



جامعة الشيخ العربي التبسي -تبسة-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



رقابة القاضي الإداري على قرارات المحافظ

العقاري في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص قانون إداري

تحت إشراف الدكتورة

من إعداد الطلبة

- عزاز هدى

- تومي مراد

- جدعون عبد المجيد

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	المؤسسة العلمية	الصفة
معيفي محمد	أستاذ مساعد -أ-	جامعة تبسة	رئيسا
عزاز هدى	أستاذة التعليم العالي	جامعة تبسة	مشرفا ومقررا
نويوة نوال	أستاذة محاضرة -أ-	جامعة تبسة	ممتحنا

السنة الجامعية 2023/2022



جامعة الشيخ العربي التبسي - تبسة -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



رقابة القاضي الإداري على قرارات المحافظ

العقاري في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص قانون إداري

تحت إشراف الدكتورة

من إعداد الطلبة

- عزاز هدى

- تومي مراد

- جدعون عبد المجيد

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	المؤسسة العلمية	الصفة
معيفي محمد	أستاذ مساعد -أ-	جامعة تبسة	رئيسا
عزاز هدى	أستاذة التعليم العالي	جامعة تبسة	مشرفا ومقررا
نويوة نوال	أستاذة محاضرة -أ-	جامعة تبسة	ممتحنا

السنة الجامعية 2023/2022

فانما سرنا الله
نازلنا

انما سرنا الله
نازلنا

قال الله تعالى في محكم تنزيله:

(اقْرَأْ بِاسْمِ رَبِّكَ الَّذِي خَلَقَ * خَلَقَ الْإِنْسَانَ مِنْ

عَلَقٍ * اقْرَأْ وَرَبُّكَ الْأَكْرَمُ * الَّذِي عَلَّمَ بِالْقَلَمِ * عَلَّمَ

الْإِنْسَانَ مَا لَمْ يَعْلَمْ). "

صدق الله العظيم.

سورة العلق، آية: 1-5."

شكرٌ وعرّفان

الحمد لله على توفيقه وإحسانه، والحمد لله على فضله وإنعامه،
والحمد لله على جوده وإكرامه، الحمد لله حمدا يوافي نعمه ويكافئ
مزيده.

نشكر الله عز وجل الذي أمدنا بعونه ووهبنا من فضله ومكننا من
إنجاز هذا العمل ولا يسعنا إلا أن نتقدم بشكرنا الجزيل إلى كل من
ساهم في تكويننا ونخص بالذكر الأستاذة المشرفة

" عراز هدى " على تواجدها معنا، والتي تكرمت بإشرافها على
هذه المذكرة ولم تبخل علينا بنصائحها الموجهة لخدمتنا فكانت لنا
نعم الموجه والمرشد.

كما أتقدم بالشكر الجزيل لكل من أسهم في تقديم يد العون لإنجاز
هذه المذكرة.

وأخص بالذكر أساتذتنا الكرام الذين أشرفوا على تكوين دفعة
قانون إداري
والأستاذة القائمين على عمادة وإدارة كلية الحقوق بجامعة الشيخ
العربي التبسي-تبسة.

إلى الذين كانوا عوناً لي في بحثي هذا ونورا يضيء الظلمة التي
كانت تقف أحيانا في طريقي إلى من زرعو التفاؤل في دربي
وقدموا لي المساعدات والتسهيلات والمعلومات، فلهم مني جزيل
الشكر المشفوع بأصدق الدعوات.

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى الينبوع الذي لا يمل من العطاء إلى من حاكت

سعادتي بخيوط منسوجة من قلبها

من سعت وشقت لأنعم بالراحة والهناء التي لم تبخل بشيء من أجل دفعي في

طريق النجاح التي علمتني أن ارتقي سلم الحياة بالحكمة والصبر إلى "والدتي

العزيزة"

إلى رمز كفاحي في الحياة الى الذي تعب

من أجل تربيته الى من غرس القيم والاخلاق في قلبي

إلى من أحمل لقبه بكل فخر واعتزاز

أبي أطل الله في عمره

من حبهم يجري في عروقي و يلهج فؤادي بذكراهم إلى أخوتي

إلى كل عائلتي التي ساندتني من قريب وبعيد جزيل الشكر والتقدير.

وأهدي هذا العمل إلى كل من أبنائي حمزة، سلسبيل، قمر، وتسليم وزوجتي العزيزة

التي كانت سببا رئيسا في إنجاز هذا العمل. أهدي هذا العمل إلى كل معارفي من

قريب وبعيد خاصة عائلة صدار.

-جدعون عبد المجيد-

إهداء

إلى كل من نطق بكلمة التوحيد لسانه وصدقها قلبه، إلى كل من صلى على
خير البرية محمد عليه أفضل الصلاة والسلام

إلى قدوتي في هذه الدنيا، الإنسان الذي رسم بكفاحه أمل أحلامي
وشيد بشقائه صرح النجاح إلى الذي زرع فيّ بذور الحلم والأخلاق
أبي العزيز أطل الله في عمره
إلى الشمعة التي تضيء لي درب الحياة والعين التي سهرت لأجلي أن
تشرق عليها شمس الأمنيات

إلى من تذوقت طعم السعادة في كنفها إلى حبيبتي، فيض حناني،
ينبوع الحياة، التي أرضعتني
لبن الوفاء والتي وهبتني قوتها وشبابها وأبت أن تنام يوماً حتى ينام
رمشي في عينها قرّة عيني أُمي الحنون أحبك أماه حفظها الله
إلى إخوتي حفظهم الله الذين كانوا نعم السند طيلة مشواري الدراسي
وأبناء أختي البرعمين ساجد، ومعتز.

إلى كل من ساعدني من قريب أو من بعيد
إلى كل الذين أكنّ لهم محبة في قلبي ولم تتسع مساحة هذه الورقة.

-تومي مراد-

قائمة المختصرات

أولاً: باللغة العربية

ج.ر.ج.ج: جريدة رسمية جمهورية جزائرية

د.ب.ن: دون بلد النشر

د.س.ن: دون سنة النشر.

ص.ص: من الصفحة

ط: طبعة

ق.م.ج: القانون المدني الجزائري

ثانياً: باللغة الفرنسية

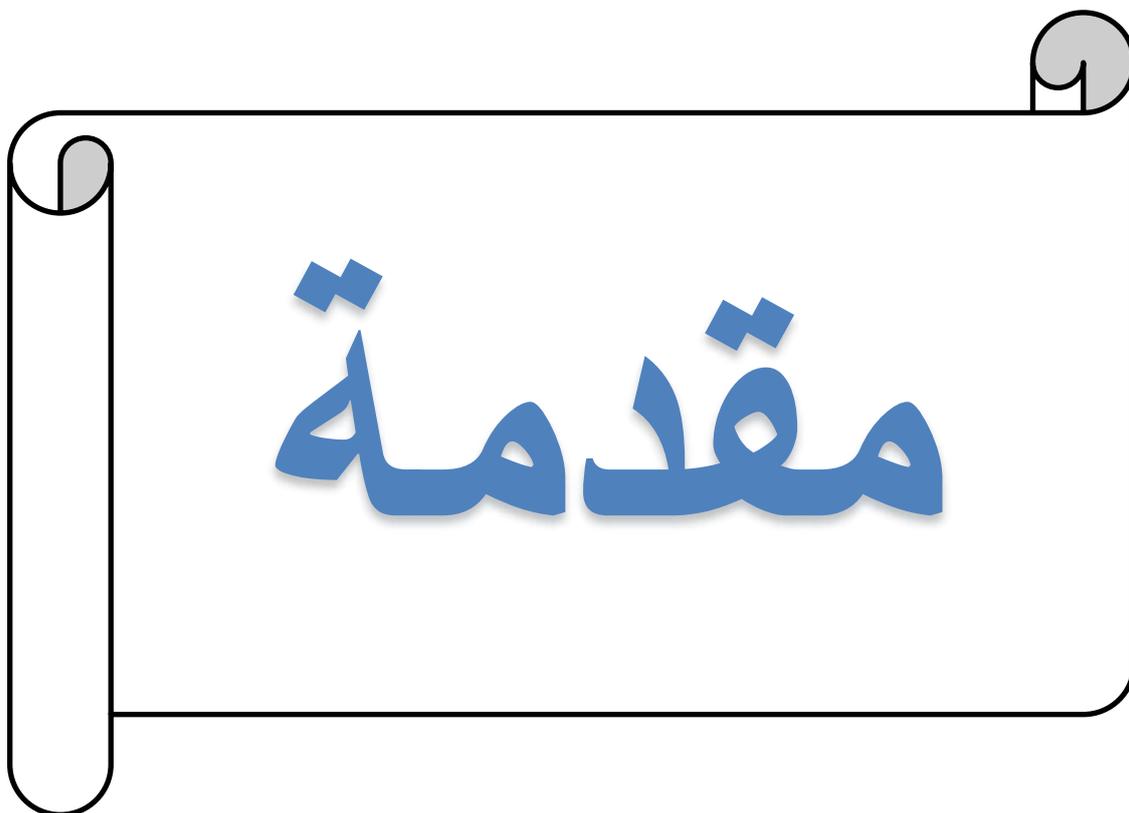
N° : Numéro.

Op-Cit : Ouvrage Précédemment Cite

P : Page.

PP : de Page à la Page

Ibid : Même Référence Précédent Cite



مقدمة

يعد المجال العقاري مجال بالغ الأهمية نظرا للقيمة المالية والاقتصادية والاجتماعية التي يمتاز بها خاصة في السنوات الأخيرة، ونظرا لأهميتها سعت مختلف التشريعات من بينها المشرع الجزائري إلى وضع قواعد تحكمها من أجل حمايتها، فأصدر العديد من النصوص التشريعية والتنظيمية بهدف تسيير وتنظيم الحفظ العقاري بما يتماشى و فكرة حمايتها ، متبني في ذلك نظامين للشهر العقاري ، أخذ بنظام الشهر العيني ، وهذا واضح من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري هذا الأمر الذي وضع حيز التطبيق بمقتضى المرسومين 62/76 و 63 /76 المؤرخين في 25 مارس 1976 وقد أسندت هذه النصوص مسك السجل العقاري إلى مصلحة إدارية يشرف عليها محافظ عقاري تابع لإدارة المالية ولم يسند ذلك إلى قاضي عقاري كما هو الشأن في التشريع الألماني.

لكن هذا النظام لا يمكن أن يطبق إلا إذا تم مسح كل أراضي التراب الوطني ذلك أنه إذا كان القيد في السجل العقاري يمكن أن يعرف على أنه مجموع الإجراءات و القواعد القانونية و التقنية التي تهدف إلى إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت أصلية أو تبعية منشئة كاشفة ناقلة أو مزيلة فإن هذه القواعد لا يمكن تنفيذها إلا بعد المسح الذي يتكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات الملكية وإعطائها أرقام خاصة ورسم مخططاتها ، فالمشرع قد أخذ من واضح النصوص بنظام الشهر العيني، لكن في الواقع لا يمكن تطبيق هذا النظام إلا تدريجيا مع تقدم عمليات المسح وهذا ما يعكس فعلا نية المشرع بالاحتفاظ بالنظام الشخصي في المناطق التي لم يمسه المسح بعد، وهو ما نصت عليه المادة 27 من الأمر 74/75 السابق الذكر بنصها " أن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية والتي تخص العقارات أو حقوق عينية

ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها مسح الأراضي العام تفهرس بصفة انتقالية في مجموع بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على شكل فردي طبقا " لكيفيات تحدد بموجب مرسوم " وكذلك ما نصت عليه المادة 113 من المرسوم 63/76 دائما فيما يخص العقارات الريفية.

كما وضع المشرع الجزائري العديد من الآليات من أجل تكريس فكرة الثقة والاستقرار في التعاملات العقارية، منها ما هو في شكل مفتشيات كما هو الحال بالنسبة لمفتشيه أملاك الدولة ومنها ما هو في شكل مصالح عمومية مثل مصالح التسجيل ومصالح المسح والمحافظة العقارية على المستوى المحلي، وقد حصرنا دراستنا على المحافظ العقاري باعتباره أحد الآليات الفعالة في عملية الحفظ العقاري وتطهير الملكية العقارية والمسير للمحافظة العقارية فهو يعد موظف إداري يخضع في علاقته التنظيمية إلى قانون الوظيف العمومي، يتم تعيينه بموجب قرار من وزير المالية في المناصب العليا طبقا لما هو منصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 92-116، من بين المفتشين الرئيسيين أو المتصرفين الإداريين المرسمين الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس 05 سنوات على الأقل، كذلك من بين المفتشين المرسمين الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس 05 سنوات على الأقل، خصص له الصنف السابع عشر 17 القسم الخامس 05 تحت رقم استدلالي 581 من قانون الوظيف العمومي.

دوافع الدراسة:

-الاهتمام بالقانون الإداري ورغبتنا في دراسة موضوع القرارات الإدارية المنحرفة عن قاعدة تخصيص الأهداف باعتبارها أنها لم تتل الحظ الكافي من الدراسة .

-رغبتنا في إثراء المكتبة بالمراجع العلمية.

-قلة المواضيع المتخصصة في هذا الموضوع وخاصة المراجع الجزائرية.

-معرفة دور القاضي الإداري في ممارسة الرقابة القضائية على هذا النوع من القرارات الصادرة عن المحافظة العقارية.

أهمية الدراسة:

تبرز أهمية الموضوع محل الدراسة في التعرف على مهنة المحافظ العقاري من خلال :

-التطرق إلى دراسة صلاحياته الواسعة في ميدان الحفظ العقاري التي تعد سلطات فريدة تتعدم مثيلتها لدى أي موظف عمومي آخر.

-بيان الأعباء الملقاة على عاتق المحافظ العقاري.

-الوقوف عند مدى وحدود السلطة التقديرية التي منحها المشرع للمحافظ العقاري بخصوص مراقبة إجراءات الشهر والرقابة و إجراءات الطعن في أخطائه وقراراته المهنية.

أهداف الدراسة:

من خلال ما تقدم من عناصر يتبين أن مهنة المحافظ العقاري حافلة بالأخطار والمشاكل نظرا لتشعب مهامه ودقتها، حيث تجعل منه مشهرا للعقود ومسيرا إداريا للمصلحة ومسؤولا عن حماية حقوق الأفراد وأملاكهم في نفس الوقت، وبذلك فهو يعد أكثر المهنيين المعرضين للأخطاء وأكثرهم تحملا للمسؤولية فهو مطالب أكثر من غيره باليقظة و روح المسؤولية والدقة لتفادي كل ما من شأنه الإساءة إلى سمعته المهنية من أجل ذلك منح له المشرع السلطة الكاملة في رفض إيداع أو إجراء كل وثيقة لم تراع فيها الشروط القانونية الواجب توافرها، غير أنه في المقابل وخوفا من

تعسف المحافظ العقاري في استعمال هذه السلطات، منح للأفراد المتضررين الحق في الطعن ضد قرارات المحافظ والأخطاء التي وقع فيها.

أما الهدف الأخير الذي نريد الوصول إليه من خلال هذه الدراسة هو محاولة تسليط الضوء على منازعات المحافظ العقاري، بالنظر إلى كثرتها، بالإضافة إلى تحليل واقع هذه المنازعات لإزالة الغموض على النصوص القانونية، الخاصة بالمجال العقاري وعدم تعارضها مع القواعد العامة للقانون، وأخيرا كشف المستجدات المرتبطة بهذا الموضوع قدر المستطاع.

إشكالية الدراسة:

وعليه نظرا لحدثة الموضوع وأهميته سواء على الصعيد الوطني ، فقد حاولنا في دراستنا هذه إبراز قرارات المحافظ العقاري من خلال طرح الاشكالية التالية و التي نلخصها في:

ما مدى السلطات التي خولها المشرع للقاضي للرقابة على قرارات المحافظ العقاري؟

وللإجابة عن هذه التساؤلات يستلزم إتباع مجموعة من المناهج كونه يهدف إلى الإلمام بجميع جوانب المشكلة، وعليه سنعتمد في دراستنا على المناهج التالية:

- المنهج الوصفي وذلك من خلال وصف وتحديد قرارات المحافظ العقاري وتبيان أركانها .

-المنهج التحليلي وذلك من خلال التطرق إلى النصوص القانونية وتحليلها تحليلا قانونيا، واستخراج الإيجابيات والسلبيات التي تضمنها مواد الأمر 74-75 والمرسوم 76-63 وفيما يتعلق بمهام المحافظ العقاري.

الدراسات السابقة:

كما يجب الإشارة أن هناك من الباحثين من سبقونا في مناقشة بعض أفكار هذا الموضوع نذكر منها مذكرة مقدمة لنيل متطلبات شهادة الماستر بعنوان منازعات قرارات المحافظ العقاري للطالب "توفيق منصور" ، وكذا مذكرة الماستر بن سليمان نور الهدى بعنوان الطعن في قرارات المحافظ العقاري ، وغيرها من المقالات المشار إليها في قائمة المراجع لاحقا.

صعوبات البحث:

في كل بحث علمي، هناك مجموعة من الصعوبات صادفتنا في اعداد هذا البحث متمثلة خاصة في قلة المراجع المختصة في هذا المجال بالذات حيث حاولنا الاعتماد في الأساس على النصوص القانونية المتوفرة في هذا المجال، كما تكمن الصعوبة في اتساع طبيعة الموضوع وتشعبه بحيث لا يمكن حصرها في بحث واحد .

التصريح بالخطئة:

و على هذا الاساس ارتأينا قسمت هذه الدراسة الى فصلين ، حيث تناولت في الفصل الأول الإطار الموضوعي لقرارات المحافظ العقاري و الفصل الثاني يتمحور حول الإطار الاجرائي للطعن في قرارات المحافظ العقاري.

وهذا على النحو التالي:

الفصل الأول: قرارات المحافظ العقاري.

الفصل الثاني: يتمحور حول الإطار الاجرائي للطعن في قرارات المحافظ العقاري.

الفصل الأول

قرات المحافظ العقري

يتسم الشهر العقاري بأنه نظام قانوني يتضمن مجموعة من الإجراءات والشكليات التي تسهر على تنفيذها مصلحة عمومية، أي المحافظة العقارية تقوم بمهمة حفظ وتنظيم التصرفات العقارية، وأوكل المشرع الجزائري مهمة تسييرها إلى محافظ عقاري الذي يقوم بدوره بمجموعة من المهام المتعلقة بالحفظ العقاري التي من شأنها تنظيم مسائل الأملاك العقارية في إطار قانوني محكم أما فيما يخص مهام المحافظ العقاري في مسك السجل العقاري، فهو يدعم ضمان حماية الحقوق العينية العقارية المشهورة، وذلك من خلال وثائق مسح الأراضي المقدمة له بعد تمامها لأعلام الغير بكافة المعلومات المتعلقة بالعقار المشهر، ثم تأتي عملية تسليم الدفتر العقاري ، التي تعتبر ضمانا لاستقرار المعاملات العقارية والحفاظ على الائتمان العقاري وكذلك يقوم بالمراقبة والفحص على إجراء الشهر، وذلك لتأكد من صحة الوثائق المقدمة له قصد إجراء الشهر، والسهر على تنفيذ عملية الشهر، وتجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري له سلطات واسعة فهو يتولى مهمة قاضي من نوع خاص ويظهر ذلك من خلال سلطته في رفض الإيداع أو رفض إجراء الشهر إذا تبين له وجود خلل في الوثائق المقدمة أو عدم صحة البيانات المصرح بها من طرف صاحبها ولهذا سنتطرق في هذا الفصل على دراسة مفهوم قرارات المحافظ العقاري من خلال طرح مفاهيم قرارات المحافظ العقاري و طبيعتها القانونية من خلال المبحث الأول ، ثم إلى مراحل إصدار قرارات المحافظ العقاري في المبحث الثاني.

المبحث الأول: مفهوم قرارات المحافظ العقاري

تعتبر القرارات الإدارية أهم امتيازات السلطة العامة التي منحها المشرع للإدارة من أجل سير نشاطها و تحقيق المصلحة في أحسن الظروف و الأوقات و باعتبار ان المحافظة العقارية هي ادره عمومية فهي تقوم بتسيير نشاطها عن طريق القرارات الإدارية التي تهدف الى تحقيق المصلحة العامة

ولفهم القرار الإداري وتحديد الأركان التي يقوم عليها هذا القرار سوف نتناول مفهوم المحافظ العقاري أولاً ثم تحديد المقصود بقراراته و التطرق لكل ركن من الأركان وتحديد أهميته القانونية من خلال اعطاء بعض الأمثلة، ثم نتعرض لأهم الإجراءات التي تسبق قرارات المحافظ العقاري في تقييد الملكية والحقوق العينية في البطاقات العقارية ممثلة في الإيداع والإجراء.

المطلب الأول: تعريف قرارات المحافظ العقاري

يصدر المحافظ العقاري قرارات إدارية هدفها سير نشاط المحافظة وشهر العقود التوثيقية و الإدارية والقرارات القضائية .

فالقرار الإداري هو الوسيلة القانونية لسير هذا النشاط ولفهم القرار الإداري والإجراءات التي تسبق اتخاذ هذه القرار سوف نتناول أولاً تعريف القرار الإداري بشكل عام ومفهوم قرارات المحافظ العقاري بناء على النصوص القانونية.

الفرع الأول: المقصود بقرارات المحافظ العقاري

لم يحدد المشروع الجزائري تعريفاً دقيقاً للقرار الإداري بل ترك ذلك للفقه و القضاء للقيام بذلك إلا انه يمكن تعريف القرار الإداري من خلال خصائصه القانونية "إعلان الإدارة عن إرادتها الملزمة، بما لها من سلطة بمقتضى القوانين و اللوائح يقصد

انشاء أو تعديل أحد المراكز القانونية يكون ممكنا و جائزا قانونا و كان الهدف منه تحقيق المصلحة العامة".¹

من خلال التعريف السابق تتضح خصائص القرار الإداري:

-القرار الإداري عمل قانوني نهائي فهو لا يحتاج الى تصديق من سلطة أعلى ، أي يكون تنفيذي و بالتالي يخرج عن نطاق الأعمال التمهيدية و التحضيرية.

-صدوره بالإرادة المنفردة لسلطة ادارية وطنية أي دون إشراك إرادة أخرى معها و بذلك نميزها عن العقود الإدارية التي قد تنشأ بتوافق إرادتين.

-يرتب آثار قانونية ، سواء بإنشاء مراكز قانونية جديدة أو تعديلها أو إلغائها.

من خلال تعريف القرار الإداري بشكل عام و تحديد خصائصه يمكن تعريف قرارات المحافظ العقاري بانها تلك القرارات التي تصدر من طرف المحافظ العقاري بمناسبة أداء مهامه وفق المرسوم " 63/76² وبإرادته المنفردة قصد إنشاء أو تعديل أو إلغاء مراكز قانونية، منصفة اساسا على حقوق الملكية والحقوق الأخرى العينية المرتبطة بالعقارات.

الفرع الثاني: أركان قرارات المحافظ العقاري

المحافظة العقارية كغيرها من الإدارات العمومية تسعى إلى تكريس مبدأ المشروعية وعدم الخروج عن القانون أثناء تسير نشاطها عن طريق القرارات الإدارية وذلك في كل ركن من أركان القرار الإداري.

¹عزري الزين "الأعمال الإدارية ومنازعاتها"، محاضرات القيت على طلبة السنة الثالثة حقوق نظام كلاسيكي و السنة الأولى ماستر تخصص قانون اداري، قسم الحقوق كلية العلوم السياسية، مطبوعات مخبر الاجتهاد القضائي و اثره على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2010، ص. 15.

²المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976،المتضمن تأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 30 ص499.

أولاً: الاختصاص

ويقصد به السلطة أو الصلاحية القانونية التي تخول صاحبها إصدار القرار الإداري ويعتبر ركن الاختصاص أهم أركان القرار الإداري.

بموجب الأمر المرسوم 76/63 نجد أن المادة 01 تنص على ما يلي:

«تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري.»

فالمشرع الجزائري لم يحدد الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية بل اكتفى بذكر مختلف المهام الموكلة إليها من خلال النصوص القانونية¹، فحسب المادة 20 من الأمر 75/74 التي تقضي بما يلي:

« تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلمون بمسك السجل العقاري وإتمام إجراءات المتعلقة بالشهر العقاري وذلك من أجل الشروع في الإشهار الجديد بموجب هذا الأمر. »

وعليه فإن اختصاص المحافظ العقاري الرئيسي هو مسك السجلات العقارية وإجراء عملية الشهر العقاري وهو اختصاص مخول له بموجب القانون يمارسه عن طريق القرارات الإدارية التي يصدرها ومخالفة ذلك بعرض القرارات للإلغاء لعيب في الاختصاص.

¹فتحي والي، الوسيط في قانون القضاء المدني، مطبعة جامعة القاهرة والكتاب الجامعي، د.ط، 2008 ص223.

ثانيا : الشكل و الإجراءات

ويقصد بإجراءات القرار الإداري الترتيب و التصرفات التي تتبعها الإدارة وتقوم بها قبل اتخاذ القرار الإداري.¹

أما الشكل فهو المظهر الخارجي الذي يتخذه القرار الإداري أي القالب المادي الذي يفرغ فيه.

ثالثا: المحل

يقصد بالمحل موضوع القرار أو الأثر الذي ينجم عن القرار مباشرة سواء بإنشاء مركز قانوني جديد أو إلغاءه ومن الشروط التي يجب أن تتوفر في المحل أن يكون جائزا وممكنا قانونا وإلا كان باطلا لمخالفته للقانون.²

فركن المحل يجب أن يكون أن يكون حائزا وممكنا ولا ينصب على مخالفة القانون والتشريعات، والا كان باطلا لمخالفته لمبدأ المشروعية.

رابعا: السبب

وهو الحالة القانونية أو الواقعة المادية التي تجعل الإدارة تتدخل لتصدر القرار، كما يشترط أن يكون السبب مشروعاً وقائماً، فإذا زال الوضع أو كان غير موجود أصلاً فلا يعطي للمحافظ الحق في إصدار قراره والاستمرارية فيه.³

¹نبيلة بن عائشة، مسؤولية المحافظ العقاري، الملتقى الوطني الرابع للحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية، المدينة، 2011 ص2.

²محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص173.

³عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص401.

خامسا: الغاية

إن الغاية في قرارات المحافظ العقاري يجب أن تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة¹ ، فالغاية الوحيدة من كل قراراته هي المصلحة العامة فإن انحراف عنها قصد مصلحة فردية أو خاصة فإن قراره غير مشروع بسبب الانحراف في استعمال سلطته لأغراض خاصة غير المصلحة العامة.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لقرارات المحافظ العقاري

هدفنا من هذه الدراسة هو تبيان طبيعة القرارات الصادرة عن هيئة المحافظ، كون المشرع الجزائري لم يتم بحصر وتحديد بدقة النصوص القانونية التي توضح طبيعة القرارات للمحافظ العقاري.

الفرع الأول: الطبيعة الخاصة لقرارات المحافظ العقاري

هناك من الدارسين من اعتبروا أن قرارات المحافظة العقاري ليست قرار اداري لقد ذهب السياق لبعض القول ان الدفتر العقاري كتصرف من تصرفات المحافظة العقاري ليس بالقرار الاداري مقيد ان عناصر القرار الاداري لا تنطبق عليه كما وانه لا يولد ولا ينشا اي اثر قانوني مفيد ان الدفتر العقاري سند من الاسانيد التي انتجها التشريع العقاري الذي يختلف عن تلك التي يعرفها القانون الخاص وأنه ستنج عقاريه قابلة للتظهير وتنقل من الحائز الى الحائز عليه² بانتقال الحق الذي تثبته وأشار الاستاذ الباحث محمد كنازة في ذات السياق بان الدفتر العقاري وان لم يكن قرارا إداريا إلا أنه يرتبط بمجموعه من القرارات الإدارية والتي تتمثل في تسليم الدفتر

¹ عادل بوعمران، دروس في المنازعات الإدارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2014، ص 289 .

² هدى قبابي، الرقابة القضائية على قرارات المحافظ العقاري بالدول المغاربية الجزائر-تونس- الغرب، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق -تخصص قانون إداري، جامعة العربي تبسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية تبسة، 2017/2018 ص 107.

العقاري او رفض التسليم وقرار مطابقه الدفتر العقاري او رفض المطابقة لقرار تسليم الدفتر البديل او رفض تسليمه. انه. انه الرأي الذي اعتمده مجموعه من الباحثين في القضاء الاداري كالمستشار براوي احمد هو مستشار بمجلس الدولة الذي اعتبر وان تصرفات المحافظة العقاري لا يمكن ان تكون باي حال من الاحوال قرار اداري. اذ لا تملك تصرفات خصائص القرار الاداري وبالتالي لا يمكن للقضاء الاداري على الاختصاص بنظر النزاعات المتعلقة به وانصاره هذا الراي الذي يؤكدون ان اعمل وتصرفات المحافظة العقاري ليست قرارات اداريه لا سيما دفتر العقاري على اساس انه لا تنطبق عليه عناصر القرار الاداري والتي تتمثل في التصرف القانوني الصادر بصورة منفردة للإدارة لإحداث أثر قانوني يمس المعنى بالتعديل او الانشاء او الالغاء للمراكز القانونية او الحقوق مفيدين انه ليس من الاعمال الإدارية وانه لا ينشئ الاثر القانوني.¹

الفرع الثاني: الطبيعة الإدارية لقرارات المحافظ العقاري

الدفتر العقاري هو عمل قانوني وبالمقابل ليس بالعمل التشريعي للصادر عن الهيئة التشريعية للدولة والذي نص عليه المشاريع وضبط احكامه ومنحه شكله القانوني والشروط المنحة للمعني بالأمر كما انه ليس بالعمل القضائي الاداري الصادرة عن سلطه قضائية او محكمه او مجلس او محكمه اداريه ولا حتى مجلس الدولة او محكمه التنازع او المحكمة العليا لذا فهو عمل نظامه القانون واوله هيئه الحفظ العقاري صلاحية الاصدار للأشخاص المعنيين كما انه صادر عن هيئه اداريه تسمى هيئه الحفظ العقاري والتي يقوم بها موظف عمومي يسمى المحافظ العقاري² وهي مصلحة غير مركزه للدولة على مستوى الولاية مما يجعل التصرفات والاعمال

¹هدى قبابي، المرجع السابق، ص 107.

²هدى قبابي، المرجع السابق، ص 110.

الصادرة عنها اعمالا اداريه يمكن الطعن فيها امام القضاء الاداري المختص والذي يصدر بالإرادة المنفردة يعني لا يستطيع تبادل القبول والايجاب معها لإصدار الدفتر العقاري وكذلك لا يمكن لطلب المعني لوحده ان يصدر عنه الدفتر العقاري فهي التي تقوم بإصداره لوحدها حتى لو كان دون اراده صاحبه فمثلا عند اكمال عمليه المسح في منطقه ما وشهر محضر المسح واستكمال تحقيقات يمكن للمحافظ بعدها ان يصدر الدفاتر العقارية على الملكيات الواضحة والمفرزة والتي يملك عليها اصحابها وثائق قانونيه يعني ان الدفاتر صدرت بإرادة منفردة للمحافظ العقاري كما ان عند صدوره يحدث اثر قانوني يمكن ان يكون الغاء او احداث او تعديل بعدم قبول بعد قبول الايداع والاجراء فالدفاتر حين تكون قد احدثت مراكز قانونيه لصاحب الدرس العقاري بوصفه مالك ما دام الدفتر العقاري هو السند الوحيد للملكية ولا يكفي العقد الرسمي المشهر لوحده وقد يحدث اثرا بالإلغاء كان يكون الدفتر العقاري لشخص صدر على ملكيه في الاصل تعود للدولة او تعود للغير فيمكن بعد المسح والتحقيق وقد يحدث التعديل الدفتر العقار في حاله ما اذا كان به معلومات خاطئة من التقدير المساحة لهذا يمكن للمحافظة العقاري اعاده اصداره بالمساحة الحقيقية التي وجدت بالميدان وذلك نخلص ان الدفتر العقاري كأحد اهم اعمال وتصرفات المحافظة العقاري تنطبق عليه خصائص القرار الاداري.

المبحث الثاني: مراحل إصدار قرارات المحافظ العقاري

إن الأشخاص المخول لهم قانوناً تحرير العقود والوثائق الرسمية المتعلقة بالملكية العقارية يقوم هؤلاء بإيداعها بالمحافظة العقارية المختصة، قصد شهرها من أجل اكتسابها للحجية في مواجهة الغير، وتحقيق استقرار المعاملات العقارية.

وهذا ما سوف نبينه من خلال إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية والتأشير على سجل الإيداع، وتنفيذ عملية إجراء الشهر العقاري .

المطلب الأول: الإيداع القانوني للوثائق

يعتبر إيداع الوثائق قصد شهرها، إجراء أولي يتم على مستوى المحافظة العقارية، بقسم الإيداع وعمليات المحاسبة، يقيد فيه يوماً، بيوم الوثائق المودعة في شكلها الرسمي، وذلك قصد إجراء الشهر، ويكون الأمر بحسب الترتيب.

الفرع الأول : اجراءات تتعلق بالإيداع

لقد جاء في المادة 61 من الأمر المرسوم 76/63¹:

«كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي.»

وهذا الإيداع يتم أمام المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، أي المصلحة التي يقع العقار محل التصرف في دائرة اختصاصها، حسب المادة 04 من المرسوم 76/63 التي تنص على ما يلي:

¹المادة 61 من الأمر المرسوم 76/63 السابق الذكر .

«... فإن اختصاص مكتب يمكن أن يمتد إلى عدة بلديات. وفي هذه الحالة يحدد قرار من وزير المالية الإقامة والاختصاص الإقليمي لكل مكتب محافظة عقارية...»، هذا لما لها من أهمية في مراقبة الملكية العقارية في إطار قانوني سليم.

ويتولى عملية الإيداع أشخاص مؤهلين لذلك، وهم الذين تثبت لهم صفة تحرير الوثائق والعقود الرسمية مثل كتاب الضبط والموثقين والسلطات الإدارية، ويمكن أن يكون الإيداع من طرف أحد المساعدين التابعين لهم، ويكون تعيينهم بوثيقة رسمية تثبت لهم هذه الصفة، حيث أنه ستظهرها عند عملية إيداع الوثائق أو سحبها، ويتم هذا الشرط فقط لتجنب انتحال شخصية الغير، ومنه يجب التأكد من هذا الإجراء لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً أين يقع العقار محلاً التصرف في دائرة اختصاصها.¹

تقضي المادة 90 من المرسوم 76/63، بما يلي:

«ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحركة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الأجل المحددة في المادة 99 بكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف.»

يجب على محري هذه الوثائق الالتزام بإيداعها في الأجل المحددة قانوناً، وفقاً لما جاء في المادة 99 ف 01 من المرسوم 63/ 76، المعدلة و المتممة بموجب قانون رقم 98/2012²، التي تنص على ما يلي : « إن آجال إتمام الإجراء تحدد كما يلي :

¹ خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، د.ط، قصر الكتاب للنشر والتوزيع، البليلة، 2001، ص102.

² القانون 98/12 المؤرخ في 31/12/1998 المتضمن قانون المالية لسنة 1999، ج-ر، العدد: 98 المؤرخة في 1/12/1998، المعدل والمتمم.

1- بالنسبة إلى الشهادات التوثيقية، شهران ابتداء من اليوم الذي قدم الالتماس إلى الموثق.

ويرجع هذا الآجال إلى أربعة أشهر إذا كان أحد المعنيين يسكن بالخارج.

يكون أصحاب الحقوق العينية الجدد مسؤولين مدنيا إذا قدم الالتماس إلى الموثق في أكثر من ستة أشهر بعد الوفاة.

2- بالنسبة لأوامر نزع الملكية، ثمانية أيام من تاريخها،

3- بالنسبة للقرارات القضائية الأخرى، شهران من اليوم الذي صارت فيه نهائية،

4- بالنسبة للعقود الأخرى من يوم تاريخها.

إلا أن هذه المادة سرعان ما طرأ عليها تعديل بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999 و التي عدلت المادة 353 ف3 مكرر من قانون التسجيل¹ أصبحت كالتالي :

« إن المحررين الذين لم يقدموا في الآجال في العقود المحررة من طرفهم أو بمساعدتهم و الخاضعة لإجراء الإشهار العقاري، يدفعون شخصا غرامة يحدد مبلغها بألف دينار 1000 دج وتحدد آجال إتمام الإجراء كما يأتي :

- بالنسبة إلى الشهادات بعد الوفاة ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ المحرر ويمدد هذا الآجال إلى خمسة أشهر، إذا كان أحد المعنيين مقيما في الخارج ويمكن أن تقوم

¹الأمر رقم 76/105 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، جبر، العدد: 81 المؤرخة في 18/12/1976.

²مجيد خلفوني نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2003، ص 125.

المسؤولية المدنية للمالكين الجدد للحقوق العينية إذا كان تسخير المحرر أكثر من ستة أشهر بعد الوفاة.

- بالنسبة للأحكام القضائية ثلاثة أشهر من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية.

- بالنسبة للعقود الأخرى والوثائق شهريين من تاريخها...»

أما فيما يتعلق بالأوقات المحددة للإيداع، فإنه يتعين على المحافظات العقارية أن تفتح أبوابها لمودعي العقود والوثائق المراد شهرها طوال أيام الأسبوع مع مراعاة الأوقات الرسمية للعمل.¹

علما أن قبول الإيداع يتوقف ساعة واحدة غلق المصلحة وذلك لإتاحة مهلة للمحافظ العقاري لتسجيل الوثائق المسلمة له في يومها على سجل الإيداع.

حسب المادة 92 من المرسوم رقم 76/63، التي تستدعي لزوم إيداع في آن واحد لصورتين رسميتين أو نسخ العقود أو للقرارات موضوع عملية الإشهار، التي تقضي بما يلي « رغم جميع الأحكام الخاصة المخالفة فإن الإشهار المطلوب بمقتضى المادة 88، يستوجب لزوما الإيداع، في آن واحد، بالمحافظة العقارية لصورتين رسميتين أو نسخ للعقد أو للقرار القضائي الذي ينبغي إشهاره...»² حيث ترجع واحدة من هذه الصور إلى القائم بالإيداع بعد أن يؤشر عليها المحافظ العقاري مما يدل على صلاحيتها و عدم وجود أي نقص بها ليتم ختمها بختم الإشهار.

ألزم التشريع الجزائري المحافظ العقاري أن يمكس سجل الإيداع، وفقا للمادة 41 من المرسوم 76/63 التي تنص على ما يلي:

¹محميد خلفوني نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2003، ص 125.

²جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، د.ط، 2006، ص 128.

«ينبغي على المحافظ العقاري أن يكون لديه سجل للإيداع يسجل فيه يوما بيوم وحسب الترتيب العددي لتسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار...» وتنص المادة 43 من نفس المرسوم على ما يلي:

«إن السجل الذي نص على مسكه بموجب المادة 41 والذي يقبل كل يوم من قبل، المحافظ برقم يوقع من قبل قاضي المحكمة التابعة لاختصاص المحافظة العقارية، إن تأشيريات الإيداع تم على هذا السجل على الفور من دون ترك بياض وكتابة بين الأسطر ...»¹

تنص المادة على السجل اليومي، وهو سجل متمم ومكمل لسجل البطاقات العقارية، يثبت فيه المحافظ العقاري إيداع الوثائق المراد شهرها، وذلك بالتأشير عليها حسب ترتيب ورودها قصد تسهيل عملية الإشهار، يقيد فيه يوما بيوم كل الوثائق الخاضعة للشهر، وتسليم المودع وصل استلام بذلك يشير فيه إلى مراجع الإيداع وتاريخه و مرتبته.²

نظرا لأهمية سجل الإيداع و دوره في تحديد الأسبقية الخاصة بالإيداعات وضعت قواعد إجرائية تحدد عملية مسكه و حفظه مما يجعله بمأمن من أي مساس، أو تزوير ومنها التأشير عليه فور إيداع الوثيقة دون ترك فراغ أو بياض وعدم الكتابة بين الأسطر مع ضرورة إقفاله كل يوم من طرف المحافظ العقاري، بعد ترقيمه ثم تقديمه إلى القاضي المختص إقليميا من أجل توقيعه بالنسبة لاختصاص المحافظة العقارية، أين يتم فيها إيداع سجلات الإيداع بعد نهاية كل سنة لدى قلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليميا طبقا للمادة 43 من المرسوم 76/63، وهذا

¹ معوض عبد التواب، الشهر العقاري والتوثيق علما وعملا، د.ط، منشأة المعارف، مصر 1986، ص 88.

² ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، د.ط، 2013، ص 446.

لضمان وجود نسخة ثانية في حالة هلاك أو ضياع النسخة الموجودة في المحافظة العقارية.¹

الفرع الثاني: الشهر العقاري

يجب على المحافظ العقاري بعد أن يتأكد من الإيداع القانوني للوثائق، أن يقوم بعملية الشهر خلال (15) خمسة يوم التالية لتاريخ الإيداع، حيث يكون للشهر العقاري أثر فوري، فلا يرتد أثره إلى تاريخ إبرام التصرف القانوني، و به ينشأ الحق العيني إذ لا وجود لحق الملكية وسائر الحقوق العينية الأخرى، سراء فيما بين الأطراف المتعاقدة أو اتجاه الغير، إلا من تاريخ شهرها بالمحافظة العقارية، وتتم بالتأشير على البطاقات العقارية و التأشير على الدفتر العقاري.²

أولاً: التأشير على البطاقات العقارية

بعد إتمام عملية الفحص و التأكد من عدم وجود أي مانع يحول دون إجراء القيد، يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار³ محل السند المودع ويتم التأشير على البطاقات العقارية حسب اختلافها، بطاقة قطع الأراضي أو بطاقة ملكية مشتركة أو بطاقات حضرية عامة أو خاصة.⁴

والتأشير على البطاقات العقارية يتم حسب التقسيمات الموجودة على البطاقة، حيث تقسم البطاقات على جداول يتناول كل جدول نوع معين من البيانات، ويجب أن

¹حسن طوابيية، نظام الشهر العقاري الجزائري ، رسالة ماجستير، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق والعلوم القانونية، الجزائر، 2001/2002 ، ص91.

²مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 125.

³جمال عبد الناصر مانع، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، عنابة، العدد 02، 2002، ص14.

⁴كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسنطينة، 2007 ص98.

يؤشر على البطاقة العقارية بطريقة واضحة ومختصرة بالحبر الأسود الذي لا يمحي، أما التجديد فيكون بالحبر الأحمر الذي لا يمحي ويمنع التحشير و الكشط¹ ، و أن يظهر على البطاقة تاريخ الشهر، كما يجب أن يشمل بيان تاريخ العقود و القرارات القضائية أو الوثائق و نوع الاتفاقات و التسجيلات التي تم شهرها، من طرف الموثق أو السلطة الإدارية أو القضائية.

ثانيا : التأشير على الدفتر العقاري

إن عملية التأشير على الدفتر العقاري حددته المادة 45 ف 02 من المرسوم 76/63/ وألزمت أن تكون عملية التأشير بكيفيات واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي و الابتعاد عن الكشط و الشطب.

كما يتعين على المحافظ العقاري أن يضع تاريخ التسليم بعد كل عملية تأشير والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم، حسب الفقرة 03 من المادة 45 التي تقضي بما يلي: «... ويسطر خط بالحبر بعد كل إجراء. ويوضح المحافظ تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم.»

و لكي تكون كل البيانات المؤشرة على الدفتر العقاري صحيحة، مطابقة لعمليات التصرف الواردة على العقارات، لا بد من نقل كل التأشير التي تمت على البطاقة العقارية و ذلك على الدفتر المقدم أو الدفتر الجديد، علما أن هذا الأخير لا يعتبر تاما إلا عند حلول تاريخ آخر شهادة تطابق يوقع عليها المحافظ العقاري في الإطار المخصص لذلك.

¹بشير العتروس، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، دورية تصدر عن المحكمة العليا، قسم الوثائق، 2004، ص 32.

التي تنص على ما يلي: «... فهو معد أو مؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي والبياض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة وموقعة...»¹.

المطلب الثاني: إصدار قرار الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري سند ملكية قوي، وهو الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات² فهو يعتبر من أهم السندات المثبتة للملكية العقارية، تسجل فيه الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات قانونية ويدون فيه كافة البيانات والمعلومات الواردة في البطاقة العقارية، ولهذا سنقسم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع أولاً تعريف الدفتر العقاري و مضمونه (الفرع الأول)، إعداد وتسليم الدفتر العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري ومضمونه

إن أول مرة استعمل فيها المشرع الجزائري مصطلح الدفتر العقاري كان في نص المادة 32 من المرسوم رقم 73/32³ المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، باعتباره السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية، كما أن المشرع لم يعطي تعريفاً دقيقاً للدفتر العقاري وإنما اكتفى بذكره في المادتين 19، 18 من الأمر 75/74، حيث تنص المادة 18 منه على ما يلي: «يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء

¹ أعمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر "العقار"، الطبعة السادسة، دار هومه لنشر و التوزيع، الجزائر، 2011، ص 54.

² حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2014، ص 37.

³ المرسوم رقم 73/32 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة، ج.ر، العدد 15 في 1973 / 02 / 20.

الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية...»
وتنص المادة 19 منه على ما يلي:

«تسجل جميع الحقوق الموجودة على العقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري،
في الدفتر الذي يشكل سند الملكية،»

يعرف الدفتر العقاري بأنه سند إداري بعده ويسلمه موظف إداري يسمى المحافظ
العقاري يثبت فيه حقوق المستفيدين من التقييم العقاري النهائي الحاصل بعد انتهاء
عملية المسح الأراضي العام، لتسجيل كل الإجراءات اللاحقة للإجراء الأول، وهو ما
قضت به المادتين 18 و19 من الأمر نفسه، ويكون هذا الدفتر مطابقاً للنموذج
المحدد بموجب قرار من وزير المالية¹.

يتكون الدفتر العقاري من أربعة وعشرين (24) صفحة مختومة بطابع المحافظة
العقارية المعنية، ويأخذ هذا الدفتر شكل كتيب صغير تكون أوراقه مرقمة ومختومة
تمثل الصفحة الأولى منه واجهة الدفتر العقاري وتتضمن مجموعة البيانات التالية:

اسم المحافظة العقارية التي سلمت الدفتر العقاري والولاية التي تتبعها، رقم الدفتر
العقاري البلدية الموجودة فيها العقار، المنطقة، الحي والشارع والرقم إن وجد، المكان
المسمى رقم القسم، رقم مجموعة الملكية، سعة المسح، ورقم القطعة عند الاقتضاء.

أما الصفحات اللاحقة فإنها تنطوي على ستة (6) جداول تتضمن بيان ما يلي:²

-الجدول الأول: يذكر في هذا الجدول مختلف البيانات المتعلقة بمجموعة الملكية
من حيث ذكر موقعها، مساحتها، عدد القطع المكونة لها.

¹نعيمية حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الج ازئر، 2009،
ص121.

²نعيمية حاجي، المرجع نفسه، ص121.

-الجدول الثاني: يتعلق بحق الملكية وهو يشمل على قسمين: قسم أيمن تدون فيه مختلف التصرفات الواردة على العقار، وقسم أيسر يتضمن عناصر تحديد هوية المالكين (الاسم، اللقب، الجنسية، الحالة..).

-الجدول الثالث: يحتوي هذا الجدول على اشتراط بالفاصل، اتفاقيات ايجابية وسلبية: حقوق مشهورة مع مراجعة الإشهار (التاريخ، الحجم، الرقم).

-الجدول الرابع: ويشمل بدوره على قسمين يخص الأول الجزئيات والأعباء، والثاني يتعلق بالتغييرات والتشطيبات التي تطرأ على الحقوق المشهورة.

-الجدول الخامس: ويخص الامتيازات والرهنون التي تنقل العقار والتي تقيد في القسم الأيمن من الجدول في حين يخصص القسم الأيسر من الجدول للتغييرات والتشطيبات التي يمكن أن تمس الحقوق المشهورة الواردة في القسم الأيمن.¹

وتشمل الجدول السادس من الدفتر العقاري على مصادقة المحافظ العقاري على تاريخ تسليم الدفتر إلى صاحبه وعلى تطابقه مع البطاقة العقارية في ذلك التاريخ.

أما فيما يخص التأشير على الدفتر العقاري يجب أن يتم بكيفية واضحة، سهلة القراءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي، وتكتب أسماء العائلة بأحرف كبيرة أما الأسماء الشخصية بأحرف صغيرة، وتصحح الأخطاء والسهر عن طريق الإحالات، وإذا حدث أي خطأ عند التأشير على البطاقة العقارية للعقار المعني فإن للمحافظ العقاري أن يصححه تلقائياً مع إنذار حائز الدفتر ليقدمه من أجل ضبطه.

الفرع الثالث: إعداد وتسليم الدفتر العقاري

¹بلقاسم بواشري، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق الجزائر، 2013/2014، ص 29.

ان قواعد إعداد الدفتر العقاري لا تختلف عن قواعد إعداد بطاقات العقارية، ويعتبر الدفتر العقاري سندا مساعدا يستقبل انطلاقا من الإجراء الأولى جميع التأشيرات الخاصة بالإجراءات التي تتعلق بالعقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو تصريح أو انقضاء حق عيني، ومن ثم يشكل الدفتر العقاري موازاة البطاقات العقارية التي تحملها.¹

تعد عملية إعداد الدفتر العقاري آخر مرحلة في تأسيس السجل العقاري، بحيث يمكن للمالك من خلاله إثبات مجمل حقوقه الواردة على عقار، و الذي يتم عليه تقييد كل الحقوق والأعباء المتعلقة بهذا العقار، و لا يسلم هذا الدفتر للمالك إلا في حالة ترقيم نهائي.

يقوم المحافظ العقاري بتسليم الدفتر العقاري للمالك الذي ثبت حق ملكيته بواسطة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة في منطقة ممسوحة، يوضح الوضعية القانونية لهذا العقار،² وإذا تعلق الأمر بملكية شائعة فإنه يتم إعداد دفتر عقاري واحد يودع بالمحافظة العقارية إلى حين قيام المالكين في الشيوخ بتعين وكيل عنهم لاستلام الدفتر، مع الإشارة في البطاقة العقارية إلى الجهة التي آل إليها الدفتر تكون موضوع إنشاء بطاقة مطابقة ويسلم لكل مالك دفتر عقاري جديد، يترتب عن عملية تسليم الدفتر العقاري، إتلاف الدفتر العقاري وضبط الدفتر العقاري.

أولا: إتلاف الدفتر العقاري

يتم إتلاف الدفتر العقاري في حالة إحداث تغييرات على الوحدة العقارية، ومن ثم فكل إجراء يؤدي إلى تغيير في بطاقة عامة لعقار أو بطاقة خاصة لملكية مشتركة

¹جمال عبد الناصر مانع، المرجع السابق ص 14.

²عمر برحلاسة، تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار، مجلة المرتق، العدد، 03 سنة 2001 ص 33.

فيقوم المحافظ العقاري بإعداد دفتر جديد و إتلاف الدفتر القديم، وهذا وفقا لنص المادة 49 من المرسوم 76/63 التي تنص على ما يلي: «عندما بعد المحافظ العقاري دفترا جديدا فإنه يعمل على إتلاف الدفتر القديم ويشير إلى هذا الإتلاف على البطاقة المطابقة. »

والإتلاف المنصوص عليه في هذه المادة لا يعني الإتلاف المادي بل يستحسن الاحتفاظ بالدفتر القديم ضمن أرشيف المحافظة، فتوضع تأشيرة على جميع جداول الدفتر مؤرخة وموقعة، نفس التأشيرة توضع بطريقة بارزة على البطاقة المطابقة التي تبقى مرتبة في مكانها ضمن البطاقات العقارية قصد تقادي استمرارية ترقيم القطع الأرضية أو التخصيص.¹

ثانيا ضبط الدفتر العقاري

كل تصرف قانوني يرمي إلى نقل أو تأسيس أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يستدعي إحداث بطاقة عقارية جديدة، بل يستلزم ضبط الدفتر المودع من قبل حائزه وإعادته بعد ذلك إما إلى الحائز أو تسليمه إلى المتصرف إليه تطبيقا لأحكام المادة 46² من المرسوم 76/63، أما في حالة ضياع الدفتر العقاري فكل مالك ضاع منه الدفتر العقاري بإمكانه الحصول على نسخة جديدة من هذا الدفتر بناء على طلب مكتوب مؤرخ وموقع من طرفه، ويشير المحافظ إلى تسليم البطاقة العقارية المطابقة ضمن الشروط المعتادة.

¹أمنى تموح، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، الجزائر ، 2003/2004، ص86.

²تنص 46 المادة ف02 من المرسوم 63 /76 على ما يلي: ' وكل نقل لحق الملكية، عندما لا يكون سببا في إنشاء بطاقات جديدة، يؤدي إلى ضبط النفيير العقاري أودعه الملك القديم وتسليمه إلى المالك الجديد. "

وهذا ما نصت عليه المادة 52 من المرسوم 76/63، التي تنص على ما يلي:¹
«يستطيع المالك في حالة ضياع الدفتر أو إتلافه وبموجب طلب مكتوب ومسبب وبناء على إثبات هويته أن يحصل على دفتر آخر ويؤشر في البطاقة على الحصول على هذا الدفتر.»

وتتبع عملية ضبط الدفتر العقاري تصحيح الأخطاء المادية وإعطاء المعلومات.

- تصحيح الأخطاء المادية : أجاز المشرع للمحافظ العقاري تصحيح الأخطاء المادية الواردة في البطاقات العقارية وفي الدفتر العقاري دون حاجة إلى استصدار حكم قضائي بشأنها، طالما أنها لا تؤثر على جوهر البيانات و لا تضر بالوضعية القانونية للعقار.

إذا كان التصحيح تلقائياً من المحافظ العقاري، يبلغ حائز الدفتر العقاري به وإنذاره بإيداعه بالمحافظة العقارية من أجل ضبطه، أما إذا كان التصحيح بناء على طلب المالك، حائز الدفتر، فإن المحافظ يدعو إلى تقديم دفتريه لإجراء التصحيح وإلا رفض ذلك مع تبليغ قراره بموجب رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ إيداع الطلب التي تنص على ما يلي :

«وإذا رفض القيام بالتصحيح فيبلغ قراره إلى المالك بموجب رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام وذلك في أجل خمسة عشر يوماً ابتداء من تاريخ إيداع طلب».

- إعطاء المعلومات : يقع على عاتق المحافظ العقاري بمقتضى طلب، إفادة أي شخص بمعلومات تخص عقار ما للاطلاع على وضعيته القانونية ويسلمه شهادة

¹المادة 52 من المرسوم 76/63 السابق الذكر.

عقارية تفيد التأكد من خلو أو عدم خلو العقار من حقوق رتبت عليه سواء أكانت أصلية أم تبعية¹، وهذا وفقا لنص المادة 55 ف 01 التي تنص على ما يلي :

«يجب على المحافظ أن يسلم إلى كل من يطلب نسخا أو مستخرجات عن الوثائق المودعة بمكتبه تنفيذا لما تنص عليه المادة 92، ويسلم، عند الاقتضاء، شهادة تثبت عدم وجود الوثائق التي طلبت نسخ منها أو مستخرجات عنها.»²

وإذا وجه إلى المحافظ طليا لتسليمه نسخا أو مستخرجات عن بطاقة العقارات أو شهادة بعدم وجود أي بطاقة التي طلبت عنها نسخ أو مستخرجات، فله أجل شهر عندما يكون إجراء ما بصدد الرفض تطبيقا للمادة³ 101، فإنه يسلم المحافظ شهادة إما أن الإجراء لازال بصدد الانتظار واما تم رفضه نهائيا وإما تم تسويته.

¹مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 120.

²عبد الوهاب عرفه، المرجع الوسيط في الشهر العقاري، دار الكتاب الحديث، ص98.

³المادة 101 من المرسوم 76/63 التي تنص على ما يلي : " تتعلق بحالة قبول المحافظ العقاري إيداع الوثائق بسجل الإيداع مع رفضه إجراء الشهر العقاري عندما يتأكد وجود خلل في السند يخص الشرط الشخصي أو البيان الوصفي للعقار .

خلاصة الفصل الأول:

نستخلص أن هذا الخير يتمتع بصلاحيات واسعة في ميدان البحث والتحري عن صحة الوثائق العقارية المقدمة إليه من أجل شهرها بالمحافظة العقارية، بشكل يجعل البيانات المدونة بالسجل العقاري، تعبر تعبيرا صادقا على حالة العقارات الحالية وعن وضعية أصحابها القانونية. وهذه الصلاحيات تجعل من المحافظ العقاري موظف من طبيعة خاصة، حيث منح له المشرع بالإضافة إلى ذلك مهمة متميزة لا يتمتع بها إلا من يتحلى بصفة القاضي، وتتمثل في تفحص مدى شرعية التصرفات العقارية المبرمة ورفض إيداعها على مستواه بالمحافظة العقارية، إذا ثبت له عدم مشروعيتها ومخالفتها للنظام العام أو الآداب العامة.

الفصل الثاني:

الإطار الاجرائي للطعن في

قرارات المحافظ العقري

الفصل الثاني الإطار الإجرائي للطعن في قرارات المحافظ العقاري

باعتبار القرارات التي يصدرها المحافظ العقاري ذات طبيعة ادارية أي تعد قرارا إداريا صادرا عن الإدارة ممثلة في شخص مدير الحفظ العقاري، فإنه يخضع إلى المفاهيم الإدارية الخاصة بإصدار القرارات الإدارية وتنفيذها وكيفية الطعن فيها في حالة وقوع النزاع، غير أن هذه القرارات تتعلق بالملكية الخاصة للعقارات والحقوق العقارية، ومن ثم فإنه يدخل في نطاقه جملة من قواعد القانون الخاص. لذا فإن هذه المشكلة تتعلق بالمنازعات المتعلقة بإلغاء القرارات التي يصدرها المحافظ العقاري، وبخاصة الجهة القضائية التي لها الحق في إلغائه، هل هي الجهة القضائية الإدارية ، أم هي جهة القضاء العادي ومن هذا المنطلق سيتم التطرق لإجراءات الطعن في قرارات المحافظ العقاري أمام القضاء في المبحثين التاليين:

المبحث الأول : الطعن في قرار رفض الأيداع ورفض الشهر.

و المبحث الثاني : الدعاوي المختصة بإلغاء قرارات المحافظ العقاري.

المبحث الأول : الطعن في قرار رفض الايداع ورفض الشهر

من خلال ما تطرقنا اليه في المبحث الأول فإن قرارات المحافظ العقاري تعتبر قرارات إدارية تخضع للرقابة القضائية كباقي القرارات، وذلك لحماية حقوق المتعاملين من الأخطاء التي يقع فيها المحافظ العقاري، سواء كانت لسوء التقدير أو للتعسف في استعمال السلطة، إذ منح المشرع الجزائري ضمانات قضائية لحماية حقوقهم والتي تتمثل في الطعن أمام القضاء إذا كان قرار المحافظ العقاري مشوباً بعيوب من عيوب القرار الإداري، بالإضافة إلى إمكانية المطالبة بالتعويض إذا تسبب القرار المعيب بأضرار للمتقاضين، ومن هذا المنطلق سيتم التطرق لإجراءات الطعن في قرارات المحافظ العقاري أمام القضاء في المطلبين التاليين:

المطلب الأول : الطعن في قرار رفض الايداع

خول المشرع الجزائري للمحافظ العقاري إصدار عدة قرارات، مثل منح الدفتر العقاري والترقيم النهائي تسجيل الإيداع، تسجيل الإجراء...، منها ما تقبل الطعن أمام القضاء العادي مثل منازعات الترقيم المؤقت التي لا تعتبر قرارات نهائية، أما بعض القرارات فتعتبر إدارية تجيز الطعن فيها أمام المحكمة الإدارية، ومن أهم قرارات المحافظ العقاري والتي تكون عرضة للطعن والتي تم تعريفها في المبحث الأول كالتالي:

الفرع الأول: قرار رفض الإيداع

نصت المادة 24 من الأمر رقم 75/74¹ المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "ينضح من نص المادة

¹المادة 24 من الأمر رقم 75/74 السابق الذكر.

الفصل الثاني الإطار الإجرائي للطعن في قرارات المحافظ العقاري

المذكورة أعلاه أن قرارات المحافظ العقاري سواء تعلق برفض الإيداع أو رفض الإجراء تكون قابلة للطعن أمام المحكمة اختصاص وجود العقار علما أن إجراءات الطعن تحرك وفق المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية التي نصت على ما يلي: "تختص المجالس القضائية بالفصل ابتدائيا بحكم قابل للاستئناف أمام المحكمة العليا في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها و ذلك حسب قواعد الاختصاص¹."

أما فيما يتعلق بميعاد رفع الدعوى، يكون خلال مدة شهرين من تاريخ الإخطار الخاص بقرار الرفض، والملاحظ أنه من الناحية العملية كثيرا من المتضررين وقبل لجوئهم إلى القضاء يقدمون شكاوى إلى المديرية الولائية للحفظ العقاري قابلة للطعن ، لا بد على المتضرر أن يثبت وجه التعسف والتجاوز في إصدار هذا القرار كأن يكون غير مؤسس قانونا أو لم تراعى فيه إجراءات التبليغ حيث بعد ذلك يقوم المتضرر بإيداع عريضة مكتوبة وموقعة من قبله أو أحد ممثليه أمام قلم كتاب الضبط لجهة القضائية المختص، رفع الدعوى بهذه الطريقة لا يمنع المحافظ العقاري من مواصلة إجراءات الشهر العقاري في ظروف جد عادية، غير أنه حماية لحق المتضرر ألزم المشرع شهر عريضة افتتاح الدعوى أمام المحافظة العقارية المختصة في انتظار صدور الحكم النهائي².

بحيث يقوم المحافظ العقاري برفض إيداع الوثائق والعقود المرفقة بها بغرض شهرها في حالة وجود عيب أو نقص فيها يخالف قوانين إجراء الإيداع، وذلك بعد الفحص الدقيق لجميع المستندات، يصدر قرار برفض الإيداع وعادة ما يكون الرفض بصفة

¹ناصر لباد ، الوجيز في القانون الإداري ، ط 2 ، دار لباد ، ط 2 ، سطيف ، الجزائر ، 2007 ، ص 273.

²المادة 112 من المرسوم رقم 76 - 63 السابق الذكر.

الفصل الثاني الإطار الإجرائي للطعن في قرارات المحافظ العقاري

كلية لكن هناك بعض الحالات يكون فيها قرار الرفض جزئي وتتمثل هذه الحالات في:¹

- حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، حيث تكون الوثيقة المودعة تتضمن إجراءات كثيرة ومتميزة بعدد المالكين، ويمكن أن يشمل الرفض البعض دون البعض الآخر .

- المزايدة حسب قطع الأرض أو البيوع المتميزة المنجزة بموجب عقد واحد وبنفس العقد، ففي هذه الحالة فإن الوثيقة المودعة تعتبر كوثيقة تتضمن إجراءات كثيرة بمثل عدد قطع الأرض التي تمت المزايدة عليها، أو البيوع المتميزة.

إذا كانت الوثائق المودعة قصد إشهار امتيازات أو رهون، أو نسخة التتبيه المتساوية للحجز، تتضمن خلافات في تعيين بعض العقارات المترتبة عليها بعض الحقوق، فإن الإجراء يقبل بالنسبة للعقارات التي يكون تعيينها مطابقاً وأن الرفض لا ينطق به إلا بالنسبة للعقارات الأخرى التي يكون تعيينها ناقصاً.²

أما في أغلب الحالات فيكون قرار الرفض كلي بسبب غياب إحدى الوثائق أو وجود نقص في المحرر المودع، ومن بين الحالات التي يرفض فيها المحافظ العقاري الإيداع نجد:³

- عدم تقديم الدفتر العقاري.

- عدم تقديم وثيقة واجب تسليمها للمحافظ العقاري أو لم تعطي الإثبات المطلوب.

¹المادة 106 من المرسوم رقم 76/63 السابق الذكر.

²حشود نسيم، الشكلية في البيع العقاري، دراسة تحليلية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، سنة 2003، ص 164.

³بن خضرة زهرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر، سنة 2006/2007، ص 45.

الفصل الثاني الإطار الإجرائي للطعن في قرارات المحافظ العقاري

- عندما تظهر أن النسخ المودعة قصد الإجراء بأن العقد الذي قدم قصد الإشهار غير صحيح من حيث الشكل.
- عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغيير حدود الملكية وثائق القياس.
- عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من نفس المرسوم.
- عندما تكون الجداول التي نص على إيداعها لا تحتوي على أي من البيانات المطلوبة بموجب المواد المذكورة، أو عندما لا تتوفر هذه الصور أو النسخ الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم المعمول به.

الفرع الثاني: قرار رفض الإجراء

يتم فحص كامل ودقيق للوثائق التي تم قبول إيداعها وتسجيلها في سجل الإيداع عن طريق إجراء مقارنة الوثائق التي شهرت من قبل والمذكورة في البطاقة العقارية،¹ وإذا تبين للمحافظ العقاري نقص في الوثائق أو عدم تطابقها فإنه يرفض الإجراء، ومن بين أسباب الرفض التي ذكرها المشرع الجزائري هي:²

- إذا كانت الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة.
- إذا كان العقد المقدم قصد الإشهار مشوباً بإحدى أسباب البطلان.
- إذا كان تعيين الأطراف وتعيين العقارات غير متوافقة مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.

المودعة متناقضة،

¹المادة 100 من المرسوم 76/63، المرجع السابق الذكر.

²بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، جامعة سعد دحلب، البليدة، سنة 2001/2000، ص 150.

الفصل الثاني الإطار الإجرائي للطعن في قرارات المحافظ العقاري

- إذا كانت صفة المتصرف أو الحائز الأخير المذكور في الوثائق
البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.

- إذا تم اكتشاف بان الحق غير قابل للتصرف فيه.¹

- عندما يظهر في وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.

- إذا كان الإجراء المنصوص عليه في المادة 95-1 غير صحيح، وهذا الإجراء يتعلق بتسجيلات الرهون والامتيازات المتجددة بحيث يودع الدائن بالمكتب الذي توجد به العقارات جدولين موقعين ومصدقين ومصححين بكل دقة ويكون موضوعهما هو تجديد تسجيل سابق.

المطلب الثاني: الطعن في قرار رفض الشهر العقاري

نفصل من خلال هذا المطلب الطعن في قرار الشهر العقاري وهذا من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: طعن قرار الشهر العقاري

بالرجوع إلى المادة 112/4 من المرسوم: 76/63² نجد بأن القرارات الصادرة تختلف باختلاف موضوع الدعوى الإدارية، فإذا كان الطعن موجه ضد قرار المحافظ الراض إجراء الشهر، فإن القرار القضائي الصادر إما يكون مؤيد لطلب المدعي، وبالتالي

¹ بهراوي عمر، الرقابة القضائية على قرارات المحافظة العقارية، ملتقى وطني حول الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، جامعة 08 ماي 1945 قالة، كلية الحقوق والعلوم السياسية يومي 25 و26 سبتمبر 2013، ص 23.

² لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، غ منشورة 2011/2012، ص 253.

الفصل الثاني الإطار الإجرائي للطعن في قرارات المحافظ العقاري

ينتج عنه إبطال قرار المحافظ العقاري، ومن ثم متابعة الإجراءات بصفة عادية من أجل الإشهار، وإما أن يصدر القرار القضائي مؤيدا لقرار المحافظ العقاري، وهنا يجب على هذا الأخير التأشير به في هامش البطاقة العقارية وكذا على كل الوثائق الخاضعة للشهر العقاري، وقد يحدث أن نجد المحافظ هو المدعي باعتباره المسؤول على تطبيق أحكام الشهر العقاري وحماية حقوق الأشخاص وأموالهم وضبط الملكية العقارية، كأن يطلب إلغاء قرار الشهر محله شهادة حيازة محررة من طرف الأمين العام للبلدية بدلا من رئيسها طبقا للمادة 39 من القانون 90/25 المتعلق بالتوجيه العقاري، أو إشهار عقد إيجار تفوق مدته 12 سنة دون أن يكون مفرغا في النموذج المحدد في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم: 93/03 والمتعلق بالنشاط العقاري أو إيداع ملف عقد شهرة على عقار تبين له فيما بعد بأنه يدخل ضمن الأملاك الوطنية الخ...

ومهما يكن من أمر، فالدعوى التي ترمي إلى إلغاء قرار المحافظ العقاري يؤول الاختصاص في النظر فيها إلى إحدى الغرف الإدارية الجهوية الموجودة على مستوى إحدى المجالس الخمس: الجزائر، قسنطينة، بشار، ورقلة، وهران، طبقا للمادة 7 من قانون الإجراءات المدنية، أما إذا كانت الدعوى ترمي إلى إبطال إجراء أو بيان من البيانات الواردة بالدفتري العقاري مثلا، فإن الاختصاص يؤول إلى الغرفة الإدارية علة مستوى المجلس القضائي الذي يوجد بدائرتة موقع العقار.¹

الفرع الثاني: ترتب مسؤولية المحافظ العقاري

وتكون مسؤولية المحافظ العقاري مسؤولية مرفقية أو إدارية في حالة ارتكابه خطأ في إطار تأدية وظائفه فتحل الدولة محله في التعويض، على أنه لها القانون بالرجوع

¹ لبييض ليلي، نفس المرجع السابق، ص 254.

الفصل الثاني الإطار الإجرائي للطعن في قرارات المحافظ العقاري

عليه في حالة ثبوت ارتكاب المحافظ العقاري خطأ جسيماً، وهذا ما نصت عليه المادة 23 من الأمر رقم: 75/74 بقولها: "تكون مسؤولية بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف الفعل الضار وإلا سقطت الدعوى".¹

وتتقدم الدعوى بمرور خمسة عشر سنة ابتداء من ارتكاب الخطأ، وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم المرتكب من هذا الأخير"، إذا تقوم مسؤولية لدى الدولة في التعويض بثبوت مسؤولية المحافظ على أساس مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعة طبقاً للمادة 136 من القانون المدني²، والتي تقوم على أساس فكرة الضمان أي مادامت الصلة التي تربط المحافظ (الموظف) بالدولة قائمة، ومادام المحافظ يعمل لحسابها، فتحل الدولة محله في التعويض في حالة ارتكابه خطأ أثناء تأدية وظيفته أو بمناسبة دون أن يكون ذلك الخطأ جسيماً، والجدير بالذكر هنا هو انعدام وجود نظام تعويض خاص في الجزائر مثلما هو معمول به في بقية الدول التي تأخذ بنظام الشهر العيني، ففي ألمانيا نجد ما يعرف بصندوق ضمان السجل العيني والذي يمول بفرض نسبة من الرسوم تضاف إلى رسوم التسجيل، وبالتالي لا يتم دفع التعويض من الخزينة العمومية للدولة بل من هذا الصندوق .

وتعد كذلك من قبيل المسؤولية المرفقية للمحافظ العقاري قيامه بشهر الوعد بالبيع أو الوصية في حين أن نظام الشهر العيني يمنع ذلك لكونها تصرفات ترتب حقوق شخصية فقط وبالتالي يجب تسجيلها دون شهرها. ولقد عثرت في الحياة العملية على

¹المادة 23 من الأمر رقم: 75/74 المرجع سابق الذكر.

²عزري الزين، مرجع سابق، ص71.

الفصل الثاني الإطار الإجرائي للطعن في قرارات المحافظ العقاري

حالة، أين كان فيها المحافظ العقاري قد منح الدفاتر العقارية للمواطنين مباشرة بعد إصدار الوالي قرار انطلاق عمليات المسح بولايته، وبعد أن خرجت فرق المسح للميدان دونت في وثائقها مساحات أقل من التي هي موجودة في الدفاتر العقارية المسلمة للمواطنين، فقدم المعنيون طعوناً أمام لجنة المسح حول نقص المساحة، ولكن وأمام عدم اختصاص اللجنة في الفصل في هذا النوع من الطعون، رفع الوالي دعوى أمام القضاء الإداري (الغرفة الجهوية لولاية قسنطينة) يطالب فيها بإلغاء الدفاتر العقارية التي سلمت للمواطنين على أساس أن هذه الوثيقة هي قرار إداري صادر عن الموظف.¹

فيمكننا هنا تكييف مسؤولية المحافظ العقاري بمسؤولية شخصية لكون خطأه الشخصي قد استغرق الخطأ المرفقي باعتبار أنه كان من المفروض أن يكون (المحافظ) على علم بعد إمكانية تسليم الدفاتر العقارية قبل اتمام عمليات المسح.

المبحث الثاني : الدعاوى المختصة بإلغاء قرارات المحافظ العقاري

تكون المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية في جميع القضايا التي تكون فيها الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً في النزاع، وبما أن المحافظة العقارية هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، فإن المحاكم الإدارية هي تختص بالفصل في دعاوى إلغاء القرارات الصادرة من مسيرها المتمثل في المحافظ العقاري وكذلك دعاوى القضاء الكامل، وعليه قسمنا هذا المطلب إلى مطلبين تناولنا في المطلب الأول دعوى

¹لبييض ليلى، نفس المرجع السابق، ص231.

الغاء الترقيم المؤقت، وفي المطلب الثاني دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري.

المطلب الاول : دعاوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري

لم تعد دعوى الإلغاء مجرد تظلم أو طعن إداري كما يتجلى من تطور القضاء الفرنسي، إنما أصبحت اليوم دعوى قضائية ترفع في إطار ونطاق النظام القانوني للدعوى القضائية طبقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية¹ فدعوى الإلغاء هي الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد أمام القضاء الإداري يطلب فيها إعدام قرار إداري مخالف للقانون لا يمكن حصر القرارات التي يمكن أن يصدرها المحافظ العقاري لتشعب مهام هذا الأخير والتي يمكن محل طعن بالإلغاء لذلك حاولنا التطرق على سبيل المثال لا الحصر إلى بعض دعاوى إلغاء قرارات هذا الأخير وهي دعاوى إلغاء الترقيم المؤقت العقاري التي يكون أحد أطرافها شخص إداري عام ودعوى إلغاء الدفتر العقاري².

الفرع الأول: دعاوى إلغاء الترقيم المؤقت العقاري

سبق القول أن المحافظ العقاري هو الذي يقوم بمباشرة إجراءات الترقيم العقاري للعقار الممسوح بعد تفحص الوثائق المرفقة بالمحضر الذي أعدته لجنة مسح الأراضي، مع إمكانية الطعن في هذا الترقيم، فإذا كان الاعتراض صادر من باسم

¹محمدي فريدة زواوي، التقادم المكسب والسجل العيني، مجلة الاجتهاد القضائي، الغرفة العقارية جزء 2، المحكمة العليا، ص125.

²المرجع نفسه، ص 122.

الفصل الثاني الإطار الإجرائي للطعن في قرارات المحافظ العقاري

الدولة أو أحد الأشخاص الإدارية¹ العامة المحددة في نص المادة 800 من ق.إ.م.إ فإن الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري لأنه حسب نص المادة 516 من ق.إ.م.إ يختص القاضي العقاري في النظر والفصل في منازعات الترقيم المؤقت القائم بين الخواص وبمفهوم المخالفة وإعمالا نص المادة 800 من ق.إ.م.إ نص صريح يحدد الاختصاص الجهة القضائية المختصة بالفصل في دعاوى الاعتراض على الترقيم المؤقت القائم بين الخواص والدولة يؤول الاختصاص إلى القضاء الإداري سواء كانت الدولة أو أحد أشخاصها العامة مدعي أو مدعى عليها بحسب الأحوال، وكل مخالفة لقواعد الاختصاص النوعي المقررة في هذا الشأن يترتب عليه رفض الدعوى شكلا وبطلان² الإجراءات باعتبار مسألة الاختصاص من النظام العام وهو بالفعل ما قضت به المحكمة العليا في القرار الصادر عنها بتاريخ 14/03/2007 فصلا في الملف رقم 392317 وأهم ما جاء في حيثياته: "... حيث تنص المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية على أن تختص المجالس القضائية بالفعل ابتدائيا بحكم قابل للاستئناف أمام المحكمة العليا في جميع القضايا أيا كانت طبيعتها التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيه. حيث أن كلا من وكالة مسح الأراضي والمحافظات العقارية هما مؤسستان عموميتان ذات طابع إداري كانتا طرفا في النزاع ومع هذا تمسك قضاة الموضوع باختصاصهم النوعي مع أن الاختصاص النوعي من النظام العام يثار تلقائيا في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، مما يستوجب بالتالي القول أن

¹تنص المادة 800 من قانون رقم 08/09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية. على ما يلي: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.

تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة، أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها."

²راجع المادة 807 من ق.إ.م.إ السالف ذكره.

الفصل الثاني الإطار الإجرائي للطعن في قرارات المحافظ العقاري

قضاة الموضوع بقضائهم كما فعلوا خالفوا النص المذكور أعلاه وبذلك عرضوا قرارهم للنقض وبما أنه لم يبق ما يستلزم الفصل فيه من جديد بعد الفصل في هذا الجانب القانوني مما يتعين النقض بدون إحالة وفقا لنص المادة 269 من ق.إ.م مع تمديد النقض بالتبعية إلى الحكم المستأنف وتحميل المطعون ضدهم المصاريف القضائية طبقا للمادة 270 من ق.إ.م¹.

الفرع الثاني: دعوى إلغاء الدفتر العقاري

سبق الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد أجاز لكل شخص متضرر من إعداد الدفتر العقاري الذي يمس بملكيته أو حقوقه العينية العقارية أن يطعن أمام الجهة القضائية المختصة بإلغاء الدفتر العقاري وخول الاختصاص في النظر لمثل هذه الدعاوى للقاضي الإداري على أساس أن الدفتر العقاري يعد بمثابة قرار صادر عن المحافظ العقاري تشترك الدعوى المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري مع بقية الدعاوى الأخرى في الشروط العامة لرفع الدعوى والتي نصت عليها المادة 13 من ق.إ.م²: "لا يجوز لأي شخص التقاضي مالم تكن له الصفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون " فيجب رفع الدعوى من ذي صفة والمتمثل في رفع الدعوى من الشخص المضرور من إعداد الدفتر العقاري الذي يمس بملكيته أو حق من حقوقه العينية العقارية على ذي صفة وهو الممثل القانوني للمحافظة العقارية المتمثل في المدير الولائي للحفظ العقاري وهو ما جاء في القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999³ تكون المحافظة العقارية في دعاوى إلغاء الدفتر العقاري إما ضمن مركز المدعي أو المدعى عليه أو مدخلة في الخصام حسب الأحوال. أما فيما يخص الجهة المختصة في دعوى

¹ أعمار بوضياف، دعوى الإلغاء، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى 2009، ص92.

² راجع المادة 13 من ق.إ.م.إ.م السالف ذكره.

³ القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999 يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل وزير المالية في الدعوى المرفوعة أمام العدالة ج.ر عدد 20 الصادرة في 26/03/1999.

الفصل الثاني الإطار الإجرائي للطعن في قرارات المحافظ العقاري

الإلغاء الدفتر العقاري فهي تؤول إلى القضاء الإداري وهو ما أكدته المديرية العامة للأماكن الوطنية عندما أصدرت مذكرتها المؤرخة في 02 ديسمبر 2007¹ التي جاء فيها: "عن مجلس الدولة قد استقر في اجتهاد له على مسألة اختصاص الغرف الإدارية الجهوية للمجالس القضائية نوعيا للفصل في الدعاوى المتعلقة بطلبات إلغاء الدفاتر العقارية"، إلا أنه أحيانا تذهب جهات القضاء العادي إلى الإقرار باختصاصها بالفصل في المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي والدفتر العقاري ككل وهو ما نستشفه من القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 23/02/2005 تحت رقم 282811 حيث جاء في فيه: "لا يجوز إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المسجد في الدفتر العقاري إلا قضائيا". وتجدر الإشارة الى أنه يجب شهر عريضة دعوى إلغاء الدفتر العقاري تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلا².

المطلب الثاني: دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري

من بين الآثار المترتبة عن مسؤولية المحافظ العقاري دعوى الرجوع، التي ترفعها الدولة على المحافظ العقاري بهدف استرجاع مبلغ التعويض الذي دفعته للطرف المضرور عن الأخطاء الجسيمة التي ارتكبها هذا الأخير.

باعتبار أن الدولة ضامنا وكفيلا موسرا وقادرا على دفع التعويض في كل الأحوال³.

¹المذكرة رقم 9108 المؤرخة في 02/12/2007 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، وزارة المالية.

²لحسن بن شيخ آث ملوية، دروس في المسؤولية الإدارية، ج1"المسؤولية على أساس الخطأ" دار الخلدونية، الجزائر، 2007، ص ص 144-150.

³مولاي عمار السعيد، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون الإداري، جامعو غرداية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2013/2014، ص 78.

الفرع الأول: الأساس القانوني لدعوى الرجوع

بالنسبة لتعريف الدعوى الرجوعية نجد أنه لم يرد هناك تعريف لها، بل كل ما تناولته القوانين هو أن الدعوى الرجوعية هي حق من حقوق الدولة ترفعها على الموظف المخطئ لاسترداد المبالغ المالية التي تكون قد دفعتها للمتضررين بدلاً عن الموظف المخطئ¹.

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

وإذا كانت الإدارة تتحمل نتيجة خطأ الموظف الشخصي، فتدفع التعويض كاملاً للمضرور، فإن هذه الضمانة مقصورة على علاقتها بأفراد، أم فيما يتعلق بعلاقتها بالموظف فإن المجلس في هذا الحكم يلتزم خطة صارمة، تنحصر في أن يتحمل الموظف المسؤولية الكاملة².

إن الأساس القانوني لدعوى الرجوع هو الفقرة الأخيرة من المادة 23 من الأمر 75/74، بمعنى أن أساس رجوع الدولة على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض هو الخطأ الجسيم المرتكب من طرف هذا الموظف العام³.

¹بن خضرة زهيرة، المرجع السابق، ص 79.

²بن خضرة زهيرة، المرجع نفسه، نفس الصفحة.

³المادة 23 من الأمر 75/74 المرجع السابق الذكر.

الفصل الثاني الإطار الإجرائي للطعن في قرارات المحافظ العقاري

وعليه فإن هذه الدعوى المنصوص عليها في هذه المادة هي دعوى شخصية قائمة بذاتها متى قامت الدولة بتعويض المضرور، فلا يمكن الرجوع على المحافظ الا بعد دفع التعويض للمضرور .

فطبقا لنص المادة 23 من الأمر 75/74 في افقرتها 02 السابقة الذكر أن: «...الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير» وهذا إذا ثبت خطأ المحافظ العقاري الجسيم، فللدولة الحق بالرجوع عليه على أساس المسؤولية عن الفعل الشخصي أي إلا إذا أثبت مسؤوليته التقصيرية الناجمة عن خطئه الشخصي وذلك بالتعويض عن طريق رفع دعوى قضائية يحركها ضده "مدير الحفظ العقاري" المختص إقليميا ، وهي حق من حقوق الدولة ترفعها على الموظف الخطأ لاسترداد المبالغ المالية التي دفعتها للمضرور بدلا من خلال دعوى الحول أي من خلال دعوى الرجوع نحل الدولة محل المضرور في مواجهة المحافظ العقاري.

وهكذا يختلف الأساس القانوني الذي تستند إليه دعوى رجوع الدولة على المحافظ العقاري، عن الأساس الذي تستند إليه دعوى الإثراء بلا سبب، ودعوى الفضالة.¹ ولهذا لا يمكن للدولة الرجوع على المحافظ العقاري بدعوى الإثراء بلا سبب ودعوى الفضالة، مادام القانون قرر لها حق الرجوع طبقا لنص المادة 23 من الأمر 75/74 السالف الذكر.

الفرع الثاني: إجراءات دعوى الرجوع

ان القضاء المختص بدعوى الرجوع هو القضاء الإداري باعتبار الإدارة طرف في النزاع. أما فيها يتعلق بالإجراءات القانونية التي تتبعها الإدارة للرجوع على المخطئ،

¹مولاي عمار السعيد، المرجع السابق، ص 79.

الفصل الثاني الإطار الإجرائي للطعن في قرارات المحافظ العقاري

فهي إما تستعمل إما إجراء القرار التنفيذي أو الأمر بالدفع، ويمكن لهذا الموظف مواجهتها إذا كان لديه أي اعتراض، وذلك أمام القضاء الإداري دائماً، ومهما يكن من حلول، فإن الدولة ناذرا ما ترفع دعوى الرجوع أمام القضاء، مادام الطرف الثالث (المتضرر) قد عوض له من طرف الإدارة، فإن النزاع يكون حينذاك قد انحصر بين الإدارة والموظف المخطئ.

إلا انه في الكثير من الحالات، تكتفي الإدارة بطلب التعويض عن طريق اصدار سند إجرائي ينفذ دون الحاجة إلى إصدار قرار.¹

ترفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري من طرف مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً أمام المحاكم الإدارية المحلية المختصة.

إلا انه قبل رفع هذه الدعوى لا بد أن يحصل الطرف المضرور على التعويض من قبل الدولة أولاً، حتى يتسنى لهذه الأخيرة الرجوع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض، وباعتبار قانون الشهر العقاري لم يتضمن إجراءات وشروط رفع دعوى الرجوع السابقة الذكر فإنه يتم اتباع الإجراءات المحددة بقانون الإجراءات المدنية والإدارية حتى تقبل هذه

الدعوى وتحقق اثارها أي استرجاع الدولة مبلغ التعويض الذي دفعته للمضرور .

ودعوى الرجوع تتقدم طبقاً للقواعد العامة أي ب 15 سنة من تاريخ قيام الدولة بدفع التعويض الى المضرور.²

¹مولاي عمار السعيد، المرجع نفسه، ص 80.

²انظر المواد من 13 إلى 20 والمواد 800 و 801 والمواد 802، 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر .

الفصل الثاني الإطار الإجرائي للطعن في قرارات المحافظ العقاري

تنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91/65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري في فقتها الأخيرة على ما يلي: " تتولى مديرية الحفظ العقاري في الولاية ما يأتي: - تتابع القضايا المتنازع فيها المتعلقة بالشهر العقاري والمرفوعة الى الهيئات القضائية....."¹.

¹مولاي عمار السعيد، المرجع السابق، ص 80.

الفصل الثاني الإطار الإجرائي للطعن في قرارات المحافظ العقاري

خلاصة الفصل الثاني:

يقوم المحافظ العقاري بدور مهم، سواء على مستوى التحفيظ أو على مستوى التقييدات التي تهم الحقوق العينية والتقييدات الإجبارية، فالمحافظ العقاري له سلطة إدارية مختصة، لكونه يملك الحرية الكاملة في اتخاذ القرارات بشأن هذه الطلبات فيمكن له أن يقبل بها أو يرفضها باستقراءنا لمقتضيات ظهير التحفيظ العقاري نلاحظ أن المحافظ العقاري قد يصدر قرارات هامة بمناسبة قيامه بالمهام المنوطة به، وفي هذا الإطار يمكن للمتضررين ممارسة حق الطعن أمام المحاكم المختصة في الحالات التي تدخل ضمن اختصاصها.

خاتمة

يقوم المحافظ العقاري خلال إجراء عملية شهر العقود والأحكام التي تودع على مستوى المحافظة العقارية من المعنيين بإصدار قرارات، تتسم بخصائص وصفات القرار الإداري بالرغم من تعلقها بالملكية والحقوق المتصلة بها، الأمر الذي حتم إخضاع تصرفاته لرقابة القضاء حتى لا يتعسف المحافظ العقاري عند تأديته لمهامه لأنه رأس مصلحة ممرضة للدولة وهو أحد أعوانها الخاضعين لقانون الوظيفة العمومية واجب عليه الإشراف عليها وتسييرها وحتى يضمن دولة القانون ومبدأ الشرعية الذي يعتبر أساس قيام نظام يعني بالحقوق والحريات.

وفي ذات السياق نؤكد أن آلية الرقابة القضائية تتحرك بدعوى من الشخص الذي مسه القرار يرمي فيها إلى إلغاء القرار الصادر من المحافظ العقاري متى رأى أن فيه إجحاف لحقه.

وتعتبر دعوى الإلغاء من أنجع الوسائل للرقابة على تصرفات المحافظ العقاري التي تتخذ شكل القرار الإداري، التي لا بد من أوجه للإلغاء يتمسك بها الطاعن في القرار الصادر عن المحافظ العقاري حددت على سبيل الحصر لا المثال قد يكون عيوب خارجية تمس القرار الصادر تتمثل في عيب الاختصاص أو عيب الشكل والإجراءات ويمكن للقاضي بأن يصل ويعاين هذه العيوب بمجرد الفحص الخارجي للقرار الإداري.

ولا بد على رافع الدعوى أن تتوافر فيه شروط في الحقيقة لا تختلف عن الشروط الواجب توافرها فيه عند رفع أي دعوى من أهلية ومصلحة وصفة وشروط أخرى تتعلق بالعريضة تتمثل في إشهار العريضة وشروط أخرى يتعلق بالميعاد الواجب رفع الدعوى فيها وتبيان الجهة القضائية المختصة بالنظر في النزاع نوعياً وإقليمياً.

فترفع الدعوى أمام المحاكم الإدارية اعتباراً إلى أنها تنصب على قرارات صادرة عن مديرية الحفظ العقاري وهي مصلحة غير مركزة للدولة على مستوى الولاية التي يقع بدائرة اختصاصها مديرية الحفظ العقاري أو ترفع بالجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المراد إصدار الدفتر العقاري بشأنه أو طلب الإيداع أو الإجراء أو الصادر بشأنه شهادة التقييم المؤقت أو النهائي.

وينتج عن الإلغاء آثار تمس صاحب دعوى الإلغاء والإدارة وقد يمتد الأمر حتى للغير ويختلف الأمر من موضوع دعوى إلى الآخر فالآثار المترتبة على إلغاء التقييم المؤقت ليس نفس الآثار المترتبة على إلغاء الدفتر العقاري موضحين سلطة القاضي الإداري في نظر الخصومة.

النتائج :

توصلنا من خلال البحث هذا إلى أن أهم الأعمال التي يقوم بها المحافظ العقاري بمناسبة شهر العقود والأحكام القضائية هي قرارات إدارية صادرة عن موظف عمومي وهيئة ذات طابع إداري يختص القضاء الإداري برقابة قراراته بواسطة دعوى إلغاء باعتبارها دعوى موضوعية تنصب على قرارات المحافظ العقاري.

الاقتراحات:

-نوصي بدراسة هذا الموضوع من جوانب مختلفة لتدعيم الآراء التي عالجت مسألة الدفتر العقاري.

-التعمق في دراسة مختلف أعمال المحافظ العقاري والابتعاد على قصر الدراسة على تصرف واحد.

-إثراء المنظومة القانونية بمواد أكثر عن المحافظ العقاري وأعماله ومهامه.

- تبيان كيفية الطعن في أعماله، وتحديد الطبيعة القانونية لها لاستبعاد الاختلاف الدائر بين دارسي القانون.
- تقسيم المهام بين المحافظ العقاري ورؤساء الأقسام.
- تحديد مسؤولية رؤساء الأقسام والأعوان وعدم إقحام المحافظ العقاري في كل ما يحدث بالمحافظة.
- وضع قانون للمحافظ العقاري.
- وضع بعض وسائل الحماية والضمانات للمحافظ عند أداء مهامه.
- الضمانات القانونية لحماية المحافظ العقاري أثناء القيام بمهامه.
- تعزيز التخصص في مجال القضاء العقاري والإداري للرقى بالجانب القضائي إلى مصاف الدول التي ذاع صيت القانون الإداري في مجالها القضائي.
- التواصل بين القائمين على المحافظة العقارية من محافظين عقارين وقضاة وباحثين لتسهيل العقوبات التي تعترض كل في مجاله.
- التكوين المستمر لأعوان وموظفي المحافظة العقارية.
- فتح دورات تكوينية لتربص الموظفين.



قائمة المصادر

و المراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

القوانين:

1. قانون رقم 22-13 مؤرخ في 12 يوليو سنة 2022، يعدل ويتمم القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
2. القانون 98/12 المؤرخ في 31/12/1998 المتضمن قانون المالية لسنة 1999، ج-ر، العدد: 98 المؤرخة في 1/12/1998، المعدل و المتمم.
3. الأمر رقم 76/105 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، جبر، العدد: 81 المؤرخة في 18/12/1976.

المراسيم:

1. المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 30.
2. المرسوم رقم 73/32 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة، ج.ر، العدد 15 في 20 / 02 / 1973.

ثانياً: المراجع

الكتب :

1. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، د.ط.، 2006.
2. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومه، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2014.

قائمة المصادر والمراجع

3. خالد رمول، المحافظة العقارية كألية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، د.ط، قصر الكتاب للنشر والتوزيع، البليلة، 2001.
4. عادل بوعمران، دروس في المنازعات الإدارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2014.
5. عبد الوهاب عرفه، المرجع الوسيط في الشهر العقاري، دار الكتاب الحديث.
6. عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
7. عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى 2009.
8. عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر "العقار"، الطبعة السادسة، دار هومه لنشر و التوزيع، الجزائر، 2011.
9. فتحي والي، الوسيط في قانون القضاء المدني، مطبعة جامعة القاهرة والكتاب الجامعي، د.ط، 2008.
10. القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999 يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل وزير المالية في الدعوى المرفوعة أمام العدالة ج.ر عدد 20 الصادرة في 26/03/1999.
11. لحسن بن شيخ آث ملوية، دروس في المسؤولية الإدارية، ج1"المسؤولية على أساس الخطأ" دار الخلدونية، الجزائر، 2007.
12. ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، د.ط، 2013.
13. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2003.

قائمة المصادر والمراجع

14. محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
 15. المذكرة رقم 9108 المؤرخة في 02/12/2007 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
 16. معوض عبد التواب، الشهر العقاري والتوثيق علما وعملا، د.ط، منشأة المعارف، مصر 1986.
 17. ناصر لباد ، الوجيز في القانون الإداري ، ط 2 ، دار لباد ، ط 2 ، سطيف ، الجزائر ، 2007.
 18. نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009.
- الرسائل الجامعية والمذكرات:**

أطروحات الدكتوراه:

1. لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، غ منشورة 2011/2012.
2. هدى قبابي، الرقابة القضائية على قرارات المحافظ العقاري بالدول المغربية الجزائر-تونس- الغرب، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق - تخصص قانون إداري، جامعة العربي تبسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تبسة، 2017/2018.

قائمة المصادر والمراجع

رسائل الماجستير:

1. بلقاسم بواشري، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق الجزائري، 2013/2014.
2. بن خضرة زهرة ، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر، سنة 2006/2007.
3. بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، جامعة سعد دحلب، البليدة، سنة 2000/2001.
4. حسن طوابيية، نظام الشهر العقاري الجزائري ، رسالة ماجستير، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق والعلوم القانونية، الجزائر، 2001/2002.
5. حشود نسيمه، الشكلية في البيع العقاري، دراسة تحليلية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر1، كلية الحقوق، سنة 2003.
6. عمر برحلاسة، تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار، مجلة المرتق، العدد، 03 سنة 2001.
7. كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسنطينة، 2007 .

قائمة المصادر والمراجع

8. منى تموح، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، الجزائر ، 2003/2004.

مذكرات الماستر:

1. مولاي عمار السعيد، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون الإداري، جامعو غرداية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2013/2014.

المقالات:

1. بشير العتروس، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، دورية تصدر عن المحكمة العليا، قسم الوثائق، 2004.
2. جمال عبد الناصر مانع، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، عنابة، العدد 02، 2002.
3. محمدي فريدة زواوي، التقادم المكسب والسجل العيني، مجلة الاجتهاد القضائي، الغرفة العقارية جزء 2، المحكمة العليا.

المحاضرات:

1. عزري الزين "الأعمال الإدارية ومنازعاتها"، محاضرات القيت على طلبة السنة الثالثة حقوق نظام كلاسيكي و السنة الأولى ماستر تخصص قانون اداري ,قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية ,مطبوعات مخبر الاجتهاد القضائي و اثره على حركة التشريع ,جامعة محمد خيضر , بسكرة .2010.

الملتقيات:

قائمة المصادر والمراجع

1. بهراوي عمر، الرقابة القضائية على قرارات المحافظة العقارية، ملتقى وطني حول الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، كلية الحقوق والعلوم السياسية يومي 25 و26 سبتمبر 2013.
2. نبيلة بن عائشة، مسؤولية المحافظ العقاري، الملتقى الوطني الرابع للحفاظ العقاري وشهر الحقوق العينية، المدية، 2011.



الصفحة	قائمة المحتويات
01	مقدمة
07	الفصل الأول: قرارات المحافظ العقاري
08	المبحث الأول: مفهوم قرارات المحافظ العقاري
08	المطلب الأول: تعريف قرارات المحافظ العقاري
08	الفرع الأول: المقصود بقرارات المحافظ العقاري
09	الفرع الثاني: أركان قرارات المحافظ العقاري
12	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لقرارات المحافظ العقاري
12	الفرع الأول: الطبيعة الخاصة لقرارات المحافظ العقاري
13	الفرع الثاني: الطبيعة الإدارية لقرارات المحافظ العقاري
15	المبحث الثاني: مراحل إصدار قرارات المحافظ العقاري
15	المطلب الأول: الإيداع القانوني للوثائق
15	الفرع الأول : اجراءات تتعلق بالإيداع
20	الفرع الثاني: الشهر العقاري
22	المطلب الثاني: إصدار قرار دفتر العقاري
23	الفرع الأول: تعريف دفتر العقاري ومضمونه
25	الفرع الثاني: إعداد وتسليم دفتر العقاري
32	الفصل الثاني: الإطار الاجرائي للطعن في قرارات المحافظ العقاري
33	المبحث الأول : الطعن في قرار رفض الايداع ورفض الشهر
33	المطلب الأول : الطعن في قرار رفض الايداع

33	الفرع الأول: قرار رفض الإيداع
36	الفرع الثاني: قرار رفض الإجراء
37	المطلب الثاني: الطعن في قرار رفض الشهر العقاري
38	الفرع الأول: طعن قرار الشهر العقاري
39	الفرع الثاني : ترتب مسؤولية المحافظ العقاري
41	المبحث الثاني: الدعاوى المختصة بإلغاء قرارات المحافظ العقاري
41	المطلب الأول: دعاوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري
42	الفرع الأول: دعاوى إلغاء الترقيم المؤقت العقاري
43	الفرع الثاني: دعوى إلغاء الدفتر العقاري
45	دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري المطلب الثاني:
45	الفرع الأول: الأساس القانوني لدعوى الرجوع
50	الفرع الثاني: إجراءات دعوى الرجوع
51	خاتمة
55	قائمة المراجع
62	الفهرس

الملخص:

من خلال دراسة بحثنا حاولنا تخصيص الدراسة على القرارات التي يصدرها المحافظ العقاري وسلطاته الواسعة في هذا المجال، ومن جهة أخرى سنرى كيف أن هذه السلطة التي خولها له القانون هي سلطة محدودة ومقيدة، والدليل على ذلك هو السماح للأفراد أو الهيئات التي صدر القرار ضدها أن تلجأ إلى القضاء الإداري وتطعن في هذه القرارات إذا ما وجد فيها عيب من العيوب التي حددها القانون، وأكملت تفاصيلها اجتهادات القضاء.

الكلمات المفتاحية: المحافظ العقاري - القرار الإداري - القضاء الإداري.

Résumé:

A travers l'étude de notre recherche, nous avons essayé de consacrer l'étude aux décisions rendues par le gouverneur de l'immobilier et ses larges pouvoirs en la matière, et d'autre part, nous verrons comment ce pouvoir qui lui est conféré par la loi est limité et restreint, et la preuve en est de permettre aux personnes ou organismes contre lesquels la décision a été rendue de recourir à la justice administrative et de contester ces décisions si l'un des vices prévus par la loi y est constaté, et la jurisprudence de la justice complète leur détails.

Mots clés : gouverneur immobilier - décision administrative - juridiction administrative.