الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة النعامة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم :..الجغرافيا.....

النعامة في : 2026/07/09

الإذن بالإيداع بعد التصحيح

أنا الممضي أسفله الأستاذ (ة)

.....أحمد خوانيح محمد.....

الرتبة :..أستاذ محاضر "ب"..... الجامعة:..أحمد مالجي والية النعامة

الكلية:..الجغرافيا..... القسم:..الجغرافيا.....

المشرف على مذكرة الماستر للطالب (ة) :..مهاوعي هشام.....

و.....هالكمي جواد أنس صلاح الدين.....

تحت عنوان :..دور المحافظة العقارية في حماية الأملاك العقارية في التشريع الجزائري

التخصص:..قانون البيئة.....

خلال الموسم الجامعي:.....2025/2026.....

أشهد أن الطالب (ة) قد أتم (ت) تحرير المذكرة، وأخذ (ت) بعين الاعتبار مجمل التوجيهات المقدمة له (ها) من طرف لجنة المناقشة، وعليه نوافق على طباعة العمل المذكور وفق المعهود في المذكرات والرسائل الجامعية ثم تقديمه للإدارة.

توقيع الأستاذ المشرف (ة)

الأستاذ: أحمد خوانيح محمد
مركز جامعي أحمد صالحي
والية النعامة

تم المسح الضوئي بـ CamScanner

وزارة التعليـــم العالـــي والبحـث العلمـــي
جامعة صالحي أحمد بالنعامة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

دور المحافظة العقارية في حماية الأملاك العقارية في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر في الحقوق

تخصص: قانون إداري

من إعداد الطلبة:

مهياوي هشام

مالكي جواد أنس صلاح الدين

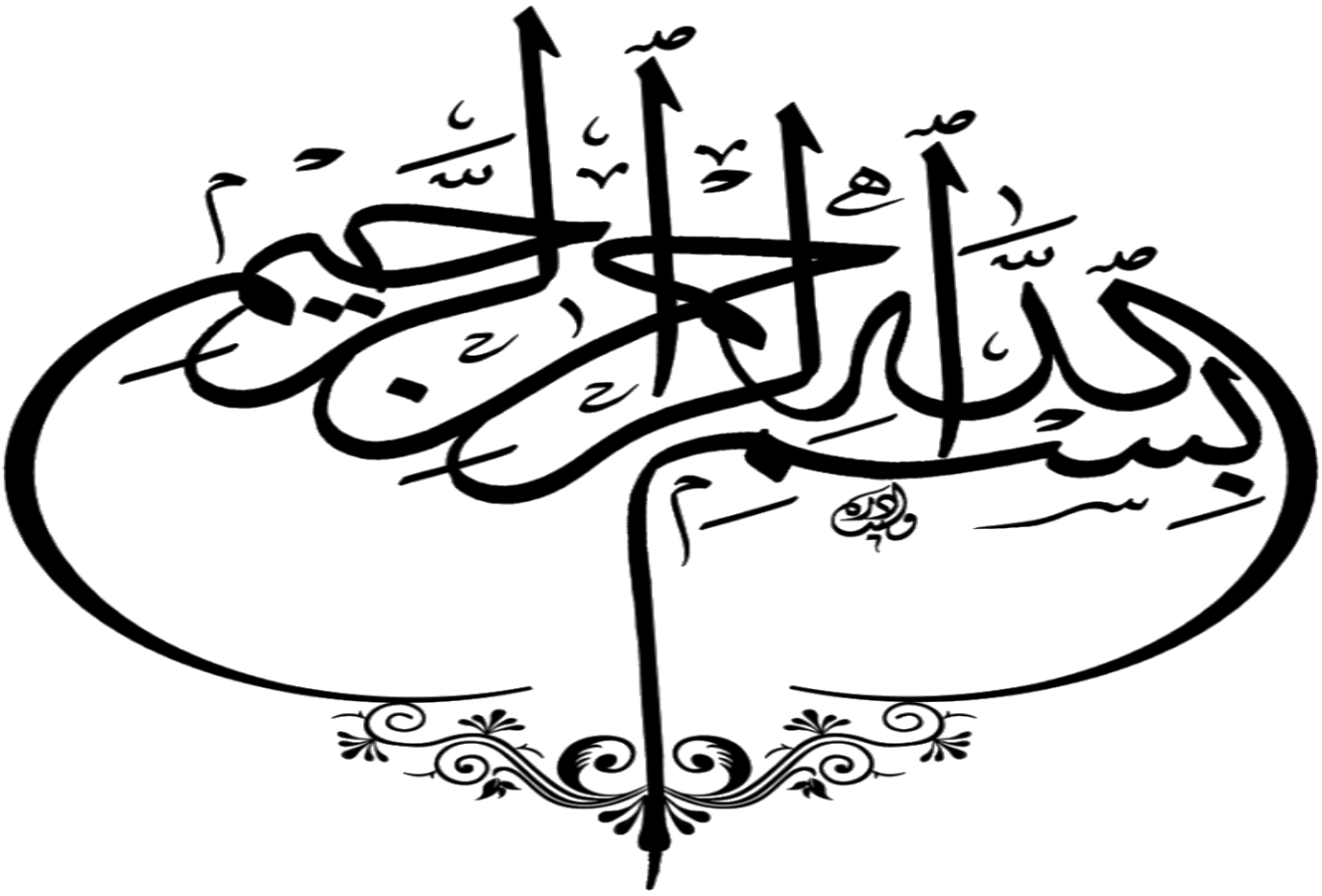
تحت إشراف الأستاذ:

أحمد فواتيح محمد

نوقشت هذه المذكرة علنا يوم 2026/06/13 أمام اللجنة المكونة من:

اسم ولقب الأستاذ	الرتبة العلمية	الصفة
بغني شريف	أستاذ محاضر – أ–	رئيســا
أحمد فواتيح محمد	أستاذ محاضر – ب –	مشرفا ومقررا
قاضي أمينة	أستاذ محاضر –ب–	مناقشــا

السنة الجامعية 2025-2026



قال الله تعالى

﴿ فَبِمَا رَحْمَةٍ مِّن اللهِ لِنتَ لَهُمْ وَلَوْ كُنتَ فَظًّا غَلِيظَ الْقَلْبِ لاَنفَضُّوا مِنْ حَوْلِكَ فَاعْفُ عَنْهُمْ وَاسْتَغْفِرْ لَهُمْ وَشَاوِرْهُمْ فِي الْأَمْرِ فإِذَا عَزَمْتَ فَتَوَكَّلْ عَلَى اللهِ إنَّ اللهَ يِحبُّ الْمُتَوَكِّلِينَ﴾

[آل عمران:159]



شكر وتقدير

الحمد لله أولًا وآخرًا، ظاهرًا وباطنًا، الحمد لله الذي وهبنا القوة بعد الضعف، والأمل بعد التعب، والنور بعد كل لحظة شك، ووفقنا لإتمام هذا العمل الذي كان ثمرة جهد طويل، وسهر، وصبر، وأيام لم تكن سهلة.

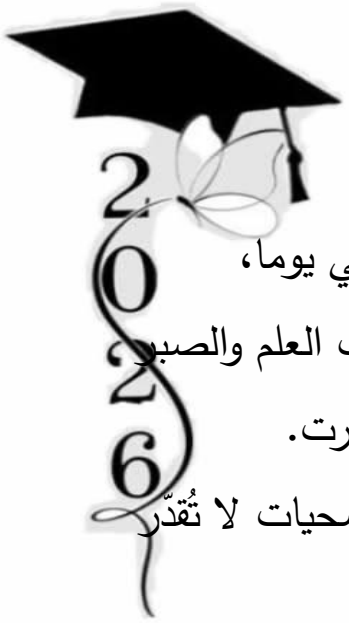
في هذه اللحظة التي نضع فيها آخر سطر في هذه المذكرة، نجد أنفسنا عاجزة عن إيجاد الكلمات التي تفي من كان لهم الفضل بعد الله في الوصول إلى هذه المرحلة

نتقدم بخالص الشكر وعظيم الامتنان إلى أستاذنا**(فواتيح محمد)** الذي لم يكن فقط مؤطرًا علميًا، بل كان سندًا حقيقيًا، بكلماته المشجعة، وتوجيهاته القيمة، وصبره الكبير. شكرًا لكل ملاحظة، ولكل وقت منح لنا، ولكل دعم جعل هذا العمل يرى النور.

كما نتوجه بالشكر والتقدير إلى أعضاء لجنة المناقشة الكرام، لقبولهم مناقشة هذا العمل وتقييمه، وإغنائه بملاحظاتهم العلمية القيمة

كما نقدم شكرنا وامتناننا إلى جميع أساتذة قسم الحقوق كل باسمه وكل من مكانه.

والشكر الجزيل إلى كل من ساعدنا من قريب أو بعيد



الإهداء

إلى من كانا النور الذي أضاء دربي، والسند الذي لم يخذلني يوما،

إلى أغلى ما أملك في هذه الحياة، **أبي وأمي**، اللذين غرسا فيّ حب العلم والصبر والاجتهاد، وكانا لي القوة حين ضعفت، والأمل حين تعثرت.

أهدي ثمرة جهدي وتعب سنواتي إليكما، عرفانًا بما قدمتماه من تضحيات لا تُقدّر بثمن، ودعوات صادقة رافقتني في كل خطوة.

إلى إخوتي وأخواتي، رفقاء العمر ودفء الأيام، الذين شاركوني لحظات الفرح والتعب، وكانوا دائمًا مصدر دعم وتشجيع.

إلى كل من ساندني ولو بكلمة طيبة أو دعاء صادق، وأسهم في وصولي إلى هذه اللحظة.

جـــــــــــــــواد



الإهداء

أهدي هذا الإنجاز المتواضع إلى من لا تكفي الكلمات لوصف فضلهما، إلى والديّ العزيزين، اللذين حملا عني هموم الحياة، ومنحاني الحب دون مقابل، وآمنا بي حتى في اللحظات التي شككت فيها بنفسي.

إليكما أهدي نجاحي، فهو قبل أن يكون ثمرة جهدي، هو ثمرة تعبكما وصبركما ودعائكما.

إلى عائلتي الكريمة، التي كانت الحضن الآمن والسند الثابت في جميع مراحل حياتي.

إلى أصدقائي الأوفياء، الذين جعلوا طريق الدراسة أقل صعوبة وأكثر جمالًا.

إلى كل شخص مرّ في حياتي وترك أثرًا طيبًا، أهدي هذا العمل عربون امتنان ومحبة.

هشـــــــــــــــــام



قائمة المختصرات:

ص	الصفحة
ج. ج. د. ش	الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
ج. ر	الجريدة الرسمية

مقدمة

تُعد الملكية العقارية من أهم الحقوق التي تحظى بعناية خاصة في مختلف الأنظمة القانونية، لما لها من دور أساسي في تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي، فضلاً عن ارتباطها المباشر بالتنمية والاستثمار. فالعقار يمثل ثروة وطنية ومورداً اقتصادياً هاماً، الأمر الذي جعل حمايته وتنظيم التصرفات الواردة عليه من أولويات المشرع في مختلف التشريعات.

ولأجل ضمان استقرار الملكية العقارية وتأمين المعاملات المتعلقة بها، وضعت التشريعات القانونية مجموعة من القواعد والإجراءات التي تهدف إلى حماية الحقوق العينية العقارية وإضفاء الحجية والعلنية على التصرفات الواردة عليها. ويُعد نظام الشهر العقاري من أهم هذه الوسائل القانونية، إذ يضمن استقرار المعاملات العقارية ويحافظ على حقوق المتعاملين من خلال تسجيل مختلف التصرفات والحقوق المرتبطة بالعقار وإشهارها في مواجهة الغير.

وقد اعترف المشرع الجزائري بحق الملكية العقارية وكرّس حمايته بموجب أحكام دستورية وقانونية متعددة، مانحاً المالك سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف في ملكه في حدود ما يقتضيه القانون. غير أن حماية هذا الحق لا تتحقق إلا من خلال آليات قانونية فعالة تضمن إثبات الملكية والمحافظة عليها وتحد من المنازعات التي قد تنشأ بشأنها، وهو ما دفع المشرع إلى تبني نظام الشهر العيني القائم على أساس السجل العقاري والمحافظة العقارية.

وفي هذا الإطار، نظم المشرع الجزائري نظام الشهر العقاري بموجب الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إلى جانب جملة من النصوص القانونية والتنظيمية التي تهدف إلى تنظيم الملكية العقارية وضمان استقرارها. وقد أوكلت مهمة تنفيذ أحكام هذا النظام إلى المحافظة العقارية التي تعد هيئة إدارية متخصصة تتولى شهر مختلف التصرفات والحقوق العينية العقارية، والسهر على مطابقتها للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

وتكتسي المحافظة العقارية أهمية بالغة في مجال حماية الأملاك العقارية، باعتبارها الأداة الأساسية التي يعتمد عليها نظام الشهر العقاري في تحقيق الأمن القانوني للعقار، من خلال

ضمان علنية التصرفات العقارية، وحفظ السجلات والوثائق العقارية، وتوفير المعلومات المتعلقة بالوضعية القانونية للعقارات، مما يسهم في تثبيت الملكية العقارية وحماية أصحاب الحقوق من مختلف أشكال التعدي أو النزاع.

وانطلاقاً من الدور المحوري الذي تؤديه المحافظة العقارية في حماية الأملاك العقارية وتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية، تبرز أهمية دراسة هذا الموضوع والوقوف على مختلف الآليات القانونية والإدارية التي تعتمدها المحافظة العقارية لتحقيق الحماية القانونية للملكية العقارية في التشريع الجزائري.

الإشكالية الرئيسية

الى أي مدى ساهمت المحافظة العقارية في حماية الملكية العقارية وتحقيق الأمن العقاري في الجزائر؟.

التساؤلات الفرعية

1. ما هي الاختصاصات والصلاحيات التي تمارسها المحافظة العقارية في مجال الشهر العقاري؟
2. كيف تساهم المحافظة العقارية في حماية الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية؟
3. ما هي الآليات القانونية والإدارية التي تعتمدها المحافظة العقارية لتحقيق الأمن العقاري؟
4. ما هي الصعوبات والمعوقات التي تواجه المحافظة العقارية في أداء دورها في حماية الأملاك العقارية؟

أهمية الدراسة

- إبراز أهمية المحافظة العقارية باعتبارها إحدى أهم مؤسسات الأمن العقاري في الجزائر .
- بيان دور المحافظة العقارية في حماية الملكية العقارية والحقوق العينية المرتبطة بها .
- توضيح العلاقة بين الشهر العقاري وتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية .

- المساهمة في إثراء الدراسات القانونية المتعلقة بالعقار والمحافظة العقارية .
- إبراز دور المحافظة العقارية في الحد من النزاعات العقارية وتحقيق الأمن القانوني .

أهداف الدراسة

- التعريف بالمحافظة العقارية وبيان تنظيمها القانوني .
- دراسة الاختصاصات والمهام التي تمارسها المحافظة العقارية .
- تحليل دور المحافظة العقارية في حماية الأملاك العقارية .
- إبراز أهمية الشهر العقاري في تحقيق الأمن العقاري .
- الوقوف على أهم الإشكالات التي تواجه المحافظة العقارية واقتراح بعض الحلول المناسبة لها .

مبررات اختيار الموضوع

أولاً: المبررات الذاتية

- الرغبة الشخصية في التعمق في مجال القانون العقاري .
- أهمية موضوع العقار وكثرة المنازعات المرتبطة به في الواقع العملي .
- الاهتمام بدراسة المؤسسات القانونية المكلفة بحماية الملكية العقارية .

ثانياً: المبررات الموضوعية

- المكانة الاقتصادية والاجتماعية التي تحتلها الملكية العقارية .
- الدور المحوري للمحافظة العقارية في حماية الأملاك العقارية .
- تزايد أهمية الأمن العقاري في ظل التطورات الاقتصادية والاستثمارية .

- الحاجة إلى تسليط الضوء على الآليات القانونية التي تعتمدها المحافظة العقارية لحماية الحقوق العقارية .

الدراسات السابقة

لاحظنا قلة الدراسات التي تناولت موضوع "دور المحافظة العقارية في حماية الاملاك العقارية في التشريع الجزائري"كموضوع قائم بذاته بعد استحداث محافظة عقارية و من بين الدراسات التي تناولت موضوعنا:

– رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، دون سنة جامعية.

–فقير فايزة، "دور المحافظ العقاري في تفعيل الائتمان العقاري"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 02، جوان 2021.

– جارش داود، النظام القانوني لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي، تبسة، الجزائر، السنة الجامعية 2022–2023.

منهج الدراسة

اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، من خلال وصف الإطار القانوني المنظم للمحافظة العقارية وبيان مختلف اختصاصاتها وصلاحياتها، ثم تحليل النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري والمحافظة العقارية، وذلك بغرض الوقوف على مدى فعالية هذه الهيئة في حماية الأملاك العقارية وتحقيق الأمن والاستقرار في المعاملات العقارية. كما تم الاستعانة بالمنهج القانوني من خلال تحليل مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية والآراء الفقهية ذات الصلة بموضوع الدراسة.

خطة الدراسة:

تم تقسيم الدراسة إلى فصلين:

الفصل الأول: النظام القانوني للمحافظة العقارية

الفصل الثاني: دور المحافظ العقاري و مسؤوليته كضمانة للملكية العقارية

الفصل الأول:النظام القانوني للمحافظة العقارية

تُعد المحافظة العقارية من أهم المؤسسات الإدارية التي استحدثها المشرع الجزائري في إطار تنظيم الملكية العقارية وضمان استقرار المعاملات المتعلقة بها، وذلك بالنظر إلى الدور المحوري الذي تؤديه في تطبيق نظام الشهر العقاري وتحقيق الأمن العقاري. فمع تزايد أهمية العقار باعتباره دعامة أساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، أصبح من الضروري إيجاد جهاز إداري متخصص يتولى ضبط مختلف التصرفات الواردة على العقارات وحفظ الحقوق العينية العقارية وإشهارها وفقًا للإجراءات التي يحددها القانون.

وقد حظيت المحافظة العقارية باهتمام خاص من قبل المشرع الجزائري الذي عمل على تنظيمها من خلال جملة من النصوص التشريعية والتنظيمية، محددًا بذلك طبيعتها القانونية واختصاصاتها وصلاحياتها، بما يضمن حماية الملكية العقارية وتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية. كما أن الدور الذي تضطلع به لا يقتصر على مجرد شهر التصرفات العقارية، بل يمتد إلى ممارسة رقابة قانونية على الوثائق والعقود المقدمة للإشهار، الأمر الذي يجعلها أداة فعالة للحد من المنازعات العقارية وتكريس الثقة بين المتعاملين.

وعليه، فإن الإحاطة بمفهوم المحافظة العقارية وأسس تنظيمها القانوني تقتضي التطرق أولًا إلى ماهيتها وتنظيمها، ثم بيان مختلف اختصاصاتها والمهام المنوطة بها في مجال حماية الأملاك العقارية.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للمحافظة العقارية

اعتمدت السياسة العقارية في الجزائر في تسييرها على عدة هياكل وهيئات، سواء كانت إدارية أو غير إدارية، حيث تُعدّ المحافظة العقارية من أهم الهيئات المسيرة في هذا المجال. وقد كان الهدف من استحداثها هو إنشاء نظام شهر عقاري حديث يضمن تنظيم المعاملات العقارية.

إضافة إلى ذلك، تتمتع المحافظة العقارية باختصاص إقليمي محدد، وتُنجز على مستواها عدة إجراءات متعلقة بالعقار، من بينها تسجيل المعلومات وحفظها، وكذا شهر مختلف التصرفات والسندات العقارية.

ومن أسمى الأهداف التي تسعى إليها المحافظة العقارية حماية ملكية الأراضي والعقارات، سواء كانت مملوكة للدولة أو للخواص، وهو ما جسّده المشرّع من خلال سنّ نصوص قانونية تنظم هذه الهيئة وتحدد مهامها.

وعليه، سنتطرق في هذا المبحث إلى دراسة المحافظة العقارية من خلال مطلبين، كما يلي:

المطلب الأول: مفهوم المحافظة العقارية

بعد كل ما مر به العقار من تدهور وتغيرات وعدم ثبات، فقد تم إحداث ما يسمى بالمحافظة العقارية كآلية للحماية والحفاظ عليه من أي عمليات أو التجاوزات غير المشروعة التي يمكن أن يتعرض لها، فقد أصبح لابد من المالك، سواء كانوا خواص أو دولة، أن يزودوا المحافظة العقارية بالمعلومات الخاصة بالعقار كقيمته أو مساحته أو حتى عمليات البيع والشراء الواقعة عليه من أجل حفظها على مستوى هذه الهيئة، لذلك فقبل التطرق إلى الصلاحيات الموكلة للمحافظة العقارية لابد من ضبط المفاهيم العامة حولها، هذا ما تطرقنا له في الفرع الأول، وفي الفرع الثاني حددنا طبيعتها القانونية.

الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية في التشريع الجزائري

من أجل الوصول الى تعريف مناسب و دقيق للمحافظة العقارية، قمنا بتوضيح معناها اللغوي، الاصطلاحي، و أخيرا القانوني، هذا ما سوف نوضحه كالتالي:

أولا: تعريف المحافظة العقارية لغويا

و هي عبارة مكونة من مقطعين: المقطع الأول المحافظة و المقطع الثاني العقارية

1. المحافظة: بمقصود حفظ، صيانة، إنحفاظ، أمانة، بيت الأمين، و القائم بعملية الحفظ يسمى المحافظ العقاري.[1]

2. العقارية: مستنبطة من مفردة عقار، بفتح العين و القاف دون تشديد فتشير الى الأمالك الثابتة التي لها أصل كالمنازل والأبنية.[2]

3. العقار: كل ملك ثابت له أصل، كالأرض و الدار"(جمع) عقارات" و العقار الحر: ما كان خالص الملكية يأتي بدخل سنوي دائم يسمى ريعا.[3]

ثانيا : تعريف المحافظة العقارية إصطلاحا

فقد عُرفت المحافظة العقارية اصطلاحًا على أنها مصلحة عمومية، وظيفتها الأصلية تتمثل في حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر، والمتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية.[4]

غير أنها تعنى كذلك بالمحافظة على أصول المستندات المتعلقة بالأملاك العقارية و/أو الحقوق العينية.

وبعد صدور التنظيم المتعلق بالمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وسيرها، فقد استفادت المحافظة العقارية من تنظيم خاص ومستقل عن بقية الأجهزة الإدارية التابعة للجماعات الإقليمية، وهي تابعة للإدارة العامة للأملاك الوطنية، حيث تزاول أعمالها تحت رقابة وإشراف وزير المالية.[5]

ثالثا: تعريف المحافظة العقارية قانونا

لم يضع المشرع الجزائري تعريفًا صريحًا للمحافظة العقارية، وإنما يمكن استخلاص مفهومها من خلال النصوص القانونية المنظمة لنظام الشهر العقاري والسجل العقاري، وعلى رأسها الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل

[1] إدريس سهيل، قاموس عربي فرنسي، دار الآداب، بيروت، لبنان، ص 291.

[2] محمود عبد الرزاق جمعة، "الأخطاء اللغوية الشائعة في الأوساط الثقافية"، منشورات بثينة، الطبعة الرابعة، ص 126.

[3] المرجع نفسه، ص126.

[4] رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، الجزائر، ص 61.

[5] محمود عبد الرزاق جمعة، "الأخطاء اللغوية الشائعة في الأوساط الثقافية"، منشورات بثينة، الطبعة الرابعة، ص126.

العقاري، وكذا المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

وبالرجوع إلى هذه النصوص، يتضح أن المحافظة العقارية تعد مرفقًا إداريًا عموميًا تابعًا للإدارة المكلفة بالحفظ العقاري، تتولى تنفيذ إجراءات الشهر العقاري ومسك السجل العقاري والبطاقات العقارية، والسهر على حفظ الحقوق العينية العقارية وإشهار مختلف التصرفات والوقائع القانونية الواردة على العقارات.

وبعد إعادة تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 07 جوان 2021، أصبحت المحافظة العقارية تشكل إدارة محلية تابعة لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، وتمارس مهامها تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية.[1]

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية

لم يحدد المشرع الجزائري صراحة الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية، كما لم يورد تعريفًا قانونيًا لها، وإنما اكتفى ببيان المهام والاختصاصات المسندة إليها من خلال أحكام الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري[2]، والمرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 07 جوان 2021 المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها[3].

وبالرجوع إلى هذه النصوص، يتضح أن المحافظة العقارية تدخل ضمن المصالح الخارجية التابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية، وتمارس نشاطها في إطار التنظيم الإداري لوزارة المالية، حيث تتولى تنفيذ عمليات الشهر العقاري، ومسك السجل العقاري، وحفظ البطاقات والوثائق العقارية، إلى جانب ممارسة الاختصاصات المخولة لها بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما.

---

[1] ويس فتحي، "الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة"، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر والتوزيع والطباعة، الجزائر، ص 267.

[2] الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975، المعدل والمتمم؛ والمرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، الصادر بتاريخ 13 أفريل 1976، المعدل والمتمم.

[3] المادة 20 من الأمر رقم 75-74، المرجع السابق؛ والمواد 1، 2، 3، 4، 5، 6 و7 من المرسوم رقم 76-63، المرجع السابق.

كما يستفاد من أحكام المرسوم التنفيذي رقم 21-393 أن المحافظة العقارية تخضع للسلطة السلمية لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، وتمارس مهامها في حدود الاختصاص الإقليمي المحدد لها، وفق التنظيم الداخلي المنصوص عليه في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جويلية 2022 المحدد للتنظيم الداخلي للمحافظة العقارية.

وعليه، فإن المحافظة العقارية تعد مصلحة إدارية تابعة للدولة، تضطلع بتنفيذ مهام الحفظ والشهر العقاري وفقًا للنصوص التشريعية والتنظيمية السارية.

الفرع الثالث: نشأة المحافظة العقارية

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

أولا: المحافظة العقارية قبل الإستقلال:

عمل الاستعمار الفرنسي على تطبيق التشريعات الفرنسية في الجزائر، لكونه يعتبرها جزءًا من فرنسا، ولم يمثل التشريع المتعلق بالشهر العقاري استثناءً، حيث تم تطبيق نظام الشهر العقاري الذي كان معمولًا به في السنوات الأولى لاحتلال فرنسا للجزائر سنة 1832. فاقتصرت مهمة نظام الشهر العقاري في البداية على حماية الوثائق وحفظ الرهون، قبل أن تُنشأ محافظة الرهون كهيئة مكلفة أساسًا بحماية عقود الرهن العقاري التي تؤسس على العقارات التي تمنح لأصحابها أموالًا من طرف البنوك في شكل قروض بغرض الاستثمار. وتسعى محافظة الرهون أيضًا إلى حماية الملكية العقارية.

ورغم أن عملية الإيداع لدى محافظة الرهون إجراء غير إلزامي، إلا أنه يتم في الشكل الرسمي، حيث كان المعمرون الفرنسيون يحررون عقودهم لدى موثقين فرنسيين وباللغة الفرنسية، فيما يلجأ الجزائريون إلى قاضٍ توكل له صلاحيات إبرام العقود بالتراضي، بالإضافة إلى صلاحياته التقليدية[1].

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

يُذكر أن نظام الشهر العقاري قبل الاستقلال لم يكن يشمل سوى المناطق الشمالية من الجزائر، وذلك لأن الغرض الأساسي من النظام الذي طبقته فرنسا كان حماية الملكية العقارية للمعمرين الذين كانوا يتواجدون بشكل أساسي في الشمال، وخصوصًا في المدن، مما نتج عنه عدم استفادة ثلاثة أرباع الملكية العقارية من عقود مشهرة.

فألزم المرسوم الفرنسي رقم 1190/59 المؤرخ في 1959/10/21 محافظي الرهون بمسك سجل عقاري وإعداد فهرس عقاري تُدوَّن فيه جميع التصرفات الواردة على العقارات، على أن يتم تطبيق أحكام هذا المرسوم حتى في مناطق الساورة والواحات، وقد شرع في تطبيق هذا النظام ابتداءً من 1961/03/01[1].

ثانيًا: المحافظة العقارية بعد الاستقلال

غداة نيل الجزائر استقلالها في الخامس من شهر جويلية سنة 1962، ونظرًا للظروف التي عرفتها البلاد، لجأت الجزائر إلى تمديد العمل بالنصوص القانونية الموروثة عن الاستعمار الفرنسي التي لا تتنافى مع مبادئ الثورة التحريرية، وذلك بموجب القانون المؤرخ في 1962/12/31. فاستمر العمل بنظام الشهر العقاري الفرنسي المنصوص عليه بموجب القانون41/59 المؤرخ في1959/01/03، المعدل والمتمم بالقانون1486/59 المؤرخ في 1959/12/28.حيث كان المستعمر يعتمد على هيئة إدارية تسمى "محافظة الرهون" تشرف على نظام الشهر العقاري في مناطق التطوير الحضري، وتسند إليها مهام مسك وإعداد فهرس عقاري من خلال تسجيل كل التصرفات التي ترد على العقارات، سواء كانت ناقلة أو معدلة أو مجزئة لحق الملكية[2].

وعليه، فإن الجزائر لم تعرف بعد الاستقلال أي هيئة خاصة تهتم بشؤون الشهر العقاري غير محافظة الرهون الموروثة عن المستعمر الفرنسي، والتي كانت تسير وفق التشريع الفرنسي في هذا المجال، والذي بدوره لم يكن يشترط وجوب إشهار التصرفات العقارية، كما أن المادة 1582 من القانون المدني الفرنسي لا تشترط توفر ركن الشكل في التصرفات العقارية[3].

---

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

[2] فاطمة الزهراء دربلو، "المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر"، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري – قسنطينة، 2009/2008، ص 62

[3] جيد خلفوني، "العقار في القانون الجزائري"، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص ص 120-121.

إن عدم إلزامية شهر التصرفات العقارية، في ظل غياب نصوص قانونية جزائرية تنظم هذه العملية، دفع المواطنين الجزائريين إلى الاكتفاء بالعقود العرفية أو بتسجيل تصرفاتهم لدى مصالح التسجيل من أجل ضمان حقوقهم.

لكن صدور الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية، حمل في طياته إحداث صندوق وطني للثورة الزراعية، يُقسَّم إلى فروع على مستوى البلديات تُسمى بالصناديق البلدية للثورة الزراعية، ويتكون هذا الصندوق من جميع الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة ووسائل الإنتاج وتحويلها وتعبئتها.

ويكمن الهدف الرئيسي من إنشاء هذا الصندوق في إحصاء المزارع الناتجة عن عمليات الثورة الزراعية وإلحاقها بملكية الدولة، عن طريق تأسيس ما عُرف بخزانة البطاقات العقارية.

وبصدور المرسوم التطبيقي رقم 73-32 المؤرخ في 1973/10/05 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة، أشارت المادة الثالثة منه لأول مرة إلى عملية الإشهار العقاري، حيث نصت على أن العقود المتعلقة بإنشاء أو نقل أو إثبات أو تعديل ملكية العقارات أو الحقوق العينية العقارية، والمحررة من طرف موظفين قضائيين، تخضع لإجراء الإشهار الخاص بالرهن العقاري[1].

وقد كُلفت إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري ومسح الأراضي بمهمة تحرير وتسليم شهادات الملكية لمالكي الأراضي الزراعية الخاصة أو المعدة للزراعة[2].

ويمكن القول إن قانون الثورة الزراعية شكّل أول إشارة فعلية إلى نظام الشهر العقاري في الجزائر، فرغم أنه لم يحدد هيئة خاصة تسهر على تسيير هذا النظام، إلا أنه أرسى عدة ركائز له، من بينها تأسيس السجل العقاري ممثلًا في خزانة البطاقات العقارية.

وقد أُنشئت المحافظة العقارية كهيئة مكلفة بعمليات الشهر العقاري وتأسيس السجل العقاري بموجب المادة 20 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، غير أن هذا النص لم يحدد طبيعتها القانونية ولا الجهة التابعة لها، وترك ذلك للتنظيم.

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

[2] المادة 30 من المرسوم،73-32 المرجع نفسه

وبعد أقل من أربعة أشهر، صدر المرسوم رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، والذي حدد الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية، واعتبرها هيئة إدارية تابعة للمديرية الفرعية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وتخضع لوصاية وزارة المالية.

وفي سنة 1991، صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 1991/03/02 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وسيرها، حيث أصبحت المديرية العامة للأملاك الوطنية، التابعة لوزارة المالية، تضم على مستوى كل ولاية مديريتين: مديرية لأملاك الدولة ومديرية للحفظ العقاري، وعلى المستوى البلدي يوجد مكتب للمحافظة العقارية.

وتُنشأ المحافظة العقارية بموجب قرار وزاري يصدره وزير المالية بناءً على اقتراح من المدير الولائي للحفظ العقاري.

المطلب الثاني: توحيد إدارتي المسح والحفظ العقاري

لم تكن فكرة تجسيد وحدة إدارة المسح و الحفظ العقاري في إدارة واحدة وليدة صدفة، نما لها وا مبرراتها التي تهدف الى معالجة اختلالات المسجلة سابقا على وضعيات الملكية العقارية، وكذا تحسين الخدمات العمومية وتسهيل عملية التواصل بين الإدارتين.

الفرع الأول: مبررات توحيد إدارتي المسح والحفظ العقاري:

مّن أعضاء لجنة المالية والميزانية بالمجلس الشعبي الوطني اقتراح مشروع قانون المالية التكميلي لسنة 2020، المتضمن جمع المصالح المكلفة بمسح الأراضي والمصالح المكلفة بالحفظ العقاري في هيئة واحدة، معتبرين هذا الإجراء بمثابة نقلة نوعية في مجال التسيير العقاري الذي يعرف حالياً عدة اختلالات بالنظر إلى وجود إدارتين منفصلتين.

وقد أثبت أداء هاتين الإدارتين بروز عدة سلبيات تراكمت عبر السنوات، من بينها عدم تطابق مخططات مسح الأراضي مع وثائق الحفظ العقاري، فضلًا عن الاختلالات التي تشوب مناهج العمل المعتمدة على الوثائق الورقية، والتي نجم عنها استفحال ظواهر الاستيلاء على الأراضي بدون وجه حق، والاعتداء على الأملاك، وزيادة عدد المنازعات[1].

1 .زوليخة زروقي، عواطف محي الدين، "دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية"، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 05، العدد 01،سنة 2022، ص526

على إثر ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المؤرخ في 2021/06/06 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي[1]، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 21-252 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، وذلك من أجل السعي نحو تنفيذ فكرة توحيد إدارتي مسح الأراضي والحفظ العقاري، بحيث كانت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تتكفل سابقاً بإجراءات المسح، أما تأسيس السجل العقاري وإشهار السندات فكانا مسندين إلى إدارة المحافظة العقارية الموجودة تحت سلطة المدير العام للأملاك الوطنية. وبحكم أن الإدارتين متكاملتان، دعت الضرورة إلى فكرة الإدماج في إدارة واحدة، مع التشديد على ضرورة إعادة النظر في مناهج الرقمنة للبيانات العقارية، والتحقيق العقاري، والتدقيق فيها.

الفرع الثاني: نتائج توحيد إدارتي المسح والحفظ العقاري:

أولا: تطبيق التنظيم الجديد لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري

تطبيقا لنص المرسوم التنفيذي رقم 21-393، صدر قراران وزاريان مشتركان مؤرخان في 2022/07/11، الأول يحدد صلاحيات وتنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، والثاني يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم، سالفا الذكر.

حيث بصدور هذين النصين تم اكتمال الجهاز التنظيمي الجديد لجميع المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي، كما تم استكمال إجراءات تعيين المسؤولين المحليين في مناصبهم بصفة مديري مسح الأراضي والحفظ العقاري للولايات وفق هذا التنظيم الجديد.

وفي هذا الشأن، ناشد مدير المديرية العامة للأملاك الوطنية جميع مديري مسح الأراضي والحفظ العقاري لكل الولايات، بموجب التعليمة الوزارية الصادرة بتاريخ 2022/09/14 تحت رقم 12330[2]، على ضرورة تسخير كافة الجهود والإمكانيات للاطلاع بالمهام الموكلة إليهم، للرقي بالخدمة العمومية المطلوبة، وكذا إعطاء الأهمية اللازمة لتنفيذ برنامج عصرنة أنشطتها، مع اتخاذ التدابير اللازمة للاستغلال العقلاني والرشيد للموارد البشرية ،وتوزيع الموظفين ذوي الخبرة

1 المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المؤرخ في 2021/06/06، يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية، الجريدة الرسمية، العدد 47، الصادرة في 2021/06/01 .

2 التعليمة الوزارية الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، بتاريخ 2022/09/14، تحت رقم 12330، موضوعها: تطبيق التنظيم الجديد للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي.

والكفاءة لضمان التسيير الجيد والفعال، خصوصًا مع تدعيم جميع المصالح بمكاتب جديدة للمعلوماتية ورقمنة الأنشطة.

ثانيا: تفعيل رقمنة أنشطة الحفظ العقاري

في إطار إطلاق عملية عصرنة المحافظة العقارية ورقمنة الأنشطة المرتبطة بها، سعت الدولة إلى وضع نظام إعلامي ممركز لإنشاء المركز الوطني لمعالجة المعلومات والسندات العقارية، مع آفاق سنة 2021، حيث تم إنشاء شبكات محلية على مستوى المحافظ العقارية، لينتقل إلى شبكة ولائية بالمديرية الولائية للحفظ العقاري وربطها مع الشبكة المركزية لوزارة المالية.

وبتاريخ 2019/01/22، تم اجتماع لجنة المالية والميزانية برئاسة السيد توفيق طوش، في إطار استكمال ملف بعثات الاستعلام المؤقتة التي قادتها على العديد من الولايات للوقوف على واقع الحفظ العقاري ومسح الأراضي، حيث تم الاستماع إلى المدير العام للأملاك الوطنية، الذي رافقه المدير العام للمحافظة العقارية والمدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، بخصوص رقمنة كل الأرشيف الموجود على مستوى جميع المحافظات العقارية وإنشاء نظام معلوماتي عصري هدفه تأمين وحفظ الحقوق المشهرة بطريقة فعالة. وتعُد رقمنة الأرشيف الخطوة الثالثة من المرحلة الأولى لبرنامج عصرنة أنشطة الحفظ العقاري ،بعد الخطوة الأولى الخاصة بإنشاء قواعد بيانات معلوماتية تخص معلومات الحائزين على سندات مشهرة، أما الخطوة الثانية فتتعلق بإدخال المعلومات الخاصة بالملكيات وتوابعها[1].

شمل برنامج عصرنة أنشطة الحفظ العقاري خدمة تسليم معلومات السجل العقاري المخزنة في قاعدة المعطيات بطريقة إلكترونية، بحيث تسمح هذه الآلية للمستخدم باختيار طريقة البحث الآلي عن العقود والمعلومات المحجوزة داخل التطبيقة، بعد الضغط على تعليمة بحث التي تظهر معها قائمة بكل العقود والمعلومات المرقمنة وأسماء المالكين، مع إمكانية ظهور صورة العقد أو المستند المحجوز.

فقد سهلت هذه الخدمة تسليم المعلومات وطباعة مطبوعة طلب معلومات موجزة وتسليمها آنياً، إضافة إلى الشهادة السلبية. كما ساهمت الرقمنة في القضاء بنسبة معتبرة على الأرشيف الورقي

[1] فايزة فقير، "دور المحافظ العقاري في تفعيل الائتمان العقاري"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 02، جوان 2021، ص 116.

واستبداله بالشكل الإلكتروني، مما ساعد على سهولة التخزين وأرشفة الوثائق واسترجاع المعلومات وتوفير المساحات وحيز التخزين.

كما أصبح بالإمكان من خلالها حجز البيانات واستيراد الوثائق والصور ونسخ مستخرجات العقود الخاضعة لعملية الشهر العقاري، في إطار إنشاء محتوى قواعد البيانات وتكوينها لاستغلالها عند الحاجة، بالإضافة إلى تحديث تطبيق الإيداع الإلكتروني للعقود والوثائق الواجبة الشهر، عن طريق قبولها أو رفضها إلكترونيًا[1]

ثالثا: التمثيل القضائي

أفرزت عملية إدماج إدارتي مسح الأراضي والحفظ العقاري استحداث مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى كل ولاية، تتولى الإشراف على مختلف المحافظات العقارية الواقعة ضمن نطاق اختصاصها الإقليمي، وذلك طبقًا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 07 جوان 2021.

وفي إطار تنظيم التمثيل القضائي للإدارة المكلفة بأملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري، صدر القرار الوزاري المؤرخ في 18 سبتمبر 2022 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام الجهات القضائية.

وبموجب هذا القرار، يتولى المدير العام للأملاك الوطنية أو من ينوب عنه تمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة ومحكمة التنازع والمحاكم الإدارية للاستئناف في القضايا الداخلة ضمن اختصاص الإدارة المركزية، بينما يتولى مديرو أملاك الدولة ومديرو مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولايات تمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام الجهات القضائية المختصة إقليميًا، كل في حدود الصلاحيات المخولة لهم قانونًا.وبذلك أصبح التمثيل القضائي للإدارة المكلفة بالحفظ العقاري ومسح الأراضي منظمًا بموجب نصوص قانونية حديثة تضمن توحيد إجراءات التقاضي وحماية المصالح العقارية التابعة للدولة والأشخاص الخاضعين لنظام الشهر العقاري.

1 فايزة فقير، "دور المحافظ العقاري في تفعيل الائتمان العقاري"، مجلة الدراسات والبحوث القانونية والسياسية، المجلد 5، العدد 2، جوان 2021، ص 116-118.

المبحث الثاني: الهيكل التنظيمي للأملاك العقارية

شهد هيكل المحافظة العقارية في الجزائر عدة تطورات متتالية، استنادًا إلى المراسيم التنظيمية التي سنّها المشرّع الجزائري. ومن المعلوم أن دراسة طبيعة أي إدارة في الجزائر تقوم أساسًا على تحليل تنظيمها الداخلي.

ومع صدور المرسوم التنفيذي رقم 21-393، المعمول به حاليًا، والذي ينظّم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية ويحدد صلاحياتها، تمّت إعادة تنظيم كل من مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، وهو ما أكدته المادة الأولى من هذا المرسوم[1].

المطلب الأول: الهيكل التنظيمي للمصالح الخارجية للحفظ العقاري ومسح الأراضي

تُنظَّم المصالح الخارجية للحفظ العقاري ومسح الأراضي، التابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية، بعد عملية الدمج، في عدة مستويات تنظيمية، وذلك على النحو التالي:

على المستوى الجهوي: في شكل مديرية جهوية للأملاك الوطنية تضم ضمن هياكلها مديرية فرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري.

على المستوى الولائي: في شكل مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري.

على المستوى المحلي: في شكل محافظة عقارية ذات اختصاص إقليمي محدد.

الفرع الأول: الهيكل التنظيمي للمديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري

تطبيقًا لأحكام المادتين 3 و4 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393، صدر قرار وزاري مشترك مؤرخ في 04 جويلية 2022، يحدد صلاحيات وتنظيم هياكل المديرية الجهوية للأملاك الوطنية[2]، والتي تُنظَّم في شكل مديريات فرعية.

---

[1] المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 18 أكتوبر 2021، المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 80، الصادرة بتاريخ 20 أكتوبر 2021.

[2] كحيل حكيمة، محاضرات في مادة المحافظة العقارية، ألقيت على طلبة سنة الثانية ماستر كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة البليدة2، 2022-2023 ص31.

ومن بين هذه المديريات، **المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري**، التي تتكوّن من أربعة مكاتب، يتم من خلالها ضمان السير الحسن لمهام المسح والحفظ العقاري على المستوى الجهوي، وفق التنظيم المعتمد.

أولًا: مكتب عمليات مسح الأراضي العام

يتكفّل مكتب عمليات مسح الأراضي العام، على وجه الخصوص، بالمهام التالية:

متابعة تنفيذ برامج مسح الأراضي العام .

استغلال المخططات المسحية القديمة، بالتنسيق مع المصالح التابعة للاختصاص الإقليمي للمديرية الجهوية، مع ضمان صيانتها وحفظها .

متابعة عمليات تحيين معلومات مسح الأراضي، والتنسيق بشأنها مع المحافظات العقارية[1] .

ثانيًا: مكتب عمليات الشهر العقاري

يتكفّل مكتب عمليات الشهر العقاري، على وجه الخصوص، بما يلي:

متابعة عمليات الترقيم والشهر العقاري على مستوى مصالح الحفظ العقاري .

السهر على احترام الآجال القانونية المحددة لإعداد وتسليم مختلف الوثائق على مستوى مصالح الحفظ العقاري .

تأطير ومتابعة العمليات المتعلقة بتحصيل الرسوم والأتاوى المرتبطة بخدمات مصالح الحفظ العقاري، ومراقبتها[2].

[1] المادة 2 الفقرة الثانية، البند الأول من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07-04-2022،حدد صالحيات و تنظيم هياكل المديرية الجهوية للأملاك الوطنية، جريدة رسمية، عدد،34 سنة 2022.

[2] المادة 2 الفقرة الثانية، البند الثاني من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07_04_2022، المرجع السابق.

ثالثًا: مكتب العرائض ومنازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري

يتكفّل مكتب العرائض ومنازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري، على وجه الخصوص، بالمهام التالية:

متابعة العرائض المرتبطة بمسح الأراضي والحفظ العقاري، مع تنسيق ومراقبة كيفية التكفّل بها .

متابعة المنازعات المتعلقة بمسح الأراضي والحفظ العقاري، وضمان التكفّل بملفاتها طبقًا للنصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها [1].

رابعًا: مكتب البطاقية وأرشيف مسح الأراضي والحفظ العقاري

يتكفّل مكتب البطاقية العقارية وأرشيف مسح الأراضي والحفظ العقاري، على وجه الخصوص، بما يلي:

تأطير ومتابعة عمليات استلام واستغلال مختلف الوثائق والعقود والبطاقيات العقارية الخاصة بمصالح الحفظ العقاري، مع ترتيبها وحفظها .

ضمان استغلال مختلف المخططات المسحية وأرشيف مسح الأراضي والحفظ العقاري، مع حمايته وصيانته[2] .

الفرع الثاني: الهيكل التنظيمي لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري في الولاية:

نصّت الفقرة الثالثة من المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393 على أنه: "تحدد صلاحيات وتنظيم كل هيكل بموجب قرار مشترك بين وزير المالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية". وبموجب هذه المادة، صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جويلية 2022، الذي يحدد صلاحيات وتنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية[3].

[1] المادة 2 الفقرة الثانية، البند الثالث من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07-04_2022، المرجع السابق.

[2] المادة 2 الفقرة الثانية، البند الرابع من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07_04_2022، المرجع السابق 3 .

[3] لقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12 ذي الحجة 1443 هـ، يوليو 2022، المحدد لصلاحيات وتنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، الجريدة الرسمية، العدد 59.

وقد نصّت المادة 08 من هذا القرار على أن مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، الموضوعة تحت سلطة المدير الولائي لمسح الأراضي، تتكوّن من خمس (5) مصالح، تضطلع كل منها بمهام محددة في إطار تنظيم العمل الإداري والتقني لضمان حسن سير نشاطي المسح والحفظ العقاري.

أولًا: مصلحة مسح الأراضي

تتكوّن هذه المصلحة من ثلاث (3) مكاتب، تتوزّع عليها اختصاصاتها، وتتمثل مهامها أساسًا في تنفيذ برامج الإنتاج المسحي وتجديده، وإعداد وإيداع وتسليم الوثائق المسحية، مع ضمان تحيينها وتوافقها مع السجل العقاري، إضافة إلى إنجاز الأشغال الطبوغرافية وتعيين حدود الملكيات ورسمها وتقسيمها[1].

أ- مكتب الأشغال المسحية:

يتكفّل على الخصوص بـ:

إعداد الملفات المتعلقة بعمل لجان مسح الأراضي لتعيين الحدود، مع ضمان أمانتها.

تنفيذ ومتابعة برنامج الإنتاج المسحي.

القيام بإجراءات إعداد وإيداع وتسليم الوثائق المسحية.

ب- مكتب الطبوغرافيا: يتكفّل على الخصوص بـ:

إنجاز الأشغال الطبوغرافية وتعيين حدود الملكيات ورسمها وتقسيمها.

مركزة الممسوحات والمخططات ذات المقاييس الكبيرة.

ج- مكتب الحفظ المسحي: يتكفّل على الخصوص بـ:

[1] جارش داود، "النظام القانوني لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري"، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي – تبسة، 2023/2022، ص 17.

ضمان تحيين الوثائق المسحية و توافقها مع السجل العقاري

معاينة التعديالت الواجب القيام بها على الوثائق المسحية .

ضمان تنفيذ و متابعة برامج تجديد مسح الأراضي.

ثانيًا: مصلحة الحفظ العقاري

تتكوّن هذه المصلحة من أربع (4) مكاتب، وتُعنى أساسًا بتنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وتحيينه، ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، إضافة إلى تأطير خدمات الحفظ العقاري[1].

أ- مكتب الشهر العقاري:

يكلف مكتب الشهر العقاري على الخصوص بما يأتي:

السهر على تنظيم عملية الشهر العقاري.

معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

ب- مكتب السجل العقاري:

كلف مكتب السجل العقاري على الخصوص بما يأتي:

السهر على تنفيذ النشاطات التي تساهم في تأسيس السجل العقاري و تحيينه.

متابعة تطور عمليات ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.

ج- مكتب البطاقات والوثائق وخدمات المحافظات العقارية:

يكلف مكتب البطاقات و الوثائق و خدمات المحافظات العقارية على الخصوص بما يأتي:

[1] جارش داود، "النظام القانوني لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري"، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي – تبسة، 2023/2022، ص 17.

سهر على تأطير إنشاء وتحيين البطاقات العقارية.

تأطير تنفيذ خدمات المحافظات العقارية.

د- مكتب مراقبة أنشطة المحافظات العقارية ومتابعة مداخيلها:

يكلف مكتب مراقبة أنشطة المحافظات العقارية و متابعة مداخيلها على الخصوص بما يأتي:

مراقبة أنشطة المحافظات العقارية و إعداد تقارير بذلك و تبليغها للسلطة السلمية.

متابعة عمليات تحصيل الحقوق الناتجة عن خدمات مسح أأل ارضي و الحفظ العقاري و إعداد الوضعيات الخاصة بذلك.

السهر على توحيد مناهج عمل المحافظات العقارية[1]،(المادة 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 يوليو 2022، المحدد للتنظيم الداخلي لمديريات مسح الأراضي والحفظ العقاري للولاية، وزارة المالية، الجزائر).

ثالثًا: مصلحة منازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري

تتكون هذه المصلحة من مكتبين (02) توزع عليها الأختصاصات المكلفة بها على الخصوص متابعة قضايا المنازعات المتعلقة بمسح الأراضي و الحفظ العقاري أمام الهيئات القضائية المختصة، دارسة بالتنسيق مع المصالح الأخرى للمديرية الولائية، الع ارئض و الشكاوي المستلمة و ضمان متابعتها[2].

مكتب العرائض والمذكرات القضائية:

يكلف مكتب العرائض و المذكرات القضائية على الخصوص بما يأتي:

[1] المادة ،10 القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 يوليو ،2022 سالف الذكر.

[2] جارش داود، "النظام القانوني لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري"، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي – تبسة، 2023/2022، ص 18.

ضمان تمثيل إدارة مسح الأراضي و الحفظ العقاري أمام الجهات القضائية المختصة.

إعداد العرائض والمذكرات القضائية.

د ارسة بالتنسيق مع المصالح ألخرى للمديرية الولائية، الع ارئض و الشكاوي المستلمة و ضمان متابعتها.

ب- مكتب متابعة الإجراءات القضائية:

يكلف مكتب متابعة الإجراءات القضائية على الخصوص بما يأتي:

متابعة تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية

التنسيق مع المساعدين القضائيين في القضايا ذات الصلة بمسح الأراضي و الحفظ العقاري [1].

رابعًا: مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف

تتكون هذه المصلحة من ثالث (03) مكاتب، حيث تكلف المصلحة على الخصوص بتنفيذ البرامج اعلامية.

المتعلقة برقمنة أنشطة مسح الأراضي و الحفظ العقاري، و تنظيم و استقبال الجمهور و إعالمه و العمل على تحسين الخدمة العمومية، و تنظيم و تسيير أرشيف ووثائق المديرية الولائية[2].

أ- مكتب رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري:

يكلف مكتب رقمنة أنشطة مسح الأراضي و الحفظ العقاري على الخصوص بما يأتي:

إعداد البيانات الرقمية المتعلقة بأنشطة المديرية الوالئية لمسح الأضي و الحفظ العقاري و استغاللها و تبادلها.

[1] القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 يوليو 2022، الذي يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 59، سنة 2022، المادة 11 منه.

[2] جارش داود، "النظام القانوني لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري"، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي – تبسة، 2023/2022، ص 18.

تنفيذ البرامج التي تسطرها السلطة السلمية في مجال رقمنة أنشطة مسح الأل ارضي و الحفظ العقاري .

صيانة تجهيزات الأعلام الألي المخصصة لمختلف هياكل المديرية الولائية، السهر على استغلالها الأمثل.

ب- مكتب التوجيه والاتصال:

يكلف مكتب التوجيه و االتصال على الخصوص بما يأتي:

تنظيم استقبال وتوجيه الجمهور.

تطوير وسائل الاتصال وتحسين العلاقة مع المتعاملين.

سهر على تحسين الخدمة العمومية.

ج- مكتب الأرشيف:

يكلف مكتب الأرشيف على الخصوص بما يأتي:

تنظيم وتسيير الأرشيف.

تحضير و متابعة عمليات ترتيب و تحويل الوثائق الموجهة لألرشيف بالتنسيق مع المصالح المعنية[1].

خامسًا: مصلحة الوسائل العامة

تكلف هذه المصلحة بضمان تسيير ميزانية المديرية الولائية، تحت سلطة المدير الولائي، و ضمان تزويد هياكل المديرية الوالئية بوسائل و تجهيزات العمل، و السهر على صيانتها، كما

[1] المادة ،12 القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 يوليو ،2022 سالف الذكر.

تكلف بتنسيق مع مستخدمي المديرية الولائية و المصالح التابعة لها، و تتكون هذه المصلحة من مكتبين[1]

مكتب تنسيق تسيير المستخدمين:

يكلف مكتب تنسيق تسيير المستخدمين على الخصوص بما يأتي:

تقدير احتياجات الموارد البشرية.

اقتراح سياسات تسيير المستخدمين ومتابعتها.

متابعة الوضعيات المهنية والاجتماعية للموظفين.

المشاركة في برامج التكوين.

مكتب الوسائل والمحاسبة:

يكلف مكتب الوسائل و المحاسبة، على الخصوص بما يلي:

تنفيذ ميزانية المديرية الولائية.

تقدير احتياجات الوسائل المادية والتقنية والمالية.

تزويد الهياكل بالتجهيزات وصيانتها.

اتخاذ تدابير الأمن وحماية الأشخاص والممتلكات.

تسيير المطبوعات و متابعة استغلالها على مستوى الهياكل التابعة للمديرية الولائية[2]

[1] جارش داود، "النظام القانوني لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري"، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي – تبسة، 2023/2022، ص 20.

[2] المادة 13، القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 يوليو 2022، المرجع السابق.

المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي الداخلي للمحافظة العقارية

تطبيقًا لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 07 جوان 2021،صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جويلية 2022 المحدد للتنظيم الداخلي للمحافظة العقارية، حيث قسمت هذه الأخيرة إلى خمسة أقسام تتكامل فيما بينها لضمان السير الحسن لعمليات الشهر العقاري ومسك السجل العقاري وتحيين الوثائق المسحية والعقارية.

الفرع الأول: قسم الإيداع و عمليات المحاسبة

يكلف قسم الإيداع و عمليات المحاسبة على الخصوص بما يلي - :

فحص الوثائق المودعة بغرض الشهر

مسك سجل الإيداع و إدراج التسجيلات المتعلقة بالوثائق المودعة للشهر فيه و تسليم الوصلات الخاصة بذلك

تحصيل الحقوق و الرسوم المترتبة عن الخدمات المقدمة من طرف المحافظة العقارية

السهر على مسك محاسبة الإيرادات وفق قواعد المحاسبة العمومية[1]

الفرع الثاني: قسم مسك البطاقية العقارية و البحوث و تسليم المعلومات

يكلف قسم مسك البطاقية العقارية و البحوث و تسليم المعلومات على الخصوص بما يلي:

مسك البطاقية العقارية و تحيينها.

إجراء تصفيف الوثائق المشهرة و السهر على حفظها.

حفظ العقود و الوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري.

[1] المادة 09 من القرار الو زاري المشترك في ،2022-07-11 يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أمالك الدولة للمحافظة العقارية في أقسام و صالحيات كل قسم.

القيام بالبحوث المترتبة عن طلبات المعلومات و إعداد كل الوضعيات أو مستخرجات أو نسخ عن الوثائق المشهرة أو عن البطاقات[1].

الفرع الثالث: قسم الترقيمات العقارية

يكلف قسم الترقيمات العقارية على الخصوص بما يلي:

القيام بتأسيس سجل عقاري و الترقيم العقاري للعقارات الممسوحة و تسليم الدفاتر العقارية طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما.

إتمام إجراء الشهر العقاري الواجب إعطاؤه للعقود طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما.

التعليق على الدفاتر العقارية للحقوق العينية و التكاليف العقارية المؤسسة على العقا ارت الخاضعة للترقيم العقاري و على جميع الإجراءات اللاحقة لهذا الترقيم[2]

الفرع الرابع: قسم مسح الأراضي

يكلف قسم مسح الأراضي على الخصوص بما يلي:

استغلال الوثائق المسحية المستلمة في إطار مسح الأراضي العام من المديرية الولائية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري.

حفظ المخططات و الوثائق المتعلقة بعمليات و إعداد مسح الأراضي

ضمان التحيين الدائم للوثائق المسحية[3].

---

[1] المادة 10 من القرار الوزاري المشترك مؤرخ في ،11-07-2022 يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أمالك الدولة للمحافظة العقارية في أقسام صالحيات كل قسم.

[2] المادة 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11-07-2022، الذي يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم.

[3] المادة 12 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11-07-2022، الذي يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم.

الفرع الخامس: قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية

إعداد البيانات الرقمنة الخاصة بأنشطة المحافظة العقارية و استغلالها و تبادلها.

رقمنة أرشيف ووثائق المحافظة العقارية.

تنفيذ البرامج التي تسطرها السلطة السلمية في مجال رقمنة أنشطة مسح الأراضي و الحفظ العقاري[1]

الجدير بالإشارة في الأخير، و لأجل مراقبة حسن سير المهام الموكلة لهذه الأقسام و التنسيق فيما بينهما على مستوى إقليم الجمهورية، وضعت المحافظات العقارية تحت وصاية إدارة مركزية تتمثل في المديرية العامة للأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية.

[1] المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11-07-2022، الذي يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم، المرجع السابق.

خلاصة الفصل:

في ختام هذا الفصل، يتضح أن المشرّع الجزائري لم يورد تعريفًا صريحًا للمحافظة العقارية، كما لم يحدد طبيعتها القانونية بشكل مباشر، وإنما اكتفى ببيان المهام والاختصاصات المسندة إليها من خلال أحكام المادة 20 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها.

وقد شهدت المحافظة العقارية عدة مراحل من التطور التنظيمي والإداري، عكست التغيرات التي عرفها نظام التسيير العقاري في الجزائر، إلى أن استقرت على هيكلها الحالي في إطار سياسة عصرنة الإدارة وتحسين أداء المرفق العمومي.

وفي هذا السياق، جاء المرسوم التنفيذي رقم 21-393 ليكرّس تنظيمًا جديدًا للمصالح الخارجية التابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية، حيث أسفرت عملية إدماج إدارتي مسح الأراضي والحفظ العقاري عن إنشاء مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، يشرف على تسييرها مدير ولائي، وتخضع لوصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية.

كما أُعيد تنظيم المحافظة العقارية ضمن هذا الهيكل الجديد باعتبارها مصلحة تابعة لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري المختصة إقليميًا، وتمارس مهامها تحت السلطة السلمية لهذه المديرية.

وتجسيدًا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 21-393، صدر قراران وزاريان مؤرخان في 11 جويلية 2022؛ تعلق الأول بتحديد تنظيم وصلاحيات الهياكل التابعة لمديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، بينما خُصص الثاني لتحديد التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية ومفتشية أملاك الدولة، مع بيان أقسامها واختصاصات كل منها.

وبصدور هذين القرارين، اكتمل الإطار التنظيمي الجديد للمصالح الخارجية التابعة لأملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري، كما استُكملت عملية تنصيب المسؤولين المحليين وفق الهيكلة الجديدة، بما يضمن انسجام التنظيم الإداري وتحسين أداء هذه المصالح في مجال تسيير الملكية العقارية وحماية الحقوق العينية العقارية.

الفصل الثاني: دور المحافظ العقاري و مسؤوليته كضمانة للملكية العقارية

تُعدّ المحافظة العقارية من أهم الآليات القانونية التي استحدثتها الدولة ونظّمتها ضمن منظومتها التشريعية، نظراً للدور المحوري الذي تضطلع به في ضمان استقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق العينية المرتبطة بها. ولتحقيق هذا الهدف، أسند المشرّع الجزائري مهمة تسيير إدارة الشهر العقاري إلى موظف عمومي يُعرف بالمحافظ العقاري، ومنحه صلاحيات واسعة تمكّنه من إدارة المحافظة العقارية والسهر على تحقيق الأهداف المنوطة بها. كما اعتبره الركيزة الأساسية لنظام الشهر العيني، الأمر الذي أكسب هذا المنصب أهمية بالغة وجعله مصنفاً ضمن المناصب العليا في الإدارة العمومية، مما دفع المشرّع إلى وضع مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية التي تحدد شروط التعيين والالتحاق بهذه الوظيفة.

وبما أن المحافظ العقاري يتمتع بصفة الموظف العمومي، فإن دراسة الإطار القانوني المنظم لمسؤوليته تكتسي أهمية خاصة، من خلال الوقوف على مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية التي تناولت مسؤولياته وحدودها، وذلك انسجاماً مع المبدأ القانوني المستقر فقهاً وقضاءً والقاضي بأنه «لا جريمة ولا عقوبة ولا تدبير أمن إلا بنص قانوني« .

المبحث الأول: مفهوم المحافظ العقاري

استناداً إلى أحكام المادة 20 من الأمر رقم 75-74 المعدل والمتمم المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمادة 04 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم المتضمن تأسيس السجل العقاري، وكذا أحكام المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المحدد للمصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها[1]، يتبين أن مهمة تسيير المحافظة العقارية أُسندت إلى المحافظ العقاري بصفته المسؤول الأول عن إدارة وحفظ الوثائق والسجلات العقارية وضمان سلامتها القانونية.

غير أن ممارسة هذه المهام لا تكون إلا بعد اكتساب صفة المحافظ العقاري بصفة قانونية، وذلك من خلال استيفاء الشروط والمتطلبات التي حددها المشرّع الجزائري لتولي هذا المنصب، بالنظر إلى حساسية الوظائف المسندة إليه وأهميتها في ضمان استقرار المعاملات العقارية وحماية الحقوق العينية.

وعليه، سيتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين على النحو الآتي:

- **المطلب الأول** :تعريف المحافظ العقاري .
- **المطلب الثاني** :شروط تعيين المحافظ العقاري .

المطلب الأول: تعريف المحافظ العقاري

لم يضع المشرّع الجزائري تعريفاً دقيقاً للمحافظ العقاري، وإنما اكتفى ببيان طبيعته القانونية وتحديد المهام والاختصاصات المسندة إليه بموجب النصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة للشهر العقاري. ومن خلال هذه النصوص يتضح أن منصب المحافظ العقاري يعد منصباً إدارياً يشغله

[1] الأمر رقم 74-75المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 92، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975، المادة 20؛ والمرسوم رقم 63-76المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 30، الصادرة بتاريخ 13 أفريل 1976، المادة 04؛ والمرسوم التنفيذي رقم 393-21المؤرخ في 07 أكتوبر 2021، المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية، العدد 80، الصادرة بتاريخ 20 أكتوبر 2021.

موظف عمومي يتولى تسيير مرفق عمومي ذي طابع إداري[1]، ويتمثل دوره الأساسي في تأسيس السجل العقاري ومسكه والسهر على ضمان السير الحسن لعمليات الإشهار العقاري.

وتجدر الإشارة إلى أن التشريعات المقارنة تختلف في كيفية تنظيم نظام الإشهار العقاري؛ فبينما تعهد بعض الدول التي تأخذ بنظام الشهر العيني بمهمة تأسيس السجل العقاري ومسكه إلى قضاة، اختار المشرّع الجزائري، على غرار المشرّع الفرنسي، إسناد هذه المهمة إلى موظف إداري متخصص يُعرف بالمحافظ العقاري[2].

وفي الفقه، عُرّف المحافظ العقاري بأنه» :موظف عمومي يُعيَّن من طرف السلطة المختصة لتسيير هيئة إدارية مكلفة بالإشهار العقاري تُسمى المحافظة العقارية، ويتولى تنفيذ السياسة العامة للدولة في مجال تنظيم الملكية العقارية وحماية الحقوق العينية العقارية من خلال مسك السجل العقاري ومراقبة إجراءات الشهر العقاري«.

ومن خلال ما سبق، يمكن تعريف المحافظ العقاري بأنه موظف عمومي يتولى إدارة المحافظة العقارية، ويختص بتنفيذ إجراءات الإشهار العقاري ومسك السجل العقاري، بما يضمن استقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق الواردة عليها وفقاً لأحكام القانون[3].

إضافة إلى ذلك، يُلاحظ أن المشرّع الجزائري لم يُخصّص مقابلاً مالياً مستقلاً خاصاً بهذه الوظيفة، كما أنه عرّف الموظف العمومي في نص المادة 04 من الأمر رقم 06-03 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، واعتبره كل شخص يُعيَّن في وظيفة عمومية دائمة ويرسم في رتبة في السلم الإداري التابع للدولة أو الجماعات الإقليمية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري. وبناءً عليه، يُعد المحافظ العقاري موظفاً خاضعاً لنظام الوظيفة العمومية.

وفي الجزائر، يتلقى المحافظ العقاري تكوينه في المعهد الوطني للمالية، ويتم تعيينه في منصبه بموجب قرار صادر عن وزير المالية، كما قد يتم تعيينه على مستوى الولاية وفقاً للأشكال التنظيمية المعمول بها. وقبل مباشرة مهامه، يُلزم بأداء اليمين القانونية أمام المجلس القضائي

[1] الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 15؛ ورمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، ص 61.

[2] الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 15.

[3] خلفوني، مجيد، *نظام* الشهر العقاري في القانون الجزائري، *دار* هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، .2008ص58. .

الواقع في دائرة اختصاص المحافظة العقارية، وذلك التزاماً منه بأداء مهامه بكل أمانة وإخلاص واحتراماً للقانون.

واستناداً إلى ما سبق، تُعد وظيفة المحافظ العقاري من الوظائف العليا في سلم الوظيفة العمومية، ونظراً لحساسيتها وأهميتها البالغة في حماية الملكية العقارية وضمان استقرارالمعاملات، فقد أحاطها المشرّع الجزائري بجملة من الشروط والضوابط الواجب توافرها في المترشح لتولي هذا المنصب[1].

المطلب الثاني: شروط تعيين المحافظ العقاري:

بما أن المحافظ العقاري يُعد موظفاً عمومياً، فإن المشرّع الجزائري يكرّس مبدأ المساواة في الالتحاق بالوظائف العمومية، وهو ما نصّت عليه المادة 74 من الأمر رقم 06-03 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، حيث جاء فيها أن: «التوظيف يخضع لمبدأ المساواة في الالتحاق بالوظائف العمومية». كما يتم الالتحاق بهذه الوظائف وفقاً للإجراءات والكيفيات المحددة في المادة 80 من الأمر نفسه.

ومع ذلك، فإن تجسيد هذا المبدأ لا يتم بصورة تلقائية، بل يتوقف على توفر مجموعة من الشروط العامة والخاصة للتوظيف التي يحددها القانون والتنظيم[2]، والتي تهدف إلى ضمان اختيار الكفاءات المؤهلة لتولي الوظائف العمومية، لا سيما تلك ذات الطابع الحساس كمنصب المحافظ العقاري.

الفرع الأول: الشروط العامة للتوظيف

لقد أوجب المشرّع الجزائري جملة من الشروط العامة التي يجب توفرها في كل شخص يرغب في الالتحاق بوظيفة عمومية، وذلك وفقاً لنص المادة 75 من الأمر رقم 06-03 المتضمن القانون

[1] سناء كواحلة، هديل مسواكة، "مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، السنة الجامعية. 2023-2022

[2] زيتوني فتيحة، دور المحافظ العقاري في تأسيس السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجلفة، السنة الجامعية 2014-2015، ص 09

الأساسي العام للوظيفة العمومية، حيث نصّت على أنه: «لا يمكن توظيف أي كان في وظيفة عمومية ما لم تتوفر فيه الشروط التالية:«

- أن يكون جزائري الجنسية .
- أن يتمتع بالحقوق المدنية، وأن يتصف بحسن السيرة والأخلاق .
- أن يكون في وضعية قانونية تجاه الخدمة الوطنية .
- أن تتوفر فيه شروط السن، والقدرة البدنية والذهنية، إضافة إلى المؤهلات المطلوبة للالتحاق بالوظيفة المراد شغلها .

الفرع الثاني: الشروط الخاصة لتولي منصب المحافظ العقاري

حرص المشرع الجزائري على إخضاع تولي منصب المحافظ العقاري لجملة من الشروط القانونية والتنظيمية، بالنظر إلى طبيعة المهام المسندة إليه وما يترتب عنها من آثار قانونية تمس استقرار المعاملات العقارية وحماية الملكية العقارية.

وفي هذا الإطار، نصت المادة 05 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976،[1] المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، على أنه قبل مباشرة مهامه، يلتزم المحافظ العقاري بإيداع نموذج توقيعه لدى أمانة ضبط المجلس القضائي المختص إقليميًا، كما يؤدي اليمين القانونية أمام المجلس ذاته، وذلك ضمانًا لممارسة مهامه بكل أمانة وحياد واحترام لأحكام القانون.

أما فيما يتعلق بشروط التعيين في المنصب، فقد نظمها المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 14 مارس 1992،[2] الذي يحدد قائمة شروط القبول والتعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، حيث نصت المادة الثانية منه على إدراج منصب

[1] المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 30، الصادرة بتاريخ 13 أفريل 1976، المادة 05.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 14 مارس 1992، الذي يحدد قائمة شروط القبول والتعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 20، الصادرة بتاريخ 18 مارس 1992، المادة 02.

المحافظ العقاري ضمن المناصب العليا التابعة لهذه المصالح، مع إخضاع التعيين للشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

وبعد إعادة تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 07 جوان 2021،[1] أصبح المحافظ العقاري يمارس مهامه على مستوى المحافظة العقارية التابعة لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري بالولاية، وفق التنظيم الإداري الجديد الذي أقره المشرع، مع احتفاظه بالشروط القانونية الخاصة بمباشرة مهامه ما لم يرد نص يخالف ذلك.

ويمكن ملاحظة أن هذا المرسوم يندرج ضمن سياسة تنظيم الهياكل الإدارية التابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية، بهدف ضمان فعالية التسيير وتحسين أداء المصالح الخارجية، لاسيما تلك المرتبطة بالحفظ العقاري وتسيير المحافظات العقارية، نظراً لدورها المحوري في حماية الملكية العقارية واستقرار المعاملات.

ومن أجل تنظيم هذا المنصب، خُصِّص للمحافظ العقاري الصنف 17 القسم 05 تحت الرقم الاستدلالي 581 من قانون الوظيفة العمومية، وذلك طبقاً للمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 92-116. وقد حدد هذا الأخير جملة من الشروط الواجب توفرها لتولي منصب المحافظ العقاري، من بينها:

- أن يكون المترشح من بين المفتشين المثبتين بهذه الصفة، مع توفره على أقدمية لا تقل عن خمس (05) سنوات في مصالح الحفظ العقاري أو مصالح أمالك الدولة .
- أو أن يكون من رتبة مفتش رئيسي أو متصرف إداري مثبت، مع اشتراط نفس الأقدمية المهنية (05 سنوات على الأقل) في مصالح الحفظ العقاري أو أمالك الدولة، وذلك وفقاً للمادة 04 من المرسوم نفسه [2].

[1] المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 07 جوان 2021، المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية، العدد 48، الصادرة بتاريخ 20 جوان 2021، لا سيما المواد 10 و17.

[2] .لعياضي شايب، هدارة إبراهيم، *التنظيم الهيكلي للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري*، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، السنة الجامعية: 2015-2014 .

وفي سياق لاحق، صدر المرسوم التنفيذي رقم 23-271 الذي يحدد قائمة المناصب العليا للمصالح الخارجية التابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية، وشروط الالتحاق بها وتصنيفها وكذا الزيادة الاستدلالية المرتبطة بها، حيث نصت المادة 02 منه على أن قائمة المناصب العليا على مستوى المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية تشمل، ضمن فرع المحافظة العقارية، المناصب التالية: محافظ عقاري، محافظ عقاري مساعد، ورئيس قسم.[1]

وقد نصت المادة 04 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر على أن تعيين المحافظين العقاريين يتم من بين عدة فئات من الموظفين المؤهلين، وذلك حسب الرتب والأقدمية المهنية، حيث يشمل ذلك:

- المفتشين الرؤساء لأملاك الدولة والحفظ العقاري، والمهندسين الرؤساء لمسح الأراضي، والمتصرفين المستشارين، الذين يثبتون ثلاث (03) سنوات من الخدمة الفعلية بهذه الصفة .
- مفتشي الأقسام لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ومهندسي الأقسام لمسح الأراضي، والمتصرفين الرئيسيين الذين يثبتون سبع (07) سنوات من الخدمة الفعلية .
- المفتشين المركزيين لأملاك الدولة والحفظ العقاري، والمهندسين الرئيسيين لمسح الأراضي، والمتصرفين المحليين الذين يثبتون تسع (09) سنوات من الخدمة الفعلية .
- المفتشين الرئيسيين لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ومهندسي مسح الأراضي، والمتصرفين الذين يثبتون عشر (10) سنوات من الخدمة الفعلية بهذه الصفة .

كما حُدد منصب المحافظ العقاري في المستوى 12 تحت الرقم الاستدلالي 550. وقد نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 23-271 على أن شغل المناصب العليا المنصوص عليها

[1] المادة رقم 02 من المرسوم التنفيذي رقم 116-92 المؤرخ في 14-03-1992، الذي يحدد قائمة شروط القبول و التعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية ألمالك الدولة و الحفظ العقاري، العدد 92، ص 45.

يتم بموجب قرار صادر عن الوزير المكلف بالمالية، بما يعكس الطابع المركزي والدقيق لعملية التعيين في هذا المنصب الحساس[1].

المبحث الثاني: مسؤولية المحافظ العقاري وآثارها

أوكل المشرّع الجزائري إلى المحافظ العقاري، باعتباره موظفاً عمومياً، مجموعة من المهام والصلاحيات التي تهدف إلى حماية الملكية العقارية وضمان استقرارها، غير أنه أثناء ممارسته لمهامه قد يرتكب أخطاء أو يتخذ قرارات غير مطابقة للقانون، مما قد يترتب عنه قيام مسؤوليته القانونية بمختلف صورها[2].

وتُعد المسؤولية في معناها القانوني مفهوماً يُقصد به مساءلة الشخص عن الأفعال التي تصدر عنه إذا تضمنت مخالفة لأحكام القانون أو ألحقت ضرراً بالغير، سواء كان ذلك بشكل مباشر أو غير مباشر[3].

وعليه، سيتم التطرق في هذا المبحث إلى مسؤولية المحافظ العقاري وآثارها، وذلك من خلال مطلبين على النحو الآتي:

- المطلب الأول :مسؤولية المحافظ العقاري .
- المطلب الثاني :آثار مسؤولية المحافظ العقاري

[1] المرسوم التنفيذي رقم 271-23المؤرخ في 19جويلية 2023، الذي يحدد قائمة المناصب العليا للمصالح الخارجية التابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية، وشروط الالتحاق بها وتصنيفها وكذا الزيادة الاستدلالية المرتبطة بها، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة بتاريخ 23جويلية 2023، المادة .02

[2] كحيل حكيمة، *محاضرات في مادة المحافظة العقارية*، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة البليدة 2، السنة الجامعية: 2022-2023

[3] رحمون خولة، المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، السنة الجامعية: 2014-2015، ص 14-15.

المطلب الأول: مسؤولية المحافظ العقاري

يُعدّ المحافظ العقاري من أكثر المهنيين عرضة لارتكاب الأخطاء وأكثرهم تحمّلاً للمسؤولية، وذلك نظراً لتشعب مهامه ودقّة الاختصاصات المسندة إليه، والتي تتطلب قدراً عالياً من الحيطة والانتباه عند ممارسة مهامه المتعلقة بالإشهار العقاري ومسك السجل العقاري.

وقد دفع هذا الوضع المشرّع الجزائري إلى وضع مجموعة من القوانين والتنظيمات التي تُؤطّر مسؤولية المحافظ العقاري وتحدد نطاقها في حالة ارتكاب الأخطاء، انسجاماً مع المبدأ القانوني المستقر الذي يقضي بأنه «لا جريمة ولا عقوبة ولا تدبير أمن إلا بنص قانوني.«

وعليه، سيتم التطرق من خلال هذا المطلب إلى أساس وطبيعة مسؤولية المحافظ العقاري، وذلك بهدف تحديد الإطار القانوني الذي يحكمها والضوابط التي تنظمها.

الفرع الأول: أساس مسؤولية المحافظ العقاري

هناك العديد من القوانين والتنظيمات التي تؤطر وتضبط مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري

أولا: مسؤولية المحافظ العقاري وفق الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري [1]

لقد نظم المشرّع الجزائري مسؤولية المحافظ العقاري من خلال الأمر رقم 75-74، حيث نصت المادة 23 منه على أن الدولة تتحمل المسؤولية عن الأخطاء الضارة التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه، على أن ترفع دعوى المسؤولية ضد الدولة في أجل سنة واحدة ابتداءً من تاريخ اكتشاف الضرر، وإلا سقط الحق في التقاضي. كما تتقادم هذه الدعوى بمرور خمس عشرة (15) سنة ابتداءً من تاريخ ارتكاب الخطأ. وفي المقابل، يحق للدولة ممارسة دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة ثبوت الخطأ الجسيم الصادر عنه.

[1] الأمر رقم 74-75المؤرخ في 12نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 92، الصادرة بتاريخ 18نوفمبر 1975، المادة 23.

كما أكدت المادة 24 من نفس الأمر أن قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً، مما يكرّس مبدأ الرقابة القضائية على أعماله الإدارية.

وبناءً على ذلك، فإن مسؤولية المحافظ العقاري وفق هذا الإطار القانوني تقوم على مبدأ مسؤولية الدولة عن أخطاء موظفيها أثناء أداء مهامهم، مع إمكانية رجوعها على المحافظ العقاري إذا ثبت ارتكابه خطأً جسيماً. كما تدعم هذه القواعد أحكام القانون المدني، لاسيما المادتين 124 و124 مكرر المتعلقة بالمسؤولية عن الفعل الضار، والمادة 137 التي تقرر حق المتبوع في الرجوع على تابعه في حالة ارتكاب خطأ جسيم[1].

وعليه، يتضح أن المشرّع الجزائري قد تبنى نظاماً مزدوجاً للمسؤولية، يجمع بين حماية المتضرر من جهة، وحماية الموظف العام مع إمكانية مساءلته في حدود الخطأ الجسيم من جهة أخرى.

ثانياً: مسؤولية المحافظ العقاري وفق القانون رقم 06-01 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته

يخضع المحافظ العقاري، باعتباره موظفًا عموميًا، لأحكام القانون رقم 06-01 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، المعدل والمتمم. وقد جرم المشرع الجزائري في المادة 33 من هذا القانون إساءة استغلال الوظيفة، وذلك حمايةً لنزاهة المرفق العام وضمانًا لحسن سيره[2].

وتقضي هذه المادة بمعاقبة كل موظف عمومي يستغل وظيفته أو منصبه عمدًا من أجل الحصول على منفعة غير مستحقة لنفسه أو لغيره، أو لمنح امتياز غير مبرر، وذلك بالمخالفة للتشريع والتنظيم المعمول بهما، بعقوبة الحبس من سنتين (02) إلى عشر (10) سنوات، وبغرامة مالية من 200.000 دج إلى 1.000.000 دج.

[1] شرف الدين دبابي، *المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري*، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية: 2014-2015، ص 32.

[2] القانون رقم 01-06المؤرخ في 20فيفري 2006، المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة بتاريخ 08مارس 2006، المادة 33.

وعليه، فإن المحافظ العقاري يسأل جزائيًا متى ثبت ارتكابه الأفعال المكونة لهذه الجريمة أثناء ممارسته لمهامه، شأنه شأن سائر الموظفين العموميين الخاضعين لأحكام القانون رقم 06-01[1].

وعليه، فإن طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري هي مسؤولية مركبة ومتعددة الأوجه، تجمع بين المسؤولية المدنية والتأديبية والجزائية، وذلك تبعاً لنوع الخطأ المرتكب ومدى تأثيره على الحقوق العقارية أو على حسن سير المرفق العام. ويهدف هذا التعدد في صور المسؤولية إلى تعزيز الرقابة على أعمال المحافظ العقاري وضمان ممارسته لمهامه في إطار الشرعية والقانون.

ثالثًا: مسؤولية المحافظ العقاري وفق الأمر رقم 06-03 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية

تخضع مسؤولية المحافظ العقاري، باعتباره موظفًا عموميًا، لأحكام الأمر رقم 06-03 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، إذ تنص المادة 160 منه على أنه« **:يشكل كل تخلٍّ عن الواجبات المهنية، أو كل مساس بالانضباط، أو كل خطأ أو مخالفة يرتكبها الموظف أثناء أو بمناسبة تأدية مهامه خطأً مهنيًا، وذلك دون المساس، عند الاقتضاء، بالمتابعات الجزائية**«.

ومن خلال هذا النص، يتبين أن المشرع الجزائري لم يضع أحكامًا خاصة تحدد المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري بصفته الوظيفية، وإنما أخضعه للقواعد العامة المطبقة على الموظفين العموميين. وعليه، فإن المحافظ العقاري يمكن أن تترتب في حقه مسؤولية تأديبية عند الإخلال بواجباته المهنية أو مخالفة قواعد الانضباط الوظيفي، كما يمكن أن تثار مسؤوليته الجزائية إذا شكل الفعل المرتكب جريمة يعاقب عليها القانون، كإساءة استغلال الوظيفة، أو التزوير، أو الرشوة، أو غيرها من الجرائم المرتبطة بالوظيفة العامة[2].

[1] المرجع نفسه، المادة 33.
[2] كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 113.

الفرع الثاني: طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري

أولاً: المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري

- **تعريف المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري**

تُقصد بالمسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري الحالة القانونية التي تلتزم فيها الدولة، ممثلة في وزير المالية، بتعويض الأضرار التي تلحق بالغير نتيجة الأخطاء المرفقية أو الإدارية التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء أو بمناسبة ممارسته لمهامه الوظيفية. وتستند هذه المسؤولية إلى مبدأ مسؤولية الإدارة عن أعمال موظفيها أثناء تأدية الخدمة العامة، باعتبار أن المحافظ العقاري يمارس مهامه باسم الدولة ولحسابه[1]ا.

1-تطبيقات على الأخطاء المرفقية للمحافظ العقاري

تتمثل الأخطاء المرفقية في الأخطاء المرتبطة بسير مرفق المحافظة العقارية أو بأداء المحافظ العقاري لوظيفته، ومن أبرز صورها:

- عدم التحلي باليقظة والعناية اللازمتين عند فحص الوثائق والبيانات المتعلقة بهوية الأطراف أو تعيين العقارات محل التصرف.
- عدم ممارسة الرقابة القانونية اللازمة على المحررات المودعة للشهر، وعدم التحقق من مدى مشروعيتها واستيفائها للشروط القانونية المطلوبة، مما يؤدي إلى شهر أو قيد حقوق غير مستوفية للشروط القانونية.
- القيام بإجراءات الشهر العقاري دون ضبط الدفتر العقاري أو دون مراعاة الأحكام القانونية المتعلقة بحالات رفض الإيداع المنصوص عليها في المرسوم رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري[2].

[1] محفوظ لعشب، المسؤولية في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994، ص 46.
[2] المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 30، الصادرة بتاريخ 13 أفريل 1976، المادة 05.

2-تطبيقات على الأخطاء الجسيمة للمحافظ العقاري

يقصد بالخطأ الجسيم ذلك الخطأ الذي ينطوي على إهمال فادح أو مخالفة واضحة للقانون، ومن أبرز صوره:

- إشهار عقود أو سندات معيبة أو غير صحيحة كان يتعين رفضها قانوناً، رغم التزام المحافظ العقاري بفحصها والتحقق من مدى صحتها قبل شهرها.
- شهر حقوق مشوبة بعيوب قانونية، كإشهار عقد هبة صادر عن شخص فاقد لأهلية التبرع أو يتضمن بيانات غير مطابقة للحقيقة بشأن العقار محل التصرف.
- إشهار التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية رغم وجود اعتراض قانوني من إدارة أملاك الدولة، أو شهر محررات صادرة عن أشخاص غير مختصين قانوناً بإعدادها أو المصادقة عليها.

وتترتب على هذه الأخطاء الجسيمة إمكانية رجوع الدولة على المحافظ العقاري للمطالبة بالتعويضات التي دفعتها للمتضررين، وذلك وفقاً للقواعد القانونية المنظمة لمسؤولية الموظف العمومي[1].

ثانياً: المسؤولية التأديبية للمحافظ العقاري

- **تعريف المسؤولية التأديبية:**

تُعرَّف المسؤولية التأديبية في الفقه القانوني بأنها الأثر القانوني المترتب على ارتكاب الموظف العام خطأً تأديبياً يتمثل في الإخلال بالواجبات والالتزامات المهنية المفروضة عليه بموجب القوانين والتنظيمات السارية أو بمقتضى الأوامر والتعليمات الصادرة عن رؤسائه في إطار التسلسل الإداري. وتقوم هذه المسؤولية متى ثبت تقصير الموظف في أداء مهامه أو مخالفته لمقتضيات وظيفته، بما يخل بحسن سير المرفق العام.

ويتجسد الخطأ التأديبي عادة في إحدى الصور الآتية:

[1] شرف الدين دبابي، المرجع السابق، ص 36.

- قيام الموظف بتنفيذ المهام الموكلة إليه بطريقة مخالفة لما تقتضيه القوانين أو التعليمات المنظمة للعمل.
- إتيان الموظف لأفعال أو تصرفات تتنافى مع الواجبات والالتزامات التي تفرضها عليه وظيفته.
- امتناع الموظف عن تنفيذ المهام الداخلة ضمن اختصاصاته الوظيفية أو رفضه القيام بها دون مبرر قانوني.

وقد نظم المشرّع الجزائري أحكام المسؤولية التأديبية والعقوبات المترتبة عليها ضمن الأمر رقم 06-03 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، من خلال تحديد الأخطاء المهنية ودرجات العقوبات التأديبية المطبقة على الموظفين العموميين، دون أن يورد تعريفاً صريحاً للمسؤولية التأديبية.

وبما أن المحافظ العقاري يُعد موظفاً عمومياً، فإنه يخضع لأحكام المسؤولية التأديبية شأنه شأن باقي الموظفين العموميين، ولا تقوم مسؤوليته التأديبية إلا إذا ثبت ارتكابه خطأً مهنياً يتمثل في مخالفة الواجبات والالتزامات المرتبطة بوظيفته أو الإخلال بمتطلبات المرفق العام الذي يشرف على تسييره.[1]

ثالثاً: المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

لقد قسم المشرّع الجزائري المسؤولية المدنية إلى عدة أنواع، تتمثل أساساً في المسؤولية عن الفعل الشخصي، والمسؤولية عن فعل الغير، والمسؤولية الناشئة عن الأشياء. وتستند هذه الأنواع إلى الأحكام العامة للمسؤولية المدنية المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري، لاسيما المادة 124 منه المعدلة والمتممة، والتي تُعد الأساس القانوني للمسؤولية التقصيرية[2].

وتُعد المسؤولية عن الفعل الشخصي أكثر أنواع المسؤولية ارتباطاً بموضوع مسؤولية المحافظ العقاري، إذ تقوم متى صدر عنه خطأ شخصي أو مهني أثناء ممارسته لمهامه وأدى ذلك إلى إلحاق ضرر بالغير. وفي هذه الحالة، يترتب عن توافر أركان المسؤولية المدنية، المتمثلة في

[1] سناء كواحلة، هديل مسواكة، المرجع السابق، ص 51.
[2] كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص.115

الخطأ والضرر والعلاقة السببية بينهما، نشوء الحق في التعويض لجبر الضرر الذي أصاب المتضرر.

أ- مسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشخصي:

إن الأساس القانوني لهذه المسؤولية يتمثل في نص المادة 124 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، والتي تنص على أنه: «كل عمل أياً كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضرراً للغير، يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض[1].«

ويُستفاد من هذا النص أن الخطأ الشخصي للمحافظ العقاري يتحقق متى صدر عنه سلوك منحرف عن السلوك المهني المعتاد والواجب اتباعه، بحيث لا يتصرف وفق ما يقتضيه الحياد والحرص المهني، بل ينحرف عن قواعد السلوك الوظيفي السليم، سواء كان ذلك نتيجة إهمال أو تقصير أو تعمد، وقد يتخذ هذا الانحراف في بعض الحالات طابعاً يهدف إلى تحقيق أغراض شخصية أو مصالح غير مشروعة.

ب-أركان المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري

تقوم المسؤولية عن الأعمال الشخصية على توافر أركانها الأساسية، والمتمثلة في ركن الخطأ، وركن الضرر، وركن العلاقة السببية بين الخطأ والضرر، حيث لا تقوم هذه المسؤولية قانوناً إلا باجتماع هذه الأركان الثلاثة.

1. ركن الخطأ

يمكن تعريف الخطأ على أنه كل فعل أو امتناع، سواء كان عمدياً أو غير عمدي، من شأنه أن يُحدث ضرراً غير مشروع للغير، ويترتب عليه التزام مرتكبه بالتعويض متى توافرت باقي شروط المسؤولية. ويُعد الخطأ أساس قيام المسؤولية المدنية، إذ يُعتبر السلوك المنحرف عن الواجب القانوني أو المهني هو المصدر المباشر لقيامها[2].

[1] رحمون خولة، المرجع السابق، ص.16

[2] مصطفى العوجي، **القانون المدني، الجزء الثاني: المسؤولية المدنية**، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2007، ص. 246-247.

وينقسم الخطأ بوجه عام إلى أنواع متعددة، تختلف باختلاف درجة جسامته وطبيعته، وهو ما ينعكس على تقدير المسؤولية المترتبة عنه.

- **الخطأ العمدي:** يقصد بالخطأ العمدي الإخلال بواجب قانوني مع توافر نية الإضرار بالغير، وهو ما يُعرف في الفقه القانوني بالجريمة المدنية[1]. ويتحقق هذا النوع من الخطأ عندما يتعمد الشخص القيام بفعل مخالف للقانون أو الامتناع عن أداء واجب قانوني مع علمه بالنتائج الضارة المترتبة على تصرفه وإرادته في إحداثها[2].
- **الخطأ بالإهمال:** يقصد بالخطأ بالإهمال الإخلال بواجب قانوني أو مهني مفروض على الشخص دون أن تتجه إرادته إلى إحداث الضرر بالغير[3]، وإنما نتيجة عدم بذل العناية والحيطة اللازمتين اللتين يقتضيهما القانون. ويتميز هذا النوع من الخطأ بغياب القصد في الإضرار، مع توافر عنصر الإدراك والوعي بالسلوك المخالف للواجب القانوني[4].
- **الخطأ الجسيم:** يُعرف الخطأ الجسيم بأنه ذلك الخطأ الذي يبلغ درجة عالية من الجسامة، بحيث لا يمكن أن يصدر إلا عن شخص شديد الإهمال وعديم الاحتياط، ويعكس انحرافًا فادحًا عن السلوك الذي يُنتظر من الشخص المعتاد في الظروف ذاتها. ويتميز هذا النوع من الأخطاء بوضوحه وخطورته، لكونه ينطوي على إهمال لا يقع فيه عادة الشخص الذي يتحلى بالحد الأدنى من اليقظة والحرص.

ومن تطبيقات الخطأ الجسيم في مجال المحافظة العقارية، قيام المحافظ العقاري بإشهار محرر عرفي محرر بعد الفاتح من جانفي 1971، رغم أن أحكام التشريع الجزائري لا تجيز شهر التصرفات العقارية المستندة إلى محررات عرفية أُبرمت بعد هذا التاريخ[5]، مما يشكل

[1] شريف أحمد الطباخ، التعويض عن المسؤولية التقصيرية والمسؤولية العقدية في ضوء القضاء والفقه، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2007، ص. 15

[2] تواتي عبد الرزاق حسين، مسؤولية المحافظ العقاري و آثارها في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قانون خاص، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2022، 2023 ص30.

[3] شريف الطباخ، التعويض عن المسؤولية التقصيرية والمسؤولية العقدية في ضوء القضاء والفقه، ط1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2007، ص. 1

[4] تواتي عبد الرزاق حسين، مسؤولية المحافظ العقاري و آثارها في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قانون خاص، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2022، 2023 ص31

[5] تواتي عبد الرزاق حسين، مسؤولية المحافظ العقاري وآثارها في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، السنة الجامعية 2022-2023، ص. 30.

مخالفة صريحة للقواعد القانونية المنظمة للإشهار العقاري، ويُرتب مسؤوليته متى ترتب عن ذلك ضرر للغير.

- **الخطأ اليسير:** يقصد بالخطأ اليسير ذلك السلوك الذي ينطوي على إخلال بواجب قانوني أو مهني، دون أن يبلغ درجة من الجسامة أو الخطورة التي تجعله خطأً جسيماً. ويُعد هذا النوع من الأخطاء من الأخطاء البسيطة التي قد تصدر عن الشخص العادي أثناء ممارسته لنشاطه، بحيث تكون آثاره محدودة ويمكن التسامح معه في حدود ما جرى به العرف بين الأفراد[1].
- **الخطأ المدني:** هو سلوك يصدر عن الموظف يهدف إلى الإخلال بالتزام قانوني، وينتج عنه قيام المسؤولية المدنية متى ترتب عنه ضرر للغير يستوجب التعويض وفقاً للقواعد القانونية المعمول به[2].

ومثال ذلك: قيام المحافظ العقاري بعدم ذكر أن العقار محل التصرف مثقل بحق عيني تبعي ضمن وثيقة المعلومات التي يسلمها للغير، مما قد يؤدي إلى تضليل المتعاملين وإلحاق ضرر بهم.

2. ركن الضرر

يُعد الضرر الركن الثاني من أركان المسؤولية المدنية، ويُقصد به الأذى الذي يصيب الشخص نتيجة المساس بحق من حقوقه أو بمصلحة مشروعة له، سواء كان هذا الأذى مادياً أو معنوياً.

ولقيام المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري، يشترط أن تتوافر في الضرر مجموعة من الشروط، أهمها:

- أن يكون الضرر محققاً، أي ثابت الوقوع فعلاً أو مؤكد الوقوع في المستقبل، بحيث لا تقوم المسؤولية على الضرر الاحتمالي أو الافتراضي .
- أن يكون الضرر شخصياً، بمعنى أن يمس المضرور في شخصه أو ماله بشكل مباشر .

[1] مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص.144
[2] مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص.145

- أن يكون الضرر مباشراً، بحيث تكون هناك علاقة سببية مباشرة بين فعل المحافظ العقاري والضرر اللاحق بالمضرور .
- أن يكون الضرر واقعاً على مصلحة مشروعة يحميها القانون، إذ لا يُعتد بالضرر الواقع على مصالح غير مشروعة .
- ألا يكون الضرر قد تم تعويضه مسبقاً، إذ لا يجوز الجمع بين تعويضين عن نفس الضرر، سواء من الدولة أو من ذمة المحافظ العقاري، تفادياً للإثراء دون سبب .

وبذلك، فإن تحقق هذه الشروط يُعد أساساً ضرورياً لقيام المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري وترتيب آثارها القانونية.

و الضرر نوعين/ ضرر مادي و ضرر أدبي أو معنوي

ويُعرف الضرر المادي على أنه" :**الإخلال بمصلحة المضرور ذات قيمة مالية، تصيبه في حق من حقوقه التي يحميها القانون، سواء في سلامة جسمه أو في ماله، أو تصيبه في مصلحة مادية مشروعة"**[1].

ويشترط في هذا النوع من الضرر شرطان؛ الأول يتمثل في الإخلال بحق أو بمصلحة ذات قيمة مالية للمضرور، أي أن المحافظ العقاري يمس بالذمة المالية للمضرور. أما الشرط الثاني، فيتمثل في أن يكون الإخلال بمصلحة محققة وليس بمصلحة محتملة، أي أن يكون **الضرر الناجم عن خطأ المحافظ العقاري محققًا ومؤكدًا.**[2]

العلاقة السببية

تُعد العلاقة السببية الركن الثالث لقيام المسؤولية المدنية، ويُقصد بها وجود رابطة مباشرة بين الخطأ الذي يرتكبه الشخص والضرر الذي يصيب المضرور، بحيث يكون هذا الخطأ هو السبب المنتج والفعّال في حدوث الضرر[3].

[1] صطفى العوجي، القانون المدني، الجزء الثاني: المسؤولية المدنية، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2007، ص 246-247.

[2] تواني عبد الرزاق حسن، المرجع السابق، ص.37

[3] رمضان أبو السعد، مصادر إللتزام، دار الجامعة الجديدة، مصر، سنة ،2007 ص.366

وبمعنى آخر، لا تقوم المسؤولية المدنية لمجرد ثبوت الخطأ والضرر، بل يجب أن يكون الضرر نتيجة طبيعية ومباشرة لذلك الخطأ، أي أنه لولا وقوع الخطأ لما وقع الضرر. وعليه، يجب أن تكون الأضرار التي يرتكبها المحافظ العقاري مرتبطة ارتباطاً منطقياً ومباشراً بخطئه.

وفي المقابل، تنتفي العلاقة السببية متى ثبت أن الضرر قد نشأ عن سبب أجنبي لا يد للمحافظ العقاري فيه، كالقوة القاهرة أو فعل الغير أو خطأ المضرور نفسه، مما يؤدي إلى انتفاء المسؤولية أو تعديل نطاقها بحسب الحالة.

المطلب الثاني: آثار مسؤولية المحافظ العقاري

عند ثبوت قيام مسؤولية المحافظ العقاري، يلجأ الطرف المتضرر إلى القضاء المختص للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحق به نتيجة الخطأ المرتكب. ويأخذ ذلك عدة صور قانونية، حيث يمكن رفع دعوى تعويض ضد الدولة في حالة الخطأ الشخصي الصادر عن المحافظ العقاري أثناء أداء مهامه، مع إمكانية ممارسة الدولة لحق الرجوع على المحافظ العقاري إذا ثبت ارتكابه خطأً جسيماً.

كما يمكن، في حالة ارتكاب أفعال تشكل جرائم يعاقب عليها القانون، تحريك الدعوى الجزائية ضد المحافظ العقاري وفقاً للقواعد العامة في قانون العقوبات والقوانين الخاصة ذات الصلة.

وبذلك، فإن اللجوء إلى القضاء يعد الوسيلة القانونية الأساسية لضمان جبر الضرر وحماية الحقوق الناتجة عن أخطاء المحافظ العقاري.

الفرع الأول: دعوى التعويض

يعرّف الدكتور عمار عوابدي دعوى التعويض بأنها: "تلك الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة، طبقاً للشكليات والإجراءات المقررة قانوناً، للمطالبة بالتعويض الكامل والعادل واللازم لجبر الأضرار التي أصابتهم نتيجة النشاط الإداري الضار[1]."

[1] عمار عوابدي، *النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري*، ج2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص. 566.

كما تُعرّف أيضاً بأنها المطالبة بجبر الضرر والتعويض عنه الناتج عن أعمال الإدارة، سواء كانت أعمالاً مادية أو قانونية، متى ترتب عنها ضرر يمس حقوق الأفراد أو مصالحهم المشروعة.

وتباشر دعوى التعويض وفق شروط وإجراءات قانونية محددة، تهدف إلى ضمان حماية حقوق المتضررين وتحقيق التوازن بين مصلحة الإدارة وحقوق الأفراد.

أولاً: شروط دعوى التعويض

حتى يتمكن المضرور من رفع دعوى التعويض للمطالبة بجبر الضرر الذي لحق به، يجب أن تتوافر فيه مجموعة من الشروط القانونية التي قررها المشرع، والتي تتمثل فيما يلي:

أ- شرط الصفة

يقصد بشرط الصفة في دعوى التعويض أن تُرفع الدعوى من ذي صفة قانونية، أي من صاحب المركز القانوني أو صاحب الحق الشخصي المعتدى عليه، أو من ينوب عنه قانوناً أو اتفاقاً، كالنائب الشرعي أو الوكيل.

وقد نصت المادة 13 من القانون رقم 08-09[1] المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون، ويثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه، كما يثير تلقائياً انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون."

وبناءً عليه، فإن شرط الصفة يُعد من الشروط الجوهرية لقبول دعوى التعويض، إذ لا تُقبل الدعوى إلا إذا رُفعت من الشخص الذي له ارتباط مباشر بالحق المتضرر أو من يمثله قانوناً.

[1] قانون رقم 09-08مؤرخ في 18صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21، الصادر في 23أبريل 2008 .

ب- شرط المصلحة

تُعد المصلحة المنفعة أو الفائدة التي يحققها المدعي من وراء لجوئه إلى القضاء، وذلك بهدف المطالبة بحقوقه وجبر الأضرار التي لحقت به نتيجة الفعل الضار. وتُعتبر المصلحة شرطاً أساسياً لقبول الدعوى، إذ لا تقبل الدعوى دون وجود مصلحة قانونية قائمة ومشروعة[1].

ويشترط في المصلحة أن تكون قائمة وقت رفع الدعوى، وأن تستمر قائمة إلى غاية الفصل فيها بحكم نهائي، بحيث تكون مصلحة جدية ومؤكدة وليست مجرد مصلحة محتملة أو افتراضية.

ثانياً: إجراءات رفع دعوى التعويض

متى توافرت الشروط المنصوص عليها في المادة 13 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمعدل والمتمم، يجوز للمتضرر رفع دعوى التعويض أمام الجهة القضائية المختصة بموجب عريضة افتتاحية للدعوى تستوفي الشروط والبيانات القانونية المنصوص عليها في المادتين 14 و15 من القانون ذاته.

ويكون المدعي في هذه الدعوى هو الشخص المتضرر من الخطأ المرتكب من طرف المحافظ العقاري، في حين تُرفع الدعوى ضد الدولة ممثلة بوزير المالية، الذي يمثله على المستوى المحلي مدير مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري للولاية.

وباعتبار أن أحد أطراف النزاع شخص من أشخاص القانون العام، فإن الاختصاص النوعي للفصل في دعوى التعويض يعود إلى المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً، وذلك تطبيقاً لأحكام المادة 800 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمعدل والمتمم[2].

أما فيما يتعلق بتقدير التعويض، فإن ذلك يدخل ضمن السلطة التقديرية للقاضي الإداري، الذي يحدد طريقة التعويض تبعاً لظروف كل قضية ومدى الضرر اللاحق بالمضرور. وقد نصت المادة 132 من القانون المدني الجزائري على أن للقاضي سلطة تحديد كيفية التعويض، سواء

[1] تواتي عبد الرزاق حسن، المرجع السابق، ص.50
[2] كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص.120

كان تعويضاً نقدياً يدفع دفعة واحدة، أو على أقساط، أو في شكل إيراد دوري، كما يجوز له إلزام المدين بتقديم ضمانات تكفل تنفيذ الالتزام بالتعويض[1].

غير أن التعويض العيني لا يجد مجالاً واسعاً للتطبيق في إطار مسؤولية المحافظ العقاري، بالنظر إلى طبيعة الأخطاء والأضرار الناجمة عن أعماله، والتي يصعب في أغلب الأحيان إزالتها بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل وقوع الضرر. لذلك، يقتصر مجال التعويض في هذا النوع من المنازعات على التعويض النقدي، الذي يعد الوسيلة الأكثر ملاءمة لجبر الأضرار اللاحقة بالمتضررين، وهو ما أخذت به أغلب الاجتهادات القضائية الصادرة في دعاوى المسؤولية المتعلقة بالمحافظ العقاري.

الفرع الثاني: دعوى الرجوع على المحافظ العقاري

إذا ثبت ارتكاب المحافظ العقاري لخطأ جسيم أثناء ممارسته لمهامه، يكون للدولة الحق في الرجوع عليه استناداً إلى قواعد المسؤولية عن الفعل الشخصي، وذلك متى ثبتت مسؤوليته التقصيرية الناجمة عن خطئه الشخصي. ويتم ذلك من خلال دعوى قضائية ترفعها الجهة المختصة، ممثلة في إدارة الحفظ العقاري المختصة إقليمياً، للمطالبة باسترداد المبالغ التي سبق للدولة أن دفعتها للمتضرر على سبيل التعويض[2].

وتُعد دعوى الرجوع حقاً مقرراً للدولة يهدف إلى حماية الأموال العامة ومنع تحميل الخزينة العمومية نتائج الأخطاء الجسيمة التي يرتكبها الموظفون أثناء تأدية وظائفهم. وتستند هذه الدعوى إلى مبدأ الحلول، حيث تحل الدولة محل المضرور بعد تعويضه، وتمارس في مواجهة المحافظ العقاري الحقوق التي كانت للمضرور للمطالبة باسترداد قيمة التعويض المدفوع.

[1] تواتي عبد الرزاق حسن، المرجع نفسه، ص.55

[2] نسيمة حشود، دعاوي مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية و النظم السياسية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البليدة ،02 العدد الثالث،،2017 ص .25

أولاً: شروط التزام الدولة بالتعويض

أ- علاقة التبعية

تُقصد بعلاقة التبعية تلك الرابطة القانونية التي تقوم بين المتبوع (الدولة ممثلة في وزير المالية) والتابع (المحافظ العقاري)، حيث تخوّل هذه العلاقة للمتبوع سلطة الإشراف والتوجيه وإصدار التعليمات المتعلقة بكيفية أداء الوظيفة، في مقابل خضوع التابع لهذه السلطة في إطار ممارسة مهامه. وتتحقق علاقة التبعية بوجود سلطة فعلية للمتبوع، إضافة إلى عنصر الرقابة والتوجيه على نشاط التابع أثناء أداء وظيفته[1].

ب-خطأ التابع

يقصد بخطأ التابع ذلك الخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه، والذي يترتب عنه قيام مسؤوليته المدنية متى توافرت أركانها الثلاثة، والمتمثلة في الخطأ والضرر والعلاقة السببية، وفقاً لما تم بيانه سابقاً كلٌّ على حدة.

ج-وقوع الخطأ في حالة تأدية الوظيفة

يشترط لقيام مسؤولية المتبوع أن يقع الخطأ أثناء تأدية التابع لوظيفته أو بسببها أو بمناسبتها، وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة 136 من القانون المدني المعدل والمتمم، والتي جاء فيها: "يكون المتبوع مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه تابعه بفعله الضار متى كان واقعاً منه في حالة تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبتها."

ثانياً: إجراءات رفع دعوى الرجوع

قبل مباشرة الدولة دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري، يشترط أن يكون المضرور قد استوفى التعويض من الدولة أولاً، وذلك في إطار دعوى الحلول، حتى يتسنى لها بعد ذلك ممارسة حقها في الرجوع على المحافظ العقاري لاسترداد ما دفعته من تعويضات.

[1] كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص.120

ولم ينص قانون الشهر العقاري على شروط وإجراءات خاصة لرفع دعوى الرجوع على المحافظ العقاري، مما يجعلها خاضعة للقواعد العامة المقررة لرفع الدعاوى المنصوص عليها في القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمعدل والمتمم.

ويؤول الاختصاص بالفصل في هذه الدعوى إلى القضاء الإداري، باعتبار أن أحد أطرافها شخص من أشخاص القانون العام وهو الدولة، حيث ترفع دعوى الرجوع من طرف الدولة ممثلة بوزير المالية ضد المحافظ العقاري أمام الجهة القضائية المختصة إقليمياً، وذلك طبقاً لأحكام المواد 800 و37 و38 من القانون 08-09[1].

كما تخضع دعوى الرجوع للتقادم وفق القواعد العامة، بحيث تتقادم بمرور 15 سنة ابتداءً من تاريخ قيام الدولة بدفع التعويض إلى المضرور.

الفرع الثالث: الدعوى الجزائية

عند ارتكاب المحافظ العقاري لأفعال ذات طابع إجرامي، تقوم مسؤوليته الجزائية، والتي يترتب عنها قيام نوعين من الدعاوى: الدعوى العمومية والدعوى المدنية بالتبعية.

1-الدعوى العمومية

تُعرّف الدعوى العمومية بأنها الدعوى التي تهدف إلى المطالبة بتوقيع الجزاء عن جريمة ارتكبت، وتباشرها النيابة العامة بصفتها ممثلة عن المجتمع، باعتبارها الجهة المخولة قانوناً بحماية النظام العام وتحريك الدعوى الجزائية[2].

وتُحرك الدعوى العمومية وفقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة الأولى من الأمر رقم 66-155 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم، حيث تُمارس من طرف النيابة العامة، كما يمكن في بعض الحالات أن تُحرك من طرف الجهات المخولة قانوناً أو من طرف المتضرر وفق الشروط التي يحددها القانون، وذلك عملاً بأحكام المادة 2 من نفس الأمر.

[1] عبابسة الطاهر، الرجوع على المحافظ العقاري في المنازعات المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري، دراسات في الوظيفة العامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجيالللي اليابس، المجلد 03، العدد الثاني، 2018.

[2] خاليفية نوري، بولعسل سعد، المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، 2017-2018، ص 86.

وتُباشر الدعوى العمومية في حالة إخلال المحافظ العقاري بالتزام قانوني يشكل فعلاً مجرماً، حيث تُطبق عليه الأحكام المنصوص عليها في قانون العقوبات رقم 66-156 المعدل والمتمم[1].

وفي هذا الإطار، يُعاقب المحافظ العقاري إذا ارتكب الأفعال المنصوص عليها في المادة 120 من قانون العقوبات، والتي تتعلق بإتلاف أو إخفاء أو إزاحة وثائق أو سندات أو عقود أو أموال منقولة كانت في عهدته بحكم وظيفته أو سلمت إليه بسببها، وذلك بنية الإضرار.

كما يُعاقب أيضاً إذا ارتكب جرائم التزوير في المحررات العمومية أو الرسمية أثناء تأدية وظيفته، وفقاً للمادة 214 من قانون العقوبات، والتي تشمل وضع توقيعات مزورة، أو إجراء تغييرات في المحررات أو الخطوط أو التوقيعات، أو انتحال شخصية الغير أو الحلول محلها، وهي أفعال يترتب عنها عقوبات جزائية صارمة نظراً لخطورتها على الثقة العامة وسلامة المعاملات.

كما نصت المادة 33 من القانون رقم 06-01 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته على أنه: "يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات وبغرامة من 200.000 دج إلى 1.000.000 دج كل موظف عمومي أساء استغلال وظيفته أو منصبه عمداً من أجل أداء عمل أو الامتناع عن أداء عمل في إطار ممارسة مهامه، على نحو يخرق القوانين والتنظيمات، وذلك بغرض الحصول على منافع غير مستحقة لنفسه أو لصالح شخص أو كيان آخر."

كما يُعاقب المحافظ العقاري إذا ارتكب إحدى جرائم التزوير في الوثائق الإدارية أو الشهادات، وهي الأفعال المجرّمة بموجب المادتين 222 و223 من قانون العقوبات، لما تشكله هذه الأفعال من مساس خطير بمصداقية الوثائق الرسمية والثقة العامة في المعاملات العقارية والإدارية.

2-الدعوى المدنية بالتبعية

يقصد بالدعوى المدنية بالتبعية تلك الدعوى التي يباشرها الشخص المتضرر من الجريمة، والذي يُسمى بالمدعي المدني، ضد المتهم أو المسؤول عن الحقوق المدنية، بهدف المطالبة بجبر الضرر الذي لحقه نتيجة الجريمة المرتكبة من طرف المحافظ العقاري.

[1] القانون رقم ،155-66 المؤرخ في08 جوان 1966المتضمن قانون إالجراءات الجزائية المعدل و المتمم، ج. رعدد.49

وتتميز هذه الدعوى بكونها تابعة للدعوى العمومية، حيث ترتبط بها من حيث المصير، وتفصل المحكمة فيهما بحكم واحد متى رُفعت الدعويان معاً أمام الجهة القضائية الجزائية المختصة[1].

وقد منح المشرع للمتضرر الحق في اختيار المطالبة بالتعويض إما أمام القاضي الجزائي عن طريق الدعوى المدنية التابعة، أو أمام القاضي المدني بشكل مستقل، وذلك وفقاً لما يراه مناسباً لحماية حقوقه واستيفاء التعويض عن الضرر اللاحق به.

[1] كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص.124

خلاصة الفصل:

من خلال ما سبق بيانه في هذا الفصل، يتضح أن المشرع الجزائري قد أوكل مهمة تسيير وتنظيم المعاملات المتعلقة بالملكية العقارية إلى هيئة تُسمى المحافظة العقارية، على رأسها محافظ عقاري يُعد المسؤول والمسير الأول لها. ويتميز هذا المنصب بطابع خاص يميزه عن باقي الموظفين داخل المحافظة العقارية، حيث يمارس مهامه تحت وصاية وزارة المالية، ويخضع في تعيينه وإنهاء مهامه لأحكام قانون الوظيفة العمومية، إضافة إلى شروط خاصة نصت عليها النصوص التنظيمية ذات الصلة.

كما يتولى المحافظ العقاري السهر على ضمان السير الحسن للمرفق العمومي وتطبيق المهام الموكلة إليه، غير أن المشرع الجزائري لم يحدد بدقة جميع الصلاحيات والمهام المنوطة به بشكل تفصيلي، مما يجعله ملزماً بممارسة كافة الاختصاصات المرتبطة بوظيفته في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها[1].

ونظراً لتعدد وتشعب المهام الملقاة على عاتقه، قد يرتكب المحافظ العقاري أخطاء قد تلحق ضرراً بالغير من ذوي المصلحة. وعليه، فإن تعيينه في منصبه يرتب قيام مسؤوليته القانونية مباشرة، بحيث يترتب عن أي خطأ يرتكبه أثناء تأدية مهامه نشوء مسؤوليات متعددة، تؤدي إلى رفع دعاوى مختلفة من طرف كل متضرر له مصلحة قانونية.

[1] سناء كواحلة، هديل مسواكة، المرجع السابق، ص.67

خاتمة

في ختام هذا البحث، يتضح أن المحافظة العقارية تحتل مكانة محورية في المنظومة العقارية الجزائرية، باعتبارها الهيئة المكلفة بضمان استقرار المعاملات العقارية وحماية الملكية العقارية والحقوق العينية، من خلال مسك السجل العقاري وإشهار مختلف التصرفات والوقائع القانونية المتعلقة بالعقار. ورغم الأهمية البالغة التي يكتسيها هذا المرفق، فإن المشرع الجزائري لم يضع تعريفًا صريحًا للمحافظة العقارية، ولم يحدد طبيعتها القانونية بشكل مباشر، وإنما اكتفى بتنظيمها وبيان اختصاصاتها ضمن مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية.

كما بينت الدراسة أن المحافظة العقارية شهدت تطورًا تنظيميًا متدرجًا، توّج بإعادة هيكلة المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-393، بما يعكس توجه الدولة نحو عصرنة الإدارة وتحسين أداء المرافق العمومية وتعزيز فعالية نظام الشهر العقاري.

وقد تبين أيضًا أن المحافظ العقاري يمثل الركيزة الأساسية في تسيير المحافظة العقارية، بالنظر إلى ما يتمتع به من صلاحيات وما يتحمله من مسؤوليات في تنفيذ إجراءات الشهر العقاري ومراقبة مدى استيفاء السندات للشروط القانونية، بما يضمن حماية الحقوق وتحقيق الأمن القانوني في المعاملات العقارية. غير أن حساسية هذه المهام قد تؤدي إلى وقوع أخطاء أثناء ممارستها، وهو ما يترتب عليه قيام مسؤوليته القانونية متى توافرت أركانها، سواء كانت مسؤولية مدنية أو إدارية أو جزائية أو تأديبية، بحسب طبيعة الخطأ المرتكب والضرر الناتج عنه.

ومن خلال هذه الدراسة، يتأكد أن مسؤولية المحافظ العقاري لا تهدف إلى مساءلته فحسب، وإنما تمثل ضمانة قانونية لحماية حقوق الأفراد وتعزيز الثقة في نظام الشهر العقاري، بما يحقق التوازن بين تمكين الإدارة من أداء مهامها بفعالية وبين كفالة حقوق المتعاملين معها.

وعليه، فإن تعزيز فعالية نظام الحفظ العقاري يقتضي مواصلة تطوير الإطار التشريعي والتنظيمي المنظم لاختصاصات المحافظ العقاري، وتحديد مسؤولياته بصورة أكثر دقة، مع توفير التكوين المستمر والوسائل البشرية والتقنية اللازمة، بما يساهم في الحد من الأخطاء، وترسيخ مبادئ الأمن العقاري، وتحقيق حماية أفضل للملكية العقارية واستقرار المعاملات في ظل دولة القانون.

أولا: النتائج

توصلنا إلى جملة من النتائج أهمها:

1. أن المحافظة العقارية تُعد مرفقًا عامًا أساسيًا في حماية الملكية العقارية وضبط المعاملات الواردة على العقار .

2. لم يضع المشرّع الجزائري تعريفًا صريحًا للمحافظة العقارية، كما لم يحدد طبيعتها القانونية بشكل مباشر، وإنما استُخلص ذلك من خلال النصوص التنظيمية المؤطرة لها .

3. يشكل المحافظ العقاري عنصرًا محوريًا في نظام الشهر العقاري، بالنظر إلى سلطته في فحص العقود والوثائق وقبول أو رفض إجراءات الشهر .

4. يسهم نظام الشهر العيني في تعزيز الأمن العقاري واستقرار المعاملات، من خلال تخصيص بطاقة عقارية لكل عقار وإشهار الحقوق الواردة عليه .

5. لا يزال التطبيق الكامل لنظام الشهر العيني يواجه عراقيل عملية، أهمها عدم استكمال عمليات مسح الأراضي عبر كامل التراب الوطني .

6. تؤدي المحافظة العقارية دورًا مهمًا في الوقاية من النزاعات العقارية قبل نشأتها، عبر الرقابة المسبقة على العقود والتصرفات .

7. تشكل وثائق وسجلات المحافظة العقارية مرجعًا أساسيًا في تسوية المنازعات العقارية أمام الجهات القضائية .

8. ساهمت الإصلاحات التنظيمية الحديثة، خاصة المرسوم التنفيذي 21-393، في عصرنة تنظيم المحافظة العقارية وإدماجها ضمن هيكل أكثر فعالية .

9. تبقى الرقمنة من أهم الوسائل الكفيلة بتحسين أداء المحافظة العقارية وتقليص الأخطاء والنزاعات .

التوصيات

استنادًا إلى النتائج المتوصل إليها، يمكننا اقتراح ما يلي:

1. ضرورة استكمال عملية مسح الأراضي عبر كامل التراب الوطني في أقرب الآجال، لضمان تعميم نظام الشهر العيني .
2. مراجعة النصوص القانونية المنظمة للمحافظة العقارية بما يضمن وضوحًا أكبر في تحديد طبيعتها القانونية وصلاحياتها .
3. تعزيز تكوين المحافظين العقاريين والموظفين العاملين بالمحافظات العقارية، خاصة في الجوانب القانونية والتقنية والرقمية .
4. تعميم رقمنة جميع خدمات المحافظة العقارية، بما يشمل الأرشيف، السجلات، طلبات المعلومات، وإجراءات الشهر .
5. إنشاء قاعدة بيانات وطنية موحدة للعقارات تسمح بتبادل المعلومات بين مختلف الإدارات المعنية .
6. تبسيط الإجراءات الإدارية المتعلقة بالشهر العقاري والحد من التعقيدات البيروقراطية .
7. تكثيف الرقابة على أعمال المحافظ العقاري ضمانًا لحسن سير المرفق العام وحماية حقوق المتعاملين .
8. تعزيز التنسيق بين المحافظة العقارية، القضاء، مصالح أملاك الدولة، والبلديات لتفادي تضارب المعلومات والاختصاصات .
9. نشر الوعي القانوني لدى المواطنين بأهمية الشهر العقاري وضرورة توثيق وإشهار التصرفات العقارية .
10. تحديث المنظومة العقارية بما يتلاءم مع متطلبات الاستثمار والتنمية الاقتصادية الحديثة.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر و المراجع:

أولًا: القرآن الكريم و السنة النبوية

1. القرآن الكريم . سورة [آل عمران:159].

ثانيا: النصوص القانونية

1. لقانون رقم 66-155 المؤرخ في 08 جوان 1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 49.

2. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

3. الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 92، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

4. المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 30، الصادرة بتاريخ 13 أفريل 1976.

5. المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 14 مارس 1992، الذي يحدد قائمة شروط القبول والتعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 20، الصادرة بتاريخ 18 مارس 1992.

6. القانون رقم 06-01 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 14، الصادرة بتاريخ 08 مارس 2006.

7. القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أفريل 2008.

8. المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المؤرخ في 06 جوان 2021، المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 47، الصادرة بتاريخ 20 جوان 2021.

9. المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 07 أكتوبر 2021، المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 80، الصادرة بتاريخ 20 أكتوبر 2021.

10. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07 أفريل 2022، المحدد لصلاحيات وتنظيم هياكل المديرية الجهوية للأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 34، لسنة 2022.

11. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جويلية 2022، المحدد لصلاحيات وتنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 59، لسنة 2022.

12. التعليمة الوزارية رقم 12330 المؤرخة في 14 سبتمبر 2022، الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بتطبيق التنظيم الجديد للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي.

13. المرسوم التنفيذي رقم 23-271 المؤرخ في 19 جويلية 2023، الذي يحدد قائمة المناصب العليا للمصالح الخارجية التابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية، وشروط الالتحاق بها وتصنيفها وكذا الزيادة الاستدلالية المرتبطة بها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 49، الصادرة بتاريخ 23 جويلية 2023 .

ثانيًا: الكتب

1. لعشب، محفوظ، المسؤولية في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994.

2. العوابدي، عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.

3. أبو السعد، رمضان، مصادر الالتزام، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2007.

4. الطباخ، شريف أحمد، التعويض عن المسؤولية التقصيرية والمسؤولية العقدية في ضوء القضاء والفقه، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2007.

5. العوجي، مصطفى، القانون المدني، الجزء الثاني: المسؤولية المدنية، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2007.

6. خلفوني، مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.

7. خلفوني، مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.

8. بريك، الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.

9. إدريس، سهيل، قاموس عربي فرنسي، دار الآداب، بيروت، لبنان، دون سنة نشر.

10. جمعة، محمود عبد الرزاق، الأخطاء اللغوية الشائعة في الأوساط الثقافية، الطبعة الرابعة، منشورات بثينة، دون سنة نشر.

11. ويس، فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر والتوزيع والطباعة، الجزائر .

ثالثًا: الرسائل والمذكرات الجامعية

1. صيفاوي، سليمة، المحافظة العقارية ودورها في تحقيق أهداف الشهر العقاري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الشيخ العربي التبسي، تبسة، الجزائر، السنة الجامعية 2007-2008.
2. دربلو، فاطمة الزهراء، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، السنة الجامعية 2008-2009.
3. دبابي، شرف الدين، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، السنة الجامعية 2014-2015.
4. رحمون، خولة، المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، الجزائر، السنة الجامعية 2014-2015.
5. زيتوني، فتيحة، دور المحافظ العقاري في تأسيس السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، السنة الجامعية 2014-2015.
6. شايب، لعياضي، وهدارة، إبراهيم، التنظيم الهيكلي للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، السنة الجامعية 2014-2015.
7. خاليفية، نوري، وبولعسل، سعد، المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، الجزائر، السنة الجامعية 2017-2018.
8. تواتي، عبد الرزاق حسين، مسؤولية المحافظ العقاري وآثارها في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، السنة الجامعية 2022-2023.

9. جارش، داود، النظام القانوني لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي، تبسة، الجزائر، السنة الجامعية 2022-2023.
10. كواحلة، سناء، ومسواكة، هديل، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، الجزائر، السنة الجامعية 2022-2023.
11. رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، دون سنة جامعية.

رابعًا: المقالات العلمية

1. حشود، نسيمة، "دعاوى مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الثالث، 2017.

2. عبابسة، الطاهر، "الرجوع على المحافظ العقاري في المنازعات المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري"، دراسات في الوظيفة العامة، المجلد 03، العدد 02، 2018.

3. فقير، فايزة، "دور المحافظ العقاري في تفعيل الائتمان العقاري"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 02، جوان 2021.

4. زروقي، زوليخة، ومحي الدين، عواطف، "دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية"، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 05، العدد 01، 2022 .

خامسًا: المحاضرات

1. كحيل، حكيمة، محاضرات في مادة المحافظة العقارية، ألقيت على طلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، السنة الجامعية 2022-2023

الفهرس

شكر و تقدير	
الإهداء	
الإهداء	
قائمة المختصرات	
مقدمة	أ
الفصل الأول: مدخل للمحافظة العقارية	5
تمهيد	6
المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للمحافظة العقارية	7
المطلب الأول: مفهوم المحافظة العقارية	7
الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية في التشريع الجزائري	7
الفرع الثاني: طبيعتها القانونية	9
الفرع الثالث: نشأة المحافظة العقارية	10
المطلب الثاني: توحيد إدارتي المسح والحفظ العقاري	13
الفرع الأول: مبررات توحيد إدارتي المسح والحفظ العقاري:	13
الفرع الثاني: نتائج توحيد إدارتي المسح والحفظ العقاري:	14
المبحث الثاني: الهيكل التنظيمي للأملاك العقارية	18
المطلب الأول: الهيكل التنظيمي للمصالح الخارجية للحفظ العقاري ومسح الأراضي	18
الفرع الأول: الهيكل التنظيمي للمديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري	18
الفرع الثاني: الهيكل التنظيمي لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري في الولاية:	20
المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي الداخلي للمحافظة العقارية	26
الفرع الأول: قسم الإيداع و عمليات المحاسبة	27
الفرع الثاني: قسم مسك البطاقية العقارية و البحوث و تسليم المعلومات	27
الفرع الثالث: قسم الترقيمات العقارية	27
خلاصة الفصل:	30

الفصل الثاني: **دور المحافظ العقاري و مسؤوليته كضمانة للملكية العقارية**	31
تمهيد:	32
المبحث الأول: مفهوم المحافظ العقاري	33
المطلب الأول: تعريف المحافظ العقاري	33
المطلب الثاني: شروط تعيين المحافظ العقاري	35
الفرع الأول: الشروط العامة للتوظيف	38
الفرع الثاني: الشروط الخاصة لتولي منصب المحافظ العقاري	40
المبحث الثاني: مسؤولية المحافظ العقاري وآثارها	43
المطلب الأول: مسؤولية المحافظ العقاري	43
الفرع الأول: أساس مسؤولية المحافظ العقاري	44
الفرع الثاني: طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري	46
المطلب الثاني: آثار مسؤولية المحافظ العقاري	50
الفرع الأول: دعوى التعويض	53
الفرع الثاني: دعوى الرجوع على المحافظ العقاري	54
الفرع الثالث: الدعوى الجزائية	56
خلاصة الفصل:	57
خاتمة	59
قائمة المصادر و المراجع:	64
الفهرس	71
الملخص	

الملخص:
تكتسي الملكية العقارية أهمية بالغة باعتبارها من أهم الحقوق التي تقوم عليها التنمية الاقتصادية والاجتماعية، الأمر الذي دفع المشرع الجزائري إلى إقرار مجموعة من الآليات القانونية الرامية إلى حمايتها وضمان استقرار المعاملات المتعلقة بها، وفي مقدمة هذه الآليات المحافظة العقارية التي تعد إحدى الركائز الأساسية لنظام الشهر العقاري. وقد هدفت هذه الدراسة إلى إبراز الدور الذي تؤديه المحافظة العقارية في حماية الأملاك العقارية من خلال تنظيم وشهر التصرفات الواردة على العقارات، وضمان علانيتها وحجيتها في مواجهة الغير، بما يسهم في تحقيق الأمن العقاري والحد من المنازعات المتعلقة بالملكية والحقوق العينية العقارية. كما بينت الدراسة الإطار القانوني والتنظيمي للمحافظة العقارية، واختصاصاتها المختلفة، والدور الرقابي الذي يمارسه المحافظ العقاري قبل إشهار التصرفات العقارية، إضافة إلى إبراز دورها في استقرار المعاملات العقارية وتوفير الحماية القانونية لأصحاب الحقوق. وتوصلت الدراسة إلى أن المحافظة العقارية تمثل أداة فعالة في تكريس الأمن القانوني للعقار، غير أن فعالية دورها تبقى مرتبطة بضرورة استكمال عمليات المسح العقاري، وتطوير الرقمنة، وتحديث المنظومة التشريعية والتنظيمية بما يتلاءم مع متطلبات التنمية والتحول الرقمي.
الكلمات المفتاحية: المحافظة العقارية، الملكية العقارية، الشهر العقاري، الأمن العقاري، السجل العقاري، المحافظ العقاري، الحقوق العينية العقارية.

Abstract:

Real estate ownership is considered one of the most important rights contributing to economic and social development. Therefore, the Algerian legislator has established several legal mechanisms to protect it and ensure the stability of real estate transactions, foremost among them the Land Registry Administration, which constitutes a fundamental pillar of the real estate registration system. This study aims to highlight the role of the Land Registry Administration in protecting real estate property through the registration and publication of real estate transactions, ensuring their publicity and legal enforceability against third parties, thereby enhancing real estate security and reducing disputes related to ownership and real property rights. The study also examines the legal and regulatory framework governing the Land Registry Administration, its various functions, and the supervisory role exercised by the Land Registrar prior to the registration of real estate transactions. Furthermore, it emphasizes its contribution to the stability of real estate dealings and the legal protection of rights holders. The study concludes that the Land Registry Administration is an effective mechanism for strengthening legal security in the real estate sector. However, its effectiveness remains dependent on completing cadastral surveys, advancing digitalization, and modernizing the legal and regulatory framework in line with development requirements and digital transformation.
Keywords: Land Registry Administration, Real Estate Ownership, Real Estate Registration, Real Estate Security, Land Register, Land Registrar, Real Property Rights.