد لإمّا المعني في رتبته الأصلية .

المادة الثالثة: يكلف السيد مدير إدارة الوسائل ، ومدير أمالك الدولة لولاية أم البواقي ، بتنفيذ هذا القرار الذي سيقتضيه في مجموعة القرارات الإدارية .

26 JUN 2002

205

من وزير المالية والتعويض منه

وزارة المالية

وزارة المالية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

إدارة شؤون أملاك
الدولة والشؤون العقارية

المحافظة العقارية

إطار مخصص للمحافظ

جدول قبض يوم.....
سجل تحت رقم.....

تأسيس السجل العقاري

جدول خاص بالإجراء الأول لإشهار الحقوق العينية

(تنفيذاً للأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس
السجل العقاري

و المرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 مصاد 19 إلى 18).
المودع من طرف السيد :

اللقب و الاسم (1)
المولود في
ابن و ابن
الساكن
المحترف مهنة
الذي يطلب باسمه الخاص و اسم شركائه في الشياخ (2)
و اسم ذوي الحقوق المذكورين قيم بعد الموصى أو الموكل عليهم (3)
أن تشهر في السجل العقاري الحقوق العينية و الأعباء المذكورة في هذا المجل و الخاصة بالعقارات التي يملكها أو يملكونها
الموجودة في نطاق المحافظة العقارية
و يشهد الممضي أسفله بذمة شرفه على صحة المعلومات السابقة ذكرها في جدول الحالي المتضمن
صفحات و يصرح أيضاً أنه ليس في علمه وجود أي حق عيني أو عبيء آخر غير المصرح به أعلاه .
و يدفع تأكيداً لهذه السندات و العقود و الوثائق المثبتة و البالغ عددها و يسلم له المحافظ العقاري توصيلاً بذلك
إمضاء المعني بالأمر
تأشير السلطة التي شاركت
في تحرير الجدول

(1) يجب أن تؤكد بصفة دقيقة الإشارات الخاصة بالحالة المدنية بتقديم الأوراق الرسمية (نسخة من شهادة الميلاد) .
(2-3) تشطب عند الاقتضاء .

النموذج الخاص بتأسيس السجل العقاري.

الملحق رقم 06

4- ذوو الحقوق

اللقب - الإسم - و محل المكنى NON - PRENOM - DOMICIL	تاريخ و مكان الازدياد Date et lieu de naissance	رابط القرابة مع المورث المشترك (2) LIEN DE PARENTE AVEC L'AUTEUR COMMUN (2)	النصيب في المجموعة الملكية QUOTE-PART DANS L'LOT

(2) في حالة الإرث

الملاحق رقم 06 متر 01

Feuille N° ورقة رقم
 Commune : بلدية :
 Section : Lieu Dit مكان معين قسم :
 ILOT DE PROPRIETE N° NATURE (1) : مجموعة ملكية رقم نوع (1)
 Contenance cadastrale : سمة الممسح
 Caractère du bien : divis – indivis نوع الملك : غير - مشاع
 Rural – urbain ريفي - حضري
 Valeur en capital : قيمة نقدية
 Revenu annuel : دخل سنوي

2- NATURE ET DATE DES TITRE

Nature du droit, identité et domicile du bénéficiaire;
 Référence des formalités d'inscription date, vol, folio

1- نوع و تاريخ السندات
 (عدد ذلك الإشارة على وقائع
 الحيازة المذكورة و إلى مدتها.

3- PRIVILEGES – HYPOTHEQUES ET AUTRES

Nature du droit, identité et domicile du bénéficiaire;
 Référence des formalités d'inscription date, vol, folio

2- امتيازات - رهون و غير ذلك
 نوعية الحق - هوية و سكن المستفيد
 مرجع إجراءات التسجيل، تاريخ،
 جزء، ورقة

1- DEPARTEMENT – CHARGE – RESTRICTION AU DROITS DE PROPRIETE

Nature du droit ou de la charge.
 Identité et domicile du bénéficiaire.
 Référence des formalités de publication
 Date, vol, folio

3- الجزئية - الأعباء - قيود حق الملكية
 نوع الحق أو العيب، هوية و سكني
 المستفيدين، مراجع إجراءات الإشهار
 تاريخ، جزء، ورقة

(1) Terre agricole, Bois, maison, usine.

أرض، فلاحية، غلب، منزل، مصنع.