



جامعة باتنة 1 الحاج لخضر  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



# الطعن في قرارات المحافظ العقاري في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق  
تخصص: قانون عقاري.

إشراف أ.الدكتور:  
. ثابتي وليد

إعداد الطالبين:  
. صحراوي رفيق  
. دلاندة وليد

## لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	المؤسسة الجامعية	الصفة
عمورة حكيمة	أستاذ محاضر أ	جامعة باتنة 1	رئيسا
ثابتي وليد	أستاذ	جامعة باتنة 1	مشرفا ومقررا
بوزيد سليمة	أستاذ محاضر ب	جامعة باتنة 1	مناقشا

دورة جوان 2024.

السنة الجامعية 2024/2023

## الاهداء

يقول المولى عز وجل: " ﴿وَوَصَّيْنَا الْإِنْسَانَ بِوَالِدَيْهِ إِحْسَانًا حَمَلَتْهُ أُمُّهُ كُرْهًا وَوَضَعَتْهُ كُرْهًا

وَحَمْلُهُ وَفِصَالُهُ ثَلَاثُونَ شَهْرًا حَتَّىٰ إِذَا بَلَغَ أَشُدَّهُ وَبَلَغَ أَرْبَعِينَ سَنَةً قَالَ رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ

أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَىٰ وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأَصْلِحْ لِي فِي

ذُرِّيَّتِي إِنِّي تُبْتُ إِلَيْكَ وَإِنِّي مِنَ الْمُسْلِمِينَ ﴿١٥﴾ " سورة الاحقاف

بكلمات تنبض بالامتنان، أهدي هذا العمل المتواضع لركائز حياتي

. والديّ الأعزاء وكلمة شكر لن تفي حقهما.

لزوجتي، مصدر فخري السيدة سمسار إيمان

. لأبنائي قرة أعيني تسبيح، آدم ومحمد

. لزميلي في هذا البحث، الأخ وليد دلاندة.

صحراوي رفيق

## الاهداء

أهدي هذا الجهد المتواضع إلى:

الذي له علي حق التتلمذ على يديه والذي

إلى أسرتي الكريمة خاصة بالذكر والدتي زوجتي وأبنائي مؤيد، عبد المهيمن

وجنة

إلى كل أساتذتي وزملائي خاصة بالذكر زميلي في هذا العمل الطالب

صحراوي رفيق.

دلاندة وليد

## الشكر والتقدير

الشكر لله عز وجل الذي وفقنا على اتمام هذا العمل

نتقدم بالشكر الجزيل والعرفان الى أستاذنا الفاضل الدكتور ثابتي وليد الذي أشرف علينا

طيلة مدة إنجاز المذكرة بتوجيهاته القيمة رغم تعدد التزاماته

كما نشكر اللجنة المشرفة على مناقشة مذكرتنا كل من الدكتورة عمورة حكيمة والدكتورة

بوزيد سليمة

كما نتقدم بخالص الشكر لكل من ساعدنا في إتمام هذا العمل

## قائمة المختصرات والرموز

- ق إ م إ ج.....قانون الاجراءات المدنية والإدارية الجزائري.
- ق م ج.....القانون المدني الجزائري.
- ق ع ج.....قانون العقوبات الجزائري
- ص .....الصفحة.
- م م ..... معدل ومتمم.
- ج ر .....الجريدة الرسمية.
- ط .....الطبعة.
- ص و ص .....الصفحة والصفحة.
- ج .....الجـزء

## . تعريف بالموضوع

يعتبر العقار جزء من الثروة العامة للدولة إذ يشكل جزءًا مهمًا من الموارد الطبيعية والاقتصادية التي تخضع لسيادة الدولة وتنظيمها ، حيث تلعب الدولة دورًا هامًا في تنظيم وإدارة العقارات داخل حدودها الجغرافية بواسطة السلطة التنفيذية ممثلة في وزارة المالية حيث تتولى هذه الوزارة تنفيذ السياسات العقارية ووضع القوانين واللوائح المتعلقة بها.

بالإضافة لذلك، فالدولة أيضا تلعب دورًا في حماية حقوق الملكية الخاصة وتطبيق القوانين والأنظمة التي تحد من التلاعب والاعتداء على العقارات من أجل تحقيق الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي وضمان حقوق المواطنين في التصرف بأموالهم.

يتم تجسيد ذلك بواسطة هيئة إدارية تسمى المحافظة العقارية أوكلت لها مهمة تطبيق القوانين واللوائح المتعلقة بالعقارات، والإشراف على عمليات تسجيل الملكية وتوثيق التصرفات العقارية عن طريق الشهر، حيث تم وضع على رأس كل محافظة عقارية مسؤول إداري أطلق عليه في التشريع الجزائري اسم المحافظ العقاري الذي يعتبر المحرك الرئيسي لإدارة السجل العقاري.

فالسجل العقاري الذي جاء على أعقاب تبني الجزائر لنظام التسجيل العيني للعقار، والتخلي التدريجي على النظام الموروث من الحقبة الاستعمارية، والمتمثل في نظام التسجيل الشخصي، فهو الوثيقة الرسمية التي تثبت حقوق الملكية وتوثق التعاملات العقارية، وتنظيم هوية كل عقار وتسجيل جميع التصرفات المتعلقة به، والذي يخضع للأنظمة واللوائح المعمول بها في الجزائر من أجل منع التلاعب، والتزوير في الوثائق والمعلومات العقارية وذلك من خلال تطبيق الإجراءات القانونية اللازمة، والرقابة المستمرة على سير العمليات العقارية.

يبدأ تشكيل السجل العقاري من طرف المحافظ العقارية بعد اتمام عملية مسح الأراضي وتحديد المراجع الأولية للمنطقة المسح عليها وإيداعها لدى المحافظ العقاري، يمثل المحافظ العقاري الدور المهم في إدارة وتسيير العملية من خلال التحقق من صحة الوثائق

والمعلومات المقدمة، بالإضافة إلى تنظيم عمليات الشهر وتحصيل الرسوم المتعلقة بالعقارات وفقاً للقوانين الجزائرية.

فالمحافظ العقاري يتمتع بسلطات كبيرة منحت له من أجل ضمان سلامة عمليات تسجيل الملكيات العقارية، والمحافظة على الاملاك العامة والخاصة بدءاً من التأكيد من صحة الوثائق، ومطابقتها للقانون والنظام العام، حيث تصدر تصرفاته في شكل قرارات إدارية، سمح المشرع للمتضرر الطعن فيها أمام القضاء المختص إقليمياً من خلال نص المادة 24 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

### . أهمية الموضوع العلمية والعملية:

- من المهم إثراء المراجع القانونية المتعلقة بموضوع الطعن في قرارات المحافظ العقاري بإجراء دراسة وبحث في هذا الصدد لتوفير المعرفة اللازمة للطلبة والباحثين والمحامين والمهتمين بالقانون العقاري ما يجعل من بحثنا هذا مساهمة بسيطة في إثراء المكتبة .

- يواجه الباحثون في القانون وبالأخص في القانون العقاري تحديات في الوصول إلى المعلومات المنتشرة في مصادر متعددة مثل الجريدة الرسمية والآراء الفقهية والاجتهادات القضائية، لذا سنحاول أن نقدم في هذا البحث جمعاً وتوثيقاً شاملاً للقوانين والمراسيم الجديدة المتعلقة بالموضوع، بالإضافة إلى استعراض الآراء الفقهية والاجتهادات القضائية من أجل توفير الجهد والوقت للباحث.

### - أهداف الدراسة:

- تهدف دراسة هذا الموضوع الى الوقوف على عدة مفاهيم وشرحها وتبسيطها للقارئ مع إبراز أهمية الكفاءة التي يجب أن يحضها بها المعين في منصب المحافظ العقاري.

. تسليط الضوء على القرارات التي يصدرها المحافظ العقاري وتأثيرها على أصحاب الحقوق العينية العقارية سواء سهواً منه أو خطأً منه أو تعسفاً منه

. إبراز المنازعات التي تقوم على أعقاب قرارات المحافظ العقاري، كيفية الشروع فيها والآجال المرتبطة بها والهيئة المخولة الفصل فيها وكيفية تقلييلها.

. إبراز دور المحافظ العقاري في جلسات الصلح ومعالجة التظلمات التي تجري تحت إشرافه هل هي كافية وجديرة بتقليل المنازعات أمام القضاء .

## - اسباب اختيار الموضوع:

. تتراكم الدوافع الذاتية للخوض في الموضوع المتعلق بقرارات المحافظ العقاري، حيث يعتبر المسير والمحرك للأملاك العقارية، حيث يتجلى اهتمامنا بالموضوع من خلال الجمع بين الميل الشخصي نحو دراسة هذا الموضوع، والتمحيص العميق لمفاهيمه القانونية الجوهرية أضف إلى ذلك، فإن السير نحو التخصص المهني كمحامي مستقبلا يدفعنا نحو الخوض في الموضوع، حيث يشكل الموضوع أهم الأنشطة الرئيسية لمكتب المحامي، بالإضافة لكون الموضوع يندرج ضمن تخصصنا وهو القانون العقاري.

- تبرز الأسباب الموضوعية التي أدت لاختيارنا للموضوع في أهمية العلمية نظرا للنزاعات التي تتراكم في أدرج المحاكم، وذلك نتيجة للفجوات الكبيرة في عمليات المسح العقاري وعدم استكمالها بشكل كامل ما رتب على ذلك تعقيدات قانونية تستدعي بحث لارتباطها بمجال تخصصنا القانون العقاري، بالإضافة لارتباط الموضوع بالنواحي الاجتماعية والاقتصادية حيث يؤثر بشكل مباشر على تعزيز النمو الاقتصادي وتقليل حدة النزاعات والتوترات الاجتماعية.

## .الدراسات السابقة:

ان اهمية تناول الدراسات السابقة تتجلى في استظهار فكرة عن موضوع البحث ومنه الاستفادة من أبحاث الآخرين، لذلك قمنا بتقصي دراسات سابقة تتقارب مع دراستنا أو في فلكها تطرقت لموضوع الطعن في قرارات المحافظ العقاري أو بعض المواضيع المتشابهة معه، فقد تم إيجاد عدد معتبر من هذه الدراسات وفيما يلي نقدم عرضا لهذه الدراسات:

**الدراسة الأولى:**<sup>1</sup> بعنوان: نظام الشهر العيني في الجزائر، حميدي فزية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه ل.م.د في القانون تخصص القانون الخاص الداخلي بجامعة مولود معمري تيزي وزو، نوقشت بتاريخ 17 جانفي 2024.

انطلقت الباحثة من تساؤل عام فحواه:

كيفية تجسيد المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني المكرس بموجب أمر رقم 75-74 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم؟

<sup>1</sup>: حميدي فزية، نظام الشهر العيني في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه ل.م.د في القانون تخصص القانون الخاص الداخلي، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2024.

وقد اعتمدت الباحثة في دراستها على المنهج الوصفي التحليلي بوصفها للموضوع مع تحليل النصوص القانونية المتعلقة بنظام الشهر العيني في الجزائر وتوصلت لعدة نتائج تتمثل في:

- المشرع الجزائري أحسن في اختيار نظام الشهر العيني رغم عيوبه الا ان مزاياه أكثر .

- وجود تناقضات بين أحكام وقوانين الشهر العقاري وبين أحكام الامر 75-58 كون معظم أحكامه مستمدة من تشريعات تأخذ بنظام الشهر الشخصي أدى لوجود صعوبات عملية بالأخص في مجال القضاء (القضي أصبح متردد في تطبيق قوانين متضاربة فيما بينها)

- نظام الشهر العقاري في الجزائر نظام مزدوج (نظام الشهر العيني الاصل في الاراضي الممسوحة، ونظام الشهر الشخصي إستثناء في الاراضي غير الممسوحة)

- تبني المشرع لنظام الشهر العيني بتحفظ أخذ بمبدأ التخصيص بصفة مطلقة من خلال المواد 12، 13 من الامر 75-74 والمواد 19، 20 من المرسوم 76-62 بالإضافة للمواد 25، 38 من المرسوم 76-63 وأخذ بمبدأ قوة الثبوت المطلقة ومبدأ القيد المطلق بصفة نسبية من خلال المادة 85 من المرسوم 76-63 التي سمحت بالطعن في الحقوق المشهورة في ظل نظام الشهر العيني ، وطبقا لنفس المادة ، ليس للشهر العيني أثر مظهر وليس للتصرفات العقارية المشهورة قوة ثبوتية مطلقة وعليه فهي تتعارض مع المادة 16 من الامر 75-74، وتتعارض أيضا مع المادة 23 من نفس الأمر التي تجعل من الدولة المسؤولة عن أخطاء المحافظ العقاري في حدود الصلاحيات المخولة له قانونا.

نفس الامر ينطبق على مبدأ المشروعية فهو نسبي في التشريع الجزائري إذ أنه طبقا للمادة 22 من الامر 75-74 والمواد 100، 101 و105 من المرسوم 76-63 تكون جميع التصرفات المشهورة في ظل نظام الشهر العيني صحيحة ومشروعة لايشوبها أي عيب، غير أنه طبقا للمادة 85 أعلاه أجاز المشرع الطعن في الحقوق المترتبة عن هذه التصرفات المشهورة. مبدأ حضر التقادم المشرع لم يحسم أمره بصفة صريحة.

**الدراسة الثانية<sup>2</sup>: بعنوان: التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤوليته، نسيمه حشود، أطروحة دكتوراه قسم القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، بجامعة سعد دحلب البليدة، الجزائر نوقشت شهر سبتمبر 2012.**

<sup>2</sup>: نسيمه حشود، التزامات المحافظ العقاري بتنفيذ إجراءات الشهر ومدى مسؤوليته، أطروحة دكتوراه قسم القانون الخاص تخصص قانون عقاري، بجامعة سعد دحلب البليدة، الجزائر، 2012.

انطلقت الباحثة من أجل الاجابة على سؤال جوهري فحواه:

مدى التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر وبالتالي مدى مسؤوليته؟ أو بعبارة أخرى فيما يتمثل دور المحافظ العقاري عند تنفيذ إجراء الشهر ومدى إنعكاس ذلك على قيام مسؤوليته؟

واتبعت الباحثة المنهج التحليلي الوصفي لعرض ماهو متوفر من معلومات، حيث توصلت ختاما الى عدة استنتاجات ذكرتها في الخاتمة وهي:

. تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بموجب الامر 74-75 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم التطبيقية.

. ملاحظته لعدة تناقضات بين القانون المدني وبين الامر 74-75 على المشرع تداركها لتسهيل عمل القاضي.

المشرع الجزائري خول للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة فيما يتعلق بصحة الوثائق والعقود العقارية المراد شهرها.

ابقاء المحافظ العقاري على مسك البطاقات الشخصية الى بصورة انتقالية الى غاية اتمام مسح الاراضي العام .

المحافظ العقاري موظف من طبيعة خاصة، نظرا للحق الذي أعطي له في رفض الايداع ورد الاجراء عملا بنص المادة 105 من المرسوم 76-63، بالإضافة الى إجراء المصالحة بين الأفراد حسب المادة 2/15 من نفس المرسوم وهي صلاحيات لا تمنح إلا للقاضي العقاري.

. السلطات الواسعة الممنوحة له بموجب المادتين 100 و 101 من نفس المرسوم من شأنها أن تجعله يتعسف في ممارسة سلطته، ولهذا منحت المادة 24 من الامر 75-74 الحق للمتضرر الطعن في قراراته، كما أعطى للدولة بموجب المادة 23 من نفس الامر الحق في الرجوع عليه في حالة الخطأ الجسيم .

### الصعوبات:

بالنسبة للصعوبات التي واجهتنا كحال معظم الباحثين وطلاب الماستر، تبرز بشكل خاص في مسألة ضيق الوقت لتحضير المذكرة، والتوفيق بين الالتزامات الأسرية والمهنية من جهة وبين متطلبات البحث الأكاديمي من جهة أخرى. إضافة إلى ذلك، قلة المراجع العلمية

المتخصصة التي تتناول موضوع بحثنا بشكل مباشر ومفصل. نتيجة لذلك، اضطررنا إلى الاعتماد على المراجع التي تحتوي على أجزاء أو فصول تتطرق إلى الموضوع بشكل جزئي. **. إشكالية الموضوع:**

**مامدى فعالية إجراءات الطعن في قرارات المحافظ العقاري وتأثيرها على إستقرار المعاملات العقارية في التشريع الجزائري؟**

**- المنهج العلمي المتبع:**

استخدمنا في موضوع بحثنا كل من المنهج الوصفي والتحليلي من أجل إضفاء قيمة علمية للبحث، من خلال هذين المنهجين يمكن تقديم نظرة شاملة وعميقة للموضوع، إعتدنا بشكل كبير على المنهج الوصفي في الفصل الأول من أجل تقديم تعريفا واضحا للمفاهيم المتعلقة بالمحافظ العقاري والمحافظة العقارية، والقرارات الإدارية، مساهمة في فهم الخلفية والسياق العام للموضوع.

أما في الفصل الثاني، فقد غلبنا المنهج التحليلي بشكل أكبر، حيث قمنا بتحليل النصوص القانونية من أجل تسليط الضوء على أوجه الطعن والآثار المترتبة عنه.

**- الخطة البحث:**

اعتمدنا خطة بحث مبنية على الفصول والمباحث، يمكن أن يسهل ذلك في فهم الموضوع ويجعل البحث أكثر تنظيما وترتيبيا للقارئ، حيث قمنا بتقسيم بحثنا إلى فصلين، كل منهما يتناول موضوعا محددا بشكل مفصل .

**في الفصل الأول،** إرتأينا التركيز على قرارات المحافظ العقاري وإجراءات الطعن فيها، وقد قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين، الأول يتعلق بالمحافظ العقاري والمحافظة العقارية، والثاني يتناول إجراءات الطعن في قرارات المحافظ العقاري.

**أما في الفصل الثاني،** فقد اتجهنا إلى مناقشة أوجه وآثار الطعن في قرارات المحافظ العقاري، حيث أردفنا تقسيم مماثل إلى مبحثين، حيث تناولنا في المبحث الأول أوجه الطعن وفي المبحث الثاني آثار الطعن في قرارات المحافظ العقاري، في منظرونا هذا التنظيم يسهل عملية قراءة وفهم البحث.

## الفصل الأول

قرارات المحافظ العقاري وإجراءات الطعن فيها

تمهيد

الفصل الاول

نتناول ضمن هذا الفصل من الدراسة قرارات المحافظ العقاري وإجراءات الطعن فيه يُقسّم الفصل إلى مبحثين رئيسيين يسلطان الضوء على الجوانب القانونية والإدارية مما يوفر فهماً شاملاً لهذا الموضوع، يُركّز المبحث الأول على المحافظ العقاري والمحافظة العقارية، حيث نقدم تعريفاً لهما ونستعرض الصلاحيات التي يمتلكها المحافظ العقاري وطبيعته القانونية، أما المبحث الثاني، فنركّز فيه على إجراءات الطعن في قرارات المحافظ العقاري، الجهات المختصة بالنظر في الطعون والإجراءات والسندات اللازمة لرفع الدعوى.

## المبحث الأول

### منصب المحافظ العقاري وإدارة الحفظ العقاري:

في هذا المبحث، سنركز على تعريف منصب المحافظ العقاري والمحافظة العقارية، ضمن المطلب الأول ثم سننتقل إلى التنظيم الهيكلي للمحافظة العقارية ومهامها ضمن المطلب الثاني.

### المطلب الأول

#### المقصود بالمحافظ العقاري وقراره الإداري

يعتبر منصب المحافظ العقاري وقراراته الإدارية أمراً بالغ الأهمية في التنظيم العقاري، وجب علينا الخوض في فهم منصب المحافظ العقاري والقرارات الإدارية التي يصدرها التي تؤثر على الملكية العقارية في هذا المبحث، سنركز على جوانب تعريفية وقانونية ووظيفية للمحافظ العقاري والمحافظة العقارية، بهدف فهم أكبر للدور الحيوي الذي يلعبه هذا المنصب في التشريع الجزائري.

### الفرع الأول

#### تعريف منصب المحافظ العقاري وقراره

**01/ تعريف منصب المحافظ العقاري:** حسب نص المادة 11 من الامر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فإن المحافظ العقاري هو الموظف المكلف بالسجل العقاري<sup>1</sup>، تم استحداث منصب المحافظ العقاري اثناء الفترة الاستعمارية الفرنسية للجزائر بالمرسوم 55-22 المؤرخ في 04 جانفي 1955 على راس المحافظات العقارية بكل بلدية لتسيير وضعية العقارات واحتفظت الجزائر بالتسمية الفرنسية محافظ الرهون Conservateur des Hypotheques الى غاية صدور الامر: 74-75 حيث تم تغيير التسمية الى المحافظ العقاري بالفرنسية Conservateur Foncier.

عرفته جمعية محافظي الرهون العقارية الفرنسية على الموقع الالكتروني للجمعية الفرنسية للتاريخ الاقتصادي في اطار عرض لمشروع بحثي لأطروحة دكتوراه بالتعاون مع جامعة

<sup>1</sup>: الامر رقم: 74-75، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1975، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد92، الصادرة في: 18 نوفمبر 1975.

أرتو الفرنسية بهدف تأليف تاريخ محافظوا الرهون العقارية على أنه: "المسؤول عن جمع المعلومات حول الرهون العقارية والمعاملات المتعلقة بالعقارات لضمان أمان السوق العقاري مركزهم هو مركز موظف عالي ومهني مسؤول عن أمواله الخاصة عن أخطائه في النشر أو نقل المعلومات، هي مهنة سرية ولكنها مركزية، تؤثر على سوق العقارات وحقوق الملكية والتنظيم المهني وجوانب أخرى كثيرة من الحياة الاقتصادية والاجتماعية".<sup>1</sup>

. عرفه الأستاذ بريك الطاهر بأنه " موظف معين بقرار من وزير المالية من أجل إدارة هيئة إدارية مكلفة بالإشهار العقاري، يطلق عليها اسم المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري وهو مكلف بالسياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية"<sup>2</sup>

من وجهة نظرنا نرى أن هذا التعريف اقتصر على الأشهار العقاري دون التحصيل الضريبي وعليه يمكننا أن نعرف منصب المحافظ العقاري على أنه موظف عام<sup>3</sup> معين في منصب عالي لإدارة وتنظيم العقارات والملكية العقارية والتحصيل الضريبي وذلك من خلال تسجيل العقارات، وتوفير المعلومات، وحفظ السجلات، وحل بعض النزاعات المتعلقة بالعقارات.

**02/ تعريف قرار المحافظ العقاري:** قبل التطرق لتعريف قرار المحافظ العقاري وجب علينا ان نعرض على تعريف القرار الإداري.

**- تعريف القرار الإداري:** نظرا لعدم تناول المشرع الجزائري لتعريف القرار الإداري فإننا سنتناول بعض التعاريف الفقهية .

### التعريف الفقهي:

عرفه اندري بانشو قاضي بالمحكمة الفدرالية السويسرية على انه إعلان لإرادة منفردة صادر عن جهاز حكومي يعمل بموجب السلطة العامة، ويكون له، لغرض القيام بمهمة إدارية، آثار قانونية خارجية لحالة فردية وملموسة<sup>4</sup>.

كما عرفه سليمان الطماوي بأنه "إفصاح الإدارة عن إرادة ملزمة بقصد إحداث أثر قانوني

<sup>1</sup>: <https://afhe.hypotheses.org/4460> ، أطلع عليه يوم 2024/04/07 عبي الساعة 10:17 صباحا.

<sup>2</sup>: الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، الجزائر، ص15.

<sup>3</sup>: راجع بخصوص الموظف العام: المادة 04 من الأمر 06-03، المؤرخ في 15/07/2006، المتضمن القانون الأساسي العام للتوظيف العمومية، ج ر، عدد 46، الصادرة بتاريخ: 16/07/2006. والمادة 2/02، من القانون 06-01 المؤرخ في 20/02/2006، المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، ج ر، عدد 14، الصادرة بتاريخ: 08/03/2006.

<sup>4</sup>: Andre Panchaud, **La décision Administrative**, etude comparative, Revue internationale de droit comparé, vol 14, N°4, 1962, p 678

وذلك بإصدار قاعدة تنشئ أو تعدل أو تلغي حالة قانونية أو موضوعية حين يكون العمل لائحة وإما بإنشاء حالة فردية أو تعديلها أو الغائها لمصلحة فرد أو أفراد معينين أو ضدهم في حالة القرار الإداري الفردي<sup>1</sup>

من خلال تعريف المحافظ العقاري والقرار الإداري يمكننا القول بان قرار المحافظ العقاري هو قرار إداري صادر عن موظف عام معين في منصب على رأس المحافظة العقارية يسمى المحافظ العقاري موضوعه إحداث حالة قانونية على عقار أو حق عيني عقاري

### الفرع الثاني

#### مهام المحافظ العقاري:

وردت مهام المحافظ العقاري في عدة قوانين من بينها:

#### 01/ في الامر 74-75:

- . القيام بمسك السجل العقاري بعد استلام وثائق المسح (المادة 13)
- . تقديم الدفتر العقاري لمالك العقار بمناسبة الاجراء الأول (المادة 18)
- . تسيير المحافظة العقارية من أجل تطبيق وتفعيل نظام الشهر العيني المستحدث بموجب هذا الامر (المادة 20)

. يحقق في صحة الاوراق المطلوبة للإشهار وبالأخص أهلية وهوية الأطراف (المادة 22)

. إصدار القرارات والتي هي موضوع مذكرتنا (المادة 24)

. تحصيل الرسوم وبالأخص رسوم الاشهار (المادة 26)

- . فهرسة بصفة انتقالية العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار الواقعة في مناطق لم يشملها المسح بعد في بطاقات عقارية مؤقتة فردية (المادة 27)

#### 02/ في المرسوم 62-76:

- . تمثيل العضوية عند إنشاء لجنة مسح الأراضي لتحديد حدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العملية المسحية (المادة 07)<sup>2</sup>.

#### 03/ في المرسوم 63-76:

<sup>1</sup> سليمان محمد الطماوي، نظرية التعسف في استعمال السلطة، دار الفكر العربي، سوريا، ط الثانية، 1991، ص 31.

<sup>2</sup> : المرسوم التنفيذي 92-134، المؤرخ في 7 أبريل 1992، يعدل ويتمم، للمرسوم رقم 76-62، المؤرخ في 25 مارس 1976، م م، المتعلق باعداد مسح الاراضي العام، ج ر، عدد 26، الصادرة بتاريخ: 08 أبريل 1992.

- . تسيير المحافظة العقارية (المادة 01).
- مسك البطاقات العقارية؛ الأيداع وتنفيذ الاجراء أو رفضهما؛ فحص دقيق للمحركات والعقود؛ كتابة البيانات على السجلات العقارية؛ المحافظة على الوثائق والمحركات والعقود والمخططات المتعلقة بالعقارات الخاضعة للشهر؛ إعطاء المعلومات للجمهور (المادة 03)
- . تحرير محضر استلام وثائق المسح (المادة 08)
- . التحقيق بين جدول المسح وسندات الملكية (المادة 12)
- . ترقيم العقارات الممسوحة (المادة 11)<sup>1</sup>
- نقل تلقائيا قيود الرهون والامتيازات العقارية وحقوق التخصيص غير المشطب عليها<sup>2</sup>
- . مصالح الأطراف بسعي منه بعد تلقي الاحتجاجات (المادة 15)
- . تبليغ بواسطة مستخرج العقد مصلحة المسح بكل التحويلات العقارية<sup>3</sup>
- . التأشير بالحبر الأسود الغير ماحي على البطاقات العقارية بكيفية مختصرة وواضحة دون حشر أو كشط؛ بينما التجديد يؤشر بالحبر الاحمر الغير ماحي (المادة 33).
- 04/ في التعليم رقم 16 المؤرخة في 14 ماي 1998<sup>4</sup>:**
- تسليم الدفتر العقاري وشهادة الترقيم المؤقت.

### الفرع الثالث

#### الطبيعة القانونية لمنصب المحافظ العقاري

تعيين منصب المحافظ العقاري يخضع لشروط التعيين المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 23-271 المؤرخ في 08 يوليو 2023، المحدد لقائمة المناصب العليا للمصالح الخارجية التابعة للمديرية العامة للأماكن الوطنية وشروط الإلتحاق بها وتصنيفها وكذا الزيادة الاستدلالية المرتبطة بها، الذي ألغى بموجب المادة 19 جميع الاحكام المخالفة له سيما المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 14/03/1992، المحدد لشروط تعيين

<sup>1</sup>: المرسوم التنفيذي 93-123، المؤرخ في: 25 مارس 1993، يعدل ويتمم، المرسوم رقم: 76-63، ج ر، عدد 34 الصادرة بتاريخ: 23 مايو 1993.

<sup>2</sup>: المادة 2/12 من نفس المرسوم .

<sup>3</sup>: المادة 17 من نفس المرسوم .

<sup>4</sup>: ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار بلقيس، الجزائر، 2024، ص372.

المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، إضافة للمادة 16 وما يليها من المرسوم التنفيذي رقم 21-393 التي تبين التبعية الإدارية للمحافظ العقاري لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، التي بدورها تخضع للإدارة عامة للأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية<sup>1</sup>.

يفهم من النصوص القانونية السالف ذكرها أن المحافظ العقاري موظف إداري تابع لوزارة المالية يخضع لقانون الوظيف العمومي وللقانون الإداري، عوض عن منصب قاض الذي أخذت به بعض الدول التي اعتمدت نظام الشهر العيني مثل ألمانيا، تخضع قراراته إلى القضاء الإداري كأصل عام في حالة نشوب نزاع، ليس له صلاحية التمثيل القضائي لعدم تمتع المحافظة العقارية بالشخصية المعنوية؛ يكون التمثيل أمام القضاء من طرف مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري ممثلاً عن وزير المالية.

### المطلب الثاني

#### التنظيم الهيكلي للمحافظة العقارية ومهامها

نستعرض في هذا المطلب المزيد من التفاصيل حول تعريف المحافظة العقارية وتنظيمها الهيكلي ومهامها، في الفروع الموالية:

### الفرع الأول

#### تعريف المحافظة العقارية

سميت في الحقبة الاستعمارية من طرف السلطة الفرنسية بمكتب الرهون Conservation des Hypothèques، حيث عرفها ستيفان بيديليفر على أنها "المكتب العام الذي يتولى تسجيل الرهونات والامتيازات العقارية، ويقدم المعلومات الضرورية حول هذه الرهونات والامتيازات"<sup>2</sup> وأبقت السلطات الفرنسية على التسمية إلى غاية سنة 2012 حيث غيرتها إلى مصلحة الأشهار العقاري (SPF) Le service de publicité foncière عرفت على أنها هيئة

<sup>1</sup>: المرسوم التنفيذي رقم: 23-271، المؤرخ في: 08 يوليو 2023، يحدد قائمة المناصب العليا للمصالح الخارجية التابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية وشروط الالتحاق بها وتصنيفها وكذا الزيادات الإستدلالية المرتبطة بها، ج ر، عدد 48 الصادرة بتاريخ 16 يوليو 2023.

<sup>2</sup>: Le bureau des hypothèques est "le service public chargé d'enregistrer les hypothèques et les privilèges immobiliers et de fournir les informations les concernant.", Stephane Piedelivre, **La publicité foncière**, Librairie générale de droit et de jurisprudence, 2000, p. 26.

حكومية فرنسية تقوم بتجميع ونشر المعلومات المتعلقة بالملكية العقارية حيث تقوم بدورين رئيسيين دور ضريبي ودور إداري<sup>1</sup>، بالرجوع الى المشرع الجزائري الذي لم يعطي لها تعريف واكتفى بتحديد مهامها والجهات الوصية عنها في حين أن عامة الناس تعرفها بدار التراب. يمكننا القول أن المحافظة العقارية هي هيئة عمومية إدارية يحدد اختصاصها الاقليمي عبر اقليم بلدية أو عدة بلديات، يرأسها محافظ عقاري يساعده في ذلك محافظ عقاري نائب وثلاث رؤساء أقسام، استحدثت بالأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بموجب المادة 20 منه، يتم على مستواها إيداع الوثائق المسحية والعقود والعرائض قصد الاشهار بالإضافة الى منح المعلومات لطالبيها وتتبع إداريا للمديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري وتعمل تحت وصاية وزير المالية. ويمكن القول أن المحافظة العقارية والمحافظ العقاري هما التشكيل الرئيسي للهيئة الادارية فلا يمكن تصور وجود انفصال بينهما<sup>2</sup>.

إلا انه ما يلاحظ على التسمية أنها قاصرة اقتصر على مصطلح الحفظ دون الاشهار بالإضافة الى أنها غامضة يصعب فهم معناها من عامة الناس، فالمحافظة العقارية بباتتة علقته عليها لافتة كتب عليها **المركز العقاري**، كما وفق المشرع في وضعها تحت وصايا وزير المالية لأن دورها سيكون جبائي أكثر منه إداري بعد إتمام عمليات المسح

## الفرع الثاني

### التنظيم الهيكلي

المحافظة العقارية تنظم في شكل أقسام بقرار من وزير المالية حسب ما جاءت به المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-65<sup>3</sup> والملغى بموجب نص المادة 21 من المرسوم 21-393 والإبقاء بصفة انتقالية ضمن نص المادة 19 من نفس المرسوم على الشكل الحالي للمحافظات العقارية الى غاية صدور النصوص التطبيقية المنصوص عليها ضمن نفس

<sup>1</sup>: أنظر موقع الانترنت <https://www.bougardier.fr/service-publicite-fonciere> الخاص بالشركة الفرنسية

cabinet Bougardier المختصة في القروض العقارية، أطلع عليه يوم: 2024/04/07 على الساعة 15:00 مساء

<sup>2</sup>: نعيمة حاجي، **المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر**، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009، ص88.

<sup>3</sup>: المرسوم التنفيذي رقم: 91-65، المؤرخ في 1991/03/02، المتعلق بالتنظيم الداخلي لمصالح الدولة والحفظ العقاري (ملغى)، ج ر، عدد 10، المؤرخة في: 1990/03/05.

المرسوم<sup>1</sup>، حيث تضم المحافظ العقارية ثلاث أقسام يرأس كل قسم موظف ذو أقدمية تفوق الخمس سنوات، يعين ضمن الشروط المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي 92-116 المؤرخ في 14/03/1992<sup>2</sup> ويعملون تحت إشراف المحافظ العقاري وهم على التوالي:

**01/ قسم الايداع والمحاسبة:** إحدى أهم الأقسام الثلاثة بالمحافظة العقارية، يتم في هذا القسم عمليات الايداع والتي تدون على سجل يمسك خصيصا لذلك، وتسجل يوم بيوم مختلف العقود المراد شهرها، تمسك على مستواه أيضا بطاقة خاصة بالضباط العموميين كما يتم على مستواه تحصيل الرسوم الخاصة بعملية الشهر، وعملا بالمادة 85 من قانون المالية 2024<sup>3</sup> التي تنص على إمكانية التسديد إلكترونيا على مستوى المحافظة العقارية وتنفيذا لإرسالية المديرية العامة للأموال الوطنية رقم: 4127 المؤرخة في 18 مارس 2024 المتعلقة بتسليم محطات الدفع الإلكتروني أصبح بالإمكان الدفع الإلكتروني في هذا القسم.

**02/ قسم السجل العقاري وتسليم المعلومات:** يتم على مستوى هذا القسم تكوين السجل العقاري من خلال الوثائق التي تم شهرها سابقا ضمن قسم الايداع والمحاسبة والتي تحول منه الى هذا القسم بغية ترتيبها وتنظيمها ضمن مايعرف بالأحجام، كما يعتبر أيضا هذا القسم مصلحة استعلام حيث يتم أيضا على مستواه تسليم المعلومات لطالبيها من أشخاص وهيئات بعد دفع الرسوم المحددة، وفي هذا السياق وفي إطار سياسة التوجه الى رقمنة الإدارة الجزائرية، تم وضع من طرف الوزارة الوصية مجال عبر صفحة الانترنت الخاصة بها للجمهور العام من أجل طلب مستخرج مخطط مسح الأراضي وكذا طلب الحصول على نسخ من وثائق السجلات القديمة، بالإضافة الى مجال للمهنيين (الموثق) بالإضافة الى صفحة خاصة للمحافظة العقارية ومديرية أملاك الدولة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>: المرسوم التنفيذي رقم: 21-393، المؤرخ في 18/10/2021، المتعلق بتحديد المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها، ج ر، عدد 80، الصادرة في 20/10/2021.

<sup>2</sup>: المرسوم التنفيذي رقم: 92-116، المؤرخ في 14/03/1992، المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأموال الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، ج ر، عدد 21، الصادرة في 18/03/1992.

<sup>3</sup>: القانون رقم 23-22، المؤرخ في 24/12/2023، المتضمن قانون المالية لسنة 2024، ج ر، عدد 86، الصادرة في 31/12/2023.

<sup>4</sup>: أنظر الموقع <https://www.mf.gov.dz/index.php/ar/2020-12-08-17-19-40>، أطلع عليه يوم: 07/04/2024 على الساعة 17:16.

**03/ قسم ترقيم العقارات الممسوحة:** وهو القسم المسؤول عن متابعة المنازعات التي تنشأ عن الترقيم المؤقت للعقارات، بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية وانجاز التحقيقات العقارية التي بوشرت فيها بمناسبة المسح العام لإقليم بلدية ما .

### الفرع الثالث

#### مهام المحافظة العقارية

جاء بمقتضى أحكام المادة 16 من المرسوم 21-393 السالف الذكر، المهام التي تضطلع بها المحافظة العقارية والمتمثلة في:

- . ضمان توافق الوثائق المسحية المستلمة مع السجل العقاري .
- . تأسيس السجل العقاري بعد إتمام عمليات المسح على البلديات التابعة لإقليم إختصاصها وإجراء الترقيم العقاري وتسليم الدفاتر العقارية للأشخاص الذين ثبتت ملكيتهم .
- . القيام بإجراءات الشهر للعقود المستوفية للشروط القانونية والتنظيمية الجاري العمل بها.
- . القيام بجميع الإجراءات اللاحقة عن الترقيم بما فيها التعليق على الدفاتر العقارية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات.
- . نشر المعلومات التي تم جمعها وتسجيلها للجمهور بكل الوسائل القانونية المتاحة.
- . اعداد البيانات الرقمية واستغلالها وتبادلها المتعلقة بمسح الأراضي والحفظ العقاري .
- . التحصيل الجبائي (حقوق ورسوم) مقابل الخدمات المقدمة.
- . ضمان تسجيل الإيرادات بشكل صحيح وفعال، من خلال التأكد من توثيق وتسجيل كافة الإيرادات بدقة، والتحقق من صحة عمليات التسجيل والتصنيف والإفصاح عن الإيرادات وضمن توافقها مع القوانين والتشريع والتنظيم المعمول به<sup>1</sup>.
- ما يمكن أن نستخلصه من نص هذه المادة، أنها جاءت لتكرس المبادي الدستور مثل مبدأ الشفافية في تسيير الشؤون العمومية الوارد في المادة التاسعة الفقرة الخامسة<sup>2</sup> والمساءلة<sup>3</sup> في

<sup>1</sup>: المرسوم التنفيذي رقم 21-393، المؤرخ في 2011/10/18، المتعلق بتحديد المصالح الخارجية للمديرية العامة للأماكن الوطنية وصلحياتها، ج ر، عدد 80، الصادرة في 2011/10/20.

<sup>2</sup>: دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2020، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم: 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، ج ر، عدد 80، الصادرة في 30 ديسمبر 2020، م م.

<sup>3</sup>: أنظر المادة 11 من المرسوم الرئاسي رقم: 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، السالف الذكر.

أداء المحافظة العقارية لمهامها وخدمتها للمواطن<sup>1</sup> بالإضافة الى المهام الرئيسية المكلفة بها والمتمثلة على الخصوص في:  
إعداد السجل العقاري لتطهير الملكية العقارية، والتي ستكون لا محالة مصدر إيرادات ونمو إقتصادي فور انتهاء عملية المسح.

## المبحث الثاني

### إجراءات الطعن في قرارات المحافظ العقاري

قبل التطرق الى إجراءات الطعن في قرارات المحافظ العقاري لابد أن نعرض على الجهات المختصة في النظر في الاحتجاجات والظعون

#### المطلب الاول

#### الجهات المختصة بالنظر في الظعون والاحتجاجات

مما لاشك فيه أن الظعون والاحتجاجات المقدمة ضد قرارات المحافظ العقاري تتوزع بين احتجاج أمام المحافظ العقاري نفسه والسلطة السلمية ممثلة في المدير الولائي للمسح الأراضي والحفظ العقاري (فرع أول) وبين القضاء الاداري تسجيل الايداع والإجراء، الترقيم النهائي وتسليم الدفتر العقاري (فرع ثاني) والقضاء العادي (فرع ثالث)

#### الفرع الأول

#### الاعتراضات امام الادارة (السلطة السلمية):

نصت المادة 830 من ق إ م إ ج بقولها "يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري، تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الأجل المنصوص عليه في المادة 829 أعلاه"<sup>2</sup> يفهم من نص المادة أن تقديم المعني بالقرار تظلم بخصوص القرار الاداري الصادر ضده من المحافظ العقاري جوازي والغاية منه تقليل المنازعات أمام القضاء وقد يكون التظلم إما أمام المحافظ العقاري نفسه أو أمام المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري.

**01-امام المحافظ العقاري:** حسب نص المادة 15 من المرسوم رقم 63-76 فإنه يجوز توجيه إحتجاج بموجب رسالة موصى عليها امام المحافظ العقاري لكل شخص رأى أن له

<sup>1</sup>: أنظر المادة 21 من المرسوم الرئاسي رقم:20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، السالف الذكر.

<sup>2</sup>: القانون رقم:08-09 المؤرخ في:25 فبراير 2008، المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية، ج ر، عدد 21 الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008.

حقا اعتدي عليه من قبل الغير، بمناسبة الترقيم المؤقت، حيث تسجل الاعتراضات ترتيبيا حسب تاريخها في سجل خاص يفتح بالمحافظة العقارية يذكر فيه كل ما يتعلق بالمعترض والعقار محل الترقيم، وهذا بعد ايداع وثائق المسح<sup>1</sup>.

خول المشرع الجزائري سلطة ابداء الرأي، والدراسة للمحافظ العقاري على الاعتراضات المقدمة امامه بخصوص الترقيم المؤقت قبل انقضاء مدة الترقيم، سواء اكان الترقيم لمدة 04 أشهر، أو سنتين، وذلك بقيامه باستدعاء الاطراف المتنازعة كتابيا بغرض المصالحة بإشرافه على جلسة المصالحة، وقيامه فقط على تقريب وجهات النظر دون تدخله المباشر هذه الجلسة يمكن ان تنتهي باتفاق الاطراف أو عدم اتفاقهم، حيث يقوم المحافظ العقاري حسب نص المادة 02/15 من المرسوم رقم 63-76 بتحرير محضر صلح ملزم، وتشهر نتائجه في السجل العقاري<sup>2</sup>، مع ابقائه على حالة الترقيم المؤقت لاحتمال ظهور اعتراضات أخرى من أشخاص جدد، وفي حالة عدم اتفاق أطراف النزاع، يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر عدم الصلح طبقا لنص المادة 3/15 من نفس المرسوم، تسلم منه نسخة للأطراف حيث تمنح مدة 06 أشهر مهلة للمدعي تحسب من تاريخ تبليغه من طرف المحافظ العقاري للاعتراض أمام القضاء المختص، ويتم ذلك بدعوى مشهرة، حيث يبقى المحافظ العقاري الترقيم المؤقت للعقار محل النزاع الى غاية صدور حكم قضائي نهائي، وتتبع نفس إجراءات عدم الصلح في حالة تغيب الأطراف أو طرف عن جلسة الصلح بعد ثلاثة استدعاءات متوالية توجه له من طرف المحافظ العقاري<sup>3</sup>.

## 02/ أمام المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري:

يتم تقديم طلب التسوية بخصوص العقارات الواقعة بمناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول أمام المدير الولائي للحفظ العقاري سابقا حاليا مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري هذا الطلب يقيد في سجل خاص، ويسلم وصل للمودع، وبعد مراسلة مدير أملاك الدولة من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري في آجال 08 أيام من تاريخ استلام الطلب الذي يبدي

<sup>1</sup>: نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص99.

<sup>2</sup>: المرسوم رقم: 63-76 المؤرخ في: 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر، عدد 30، الصادرة بتاريخ 13 أبريل 1976.

<sup>3</sup>: نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص100.

رأيه صراحة حول الوضعية القانونية للعقار في أجل أقصاه 45 يوم من تاريخ استلام المراسلة مع الزام تتقل فرق المسح من جديد الى الميدان لإعداد تحقيق عقاري في حدود نفس الآجال<sup>1</sup> هذه التعليلة فتحت المجال أما مافيا العقار بالإضافة الى اعترافها بعدم جدية فرق المسح، ناهيك عن الاشكال القائم بعد مرور سنتين من الترقيم المؤقت باسم الدولة الذي يصبح ترقيم نهائي باسمها فتح نزاعات قضائية بين الأفراد ومديرية أملاك الدولة، هذا ما جعل بالمشروع يتدارك ذلك ضمن قانون المالية لسنة 2018 في المادة 89، التي عدلت المادة 23 مكرر من الامر رقم: 75-74، تم تغيير التسمية من الاراضي الممسوحة في الحساب المجهول الى الأراضى الغير مطالب بها، وأصبح ترقيم مؤقت لمدة 15 سنة لحساب الدولة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، في حالة المطالبة به أمام المدير الولائي في غياب دعوى قضائية سارية وبعد التحريات يقوم المحافظ العقاري بترقيمه ترقيميا نهائيا باسم الطالب اذا كان بحوزته سند ملكية مشهر، إذا تبين أنه ملك للدولة يرقم باسمها ترقيميا نهائيا كما يرقم باسم الدولة بعد استنفاذ مدة الترقيم المؤقت المقدرة ب 15 سنة، وفي حالة المطالبة على أساس الحيازة أو سند غير مشهر يرقم ترقيميا مؤقتا باسم الطالب لمدة سنتين من تاريخ الطلب مع احترام التشريع المعمول به<sup>2</sup>، تجدر الإشارة أنه قبل 04 سبتمبر 2004 تاريخ صدور تعلية المدير العام للأملاك الوطنية رقم: 004618، كان المحافظ العقاري يقوم بتوجيه المعارض المفتقر للوثائق الرسمية للقضاء، مع تدوينه عبارة "وجه للقضاء" في الخانة المخصصة للملاحظات في مدة ستة أشهر كحد أقصى تحت طائلة رفض الدعوى<sup>3</sup>.

## الفرع الثاني

### أمام القضاء الاداري

لقد أنشئت المحاكم الادارية بمقتضى المادة 01 من القانون رقم 98-02 المؤرخ في:

<sup>1</sup>: المذكرة رقم: 004618 وم/ م ع اد ع/ م ع، الصادرة بتاريخ 04 سبتمبر 2004، عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

<sup>2</sup>: القانون رقم: 17-11، المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر، عدد 76، الصادرة في 28 ديسمبر 2017 .

<sup>3</sup>: نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص138.

1998/05/30 والإجراءات المطبقة فيها تخضع لقانون إ م إ ج<sup>1</sup>، وعملا بالمادة 07 من ق إ م إ ج إضافة للمادة 800 من نفس القانون م م اللتان تميزان الصيغة الإدارية لأعمال المحافظ العقاري، اذن فقراراته برفض الايداع او رفض الاجراء تكون قابله للطعن فيها امام القضاء الاداري بالإضافة للمواد السالف ذكرها نجد المادة 24 من الامر 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي تنص على قابلية الطعن في قارات المحافظ العقاري امام الجهات القضائية المختصة اقليميا بمعنى المحاكم الواقعة في دائرة اختصاص المحافظ العقاري<sup>2</sup>

**01/ في حالة رفض الإيداع** يقوم المحافظ العقاري بإصدار قرار رفض الايداع مع تبليغ للمعني حتى يتمكن من الطعن فيه في غضون شهرين أمام القضاء الإداري حيث يسعى الموثق على تحرير العقد وفق الأوضاع القانونية والشروط الشكلية حتى لا يرفض من طرف المحافظ العقاري<sup>3</sup>، أما عن الأسباب فقد تم ذكرها على سبيل الحصر ضمن المادة 100 من المرسوم 63-76، ويتم ذلك خلال 15 يوم من تاريخ الايداع حسب المادة 107 من نفس المرسوم، والأصل فيه أنه إجراء فوري وكلي يتعلق بكامل الوثيقة المودعة والاستثناء الوارد على هذه القاعدة جاء ضمن المادة 106 من المرسوم 63-76 التي أوضحت حالات رفض الايداع الجزئي، حيث يتم الرفض كتابيا في رسالة توجه الى محرر العقد يحدد فيها تاريخ الرفض مع التسبب بالنص القانوني المبرر مع ضرورة وضع توقيع المحافظ وختم المصلحة، قبل تبليغ القرار يبحث المحافظ العقاري فيما اذ هناك أسباب أخرى للرفض بالفحص الدقيق للوثائق والعقود المودعة لتفادي رفض الايداع أكثر من مرة<sup>4</sup>

**02/ في حالة رفض الاجراء:** عند قبول الايداع تبدأ مرحلة الفحص الدقيق للوثائق المودعة ومقارنتها في بعض الأحيان بالوثائق المشهورة من قبل، من خلال البطاقات العقارية المتواجدة بأرشيف القسم وذلك من طرف رئيس قسم الايداع تحت إشراف المحافظ العقاري

<sup>1</sup>: آسيا دوة، ورامول خالد، الاطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2008، ص112.

<sup>2</sup>: فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، ط الثانية، 2015، ص377.

<sup>3</sup>: طاهري حسين، دليل الموثق، دار الخلدونية، الجزائر، ط الأولى، 2013، ص71.

<sup>4</sup>: نور الدين حيرش، المنازعات الناشئة عن الدفتر العقاري في القانون الجزائري، مجلة الإحياء، مجلد 22، عدد 30 جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2022، ص 724.

فإذا تين وجود سبب من الأسباب المشار إليها ضمن نص المادة 101 من المرسوم رقم 63-76، فإن المحافظ العقاري سيقوم بالتأشير على البطاقة العقارية بعبارة إجراء قيد الانتظار، وبالموازاة، يقوم برفض الإجراء بموجب قرار إداري مكتوب ويبلغ للمودع في أجل 15 يوم من تاريخ الإيداع، ويتم ذلك التسليم الشخصي مع الاقرار بالاستلام بواسطة رسالة موصى عليها الى موطن المودع وفي حالة إيداع الوثائق التعديلية نميز بين حالتين، إما قيام المحافظ العقاري بإتمام الاجراء أو اعلان عدم استطاعته التصحيح وبالتالي يثبت قرار رفض الإجراء ويصبح نهائي ويبلغ الى المودع من جديد في أجل ثمانية 08 أيام من تاريخ انتهاء مهلة 15 يوم، ويكون التبليغ كما أوردنا سلفا، وهذا دون الاخلال بما ورد ضمن نص المادة 106 من نفس المرسوم بخصوص الرفض الجزئي<sup>1</sup>.

**03/إلغاء الدفتر العقاري(الترقم النهائي):** الاشكال المطروح عمليا بإلغاء الدفتر العقاري أمام القضاء المختص حيث ذهب بعض للقول بان القاضي العقاري (القضاء العادي) هو المختص وبني ذلك على أن الطعن يقع على الحقوق العقارية التي يكرسها الدفتر العقاري في حين أن الثابت والمستقر عن اجتهاد مجلس الدولة جاء عكس ذلك وجعل ولاية النظر للقاضي الاداري كونه يعتبر قرار إداري أصدره المحافظ العقاري<sup>2</sup>؛ يمكن القول أنه في ضوء تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني المكرس لاستقرار الملكية العقارية، منح المشرع الجزائري صلاحيات واسعة للمحافظ العقاري، تشمل هذه الصلاحيات فحص ومراقبة صحة السندات المقدمة للشهر، كما منح القانون الحق للمتضرر من قرارات المحافظ العقاري اللجوء إلى الطعن فيها بموجب أحكام المادة 24 من الأمر رقم 75/74، حيث يتيح هذا الطعن للمحافظ العقاري تصحيح الأخطاء التي ارتكبها، وذلك أمام القضاء المختص.

### الفرع الثالث

#### أمام القضاء العادي (القسم العقاري)

بناءً على المواد: 85 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، 17 و 515 من ق إ م إ ج

<sup>1</sup>: نسيمه حشود، التزامات المحافظ العقاري بتنفيذ إجراءات الشهر ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، 2018، ص و ص 180، 183.

<sup>2</sup>: عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة الجزائر، 2008، ص 46.

يختص القضاء العقاري، الممثل في الأقسام العقارية بالمحاكم بالدعاوى التي تهدف إلى نقض أو إبطال الحقوق المشار إليها، لأن النزاع في هذه الحالة لا يكون مطروحا بين المدعي وبين المحافظ العقاري انما هو في الحقيقة قائم بين المدعي المتضرر المنشار الحقوق وبين المدعي عليه المستفيد من الحقوق المشهورة المطلوب ابطالها ما لم يكن احد اطراف دعوى الابطال او الفسخ او النقض ادارة او له صبغة ادارية<sup>1</sup>، إضافة للمادة 516 التي تضمن محتواها بان القسم العقاري ينظر في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري بين أشخاص القانون الخاص، كما أن المادة 518 بينت الاختصاص الاقليمي يؤول للمحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار<sup>2</sup>، يفهم من ذلك أن القسم العقاري يكون متخصص نوعيا في الدعاوى التي لا يكون الجانب الاداري طرفا في الدعوى والمحكمة الواقع في اختصاصها العقار هي المختصة اقليميا .

### المطلب الثاني

#### ميعاد رفع دعوى الطعن واجراءات سيرها

قبل رفع الدعوى ضد قرارات المحافظ العقاري، يتعين معرفة المواعيد والآجال وفقاً للقوانين المعمول بها في التشريع الجزائري، وبعدها ينبغي اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة لسير الدعوى بشكل صحيح وسليم، كما يتوجب الأمر تجهيز الوثائق والسندات الضرورية التي تدعم مطالب الدعوى بشكل مقنع وفاعل، حيث سنتناول ذلك ضمن الفروع الموالية:

### الفرع الاول

#### ميعاد رفع دعوى الطعن في قرارات المحافظ العقاري

بخصوص دعوى الغاء القرار الاداري فقد حدد ق إ م إ ج ضمن نص المادة 829 آجال الطعن أمام المحاكم الادارية بأربعة 04 أشهر، تبدأ من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار<sup>3</sup>، إلا ان المشرع أقر بموجب المرسوم رقم 75-63 مواعيد خاصة بالطعن فقد حددت

<sup>1</sup>: فتحي ويس، مرجع سابق، ص 378.

<sup>2</sup>: عبد الرزاق حمودي، المعين في المنازعات المدنية والادارية، بأحدث النصوص التشريعية وأهم الاجتهادات القضائية الصادرة عن المحكمة العليا ومجلس الدولة والمحكمة المتنازع المتضمنة قرارات لم يسبق نشرها، دار روافد العلم، الجزائر ط أولى، 2013، ص 66.

<sup>3</sup>: القانون رقم: 08-09 المؤرخ في: 25 فبراير 2008، السالف الذكر.

المادة 110 من نفس المرسوم مدة شهرين من تاريخ تبليغ رفض الايداع أو الاجراء، وعلى رافع الدعوة احترام اجل الشهرين تحت طائلة عدم قبول دعواه لفوات الآجال، حيث يبدأ حساب الآجل من تاريخ وصول التبليغ الموجه له من طرف المحافظه العقاري ضمن الاشكال التي نصت عليها المواد 107 و 108 و 110 من المرسوم 76-63<sup>1</sup> وهي نفس المدة الممنوحة لطالب التحقيق العقاري بموجب القانون رقم 07-02 الذي رفض طلبه تحسب ابتداءاً من تاريخ تسليمه محضر عدم الصلح<sup>2</sup>، أما دعوى إلغاء الترقيم المؤقت فيجب أن ترفع في مهلة 06 أشهر من تاريخ تبليغ المدعي بعدم المصالحة<sup>3</sup> في حين الترقيم النهائي لم يحدد له المشرع أجل مسقط مقارنة بالتشريعات الأخرى وهذا ما يجعله قابل لإعادة النظر .

. أما بخصوص دعوى التعويض عن الاخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري يجب أن ترفع في أجل سنة واحد بداية من تاريخ اكتشاف فعل الضرر<sup>4</sup>.

- كما تنص المادة 405 من ق إ م إ على "تحسب كل الآجال المنصوص عليها في هذا القانون كاملة ولا يحسب يوم التبليغ أو التبليغ الرسمي ويوم انقضاء الأجل بتطبيق نص المادة 405 على نص المادة 110 الوارد ذكرهما اعلاه فانه اذا تم تبليغ قرار المحافظ العقاري يوم: 31-03-2024 فان أجل الطعن يبدأ من يوم 01-04-2024 وإذا ما صادف آخر يوم لرفع دعوى الإلغاء يوم عطلة أو عيد فان الآجال تمتد الى أول يوم عمل موالي مثال على ذلك إذا صادف اليوم الأخير أول أيام عيد الفطر أو عيد الأضحى فان الميعاد يمتد الى اليوم الرابع بعد العيد وإذا تصادف اليوم الرابع يوم عطلة نهاية الأسبوع فان الميعاد يمتد الى أول يوم عمل موالي أي يوم الأحد.

## الفرع الثاني

### إجراءات سير دعوى الطعن

<sup>1</sup> : فتحي ويس، مرجع سابق، ص 379.

<sup>2</sup>: القانون رقم: 07-02، المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر، عدد 15، الصادرة بتاريخ 28 فبراير 2007.

<sup>3</sup>: نسيمه حشود، مرجع سابق، ص 210.

<sup>4</sup>: المادة: 23 من الامر رقم: 75-74، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، السالف الذكر.

يجسد الطعن ميدانيا في قرار المحافظ العقاري، بواسطة عريضة مؤسسة للدعوى وموقعة من طرف الطاعن او من طرف محاميه في حالة توكيله لمحامي<sup>1</sup>، على أن تتضمن البيانات المنصوص عليها ضمن المادة 15 من ق إ م إ تحت طائلة عدم قبولها شكلا<sup>2</sup>، وترفع ضد وزير المالية ممثلا من طرف المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري<sup>3</sup> وتشهر نسخة من العريضة المنجزة على نموذج PR6 بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا<sup>4</sup>، ثم تودع بكتابة قلم ضبط المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار من أجل القيد مع دفع الرسوم المحددة قانونا، بمجرد قيدها يعين رئيس المحكمة الادارية التشكيلية التي يؤول اليها الفصل<sup>5</sup>. ترفع الدعوى على مستوى المحلي ضد المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري، وضد المدير العام على مستوى مجلس الدولة، دون الاخلال بإجراءات التبليغ للأطراف المنصوص عليه في ق إ م إ ج<sup>6</sup>، وبعد الفصل النهائي في الحكم من قبل الجهة القضائية المختصة نميز بين حالتين:

إذا كان الحكم أو القرار مؤيدا لقرار المحافظ العقاري، حينئذ يقوم المحافظ العقاري بالتأشير بهذا الحكم على جميع الوثائق موضوع الشهر الخاصة بالعقار، أما إذا كان الحكم أو القرار مؤيدا للمدعي إذن يبطل قرار الرفض الصادر من المحافظ ويصبح ملزما على إجراء الشهر<sup>7</sup> وهو ماسنتاوله بقليل من التفصيل في الفصل الثاني المبحث الثاني.

<sup>1</sup>: تم الغاء المادة 826 من القانون 08-09 بموجب المادة 14 من القانون 22-13، حيث أصبح تمثيل الخصوم بمحامي على مستوى المحاكم الادارية غير وجوبي .

<sup>2</sup>: القانون رقم:08-09 المؤرخ في:25 فبراير 2008، السالف الذكر.

<sup>3</sup>: جارش داود، النظام القانوني للمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، مذكر مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة العربي التبسي، الجزائر، 2023/2022، ص 73.

<sup>4</sup>: راجع في ذلك المادة 3/17 من القانون رقم:08-09 المؤرخ في:25 فبراير 2008، السالف الذكر.

<sup>5</sup>: عبد القادر عدو، المنازعات الادارية (مبدأ المشروعية الإدارية-تنظيم القضاء الإداري-دعوى إلغاء القرارات الإدارية-التحقيق في المنازعات الادارية-تنفيذ الأحكام الادارية-قضاء الاستعجال الإداري-طرق الطعن في الأحكام الإدارية-المسؤولية الإدارية)، دار هومة، الجزائر، ط الثانية، 2014، ص64.

<sup>6</sup>: راجع في ذلك المواد من 18 الى 20 و 406 الى 416 من القانون رقم:08-09 المؤرخ في:25 فبراير 2008، السالف الذكر.

<sup>7</sup>: جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص214، 213.

## الفرع الثالث

## السندات المطلوبة لرفع دعوى الطعن

**01/ عريضة إفتتاح الدعوى:** سميت بهذا الاسم لأنه يتم بواسطتها عرض النزاع على القضاء وتبدأ بها إجراءات الخصومة ويشترط أن تكون مكتوبة باللغة العربية تحت طائلة البطلان، موقعة ومؤرخة من طرف المدعي أو وكيله أو محاميه<sup>1</sup> إذن دعوى الطعن في القرارات الادارية هي وسيلة لمطالبة القضاء المختص بإلغاء القرارات الادارية غير المشروعة عن طريق تقديم دعوى الالغاء وقد حدد ق إ م إ ج كافة التفاصيل والشكليات والمراحل والإجراءات التي تمر بها<sup>2</sup>.

**02/ نسخة من القرار المطعون فيه:** تنص المادة 819 من ق إ م إ ج على أنه: "يجب أن يرفق مع العريضة الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري، تحت طائلة عدم القبول، القرار الإداري المطعون فيه، ما لم يوجد مانع مبرر".  
 "وإذا ثبت أن هذا المانع يعود إلى امتناع الإدارة من تمكين المدعي من القرار المطعون فيه، أمرها القاضي المقرر بتقديمه في أول جلسة، ويستخلص النتائج القانونية المترتبة على هذا الامتناع"<sup>3</sup>.  
 يفهم من نص المادة أن ارفاق المدعي القرار الاداري الصادر عن المحافظ العقاري والمطعون فيه بملف رفع الدعوى الزامي .

**03/ سندات إثبات الملكية العقارية أو الحيازة:** نميز هنا بين:

- **العقود الرسمية** التي نصت عليها المادة 334 من القانون المدني، وهي العقود التي يحررها الموظف أو الضباط العموميون أو شخص مكلف بخدمة عامة على أن يكون مختص من حيث الموضوع والمكان عامة ويطلق عليها بأدلة الإثبات ذات القوة المطلقة ونميز هنا بين العقود التوثيقية، القضائية<sup>4</sup>

<sup>1</sup>: يوسف دلاندة، **الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الإجراءات القضائية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد**، دار هومة، الجزائر، ط الرابعة، 2013، ص24،25.

<sup>2</sup>: عمار عوابدي، **النظرية العامة للمنازعات الادارية، في النظام القضائي الجزائري-نظرية الدعوى الادارية**، ج2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط الخامسة، ص481.

<sup>3</sup>: القانون رقم: 08-09 المؤرخ في: 25 فبراير 2008، السالف الذكر.

<sup>4</sup>: عبد الحفيظ بن عبيدة، **إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري**، دار هومة، الجزائر، ط التاسعة، 2017، ص57.

العقود العرفية: جاءت مقتضيات المادة 12 من الأمر 70-91 المؤرخ في: 15/12/1970 تقضي الرسمية في نقل الملكية العقارية وإيداع لدى الموثق الثمن تحت طائلة البطلان، لأن العقد العرفي لا ينقل الملكية إنما يكرس التزامات شخصية<sup>1</sup> وفي قرار غير منشور للغرفة المدنية بالمحكمة العليا رقم 299297 مؤرخ في 27/04/2005 "العقود المحررة قبل صدور قانون التوثيق الثابتة التاريخ وغير المشهورة، صحيحة ومنتجة لأثرها".

04/سندات أخرى: وثائق تثبت صفة<sup>2</sup> الطاعن: مثل شهادة توثيقية تبين أنه وريث أو الوصية<sup>3</sup>، وثائق إثبات صلاحية المطالب بالتعويض: مثل التوكيل<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>: عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 377.

<sup>2</sup>: راجع في ذلك المادة 13 من القانون رقم: 08-09 المؤرخ في: 25 فبراير 2008، السالف الذكر.

<sup>3</sup>: راجع في ذلك القانون رقم: 84-11 المؤرخ في: 9 يونيو 1984، المتضمن قانون الاسرة، ج ر، عدد 24، بتاريخ: 12 يونيو 1984، م م، بالامر رقم: 05-02، المؤرخ في: 27 فبراير 2005، ج ر، عدد 15، الصادرة بتاريخ: 27 فبراير 2005.

<sup>4</sup>: راجع في ذلك المواد 771 الى 589 من الامر رقم: 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني م م، ج ر، عدد 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

## خلاصة

## الفصل الأول

في التشريع الجزائري، يشغل المحافظ العقاري منصبًا ذا سلطة وصلاحيات تنفيذية عالية حيث يصدر قرارات تتعلق بالعقارات والأموال العقارية، وعلى الرغم من عدم تمتعه بصفة القاضي على غرار التشريعات المقارنة التي أخذت بنظام الشهر العيني، إلا أنه يُعتبر منصب إداري فعال، كما أتاح القانون للأفراد المتضررين من قراراته الطعن فيها من خلال إجراءات قانونية محددة وأمام جهات مختصة، كما ألزم القانون الطاعن بالالتزام بالمواعيد المحددة لرفع الدعوى والإجراءات المطلوبة لذلك، بما في ذلك تقديم الوثائق اللازمة وإتباع الخطوات القانونية حسب ما يقتضيه القانون.

## الفصل الثاني

أوجه وآثار الطعن في قرارات المحافظ العقاري

## تمهيد

### الفصل الثاني

نتناول ضمن هذا الفصل دراسة القواعد والإجراءات القانونية التي يجب أن يكون عليها القرار الإداري الصادر عن المحافظ العقاري حتى لا يكون محل متابعة أو مطالبة بالتعديل أو الإلغاء، ونسلط الضوء على السياق القانوني والإجرائي الذي يحكم العملية التي تستوجب قرارات مبنية على أسس قانونية صحيحة وأن تحترم حقوق المواطنين وما ينتج عنها من آثار.

## المبحث الاول

### أوجه الطعن في قرارات المحافظ العقاري:

تتحقق أوجه الطعن عند صدور القرار الإداري من المحافظ العقاري أو نائبه دون مراعاة الشكليات المفروضة في القرار الإداري ويتعلق الأمر بالمظهر الخارجي للقرار الصادر عن المحافظ العقاري، وأحيانا قد ينحرف المحافظ العقاري عن القانون في إصدار القرار الإداري سواء خطأ منه أو إساءة في استغلال منصبه أو عدم الدقة في تكييف الوقائع بالإضافة للتسبب الذي يعد من العيوب الشكلية فهو عنصر قائم بحد ذاته في حالة عدم كفايته أو عدم صحته أو انعدامه تمام في القرار الإداري حيث سنتناول الشروط الواجب توفرها للطعن في قرارات المحافظ العقاري (ضمن المطلب الاول)، ثم نتناول أوجه الطعن بقليل من التفصيل (ضمن المطلب ثاني)

### المطلب الاول

#### شروط الطعن في القرارات

أقرت المادة 03 من ق إ م إ ج لكل شخص دون تحديد شخص طبيعي أو معنوي والذي يدعي حقا له أن يرفع دعوى قضائية للحماية ذلك الحق أو الحصول عليه<sup>1</sup>، كما بينت المادة 13 من نفس القانون شرطين أساسيين لقبول الدعوى هما شرطي الصفة والمصلحة بالإضافة الى الاذن إذا اشترطه القانون وهي شروط من النظام العام<sup>2</sup>، وشرط آخر في المواد العقارية يتمثل في شهر العريضة بالمحافظة العقارية، حيث سنتناول شرط المصلحة في (الفرع الاول) شرط الصفة في (الفرع الثاني) ثم شرط الأهلية ضمن (الفرع الثالث) وأخيرا شرط شهر العريضة ضمن (الفرع الرابع).

### الفرع الاول

#### شروط المصلحة

المشعر الجزائري بموجب ق إ م إ ج يشترط توفر المصلحة سواء مادية أو معنوية في رافع دعوى الطعن أمام الجهات القضائية، وهي ما يستهدفه المدعي من خلال رفع دعواه ويشترط في المصلحة أن تكون قانونية بمعنى مرتبطة بحق فردي معين، فيجب أن تكون

<sup>1</sup> : القانون رقم: 08-09 المؤرخ في: 25 فبراير 2008، السالف الذكر.

<sup>2</sup> : نفس القانون.

قائمة، المشرع منح إمكانية إقامة دعوى الطعن أمام القضاء على مصلحة محتملة ويطلق عليها دعوى حفظ الدليل، فلا يمكن أن تبنى الدعوى على مصلحة مؤجلة غير أن المشرع منح إمكانية لإقامة الدعوى على مصلحة محتملة، لكنه اشترط في نفس الوقت أن يقرها القانون، بالرغم من أنها لا تتوفر على مصلحة قائمة، ومما سبق يمكننا القول أن المصلحة شرط لقبول دعوى الطعن في قرارات المحافظ العقاري، سواء كانت المصلحة محتملة أو قائمة ومباشرة، لأن الغرض من الدعوى جبر ضرر صاحب الحق و/أو المركز القانوني<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني

#### شرط الصفة

المشرع الجزائري لم يعرف المصلحة لا في ق إ م إ ج الجديد أو القديم ولقد عرفها الاستاذ يوسف دلاندة على انها "هي ما للشخص من شأن في الدعوى يجيز له التقاضي بالمخاصمة في موضوع الدعوى، والقاعدة العامة أن أصحاب الحقوق هم ذوو الصفة في المخاصمة عنها أمام القضاء"<sup>2</sup> فالصفة شرط في التقاضي وهي من النظام العام، تثار من طرف القاضي من تلقاء نفسه في مختلف مراحل الخصومة، حيث أن ممارسة هذا حق قد يكون من المتقاضي نفسه أو نائب عنه، حيث يلزم النائب على إثبات صفته بموجب وكالة محررة من طرف ضابط عام، وفي حالات أخرى تكون الانابة قانونية طبقا لأحكام قانون الأسرة بالنسبة للولي، المقدم أو القيم إنابة عن المحجور عليه أو القاصر<sup>3</sup>.

ومنذ سنة 1997 أصبح القضاء الإداري لا يعترف إلا بالعقد الرسمي، واستنادا الى ذلك يحكم برفض الدعوى لانعدام الصفة بالرغم من أن اجتهاد المحكمة العليا المؤرخ في 1998/02/25 ذكر: أن قضاة المجلس قد أخطأوا عندما اعتبروا أن الصفة مسألة تتعلق بالشكل، في حين إنها تشكل في حد ذاتها مسألة تتعلق بالموضوع، إذ يجب على الجهات القضائية معاينة ثبوتها أو دحضها باللجوء إلى إجراءات تحقيق مناسبة طبقا لمقتضيات

<sup>1</sup> : العياشي سراتي وباديس سعودي، شهر عريضة افتتاح الدعاوى العقارية في التشريع الجزائري (قراءة في نص المادة 35 من القانون 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية،

المجلد 04، العدد 02، جامعة محمد بوضياف المسيلة، الجزائر، 2019، ص2081.

<sup>2</sup> : يوسف دلاندة، مرجع سابق، ص21.

<sup>3</sup> : العياشي سراتي، مرجع سابق، ص2081.

المادة 43 من ق إ م ج<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث

#### شرط الأهلية

الأهلية، هي صلاحيات الشخص لمباشرة إجراءات التقاضي وإبرام العقود، فالأهلية لا تعني فقط عدم بلوغ المدعي سن محددة بل تعني أيضا تمتعه بكامل قواه العقلية، وغير محجور عليه، بمعنى يجب أن تكون إرادته خالية من العيوب المؤثرة على تصرفاته<sup>2</sup>.

تطرق المشرع الجزائري ضمن نص المادة 13 من ق إ م ج إ الى شرطين فقط هما: شرط الصفة والمصلحة، وأغفل شرط الأهلية ضمن عنصر شروط قبول الدعوى، الا أنه تدارك ذلك ضمن القسم الرابع في الدفع بالبطلان في أحكام المادتين 64 ، 65،66 من ق إ م إ والتي يفهم منها أن المشرع الجزائري أغفل شرط الأهلية سهوا منه كونه عبر عنها بأنها من النظام العام ويمكن للقاضي أن يثيرها من تلقاء نفسه، إلا أنها ليست من أسباب عدم قبول الدعوى انما تؤدي لبطلان إجراءات التقاضي<sup>3</sup>.

إغفال المشرع ضمن ق إ م ج إ شرط الأهلية يقودنا للبحث عنها في ق م ج الذي يعتبر الشريعة العامة؛ فحسب المادة 40 منه تثبت الأهلية للشخص الذي بلغ 19 التاسع عشر سنة والمتمتع بقواه العقلية<sup>4</sup>؛ بمعنى إرادته خالية من كل العيوب وغير محجور عليه، ونميز هنا بين أهلية الوجوب وأهلية الأداء.

وقد رأى الفقه أن الأهلية تتأثر بالسن فقسماها الى ثلاث مراحل من وقت ميلاده الى سن التمييز وهي فترة الصبي الغير مميز تنعدم لديه الأهلية في هذه المرحلة، تليها سن التمييز الى البلوغ، ثم سن البلوغ الى الموت، بالإضافة الى تأثرها بعوامل أخرى غير السن تتمثل في عوارض الأهلية وهي الغفلة والجنون والسفه والعتة، الغائب والمحكوم عليه بعقوبة جنائية<sup>5</sup>

<sup>1</sup>: عمار معاشو، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري، مجلة مجلس الدولة (الجزائر)، العدد 08 2006، ص148.

<sup>2</sup>: يوسف دلاندة، مرجع سابق، ص23.

<sup>3</sup>: راجع المواد 64، 65، 66 من القانون 08-09.

<sup>4</sup>: عبد القادر عدو، المرجع السابق، ص117 .

<sup>5</sup>: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني- مصادر الالتزام، ج الأول، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، ص219، 231.

ويرى الدكتور عبد القادر عدو وفقهاء آخرون أن الاهلية لم تعد شرطاً لقبول الدعوى حسب ق إ م إ ، إلا أنها شرط لصحة مباشرة إجراءاتها<sup>1</sup>

### الفرع الرابع

#### شهر العريضة ودفع الرسوم

جاء في المرسوم رقم 63-76 في المادة 85 مايلي: «إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ عقد أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقاً»<sup>2</sup> بالإضافة إلى المادة 3/17 من ق إ م إ التي تنص « يجب إشهار عريضة رفع الدعاوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى بها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً ما لم يثبت إيداعها للإشهار»<sup>3</sup> إضافة إلى المادة 519 من نفس القانون

يفهم من نص المادتين أنه من أجل الطعن في قرارات المحافظ العقاري يكون ذلك بموجب عريضة مكتوبة وفق الأشكال القانونية بعد دفع رسومها تودع للإشهار بنفس المحافظة العقارية التي أصدر منها المحافظ العقاري القرار المطعون فيه، عدم إثبات إيداع العريضة للشهر يعرض صاحبها لرفض دعواه شكلاً، كما ألزمت التعليمات رقم 1385 المؤرخة في 1993/03/22 المتضرر من قرارات المحافظ العقاري على شهر العريضة<sup>4</sup>

حيث ذهب قضاة الغرفة المدنية للمحكمة العليا في القرار رقم 1156202 المؤرخ في 2017/09/14 للقول: "إذا كانت الدعوى المرفوعة أمام القضاء ترمي إلى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها، فإنه في هذه الحالة يجب شهر عريضة افتتاح الخصومة تحت طائلة البطلان.

في حين أن الدعوى الحالية تتعلق بحقوق عينية عقارية تبعية مشهورة، وهذا النوع من الحقوق لا يستوجب المشرع فيها شهر عريضة افتتاح الخصومة"

### المطاب الثاني

#### أوجه الطعن في قرارات المحافظ العقاري

<sup>1</sup> : عبد القادر عدو، مرجع سابق، ص 117 .

<sup>2</sup> : المرسوم رقم: 63-75 المؤرخ في 25 مارس 1976، السالف الذكر.

<sup>3</sup> : القانون رقم: 08-09 المؤرخ في: 25 فبراير 2008، السالف الذكر.

<sup>4</sup> : حشود نسيمية، المرجع السابق، ص 370.

قد يسبب القرار الإداري الصادر عن المحافظ العقاري في المساس بحق أو مركز قانوني لأصحاب الحقوق العينية والحقوق العينية التبعية تجعل من صاحب الحق يلجأ لرفع دعوى الطعن في هذا القرار الإداري الصادر عن المحافظ العقاري أو نائبه، حيث يستند في طعنه على إحدى هذه الأوجه لإلغاء القرار الإداري الصادر في حقه، وسنتناول هذه الأوجه المتمثلة في عيب الشكل (الفرع الأول) وعيب الموضوع (الفرع الثاني)، ثم عيب السبب في (الفرع الثالث)

### الفرع الأول

#### عيب الشكل

يعني ذلك عدم التزام إدارة الحفظ العقاري بالشكليات المفروضة أثناء تحرير القرار الإداري حيث تستبعد من عيب الشكل القرارات الشفهية، ولا يخضع عيب الشكل للنظام العام لا يمكن للقاضي أن يثيره من تلقاء نفسه<sup>1</sup> حيث جاء في مضمون المادة 07 من المرسوم 63-75 أن كل وثيقة يسلمها أحد رؤساء مصالح الحفظ أو المحافظ العقاري يجب أن تتضمن توقيعهم وختم المصلحة الرسمي<sup>2</sup> اضافة للتوقيع والختم الرسمية فان عدم الاختصاص بالاضافة الى عدم مراعاة الاجراءات القانونية تعد من عيوب الشكل للقرار الإداري بصفة عامة بما في ذلك قرارات المحافظ العقاري

#### 01/ عدم الاختصاص:

قواعد الاختصاص هي المحددة للهيئات والأشخاص تصرفاتهم العامة وهي من أعمال المشرع، وعلى الهيئات والأشخاص التزام حدود اختصاصهم حسب مارسمه المشرع ضمنا أو صراحة، حيث شبه البعض فكرة الاختصاص بالأهلية لان فكري الاختصاص والأهلية هما القدرة على التصرف القانوني بالرغم من الاختلاف بين الفكرتين<sup>3</sup>.  
كمثال على ذلك اصدار قرار اداري من طرف المحافظ العقاري النائب خارج فترة النيابة أو بعد انتهاء فترة نيابته وعودة المحافظ العقاري الى منصبه

<sup>1</sup>: عبد القادر عدو، مرجع سابق، ص153

<sup>2</sup>: المادة 07 من المرسوم 63-75.

<sup>3</sup>: زهرة حسن راشد، **عيب عدم الإختصاص في دعوى الإلغاء**، مجلة معالم الدراسات القانونية والسياسية، مجلد 05 عدد 02، جامعة عمار ثليجي الاغواط، الجزائر، 2021، ص131.

**02/ عدم مراعاة الإجراءات القانونية:** قبل اتخاذ القرار الإداري، يجب اتباع بعض الإجراءات القانونية المنصوص عليها وتكمن أهمية اتباع الإجراءات المحددة من قبل الإدارة أو القانون في اتخاذ القرارات الإدارية بشكل صحيح، قد يؤدي عدم احترام الإجراءات إلى عدم شرعية القرار الإداري ويمكن الطعن فيه إدارياً أو قضائياً<sup>1</sup> ومن الأمثلة على ذلك: احترام المدة الزمنية المحددة لاتخاذ القرار أو قيام المحافظ العقاري بإجراء التحقيقات اللازمة التي تؤثر في تكوين القرار الإداري.

## الفرع الثاني

### عيب الموضوع

**01/ مخالفة القانون:** عندما يصدر القرار الإداري مخالفاً للقانون مخالفة مباشرة مثال على ذلك القرار الصادر من الإدارة فيه خرق لقاعدة دستورية أو تشريعية أو مخالفاً لمعاهدة دولية تم المصادقة عليها من طرف السلطة الجزائرية المعنية بمعنى مخالفة مبدأ الشرعية والنظم القانونية السارية في الدولة بصورتيه المخالفة الصريحة أي المباشرة أو مخالفة غير مباشرة مثل مخالفة تفسير قاعدة قانونية<sup>2</sup> حيث جاء في قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة المدنية رقم 1019716 المؤرخ في 10-11-2016 لوجه الوحيد المثار المأخوذ من الخطأ في تطبيق القانون، بدعوى أن العقد التوثيقي المشهر بالمحافظة العقارية يكون قد خضع إلى المراقبة التقنية القانونية من طرف المحافظ العقاري ذلك أن هذا الأخير لا يقوم بشهر أية وثيقة في مجموع البطاقات العقارية إلا بعد التأكد من سلامتها سواء من حيث الشكل أو المضمون ومن ثم فإن إشهارها من طرف المحافظ العقاري قد أعطتها الصبغة القانونية وصار العقد صادراً عن الإدارة العمومية الجزائرية يستوجب التنفيذ بالجزائر، ومن ثم فالقرار المطعون فيه جاء مشوباً بعيب الخطأ في تطبيق المادة 606 من ق.إ.م.إ.<sup>3</sup>، والمادة 08 من اتفاقية الجزائر وفرنسا<sup>4</sup>، الوجه الوحيد المثار: المأخوذ من الخطأ في تطبيق القانون.

<sup>1</sup>: عمار عوابدي، مرجع سابق، ص512.

<sup>2</sup>: عمار عوابدي، مرجع سابق، ص523، 524.

<sup>3</sup>: تنص المادة 606 على أنه: "لا يجوز تنفيذ العقود والسندات الرسمية المحررة في بلد أجنبي في الإقليم الجزائري إلا بعد منحها الصيغة التنفيذية من إحدى الجهات القضائية الجزائرية".

<sup>4</sup>: راجع في ذلك الأمر رقم: 65-194، المؤرخ في 29 يوليو 1965، المتضمن المصادقة على الاتفاقية المتعلقة بتنفيذ الأحكام وتسليم المجرمين المبرمة بين الجزائر وفرنسا، ج ر، عدد 68، الصادرة بتاريخ: 17 أوت 1965.

**02/ إساءة استعمال السلطة:** المحافظ العقاري موظف عام ملزم بأداء اليمين بالمجلس القضائي الواقع في دائرة اختصاصه المحافظة العقارية التي يرأسها من أجل أداء مهامه بكل يقين وإخلاص<sup>1</sup> استحدث هذا المنصب بموجب المرسوم 76-162 المؤرخ في 23 أكتوبر المتعلق بالوظائف النوعية للمحافظ العقاري و رئيس مكتب المحافظة العقاري حيث نص في مادته الاولى بأنها وظائف نوعية بتعيين من وزير المالية<sup>2</sup> وذلك بموجب المرسوم 88-212 المحدد لشروط التعيين في المناصب العليا بالهيكل المحلية التابعة لوزارة المالية وحدد المادة 16 من المرسوم التنفيذي 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 مهامه على سبيل الحصر إلا أن نص المادة ورد بعبارة "يتولى الحفظ العقاري ما يأتي"<sup>3</sup> بدل عبارة يتولى المحافظ العقاري يفهم من ذلك أن المحافظ العقاري يخضع كغيره من الموظفين في حالة تسجيل شكوى ضده مؤسسة قانونا، مما يجعله معرض للمساءلة الجزائية حسب مانصت عليه عديد المواد الواردة في ق ع ج كالتزوير مثلا أو القانون 06-01 المتعلق بالوقائفة من الفساد ومكافحته في سوء استغلال الوظيفة دون الاخلال بالعقوبات التأديبية التي قد تطاله في حالة رفع تظلم أمام الجهات الادارية التي يتبع لها المحافظ العقاري .

**3/ الخطأ في تكييف الوقائع:** التكييف السليم للوقائع هو عملية اسناد الواقعة القانونية أو المادية الموجودة لدى الادارة المختصة وإحاقها بمجموعة القواعد القانونية والتنظيمية التي تكون في مجموعها النظام القانوني الذي يحكمها ثم القيام بتطبيق على الحالة الفردية والمحددة للقاعدة القانونية او المادية القائمة ، فالسلطة الادارية مجبرة على القيام بالتكييف القانوني الصحيح للوقائع القانونية القائمة والموجودة قبل اصدار واتخاذ القرار<sup>4</sup> يفهم من ذلك أن التكييف الخاطئ يشكل وجه من أوجه عيب الموضوع في القرار الاداري ويمكن الطعن فيه من خلال الخطأ في تكييف الوقائع.

### الفرع الثالث

#### عيب السبب

<sup>1</sup>: المادة 05 من المرسوم التنفيذي 76-63

<sup>2</sup>: راجع في ذلك المرسوم 76-162 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بالوظائف النوعية للمحافظ العقاري ورئيس مكتب المحافظة العقارية، ج ر عدد 89 الصادرة بتاريخ 07 نوفمبر 1976.

<sup>3</sup>: المادة 16 من المرسوم التنفيذي 91-65.

<sup>4</sup>: عوابدي عمار ، مرجع سابق، ص 546

عيب السبب يعد أيضا من العيوب الشكلية التي تجعل القرار الإداري قابلا للطعن، إلا أنه على خلاف ما جاء به المرسوم رقم 88-131 المتعلق بالعلاقة بين الإدارة والمواطن<sup>1</sup> لم يوجد نص تشريعي ينظم مسألة تسبب القرارات الإدارية.

فالتسبب هو توضيح مبرر لموقف الإدارة بمناسبة اتخاذها لقرار ما، وعليه فالتسبب هو شكل يساعد على تقدير مشروعيه القرار الإداري<sup>2</sup> ويرى الاستاذ رشيد خلوفي أنه في ضل غياب نص تشريعي يتعلق بتسبب القرار الإداري فإنه لا مانع للقاضي الإداري بموجب الصلاحيات التي منحت له بموجب ق إ م إ من سن قاعدة قانونية للوضع القانوني الحالي المتعلق بتسبب القرارات الإدارية من أجل فرض مبدأ احترام المشروعيه<sup>3</sup> حيث في اجتهاد صادر عن مجلس الدولة "... أن القرار أو المقرر جاء في غير مسبب في حين أن كل قرار إداري كان أم قضائي يجب أن يكون مسببا وهذا وحده يكفي لإلغائه"<sup>4</sup>

## المبحث الثاني

### آثار الطعن في قرارات المحافظ العقاري

تتحصر سلطة القاضي الإداري عند رقابته للقرار الإداري موضوع الطعن بالالغاء في التأكد من مشروعيته من عدمها، فيحكم بالغاءه جزئيا أو كليا إذا كان مشوب بعيب أو أكثر أو برفض الدعوى في حالة عدم صحة الادعاءات،<sup>5</sup> بعد الفصل في دعوى الطعن في قرار المحافظ العقاري يترتب عن ذلك حالتين إما صدور قرار او حكم نهائي برفض دعوى الطعن في قرار المحافظ العقاري بمعنى أن القرار المطعون فيه يصبح نهائي مؤيد للقرار الصادر عن المحافظ العقاري يقوم في هذه الحالة المحافظ العقاري بالتأشير عليه بالبطاقة العقارية أما المدعي فيكون أمام أمرين، إما الالتزام بالقرار الصادر عن المحافظ العقاري لانعدام خيارات

<sup>1</sup>: راجع في ذلك المرسوم رقم 88-131 مؤرخ في 4 يوليو 1988 الذي ينظم العلاقة بين الإدارة والمواطن، ج ر عدد 27 مؤرخة في 06 يوليو 1988، ص 1013.

<sup>2</sup>: رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية الدعوى وطرق الطعن الإدارية، ج الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2011، ص 148.

<sup>3</sup>: المرجع نفسه، ص 149.

<sup>4</sup>: مجلة مجلس الدولة، الصادرة في 11 فبراير 2002، عدد 01، سنة 2002، ص 147.

<sup>5</sup>: هدى قباني، إيداع العقود والأحكام القضائية بالمحافظة العقارية، مجلة العلوم القانونية والسياسية، مجلد 9، عدد 17، جامعة الوادي، الجزائر، 2018، ص 477.

قانونية أخرى متاحة أو التقاضي من جديد بتقديم دعوى في سياق آخر، أما في حالة صدور قرار نهائي بقبول دعوى الطعن تقوم مسؤولية المحافظ العقاري وينتاول ذلك في المطلب الأول أو رفض الطعن وهو ما سنتناوله في المطلب الثاني

### المطلب الأول

#### الآثار الناتجة عن صدور القرار القضائي

بعد الفصل في دعوى الطعن في قرار المحافظ العقاري يترتب عن ذلك صدور قرار أو حكم قضائي يقضي إما برفض طعن المدعي وهو ما سنتطرق له في الفرع الأول، أو قبول الطعن في قرار رفض الایداع (الفرع الثاني) أو قبول الطعن في قرار رفض الاجراء (الفرع الثالث)

### الفرع الاول

#### في حالة رفض الطعن

وهو ما نتناوله صدور قرار او حكم نهائي برفض دعوى الطعن في قرار المحافظ العقاري بمعنى أن القرار المطعون فيه يصبح نهائي مؤيد للقرار الصادر عن المحافظ العقاري يقوم في هذه الحالة المحافظ العقاري بالتأشير عليه بالبطاقة العقارية أما المدعي فيكون أمام أمرين، إما الالتزام بالقرار الصادر عن المحافظ العقاري لانعدام خيارات قانونية أخرى متاحة أو التقاضي من جديد بتقديم دعوى في سياق آخر

### الفرع الثاني

#### قبول الطعن في قرار رفض الایداع

في حالة قبول الطعن أي اصدار قرار أو حكم قضائي يؤيد مطالب المدعي وبالتالي يصبح قرار المحافظ العقاري معدم أي كأن لم يكن كان يكون مضمون القرار رفض الایداع هنا يصبح لزاما على المحافظ العقاري قبول الایداع والقيام بإجراء الشهر<sup>1</sup>، حيث يقوم هذا الأخير بتسجيل وثائق الایداع ضمن سجل الایداعات حسب ما تضمنته نص المادة 41 من المرسوم 63-76 بعد أن أفرغ محل الایداع في صورتين نموذج PR6 فيؤشر عليهما المحافظ العقاري معلنا بالتأشير اتمام عملية الایداع مع إرجاعه نسخة الى المودع.

<sup>1</sup>: الطاهر بريك، مرجع سابق، ص177.

إلا ان السؤال الذي يمكن ان يطرح في هذا المقام ماهو الاجراء القانوني الذي يسلكه أصحاب الحقوق في حالة رفض المحافظ العقاري تنفيذ الحكم؟  
هنا يكون المحافظ العقاري أمام مخالفة لحجية الشيء المقضي فيه التي تعادل مخالفة القانون، حيث يرفع المتضرر دعوى المسؤولية الادارية<sup>1</sup> وهو ماسنتطرق له في عنصر قيام المسؤولية الادارية أو جريمة إنكار العدالة والتي سنتطرق لها في عنصر المسؤولية الجزائية

### الفرع الثالث

#### في حالة قبول الطعن في قرار رفض تنفيذ الإجراء

إذا كان الطعن منصب على قرار المحافظ العقاري بإجراء الأشهر فان القرار القضائي بإلغاء قرار المحافظ العقاري يلزمه بإشهار المحرر والتأشير به على مجموعة البطاقات العقارية وعلى الدفتر العقاري ويأخذ الإجراء تاريخه ورتبته من يوم الايداع الأول.

### المطلب الثاني

#### قيام مسؤوليات المحافظ العقاري :

نتناول في هذا المطلب آثار قرارات المحافظ العقاري من خلال قيام المسؤولية المدنية والجزائية وكذا الادارية وأخيرا التأديبية حيث سنتناول آثار كل مسؤولية في فرع منفصل.

### الفرع الاول

#### المسؤولية المدنية

نميز في هذه الحالة بين مطالبة المدعي بالتعويض في حالة قبول طعنه ومطالبة المحافظ العقاري بالتعويض في حالة الادعاءات الجزائية

**01/ مطالبة المدعي بالتعويض:** القاعدة العامة التي نصت عليها المادة 124 ضمن أحكام القانون 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005 بقولها "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض"<sup>2</sup>، كما أردفت المادة 23 من الامر 74-75 السالف الذكر بقولها " الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ اثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب ان

<sup>1</sup>: هدى قباني، مرجع سابق، ص477.

<sup>2</sup>: يوسف دلاندة، القانون المدني، منقح بآخر التعديلات التي أدخلت عليه بموجب القانون رقم 07-05 ومدعم بأحدث

مبادئ وإجتهادات المحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، ط. الثالثة، 2013، ص31.

ترفع في اجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى، وتتقدم الدعوى بمرور خمسة عشر عاما ابتداء من ارتكاب الخطأ<sup>1</sup>.

يفهم من نص المادتين أن الأخطاء غير الجسيمة أو العادية المرتكبة من طرف المحافظ العقاري، تكسب لدى المتضرر حق المطالبة بالتعويض إلا أن الدولة في هذا المقام تقوم مقام المحافظ العقاري بمعنى هي المسؤولة عن التعويض، وبما أنه سبق القول أن الدعاوي المرفوعة ضد المحافظ العقاري تكون ضد مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري ممثلا عن وزير المالية، إذن فوزارة المالية هي المسؤولة عن دفع التعويض.

أما عن آجال رفع الدعوى فقد سبق الإشارة إليها في عنصر آجال رفع الدعوى.

وبخصوص الجهة القضائية المختصة، فإنه بموجب المادتين 800 و 801 من ق إ م إ ج<sup>2</sup> فالمحاكم الادارية هي المختصة.

ولرفع الدعوى حسب ما يستتشف من نص المادة 23 السالف ذكرها يجب توافر أركان المسؤولية وهي: إحداث قرار المحافظ العقاري ضرر للمدعي (الطرف المتضرر) وقيام العلاقة السببية بين الضرر والخطأ.

**02/ مطالبة المحافظ العقاري بالتعويض:** أقرت المادة 30 من الامر 03-06 المؤرخ في 15 يوليو 2006 المتضمن القانون الاساسي للوظيفة العامة بقولها "وتحل الدولة في هذه الظروف محل الموظف للحصول على التعويض...."<sup>3</sup>

ما يفهم من نص المادة بحكم أن المحافظ العقاري موظف عام تابع لوزارة المالية يخضع في مهامها الى أحكام قانون الوظيف العمومي بالرغم من أن أخطاءه الجسيمة تعرضه للمساءلة بمناسبة أدائه لمهامه فهي أيضا توفر له الحماية الكافية بالحلول محله في المطالبة بالحصول على تعويض في حالة ارتكاب أخطاء ضده، فالدولة تحل محل المحافظ العقاري للحصول له على تعويض وهذا ما بعث الطمأنينة لجعله يمارس مهامه في أحسن الظروف لتوفر آليات قانونية لحمايته، بالإضافة الى تعليمة رئيس الجمهورية رقم 05 المؤرخة في: 19 أوت 2020 والمتعلقة بمعالجة التبليغ عبر الرسائل المجهولة التي وفرت الحماية

<sup>1</sup>: الامر رقم: 74-75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، السالف الذكر.

<sup>2</sup>: القانون رقم: 08-09 المؤرخ في: 25 فبراير 2008، السالف الذكر.

<sup>3</sup>: الأمر رقم: 03-06، المؤرخ في 15/07/2006، السالف الذكر.

للموظفين بما فيهم المحافظ العقاري<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### المسؤولية الجزائية

إذا تضمن الخطأ المرتكب من طرف المحافظ العقاري الطابع الجزائي كالتزوير في بيانات السجل العقاري أو البطاقة العقارية أو الدفتر العقاري، نكون في مسلك الدعوى العمومية ضد شخص المحافظ العقاري، ولا يمكن أن يرد في الذهن حلول الإدارة محل المحافظ العقاري لتحمل نتائج المتابعة الجزائية كما هو الحال بالنسبة لتحملها تبعات المسؤولية المدنية<sup>2</sup>. حيث أقرت المادة 32 ونفس المادة في فقرتها الثانية من القانون رقم 24-02 المؤرخ في 26 فبراير سنة 2024 المتعلق بمكافحة التزوير واستعمال المزور المعدلة للمادة 214 من ق ع ج بقولها "يعاقب بالسجن المؤقت من عشرين 20 سنة الى 30 ثلاثين سنة كل قاضي أو موظف أو ضابط عمومي ارتكب عن قصد تزويرا في محررات عمومية أو رسمية أثناء تأدية وظيفته:"

"2- وإما بأحداث تغيير في محررات أو خطوط أو توقيعات،"<sup>3</sup>

. كما صرحت المادة 25 وبالأخص في الفقرة الثانية من قانون الفساد بقولها: "يعاقب بالحبس من سنتين (2) إلى عشر (10) سنوات وبغرامة من 200.000 دج إلى 1.000.000 دج:" " 2- كل موظف عمومي طلب أو قبل، بشكل مباشر أو غير مباشر، مزية غير مستحقة سواء لنفسه أو لصالح شخص آخر أو كيان آخر، لأداء عمل أو الامتناع عن أداء عمل من واجباته"<sup>4</sup>.

1: أنظر موقع \_\_\_\_\_ مع الانترنت - [https://www.univ-adrar.edu.dz/wp-](https://www.univ-adrar.edu.dz/wp-content/uploads/2020/09/Envoi_1011_SG_2020_21.09.20_Lettres_Anonymes.pdf)

content/uploads/2020/09/Envoi\_1011\_SG\_2020\_21.09.20\_Lettres\_Anonymes.pdf ، أطلع عليه

يوم 2024/04/30 على الساعة 22:00.

2: نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 113.

3: القانون رقم: 24-02 المؤرخ في 26 فبراير 2024، المتعلق بمكافحة التزوير واستعمال المزور، ج ر، عدد 15 الصادرة في: 29 فبراير 2024، جاءت لتعديل المادة: 214 (معدلة)، من القانون رقم 82-04 المؤرخ في: 13 فبراير 1982، ج ر عدد 07، حيث استبدلت عقوبة السجن المؤبد الى عقوبة الحبس المؤقت من 20 الى 30 سنة.

4: القانون رقم: 06/01، المؤرخ في 20/02/2006، المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، ج ر، عدد 14، الصادرة في: 2006/03/08.

- تضيف المادة 33 من نفس القانون بقولها " يعاقب بالحبس من سنتين (2) إلى عشر (10) سنوات وبغرامة من 200.000 دج إلى 1.000.000 دج كل موظف عمومي أساء استغلال وظائفه أو منصبه عمدا من أجل أداء عمل أو الامتناع عن أداء عمل في إطار ممارسة وظائفه، على نحو يخرق القوانين والتنظيمات، وذلك بغرض الحصول على منافع غير مستحقة لنفسه أو لشخص أو كيان آخر"<sup>1</sup>.

كما بينت المادة 136 من ق ع ج، العقوبة التي قد تطال المحافظ العقاري في حالة إنكاره للعدالة بتعنته وعدم تنفيذه لمحتوى قرار أو حكم قضائي أو امر من رؤسائه بقولها "يجوز محاكمة كل قاض أو موظف إداري يمتنع بأية حجة كانت عن الفصل فيما يجب عليه أن يقضي فيه بين الأطراف بعد أن يكون قد طلب إليه ذلك ويصر على امتناعه بعد التنبية عليه أو أمره بذلك من رؤسائه ويعاقب بغرامة من 750 إلى 3.000 دينار وبالحرمان من ممارسة الوظائف العمومية من خمس سنوات إلى عشرين سنة"<sup>2</sup>.

يفهم من هذه النصوص العقابية التي يمكن أن يتابع بها المحافظ العقاري في شخصه من خلال عبارة "...كل موظف..." أي لا وجود لقيام الدولة مقام المحافظ العقاري عن طريق ممثلها القانوني في الدعاوى الجزائية المرفوعة ضد شخصه، سواء أكانت دعاوى عارضة أو أصلية، في حين أن المادة 23 من الأمر 74-75 السالف الذكر جاءت جامعة وهذا ما يعد من قبيل التعارض بين نص هذه المادة والمواد الجزائية، هذا ما يقودنا للقول بضرورة تعديل نص هذه المادة بالتمييز بين الأخطاء العمدية والأخطاء غير العمدية وتصاغ على النحو "الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء غير العمدية والمضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ.... الخ"

### الفرع الثالث

#### المسؤولية الادارية

يرى الأستاذ عبد الرزاق السنهوري أن المسؤولية تقوم بتوفر شرطين وهما وجود علاقة بين شخصين تابع ومتبوع، وارتكاب التابع خطأ أثناء تأدية وظيفته أو بسببها وأحدث ضررا<sup>3</sup>

<sup>1</sup>: القانون رقم: 01/06، المؤرخ في: 20/02/2006، السالف الذكر.

<sup>2</sup>: الامر رقم: 66-156، المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات، ج ر، عدد 49، الصادرة في: 11 يونيو 1966، مايلحظ على نص المادة انها لم تعدل منذ اصدارها سنة 1966 وبالأخص في شق الغرامة المالية التي تعتبر ضئيلة جدا .

<sup>3</sup>: عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 859، 860.

فتوفر هاذين الشرطين بعد الفصل في قرار المحافظ العقاري المطعون فيه، ينتج عنه قيام المسؤولية الادارية، والتي تتجسد في دعوى الرجوع أي رجوع الدولة على المحافظ العقاري وكذا دعوى المسؤولية الادارية التي يرفعها المتضرر ضد المحافظ العقاري في حالة رفضه تنفيذ مضمون حكم أو قرار قضائي بمعنى رفض تنفيذ حكم بإلغاء قرار المحافظ العقاري المتعلق برفض الايداع أو الاجراء، نشير هنا أن المحافظ العقاري يمكنه رفض القرارات والأحكام القضائية المتعلقة بالتصرف في المال تصرف غير شرعي أو الماسة بقواعد النظام العام<sup>1</sup>.

إذن دعوى الرجوع تعد من دعاوى القضاء الكامل، تسمح للمدعي إسترجاع وإسترداد كل أو جزء مما قام بتعويضه والذي سبق وأن قام بتعويضه<sup>2</sup> لقد تناولت عدة قوانين جزائرية دعوى الرجوع من بينها القانون 10-11 المتعلق بالبلدية، ضمن المادتين 144، 148، القانون رقم 07-12 ضمن المادتين 139 و 140 بالاضافة الى القانون العضوي 11-04 المتضمن الاساسي للقضاء الا انه ما يهمننا في موضوع الدراسة هو ماجاء به أحكام ق م ج المدني والامر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري حيث: قضت المادة 137 من ق م ج بأنه " للمتبوع حق الرجوع على تابعه في حالة ارتكابه خطأ جسيما"<sup>3</sup>

كما أوردت الفقرة الثانية من المادة 23 من الأمر 74-75 بقولها "وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير"<sup>4</sup>.

يفهم من نص المادتين أن الدولة ممثلة في المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري تلجأ للقضاء المختص لمتابعة المحافظ العقاري بدعوى الرجوع في حالة الأخطاء الجسيمة فقط والتي يرتكبها بمناسبة أداء وظيفته لخصم منه التعويض الذي قدمته الى رافع دعوى

<sup>1</sup>: جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 147.

<sup>2</sup>: سمية بونويوة، دعوى الرجوع في المادة الإدارية وأثرها على مفهوم النزاع الإداري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون فرع قانون إدارة عامة، كلية الحقوق بجامعة باتنة1، 2020، ص283.

<sup>3</sup>: يوسف دلاندة، القانون المدني، ص34.

<sup>4</sup>: الامر رقم: 74-75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، السالف الذكر.

التعويض أي أن التعويض الذي يدفع للمتضرر من الخطأ الجسيم يدفعه المحافظ العقاري بإرجاع مقابله للدولة.

تجدد الإشارة أن المادة 137 من ق م ج قبل التعديل سنة 2005 كانت تجيز للدولة الرجوع على تابعيها دون تمييز بين الخطأ الجسيم أو الخطأ العادي<sup>1</sup>  
- أما عن دعوى المسؤولية الإدارية فتنشأ بعد تحقق واقعة امتناع الإدارة عن تنفيذ حكم الصادر عن القاضي الإداري، تم الإشارة إليها من طرف المشرع الجزائري في ق م ج في الباب السادس المتعلق بتنفيذ أحكام الجهات القضائية الإدارية ضمن المواد 978 ، 979 ، 981 .

حيث نصت المادة 978 على "عندما يتطلب الأمر أو الحكم أو القرار، إلزام أحد الأشخاص المعنوية العامة أو هيئة تخضع منازعاتها لاختصاص الجهات القضائية الإدارية باتخاذ تدابير تنفيذ معينة، تأمر الجهة القضائية الإدارية المطلوب منها ذلك، في نفس الحكم القضائي، بالتدبير المطلوب مع تحديد أجل للتنفيذ، عند الاقتضاء"<sup>2</sup>.

كما نصت المادة 979 على "عندما يتطلب الأمر أو الحكم أو القرار، إلزام أحد الأشخاص المعنوية العامة أو هيئة تخضع منازعاتها لاختصاص الجهات القضائية الإدارية باتخاذ تدابير تنفيذ معينة، لم يسبق أن أمرت بها بسبب عدم طلبها في الخصومة السابقة، تأمر الجهة القضائية الإدارية المطلوب منها ذلك، بإصدار قرار إداري جديد في أجل محدد"<sup>3</sup>.

أما المادة 981 أقرت أنه "في حالة عدم تنفيذ أمر أو حكم أو قرار قضائي، ولم تحدد تدابير التنفيذ، تقوم الجهة القضائية المطلوب منها ذلك، بتحديدها، ويجوز لها تحديد أجل للتنفيذ والأمر بغرامة تهديدية"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>: "المسؤول عن عمل الغير حق الرجوع عليه في الحدود التي يكون فيها هذا الغير مسؤولاً عن تعويض الغير" عدلت بموجب القانون رقم 05-10 م للقانون المدني .

<sup>2</sup>: القانون رقم: 08-09 المؤرخ في: 25 فبراير 2008، السالف الذكر.

<sup>3</sup>: نفس القانون.

<sup>4</sup>: نفس القانون.

ما يمكن فهمه من هذه النصوص القانونية أنها سمحت للقاضي الإداري في حالة امتناع الإدارة عن تنفيذ حكمه، وبناء على طلب المتضرر، يأمر الإدارة باتخاذ الإجراءات التي تفرض نفسها لتنفيذ الحكم الصادر من طرفه أو يوقع عليها غرامة تهديدية، فهذه السلطة التي يتمتع بها القاضي ماهي إلا ضمانات لاحقة لتنفيذ الحكم ، بالرغم من أن العديد من فقهاء العلوم القانونية يعتبرون في إصدار القاضي الإداري أوامر للإدارة فيه خرق لمبدأ الفصل بين السلطات<sup>1</sup>.

### الفرع الرابع

#### المسؤولية التأديبية

كأصل عام العقوبة في المسؤولية التأديبية تمس المركز الوظيفي للموظف العام، دون المساس بحريته أو حياته<sup>2</sup>، تنقرر بموجب القانون 06-03<sup>3</sup>السالف الذكر، وهو الذي يعطيها القوة الردعية للموظف الذي يخل بواجباته المهنية وذلك ضمن احكام المواد من 160 الى 176، كما حدد نفس القانون الأخطاء المهنية ضمن المواد من 177 الى 185، حيث تم تصنيف الأخطاء المهنية والعقوبات التأديبية الى أربعة درجات أدناها توجيه تنبيه وأقصاها التسريح من الوظيفة.

<sup>1</sup>: محمد مهدي لعلامي، وحواد منصوري، نطاق سلطة القاضي الإداري في توجيه أوامر للإدارة لضمان تنفيذ أحكامه،

مجلة الفكر القانوني والسياسي، حجم 02، عدد03، جامعة عمار تليجي الاغواط، الجزائر، سنة2018، ص341

<sup>2</sup>: عثمان تالوتي ومريم قسول، دور العقوبة التأديبية في مكافحة الفساد، مجلة القانون الدستوري والمؤسسات السياسية،

المجلد 07، العدد 02، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، سنة2023، ص10.

<sup>3</sup>: الأمر رقم: 03-06، المؤرخ في 15/07/2006، السالف الذكر.

## خلاصة

## الفصل الثاني

حتى يتمكن المدعي من الطعن في قرارات المحافظ العقاري في الجزائر؛ يجب أن تتوفر فيه الصفة وأن يكون صاحب مصلحة، بالإضافة إلى الحصول على إذن وشهر العريضة أو تقديم ما يثبت إيداعها للإشهار في أول جلسة، أما عن القرار المطعون فيه فيجب أن يكون مشوباً بعيوب إدارية، وإذا صدر حكم قضائي مؤيداً للمحافظ العقاري، فإن القرار يعتبر فاصل في النزاع، وتحل الإدارة محل المحافظ العقاري، أما إذا كان الحكم معاكساً لقرار المحافظ العقاري فيحق للمدعي المطالبة بالتعويض وتطبيق العقوبات القانونية والإدارية على المحافظ العقاري إذا ما كان خطأه جسيماً.

## خاتمة:

المحافظ العقاري في منظورنا ليست وظيفة ولا مرفقا بل ولاية على المال، مكانته تبعث الطمأنينة في نفوس الملاك ولنا ان نتخيل ما ينشأ من أضرار وضياع للحقوق أو تأخر في الايداع او الاشهار دون مسوغ قانوني في هدر للوقت والمال وإطالة لأمد الخصومات فهي أضرار لا يمكن جبرها فقط بالتعويض، وعلى أساس ذلك تم تفعيل بموجب نص المادة 24 من الامر 74-75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري امكانية الطعن في قرارات المحافظ العقاري حيث يعتبر ذلك تفعيل وتكريس للدستور الجزائري الصادر سنة 2020 بالأخص نص المادة 60 التي جاء نصها "الملكية الخاصة مضمونة" فهذا الاجراء ضمان وحماية لحقوق الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية، وتكريس للعدالة والشفافية ومع ذلك يمكن أن يؤثر هذا الإجراء في التشريع الجزائري على استقرار المعاملات العقارية بعدة طرق.

. التأخر في المعاملات وبالأخص التجارية: تؤدي إجراءات الطعن لا محالة إلى تأخير في إنجاز المعاملات العقارية من شراء وبيع وتأجير، كون الإجراءات تأخذ مدة زمنية طويلة بين طعن وإستئناف ومعارضة وطعن بالنقض، هذا التأخير يؤثر سلباً على استقرار الاقتصاد والاجتماعي وحقوق الملاك في التصرف بأموالهم .

الثقة في النظام القضائي، إذا كانت إجراءات الطعن متناثرة بين المحكمة الادارية والقسم العقاري بالمحاكم العادية ناهيك عن التكلفة المالية للنزاع قد تجعل المتقاضى يرتبك ويفقد الثقة في النظام القضائي وقدرته على حماية حقوقه بخصوص ملكيته .

بالرغم من ذلك فان إجراء الطعن في قرارات المحافظ العقاري تحقق المساواة والشفافية إذا تم تنظيم إجراءات الطعن بشكل قانوني جيد وفعال، مما سيساهم لامحالة في تعزيز الثقة في النظام القانوني والقضائي وتحقيق العدالة والشفافية في القطاع العقاري، دون تأثير على استقرار المعاملات العقارية ومما سبق الاشارة اليه نقف على التوصيات التالية.

1. معالجة التظلمات من خلال جعل دور المحافظ العقاري فاعل في عملية المصالحة

والغاية منه تقليل المنازعات أمام القضاء في حالة فشل جلسة الصلح أمام المحافظ العقاري استحداث جلسة صلح ثانية تحت إشراف المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري يقوم بها المكتب المكلف بالمنازعات بحكم أن هذا المكتب أكثر دراية بالمنازعات القضائية لكثرة تمثيلاته للادارة بمرفق العدالة.

2. - تعديل الشروط المؤهلة للالتحاق بمنصب محافظ عقاري برفع مستوى الشهادة المطلوبة لمنصب محافظ عقاري فتشمل بذلك حصول المتقدم للمنصب على شهادة الماستر في القانون العقاري، أو شهادة معادلة لها معترف بها، مما يعزز الخبرة المستوى المهني المطلوب لشغل هذا المنصب .

3. - جمع القوانين المتعلقة بالمحافظ العقاري والمحافضة العقارية في قانون واحد تحت مسمى قانون الحفظ العقاري يشمل باب الحقوق والتعاملات العقارية، باب الرسوم والضرائب والذي يعدل دائما بقانون المالية، باب الأحكام الجزائية، وباب للاجراءات الادارية، وباب للتعويضات والتسوية سواء القضائية أو الادارية.

4. - إنشاء محاكم خاصة تتخصص في القضايا العقارية، تحت مسمى "المحكمة العقارية" وذلك بتعديل النصوص القانونية في الفصل الثالث المتعلق بالقسم العقاري من المادة 511 الى المادة 530 من القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 المتعلق ب ق إ م إ ج المعدل والمتمم حيث تختص هذه المحاكم مع النزاعات المتعلقة بالعقارات والأموال العقارية، بما في ذلك النزاعات التي تنشأ عن قرارات المحافظ العقاري وغيرها من القضايا ذات الصلة، وتتصيب عليها قضاة متخصصون في الشؤون العقارية، وترك إختصاص القضاء الإداري لقرارات المحافظ العقاري بشأن تسير مرفق المحافظة العقاري، أي القرارات الصادرة في حق مستخدمي المحافظة العقارية.

## قائمة المصادر والمراجع:

### . الاتفاقيات الدولية :

الأمر رقم:65-194، المؤرخ في 29 يوليو 1965، المتضمن المصادقة على الاتفاقية المتعلقة بتنفيذ الأحكام وتسليم المجرمين المبرمة بين الجزائر وفرنسا، ج ر، عدد 68 الصادرة بتاريخ:17 أوت 1965.

### . القوانين:—

1. دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2020، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم:20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، ج ر، عدد 80، الصادرة في 30 ديسمبر 2020، م م.

2. الامر رقم:66-156، المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات، ج ر عدد 49، الصادرة في: 11 يونيو 1966.

3. الامر رقم: 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني م م ج ر، عدد 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

4. الامر رقم: 75-74، المؤرخ في:12 نوفمبر 1975، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، الصادرة في: 18 نوفمبر 1975.

5. القانون رقم:84-11 المؤرخ في:9 يونيو 1984، المتضمن قانون الاسرة، ج ر عدد 24، بتاريخ: 12 يونيو 1984، م.م، بالامر رقم:05-02، المؤرخ في:27 فبراير 2005 ج ر، عدد 15، الصادرة بتاريخ:27 فبراير 2005.

6. القانون رقم:06/01، المؤرخ في 20/02/2006، المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، ج ر، عدد 14، الصادرة في: 08/03/2006.

7. القانون 06-01 المؤرخ في 20/02/2006، المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته ج ر، عدد 14، الصادرة بتاريخ: 08/03/2006.

8. الأمر 06-03، المؤرخ في 15/07/2006، المتضمن القانون الاساسي العام للوظيفة العمومية، ج ر، عدد 46، الصادرة بتاريخ: 16/07/2006.

9. القانون رقم:07-02، المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة

حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر، عدد 15 الصادرة بتاريخ 28 فبراير 2007.

10. القانون رقم: 08-09 المؤرخ في: 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية، ج ر، عدد 21 الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008.

11. القانون رقم: 17-11، المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر، عدد 76، الصادرة في 28 ديسمبر 2017 .

12. القانون رقم 23-22، المؤرخ في 2023/12/24، المتضمن قانون المالية لسنة 2024 ، ج ر، عدد 86، الصادرة في 2023/12/31.

13. القانون رقم: 24-02 المؤرخ في 26 فبراير 2024، المتعلق بمكافحة التزوير واستعمال المزور، ج ر، عدد 15 الصادرة في: 29 فبراير 2024.  
- المراسيم:

1. المرسوم رقم 88-131 مؤرخ في 4 يوليو 1988 الذي ينظم العلاقة بين الادارة والمواطن ج ر، عدد 27، مؤرخة في 06 يوليو 1988، ص 1013.

2. المرسوم رقم: 76-63 المؤرخ في: 25 مارس 1976، المتعلق باعداد مسح الاراضي العام ج ر، عدد 30، الصادرة بتاريخ: 13 أبريل 1976.

3. المرسوم رقم: 76-63 المؤرخ في: 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر، عدد 30، الصادرة بتاريخ 13 أبريل 1976.

4. المرسوم 76-162، المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتعلق بالوظائف النوعية للمحافظ العقاري ورئيس مكتب المحافظة العقارية، ج ر، عدد 89 الصادرة بتاريخ: 07 نوفمبر 1976.

5. المرسوم التنفيذي رقم: 91-65، المؤرخ في 1991/03/02، المتعلق بالتنظيم الداخلي لمصالح الدولة والحفظ العقاري (ملغى)، ج ر، عدد 10، المؤرخة في: 1990/03/05 .

6. المرسوم التنفيذي رقم: 92-116، المؤرخ في 1992/03/14، المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، ج ر عدد 21، الصادرة في 1992/03/18.

7. المرسوم التنفيذي 92-134، المؤرخ في 7 أبريل 1992، يعدل ويتمم، للمرسوم رقم: 76-62، المؤرخ في 25 مارس 1976، م م، المتعلق باعداد مسح الاراضي العام، ج ر عدد 26، الصادرة بتاريخ: 08 أبريل 1992.
8. المرسوم التنفيذي رقم: 93-123، المؤرخ في: 25 مارس 1993، يعدل ويتمم المرسوم رقم: 76-63، ج ر، عدد 34 الصادرة بتاريخ: 23 مايو 1993.
9. المرسوم التنفيذي رقم: 21-393، المؤرخ في 18/10/2021، المتعلق بتحديد المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها، ج ر، عدد 80، الصادرة في 20/10/2021.
10. المرسوم التنفيذي رقم 21-393، المؤرخ في 18/10/2021، المتعلق بتحديد المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها، ج ر، عدد 80، الصادرة في 20/10/2021.
11. المرسوم التنفيذي رقم: 23-271، المؤرخ في: 08 يوليو 2023، يحدد قائمة المناصب العليا للمصالح الخارجية التابعة للمديرية العامة للأموال الوطنية وشروط الالتحاق بها وتصنيفها وكذا الزيادات الإستدلالية المرتبطة بها، ج ر، عدد 48 الصادرة بتاريخ: 16 يوليو 2023.

#### التعليمات :

1. التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.
2. المذكرة رقم 004618 و م/م ع اد ع/م ع الصادرة بتاريخ 04 سبتمبر 2004 عن المدير العام للأموال الوطنية.  
**قائمة الكتب باللغة العربية:**
1. الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2013.
2. آسيا دوة، ورامول خالد، الاطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، ب.ط، سنة 2008.
3. جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية،

- الجزائر، ب.ط، سنة 2006.
4. رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية الدعاوى وطرق الطعن الادارية، ج الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، ب.ط، سنة 2011.
5. سليمان محمد الطماوي، نظرية التعسف في استعمال السلطة، دار الفكر العربي، سوريا، ط الثانية، سنة 1991.
6. طاهري حسين، دليل الموثق، دار الخلدونية الجزائر، ط. الأولى، سنة 2013.
7. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، ط التاسعة، سنة 2017.
8. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني- مصادر الالتزام، ج الأول، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، ب.ط، دون سنة.
9. عبد الرزاق حمودي، المعين في المنازعات المدنية والادارية، بأحدث النصوص التشريعية وأهم الاجتهادات القضائية الصادرة عن المحكمة العليا ومجلس الدولة والمحكمة التنازع المتضمنة قرارات لم يسبق نشرها، دار روافد العلم، الجزائر ط1، سنة 2013.
10. عبد القادر عدو، المنازعات الادارية (مبدأ المشروعية الإدارية-تنظيم القضاء الاداري-دعوى إلغاء القرارات الادارية-التحقيق في المنازعات الادارية -تنفيذ الأحكام الادارية-قضاء الاستعجال الإداري-طرق الطعن في الأحكام الإدارية-المسؤولية الإدارية)، دار هومة، الجزائر، ط الثانية، سنة 2014.
11. عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الادارية، في النظام القضائي الجزائري- نظرية الدعوى الادارية، ج2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط الخامسة.
12. عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة الجزائر، ب.ط، سنة 2008.
13. فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة الجزائر، ط الثانية، سنة 2015.
14. ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار بلقيس، الجزائر، ط جديدة، سنة 2024.
15. نسيمة حشود، التزامات المحافظ العقاري بتنفيذ إجراءات الشهر ومدى مسؤوليته وفقا

- للتشريع الجزائري، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، ب.ط، سنة 2018.
16. نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ب.ط، سنة 2009.
17. يوسف دلاندة، القانون المدني، منقح بآخر التعديلات التي أدخلت عليه بموجب القانون رقم 05-07 ومدعم بأحدث مبادئ وإجتهادات المحكمة العليا، دارهومة، ط الثالثة سنة 2013.
18. يوسف دلاندة، الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الإجراءات القضائية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار هومة، الجزائر، ط الرابعة، سنة 2013.
- المراجع الاجنبية:**

1. Andre Panchaud, La décision Administrative, etude comparative, ,Revue internationale de droit comparé, vol 14 N°4, 1962, p 678.
2. Stephane Piedelivre, La publicité foncière, Librairie générale de droit et de jurisprudence, 2000, p. 26.

#### **الأطروحات ومذكرات:**

1. نسيمة حشود، التزامات المحافظ العقاري بتنفيذ إجراءات الشهر ومدى مسؤوليته، أطروحة دكتوراه قسم القانون الخاص تخصص قانون عقاري، بجامعة سعد دحلب البليلة، الجزائر نوقشت شهر سبتمبر 2012.
2. حميدي فزية، نظام الشهر العيني في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه ل.م.د في القانون تخصص القانون الخاص الداخلي، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، تاريخ المناقشة 17 جانفي 2024.
3. سمية بونويوة، دعوى الرجوع في المادة الإدارية وأثرها على مفهوم النزاع الإداري أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون فرع قانون إدارة عامة، كلية الحقوق بجامعة باتنة 1، السنة الجامعية 2020/2018.
4. جارش داود، النظام القانوني للمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، مذكرمقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة العربي التبسي الجزائر، 2023/2022.

#### **المجلات العلمية :**

1. زهرة حسن راشد، عيب عدم الإختصاص في دعوى الإلغاء، مجلة معالم الدراسات



الفهرس:

06-01	مقدمة
07	الفصل الأول: قرارات المحافظ العقاري وإجراءات الطعن فيها
09	المبحث الأول: منصب المحافظ العقاري وإدارة الحفظ العقاري
09	المطلب الأول: المقصود بالمحافظ العقاري وقراره الإداري
09	الفرع الأول: تعريف منصب المحافظ العقاري وقراره الإداري
09	01/ تعريف منصب المحافظ العقاري
10	02/ تعريف قرار المحافظ العقاري
11	الفرع الثاني: مهام المحافظ العقاري
11	01/ في الأمر 74-75
11	02/ في المرسوم التنفيذي 62-76
11	03/ في المرسوم التنفيذي 63-76
12	04/ في التعليم رقم 16 الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية
12	الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لمنصب المحافظ العقاري
13	المطلب الثاني: التنظيم الهيكلي للمحافظة العقارية ومهامها
13	الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية
14	الفرع الثاني: التنظيم الهيكلي
15	01/ قسم الايداع والمحاسبة.
15	02/ قسم السجل العقاري وتسليم المعلومات.
16	03. قسم ترقيم العقارات الممسوحة.
16	الفرع الثالث: مهام المحافظة العقارية
17	المبحث الثاني: إجراءات الطعن في قرارات المحافظ العقاري
17	المطلب الأول: الجهات المختصة بالنظر في الطعون والاحتجاجات
17	الفرع الأول: أمام السلطة الإدارية (السلطة السلمية)
17	01/ أمام المحافظ العقاري.



38	المطلب الاول: الاثار الناتجة عن صدور القرار القضائي
38	الفرع الاول: في حالة رفض الطعن
38	الفرع الثاني: في حالة قبول الطعن في قرار رفض الايداع
39	الفرع الثالث: في حالة قبول الطعن في قرار رفض تنفيذ الاجراء
39	المطلب الثاني: قيام مسؤوليات المحافظ العقاري
39	الفرع الاول: المسؤولية المدنية
41	الفرع الثاني: المسؤولية الجزائية
42	الفرع الثالث: المسؤولية الادارية
45	الفرع الرابع: المسؤولية التأديبية
48-47	خاتمة
54-49	قائمة المصادر والمراجع
57-55	الفهرس

### الملخص

تحاول الدراسة تحليل ووصف منصب المحافظ العقاري في التشريع الجزائري والإدارة التي يقودها، مع التركيز على صلاحياته وقراراته التي قد تكون معيبة إداريًا وقانونيًا وتخضع لرقابة القضاء، وتسلب الدراسة الضوء على النصوص القانونية التي تمكن المتضررين من هذه القرارات من تقديم إحتجاج أمام الإدارة أو طعن سواء أمام القضاء الإداري أو القضاء العادي، مع التزام الطاعن بالمدة المحددة والشروط الواجب توافرها فيه وفقًا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائر، كما تشير الدراسة في الختام إلى أنه في حال صدور حكم قضائي لصالح المحافظ، فذلك يُنهي النزاع، أما إذا كان الحكم ضده ينشئ ذلك حق للمدعي للمطالبة بالتعويض، حيث تحل الدولة محل المحافظ العقاري مع تطبيق العقوبات على المحافظ العقاري التي تفرض نفسها في حالة الخطأ جسيمًا دون الإخلال بمبدأ الرجوع.

### الكلمات المفتاحية

طعن . قرار . المحافظ العقاري . المدعي

### Abstract

The study attempts to analyze and describe the position of the Real State Conservator in Algerian legislation and the administration it leads, with a focus on its powers and decisions that may be defective administratively and legally and subject to judicial control. The study highlights the legal texts that enable those affected by these decisions to lodge a protest before the administration or appeal either to the administrative judiciary or to the ordinary judiciary, while adhering to the specified time limit and the necessary conditions according to Algerian civil and administrative procedural law. Furthermore, the study concludes that in the event of a judicial ruling in favor of the Real State Conservator it terminates the dispute, whereas if the ruling is against him, it establishes the right for the claimant to seek compensation. The state replaces the Real State Conservator, applying penalties to the real estate governor, which are imposed in the event of serious error without compromising the principle of recourse (The right of the state to seek recourse against the land registrar for the amount it has paid).