

المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري في القانون الجزائري

الدكتورة حميدة نادية

أستاذة محاضرة قسم ب

جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم

الدكتور عباس طاهر

استاذ محاضر قسم أ

جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم

المقدمة:

يعتبر المحافظ العقاري موظف عمومي يباشر مهامه القانونية تحت وصاية وزير المالية ويخضع في علاقته التنظيمية إلى قانون الوظيف العمومي، تربطه بالدولة علاقة لائحية تنظيمية تبعية، على أساس أنه مكلف بتسيير هيئة عمومية ذات طابع إداري مخصصة أصلا بالشهر العقاري يطلق عليها تسمية المحافظة العقارية¹. تأسيسا على ذلك، يعد المحافظ العقاري بدوره مؤسسة قانونية أناط لها المشرع الجزائري عدة صلاحيات ومهام مرتبطة بضرورة تثبيت الملكية العقارية لضمان استقرار المعاملات في الميدان العقاري، وباعتبار لما للملكية العقارية من أهمية في التنمية الإقتصادية والإجتماعية فإن مشرعنا لم يترك هذه السلطات والصلاحيات على مطلقها وإنما حدها بنظام المسؤولية الإدارية، التي تعتبر مسؤولية ذات طابع خاص واستثنائي مقارنة مع بعض مسؤوليات الموظفين التابعين للدولة نظرا لإمكانية تخفيفها، إذ يمكن للدولة أن تحل محل المحافظ العقاري في دفع مبالغ التعويض الممنوح للمتضرر من القرارات الصادرة عنه، إذا اكتسى هذا الخطأ صبغة مرفقية ذات طابع جسيم، كما أنه قام بتدعيمها بموجب نصوص قانونية مستقلة عن القواعد العامة الواردة في القانون المدني. لذا سنحاول من خلال هذا المقال بيان الأساس القانوني للمسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري في مبحث أول، ثم نقوم بدراسة النتائج المترتبة عن قيام هذا النوع من المسؤوليات في مبحث ثان.

المبحث الأول : الأساس القانوني للمسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري

¹ بن خضرة زهيرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص العقود والمسؤولية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2006-2007، ص. 7.

يتولى المحافظ العقاري تطبيقاً للأحكام القانونية² مهمة تسيير هيئة المحافظة العقارية وتنفيذ سياسة الدولة في مجال العمران والملكية العقارية³، وذلك من خلال مراقبة وفحص الوثائق المودعة لدى مصالحه، ونظراً للطبيعة الخاصة لهذه الوظيفة أسند له المشرع الجزائري العديد من السلطات حتى يتمكن من أداء وظيفته على أحسن وجه بإعتباره ممثلاً للدولة في ميدان الملكية العقارية، وفي حالة الإخلال بهذه السلطات عن طريق ارتكابه أخطاء معينة تقوم مسؤوليته الإدارية، لذا من باب أولى تحديد السلطات المخولة له قانوناً، ثم دراسة نوع الأخطاء التي من شأنها ترتيب مسؤوليته، إذ تشكل السلطات والأخطاء الناتجة عن ممارستها الأساس القانوني الذي يمكن الإستناد عليه لمساءلة المحافظ العقاري إدارياً.

أولاً: تحديد سلطات المحافظ العقاري

لقد كلف المشرع الجزائري⁴ المحافظ العقاري بعدة مهام، تتجلى أساساً في مسك السجل العقاري⁵ فضلاً عن إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية الكاملة، وإعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق العينية، كما له دور فعال في عملية فحص العقود والمحافظة عليها بجانب المخططات وجميع الوثائق المتصلة بالعقارات الخاضعة للإشهار مع كتابة البيانات المرتبطة بالعقار محل الشهر على السجلات العقارية، والتزامه بتبليغ المعلومات وإعلام الجمهور عن الوضعية الحقيقية للعقار في حالة طلبها منه. زيادة على ذلك، تناط للمحافظ العقاري مهام أخرى كترقيم العقارات الممسوحة بناءً على وثائق مسح الأراضي المقدمة له وتسليم دفتر العقاري⁶

² راجع المادة 20 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، ج. ر. 18 نوفمبر 1975، ع. 92، ص. 1206 المعدل والمتمم بموجب قانون المالية لسنة 2015 الصادر بموجب القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، ج. ر. 31 ديسمبر 2014، ع. 78، ص. 3 والمواد 1 إلى 7 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج. ر. 13 أبريل 1976، ع. 30، ص. 498 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 80-210 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980، ج. ر. 16 سبتمبر 1980، ع. 38، ص. 1377 والمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، ج. ر. 23 ماي 1993، ع. 34، ص. 14.

³ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2011، ص. 58.

⁴ راجع المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل التجاري، المعدل والمتمم، المذكور أعلاه والمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 2 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري، ج. ر. 6 مارس 1991، ع. 10، ص. 379.

⁵ السجل العقاري عبارة عن مجموعة بطاقات عقارية تبين الوضعية القانونية للعقارات وتداول الحقوق العينية، بمسك في كل بلدية و يتم إعداده أولاً بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما. راجع المادتين 3 و12 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بموجب قانون المالية لسنة 2015 الصادر بموجب القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014. وللمزيد من المعلومات، راجع ريم مراحى، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر سنة الطبع، ص. 101.

⁶ "دفتر العقاري هو" سند للملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى، ويضمن لها الحماية الكافية ويكسب صاحبه الحجية المطلقة في مواجهة الغير"، ويعرف أيضاً أنه "تلك الوثيقة التي تعد بمثابة شهادة ميلاد العقار، تعمل على تثبيت ملكية شخص على عقار أو حقوق عينية عقارية لتكون حجة في

وتحصيل الرسوم والحقوق المتعلقة بالشهر العقاري⁷ وهو يعتبر بهذه الصفة محاسب عمومي ثانوي⁸ يتولى تحصيل مستحقات الخزينة العمومية المتمثلة في نسبة من الرسوم الواجبة عن كل تصرف يصدره⁹. ولكفالة تنفيذ كل هذه المهام خول المشرع الجزائري للمحافظ العقاري بإعتباره ممثلاً لمرفق عام تابع للدولة ثلاث سلطات أساسية وهي سلطة إجراء المصالحة بين الخصوم، سلطة رفض الإيداع وسلطة رفض الإجراء، و أي قرار خاطئ في هذا المجال من شأنه أن يجعله مسؤولاً مسؤولية إدارية.

1- سلطة المحافظ العقاري في مصالحة الخصوم

نظمت الأحكام القانونية الإجراءات الأولية للقيام بعملية الإشهار لحقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري¹⁰ بهدف إعطاء فرصة للمحتجين من أجل تقديم اعتراضاتهم لدى المحافظ العقاري في آجالها المحددة قانوناً، حيث يتم إيداع الوثائق المرتبطة بمسح الأراضي لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً لتحديد الملكية والحقوق المتصلة بها ويثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري، وينشر هذا الأخير في الجرائد الوطنية وتلصق في مقر المحافظات العقارية والمجلس الشعبي البلدي والأماكن السكنية التي يوجد بها العقار على أن يجدد هذه النشر كل خمسة عشرة يوماً وطيلة أربعة أشهر من أجل إعلام الغير بالوضعية الحقيقية للعقار وتمكينهم من منازعة المالك في حالة المساس بحقوقهم على العقار خاصة إن كان للغير صفة الدائن المرتهن. ويلتزم المالك بإيداع جدولاً محرراً من نسختين يورد فيه كل المعلومات المرتبطة بعقاره بما فيها الإمتيازات والرهون والحقوق العينية والقيود الواردة على حق الملكية مع ذكر ذوي الحقوق والعقود أو الأعمال المؤسسة لهذه الأعباء العقارية، ويقوم المحافظ العقاري إثر هذه العملية بفحص كل هذه المعلومات ويطلب من الدائنين المرتهنين بموجب إشعار شخصي تقديم طلباتهم من أجل التسجيل في السجل العقاري أو اعتراضاتهم على الإشهار في مدة ثلاثين يوماً، فإن قدموا طلبات التسجيل فإن ذلك يعد بمثابة إشعار لصاحب العقار، وإن قدموا اعتراضاتهم ونازعوا مالك العقار فللمحافظ العقاري سلطة في مصالحة الأطراف، وله تحرير محضر الصلح الذي تكون له قوة الإلزام الشخصي في مواجهة الأطراف إذا كانت محاولات الصلح إيجابية¹¹، أو يتولى تحرير محضراً بعدم الصلح إذا كانت هذه المحاولات بدون جدوى مع تسليم

مواجهة الغير" أو أنه "سند يحمي الملكية العقارية، ووسيلة لإعلام الغير بالتصرفات التي طرأت على العقار". عن هذه التعاريف، راجع حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2002، ص. 43.

H. Mazeaud, *Leçons de droit civil, sûretés et publicités foncière*, T. 3, 6^{ème} éd., Paris, 1988, p. 590.

⁷ المادة 26 من الأمر رقم 75-74، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

⁸ المادة 32 من المرسوم رقم 91-313 المؤرخ في 7 سبتمبر 1991 يحدد إجراءات المحاسبة التي يمسكها الأمرون بالصرف والمحاسبون العموميون وكيفيةها ومحتواها، ج. ر. 18 سبتمبر 1991، ع. 43، ص. 1648.

⁹V. Ph. Delebecque et Ph. Simler, *Droit civil : les sûretés, la publicité foncière*, Dalloz, 2^{ème} éd., 1995, p. 582.

¹⁰ راجع المواد من 8 إلى 18 من المرسوم رقم 76-63 للمتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

¹¹ بريك الطاهر، المرجع السالف الذكر، ص. 108.

نسخة منه لكل طرف حتى يتمكن من رفع اعتراضاته أمام المحكمة المختصة، وفي حالة إهماله لهذه الإجراءات تقوم مسؤوليته القانونية.

2- سلطة المحافظ العقاري في رفض الإيداع

يعد الإيداع¹² إجراء أولي لازم في كل عملية شهر، له محل وآجال قانونية يجب احترامها¹³، حيث يتم إيداع كل العقود والوثائق والمحركات الميينة للوضعية الحقيقية للعقار لدى المحافظة العقارية من أجل إشهارها¹⁴، ويلتزم المحافظ العقاري حينها بفحصها ومراقبتها فإن كانت مطابقة للنصوص القانونية المعمول بها يقوم بقبول إيداعها، وبالتالي إشهارها، أما إذا لاحظ نقصا خطيرا فيها يسهل اكتشافه فله السلطة في إصداره قرارا بالرفض. وقد يكون رفض الإيداع كليا أو جزئيا، فالرفض الكلي هو إجراء فوري وشامل للوثيقة المودعة بأكملها حتى لو كان السهو أو عدم الصحة يتعلق ببعض البيانات في الوثيقة المودعة. أما الرفض الجزئي فيكون في الحالات المنصوص عليها بموجب المادة 106 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم وهي: حالة نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة، لأن الوثيقة المودعة في مثل هذه الحالة تتضمن إجراءات كثيرة ومتميزة بعدد المالكين، إذ يمكن أن يشتمل الرفض البعض دون البعض الآخر، وكذلك الأمر في حالة الزيادة حسب قطع الأرض أو البيوع المتميزة المنجزة بموجب عقد واحد فهنا تعتبر الوثيقة المودعة كوثيقة تتضمن إجراءات كثيرة يمثل عدد قطع الأرض التي تمت الزيادة عليها أو البيوع المتميزة وقد تكون محل رفض إيداع جزئي. وأخيرا، قد يصدر المحافظ العقاري مثل هذا القرار في حالة ما إذا كانت الوثائق المودعة قصد إشهار الإمتيازات والرهون أو نسخة التنبية المتساوية للحجز تتضمن خلافات في تعيين بعض العقارات المترتبة عليها بعض الحقوق أو الحجز، فيضطر إلى قبول الإيداع بشأن العقارات التي يكون تعيينها مطابقا للشروط القانونية في حين يرفض الإيداع بالنسبة للعقارات التي يكون تعيينها مخالفا¹⁵.

ونظرا للطابع السلبي لقرار رفض الإيداع، فقد تدخل المشرع¹⁶ لخص أسبابه حتى لا ينحرف المحافظ العقاري في استعماله لسلطته، وتمثل هذه الأسباب عموما في: عدم تقديم الدفتر العقاري للمحافظ العقاري، أو مستخرج مسح الأراضي أو وثائق القياس في حالة تغيير الملكية، ويعتبر في حكم مائل لعدم تقديم مستخرج مسح الأراضي السهو الذي يشوب الوثيقة المودعة كعدم ذكر إحدى العقارات ضمنها أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر. كما يرفض الإيداع إذا لم يتم التصديق على هوية الأطراف وكذا على الشرط الشخصي وفقا للشروط

¹² تلزم المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المعدل والمتمم المحافظ العقاري أن يكون لديه سجل للإيداع يسجل فيه يوما بيوم وحسب الترتيب العددي، تسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد إجراء خاص بالإشهار، وفي المقابل يسلم للمتمس سندا يشار فيه إلى مراجع سجل الإيداع الذي سجل بموجبه كل تسلّم.

¹³ رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص القانون العقاري والزراعي، جامعة سعد دحلب، البليدة، 1999-2000، ص. 105.

¹⁴ عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقه، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1994، ص. 1994.

¹⁵ بن خضرة زهير، المذكرة السالفة الذكر، ص. 45.

¹⁶ راجع المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

والكيفيات المحددة قانوناً، ويصدق القول في حالة عدم تقديم أي وثيقة واجبة التسليم للمحافظ العقاري لأجل قبول الإيداع أو عدم كفايتها كوسيلة للإثبات أو عدم تعيين العقارات طبقاً للتدابير المنصوص عليها في المادة 66 من المرسوم التنفيذي المشار إليه أعلاه، أو عندما تظهر الصورة الرسمية أو النسخة المودعة بأن العقد الذي قدم للإشهار غير صحيح من حيث الشكل. ويملك المحافظ العقاري أيضاً سلطة إصدار قرار برفض الإيداع في حالة عدم استيفاء البيان الوصفي للتقسيم إذا تعلق الأمر بملكية الطوابق على الشروط المنصوص عليها ضمن أحكام المواد من 67 إلى 71 من نفس المرسوم.

وبمجرد إصدار المحافظ العقاري لقرار رفض الإيداع، يتعين عليه تبليغه للمعني بالأمر حتى يتمكن هذا الأخير من رفع طعن إداري ضده أمام المحاكم الإدارية المختصة إقليمياً، ويتم تجسيد مثل هذا القرار في رسالة توجه لمودعي العقود أو المحررات، يحدد بموجبها تاريخ الرفض وأسبابه والنص القانوني الذي يبرره مع ضرورة توقيع المحافظ العقاري على القرار، ويتم التبليغ بموجب رسالة موصى عليها مع الإشعار بالوصول أو مباشرة بواسطة التسليم الشخصي في أجل لا يتعدى خمسة عشرة يوماً من تاريخ الإيداع¹⁷، وتمنح للمعني مدة شهرين من أجل الطعن أمام القضاء الإداري¹⁸.

3- سلطة المحافظ العقاري في رفض الإجراء

إذا تم قبول الإيداع من طرف المحافظ العقاري نتيجة توافر جميع الشروط المطلوبة في الوثائق المودعة، تبدأ عملية الفحص الدقيق والكلبي للمستندات المطروحة لديه والتي تنجم عنها إما تنفيذ إجراء الإشهار أو رفضه. وقد قام المشرع الجزائري¹⁹ - كما فعل بشأن حصر أسباب رفض الإيداع - بحصر أسباب إصدار قرار رفض إجراء الإشهار كالتالي:

- عدم توافق معلومات الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها،

- عندما تكون مراجع الإجراء السابق (أصل الملكية) المطلوب بموجب المادة 95-1 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم غير صحيحة، والملاحظ أن هذه المادة تخص الجدولين الخاصين بتجديد قيد الرهن والإميازات، فإذا كانت هذه الأخيرة غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر يتم رفض الإجراء،

- عندما تكون البيانات المتعلقة بتعيين الأطراف أو تعيين العقارات أو الشرط الشخصي لا تتوافق مع البيانات المذكورة في البطاقات العقارية،

- عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير المذكور في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية،

¹⁷ راجع المادتين 107 و 108 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المعدل والمتمم، المذكور أعلاه.

¹⁸ المادة 24 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، السالف الذكر والمادة 110 الفقرة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

¹⁹ المادة 101 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المعدل والمتمم، المذكور أعلاه.

- عندما يكشف التحقيق المنصوص عليه في المادة 104²⁰ بأن الحق غير قابل للتصرف،
- عندما يكون العقد المقدم للإشهار مشوباً بأحد عيوب البطالان الواردة في المادة 105²¹،
- إذا ظهر وقت التأشير على الإيداع بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.

وفي حالة اكتشاف المحافظ العقاري لأحد العيوب السابقة في الوثائق محل الإيداع يقوم بإبلاغ المعنيين بالأمر خلال خمسة عشرة يوماً ابتداءً من تاريخ الإيداع، قصد تصحيح أو استكمال العيب المكتشف، ويؤشر على البطاقة العقارية بعبارة "إجراء قيد الإنتظار". وبعد تدارك العيوب، يتم تنفيذ الإجراء والتأشير على البطاقة العقارية التي تحمل عبارة "إجراء قيد الإنتظار" ويكون بأثر رجعي إلى تاريخ الإيداع من أجل الترتيب في سجل الإيداع. أما إذا لم يتم المعنى خلال خمسة عشرة يوماً ابتداءً من تاريخ تبليغه بالعيب بتنفيذ إلتزامه، فإن المحافظ العقاري يرفض إجراء الإشهار العقاري، ويكتب عبارة الرفض في العمود المخصص للملاحظات في سجل الإيداع مع بيان تاريخ قرار الرفض والنص الذي يبرره، على أن يتم التبليغ للمعنى بالأمر إما مباشرة أو بموجب رسالة موصى عليها مع الإشعار بالإستلام خلال الثمانية أيام من انقضاء أجل خمسة عشرة يوماً الممنوحة له لتصحيح وضعيته²²، حتى يتمكن هذا الأخير من الطعن فيه أمام القضاء الإداري.

ثانياً: أنواع الأخطاء التي من شأنها ترتيب مسؤولية المحافظ العقاري

لا تقوم مسؤولية المحافظ العقاري إلا إذا ارتكب خطأً بمناسبة تأديته لوظيفته، وترتب عن هذا الخطأ ضرراً للغير مع ضرورة وجود علاقة سببية بينهما تطبيقاً للمبادئ العامة للمسؤولية²³، والحكمة من تقرير هذه المسؤولية هي إلزام المحافظ العقاري بالتحلي باليقظة والحرص الشديد في مباشرة المهام الموكلة له، نظراً لما يكون للأخطاء التي يرتكبها من انعكاسات سلبية على الثقة بالملكية العقارية²⁴، وقد تتخذ هذه الأخطاء الصور التالية:

1- الخطأ المرفقي للمحافظ العقاري

يقصد بالخطأ المرفقي ذلك "الخطأ الذي ينسب إلى المرفق حتى ولو كان الذي قام به مادياً أحد الموظفين"²⁵ أو هو "خطأ موضوعي ينسب إلى المرفق مباشرة على اعتبار أن هذا المرفق قد قام بإرتكاب الخطأ بغض النظر عن مرتكبه"²⁶. وبالرجوع إلى نص المادة 23 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس

²⁰ تنص المادة 104 من المرسوم التنفيذي المعدل والمتمم المذكور أعلاه على: "يحقق المحافظ بأن البطاقة غير مؤشر عليها بأي سبب يقيد حرية التصرف في الحق من قبل صاحبه الأخير". ويقصد بعبارة "بأي سبب يقيد حرية التصرف" أي قيد يمنع صاحب الحق الأخير بالتصرف فيه كالحجز القضائي مثلاً.

²¹ تنص المادة 105 من نفس المرسوم على أنه: "يحقق المحافظ العقاري بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح".

²² المادتين 107 الفقرة 5 و 108 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المعدل والمتمم، المذكور أعلاه.

²³ علي علي سليمان، النظرية العامة للإلتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، 2003، ص. 113.

²⁴ حمدان حسين عبد اللطيف، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية للطباعة والنشر، لبنان، 1976، ص. 163.

²⁵ سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الطبعة الثانية، دار الفكر العربي، القاهرة، 1986، ص. 139.

²⁶ محسن خليل، القضاء الإداري اللبناني، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، بيروت، 1982، ص. 569.

السجل العقاري، المعدل والمتمم بموجب قانون المالية لسنة 2015 يلاحظ أن أخطاء المحافظ العقاري المرفقية هي الأخطاء المضرة بالغير والناجمة عن الإهمال أو التقصير الذي يقع فيه أثناء تأديته لمهامه المنوطة له قانونا، وطالما أن هذا النص جاء في صيغة العموم لكونه لم يتم بحصر مثل هذه الأخطاء، فإنه يمكن استنتاج البعض منها من خلال الرجوع إلى أحكام النص التطبيقي للأمر المشار إليه أعلاه، ونذكر خصوصا:

- عدم فحص العقود والوثائق بدقة والشروع في عملية شهرها،
- إجراء الشهر العقاري للسندات دون أن يقوم بتسلم الدفتر العقاري من صاحبه وتسليمه إلى صاحب الحق المشهر²⁷،

- عدم مراعاة أحكام المادة 100 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم المتضمنة حالات إصدار قرار برفض إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية،

- قيام المحافظ العقاري بإشهار سند ما مع أن حدود الملكية العقارية تم تغييرها ودون مراعاة وثائق القياس،
- إهمال الإشهار العقاري لكل التصرفات الواردة على العقار وكذا الأحكام القضائية.

2- الخطأ الجسيم للمحافظ العقاري

إن الخطأ الجسيم هو "درجة من درجات الخطأ بإهمال إلى جانب الخطأ اليسير والخطأ التافه"²⁸، وفي هذا الصدد يجسد الخطأ المرتكب من طرف المحافظ العقاري الذي يمتلك صفة الموظف، يتميز هذا الخطأ بخطورة في طبيعته وسوء نية في مرتكبه²⁹، وبالرجوع إلى نص المادة 23 من الأمر رقم 74-75 المعدل والمتمم، السالف الذكر في فقرته الأخيرة يلاحظ أنه ينص على أنه "... و للدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير". يتضح من ذلك أن المشرع اعتبر خطأ المحافظ العقاري الجسيم أساس دعوى رجوع الدولة عليه إلا أنه لم يحدد صورته، ومع ذلك يمكن أن نستنتج بعض الأخطاء الجسيمة الصادرة عن المحافظ العقاري بسبب إهماله كأن يقوم بتنفيذ الشهر العقاري بموجب سند مقدم من المعني بالأمر مع أن عدم شرعية المستند ظاهرة، أو إقدام المحافظ العقاري بشهر حق مشوب بعيب كحالة الهبة الصادرة من الواهب الذي لا تتوافر فيه أهلية التبرع وقت صدور الهبة أو الخطأ في مساحة العقار الموهوب، كأن يقصد الواهب مثلا التبرع بربع المساحة وقام المحافظ خطأ بشهر هبة نصف العقار³⁰، أو أن يقوم المحافظ العقاري بشهر بيع ملك يدخل ضمن الأملاك الوطنية بالرغم من الاعتراض الصادر عن مدير أملاك الدولة³¹، وبطبيعة الحال لا يكفي الخطأ وحده حتى تقوم مسؤولية المحافظ العقاري الإدارية وإنما لابد من تحقق الضرر وتوافر العلاقة السببية بينهما.

²⁷ مجيد خلفوني، المرجع السالف الذكر، ص. 139.

²⁸ علي فيلاي، الإلتزامات، العمل المستحق التعويض، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص. 75.

²⁹ بوساحية عبد الحكيم، مسؤولية الموظف العام التأديبية، مذكرة ماجستير، فرع الإدارة والمالية، جامعة الجزائر، 2002، ص. 58.

³⁰ بريك الطاهر، المرجع السالف الذكر، ص. 159 وموسى نسيم، حجية العقود المشهورة، مذكرة ماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر،

1999، ص. 61.

³¹ مجيد خلفوني، المرجع المذكور سابقا، ص. 140 وبين خضرة زهير، المذكرة السالفة الذكر، ص. 40.

3- الخطأ المحاسبي للمحافظ العقاري

يعتبر المحافظ العقاري محاسب يخضع لقواعد المحاسبة العمومية، وهو يتولى عموماً تحصيل الرسوم الخاصة بالشهر العقاري ويمسك في سبيل تحقيق ذلك سجلات محاسبية يتم تسجيل فيها جميع المداخل المحصلة شهرياً ويقوم بموازنتها شهرياً وضبطها تحت رقابة مصالح الخزينة للولاية. وفي الصدد مخالفة الأحكام المحاسبية، يجب التفريق بين الأخطاء في قيد المبالغ محاسبياً أو مسك السجلات فإن هذه الأخطاء تعتبر من قبيل الأخطاء التي لا يؤخذ عليها المحافظ إدارياً، إذ يتم تصحيحها عادة على الفور من طرف المفتش المحقق. أما الأخطاء الأخرى والتي تتوافر فيها الظروف لإعتبارها اختلافاً فإنه يتم التحقيق بشأنها من طرف الجهة المعنية بإعتبارها جريمة معاقب عليها في قانون العقوبات، وفي حالة ثبوتها يتم متابعة المحافظ العقاري جزائياً بغض النظر عن الإجراءات التأديبية والإدارية التي يمكن أن تتخذ ضده حسب طبيعة الخطأ وجسامته³².

المبحث الثاني: النتائج المترتبة عن قيام المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري

تتقرر المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري في حالة إصداره لقرارات غير مشروعة، مما ينتج عنها إمكانية رفع دعوى إلغاء ضدها من الطرف المتضرر منها، فضلاً عن إمكانية رفع دعوى التعويض تتحملها الدولة إذا كان الخطأ جسيماً.

أولاً: إمكانية رفع دعوى الإلغاء من المتضرر عن أخطاء المحافظ العقاري

تعتبر دعوى الإلغاء من أهم الدعاوى القضائية التي يرفعها المتضرر نتيجة إصدار قرارات إدارية غير مشروعة، وباعتبار أن المحافظ العقاري يمثل جهة إدارية تابعة للدولة في مجال الملكية العقارية، فبإمكان أي شخص يتضرر من القرارات الصادرة عنه والمرتبطة بالمجال العقاري لاسيما القرارات المتعلقة برفض الإيداع أو برفض الإجراء اللجوء إلى المحاكم الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل القرار الإداري للمطالبة بالنظر في مشروعية القرار الصادر ضده، لذا ألزمت النصوص القانونية³³ ضرورة تبليغ مثل هذه القرارات للمعني بالأمر من أجل التمكن من ممارسة الرقابة القضائية عليها.

تبعاً لذلك، وبالرجوع إلى الأحكام التشريعية والتنظيمية³⁴ يتبين أن تاريخ الإشعار بالإستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الإعتراف بالتسليم من المرسل إليه يحدد نقطة انطلاق أجل الشهرين الذي يمكن أن يقدم خلاله الطعن الإداري أمام المحكمة الإدارية الواقعة في دائرة الاختصاص الإقليمي للعقار، وهذا على خلاف القواعد الإجرائية العامة الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة

³² بن حملة عبد الرزاق، مسؤولية المحافظ العقاري وآثارها، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، الجزائر، 2006-2009.

³³ المادتين 107 و 108 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

³⁴ المادة 24 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، السالف الذكر والمادة 110 الفقرة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

أشهر³⁵. ومع ذلك لا بد من شهر العريضة الإفتتاحية لدى المحافظة العقارية المختصة تحت طائلة عدم قبولها شكلاً³⁶، وهذا بهدف حفظ حقوق المدعي في حالة صدور حكم لصالحه وإعلام الغير بحالة العقار³⁷.

ثانياً: إلتزام الدولة بتعويض المتضرر عن أخطاء المحافظ العقاري

تمثل دعوى التعويض " الدعوى التي يرفعها أحد الأشخاص إلى القضاء للمطالبة بتعويض ما أصابه من ضرر نتيجة تصرف الإدارة"³⁸ أو هي " تلك الدعوى القضائية الذاتية التي يجرها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة، أمام الجهات القضائية المختصة، وطبقاً للشكليات والإجراءات المقررة قانوناً، للمطالبة بالتعويض الكامل والعادل اللازم لإصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار، كما تمتاز بأنها من دعاوى القضاء الكامل وأنها من دعاوى قضاء الحقوق"³⁹، وفي مجال المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري فإن الدولة هي الشخص الاعتباري الوحيد المسؤول عن تعويض المتضرر من أخطاء المحافظ العقاري إذا ثبت أن الخطأ المسبب للضرر خطأ مرفقي وجسيم.

1- الأساس القانوني لإلتزام الدولة بالتعويض عن أخطاء المحافظ العقاري المرفقية والجسيمية

إن أساس إلتزام الدولة بالتعويض عن أخطاء المحافظ العقاري المرفقية والجسيمية هو نص المادة 23 الفقرة الأولى من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم بموجب قانون المالية لسنة 2015، السالف الذكر والتي تقضي بما يلي: " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه. و دعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر و إلا سقطت الدعوى". وعليه، يتبين أنه بمجرد ثبوت خطأ المحافظ العقاري بمناسبة تأدية وظيفته، وترتب عن هذا الأخير ضرراً للغير تقوم مسؤولية الدولة بالتعويض، ومن ثم، لا ترفع دعوى المسؤولية ضد المحافظ العقاري مباشرة بصفته القائم بالشهر العقاري وإنما ترفع ضد الدولة ممثلة في شخص وزير المالية. وتطبيقاً للمادة الأولى من القرار الوزاري المؤرخ في 20 فبراير 1999⁴⁰ " يؤهل لتمثيل وزير المالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة كل من :

1- المدير العام للأموال الوطنية في القضايا المتعلقة بأموال الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام: المحكمة العليا، مجلس الدولة، محكمة النزاع.

³⁵ المادة 829 من قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر. 13 أبريل 2008، ع. 21، ص. 3.

³⁶ المادة 17 من قانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المذكور أعلاه.

³⁷ الطاهر بريك، المرجع المذكور سابقاً، ص. 170.

³⁸ معوض عبد التواب، دعوى التعويض الإدارية وصيغها، دار الفكر الجامعي، مصر، 1998، ص. 11.

³⁹ عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، نظرية تأصيلية وتحليلية ومقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، الطبعة الثانية، 2004، ص. 255.

⁴⁰ راجع ج. ر. 24 مارس 1999، ع. 20، ص. 9.

2-مديري أملاك الدولة بالولايات ومديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه في القضايا المرفوعة أمام: المحاكم، المجالس القضائية، المحاكم الإدارية".

تبعاً لذلك ترفع دعوى التعويض من أصحاب المصلحة ضد الدولة ممثلة من طرف وزير المالية ممثلاً في المدير الولائي للحفظ العقاري أمام المحاكم الإدارية باعتبارها المختصة نوعياً لنظر دعاوى القضاء الكامل⁴¹، شريطة أن ترفع هذه الدعوى في أجل سنة واحدة تسري ابتداءً من تاريخ اكتشاف الفعل الضرر.

2- كيفية تقدير التعويض الممنوح للمتضرر من قرارات المحافظ العقاري

إن التعويض الذي تلتزم به الدولة في مواجهة الغير المتضرر من قرارات المحافظ العقاري هو التعويض النقدي الذي يكون بقدر جسامته الضرر، بحيث يشمل ما لحق المضرور من خسارة وما فاتته من كسب⁴²، وقد درج القضاء الإداري على اعتماد هذه الطريقة لتعويض المتضرر باعتبارها وسيلة لجبر الضرر الناجم عن الأعمال المادية الصادرة عن الإدارة العامة حين إصدارها لقرارات معيبة، ويمكن للقاضي الإداري في هذه الحالة الإستعانة بالخبرة الفنية حتى يتمكن من الحكم من تعويض عادل لصالح المتضرر، مع العلم أن رأي الخبير يظل دائماً استشارياً وغير إلزامياً تطبيقاً للقواعد الإجرائية الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁴³. وعموماً يخضع القاضي الإداري في تقديره للتعويض للقواعد العامة من وجوب أن يكون التعويض كاملاً وشاملاً للأضرار التي لحقت بالمضرور نتيجة قرارات المحافظ العقاري المطعون فيها، فضلاً على أن العبرة في تقديره للتعويض تكون وقت الحكم به⁴⁴ ومقيد بطلبات المضرور.

ثالثاً: حق الدولة في رفع دعوى الرجوع على المحافظ العقاري

تعتبر دعوى الرجوع حق من حقوق الدولة ترفعها على الموظف الصادر عنه الخطأ المسبب للضرر لإسترداد المبالغ المالية التي دفعتها للمتضرر شريطة أن يتسم الخطأ بالجسيم، حيث أن حلول الدولة محل المحافظ العقاري في دفع التعويض يجعل منها ضامنة أو كفيلاً موسراً قادراً على دفع التعويض في كل الأحوال⁴⁵، إلا أن هذا لا يعني أبداً فقدانها لكل حقوقها في مواجهة موظفيها، إذ يمكنها الرجوع بالمبالغ المدفوعة للغير المصاب بالضرر إذا تحققت العلاقة السببية بينه وبين الخطأ الصادر عن المكلف بالشهر العقاري، فمن أين تستمد دعوى الرجوع على المحافظ العقاري أساسها القانوني؟ وما هي الطبيعة القانونية لهذه الدعوى فهل هي دعوى إدارية أم أنها دعوى خاضعة لأحكام القانون المدني؟

⁴¹ المادتين 800 و 801 ق. إ. م. إ.

⁴² فيلاي علي، الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري، محاضرة منشورة بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، ع. 2، 2000، ص. 133.

⁴³ المادة 144 ق. إ. م. إ.

⁴⁴ عبد العزيز عبد المنعم خليفة، المسؤولية الإدارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2007، ص. 235.

⁴⁵ عمر صدقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الجزائر، 1982، ص. 116.

1- الأساس القانوني لدعوى الرجوع على المحافظ العقاري

تطبيقاً للفقرة الثانية من المادة 23 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، السالف الذكر، فإن للدولة إذا ما قامت بدفع التعويض الكامل والشامل للمضرور الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري إذا ثبت أن الخطأ الصادر من قبله والمسبب للضرر هو خطأ ذو طابع جسيم. بمعنى آخر للدولة أن تحل محل المضرور في مواجهة المحافظ العقاري وذلك برفع دعوى قضائية إدارية ضده تطالبه بالمبالغ المدفوعة، وهكذا يكون المحافظ العقاري هو المسؤول الأول والأخير عن أخطائه الضارة بالغير متى كانت جسيمة⁴⁶، ولا يمكن في أي حال من الأحوال الإعتماد على قواعد القانون المدني المنظمة لأحكام الفضالة والإثراء بلا سبب لرفع دعوى الرجوع على المكلف بالشهر العقاري، لأن هذه الدعوى ذو طبيعة خاصة تجدها مصدرها ضمن الأحكام القانونية المنظمة لكيفيات إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، أي أن المشرع الجزائري خصها بنص قانوني مستقل لإبعاد كل لبس عن حق الدولة في الرجوع.

2- إجراءات دعوى رجوع الدولة على المحافظ العقاري

بداءة، تجب الإشارة إلى أن المشرع الجزائري بالرغم من أنه أسس حق الدولة في الرجوع على المحافظ العقاري إذا ما قامت بدفع التعويضات اللازمة للطرف المتضرر من قراراته الخاطئة، إلا أنه لم يوضح كيفيات وشروط ممارسة هذه الدعوى، الأمر الذي يقتضي ضرورة تطبيق الأحكام العامة لرفع الدعاوى القضائية الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لاسيما المتعلقة بالشروط الشكلية لرفع الدعاوى. ويجب التأكيد في هذا الصدد، أن هذه الدعوى هي دعوى إدارية يختص القضاء الإداري بنظرها، فترفع أمام المحكمة الإدارية الذي يوجد العقار بدائرة اختصاصها شريطة أن يتم الدفع الكلي لمبلغ التعويض للمتضرر من طرف الدولة، أما عن الشخص المكلف برفعها ضد المحافظ العقاري لمطالبته بالمبالغ المدفوعة فهو المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليمياً⁴⁷، وتتقدم تطبيقاً للقواعد العامة بمرور 15 سنة من تاريخ قيام الدولة بدفع التعويض إلى الطرف المتضرر⁴⁸.

وختاماً: يتبين أن المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري تقوم في حالة ارتكابه أخطاء مرفقية مضرّة للغير، دون أن يقوم المشرع بتحديدتها تحديداً دقيقاً، لذا يستحسن أن يتدخل مشرعنا من جديد لوضع نصاً قانونياً يحدد فيه طبيعة هذه الأخطاء التي من شأنها أن تنشئ المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري سواء في مواجهة الغير أو في مواجهة الدولة.

⁴⁶ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دراسة تحليلية، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، جامعة البليدة، 2000-2001، ص. 154.

⁴⁷ راجع المادة 10 المحددة لإختصاصات مديرية الحفظ العقاري في الولاية من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 2 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، السالف الذكر، والتي تقضي في فقرتها الثالثة على ما يلي: " تتولى مديرية الحفظ العقاري في الولاية ما يأتي: 3.....- تتابع القضايا المتنازع فيها المتعلقة بالشهر العقاري والمرفوعة إلى الهيئات القضائية...".

⁴⁸ بن خضرة زهيرة، المرجع السالف الذكر، ص. 85.

أكثر من ذلك، فإن المشرع منح للدولة حق ممارسة دعوى الرجوع اتجاه المحافظ إذا كان الخطأ جسيماً إلا أنه لم يحد هذه الأخطاء، الأمر الذي قد يصعب معه تكييف طبيعة الخطأ الصادر من المحافظ، وعليه يفرض المنطق القانوني إجراء تعديل على أحكام مسؤولية المحفظ العقاري مع بيان كل الأخطاء التي من الممكن اعتبارها جسيمة والتي بموجبها يمكن للدولة حلول محل المتضرر بإسترداد المبالغ المدفوعة له من قبلها، فضلاً عن ذلك، كان من المستحسن تأطير هذه المسؤولية بأحكام خاصة فيما يتعلق بكيفية تقدير التعويض وإجراءات ممارسة دعوى الرجوع.

قائمة المراجع:

النصوص القانونية حسب تاريخ النشر:

- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، ج. ر. 18 نوفمبر 1975، ع. 92، ص. 1206.
 - المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج. ر. 13 أبريل 1976، ع. 30، ص. 498.
 - المرسوم التنفيذي رقم 80-210 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج. ر. 16 سبتمبر 1980، ع. 38، ص. 1377.
 - المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 2 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج. ر. 6 مارس 1991، ع. 10، ص. 379.
 - المرسوم رقم 91-313 المؤرخ في 7 سبتمبر 1991 يحدد إجراءات المحاسبة التي يمسكها الآمرون بالصراف والمحاسبون العموميون وكيفيةها ومحتواها، ج. ر. 18 سبتمبر 1991، ع. 43، ص. 1648.
 - المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج. ر. 23 ماي 1993، ع. 34، ص. 14.
 - القرار الوزاري المؤرخ في 20 فبراير 1999، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، ج. ر. 24 مارس 1999، ع. 20، ص. 9.
 - القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر. 13 أبريل 2008، ع. 21، ص. 3.
 - قانون المالية لسنة 2015 الصادر بموجب القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، المعدل والمتمم للأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري ج. ر. 31 ديسمبر 2014، ع. 78، ص. 3.
- المؤلفات باللغة العربية حسب تاريخ النشر:
- حمدان حسين عبد اللطيف، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية للطباعة والنشر، لبنان، 1976.

- محسن خليل، القضاء الإداري اللبناني، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، بيروت، 1982.
 - سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الطبعة الثانية، دار الفكر العربي، القاهرة، 1986.
 - عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1994.
 - معوض عبد التواب، دعوى التعويض الإدارية وصيغها، دار الفكر الجامعي، مصر، 1998.
 - حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2002.
 - علي فيلاي، الإلتزامات، العمل المستحق التعويض، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
 - علي علي سليمان، النظرية العامة للإلتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، 2003.
 - عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، نظرية تأصيلية وتحليلية ومقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، الطبعة الثانية، 2004.
 - عبد العزيز عبد المنعم خليفة، المسؤولية الإدارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2007.
 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2011.
 - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر سنة الطبع.
- المؤلفات باللغة الأجنبية:**

-H. Mazeaud, Leçons de droit civil, sûretés et publicités foncière, T. 3, 6^{ème} éd., Paris, 1988.

-[Ph. Delebecque](#) et [Ph. Simler](#), Droit civil : les sûretés, la publicité foncière, Dalloz, 2^{ème} éd., 1995.

الرسائل والمذكرات حسب تاريخها:

- عمر صدقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الجزائر، 1982.
- رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص القانون العقاري والزراعي، جامعة سعد دحلب، البليدة، 1999-2000.
- موسى نسيم، حجية العقود المشهورة، مذكرة ماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، 1999-2000.
- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دراسة تحليلية، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، جامعة البليدة، 2000-2001.
- بوساحية عبد الحكيم، مسؤولية الموظف العام التأديبية، مذكرة ماجستير، فرع الإدارة والمالية، جامعة الجزائر، 2002-2003.

- بن خضرة زهيرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص العقود والمسؤولية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2006-2007.
- بن حملة عبد الرزاق، مسؤولية المحافظ العقاري وآثارها، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، الجزائر، 2006-2009.