

المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري في نطاق الدفاتر العقارية

Criminal responsibility of the real estate portfolios in the scope of real estate books

تاريخ الاستلام : 2020/02/17 ؛ تاريخ القبول : 2021/03/22

ملخص

تناولت من خلال هذه الدراسة المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري في نطاق إعداد الدفتر العقاري كسند وحيد لإثبات الملكية العقارية في ظل اعتناق المشرع الجزائري نظام الشهر العيني وهدفنا من هذه الدراسة هو تبيان مفهوم الدفتر العقاري وطبيعته ومدى حجيته الثبوتية كمبدأ من نظام الشهر العيني أولاً ثم إبراز مسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري كموظف عمومي منحه المشرع الجزائري سلطات وصلاحيات واسعة يسهر من خلالها على تسيير المحافظة العقارية التي تعمل على إعداد وتسليم الدفتر العقاري ، كون المشرع الجزائري لم يحم بحصر وتحديد بدقة النصوص القانونية التي توضح مسؤولية المحافظ العقاري و تبين العقوبات الواجب تطبيقها على كل خرق او تجاوز يصدر عنه.

الكلمات المفتاحية: نظام الشهر العيني-المحافظ العقاري-الدفتر العقاري-حجية الإثبات-المسؤولية الجزائية.

كمال بلارو

كلية الحقوق، جامعة الإخوة
منتوري قسنطينة 1، الجزائر.

Abstract

Through this study, we dealt with the penal responsibility of the conservator of mortgages within the scope of the land registry as the only basis for proving the land ownership in the light of the Algerian legislator that embrace the real land publicity system. Our aim from this study is at first to show the concept of the land registry, its nature and the extent of its authentic confirmation as a principle of the real land publicity system. Then we aim to highlighting the penal responsibility of the conservator mortgages as a public employee granted extensive powers by the algerian legislator, through which he supervises the real estate governorate that works to prepare and deliver the state registry. The fact that the Algerian legislator has not limited and precisely defined the legal texts that clarify the responsibility of the estate conservator of mortgages and indicate the penalties that must be applied to every breach or bypass issued by him.

Keywords: the system of land publicity _ the conservator of mortgage _ the land registry _ the authentic confirmation _ the penal responsibility.

Résumé

A travers cette étude, nous avons traité de la responsabilité pénale du conservateur d'hypothèques dans le cadre du cadastre comme seule base pour prouver la propriété foncière à la lumière du législateur algérien qui embrasse le véritable système de publicité foncière. Notre objectif de cette étude est d'abord de montrer le concept du cadastre, sa nature et l'étendue de sa confirmation authentique en tant que principe du véritable système de publicité foncière. Ensuite, nous visons à mettre en évidence la responsabilité pénale du conservateur d'hypothèques en tant qu'agent public doté de pouvoirs étendus par le législateur algérien, à travers lequel il supervise le gouvernorat immobilier qui travaille à préparer et à délivrer la registry d'état. Le fait que le législateur algérien n'ait pas limité et défini avec précision les textes juridiques qui précisent la responsabilité du conservateur hypothécaire et indiquent les sanctions à appliquer à chaque manquement ou contournement émis par lui

Mots clés: le système de publicité foncière _ le conservateur d'hypothèque _ le cadastre _ la confirmation authentique _ la responsabilité pénale.

* Corresponding author, e-mail:
bellaroukamel@gmail.com

مقدمة:

إن العقار ثروة لا تفنى والحصول عليه يعني اغتناء الذمة المالية لصاحبه، لذا شكلت مسألة اثبات الملكية العقارية، حمايتها ونقلها صعوبة كبيرة بسبب مراحلها المختلفة هذامن جهة ، ومن جهة أخرى تعقيد الاحكام القانونية المتعلقة بالعقار، ولأجل ضمان صحة وسلامة التصرفات العقارية وتحقيق الائتمان العقاري أسند المشرع الجزائري مهمة الاشهار العقاري للمحافظة العقارية، مجسدة في وظيفة المحافظ العقاري من خلال منحه صلاحيات واسعة في التحقق والتأكد من صحة العقود والوثائق المودعة للإشهار.

حيث تعددت القوانين والانظمة في تسير وتصنيف الملكية العقارية بين نظامي الشهر الشخصي والشهر العيني، والمشرع اعتنق هذا الاخير بموجب الامر 74/75 المؤرخ في 1976/11/12 المتضمن اعداد المسح الاراضي العام وتأسيس السجل الجاري¹، بعد عدم جدوى الأول في حماية الملكية العقارية والحماية القانونية الكاملة ، واصبح يعتمد على انتقال الملكية والحقوق العينية العقارية الاصلية والتبعية على اجراء الشهر الذي يتم بحصول المعني على سند الملكية والمتمثل في عمل صادر عن مصالح مديريةية الحفظ العقاري والذي يعرف بالدفتر العقاري بعد اجراءات مسح الاراضي .

القاعدة في نظام الشهر العيني أن الدفتر العقاري يعتبر السند الوحيد في اثبات الملكية العقارية ، كما هو منصوص عليه في المادة 7 من الامر رقم 74/75 السالف الذكر² ، وبهذا المفهوم فان الدفتر العقاري يعتبر بمثابة حسم للملكية العقارية ويستمد روحه أساسا من وثائق المسح.

تكمن اهمية هذه الدراسة في ابراز المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري كموظف عمومي يسهر على تسبير المحافظة العقارية التي لها عدة مهام ومن بينها اعداد وتسليم الدفتر العقاري كسند وحيد للملكية العقارية ، ودور المحافظ العقاري في ذلك ، كون المشرع الجزائري لم يحم بحصر وتحديد بدقة النصوص القانونية التي توضح مسؤولية المحافظ العقاري بدقة و تبين العقوبات الواجب تطبيقها على كل خرق او تجاوز يصدر عنه.

الهدف من هذه الدراسة هو تبيان مفهوم الدفتر العقاري وطبيعته ومدى حجيته الثبوتية كمبدأ من نظام الشهر العيني أولا ثم ابراز مسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري والآثار المترتبة عنها عند خرقه للقوانين او تجاوز صلاحياته او الاساءة في استغلال وظيفته اثناء تأدية مهامه ، وبالتالي تقرير مسؤوليته³، على اساس هناك احتشام في الدراسات من طرف الباحثين حول هذا موضوع الدراسة .

هذا ما يدفع بنا الى طرح الاشكالية التالية: ماهي المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري في اعداد الدفتر العقاري كسند وحيد لإثبات الملكية العقارية ؟. كما تنفرع عنها عدة إشكاليات ثانوية تتلخص فيما يلي:

مفهوم الدفتر العقاري؟ ما هي طبيعته القانونية؟ ما مدى حجيته الثبوتية ؟ ما هي وظيفة المحافظ العقاري ؟ كيف يتم تعيينه و إنهاء مهامه ؟ ماهو دوره في إعداد و تسليم الدفتر العقاري ؟ فيما تتمثل مسؤوليته الجزائية والمدنية التبعية عن خطائه الجزائي ؟ .

ونعتمد في هذه الدراسة على المنهج التحليلي كوننا بصدد تحليل نصوص قانونية.

المبحث الأول: ماهية الدفتر العقاري وحجيته في الإثبات.

تعددت المفاهيم حول الدفتر العقاري وطبيعته ومدى قوته الثبوتية فمنهم من يعتبره ذو حجية مطلقة وآخرون حجية نسبية وعلى هذا ارتأينا تقسيم هذا المبحث الى مطلبين الأول نتناول من خلاله مفهوم الدفتر العقاري (المطلب الأول)، والثاني نبين فيه القوة الثبوتية للدفتر العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري :

سوف نتطرق في هذا المطلب لتعريف الدفتر العقاري (الفرع الأول) ، ثم نتناول الطبيعة القانونية له (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري.

لم يعرف المشرع الجزائري الدفتر العقاري تعريفا دقيقا ، إلا انه يمكن اعتباره وثيقة ادارية تثبت حقوق عينية واردة على عقار ما ، تقوم المحافظة العقارية بإصداره ، يسلمه المحافظ العقاري بعد ختمه وامضائه للمالك الذي حقه قائم بمناسبة انشاء بطاقة عقارية مطابقة طبقا لنص المادة 1 / 46 من المرسوم رقم 03/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري⁴ ، بحيث يعتبره السند الوحيد في اثبات الملكية العقارية هذا مانصت عليه المادة 19 من الامر رقم 74/76 السابق.

يمكن تعريفه بأنه سند للملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى ويضمن لها الحماية الكافية ويكسب صاحبه حجية مطلقة في مواجهة الغير.

كما يعرف أيضا : " أنه تلك الوثيقة التي بمثابة شهادة ميلاد العقار ، تعمل على تثبيت ملكية شخص على عقار او حقوق عينية عقارية لتكون حجة في مواجهة الغير"⁵.

ويعرف انه:"ذلك السند الإداري الذي يثبت حقوق المالك على عقاره ، والمعبر عن الوضعية الانية للعقار"⁶.

من خلال التعريف السابقة ، يتضح أن الدفتر العقاري هو عبارة عن سند او قرار اداري يسلم الى اصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري يتضح انه كرس الدفتر العقاري وظيفتين (حماية الملكية العقارية والحقوق العينية ، دعم الائتمان العقاري)، ويعتبر الدفتر العقاري الاثر المباشر لعملية المسح العام للإقليم وتأسيس السجل التجاري⁷.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية الدفتر العقاري.

ان المفهوم العام للقرار الإداري ، هو إفصاح الإدارة على ارادتها المنفردة بقصد إحداث اثر قانوني وذلك من أجل تحقيق المصلحة العامة التي تدخل ضمن صلاحياتها لما لها من تمتع بامتيازات السلطة العامة ، وعلى اساس ان الدفتر العقاري يدخل ضمن اعمال الإدارة الى جانب العقود الادارية فيمكن اعتباره قرار اداري ، وهناك اتجاه يرى عكس ذلك .

أولا: الدفتر العقاري قرار اداري :

يرى الاستاذ الدكتور عمار بوضياف أن الدفتر العقاري قرارا اداريا⁸، لانطباقه على عناصر القرار الإداري باعتباره يخضع في تحريره للشكل القانوني ، اضافة انه صادر من هيئة ادارية هي المحافظة العقارية وبارادتها المنفردة ، تترتب عنه اثار قانونية تتعلق بحق الملكية ،ويمكن الطعن فيه بالإلغاء امام القضاء الإداري⁹.

كما ان الدفتر العقاري شأنه شأن اي قرار اداري غايته اقرار الحقوق وحمايتها من اجل استقرار المعاملات والحفاظ على المراكز القانونية المكتسبة ، يتم بعد عملية المسح ، ويثبت ملكيته على العقار ويضمن له الحماية الكافية وهذا ما نصت عليه المادة 1/46 من المرسوم رقم 3/76 السالف الذكر.

ثانيا - الدفتر العقاري ليس قرار اداري :

وهو ما يراه الاستاذ محمد كنزة ، بان الدفتر العقاري ليس قرار اداري على اعتباره انه كاشف للمراكز القانونية فقط ، كون تتدخل في اعداده عدة جهات ادارية كالبديية ، الولاية ، مصالح المسح المحافظة العقارية وبتالي فهو مجرد شهادة ادارية توقع وتختم من طرف المحافظ العقاري تعتبر بمثابة اشهاد بمطابقة مع البطاقات العقارية والسجل العقاري¹⁰ ، لكن هذا الراي يتناقض مع النصوص القانونية المتعلقة بتأسيس السجل العقاري بالإضافة الى انه لا يمكن الطعن بإلغائه الا عن طريق القضاء شأنه شأن القرار الإداري¹¹.

وبتالي فان الطبيعة القانونية للدفتر العقاري فهو قرار اداري لا يمكن الطعن فيه بالإلغاء الا عن طريق القضاء.

المطلب الثاني: حجية الدفتر العقاري اثبات الملكية العقارية :

ان الدفاتر العقارية تعتبر كسندات اثبات للملكية العقارية نظرا لاحتوائها على مجموعة من البيانات تتعلق بالموقع والمساحة او الحدود ، وكذلك تعيين الشخص الذي حق الملكية على الوضعية القانونية للعقار ، فالدفتر العقاري يعتبر الوسيلة الوحيدة لإثبات الملكية العقارية و ذو قوة ثبوتية نسبية كونه يمكن الطعن بإلغائه، وعليه سوف نتطرق في الفرع الاول للدفتر العقاري ذو قوة ثبوتية مطلقة ، ثم نتناول قوته الثبوتية النسبية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري.

يعتبر الدفتر العقاري الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملا بنص المادة 79 من الامر 74/75 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وكذلك من خلال المادتين 303 و302 من المرسوم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الملغى ضمنيا بقانون التوجيه العقاري 25/90¹².

حيث يتم تسليم الدفاتر العقارية باعتبارها سند للملكية بعد استكمال التحقيق والاجراءات المقررة قانونا وليس بالاعتماد على التصريحات فقط ومن هنا يستمد الدفتر العقاري قوته الثبوتية المطلقة ، بحيث لا يمكن لأي شخص ان يدعي خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات او يدعي اي حق عيني عقاري عليه ، مالم يكن حقه مقيدا بالبطاقة العقارية الخاصة بكل عقار بعد احداث عملية المسح، وبهذا المفهوم فان الدفتر العقاري يعتبر بمثابة حسم للملكية العقارية يستمد روحه من وثائق المسح ومن هنا اعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق العقارية¹³.

الفرع الثاني: القوة الثبوتية النسبية للدفتر العقاري.

رغم اعتبار المشرع الجزائري الدفتر لعقاري كدليل وحيد لإثبات الملكية العقارية بعد استكمال عملية المسح، الا انه قلل من شأن قوته الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة ، ذلك انه خرج نسبيا عن القواعد العامة المقررة في نظام الشهر العيني ، بحيث خول للأشخاص امكانية اعادة النظر في الحقوق الثابتة عن طريق القضاء حتى بعد الترقيم النهائي للعقارات بالمحافظة العقارية¹⁴.

وبتالي فان المشرع جعل القوة الثبوتية للدفتري العقاري نسبية اذ يمكن الطعن بإلغائه قضائيا طبقا لنص المادة 16 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، حيث هناك عدة أحكام قضائية تكرر مضمون المادة 16 السابقة وتارة تقضي بثبوتيته المطلقة ومن بينها قرار رقم 259635 الصادر بتاريخ 2002/03/06 .

وعليه يمكن القول بان الدفتري العقاري كمبدأ عام في نظام الشهر العقاري العيني طريقة اثبات قاطعة لا تقبل العكس ، لكن المشرع الجزائري جعلها قرينة اثبات ذات دلالة يقينية تقبل اثبات العكس عن طريق القضاء¹⁵، اي قوته الثبوتية نسبية وبتالي الطعن القضائي يعد سبيلا منصفا لاستعادة بعض الافراد حقوقهم¹⁶.

المبحث الثاني: المسؤولية الجزائرية للمحافظ العقاري.

إن مهمة تسيير المحافظة العقارية في الجزائر قد اوكلت الى المحافظ العقاري باعتباره المسؤول الاول في عملية حفظ واشهار الوثائق العقارية بما فيها ختم وامضاء الدفاتر العقارية ، ونظرا لخصوصية هذا المنصب خصه المشرع الجزائري بجملة من الشروط بموجب المرسوم التنفيذي 116/92¹⁷، المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

حيث يتمتع المحافظ العقاري بسلطات وصلاحيات واسعة يقوم من خلالها بمراقبة العقود والوثائق وعملية تأسيس السجل التجاري وتسليم الدفتري العقاري وختمه وامضائه ، الا انه قد يرتكب خطأ اثناء تأدية مهامه ، تضر بمصلحة الافراد فأجاز لهم القانون الطعن في قرارات واخطاء المحافظ العقاري امام الجهات القضائية المختصة وبتالي تقرير مسؤوليته حسب طبيعة خطئه .

وعلى هذا ارتأينا تقسيم هذا المبحث الى مطلبين الاول نتناول من خلاله وظيفة المحافظ العقاري (المطلب الاول) ، والثاني نبين فيه مسؤولية المحافظ العقاري على خطائه الشخصي (المطلب الثاني) .

المطلب الأول: وظيفة المحافظ العقاري:

سوف نتطرق في هذا المطلب لكيفية تعيين المحافظ العقاري (الفرع الاول) ، ثم نتناول اختصاصاته في نطاق الدفتري العقاري (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: كيفية تعيين المحافظ العقاري وانتهاء مهامه.

ان منصب المحافظ العقاري هو منصب اداري ، لان المحافظ العقاري هو موظف عمومي يقوم بتسيير هيئة عمومية ذات طابع اداري، ويتولى اساسا تأسيس السجل العقاري بعض ومسكه ، للإشارة أن بعض التشريعات العمل بنظام الشهر العيني اوكلت هذه العملية الى أحد القضاة ، اما المشرع الجزائري حذا حذو نظيره الفرنسي، الذي يعتمد على النظام الاداري في الشهر العقاري¹⁸، وعليه يمكن تعريف المحافظ العقاري بانه موظف معين بقرار من وزير المالية من اجل ادارة هيئة ادارية مكلفة بالإشهار العقاري هي المحافظة العقارية ، وهو مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية¹⁹.

اولا- شروط تعيين المحافظ العقاري :

ان المشرع الجزائري يطبق مبدأ المساواة في الالتحاق بالوظائف العمومية²⁰، حيث يتم الالتحاق بالوظائف العمومية عن طريق²¹:

المسابقة على اساس الاختبارات

المسابقة على اساس الشهادات بالنسبة لعض اسلاك الموظفين.

الفحص المهني

التوظيف المباشر من بين المترشحين الذين تابعوا تكويننا متخصصا منصوص عليه في القوانين الأساسية لدى مؤسسات التكوين المؤهلة .

باعتبار المحافظ العقاري موظف عمومي فلا بد من توفر من توفر جملة من الشروط المنصوص عليها بالقانون الأساسي للتوظيف العمومية والتي يمكن ذكرها فيما يلي:

أ-الشروط العامة:

- ان يكون متمتع بالجنسية الجزائرية من يتولى منصب المحافظ العقاري.
- التمتع بالحقوق المدنية وحسن السيرة والخلق
- ان يكون في وضعية قانونية اتجاه الخدمة الوطنية
- توفر شروط السن (السن الدنيا 18 سنة لالتحاق بالوظيفة العمومية) .
- القدرة البدنية والذهنية (بموجب شهادة طبية)
- الشهادات والمؤهلات العلمية²².

ب-الشروط الخاصة لتولي منصب محافظ عقاري :

بما ان وظيفة المحافظ العقاري تعتبر وظيفة عليا طبق للمرسوم التنفيذي رقم 116/92 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها²³، لذا لابد من توفر شروط خاصة لتولي هذا المنصب وهي:

- ان يكون المترشح من بين المفتشين الرئيسيين او المتصرفين الاداريين المرسمين الذين مارسوا خدمة في الادارة خمس سنوات على الاقل.
- ان يكون المترشح من بين المفتشين المرسمين، الذين مارسوا خدمة في الادارة خمس سنوات على الاقل.
- يجب على المحافظين العقاريين قبل مباشرة الوظائف المسندة اليهم تأدية اليمين القانونية بالمجلس القضائي الكائن بدائرة اختصاصه المحافظة العقارية²⁴.

ثانيا - حالات إنهاء مهام المحافظ العقاري :

- ان انتهاء الخدمة التام الذي يؤدي الى فقدان صفة الموظف ينتج عن مايلي:
 - فقدان الجنسية الجزائرية او التجريد منها (شرط اساسي للتوظيف فقدانها يؤدي الى فقدان صفة الموظف وبالتالي تنهى مهامه كمحافظ عقاري).
 - فقدان الحقوق المدنية (فقدان هذه الحقوق عند ارتكابه احد الجرائم ويحكم عليه بعقوبة تكميلية تقضي بالحرمان من ممارسة الحقوق الوطنية والمدنية والعائلية وذلك بالعزل او الاقصاء من جميع الوظائف والمناصب العمومية التي لها علاقة بالجريمة²⁵).

- الاستقالة المقبولة بصفة قانونية (تقديم الاستقالة وحدها لا يولد اي اثر الا غاية قبول الاستقالة بإفصاح الادارة بالقبول ، سلطة التعيين تتخذ قرار الاستقالة في اجل شهرين من تاريخ الطلب ولها الحق في تمديد المدة مرة واحدة اخرى شهرين ابتداء من تاريخ انقضاء الاجل الاول).

- العزل او التسريح (تقرر ان في حالة خطأ المحافظ العقاري باعتباره موظف طبقا لقانون التأديب وعند الاقتضاء عقوبات جزائية).

- الاحالة على التقاعد او الوفاة طبق لقانون الاساسي الوظيفة العمومية (وذلك عن طريق تقديم طلب للإحالة على التقاعد عند توفر الشروط المتعلقة بالسن ومدة الخدمة ، اضافة الى سنة الحياة الوفاة²⁶.

الفرع الثاني: اختصاصات المحافظ العقاري في نطاق الدفتر العقاري.

وكل المشرع الجزائري للمحافظ العقاري عدة مهام واختصاصات ومنحه سلطات واسعة من أجل ممارسة مهامه ،ومن بينها الاعلان عن عملية المسح العام للأراضي ، انشاء لجنة المسح وتحديد مهامها ، التجسيد الميداني لعملية المسح ، استلام وثائق المسح ، ترقيم العقارات الممسوحة ن الترقيم النهائي والمؤقت لمدة ٠٤ اشهر وستين ، مسك البطاقات العقارية ، الاعداد وتسليم الدفاتر العقارية التأشير على البطاقات العقارية ، تسليم شهادة الترقيم المؤقتة واعداد وتسليم الدفتر العقاري والذي يعتبر السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية²⁷.

أولاً- اعداد وتسليم الدفتر العقاري.

ان المشرع الجزائري استعمل لأول مرة مصطلح الدفتر العقاري بمقتضى نص المادة 32 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 ، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ، الذي صدر تنفيذا لأحكام الامر 73/71²⁸ حيث نصت المادة السابقة "على انه بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي ، كما هو منصوص في المادة 25 من الامر 73/71 يسلم للمالكين دفتر عقاري بدلا من شهادات ملكية ويشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية".

حيث يقدم الدفتر العقاري وتنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية ، ويكون الدفتر العقاري وفقا لشكل محدد قانونا طبقا للمادة ٠٧ من القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 ن المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري ، و يتم اعداده من طرف المحافظ العقاري خلال اجال قانونية محددة²⁹.

1-مرحلة الاعداد:

- يجب أن يؤشر على الدفتر العقاري بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الاسود الذي لا يمحي والبياض يشطب عليه بخط والجدول مرقمة وموقعة .

- يجب ان تكتب الاسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة ، والاسماء الشخصية بأحرف صغيرة حنة تكون عملية التأشير واضحة .

- يمنع التحشير والكشط والأغلاط او السهو .

- يجب ان يسطر الخط بالحبر بعد كل اجراء وهذا تفاديا للاضافات والتزوير .

- يتعين على المحافظ العقاري أن يشهد بصحة كل اشارة أو تأشير عن طريق توقيع ووضع خاتم المحافظة.

بعد الانتهاء من اعداد الدفتر العقاري وضبطه يحفظ بالمحافظة الى غاية حضور اصحابه³⁰.

2-مرحلة تسليم الدفتر العقاري.

يسلم الدفتر العقاري الى صاحبه شخصيا في حالة تعدد اصحاب العقار يجب عليهم ان يعينوا وكبلا من بينهم لتسلم الدفتر العقاري ويتم عن طريق وكالة صادرة عن موثق ، وفي حالة عدم قيامهم بذلك يحتفظ بالدفتر في المحافظة.

- عند التسليم الفعلي للدفتر العقاري يؤشر على البطاقة العقارية المعنية بعبارة "دفتر مسلم" واذا تعدد اصحاب الحقوق يضاف الى العبارة السابقة "الشخص" الذي استلم الدفتر ³¹

ثانيا - كيفية تصحيح الدفتر العقاري :

في حالة اكتشاف أخطاء بالدفاتر العقارية او تلف او تضيع من اصحابها ، بين المشرع كيفية تصحيح وتجديد الدفاتر العقارية .

1- تصحيح الدفتر العقاري :

يتم تصحيحه بطريقتين وهما ³² :

- الطريقة الاولى : المحافظ العقاري يمكنه أن يقوم بالتصحيح التلقائي لتأثيرات المكتوبة في مجموعة البطاقات العقارية ، لان كل تأثير ورد على البطاقة العقارية يمس بالدفتر العقاري ، لذا تصحيح التأثيرات يتم وفق الخطوات التالي:
تبليغ المعنيين بالتصحيح .

تقديم انذار لحائز الدفتر ، ويكون مضمونه تقديم الدفتر العقاري من أجل ضبطه .
يجب ان تتم التبليغات والإنذارات بناء على طلب المحافظ العقاري وفقا للشروط محددة قانونا ³³.

الطريقة الثانية : ان المالك يمكنه أن يتقدم الى المحافظ العقاري بطلب مضمونه تصحيح التأثيرات المكتوبة على البطاقة العقارية وفي هذه الحالة ان يودع الدفتر لدى المحافظة للتأكد منه ، فاذا تبين له خطأ يقوم بتصحيحه والتأشير على البطاقة العقارية ، واذا ظهر العكس هنا يرفض طلب التصحيح ويبلغ قراره بالرفض الى المالك بموجب رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام ، وذلك في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ ايداع الطلب ³⁴.

2- تجديد الدفتر العقاري : يتم في حالة ضياعها او اتلافها.

يمكن للمالك أن يحصل على دفتر آخر ويتم هذا بتقديم طلب مكتوب ومسبب للمحافظ العقاري يثبت من خلاله هويته ويذكر به المعلومات الخاصة بالعقار ، وتاريخ حصوله على الدفتر العقاري السابق ان أمكن ذلك وفي هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بالتحقق من الطلب ، حيث يرجع الى البطاقات العقارية للتأكد منها ، ثم يعد دفترا جديدا للمالك ويؤشر بذلك على البطاقة العقارية ³⁵.

المطلب الثاني: مسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري وأثارها.

قبل التطرق الى المسؤولية لا بد ان نوضح اولا الجريمة واركانها حتى يتسنى لنا معرفة المسؤولية .

تعريف الجريمة: الجريمة بوجه عام هي كل عمل غير مشروع يقع على الانسان في نفسه او ماله او عرضه أو على المجتمع ومؤسساته ونظمه السياسية والاقتصادية وقد يقع على الحيوان ³⁶ .

اما تعريفها قانونا هي كل عمل او الامتناع يعاقب عليه القانون بعقوبة جزائية ، ولا تقوم الجريمة الا بتوافر ثلاثة اركان : النص او الركن الشرعي ، الركن المادي ، الركن المعنوي³⁷.

في حين تعتبر المسؤولية الجزائية التزام شخص بتحمل نتائج فعله الاجرامي ، أي انها ليست ركن من اركان الجريمة ، وانما هي اثرها ونتيجتها القانونية وهي تقوم على ركنين هما الخطأ أي الاذنب والاهلية أي الاسناد³⁸.

بناء على نص المادة الاولى من قانون العقوبات الجزائري " لا جريمة ولا عقوبة او تدابير امن بغير نص " وتطبيقا لمبدأ الشرعية لا نكون امام جريمة الا بوجود نص يجرم الفعل .

كون المشرع الجزائري لم يحمي بحصر وتحديد بدقة النصوص القانونية التي توضح مسؤولية المحافظ العقاري بدقة و تبيين العقوبات الواجب تطبيقها على كل خرق او تجاوز يصدر عنه ، وانما اكتفى بذكر بعض الالتزامات التي يخضع لها الموظف العمومي بموجب الامر 03/06/06 المتعلق بالقانون الاساسي للوظيفة العمومية ، وعلى هذا الاساس وباعتبار المحافظ العقاري موظفا عموميا فانه قد يرتكب جرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات والقوانين المكملة له وبالتالي يعرض المحافظ العقاري للمسائلة الجزائية ويتحمل نتائج افعاله الاجرامية .

حيث يترتب عن المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري نشوء دعويان³⁹ دعوى عمومية ودعوى مدنية تبعية فتتحرك الدعوى العمومية طبقا للقواعد العامة طبقا لنص المادة 01 من الامر 156/66 المؤرخ في 1966/06/08 ، المتضمن قانون الاجراءات الجزائية الجزائري ، حيث تحرك وتباشر من طرف رجال القضاء والموظفين المعهود اليهم بها بمقتضى القانون ، كما يحق للطرف المضرور أن يحركها طبقا لنص المادة 02 / 02 من قانون الاجراءات الجزائية "يتعلق الحق في الدعوى العمومية بالتعويض عن الضرر الناجم عن جناية او جنحة او مخالفة لكل من اصابهم شخصا ضرر مباشر تسبب عن الجريمة".

الفرع الاول : المسؤولية الجزائية واثارها :

الخطأ الجزائي سلوك يقع فيه او يرتكبه المحافظ العقاري ، عندما يقوم بمخالفة التزام قانوني اوردته المشرع في قانون العقوبات والقوانين المكملة له⁴⁰، وعليه فان المحافظ العقاري يمكن ان يرتكب فعل منصوص عليه في قانون العقوبات والقوانين المكملة له عند اعداده او تسليمه للدقتر العقاري وعلى هذا الاساس يتحمل مسؤولية افعاله من خلال ما يلي:

- يمكن ان يرتكب المحافظ العقاري الجريمة المنصوص عليها بموجب نص المادة 120 من قانون العقوبات الجزائري بالقول "يعاقب بالحبس من سنتين الى عشر سنوات وبغرامة 500 الى 5000 دج القاضي او الموظف او الضابط العمومي الذي يتلف أو يزيل بطريق الغش وبنيّة الاضرار وثائق او سندات أو عقود او اموالا منقولة كانت في عهده بهذه الصفة او سلمت له بسبب وظيفته " أي يمكن للمحافظ العقاري ان يرتكب فعل من الافعال المنصوص عليها اعلاه (الاتلاف او ازالة لوثائق او سندات او عقود اثناء قيامه بوظائفه .

كما يمكن ان يرتكب المحافظ العقاري الجريمة التي نصت عليها المادة 214 من قانون العقوبات بالقول " يعاقب بالسجن المؤبد كل قاضي او موظف او قائم بوظيفة عمومية ارتكب تزوير في محررات عمومية او رسمية اثناء تأدية وظائفه :

- اما بوضع توقيعات مزورة .
- واما بإحداث تغيير في المحررات او الخطوط او التوقيعات.
- واما بانتحال شخصية الغير او الحلول محلها .
- واما بالكتابة في السجلات وغيرها من محررات العمومية او بالتغيير فيها بعد اتمامها او قفلها 41" تتعلق بجرائم التزوير التي قد يرتكبها المحافظ العقاري عند اعداده للدفتري العقاري عن طريق الافعال المنصوص عليها اعلاه.
- المواد 222 و 223 من قانون العقوبات الجزائري المتعلقة بجرائم التزوير في بعض الوثائق الادارية والشهادات مثل عند تزوير المحافظ العقاري لشهادة الترقيم المؤقتة (سواء الخاصة بمدة 04 اشهر او سنتين) التي تسبق الترقيم النهائي (يسلم الدفتري العقاري) وتسليمها لأصحابها .
- وتتطلب قيام الجرائم التزوير السابقة الاركان العامة الثلاثة المعروفة (الشرعي ، المادي والمعنوي) بالإضافة الى ركن خاص وهو صفة الموظف للمحافظ العقاري 42.
- كما قد يرتكب احدى الجرائم المنصوص عليها في القانون الفساد رقم : 06-01-43، حيث تنص المادة 25 / 02 "يعاقب بالحبس من سنتين الى عشر سنوات وبغرامة من 200.000 دج الى 7000.000 دج كل موظف عمومي طلب او قبل بشكل مباشر او غير مباشر ، مزية غير مستحقة سواء لنفسه او لصالح شخص اخر او كيان اخر ، لأداء عمل او الامتناع عن اداء عمل من واجباته" تتعلق بجريمة رشوة عند قيام المحافظ العقاري مثلاً باعداد وتسليم دفتري عقاري مقابل مبلغ رشوة .
- وتنص المادة 29 من نفس القانون " يعاقب بالحبس من سنتين الى عشر سنوات وبغرامة من 200.000 دج الى 7000.000 دج كل موظف عمومي يختلس او يتلف او يبدد او يحتجز عمدا وبدون وجه حق او يستعمل على وجه غير شرعي لصالحه او لصالح شخص او كيان اخر أي ممتلكات او اموال او اوراق مالية عمومية او خاصة او أي اشياء اخرى ذات قيمة عهد بها اليه بحكم وظائفه او بسببها"، تتعلق بجريمة اختلاس الممتلكات من قبل الموظف العمومي او استعمالها على نحو غير شرعي .
- وبالرجوع كذلك المادة 32 / 02 " يعاقب بالحبس من سنتين الى عشر سنوات وبغرامة من 200.000 دج الى 7000.000 دج كل موظف عمومي او أي شخص اخر يقوم بشكل مباشر او غير مباشر بطلب او قبول اية مزية غير مستحقة لصالحه او لصالح شخص اخر ، لكي يستعمل ذلك الموظف العمومي نفوذه الفعلي او المفترض بهدف الحصول من ادارة او سلطة عمومية على منافع غير مستحقة"، تتعلق بجريمة استغلال النفوذ.
- كما تنص المادة 33 منه " يعاقب بالحبس من سنتين الى عشر سنوات وبغرامة من 200.000 دج الى 7000.000 دج كل موظف عمومي اساء استغلال وظائفه او منصبه عمدا من اجل اداء عمل او الامتناع عن اداء عمل في اطار ممارسة وظائفه ، على نحو يخرق القوانين والتنظيمات ، وذلك بغرض الحصول على منافع غير مستحقة لنفسه او شخص او كيان اخر " .
- و تنص أيضا المادة 38 من نفس القانون " يعاقب بالحبس من ستة اشهر الى سنتين وبغرامة من 50.00 دج الى 200.000 دج كل موظف عمومي يقبل من شخص هدية او مزية غير مستحقة من شأنها ان تؤثر في سير اجراء ما او معاملة لها صلة بمهامه." تتعلق بجريمة تلقي الهدايا.

الفرع الثاني: المسؤولية المدنية التبعية :

يقصد بها بانها مطالبة من لحقه ضرر من الجريمة وهو المدعي المدني ، من المتهم او المسؤول عن الحقوق المدنية اما القضاء الجزائي يجبر الضرر الذي اصابه نتيجة الجريمة التي ارتكبها فأضرت به ⁴⁴.

عند ارتكاب المحافظ العقاري للجريمة فانه تنشأ عنها ضرر وبالتالي تترتب دعوى مدنية تبعية للدعوى العمومية (تبعية للدعوى العمومية من حيث الاجراءات المتبعة بشأنها وتخضع لقانون الاجراءات الجزائية وليس قانون الاجراءات المدنية والادارية ، وتبعيتها من حيث مصيرها ويفصل فيها بحكم واحد اذا رفعت مع الدعوى العمومية بحكم وحد) ⁴⁵، وعلى اساسها منح المشرع للخص المضرور المطالبة بالتعويض اما امام القضاء الجزاء عند النظر في الدعوى العمومية او امام القضاء المدني بصورة منفردة .

أولاً- عناصر الدعوى المدنية التبعية : وتتمثل في ⁴⁶.

سبب الدعوى المدنية التبعية :

-ان ينشأ عن جريمة ضرر.

-ان يكون الضرر ناشئ مباشرة عن الجريمة .

-ان تكون جريمة قد وقعت فعلا .

موضوع الدعوى المدنية التبعية :

يتمثل في المطالبة بالتعويض عن الضرر الناجم عن الجريمة التي ارتكبها المحافظ العقاري ويمكن حصر انواع التعويض في ثلاثة انواع ⁴⁷:

- التعويض النقدي هو التعويض بالمصطلح الضيق وذلك بدفع مبلغ مال للإصلاح ما احدثته الجريمة.

- التعويض العيني او رد الاشياء ، اعادة الحالة لما كانت عليه قبل ارتكاب الجريمة والرد يتحدد مجاله بالجرائم التي يكون محلها ماديا مالا او عقارا .

- المصاريف القضائية : وهي تمثل جميع الرسوم القضائية الرسمية لا يدخل ضمنها اتعاب المحامي.

ثانيا- مباشرة الدعوى المدنية التبعية.

اعطى المشرع الجزائري للطرف المضرور من الجريمة التي يرتكبها المحافظ العقاري الحق في اللجوء الى القضاء الجزائي او القضاء المدني، فالرفع الدعوى المدنية التبعية امام القضاء الجزائي يجب أن تكزن الدعوى العمومية قد تمت مباشرتها ويترتب عن هذه القاعدة مايلي ⁴⁸:

- يجب ان تكون الدعوى الجزائية حركت وتم قبولها ، غياب دعوى لا يمكن رفع الدعوى التبعية امام الجزائي.

-ان تكون المحكمة مختصة في النظر في الدعوى الجزائية او لا لقبول الدعوى التبعية.

- اذا انقضت الدعوى العمومية باي سبب من الاسباب كالوفاة او التقادم تصبح الدعوى التبعية غير مقبولة.

كما يمكن مباشرة الدعوى المدنية منفصلة عن الدعوى العمومية الا انه على قاضي المحكمة المدنية الانتظار للفصل في الدعوى الجزائية اذا كان قد تم تحريكها

49

- اذا اختار المضرور من الجريمة المرتكبة من طرف المحافظ العقاري دفع دعواه امام القضاء المدني ، فان هذا لا ينفي العلاقة بين الدعويين . ، كون الجنائي يوقف المدني وتطبيق هذه القاعدة يجب توفر مايلي:

-ان تكون جريمة واحدة منشأ الدعويين.

-ان تكون الدعوى العمومية قد حركت فعلا.

-الا يكون قد صدر حكم نهائي وبات في الدعوى المدنية التبعية .

-الحكم الجنائي له حجية على القاضي المدني⁵⁰ .

الخاتمة:

في نهاية هذه الدراسة الذي تناولنا فيها المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري في نطاق الدفاتر العقارية كسند وحيد لإثبات الملكية ميرزين أن المشرع الجزائري لم يقيم بحصر وتحديد بدقة النصوص القانونية التي توضح مسؤولية المحافظ العقاري بدقة و تبيين العقوبات الواجب تطبيقها على كل خرق او تجاوز يصدر عنه ، وعلى هذا الاساس وباعتبار المحافظ العقاري موظفا عموميا فانه قد يرتكب جرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات والقوانين المكمل له وبالتالي يعرض المحافظ العقاري للمساءلة الجزائية ويتحمل نتائج افعاله الاجرامية ،ولقد توصلنا في هذه الدراسة إلى مجموعة من النتائج، مقترحين بعض التوصيات:

أولا - النتائج:

- على الرغم من اهمية العقار في تحقيق التنمية الاجتماعية و الاقتصادية المرجوة ، فان المنازعات حوله و جميع القوانين تحكمه هي عبارة عن نصوص قانونية غير دقيقة ومبعثرة في عدة نصوص تشريعية وتنظيمية مختلفة صدرت في مرحلة انتقالية تميزت بنظام اقتصاد موجه لم تأخذ بعين الاعتبار التغيرات والمستجدات .

- عدم اعطاء المشرع الجزائري تعريفا دقيقا للدفتر العقاري وعدم الفصل في طبيعته القانونية بنص صريح ومدى حجيته على الرغم من ان الدفتر العقاري هو هدف نظام الشهر العيني ومرآة تعكس الحالة المادية والقانونية للعقار الممسوح.

- الدفتر العقاري يتم اعداده بعد المسح وتسليمه من قبل المحافظ لعقاري بعد ختمه وامضائه بحيث يمكن تصحيحه وتجديده وهو السند الوحيد في اثبات الملكية العقارية ويعتبر قرار اداري يمكن الطعن بإلغائه عن طريق دعوى الالغاء امام القضاء الاداري.

- يهدف الدفتر العقاري الى حماية الملكية العقارية وتطهيرها من عيوب الشهر الشخصي والحد من فوضى العقار ، كما يحقق الدفتر العقاري حجية الملكية العقارية و السند الوحيد لمواجهة الغير.

- اعتبار المشرع الجزائري بان الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد استكمال عملية المسح لكن حجيته وقوته الثبوتية نسبية يمكن المطالبة بإلغائه عن طريق القضاء الاداري على الرغم من انه طريق اثبات يقينية في نظام الشهر العقاري العيني.

- اسناد مهمة تسيير المحافظة العقارية لموظف عمومي خاضع للقانون العام للتوظيف العمومية خلافا للعديد من الدول التي اوكلت مهمة تسيير مصالح الشهر العقاري لفاض كالمشرع المصري والالمانى.

- نظرا للمهام الكبيرة والصعبة التي يتولاها المحافظ العقاري والدور الذي يلعبه على مستوى المحافظة العقارية على اساس انها الية اساسية في نظام العقاري في الجزائر يمكن ان يرتكب اخطاء شخصية وقد يكون خطأ جزائي يدخل تحت احكام قانون العقوبات والقوانين الاخرى المكملة له فتترتب على عاتقه مسؤولية جزائية ومدنية تبعية .

ب- الاقتراحات:

- على المشرع احاطة المحافظين العقاريين بقانون الاساسي خاص يحدد بدقة النصوص القانونية التي توضح مسؤولية المحافظ العقاري و تبين العقوبات الواجب تطبيقها على كل خرق او تجاوز يصدر عنه .

- الواقع يفرض علينا اليوم الاسراع في اعادة النظر في جميع القوانين التي لها علاقة بالنظام العقاري ، وهذا بما يتماشى والتحولات السياسية، الاقتصادية والاجتماعية، كون اغلب النصوص القانونية المتعلقة به غير دقيقة ومبعثرة في عدة نصوص تشريعية وتنظيمية مختلفة صدرت في مرحلة انتقالية تميزت بنظام اقتصاد موجه .

- ان يضع المشرع نصوصا قانونية واضحة تزيل الغموض بخصوص تعريف الدفتر العقاري وطبيعته القانونية وجميع المفاهيم الخاصة بالعمليات المتعلقة بنظام الشهر العقاري .

- العمل على تكريسا لحجية المطلقة للدفتر العقاري كسند وحيد لأثبات الملكية والقوة الثبوتية كمبدأ لنظام الشهر العيني المتبع من قبل المشرع الجزائري.

- بما ان المحافظ العقاري هو من يقوم بتسيير المحافظة العقارية التي تعتبر احدى الاليات الاساسية و الضرورية في الحفظ العقاري ، واصبحت مهمته صعبة محفوفة بالمخاطر حيث يجد نفسه في بعض الاحيان امام اشكالات قانونية مستعصية تجعله في موقف حرج وعلى اساسه يمكن ان يسال جزائيا وعليه وجب العمل على اعادة النظر في النظام القانوني للشهر العقاري بما يتماشى والتحولات السياسية والاقتصادية والاجتماعية، كون اغلي النصوص القانونية قديمة .

- نظرا لما يكتسبه منصب المحافظ العقاري في تسيير الية اساسية وضرورية للحفظ العقاري و ما يقع عليه من مسؤوليات تبعا لإخطائه المرتكبة والتي قد يتحمل عقوبة جزائية وجب على المشرع اعادة النظر في كيفية تعيينه وتحديد صلاحياته ومسؤوليته بدقة تتماشى والمهمة الملاقاة على عاتقه.

- ضرورة إخضاع المحافظين العقاريين والموثقين لبرامج تكوينية بصفة دورية لمسايرة كل ما يتعلق بنظام الشهر العقاري خاصة والقانون العقاري بصفة عامة الى جانب تخصص القضاة في مثل هذه الميادين.

الهوامش:

¹ - بريك الطاهر ،المركز القانوني للمحافظ العقاري ، دار الهدى عين اميلية - الجزائر ،2013، ص07.

- ² - نعيمة حاجي ، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى عين امليلة - الجزائر ، 2009، ص121.
- ³ - بريك الطاهر ، المرجع السابق ، ص 127.
- ⁴ - نعيمة حاجي ، المرجع السابق ، ص120.
- ⁵ - حمدان حسين عبد اللطيف ، نظام السجل العقاري ، الطبعة 02، منشورات الحلبي ، بيروت ، 2002، ص43.
- ⁶ - بوزيتون عبد الغاني ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري - مذكرة ماجستير - كلية الحقوق جامعة منتوري قسنطينة ، 2010/2009 ، ص131.
- ⁷ - نعيمة حاجي ، المرجع السابق ، ص121.
- ⁸ - عمار بوضياف ، الاختصاص القضائي في الغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائرية ، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والانسانية ، مجلة علمية محكمة تصدر عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي -تبسة- العدد التجريبي ، 2006 ، ص 10.
- ⁹ - لخضر القيزي ، النظام القانوني للدفتري العقاري ، الملتقى الوطني الرابع ، جامعة المدية ، 2011 ، ص 23.
- ¹⁰ - محمد كنانة ، النظام القانوني للدفتري العقاري في التشريع الجزائري ، مقال منشور بمجلة المحاماة ، مجلة متخصصة تصدر عن الاتحاد الوطني لمنظمة المحامين ، ناحية باتنة ، العدد الثالث ، 2007 ، ص56.
- ¹¹ - لخضر القيزي ، نفس المرجع السابق ، ص23.
- ¹² - حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري في ضوء احدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا و محكمة التنازع ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر ، 2010 ، ص53.
- ¹³ - نعيمة حاجي ، المرجع السابق ، ص122.
- ¹⁴ - نعيمة حاجي ، المرجع السابق ، ص123.
- ¹⁵ - نعيمة حاجي ، المرجع السابق ، ص123.
- ¹⁶ - مجيد خلفوني ، الدفتري العقاري ، مقال منشور بمجلة الموثق ، دورية متخصصة تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين ، الجزائر ، الجزء الثامن ، 2003.
- ¹⁷ - المرسوم التنفيذي 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها ، الجريدة الرسمية العدد 21 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 433/97 الجريدة الرسمية العدد 77.
- ¹⁸ - بريك الطاهر ، المرجع السابق ، ص 17 .
- ¹⁹ - مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الاولى ، الديوان الوطني لأشغال التربوية ، الجزائري طبعة 2003 ، ص 55.

- 20- أنظر المادة 05 من الامر 133/66 المؤرخ في 02/06/1966، المتضمن القانون الاساسي العام للوظيفة العمومية الجريدة الرسمية رقم 46 المعدل والمتمم.
- 21- أنظر المادة 74 من الامر 03/06 المؤرخ في 15/07/2006 ، المتضمن القانون الاساسي العام للوظيفة العمومية ،جريدة رسمية العدد46.
- 22- انظر المادة 38 من المرسوم 59/85 المؤرخ في 23/03/1985 ، المتضمن القانون الاساسي النموذجي لعمال المؤسسات والادارات العمومية ، الجريدة الرسمية العدد13 .
- 23- انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92.
- 24- انظر المادة 05 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 ، المتضمن تاسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية العدد30. .
- 25- أنظر المواد 9 ، 9 مكرر 1 من القانون 06-23 مؤرخ في 20 ديسمبر 2006 ، الجريدة الرسمية ، العدد84 ، المعدل والمتمم للأمر 156/66، المتضمن قانون العقوبات ، الجريدة الرسمية ، العدد 49.
- 26-بريك الطاهر ، المرجع السابق ، ص25.
- 27- بريك الطاهر ، المرجع السابق ، ص 73.
- 28- الامر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 ، المتضمن قانون الثورة الزراعية ، الجريدة الرسمية العدد97 ، سنة 1971.
- 29- بريك الطاهر ، المرجع السابق ، ص73.
- 30- بريك الطاهر ، المرجع السابق ، ص 74.
- 31- انظر المادتين 47/46 من المرسوم 63/76.
- 32- انظر المادتين 33 و51 من نفس المرسوم السابق.
- 33- انظر المادة 50، من المرسوم السابق.
- 34- بريك الطاهر ، المرجع السابق ، 76.
- 35- انظر المادة من المرسوم 63/76.
- 36 - احسن بوسقيعة ، الوجيز في القانون الجزائري العام ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر ، طبعة 2003 ، ص21.
- 37 - بريك الطاهر ، المرجع السابق ، ص139.
- 38 - احسن بوسقيعة ، المرجع لسابق ، ص162.
- 39- الطاهر بريك ، المرجع السابق ، ص182.
- 40- مجيد مخلوفي ، المرجع السابق ، ص 145.
- 41- انظر المادة 214 من الامر 156/66 السابق .
- 42 - بريك الطاهر ، المرجع السابق ، ص164.
- 43- القانون رقم 01/06 المؤرخ في 20 فيفري 2060 ، المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته ، جريدة رسمية 14 المؤرخة 2006/03/08.

- 44 - عبد الله اوهاببيبة ، شرح قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، التحري والتحقيق ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة الرابعة، 2013، ص 143.
- 45 - عبد الله اوهاببيبة ، المرجع السابق ، ص 145.
- 46- عمر خوري ، المرجع السابق ، ص ص 29-30.
- 47 - عبد الله اوهاببيبه ، المرجع السابق ، ص 154.
- 48- المادة 02 من الامر 155/66 المؤرخ في 08 يونيو 1966 المتعلق بقانون الاجراءات الجزائية الجزائري ، الجريدة الرسمية عدد48 المؤرخة 1966/06/11 المعدل والمتمم.
- 49- عمر خوري ، المرجع السابق ، ص 32.
- 50- عمر خوري ، المرجع السابق ، ص 36.