



جامعة 08 ماي 1945 – قالمة
كلية الحقوق والعلوم السياسية



تخصص: قانون أعمال

قسم الحقوق

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون

النظام القانوني للمحافظة العقارية

تحت إشراف الدكتورة:

– العايب ريمة

إعداد الطلبة:

1/ عبايدية نور الإيمان

2/ درويش عدلان

تشكيل لجنة المناقشة

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
1	– أ.د/مقلاتي مونة	08 ماي 1945	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
2	– د/العايب ريمة	08 ماي 1945	أستاذ محاضر – أ.	مشرفا
3	– د/خلدون وسيلة	08 ماي 1945	أستاذ مساعد – ب.	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2024/2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
1438

الأهداء

النفوس النقية مجبولة على حب من أحسن إليها ووقف بجانبها وقت الشدائد و الرسول الكريم يقول:

"لا يشكر الله من لا يشكر الناس".

فعرفة الفضل لأهل الفضل من سمات ذي الطباع السليمة.

فالحمد لله الذي يسر البدايات وبلغني النهايات بفضلته وكرمه

(وَ آخِرُ دَعْوَاهُمْ أَنِ الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ).

من قال أنا لها "نالها".

وأنا لها وإن أبت رغما عنها أتيت بها.

إلى الذي زين إسمي بأجمل الألقاب، من دعمني لا بحدود و أعطاني بلا مقابل، إلى من علمني أن الدنيا كفاح وسلاحها العلم و المعرفة، إلى من غرس في روحي مكارم الأخلاق، داعمي الأول في مسيرتي و سندي، و قوتي وملاذي بعد الله...

-والدي العزيز-

إلى من جعل الله الجنة تحت أقدامها، إلى ميزان العدالة التي ورثت منها حب الحق و العدالة و الطريق إليه، سر قوتي ونجاحي و مصباح دربي...

-والدتي العزيزة-

إلى نور البيت رباعي الأبعاد، إلى ينايبي التي أرتوي منها و ضلعي الثابت و أماني أيامي، إلى أنواري الثلاث...

-أخواتي الغاليات-

إلى جندي الخفاء الذي لا طالما كان معطاء أكرها داعما سنندا لي بعد أبي منذ الطفولة و الذي هو الآن بديار الغربة.

-عمي الغالي-

إلى ملهمتي الأولى التي ساعدتني في إتمام هذا البحث و مدت لي يد العون بمصباح أنار دربي لإتمام هذا البحث على أكمل وجه.

أهديكم إنجازي هذا وثمره نجاحي التي لا طالما تمنيتها ها أنا اليوم أتممت أول ثمراته بفضل الله عز وجل فالحمد لله على ما وهبني، وأن يعينني و يجعلني مباركة أينما كنت.

نور الإيمان.

الإهداء

الحمد لله حبا وشكرا وامتنانا، ما كنت لأفعل هذا لولا فضل الله فالحمد لله على البدء و
الختام.

ها أنا اليوم أهدي نجاحي إلى كل من سعى معي لإتمام هذه المسيرة.

إلى الذي علمني أن الدنيا كفاح وسلاحها العلم و المعرفة إلى الذي أحمل إسمه بكل افتخار
إلى أعظم و أعز رجل في الكون "أبي الغالي".

إلى ملاكي في الحياة من ساندتني في صلاتها ودعائها إلى من سهرت الليالي لتنير دربي، إلى
معنى الحب و الحنان، إلى أروع امرأة في الوجود "أمي الغالية".

إلى جسر المحبة و العطاء ومصدر قوتي "أختي الغالية" أسعدها الله وسدد خطاها.

إلى من ضحت بوقتها وجهدها ونالت ثمار سعيها أستاذتنا الغالية "العايب ريمة" كل الشكر
و التقدير إلى جهودها القيمة.

إلى كل من كان له الفضل في تعليمي منذ بداية مسيرتي إلى النهاية.

عدلان

شكر و عرفان

الشكر لله تعالى الذي أعاننا على إنجاز هذه المذكرة .

الواجب يقضي الفضل لأهله و الجميل لذويه، لذا نتقدم بالشكر و العرفان إلى كل من قدم لنا العون و المشورة خلال فترة الدراسة، وكل من له حق علينا.

ونخص بالذكر و الشكر الجزيل و الامتنان الوفير إلى الأستاذة الفاضلة و المشرفة على هذا العمل الدكتوراة "العايب ريمة" التي قدمت لنا يد العون لإنجاز هذه المذكرة و التي لم تبخل علينا بنصائحها و توجيهاتها القيمة لنا.

كما نتقدم بالشكر الجزيل إلى:

الدكتوراة "مقلاتي مونة"

و الدكتوراة "خلدون وسيلة"

على قبولهم مناقشة مذكرتنا.

إلى من كد و تعب بنية خالصة في كتابة و طباعة هذا العمل

"Mină têch"

كما نتوجه كذلك بخالص الشكر و العرفان بصفة خالصة إلى كافة أسرة كلية الحقوق و العلوم السياسية وخاصة أساتذة قسم الحقوق جامعة قالمة، وكذا إطارات و أعوان الجامعة.

حقیقۃ

العقار موجود منذ الأزل، أي منذ أن خلق الله الإنسان، وهو ثروة أساسية، لا تزول و لا تفنى، فقد احتل مكانة خاصة وهامة على جميع الأصعدة، الاقتصادي، الاجتماعي، وحتى السياسي، وهذا ما دفع بالأفراد إلى حب تملكه و اكتسابه، لأن أهميته تزداد مع مرور الوقت، فقد أصبح مصدرا لدخل الأفراد، ومقياس لدرجة التقدم و رمز من رموز الغنى و الثراء، وهذا ما أدى إلى نشوب نزاعات بين الأفراد. ولنبد الخلافات و الصراعات لجأت المجتمعات في القديم إلى سن تشريعات تهدف لتنظيم الملكية العقارية على أسس ثابتة وضبط المعاملات العقارية بين الأفراد لحماية لحقوقهم.

ونظرا لكثرة التعاملات الواقعة على العقار، كان لابد من وجود إجراء محكم يضبط هذه المعاملات، ف جاء ما يعرف بنظام الشهر، وهو وسيلة لإعلان و نشر التصرفات القانونية الواردة على الحقوق العقارية، بحيث يمكن من معرفة الوضع القانوني للعقارات، وهو يعتبر من أهم المبادئ و الأنظمة التي تنظم وتدعم الملكية العقارية، وتوفر الإئتمان العقاري.

وقد اتفقت معظم الدول على أن المعاملات العقارية يجب أن تشهر، ولكن اختلفت طريقة الشهر، لوجود نظامين؛ الأول تبنته فرنسا و معظم الدول اللاتينية وهو نظام الشهر الشخصي الذي يعتمد على الشخص المالك للعقار، حيث يتم قيده على إسمه، وبعد تطبيقه ظهر عجزه في تنظيم الملكية العقارية؛ وظهر نظام قانوني جديد مغاير تماما نشأ في أستراليا، يسمى نظام الشهر العيني الذي يعتمد على العقار كأساس في عملية الشهر، وليس على مالكه، على عكس ما كان عليه سابقا.

تبنت الجزائر نظام الشهر العيني و تخلت تدريجيا عن نظام الشهر الشخصي بموجب الأمر 75-74¹ المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري وكذا التنظيمين المتعلقين به، وهما المرسوم رقم 76-62² المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم، و المرسوم التنفيذي رقم 76-63³ المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، بالإضافة إلى قوانين أخرى التي تنظم الملكية العقارية.

¹ الأمر رقم 75-74، المؤرخ في 12-11-1975، المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم، جريدة رسمية، عدد 92.

² المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 25-03-1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، جريدة رسمية، عدد 30.

³ المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المؤرخ في 25-09-1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، جريدة رسمية، عدد 30.

و من خلال ما سبق ذكره يتضح لنا أن المشرع الجزائري تبنى فعلا نظام الشهر العيني كأساس لعملية الشهر العقاري في الجزائر، و أسند عملية الشهر لهيئة إدارية تدعى المحافظة العقارية، يسيرها محافظ عقاري، وهو موظف عمومي مكلف بمسك السجل العقاري، وإتمام الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري، لكن الأمر 74-75 السالف الذكر واجه العديد من المشاكل إتجاه بعض الوضعيات العقارية، مثلا تلك العقارات التي لا تملك سندات ملكية معترف بها، وكذلك العقارات المجهولة، ومن أجل تسويتها تدخل المشرع وقام بتعديلات قانونية وتنظيمية و إستحدث العديد من المراسيم وذلك حماية للأفراد و حفظا حقوقهم.

• أهمية الموضوع:

تكمن أهمية الموضوع العملية في:

- القيمة الكبرى التي تحظى بها المحافظة العقارية في تحقيق السياسة العقارية وضبط العقارات فهي تعتبر آلية قانونية لحماية الملكية العقارية من التعدي ومن المعاملات المشبوهة.
- المحافظة العقارية نظام قانوني قائم بذاته تباشر مجموعة من الإجراءات و الشكليات.
- للمحافظة العقارية أهمية بالغة بالنظر إلى المشاكل العقارية التي تعرفها الدولة الجزائرية، وهذا ما استدعى تدخلا تشريعيًا و تنظيميًا من طرف المشرع.

بينما يمكن حصر أهمية الموضوع العلمية في:

- تسليط الضوء على الأنظمة القانونية الجديدة ومحاولة إزالة اللبس و الغموض.
- إلحاح بعض موظفي المحافظة العقارية على تسليمهم نسخة من بحثنا بعد إتمامه.
- محاولة جعل موضوع "النظام القانوني للمحافظة العقارية"، مرجعا يعتمد عليه أي طالب علم مستقبلا.

• أهداف الدراسة:

تكمن الأهداف المستوحاة من هذه الدراسة فيما يلي:

- التعريف بالمحافظة العقارية كأحد أهم الآليات التي تعمل على حماية و ضبط الملكية العقارية.
- إبراز فكرة استحداث محافظة عقارية بصفتها إدارة مسح الأراضي و الحفظ العقاري.
- محاولة معرفة الإطار القانوني و الهيكل التنظيمي الجديد للمحافظة العقارية.

- توضيح كيفية سير المحافظة العقارية.
- توضيح دور المحافظة العقارية في تحديد و ضبط و مراقبة الوعاء العقاري في الجزائر.
- الوقوف على أهم المشاكل التي تواجه المحافظة العقارية و محاولة إيجاد حلول لها.
- تبيان كيفية تثبيت الملكية العقارية وكذلك تبيان السلطات الممنوحة للمحافظ العقاري.
- **أسباب اختيار الموضوع الذاتية:**
- الفضول في البحث في المجال العقاري و التعمق و الفهم الجيد للموضوع.
- الميول الشخصي لتولي منصب في المحافظة العقارية.
- **بينما تعود أسباب اختيار الموضوع الموضوعية:**
- قلة الدراسات السابقة للنظام القانوني للمحافظة العقارية بعد الدمج.
- تسليط الضوء على المحافظة العقارية في التشريع الجزائري بأسلوب عملي منهجي منظم يتصف بالسهولة و الوضوح من خلال جمع كل المعلومات المتعلقة بالمحافظة العقارية و جعلها في متناول الباحث.
- ✚ ويثير هذا الموضوع إشكالية رئيسية مفادها:
- ما مدى فعالية النظام القانوني للمحافظة العقارية في حماية وضبط الملكية و المعاملات العقارية في الجزائر؟
- ✚ تتبثق عن الإشكالية الرئيسية مجموعة تساؤلات فرعية يمكن حصرها فيما يلي:
- ما المقصود بالمحافظة العقارية؟
- ما هي أهم المراحل التي مرت بها المحافظة العقارية في الجزائر؟
- كيف نظم المشرع الجزائري هيكل المحافظة العقارية لاسيما بعد التعديلات القانونية و التنظيمية؟
- من هو المسير الرئيسي للمحافظة العقارية؟
- إلى أي مدى تمتد سلطات المحافظ العقاري التي قررها المشرع الجزائري؟
- **منهج الدراسة:**
- تقتضي طبيعة الدراسة الإستناد إلى مناهج معينة.

لقد اتبعنا المنهج الوصفي الذي يعتبر من المناهج التي لا يمكن أن تستغني عنه أي دراسة، والغرض منه التعريف بالموضوع ووصفه وصفا موضوعيا و نظريا من خلال جمع الحقائق و المعلومات بهدف الوصول الى وصف علمي متكامل، و لتحديد مفهوم المحافظة العقارية و التقسيم الهيكلي الجديد لها . وكذلك المنهج التاريخي لتبيان و توضيح مختلف المراحل التاريخية التي مرت بها المحافظة العقارية في التشريع الجزائري.

والمنهج التحليلي من خلال تحليل واستقراء النصوص التشريعية والتنظيمية التي لها علاقة بالموضوع

● الدراسات السابقة :

لاحظنا قلة الدراسات التي تناولت موضوع "النظام القانوني للمحافظة العقارية " كموضوع قائم بذاته بعد استحداث محافظة عقارية بصفتها إدارة مسح الأراضي و الحفظ العقاري و من بين الدراسات التي تناولت موضوعنا:

- حيروش نور الدين و يحيياوي سعاد، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مجلة التمكين الاجتماعي، مجلة فصلية دولية اكااديمية محكمة، جامعة معسكر، المجلد الأول، العدد 4، الجزائر 2019 .

● الصعوبات:

أريد أن اشير أن الباحث في إطار البحث العلمي يواجه عدة صعوبات وثرعات مرتبطة بجمع المراجع والمعلومات ذات الصلة بموضوع البحث، و من الصعوبات التي واجهتنا:

✓ قلة الدراسات التي تناولت موضوع المحافظة العقارية بعد توحيد إدارتها مع مديرية مسح الأراضي .

✓ صعوبة الإلتقاء بمديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري لإفادتنا بجزئيات لإكمال بحثنا هذا خصوصا أن المحافظ العقاري تم إنهاء مهامه.

✚ و لكي نتمكن من الإحاطة بموضوع الدراسة قسم الموضوع الى فصلين:

- الفصل لأول: الإطار المفاهيمي للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري .
- المبحث الأول: مفهوم المحافظة العقارية .
- المبحث الثاني: مراحل نشأة المحافظة العقارية بعد الاستقلال .

- المبحث الثالث: التقسيم الهيكلي الجديد للمحافظة العقارية.
- الفصل الثاني: الإطار العملي للمحافظة العقارية بصفتها إدارة مسح الأراضي و الحفظ العقاري.
- المبحث الأول: مفهوم المحافظ العقاري.
- المبحث الثاني: سلطات المحافظ العقاري.
- المبحث الثالث: مسؤولية المحافظ العقاري وآثارها.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للمحافظة

العقارية في التشريع الجزائري

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري

تعتبر المحافظة العقارية من أهم الآليات الوطنية المهمة التي تلعب دور هام لضمان قواعد الشهر العقاري، و الجهة الوحيدة المكلفة بالقيام به، و تعتبر كذلك مصلحة إدارية عمومية و دعامة أساسية في ضبط و استقرار الملكية العقارية و حماية حقوق الغير من التعدي و بعث الائتمان العقاري، و تزاوّل مهمتها تحت وصاية وزارة المالية حاليا.

و نظرا لأهمية هذه المصلحة، نتناول فيما يلي الإطار المفاهيمي الذي وضعه المشرع الجزائري لتنظيم المحافظة العقارية، من خلال تعاريفها، و تطورها التاريخي، و تنظيمها.

و من أجل معرفة المحافظة العقارية بصورة دقيقة قسمنا هذا الفصل إلى ثلاث (03) مباحث:

- المبحث الأول: مفهوم المحافظة العقارية.
- المبحث الثاني: مراحل نشأة المحافظة العقارية بعد الاستقلال.
- المبحث الثالث: التقسيم الهيكلي الجديد للمحافظة العقارية.

المبحث الأول: مفهوم المحافظة العقارية

كان ميلاد المحافظة العقارية في سنة 1975، بموجب الأمر رقم 75-74 المعدل و المتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم للمرسوم 93-123 و يشرف على تسييرها محافظ عقاري.

و بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-393¹ تم استحداث محافظة عقارية تحت تسمية إدارة مسح الأراضي و الحفظ العقاري على المستوى البلدي، أو البلدي المشترك، يسيرها كذلك محافظ عقاري، حيث تم دمج إدارة مسح الأراضي العام مع إدارة المحافظة العقارية بحكم أنهما متكاملتان في المهام.

و قد حدد المرسوم في مادته الثانية تنظيم المصالح الخارجية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري التابعة للمديرية العامة للأماكن الوطنية.

حيث سنتطرق في هذا المبحث إلى تعريف المحافظة العقارية و كذا طبيعتها القانونية من خلال المطالب التالية:

- **المطلب الأول: تعريف المحافظة العقارية.**
- **المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية.**

المطلب الأول: تعريف المحافظة العقارية

للتعريف بالمحافظة العقارية و يجب التطرق إلى التعريف اللغوي ثم الاصطلاحي، "المحافظة و العقارية"، كل منهما على حدى، لأنها عبارة مركبة من كلمتين.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 18-10-2021، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأماكن الوطنية و صلاحياتها، جريدة رسمية، عدد 80.

الفرع الأول: التعريف اللغوي للمحافظة العقارية

أولاً: المحافظة لغة La conservation:

تعني حفظ و صيانة الأمانة، احتفظ بالشيء حَفِظَهُ، صَانَهُ، والقائم على عملية الحِفظ فيها يُسمى المحافظ العقاري Le conservateur¹.

المُحَافِظَةُ: من أصل حفظ الشيء، بمعنى صَانَهُ، و حَرَسَهُ، فالمُحَافِظَةُ بمعنى الصِيَانَةِ، الأمانة، بيت الأمين.²

(حَفَظَ - حَفِظًا) الشيء: منعه من الضياع أو التلف، صانه من الابتدال: الكتاب استظهره. - السِّر: كتمه. - المال: رَعاه.

(حَافِظٌ، حَفِظًا و مُحَافِظَةٌ) على الأمر: واطب عليه - راقبه.

إِحْتَفَظَ، الحَفِظَ، الحَفِظَةُ، الحَافِظُ، الحَفِيفُ، الحَافِظَةُ، و المُحَافِظُ: من يعهد إليه بإدارة محافظة أو لواء و رتبته فوق القائم مقام.³

ثانياً: العَقَارِيَّةُ لُغَةً Foncière:

هي من أصل كلمة عقار، جاء في معجم الوسيط تعريف العقار بأنه: "كل ملك ثابت له أصل، كالأراضي و الدار و الجمع: عقارات. وهو كل شيء يشغل حيزاً ثابت لا يُمكن نقله".

العَقَارُ: متاع بيت، الصَّيْغَةُ، كل مَالُهُ أصل و قوار كالأرض و الدار.⁴

وقد عرفه المشرع في المادة 683 من القانون المدني على أنه: "كل شيء ثابت و مستقر في مكانه و غير قابل للنقل من مكان إلى مكان بدون تلف، و كل ما عدا ذلك فهو منقول".

¹ معجم الوسيط www.almaany.com تم الاطلاع عليه في يوم الخميس 15-02-2024، على الساعة 20:00 سا.

² إدريس سهيل، قاموس عربي - فرنسي، دار الأدب، بيروت، لبنان، ص 291.

³ منجد الطلاب، قاموس عربي - عربي، المكتبة الشرقية، بيروت، لبنان، ص 130.

⁴ منجد الطلاب، المرجع السابق.

الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي للمحافظة العقارية

المحافظة العقارية *La conservation foncière*: هي مصلحة عمومية وظيفتها الأصلية تتمثل في حفظ العقود، و مختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل، أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية، و الحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية، و ذلك بعد شهرها و قيدها في مجموعة البطاقات العقارية، و تعرف كذلك باسم محافظة الرهون¹ *La conservation des hypothèques*

أما مصطلح المحافظة العقارية بالفرنسية هو:

Conservation des hypothèques : service de la direction général des impôts chargé de la mise à jour de la documentation immobilière de publicité foncière et de la perception des droits sur transactions immobilières.²

كما تم تعريف المحافظة العقارية كذلك بأنها:

"المصلحة التي تقوم بإدارة مكاتب الشهر العقاري و التوثيق كما تقوم بمراقبتها و الإشراف عليها و حفظ صور جميع المحررات التي شهرت من ثم توثيقها فيها و حفظ الفهارس المتعلقة بها".³

كذلك يمكن القول أن المحافظة العقارية هيئة إدارية تقوم بمسك السجل العقاري و تنفيذ الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري عن طريق تحديد و معرفة حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى الموجودة على العقارات، كما أنها تعتبر خزان و ذلك باحتفاظها على العقود و المعلومات الخاصة بالعقارات و بالأشخاص المالكين للعقارات.⁴

¹ رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 1999-2000، ص 61.

² لعياضي شايب، زدارة براهيم، التنظيم الهيكلي للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق - جامعة زيان عاشور الجلفة 2014-2015 نقلا عن: "Pierre Guiho. Dictionnaire Juridique « 1^{er} » edition, 1996 ; L'hermès p96"

³ حيروش نور الدين، يحيوي سعاد، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مجلة التمكين الاجتماعي، مجلة فصلية دولية أكاديمية محكمة، جامعة معسكر، المجلد الأول، العدد الرابع، الجزائر، 2019، ص 280.

⁴ طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة بسكرة، 2014، ص 10.

و تتولى المحافظة العقارية شهر العقارات التابعة لاختصاصها الإقليمي و يشرف على تنفيذ أو تسيير شؤون المحافظة العقارية محافظ عقاري مع أعوان مساعدين له، و يتبع إداريا مديرية أملاك الدولة، و مستقل عنها من حيث العمل، و يعتبر قاضي عقاري نظرا للصلاحيات الموكلة إليه من منع حدوث تناقضات أو خلط أثناء النقل أو الإنشاء لحق الملكية بالاعتراض عن الإشهار (رفض الإيداع أو رفض الإجراء)¹ و سنتطرق لاحقا لمهام المحافظة العقارية من خلال الفصل الثاني.

و يمكن تعريفها كذلك بأنها: "تلك الهيئة الإدارية المكلفة قانونا بحفظ العقود و القرارات المتضمنة أساسا نقل و إنشاء و تعديل و انقضاء حق من الحقوق العينية الأصلية، و التي تهدف إلى تطبيق و احترام قواعد الشهر العقاري من أجل الوصول إلى استقرار المعاملات المدنية بوجه عام و استقرار المعاملات العقارية بوجه خاص".²

كما عرفت كذلك بأنها: "مصلحة إدارية مسندة إدارتها للمحافظ العقاري".

نلاحظ أن هذا التعريف أنه ركز على طبيعة المحافظة العقارية كمرفق عمومي ووصف المسؤول عن إدارتها³، و سنتطرق إليه لاحقا.

كما عرفت أيضا بأنها: "تتولى إدارة مكاتب الشهر العقاري و التوثيق و مراقبتها و حفظ صور جميع المحررات التي شهرت أو وثقت فيها أو صور من الفهارس الخاصة بها".⁴

من خلال التعريفات السابقة يمكن تعريف المحافظة العقارية بأنها: "مصلحة عمومية و هيئة إدارية، يسيرها محافظ عقاري على مستوى البلدية سلطتها السلمية هي المديرية الولائية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري التابعة لاختصاصها الإقليمي، موضوعة تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، سنة 2008، ص 132.

² رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 206، 207.

³ بشير العتروس، الشهر العقاري في القانون الجزائري، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول.

⁴ بكاي عبد الرزاق، دور المحافظة العقارية في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم القانونية و الإدارية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2014، 2015، ص 6.

وزارة المالية، وهي من أهم الآليات القانونية التي تعمل على حماية وضبط الملكية العقارية وتحقيق السياسة العقارية، وظيفتها حفظ العقود و تخزين البيانات و المعاملات التي تقع على العقار".

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية

لم يحدد المشرع صراحة الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية بل اكتفى من خلال نص المادة 20 من الأمر رقم 74-75، و المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393 بذكر بعض المهام الموكلة لها.

كانت المحافظة العقارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-189¹ (الملغى) تحت وصاية المديرية العامة للضرائب و التسجيل التابعة لوزارة الاقتصاد، ثم تحت وصاية المديرية العامة لأملاك الدولة و الشؤون العقارية، لتصبح بعدها تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية بموجب المرسوم التنفيذي 95-255² (الملغى) بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-364³، والذي تم إلغاؤه أيضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-252⁴ في مادته 15.

و بالرجوع إلى نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393 فإن السلطة السلمية للمحافظات العقارية هي المديرية الولائية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري التابعة لاختصاصها الإقليمي، وهذه الأخيرة أصبحت تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 90-189 المؤرخ في 23-06-1990، يحدد صلاحيات وزير الاقتصاد، جريدة رسمية العدد 26 (الملغى).

² المرسوم التنفيذي رقم 95-55 المؤرخ في 15-02-1995، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في الوزارة، جريدة رسمية، عدد 15 (الملغى).

³ المرسوم التنفيذي رقم 07-364 المؤرخ في 28-11-2007، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، جريدة رسمية عدد 75 (الملغى).

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 21-252 المؤرخ في 06-06-2021، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، جريدة رسمية عدد 47.

و باستقراء المادة 17 من المرسوم رقم 21-393 نجد أن المحافظة العقارية هي هيئة إدارية عمومية، يسيروها محافظ عقاري و يساعده في ذلك و تحت مسؤوليته و سلطته السلمية المباشرة محافظ عقاري مساعد، و تعد وظيفتها من المناصب العليا طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 92-116.¹

و بهذا يمكن القول ببناء على ما سبق أن المحافظة العقارية باعتبارها هيئة إدارية عمومية تحت تسمية إدارة مسح الأراضي و الحفظ العقاري تخضع في نزاعها إلى القضاء الإداري، أما موظفيها يخضعون لقانون الوظيف العمومي رقم 06-03.² و لكون المحافظة العقارية لا تتمتع بالشخصية المعنوية فإن التمثيل القضائي يكون للدولة ممثلة بوزير المالية ممثلة من طرف مدير مسح الأراضي و الحفظ العقاري بالولاية. و ذلك طبقا للمادة الأولى (01) من القرار الوزاري المؤرخ في 18-09-2022 و نحيل دراسة ذلك لاحقا.³

إن مصالح الحفظ العقاري تختلف وصايتها من بلد لآخر، وذلك نتيجة لاختلاف التشريعات في بعض الدول، ففي المغرب مثلا تتبع وصاية المحافظة العقارية لوزارة الفلاحة و في ألمانيا لوزارة العدل، أما بالنسبة لفرنسا فتتبع لوزارة المالية، كما هو الحال في بلدنا و يرجع ذلك إلى سببين هما: أولهما تاريخي حيث قبل 1962 كانت محافظة الرهون تابعة للمصالح المالية، أما بالنسبة للسبب الثاني فهو عملي لأن وزارة المالية تملك جميع المعلومات العقارية و ذلك إضافة إلى الطابع الجبائي الذي تكتسبه مصالح الشهر العقاري.⁴

حيث اقترح البعض وضع المحافظة العقارية تحت وصاية وزارة العدل، لما هو عليه الشأن في بعض البلدان الصديقة مثل ألمانيا، حتى يكفل الأشخاص الحماية التامة لحقهم. و معاقبة كل من يريد التلاعب

¹ المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 14-03-1992 يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأحكام الدولة و الحفظ العقاري و شروط التعيين فيها و تصفيتها المعدل و المتمم، جريدة رسمية، عدد 21.

² القانون 06-03 المؤرخ في 15-07-2006، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، جريدة رسمية عدد 46.

³ كحيل حكيمة، محاضرات في مادة المحافظة العقارية، أقيمت على طلبة سنة الثانية ماستر
-29 <https://publications.univ-blida2.dz/line.php?F=pdf213-pdf> تم الاطلاع عليه في يوم الخميس

2024-02 على الساعة 13:00، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة البلدة 2، 2022-2023.

⁴ هالة مبروك، المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة خيضر، بسكرة، 2011-2012، ص 48-49.

أو المساس بالأموال العقارية مع ضمان احترام إجراءات الحفظ العقاري بشكل جيد، بعيدا عن أي تلاعبات أو مصالح شخصية.¹

¹ رمول خالد، المرجع السابق، ص 80.

المبحث الثاني: مراحل نشأة المحافظة العقارية بعد الاستقلال

مرت المحافظة العقارية بعدة مراحل، حيث أنها بعد الاستقلال و كما هو معلوم تم تمديد العمل بالنصوص التشريعية الصادرة في ظل العهد الاستعماري. طبعاً تلك التي لا تتنافى مع السيادة الوطنية إلى غاية سن قوانين جزائرية.

حيث سنتناول في هذا المبحث مراحل نشأة المحافظة العقارية بعد الاستقلال إلى يومنا هذا.

المطلب الأول: المحافظة العقارية قبل الدمج

أحدث المشرع في ظل أحكام القانون رقم 62-157¹ تمديد العمل بالتشريع الفرنسي باستثناء القوانين التي تتعارض و السيادة الوطنية، لغاية صدور تشريعات جزائرية، و من بين القوانين التي تم العمل بها في مجال التوثيق و الشهر العقاري نجد القانون رقم 59-41 المعدل و المتمم بالقانون رقم 59-1436 ، الذي كان يهدف إلى تنظيم عملية الشهر في مناطق حضرية، حيث ألزم محافظة الرهون بضرورة مسك و إعداد فهرس عقاري لتقييد كل تصرف يغير من طبيعة العقارات المتصرف فيها، بحيث لم يستحدث أية هيئة إدارية خاصة تتولى الشهر العقاري.²

و بصدر الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري، تأسست هيئة إدارية عمومية أطلق عليها تسمية المحافظة العقارية و يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري، و إتمام الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري و ذلك من أجل الشروع في نظام الشهر الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر، و هذا ما أشارت إليه المادة 20 منه.

أوكلت مهمة تنظيم المحافظة العقارية و قواعد سيرها و شروط تعيين المحافظين العقاريين إلى أحكام المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري³، حيث تنص المادة 01 منه على: "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية للشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية، محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري"، هذا

¹ القانون رقم 62-157 المؤرخ في 31-12-1962، المتعلق بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية، جريدة رسمية 02.
² عثمانى محمد، سعيدي عبد الكريم، المحافظة العقارية كآلية للسياسة العقارية في التشريع الجزائري، مذكر لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أدرار 2013-2014، ص12.
³ كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص25.

و قد أشارت المادة 02 من المرسوم 76-63، إلى أن الدور الرئيسي للمحافظة وهو تحديد و معرفة طريق الملكية و الحقوق العينية الأخرى المترتبة على العقارات عن طريق شهرها.¹

و عليه و طبقا للمادة 01 سالفه الذكر فإن المحافظة كانت في شكل مكتب تابع للمديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية تحت وصاية وزارة المالية.²

أما عن عملية تنشيط عمل المصالح المالية الموجودة على مستوى الولايات و بلدياتها و متابعتها و تنسيقها و كفاءات جمعها في مستوى كل ولاية فإنه حسب المرسوم رقم 87-212 الذي يحدد كفاءات تنشيط أعمال الهياكل المحلية التابعة لإدارة المالية و تنسيقها و كذلك جمعها في مستوى الولاية يتولاها مفتش منسق للمصالح الخارجية و الخزينة و مفتشيات أملاك الدولة و قباضاتها و مسح الأراضي.³

و بإعتبار المحافظات العقارية مكتب من المكاتب التابعة للمديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية كما سبق تبيانه، فإن تنسيق هذه المكاتب على مستوى الولاية تدخل ضمن الصلاحيات المخولة للمفتش المنسق للمصالح الخارجية لوزارة المالية الذي يعمل تحت وصاية الوالي في إطار الاختصاص الإقليمي المحدد له.⁴

وفي سنة 1990 حولت الجهة الوصية التي كانت تعمل تحتها المحافظة العقارية و ذلك بصدور المرسوم التنفيذي 90-189 الذي يحدد صلاحيات وزير الاقتصاد، حيث حدد هذا المرسوم بعض المهام المنوطة للمحافظة العقارية، التي كانت تعمل تحت وصاية و رقابة وزير المالية، ثم حولها المشرع إلى وزير الاقتصاد بموجب المادة الثانية (02) من المرسوم 90-189 المذكور سابقا: "يمارس وزير الاقتصاد صلاحياته في عدة ميادين من بينها صلاحياته في ميدان الأملاك الوطنية و الشؤون العقارية، وهي محددة في ثلاثة عناصر حسب نص المادة 05 من المرسوم نفسه و يتبين منها بأن وزير الاقتصاد يعتبر المشرف العام للمحافظة العقارية، و تتمثل مهمته في مجال الأملاك الوطنية و العقارية فيما يلي:

¹ عثمانى محمد، سعدي عبد الكريم، المرجع السابق، ص 13.

² لعياضي شايب، صدارة براهيم، المرجع السابق، ص 12.

³ لعياضي شايب، صدارة براهيم، المرجع نفسه، ص 12.

⁴ المرسوم الرئاسي رقم 87-212 المؤرخ في 29-09-1987، الذي يحدد كفاءات تنشيط أعمال الهياكل المحلية التابعة لإدارة المالية و تنسيقها و كفاءة تجمعها على مستوى الولاية، الجريدة الرسمية، العدد 40.

- يبادر بأي نص يتعلق بأملك الوطنية وسجل المساحة و الشهر العقاري.
- يطبق الأحكام التشريعية و التنظيمية و الإجراءات اللازمة في مجال:
 - 1- جرد الممتلكات العمومية و تقييمها و صيانتها.
 - 2- ضبط الجدول العام للممتلكات العمومية باستمرار.
 - 3- إعداد سجل المساحة العامة و حفظه.
 - 4- مسك السجل العقاري و ضبطه باستمرار.
 - 5- مراقبة استعمال الممتلكات العمومية.
- يقوم فيما يخصه بتطبيق التدابير و الإجراءات المتعلقة بنظام الملكية العقارية و غير العقارية و نقلها و إصلاحها.¹

و في سنة 1991 صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-65² المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة و الحفظ العقاري، أصبحت المحافظة العقارية مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية تحت وصاية المديرية العامة للأملك الوطنية على مستوى وزارة المالية، حيث أوكلت لمديرية الحفظ العقاري مهمة مراقبة أعمال المحافظات العقارية الدائرة في اختصاصها الإقليمي و السهر على حفظ العقود و التصاميم و جمع الوثائق المودعة على مستواها.

من خلال هذا المرسوم نلاحظ أن المشرع الجزائري استعمل مصطلح "الحفظ العقاري" بدلا من "المحافظة العقارية"، وهذا دلالة على الأعمال الموكلة لهذه المصلحة.³

المطلب الثاني: المحافظة العقارية بعد الدمج

لقد بادر المشرع الجزائري بتحقيق فكرة دمج إدارة مسح الأراضي العام مع إدارة المحافظة العقارية، بحكم أنهما متكاملان في المهام، فالأولى مكلفة بالقيام بمجموعة من الأعمال الميدانية التقنية قصد تشخيص

¹ بلعربي أمينة، "الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014، 2015، ص14/15.

² المرسوم التنفيذي رقم 91_65 المؤرخ في 02-03-1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة و الحفظ العقاري، جريدة رسمية، العدد10.

³ بلعربي أمينة، المرجع نفسه، ص14.

و جرد كل الممتلكات العقارية و تأسيس الوثائق المسحية و المخططات على نطاق كل بلدية، و الثانية مكلفة بتأسيس السجل العقاري بإقامة مجموعة الوثائق القانونية المكرسة للحقوق العينية، تتبعها بالضرورة إجراءات التقييم العقاري و تسليم الدفتر العقاري.

لم تكن فكرة دمج الإدارتين وليدة الصدفة، و إنما لها مبرراتها التي تهدف إلى تحسين الخدمات العمومية و تسهيل عملية التواصل بين الإدارتين و كذا معالجة الاختلالات الموجودة على وضعيات الملكية العقارية.¹

الفرع الأول: مبررات دمج إدارتي المسح و الحفظ العقاري

لقد قام أعضاء لجنة المالية و الميزانية بالمجلس الشعبي الوطني باقتراح مشروع المالية التكميلي لسنة 2020، المتضمن جمع المصالح المكلفة بمسح الأراضي و المصالح المكلفة بالحفظ العقاري، في هيئة واحدة.² معتبرين هذا الإجراء سيحدث ثروة و نقلة نوعية في مجال التسيير العقاري الذي يعرف حاليا عدة اختلالات بالنظر إلى وجود إدارتين منفصلتين، و التي يثبت عن أدائها بروز عدة سلبيات تراكمت على العقود، من بينها عدم تطابق مخططات مسح الأراضي مع وثائق الحفظ العقاري، فضلا عن الاختلالات التي تشوب مناهج العمل المعتمدة على الوثائق الورقية و التي نجم عنها استفحال ظواهر الاستلاء على الأراضي بدون وجه حق، و الاعتداء على الأملاك و زيادة عدد المنازعات.³

على إثر ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 21-251⁴ المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، و كذلك المرسوم التنفيذي رقم 21-252 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، وذلك من أجل السعي نحو تنفيذ فكرة توحيد إدارتي مسح الأراضي و الحفظ العقاري، بحيث سابقا كانت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تتكفل بإجراءات المسح، أما تأسيس السجل العقاري و إشهار السندات كانت مسندة إلى إدارة المحافظة العقارية الموجودة تحت سلطة المدير العام للأملاك الوطنية، و بحكم أن الإدارتين متكاملتين

¹ كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص12.

² لجنة المالية تثن إدارة التسيير العقاري <https://www.el-massa.com> أطلع عليه يوم 01-03-2024 على الساعة 13:16 سا.

³ زروقي زوليخة، محي الدين عواطف، "دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية"، مجلة الدراسات القانونية و الاقتصادية، جامعة جيلالي ليايس- سيدي بلعباس، المجلد 05، العدد01، الجزائر، 2022، ص525-526.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المؤرخ في 06-06-2021، يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و تحويل أملاكها و حقوقها و واجباتها و مستخدميها إلى وزارة المالية، جريدة رسمية، عدد47.

دعت الضرورة إلى فكرة الإدماج في إدارة واحدة مع التشديد على ضرورة رقمنة البيانات العقارية و إعادة النظر في مناهج التحقيق العقاري و التدقيق فيها.¹

هذا و قد نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393 الذي يهدف إلى تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و مسح الأراضي و الحفظ العقاري التابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية: "نظمت المصالح الخارجية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري على مستوى الولاية مديرية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري في الولاية باستثناء ولايات الجزائر و قسنطينة وهران، حيث تنظم المصالح الخارجية مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري في شرق الولاية، و مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري في غرب الولاية وعلى المستوى البلدي و/أو البلدي المشترك، نجد إدارة لمسح الأراضي و الحفظ العقاري تسمى بالمحافظة العقارية مع إمكانية إنشاء أكثر من محافظة عقارية على مستوى البلدية الواحدة".²

الفرع الثاني: نتائج دمج إدارتي المسح و الحفظ العقاري

من النتائج المترتبة على دمج إدارتي المسح و الحفظ العقاري، تطبيق التنظيم الجديد لمديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري، تفعيل رقمنة أنشطة الحفظ العقاري، تحديد الجهات القضائية و التمثيل أمامها.³

أولاً: تطبيق التنظيم الجديد لمديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري

تطبيقاً لنص المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المشار إليه سابقاً صدر قرارين وزاريين مشتركين، الأول يحدد صلاحيات و تنظيم هيكل مديرية أملاك الدولة و مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري على مستوى الولاية، و الثاني يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة و المحافظة العقارية في أقسام و صلاحيات كل قسم، حيث بصدور هذين النصين تم اكتمال الجهاز التنظيمي الجديد لجميع المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري و مسح الأراضي، كما تم استكمال إجراءات تعيين المسؤولين المحليين في مناصبهم بصفة مدراء مسح الأراضي و الحفظ العقاري للولايات وفق هذا التنظيم الجديد.⁴

¹- كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص27.

²- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 21-393، سالف الذكر.

³- كحيل حكيمة، المرجع نفسه، ص28.

⁴- كحيل حكيمة، المرجع نفسه.

و في هذا الشأن ناشد مدير المديرية العامة للأماكن الوطنية جميع مدراء مسح الأراضي و الحفظ العقاري لكل الولايات بموجب التعليمات الوزارية الصادرة بتاريخ 14-09-2022، تحت رقم 12330 على ضرورة تسخير كافة الجهود و الإمكانيات للاطلاع على المهام الموكلة له، للرفعي بالخدمة العمومية المطلوب، و كذا إعطاء الأهمية اللازمة لتنفيذ برنامج عصرنة أنشطتها مع اتخاذ التدابير اللازمة للاستغلال العقلاني و الرشيد للموارد البشرية و توزيع الموظفين نوو الخبرة و الكفاءة لضمان التسيير الجيد و الفعال خصوصا مع تدعيم جميع المصالح بمكاتب جديدة للمعلوماتية و رقمنة الأنشطة.¹

ثانيا: تفعيل رقمنة أنشطة الحفظ العقاري

في إطار إطلاق عملية عصرنة المحافظة العقارية و رقمنة الأنشطة المرتبطة سعت الدولة إلى وضع نظام إعلامي ممرکز لإنشاء الممرکز الوطني لمعالجة المعلومات و السندات العقارية مع أفاق سنة 2018، حيث تم إنشاء شبكات محلية على مستوى المحافظة العقارية لينقل إلى شبكة ولائية بالمديرية الولائية للحفظ العقاري و ربطها مع الشبكة المركزية لوزارة المالية، و بتاريخ 22-01-2019 تم اجتماع لجنة المالية و الميزانية برئاسة السيد توفيق طوش في إطار استكمال ملف بعثات الاستعلام المؤقتة التي قادتها على العديد من الولايات للوقوف أمام واقع الحفظ العقاري و مسح الأراضي، حيث تم الاستماع إلى المدير العام للأماكن الوطنية الذي رافقه المدير العام للمحافظة العقارية و المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، بخصوص رقمنة كل الأرشيف الموجود على جميع المحافظات العقارية و إنشاء نظام معلوماتي عصري هدفه التأمين و الحفاظ على الحقوق المشهورة بطريقة فعالة و تعد رقمنة الأرشيف الخطوة الثالثة من المرحلة الأولى لبرنامج عصرنة أنشطة الحفظ العقاري يعد الخطوة الأولى الخاصة بإنشاء قواعد بيانات معلوماتية تخص معلومات الحائزين على سندات مشهورة، أما الخطوة الثانية فتتعلق بإدخال المعلومات الخاصة بالملكيات و توابعها.²

¹ التعليمات الوزارية الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأماكن الوطنية، بتاريخ 14-09-2022، تحت رقم 12330 موضوعها، تطبيق التنظيم الجديد للمصالح الخارجية لأماكن الدولة و الحفظ العقاري و مسح الأراضي.

² فايذة فقير، دور المحافظ العقاري في تفعيل الانتماء العقاري، مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، الممرکز الجامعي مرسلبي عبد الله تيبازة، الجزائر، مجلد 5 رقم 2، جوان 2021، ص116.

شمل برنامج عصرنة أنشطة الحفظ العقاري خدمة تسليم معلومات السجل العقاري المخزنة في قاعدة المعطيات بطريقة إلكترونية، بحيث تسمح هذه الآلية للمستخدم من اختيار طريقة البحث الآلي عن العقود و المعلومات المحجوزة داخل التطبيق بعد الضغط على تعليمة بحث التي تظهر معها قائمة بكل العقود و المعلومات المرقمنة و أسماء الملاك مع إمكانية ظهور صورة العقد أو المستند المحجوز، فهذه الخدمة تسهل تسليم المعلومات و طباعة مطبوعة طلب المعلومات الموجزة، و تسليمه آتيا للشهادة السلبية، كما ساعدت الرقمنة في القضاء و بنسبة معتبرة على الأرشفة الورقي و استخدام الشكل الإلكتروني التي ساهمت في سهولة التخزين أرشفة الوثائق و استرجاع المعلومات و توفير المساحات و حيز التخزين، بحيث يمكن من خلالها حجز البيانات و استيراد الوثائق و الصور و نسخ مستخرجات و العقود الخاضعة لعملية الشهر العقاري في إنشاء محتوى قواعد بيانات و تكوينها لاستغلالها وقت الحاجة بالإضافة إلى تحديث تطبيق الإيداع الإلكتروني للعقود و الوثائق الواجبة الشهر عن طريق قبوله أو رفضه إلكترونيا.¹

ثالثا: التمثيل القضائي

في سنة 2022 صدر القرار الوزاري الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة و مسح الأراضي و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة.² حيث نصت المادة الأولى منه على أنه: يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة:

- 1- المدير العام للأملاك الوطنية أو في غيابه، المدير المكلف بالمنازعات في القضايا المتعلقة بأملك الدولة و مسح الأراضي و الحفظ العقاري المرفوعة أمام: المحكمة العليا، مجلس الدولة، محكمة النزاع، المحكمة الإدارية للاستئناف لجزائر، بالنسبة للطعون في قرارات الإدارة المركزية.
- 2- المديرين الجهويين للأملاك الوطنية، بالنسبة لقضايا المنازعات المرتبطة بتسيير المستخدمين، و مدير أملاك الدولة بالولايات، و مديرو مسح الأراضي و الحفظ العقاري بالولايات، كل حسب صلاحياته، في القضايا المرفوعة أمام: المحاكم، المجالس القضائية، المحاكم الإدارية، المحاكم الإدارية للاستئناف.

¹ كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص29.

² القرار الوزاري الصادر بتاريخ 18-09-2022، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة و مسح الأراضي و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، جريدة رسمية عدد77، سنة 2022.

إذن فالتمثيل القضائي لوزير المالية في القضايا المرفوعة من قبل مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري للولاية، أو ضدها أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة أو محكمة التنازع أو المحكمة الإدارية للاستئناف للجزائر، يكون حسب الصيغة التالية "الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا قانونا بالمدير العام للأموال الوطنية"، وتكون حسب الصيغة التالية: "الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا قانونا من طرف الأراضي و الحفظ العقاري لولاية..."، بخصوص القضايا المرفوعة أمام المحاكم، المجلس القضائية، المحاكم الإدارية، المحاكم الإدارية للاستئناف.¹

¹ كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص30.

المبحث الثالث: التقسيم الهيكلي الجديد للمحافظة العقارية

لقد مر هيكل المحافظة العقارية بعدة تطورات، بناء على المراسيم المنظمة له و التي وضعها المشرع الجزائري.

ومن المعروف أن طبيعة دراسة أي إدارة في الجزائر يكون على أساس تنظيمها الداخلي.

و بصدر المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المعمول به حاليا، و الذي ينظم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية و صلاحياتها، و أعاد تنظيم مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري، و هذا ما أكدته المادة الأولى منه.

و عليه سيتم دراسة هذا المبحث في مطلبين:

- المطلب الأول: الهيكل التنظيمي للمصالح الخارجية للحفظ العقاري و مسح الأراضي.
- المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي الداخلي للمحافظة العقارية.

المطلب الأول: الهيكل التنظيمي للمصالح الخارجية للحفظ العقاري و مسح الأراضي

تنظم المصالح الخارجية للحفظ العقاري و مسح الأراضي التابعة للمديرية العامة للأموال الوطنية بعد الدمج في شكل مديرية فرعية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري على المستوى الجهوي، مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري في الولاية على المستوى الولائي، إدارة مسح الأراضي و الحفظ العقاري على المستوى البلدي و/أو البلدي المشترك.¹

الفرع الأول: الهيكل التنظيمي للمديرية الفرعية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري

تطبيقا لأحكام المادة 3/4 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393، صدر قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2022/04/07، يحدد صلاحيات و تنظيم هيكل المديرية الجهوية للأموال الوطنية²، التي تنظم في شكل مديريات فرعية، من بينها المديرية الفرعية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري التي تتكون من أربعة مكاتب:

- مكتب عمليات مسح الأراضي العام.

¹- كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص31.

²- كحيل حكيمة، المرجع نفسه، ص31.

- مكتب عمليات الشهر العقاري.
- مكتب عرائض و منازعات مسح الأراضي و الحفظ العقاري.
- مكتب البطاقيّة العقارية و أرشيف مسح الأراضي و الحفظ العقاري.

أولاً: مكتب عمليات مسح الأراضي العام

يكلف مكتب عمليات مسح الأراضي العام على الخصوص بما يلي:

- متابعة تنفيذ برامج مسح الأراضي العام.
- استغلال المخططات المسحية القديمة بالتنسيق مع المصالح التابعة للاختصاص الإقليمي للمديرية الجهوية و ضمان صيانتها و حفظها.
- متابعة عمليات تحيين معلومات مسح الأراضي و تنسيقها مع المحافظات العقارية.¹

ثانياً: مكتب عمليات الشهر العقاري

يكلف مكتب عمليات الشهر العقاري على الخصوص بما يلي:

- متابعة عمليات التقييم و الشهر العقاري على مستوى مصالح الحفظ العقاري،
- متابعة احترام الآجال القانونية المحددة لعمليات إعداد و تسليم مختلف الوثائق على مستوى مصالح الحفظ العقاري.
- تأطير و متابعة العمليات المتعلقة بتحصيل الرسوم و الأتاوى المرتبطة بخدمات مصالح الحفظ العقاري و مراقبتها.²

ثالثاً: مكتب عرائض و منازعات مسح الأراضي و الحفظ العقاري

يكلف مكتب عرائض و منازعات مسح الأراضي و الحفظ العقاري على الخصوص بما يلي:

- متابعة العرائض المرتبطة بمسح الأراضي و الحفظ العقاري، و تنسيق و مراقبة التكفل بها.

¹ المادة 2 الفقرة الثانية، البند الأول من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07-04-2022، يحدد صلاحيات و تنظيم

هياكل المديرية الجهوية للأموال الوطنية، جريدة رسمية، عدد34، سنة 2022.

² المادة 2 الفقرة الثانية، البند الثاني من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07-04-2022، المرجع السابق.

- متابعة المنازعات المتعلقة بمسح الأراضي و الحفظ العقاري، و ضمان التكلف بملفاتها طبقا للنصوص التشريعية و التنظيمية.¹

رابعا: مكتب البطاقية و أرشيف مسح الأراضي و الحفظ العقاري

يكلف مكتب البطاقية العقارية و أرشيف مسح الأراضي و الحفظ العقاري على الخصوص بما يلي:

- تأطير و متابعة عمليات استلام و استغلال مختلف الوثائق و العقود و البطاقيات العقارية لمصالح الحفظ العقاري و ترتيبها و حفظها.

- ضمان استغلال مختلف المخططات المسحية و أرشيف مسح الأراضي و الحفظ العقاري و حمايته و حفظه.²

الفرع الثاني: الهيكل التنظيمي لمديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري في الولاية

نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي 21-393 في فقرتها الثالثة على أن "تحدد صلاحيات و تنظيم كل هيكل بموجب قرار مشترك بين وزير المالية و السلطة المكلفة بالوظيفة العمومية"³، بموجب هذه المادة تم إصدار القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 يوليو 2022، المحدد صلاحيات و تنظيم هيكل مديرية أملاك الدولة و مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري على مستوى الولاية.⁴

حيث نصت المادة 08 على أن "تتكون مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري على مستوى الولاية، تحت سلطة المدير الولائي لمسح الأراضي، من خمس (5) مصالح:

- مصلحة مسح الأراضي.
- مصلحة الحفظ العقاري.
- مصلحة منازعات مسح الأراضي و الحفظ العقاري.

¹ المادة 2 الفقرة الثانية، البند الثالث من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07-04-2022، المرجع السابق.

² المادة 2 الفقرة الثانية، البند الرابع من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07-04-2022، المرجع السابق.

³ المرسوم التنفيذي 21-393، سالف الذكر، ص 8.

⁴ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12 ذي الحجة 1443 يوليو 2022، المحدد صلاحيات و تنظيم هيكل مديرية أملاك الدولة و مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري على مستوى الولاية، الجريدة الرسمية، عدد 59.

- مصلحة الرقمنة و الاتصال و الأرشيف.
- مصلحة الوسائل العامة.

أولاً: مصلحة مسح الأراضي

تتكون هذه المصلحة من ثلاث (3) مكاتب موزعة عليها اختصاصاتها و التي جاءت على الخصوص في تنفيذ برامج الإنتاج المسحي و تجديده، القيام بإجراءات إعداد و إيداع و تسليم الوثائق المسحية و ضمان تحيينها و توافقتها مع السجل العقاري، ضمان إنجاز الأشغال الطبوغرافية و تعيين حدود الملكيات و رسمها و قسمتها.¹

أ- مكتب الأشغال المسحية:

يكلف مكتب الأشغال المسحية على الخصوص بما يأتي:

- إعداد الملفات المتعلقة بعمل لجان مسح الأراضي لتعيين الحدود، مع ضمان أمانة هذه اللجنة.
- تنفيذ و متابعة برنامج الإنتاج المسحي.
- القيام بإجراءات و إعداد و إيداع و تسلم الوثائق المسحية.

ب- مكتب الطبوغرافيا:

يكلف مكتب الأشغال الطبوغرافية على الخصوص بما يأتي:

- ضمان إنجاز الأشغال الطبوغرافية، و تعيين حدود الملكيات و رسمها و قسمتها،
- مركزة المسوحات المخططات ذات المقاييس الكبيرة.

ج- مكتب الحفظ المسحي:

يكلف مكتب الحفظ المسحي على الخصوص بما يأتي:

- ضمان تحيين الوثائق المسحية و توافقتها مع السجل العقاري.

¹ جارش داود، النظام القانوني للمديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي-تبسة-2022-2023، ص17.

- معاينة التعديلات الواجب القيام بها على الوثائق المسحبة.
- ضمان تنفيذ و متابعة برامج تجديد مسح الأراضي.¹

ثانيا: مصلحة الحفظ العقاري

تتكون هذه المصلحة من أربع (4) مكاتب موزعة عليها اختصاصاتها و التي جاءت على الخصوص في تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري و تحيينه، القيام بمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، تأطير تنفيذ خدمات الحفظ العقاري.²

أ- مكتب الشهر العقاري:

يكلف مكتب الشهر العقاري على الخصوص بما يأتي:

- الشهر على تنظيم عملية الشهر العقاري.
- القيام بمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

ب- مكتب السجل العقاري:

يكلف مكتب السجل العقاري على الخصوص بما يأتي:

- الشهر على تنفيذ النشاطات التي تساهم في تأسيس السجل العقاري و تحيينه.
- متابعة تطور عمليات ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري.

ج- مكتب البطاقات و الوثائق و خدمات المحافظات العقارية:

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

- الشهر على تأطير عمليات إنشاء و تحيين البطاقات العقارية.
- تأطير تنفيذ خدمات المحافظات العقارية.

¹ المادة 09، القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 يوليو 2022، سالف الذكر.

² جارش داود، المرجع السابق، ص17.

د- مكتب مراقبة أنشطة المحافظات العقارية و متابعة مداخيلها:

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

- مراقبة أنشطة المحافظات العقارية و إعداد تقارير بذلك و تبليغها للسلطة السلمية.
- متابعة عمليات تحصيل الحقوق الناتجة عن خدمات مسح الأراضي و الحفظ العقاري و إعداد الوضعيات الخاصة بذلك.
- السهر على توحيد مناهج عمل المحافظات العقارية،¹ (المادة 10.ق.و.م 11 يوليو 2022).

ثالثا: مصلحة منازعات مسح الأراضي و الحفظ العقاري

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

أ- مكتب العرائض و المذكرات القضائية:

يكلف مكتب العرائض و المذكرات القضائية على الخصوص بما يأتي:

- ضمان تمثيل إدارة مسح الأراضي و الحفظ العقاري أمام الجهات القضائية المختصة.
- إعداد العرائض و المذكرات القضائية.
- دراسة بالتنسيق مع المصالح الأخرى للمديرية الولائية، العرائض و الشكاوي المستلمة و ضمان متابعتها.

ب- مكتب متابعة الإجراءات القضائية:

يكلف مكتب متابعة الإجراءات القضائية على الخصوص بما يأتي:

- متابعة تنفيذ الأحكام و الأوامر و القرارات القضائية.

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

² جارش داود، المرجع السابق، ص18.

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

رابعا: مصلحة الرقمنة و الاتصال و الأرشيف

تتكون هذه المصلحة من ثلاث (03) مكاتب، حيث تكلف المصلحة على الخصوص بتنفيذ البرامج المتعلقة برقمنة أنشطة مسح الأراضي و الحفظ العقاري، و تنظيم و استقبال الجمهور و إعلامه و العمل على تحسين الخدمة العمومية، و تنظيم و تسيير أرشيف ووثائق المديرية الولائية.²

أ- مكتب رقمنة أنشطة مسح الأراضي و الحفظ العقاري:

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

- إعداد البيانات الرقمية المتعلقة بأنشطة المديرية الولائية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري و استغلالها و تبادلها.
- تنفيذ البرامج التي تسطرها السلطة السلمية في مجال رقمنة أنشطة مسح الأراضي و الحفظ العقاري.
- صيانة تجهيزات الإعلام الآلي المخصصة لمختلف هياكل المديرية الولائية، السهر على استغلالها الأمثل.

ب- مكتب التوجيه و الاتصال:

يكلف مكتب التوجيه و الاتصال على الخصوص بما يأتي:

- تنظيم استقبال و توجيه الجمهور .
- تطوير وسائل الاتصال بين الإدارة و المتعاملين و تحسين العلاقة بينهما.
- السهر على تحسين الخدمة العمومية.

ج- مكتب الأرشيف:

يكلف مكتب الأرشيف على الخصوص بما يأتي:

- تنظيم و تسيير أرشيف ووثائق المديرية الولائية.

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

² جارش داود، المرجع السابق، ص19.

- تحضير و متابعة عمليات ترتيب و تحويل الوثائق الموجهة للأرشيف بالتنسيق مع المصالح المعنية.¹

خامسا: مصلحة الوسائل العامة

تكلف هذه المصلحة بضمان تسيير ميزانية المديرية الولائية، تحت سلطة المدير الولائي، و ضمان تزويد هياكل المديرية الولائية بوسائل و تجهيزات العمل، و السهر على صيانتها، كما تكلف بتنسيق مع مستخدمي المديرية الولائية و المصالح التابعة لها، و تتكون هذه المصلحة من مكتبين.²

أ- مكتب تنسيق تسيير المستخدمين:

يكلف مكتب تنسيق تسيير المستخدمين على الخصوص بما يأتي:

- تقدير الاحتياجات السنوية في مناصب الشغل اللازمة للسير الحسن لمختلف المصالح التابعة للمديرية الولائية، و إعداد تقرير بذلك للمديرية الجهوية.
- تقديم الاقتراحات المرتبطة بتسيير المستخدمين و تنسيق تنفيذها مع المديرية الجهوية.
- إبلاغ المديرية الجهوية بكل تغيير في الحياة الاجتماعية و المهنية للمستخدمين، و المسك الحين لملفاتهم ووضعيات تعدادهم،
- المشاركة في تنفيذ برامج التكوين و تحسين المستوى بالتنسيق مع المديرية الجهوية.

ب- مكتب الوسائل و المحاسبة:

يكلف مكتب الوسائل و المحاسبة، على الخصوص بما يلي:

- تنفيذ ميزانية المديرية الولائية.
- تقدير احتياجات الهياكل التابعة للمديرية الولائية، من وسائل المادية و التقنية و المالية، و إعداد تقرير بذلك للمديرية الجهوية.
- ضمان تزويد الهياكل التابعة للمديرية الولائية بوسائل و تجهيزات العمل و السهر على صيانتها.

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

² جارش داود، المرجع السابق، ص 20.

- اتخاذ التدابير الوقائية في إطار أمن الأشخاص و الممتلكات على مستوى جميع المصالح و الهياكل التابعة للمديرية الولائية.
- تسيير المطبوعات و متابعة استغلالها على مستوى الهياكل التابعة للمديرية الولائية.¹

المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي الداخلي للمحافظة العقارية

تطبيقا لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي 21-393، صدر قرار وزاري مشترك بتاريخ 11-07-2022² يحدد التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية التي تقسم إلى خمسة أقسام:

- قسم الإيداع و عمليات المحاسبة.
- قسم مسك البطاقيّة العقارية و البحوث و تسليم المعلومات.
- قسم الترقيمات العقارية.
- قسم مسح الأراضي.
- قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية.

الفرع الأول: قسم الإيداع و عمليات المحاسبة

يكلف قسم الإيداع و عمليات المحاسبة على الخصوص بما يلي:

- فحص الوثائق المودعة بغرض الشهر.
- مسك سجل الإيداع و إدراج التسجيلات المتعلقة بالوثائق المودعة للشهر فيه و تسليم الوصلات الخاصة بذلك.
- تحصيل الحقوق و الرسوم المترتبة عن الخدمات المقدمة من طرف المحافظة العقارية.
- السهر على مسك محاسبة الإيرادات وفق قواعد المحاسبة العمومية.³

¹ المادة 13، القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 يوليو 2022، المرجع السابق.

² قرار وزاري مشترك في 11-07-2022، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة للمحافظة العقارية في أقسام و صلاحيات كل قسم، ج. ر عدد 59، سنة 2022.

³ المادة 09 من القرار الوزاري المشترك في 11-07-2022، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة للمحافظة العقارية في أقسام و صلاحيات كل قسم.

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

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

- مسك البطاقية العقارية و تحيينها.
- إجراء تصفيف الوثائق المشهرة و السهر على حفظها.
- حفظ العقود و الوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري.
- القيام بالبحوث المترتبة عن طلبات المعلومات و إعداد كل الوضعيات أو مستخرجات أو نسخ عن الوثائق المشهرة أو عن البطاقات.¹

الفرع الثالث: قسم الترقيمات العقارية

يكلف قسم الترقيمات العقارية على الخصوص بما يلي:

- القيام بتأسيس سجل عقاري و الترقيم العقاري للعقارات الممسوحة و تسليم الدفاتر العقارية طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما.
- إتمام إجراء الشهر العقاري الواجب إعطاؤه للعقود طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما.
- التعليق على الدفاتر العقارية للحقوق العينية و التكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للترقيم العقاري و على جميع الإجراءات اللاحقة لهذا الترقيم.²

الفرع الرابع: قسم مسح الأراضي

يكلف قسم مسح الأراضي على الخصوص بما يلي:

- استغلال الوثائق المسحية المستلمة في إطار مسح الأراضي العام من المديرية الولائية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري.
- حفظ المخططات و الوثائق المتعلقة بعمليات و إعداد مسح الأراضي العام.

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

² المادة 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11-07-2022، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة للمحافظة العقارية في أقسام و صلاحيات كل قسم.

- ضمان التحيين الدائم للوثائق المسحية.¹

الفرع الخامس: قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية

يكلف قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية على الخصوص بما يلي:

- إعداد البيانات الرقمنة الخاصة بأنشطة المحافظة العقارية و استغلالها و تبادلها.
 - رقمنة أرشيف ووثائق المحافظة العقارية.
 - تنفيذ البرامج التي تسطرها السلطة السلمية في مجال رقمنة أنشطة مسح الأراضي و الحفظ العقاري.²
- الجدير بالإشارة في الأخير، و لأجل مراقبة حسن سير المهام الموكلة لهذه الأقسام و التنسيق فيما بينهما على مستوى إقليم الجمهورية، وضعت المحافظات العقارية تحت وصاية إدارة مركزية تتمثل في المديرية العامة للأموال الوطنية التابعة لوزارة المالية.³

¹ المادة 12 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11-07-2022، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة للمحافظة العقارية في أقسام و صلاحيات كل قسم.

² المادة 13 من القرار الوزاري المشترك في 11-07-2022، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة للمحافظة العقارية في أقسام و صلاحيات كل قسم، المرجع السابق.

³ هالة مبروك، المرجع السابق، ص18.

خلاصة الفصل:

على ضوء ما تم التطرق إليه يمكن القول أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريف للمحافظة العقارية كذلك لم يحدد صراحة طبيعتها القانونية. و إنما اكتفى فقط بذكر بعض المهام الموكلة لها من خلال نص المادة 20 من الأمر رقم 74-75 و المادة 16 من المرسوم رقم 21-393 المعمول به حالياً.

وقد مرت المحافظة العقارية بالعديد من المراحل التاريخية حتى وصلت إلى ما هي عليه اليوم.

و بموجب المرسوم 21-393 سالف الذكر تم استحداث محافظة عقارية بصفتها إدارة مسح الأراضي و الحفظ العقاري، حيث نتج عن عملية إدماج الإدارتين نشأة مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري للولاية و يديرها مديرها على مستوى الولاية موضوعة تحت وصاية المديرية العامة للأماكن الوطنية على مستوى وزارة المالية.

ونشأت إدارة مسح الأراضي و الحفظ العقاري وتسمى بالمحافظة العقارية، يسيروها محافظ عقاري على مستوى البلدية، سلطتها السلمية هي المديرية الولائية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري التابعة لاختصاصها الإقليمي.

تطبيقاً لنص المرسوم التنفيذي رقم 21-393 صدر قرارين وزاريين مؤرخين في 11/07/2022، الأول يحدد صلاحيات و تنظيم هيكل مديرية أملاك الدولة و مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري على مستوى الولاية، و الثاني يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة و المحافظة العقارية في أقسام و صلاحيات كل قسم، حيث بصدور هذين النصين تم اكتمال الجهاز التنظيمي الجديد لجميع المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري و مسح الأراضي، كما تم استكمال إجراءات تعيين المسؤولين المحليين في مناصبهم بصفة مدراء مسح الأراضي و الحفظ العقاري للولايات وفق التنظيم الجديد.¹

¹ كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص124.

الفصل الثاني:

الإطار العملي للمحافظة

العقارية بصفتهما إدارة مسج

الأراضي والحفظ العقاري

الفصل الثاني: الإطار العملي للمحافظة العقارية بصفتها إدارة مسح الأراضي و الحفظ العقاري

تعتبر المحافظة العقارية من أهم الآليات القانونية التي أنشأتها الدولة و نظمتها في تشريعاتها، باعتبارها الدعامة الأساسية في ضبط و استقرار الملكية العقارية و حماية الحقوق، ومن أجل تنظيم الملكية العقارية أوكل المشرع الجزائري مهمة تسيير شؤون إدارة الشهر العقاري إلى موظف يدعى المحافظ العقاري، و أعطاه سلطات واسعة من أجل تسيير المحافظة العقارية و تحقيق أهدافها، واعتبره محور أساسي في الشهر العيني، لذا يعتبر منصبه مهم و مدرج ضمن قائمة المناصب العليا، هذا الذي جعل المشرع الجزائري يضع نصوصا قانونية و تنظيمية تبين شروط تعيين المترشح لهذا المنصب.

وباعتبار المحافظ العقاري موظف عمومي فلا بد من التطرق أيضا إلى النصوص القانونية التي أشارت إلى مسؤوليته لأنه من المقرر قانونا و قضاء أنه لا جريمة و لا عقوبة أو تدبير أمن بغير قانون.

وعليه سيتم دراسة هذا الفصل بتقسيمه إلى ثلاثة (03) مباحث:

- المبحث الأول: مفهوم المحافظ العقاري.
- المبحث الثاني: سلطات المحافظ العقاري.
- المبحث الثالث: مسؤولية المحافظ العقاري و آثارها.

المبحث الأول: مفهوم المحافظ العقاري

طبقا للمادة 20 من الأمر 74-75 المعدل و المتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و المادة 04 من المرسوم رقم 63-76 المعدل و المتمم المتضمن تأسيس السجل العقاري و المرسوم التنفيذي رقم 21-393 الذي يحدد المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية و صلاحياتها، يتضح أن مهمة تسيير المحافظة العقارية أوكلت للمحافظ العقاري، باعتباره المسؤول الأول في عملية حفظ الوثائق العقارية، إلا أنه يشترط في ذلك أن تثبت له هذه الصفة، و تتحقق في شخصه كل الشروط القانونية الواجبة التي اشترطها المشرع.

وعليه قسم هذا المبحث إلى مطلبين:

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

المطلب الأول: تعريف المحافظ العقاري

المشرع الجزائري لم يمنح تعريفا دقيقا للمحافظ العقاري، بل اكتفى بذكر الطبيعة القانونية له، و حدد الاختصاصات التابعة له، و عليه فإن منصب المحافظ العقاري هو منصب إداري حيث يعتبر موظف عمومي يقوم بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة إدارية، و يتولى أساسا تأسيس السجل العقاري و مسكه، غير أن العديد من تشريعات الدول الأجنبية اختلفت من حيث كيفية تنظيم عملية الإشهار العقاري، فنجد معظمها تعمل بنظام الشهر العيني، و قد أوكلت عملية تأسيس السجل العقاري و مسكه إلى قاض، لكن اختلف المشرع الجزائري عنها في هذا الجانب حيث نجده قد حذى حذو المشرع الفرنسي و أوكل المهمة إلى موظف يسمى المحافظ العقاري.¹

و عرف المحافظ العقاري كذلك على أنه: "موظف معين من وزير المالية من أجل إدارة هيئة إدارية مكلفة بالإشهار العقاري، يطلق عليها اسم المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري، وهو مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية".²

¹ الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2013، ص 15.

² مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 58.

إضافة إلى ذلك نجد أن المشرع الجزائري لم يتقاضى عن هذه الوظيفة وقد عرفها في نص المادة 04 من الأمر 03-06 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، واعتبره على أنه موظف تابع لنظام التوظيف العمومي؛ إن المحافظ العقاري في الجزائر يتابع دراسته بالمعهد الوطني للمالية، يعين في منصبه بموجب قرار تعيين من قبل وزير المالية، ويعين على مستوى الولاية بموجب مرسوم، وقبل بدئه في القيام بمهامه يجب أن يؤدي اليمين القانونية بالمجلس القضائي الكائن بدائرة اختصاصه المحافظة العقارية من أجل القيام بالمهام المكلف بها على أكمل وجه و إخلاص.

واستنادا على ما سبق، فإن وظيفة المحافظ العقاري تعد من الوظائف العليا في سلم التوظيف العمومي، ونظرا لحساسيتها فالمشرع الجزائري قد وضع شروط لازمة و التي لا بد من توافرها في الشخص المترشح لهذا المنصب.¹

المطلب الثاني: شروط تعيين المحافظ العقاري

بما أن المحافظ العقاري موظف عمومي فالمشرع الجزائري يطبق مبدأ المساواة في الالتحاق بالوظائف العمومية، وهذا ما نصت عليه المادة 74 من الأمر رقم 03-06 الذي يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية: "يخضع التوظيف إلى مبدأ المساواة في الالتحاق بالوظائف العمومية"، ويتم الالتحاق بالوظائف العمومية طبقا للمادة 80 من الأمر 03-06 السالف الذكر.

و بالرغم من أن المشرع وضع كيفية الإلتحاق بالوظائف العمومية، إلا أن هذا لا يتحقق إلا بتوافر الشروط العامة و الخاصة للتوظيف المحددة قانونا.²

¹ سناء كواحلة، هديل مسواكة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لمتطلبات شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2023/2022، ص23.

² زيتوني فتيحة، دور المحافظ العقاري في تأسيس السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014، 2015، ص09.

الفرع الأول: الشروط العامة للتوظيف

لقد أوجب المشرع الجزائري جملة من الشروط لابد من أن تتوفر بأي شخص يريد أن يوظف في وظيفة عمومية، طبقا لنص المادة 75 من الأمر 03-06 السالف الذكر، حيث نصت على أنه: "لا يمكن أن يوظف أيا كان في وظيفة عمومية ما لم تتوفر فيه الشروط التالية:"

- أن يكون جزائري الجنسية.
- أن يتمتع بالحقوق المدنية و حسن السيرة و الخلق.
- أن يكون في وضعية قانونية اتجاه الخدمة الوطنية.
- شرط السن و القدرة البدنية و الذهنية وكذا المؤهلات المطلوبة للالتحاق بالوظيفة المراد الالتحاق بها.

الفرع الثاني: الشروط الخاصة لتولي منصب المحافظ العقاري

تشير المادة 05 من المرسوم التنفيذي 63-76 المعدل و المتمم و المتضمن تأسيس السجل العقاري على أنه: "قبل مباشرة وظيفة المحافظ العقاري على المترشح أن يسجل عمله بقلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليميا و أن يؤدي اليمين أمام نفس المجلس، وذلك من أجل القيام بمهامه المستقبلية بكل إخلاص و يقين".

ونصت المادة 06 من المرسوم رقم 212-88 المتضمن شروط التعيين في المناصب العليا بالهيكل المحلية التابعة لوزارة المالية و تصنيفها على أن المحافظون العقاريين و الوكلاء المفوضين و المراقبون الماليون المساعدون و رؤساء المكاتب يعينون من:

- بين الموظفين المرتبين في الصنف 14 فأكثر الذين ينتمون إلى سلك متخصص في شعبة نشاط المنصب العالي، وقضوا ثلاث سنوات على الأقل خدمة في إدارة المالية.
- بين الموظفين المرتبين في الصنف 12 الذين ينتمون إلى سلك متخصص في شعبة نشاط المنصب الحالي و قضوا ثلاث سنوات على الأقل خدمة في إدارة المالية.

وبعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 92-116، الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري و شروط التعيين فيها و تصنيفها، حيث نصت المادة 2 على ما يلي:

"تحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري كما يأتي: رئيس مصلحة، رئيس قسم، مكتب محافظ عقاري، رئيس مفتشية، رئيس قسم، رئيس فرقة تقني".¹

ومن أجل ذلك خصص للمحافظ الصنف رقم 17 القسم 05 تحت الرقم الاستدلالي 581 من قانون الوظيف العمومي وهذا طبقاً للمادة 11 من المرسوم رقم 92-116 سالف الذكر، ومن بين الشروط الواجب توافرها لتولي منصب المحافظ العقاري:

- أن يكون المترشح من بين المفتشين المثبتين بهذه الصفة ولهم أقدمية 05 سنوات على الأقل في مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة.
- أن يكون المترشح من رتبة مفتش رئيس أو متصرف إداري مثبت لهذه الصفة وحامل لأقدمية 05 سنوات على الأقل في مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة وهذا طبقاً للمادة 04 من المرسوم رقم 92-116، الذي سبق ذكره.²

صدر المرسوم التنفيذي رقم 23-271³ الذي يحدد قائمة المناصب العليا للمصالح الخارجية التابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية و شروط الالتحاق بها و تصنيفها وكذا الزيادة الاستدلالية المرتبطة بها، حيث نصت المادة 02 على ما يلي:

"تحدد قائمة المناصب العليا للمصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية كم يلي: (5....)-
بعنوان المحافظة العقارية: محافظ عقاري-محافظ عقاري مساعد- رئيس قسم".

وقد نصت المادة 04 من المرسوم السالف الذكر على أنه يعين المحافظون العقاريون من بين:

- المفتشين الرؤساء وأملاك الدولة و الحفظ العقاري و المهندسين الرؤساء لمسح الأراضي و المتصرفين المستشارين، الذين يثبتون ثلاث (03) سنوات من الخدمة الفعلية بهذه الصفة.

¹ المادة رقم 02 من المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 14-03-1992، الذي يحدد قائمة شروط القبول و التعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية للأملاك الدولة و الحفظ العقاري، العدد 92، ص454.

² لعياضي شايب، صدارة براهيم، المرجع السابق، ص30-31.

³ المرسوم التنفيذي رقم 23-271 مؤرخ في 08 جويلية 2023، يحدد قائمة المناصب العليا التابعة للمصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية و شروط الالتحاق بها و تصنيفها وكذا الزيادة الاستدلالية المرتبطة بها، جريدة رسمية العدد 48.

- مفتشي الأقسام لأملاك الدولة و الحفظ العقاري و مهندسي الأقسام لمسح الأراضي و المتصرفين الرئيسيين الذين يثبتون سبع (07) سنوات من الخدمة الفعلية بهذه الصفة.
- المفتشين المركزيين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري و المهندسين الرئيسيين لمسح الأراضي و المتصرفين المحليين الذين يثبتون تسع (9) سنوات من الخدمة الفعلية بهذه الصفة.
- المفتشين الرئيسيين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، ومهندسي مسح الأراضي و المتصرفين الذين يثبتون عشر (10) سنوات من الخدمة الفعلية بهذه الصفة.
- و قد حدد للمحافظ المستوى 12 تحت الرقم الاستدلالي 550 وقد نصت المادة 14 من المرسوم 23-271 سالف الذكر على أنه: "يتم شغل المناصب العليا المنصوص عليها في المادة بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية".

المبحث الثاني: سلطات المحافظ العقاري

إن المشرع الجزائري منح للمحافظ العقاري أهمية كبيرة داخل المحافظة العقارية باعتباره المسؤول الأول والأخير و أعطاه سلطات واسعة من أجل تسيير المحافظة العقارية، كما أعطاه صلاحيات في الرقابة القانونية الدقيقة لعمليات الشهر المتعلقة بالتصرفات الواردة على حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى، و سنسلط الضوء أكثر في هذا المبحث على سلطات المحافظ العقاري الممنوحة له بمناسبة مسك البطاقة العقارية و ترقيم العقارات التي عرفت تعديلات قانونية في الآونة الأخيرة نتيجة الإشكالات التي واجهت عملية المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري.¹

المطلب الأول: سلطات المحافظ العقاري في مسك البطاقة العقارية

نظرا لأهمية البطاقة العقارية على اختلافها في تكوين السجل العقاري، ألزم القانون المحافظ العقاري على مسكها لتحديد النطاق الطبيعي للعقار وكذا وضعيته القانونية بإعطائه ترقيما عقاريا يختلف باختلاف السند المثبت للحقوق الواردة عليه.²

الفرع الأول: مفهوم البطاقة العقارية

لمعرفة ما المقصود بالبطاقات العقارية يجب تعريف البطاقة العقارية ثم تبيان خصائصها...

أولاً: تعريف البطاقة العقارية

سنتطرق أولاً إلى التعريف الفقهي من ثم التعريف القانوني:

أ- التعريف الفقهي للبطاقة العقارية:

عرفها الأستاذ مجيد خلفوني على أنها: "البطاقات العقارية و السجل العقاري ليست تعبيراً عن مفهوم واحد، وإنما البطاقة العقارية هي أداة مستحدثة تهدف إلى تنظيم عملية الحفظ العقاري للوصول إلى معرفة الحالة القانونية و المادية للعقار بسهولة، وتتضمن البطاقات العقارية بالنسبة لكل بلدية ممسوحة تابعة لاختصاص المحافظة العقارية، بطاقات الأراضي و بطاقات العقارات الحضرية، يقيد فيها بصورة

¹ كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 41.

² كحيل حكيمة، المرجع نفسه، ص 42.

واضحة بيانات العقار بكيفية نافية للجهالة في جداول البطاقة، يخصص في كل جدول نوع من المعلومات سواء عن المالك أو العقار أو طبيعة الحق، طبقاً لنص المادتين 24 و 29 من المرسوم 63-76 المعدل و المتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري، أما في العقارات الريفية غير الممسوحة فتتمسك مجموعة من البطاقات العقارية بصفة مؤقتة شخصية حسب كل مالك، و يحل محلها بطاقات عقارية عينية بمجرد إتمام عملية المسح".¹

ب- التعريف القانوني للبطاقة العقارية:

لم تعرف القوانين و المراسيم المنظمة للبطاقة العقارية تعريفاً واضحاً، إذ تم الإشارة إليها ضمن نص المادة 19 من المرسوم رقم 63-76 المعدل و المتمم المتضمن تأسيس السجل العقاري بما يلي:

"إن مجموعة البطاقات العقارية التي تحدد مسكها بموجب المادة 13 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، تمثل - كما هو ناتج من الوثائق المنشورة - الناطق الطبيعي وكذلك الوضعية القانونية الحالية للعقارات.

وهي تتضمن من جهة المخططات التي تظهر الناطق الطبيعي للعقارات ومن جهة أخرى بطاقات العقارات التي تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك".²

ثانياً: خصائص البطاقة العقارية

تتمثل خصائص البطاقة العقارية في مبدأ التخصيص، مبدأ المشروعية، وحجبتها على الغير، نوردها كما يلي:

أ- مبدأ التخصيص:

ويقصد به تخصص لكل وحدة عقارية بطاقة عقارية عينية تقيد فيها جميع التصرفات و المعاملات الواردة على العقار، سواء كانت منشأة أو معدلة أو ناقلة لحق الملكية أو الحقوق العينية الأخرى، فهي

¹ - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 184.

² - كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 43.

بمثابة عقد ميلاد للعقار من الناحية القانونية و يعتبر السجل العقاري بمثابة الحالة المدنية للعقارات الممسوحة.¹

ب- مبدأ المشروعية:

ويقصد به تسجيل وتدوين كل الحقوق العقارية في مجموعة البطاقات العقارية، إذ أن عملية إعدادها تسبقها دراسة قانونية دقيقة لما تتضمنه، وتحقيقا لهذا المبدأ يناط بالمحافظ العقاري التدخل من أجل استقاء المحررات المراد تدوينها في مجموعة البطاقات العقارية الشروط الشكلية و الموضوعية.²

ج- حجية على الغير:

ومفاد هذه الخاصية أن كل التصرفات المقيدة في مجموعة البطاقات العقارية العينية، يكسبها حجية لمراجعة كافة الأفراد و يتمتع بالأمان التام من التعدي الصادر من الغير، وهذا على أساس أن عملية مسح الأراضي تحدد الوضع المادي و القانوني لصاحب العقار.³

بالإضافة إلى خصائص أخرى تتمثل في:

- إعلام المتعاملين بالوضعية القانونية.
- مصدر للحق العيني.
- قابلية التحيين.

الفرع الثاني: أنواع البطاقات العقارية

البطاقات العقارية نوعان: بطاقة عقارية عينية و بطاقة عقارية شخصية.

أولاً: البطاقات العقارية العينية

وهي تلك البطاقات التي ترتب ترتيبا عينيا حسب كل عقار و تشمل البطاقات التالية:

¹ أحمد ضيف، "الشهر العيني بين النظرية و التطبيق في التشريع الجزائري"، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، جامعة تلمسان، السنة الجامعية 2006، 2007، ص16.

² أحمد ضيف، المرجع السابق، ص19.

³ كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص45.

أ- بطاقات قطع الأراضي:

وقد عرفت المادة 23 من المرسوم 63-76 المعدل و المتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري: "تحدث بطاقة قطع الأراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده. و الوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع و المثقلة بنفس الحقوق و الأعباء". وهذا النوع من البطاقات العقارية تمسك سواء في العقارات الريفية أو الحضرية وتتضمن بيانات حول وصف القطعة الأرضية ورقمها وقائمة التصرفات التي كانت محلها، وذلك بالاستناد إلى الوثائق المشهورة.¹

ب- بطاقات قطع الأراضي الحضرية:

نصت عليها المادة 20 من المرسوم 63-76 المعدل و المتمم المتضمن تأسيس السجل العقاري، و قد عرفت المادة 21 من نفس المرسوم وتخص العقارات المبنية وغير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة، يتم التعرف عليها في النسخ المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع و الرقم أو المستخرجات، وتعد حتى في حالة إعدام وجود مسح الأراضي، وتأخذ البطاقات العقارية الحضرية في صورتان:

إما أن تكون في صورة بطاقة عامة للعقار أو بطاقة خاصة بالملكية المشتركة.²

1- البطاقة العامة للعقار:

تحدث هذه البطاقة عندما يكون عقار مبني يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة و مخصصة للاستعمال الجماعي أو الفردي، تنشأ لها بطاقة عقارية عامة تعرف بها.³ وقد عرفت الأستاذة حشود نسيم على أنها "تلك البطاقة الحمراء التي تدرج فيها البيانات التي تضم مجموع العقار، وترتب هذه البطاقات في كل

¹ عقبة الوافي، "البطاقات العقارية في التشريع الجزائري"، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، ص22.

² عقبة الوافي، المرجع السابق، ص24.

³ عقبة الوافي، المرجع نفسه، ص24.

محافظة ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية و حسب الشوارع و الأرقام و القسم و رقم مخطط مسح الأراضي في حالة وجود مسح الأراضي بهذه البلدية".¹

2- البطاقة العقارية الخاصة بالملكية المشتركة:

لما يتعلق الأمر بعقار يشمل أجزاء مشتركة، بحيث تكون هذه الأجزاء مفرزة خاصة بكل مالك، وأخرى مشتركة بين جميع الملاك كحالة العمارات، فيقوم المحافظ العقاري بمسك بطاقة خاصة بالملكية المشتركة لكل قطعة أو جزء، يكتب فيها جميع التأشيرات التي تهم المعني الذي تم تقسيمه وتجزئته من العقار الكلي على غرار البطاقة العامة.²

ج- البطاقة الأبجدية:

وتسمى أيضا بالبطاقة البيضاء، وهي تستعمل لمعرفة أصحاب الحقوق في البلديات الممسوحة، وهي ليست البطاقات الشخصية أو الفردية التي تمسك في البلديات غير الممسوحة بشكل مؤقت و انتقالي إلى حين إتمام أعمال المسح العام بها، حيث تمسك على الشكل الشخصي كبديل عن البطاقات العينية، بينما تعتبر البطاقات الأبجدية بطاقات تكميلية للبطاقات العينية، وعليه يلتزم المحافظ العقاري بمسك هذه البطاقات حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق المشهورة و تشمل كل بطاقة على تعيين أصحاب الحقوق المذكورين كذلك على الشروط الشخصية للأشخاص الطبيعيين، بالإضافة إلى المراجع الخاصة بالبطاقات العقارية.³

ثانيا: البطاقات العقارية الشخصية

لمعرفة ما المقصود بالبطاقة العقارية الشخصية سنحاول التعريف بهذه البطاقة و تحديد شكلها كما يلي:

أ- تعريف البطاقات العقارية الشخصية:

وهي تلك البطاقة التي تشهر فيها التصرفات بناء على أسماء الأشخاص و ليس العقار، وهي البطاقات المتعلقة بنظام الشهر الشخصي، كما تختلف عن البطاقات الهجائية و البطاقات العينية من حيث حجم

¹ نسيمة حشود، "التزام المحافظ العقاري تنفيذ إجراءات الشهر و مدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري"، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، سنة 2018، ص154.

² كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص46.

³ عقبة الوافي، المرجع السابق، ص28.

البيانات التي تحتويها، فهي بطاقة تتضمن كل البيانات الخاصة بالشخص صاحب الحق و التصرف، و العقار محل التصرف و غيرها من البيانات المقيدة و التفصيلية، بينما لا تحتوي البطاقة الأبجدية سوى على إسم المالك و بيان سطحي فيها يتعلق ببيانات العقار.¹

كما أن هذا النوع من البطاقات تمسك من قبل المحافظ العقاري في الأراضي الريفية غير الممسوحة وفقاً للترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم شهرها وطبقاً لنموذج خاص يحدد بقرار من وزير المالية، كما هو منصوص عليه بموجب المادة 27 من الأمر 74/75 المعدل و المتمم السالف الذكر، بقولها "إن العقود و القرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية، التي تخص عقارات و حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقاً لكيفيات تحدد بموجب مرسوم".

وترتب البطاقات العقارية الشخصية بشكل منظم، حيث يتم ترتيب البطاقات الخاصة بالأشخاص الطبيعية حسب الترتيب الأبجدي لألقاب أصحاب الحقوق و تواريخ الشهر، أما البطاقات الخاصة بالأشخاص الاعتبارية، فترتب ضمن مجموعة خاصة حسب الترتيب العددي لهذه البطاقات.

وينتج في ترتيب مجموعة البطاقات العقارية الشخصية بهذا الشكل إنشاء ما يعرف بالفهرس الأبجدي.²

ب- شكل البطاقات العقارية الشخصية:

تجدر الإشارة أن البطاقات الشخصية التي تشهر فيها التصرفات بناء على أسماء الأشخاص و ليس باعتبار العقار، وهي البطاقات المستعملة في نظام الشهر الشخصي وبهذا تختلف عن البطاقات الأبجدية و العينية التي يمسه المحافظ العقاري في البلديات الممسوحة، من حيث الشكل و حجم البيانات التي تحتويها.³

¹ نسيمه حشود، المرجع السابق، ص 156.

² عقبة الوافي، المرجع السابق، ص 30.

³ عقبة الوافي، المرجع نفسه، ص 31، 32.

المطلب الثاني: سلطات المحافظ العقاري في عملية الشهر العقاري

يقتضي نظام الشهر العيني وضع أسس وقواعد سليمة تقوم على مبدأ إسناد الملك العقاري إلى ماله الحقيقي، الأمر الذي يتطلب من المحافظ العقاري التحري عن صحة السند المراد إشهارة و مراقبة مدى توافره على الشروط الشكلية و الموضوعية، حتى يتسنى له قبول إجراء شهر الحقوق في السجل العيني، أو رفض الإيداع أو الإجراء.¹

الفرع الأول: سلطات المحافظ العقاري في قبول إجراء شهر الحقوق في السجل العيني

من باب مبدأ الشرعية، يجب على المحافظ المكلف بعملية الشهر في السجل العيني التأكد و التحقق من الشروط الواجب توافرها في تنفيذ عمليات الشهر وكذا صحة بيانات المحررات الخاضعة لهذا الإجراء.²

أولاً: قواعد تنفيذ عملية الشهر

فرض المشرع الجزائري قاعدتان أساسيتين لتنظيم عملية الشهر و تتمثل في:

أ- قاعدة الرسمية:

كقاعدة عامة، فإن العقود تكون رضائية غير أنه يرد استثناء على هذه القاعدة أي شرط الشكلية في العقود عندما تكون هذه الأخيرة ركناً لانعقاده كعقد البيع العقاري، و الرهون الرسمية، والتي اشترط المشرع إفراغها في قالب الرسمي، و الشكلي، و الذي يقصد به تحرير العقود في شكل عقد رسمي أمام الموثق، طبقاً لما نصت عليه المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني ونصت المادة 61 من المرسوم 63-76 المعدل و المتمم سالف الذكر على ما يلي: "كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يقدم على الشكل الرسمي" وعرفت المادة 324 من القانون المدني المعدل و المتمم معنى العقد الرسمي بقولها "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي، أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته و اختصاصه". وهدف المشرع

¹ كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص49.

² كحيل حكيمة، المرجع نفسه، ص49.

من تقرير مبدأ الرسمية على العقود و الوثائق الواجبة الإشهار هو التأكيد على منع الشك و الريبة في بيانات البطاقات العقارية.¹

ب- قاعدة الشهر المسبق:

لقد حرص المشرع الجزائري في عملية الشهر على ضرورة توفر مبدأ الشهر المسبق وذلك حماية لحق المالك الجديد، ولضمان دوام العلاقة بين عمليات الشهر في مجموعة البطاقات العقارية، و بالتالي ضمان استقرار الملكية العقارية و الإئتمان العقاري. وقد نصت المادة 88 من المرسوم 63-76 المعدل و المتمم السالف الذكر، على أنه: "لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة تقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير".

نستنتج من خلال هذا النص أن عملية شهر أي عقد أو وثيقة رسمية تتضمن تصرف وارد على عقار، يعتبر مستحيلا في نظر القانون في حالة غياب الشهر المسبق للعقد أو الوثيقة التي كان سببا في اكتساب العقار المتصرف فيه صاحب الحق الأخير.

وبالتالي لا يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بشهر أية وثيقة ناقلة للملكية العقارية ما لم يكن لها أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية تثبت حق المتصرف الأخير في العقار، بحيث تنتقل الملكية العقارية بطريقة واضحة.

يمكن من خلالها معرفة جميع الملاك السابقين الذين تداولوا على ملكية العقار.²

¹ شطباني عبد السلام، بن عطية عبد الله، "نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون التهيئة و التعمير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعرييج، 2021-2022، ص44.

² نسيمة حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤوليته، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة سعد دحلب بالبلدية، 2012، ص78-79.

1- الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق:

قام المشرع بوضع استثناءات لقاعدة الشهر المسبق، وردت في المرسوم 63-76 المعدل و المتمم السالف الذكر، وفي نصوص خاصة وهي:

1-1- الإجراء الأولي في السجل العقاري:

يأتي هذا الاستثناء لتقديم حلول للصعوبات الملحوظة بعد النتائج الأولية لعملية المسح لبعض، والذي أثبتت أن عددا كبيرا من الوحدات العقارية المحددة و المملوكة بدون وثائق قانونية انتقلت عن طريق الإرث المتعاقب، وهذا ما صعب تحديد الأماكن الشرعيين لها بصفة مؤكدة، ولم تخضع من قبل إلى أحكام القانون المدني الفرنسي، أو أنها أملاك تم الإستيلاء عليها بطرق عرضية.¹

ويتجلى هذا الاستثناء في نص المادة 89 من المرسوم 63-76 المعدل و المتمم السالف الذكر.

1-2- عقود الاستصلاح:

لقد تم النص عليها بموجب أحكام القانون رقم 83-18² المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، و المرسوم التنفيذي رقم 92-289³ المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية، وكذا المرسوم التنفيذي 97-483⁴، المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية و أعبائه و شروطه، أين يتم تحرير عقد إداري يتم شهره لدى المحافظة العقارية، و يعتبر الشهر العقاري في هذه الحالة أول إجراء يتم على الأراضي المستصلحة محل البيع الإداري، مما يجعله إجراء أوليا يعفى من قاعدة الأثر الإضافي للشهر.⁵

¹- كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص50-51.

²- قانون 83-18 مؤرخ في 13-08-1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية، عدد34.

³- المرسوم التنفيذي رقم 92-289، المؤرخ في 06-07-1992، المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها، الجريدة الرسمية، عدد 55.

⁴- المرسوم التنفيذي رقم 97-483، المؤرخ في 15-12-1997، المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية و أعباؤها و شروطه، الجريدة الرسمية، عدد83.

⁵- شطباني عبد السلام، بن عطية عبد الله، المرجع السابق، ص46.

1-3- شهادة الحياة:

استحدث المشرع هذه الشهادة بموجب قانون التوجيه العقاري 90-25¹ المعدل و المتمم في المواد 39 وما بعدها، كما حدد المرسوم 91-254² كيفية إعدادها و تسليمها، وباعتبار أن تسليم هذه الشهادة جاءت مرحلة انتقالية لتسوية الوضعية القانونية للعقارات، و التي يفنقر أصحابها إلى سندات في انتظار إتمام عملية المسح العقاري، فإن هذا السند الإداري يعفى من قاعدة الأثر الإضافي للشهر³.

1-4- العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971/01/01:

وضع هذا الاستثناء ليحدد الإطار القانوني و يعطي الحجية اللازمة للعقود و الشهادات التوثيقية المحررة من قبل القضاة سابقا، التي لم تكن خاضعة لعملية الشهر العقاري بشكل إلزامي، ويلحق بها العقود العرفية المسجلة بغية إعطائها تاريخ ثابت.

ورد هذا الاستثناء بموجب المادة 89 من المرسوم 76-63 المعدلة بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 93-123⁴ بنصها: تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه:

- عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول يناير سنة 1971، و بالتالي فإن شهر منه العقود معفاة من قاعدة الشهر المسبق⁵.

1-5- الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي:

إن الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي و الصادرة عن مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف المختصة إقليميا و المنصوص عليها في المادة 08 من القانون 91-10⁶.

¹ القانون 90-25، المؤرخ في 18-11-1990، يتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، عدد49.

² المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المؤرخ في 27-07-1997، الذي يحدد كفيات إعداد شهادة الحياة و تسليمها، جريدة رسمية، عدد 36.

³ شطباني عبد السلام، بن عطية عبد الله، المرجع السابق، ص46.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المعدل و المتمم للمرسوم 76-63، جريدة رسمية، عدد34.

⁵ كحيل حكيم، المرجع السابق، ص52.

⁶ القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27-04-1991، المتضمن قانون الأوقاف، الجريدة الرسمية، عدد 21.

المتضمن قانون الأوقاف، معفاة من مبدأ الإشهار المسبق و أكدت على هذا الاستثناء المذكورة رقم 4123، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.¹

ثانيا: بيانات المحررات الخاضعة للشهر

لقد أوكل المشرع الجزائري للمحافظ العقاري مهمة التحقق من هوية الأطراف و مراقبة الشروط الخاصة بالعقارات.

أ- التحقق من هوية الأطراف:

إن التحقيق في هوية الأطراف أصحاب الحقوق الخاضعة للشهر يجب أن يتم بصفة دقيقة و نصت المادة 22 من الأمر رقم 74-75 المعدل و المتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري على ما يلي: "يحق للمحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار..."، وبعد ذلك صدر المرسوم 63-76 المعدل و المتمم السالف الذكر الذي أكد على ضرورة تعيين هوية الأطراف تعيينا دقيقا في العقود و الوثائق الخاضعة للشهر، و إلا تم رفض الإيداع من طرف المحافظ العقاري، وكذلك ضرورة التصديق عليها من طرفهم، أو من طرف أشخاص آخرين مؤهلين وذلك حسب التشريع المعمول به في هذا المجال.²

ب- مراقبة الشروط الخاصة بالعقارات:

بسبب الاعتبارات الهامة التي يعطيها نظام الشهر العيني للعقار باعتباره مناط كل عملية إشهار، فإن القوانين التي تأخذ بهذا النظام تشترط في المحرر الذي يقدم للشهر أن يتضمن تحديدا دقيقا للعقار محل التعامل، وهذا التحديد و التعيين يتم عن طريق بيانات وصفية تحدد موقع و قوام ورقم العقار، وهو ما أشار إليه المشرع في المادة 66 من المرسوم 63-76 المعدل و المتمم.³

¹ كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص52.

² نسيم حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤوليته، أطروحة دكتوراه، المرجع السابق، ص87.

³ كحيل حكيمة، المرجع نفسه، ص54.

ثالثاً: تنفيذ إجراء الشهر العقاري

بعد أن يتأكد المحافظ العقاري من الإيداع القانوني للمحركات وصحة بياناتها، يتولى عملية الإشهار، ويكون للشهر أثر فوري في نقل الحق العيني منذ تاريخ الشهر، وهذا طبقاً لنص المادة 15 و 16 من الأمر 74-75 المعدل و المتمم. المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

وعلى المحافظ العقاري أن يؤدي مهمة إجراء الشهر في إطار احترام أحكام المادة 43 من المرسوم 76-63 المعدل و المتمم المتضمن تأسيس السجل العقاري، التي تلزمه أن يسجل و يؤشر بكل إيداع فور تلقيه للمحرر، و أن يدون البيانات دون ترك بياض أو كتابة بين الأسطر، وبهذا يكون المحافظ العقاري قد قبل عملية الإيداع و يتهيأ لتنفيذ إجراء الشهر المطلوب على مجموعة البطاقات العقارية بالتأشير على التصرف المشهر على الجدول المناسب ضمن البطاقة العقارية وفقاً لأحكام المواد 33، 34، 37، 38 من المرسوم 76-63 المعدل و المتمم السالف الذكر.¹

الفرع الثاني: سلطات المحافظ العقاري في رفض إيداع و إجراء شهر الحقوق في السجل العقاري

إن إيداع المحركات في حالتها القانونية ينتج عنه إتمام إجراء الشهر، و الإيداع الغير قانوني ينتج عنه إما رفض الإيداع أو رفض الإجراء.

أولاً: سلطة المحافظ العقاري في رفض الإيداع

إذا تبين للمحافظ العقاري نقص أو خلل في الوثائق أو عدم وجود إشهار مسبق لسند المتصرف، أو عدم وجود شهادة نقل الملكية عن طريق الوفاة، ففي هذه الحالة لا يقوم بالتأشير على البطاقة العقارية، وبالتالي رفض الإيداع.²

ومن أجل حماية الملكية العقارية و استمراريتها وحتى لا يكون هناك أي تعسف صادر من المحافظ العقاري نص المشرع في المادة 100 من المرسوم رقم 76-63 المعدل و المتمم السالف الذكر. على أسباب رفض الإيداع، ويمكن إجمالها فيما يلي:

¹ كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص56.

² كحيل حكيمة، المرجع نفسه، ص56.

- عدم تقديم الدفتر العقاري للمحافظ العقاري أو مستخرج من مسح الأراضي، إذا تعلق الأمر بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة أو في حالة تغيير حدود الملكية، عدم تقديم وثائق القياس.
- عند السهو عن ذكر أحد العقارات في المستخرج و المذكورة في الوثيقة المودعة، أو تقديم مستخرج يرجه تاريخه إلى أكثر من 06 أشهر.
- عندما يكون التصديق عن هوية الأطراف و على الشرط الشخصي، لم يتم و لم يثبت وفق الشروط التي نص عليها القانون، وعندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم 63-76 المعدل و المتمم.
- إذا لم تتضمن الجداول التي تنص على إيداعها المواد 93 و95 و98 من نفس المرسوم على أي من البيانات المطلوبة بموجب هذه المواد أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة في الإستمارات التي تقدمها الإدارة جداول قيد الرهون و الامتيازات.
- عدم تقديم وثيقة من المفرد من تقديمها للمحافظ العقاري، أو تقديم وثيقة لا ترقى إلى درجة الإثبات المطلوب.
- عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من هذا المرسوم.
- عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بأن العقد الذي قدم الإشهار غير صحيح من حيث الشكل، أو عندما لا تتوافر في هذه الصور أو النسخ الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري المعمول به.
- في حالة مخالفة أحكام المواد 67 إلى 71 المتعلقة بشروط البيان الوصفي للتقسيم.

بالإضافة إلى هذه الحالات فهناك حالتين ورد النص عليهما في المادة 353-1 من قانون التسجيل

وهما:

- عدم تقديم التصريح التقسيمي للعقار موضوع التصرف، بمعنى عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملات.
- حالة عدم دفع رسوم الشهر العقاري من طرف المودع.¹

¹ د. حداد فاطمة، محاضرات عن بعد في مقياس قانون الحفظ العقاري، أقيمت على طلبة السنة الأولى ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2021، ص 13.

عند توافر أحد أسباب رفض الإيداع يجسد قرار الرفض في رسالة موصى عليها، مع إشعار بالوصول موجهة لمودعي العقود و الوثائق أو تسلم شخصيا للمودع، يذكر فيها تاريخ الرفض، أسبابه مع السند القانوني، توقيع وتأشير المحافظ العقاري.¹

ثانيا: سلطة المحافظ العقاري في رفض الإجراء

عند قيام المحافظ العقاري بالفحص الشامل للوثائق المراد شهرها إما يتم إيداعها و إتمام الإجراءات إذا كانت صحيحة و إما يتم رفض إيداعها إذا كانت هذه الوثائق بها إحدى العيوب المذكورة، وإذا كان رفض الإيداع يستوجب فحصا شاملا و سريعا، فإن رفض الإجراء يتطلب فحصا كاملا دقيقا و معمقا، وقد نصت المادة 101 من المرسوم 63-76 المعدل و المتمم السالف الذكر على أسباب رفض الإجراء و المتمثلة في:

- إذا كانت الوثائق المودعة و الأوراق المرفقة بها غير متوافقة و غير مطابقة.
- إذا كان مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 95-1 من المرسوم 63-76 الخاصة بالوثائق و جداول قيد الرهون و الامتيازات غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر يتم رفض الإجراء.
- إذا كان تعيين الأطراف أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة.
- إذا كانت صفة المتصرف أو الحائز الأخير المذكور في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة.
- إذا اكتشف أن الحق غير قابل للتصرف فيه عملا بالمادة 104 من المرسوم.
- إذا كان العقد المقدم للإشهار مشوبا بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105 من المرسوم.
- عندما يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.
- نلاحظ أن المشرع أورد أسباب رفض الإجراء على سبيل الحصر متخذة موقفا معاكسا للمشرع الفرنسي الذي توسع في تعداد أسباب رفض الإجراء مانحا السلطة الكاملة لمحافظ الرهون في تقدير أي سبب جدير أن يكون دافعا لتقرير الرفض، وهو ما جعل المشرع الجزائري يتميز عنه بإعطاء

¹- كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص57.

ضمانات لحماية المتعاملين من تعسف المحافظ العقاري ومن جهة أخرى إخضاع جميع أعماله للرقابة القضائية.¹

عند توافر أحد هذه الأسباب المذكورة أعلاه على سبيل الحصر، فإنه يتم رفض الإجراء بقرار من المحافظ العقاري، الذي يجب أن يذكر فيه أسباب رفض الإجراء، السند القانوني، تاريخ قرار رفض الإجراء، توقيع وختم المحافظ العقاري.²

الفرع الثالث: سلطات المحافظ العقاري في ترقيم العقارات

نصت المادة 11 من المرسوم 63/76 المعدل و المتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري على أنه: "يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي، يعتبر الترخيم العقاري قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي، ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترخيم على أساس وثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية."

ومنه يمكن القول أن المشرع الجزائري خول للمحافظ العقاري سلطة ترقيم العقارات الممسوحة التي تتم على أساس المعلومات الموجودة في البطاقة العقارية نموذج T10 المودعة من قبل مصلحة المسح، في شكل قرارات إدارية تتضمن ترقيم نهائي أو ترقيم مؤقت استنادا إلى الوثائق و المستندات للحق الثبوتية المرفقة.³

أولاً: أنواع الترخيم العقاري

الترخيم العقاري نوعان: ترقيم نهائي و ترقيم مؤقت.

أ- الترخيم العقاري النهائي:

عرف الترخيم العقاري النهائي في التشريع الجزائري نوعين من الترخيم وهما:

¹ د. حداد فاطمة، المرجع السابق، ص 14، 15.

² كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 58.

³ كحيل حكيمة، المرجع نفسه، ص 59.

1- التقييم العقاري النهائي وفق المرسوم 63-76 المعدل و المتمم المتعلقة بتأسيس السجل العقاري:

تم تعريف التقييم النهائي حسب نص المادة 12 من المرسوم رقم 63-76 سالف الذكر كما يلي: "يعتبر التقييم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود، أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية. و ينقل المحافظ العقاري تلقائياً عند الاقتضاء قيود الامتيازات و رهون العقارية و حقوق التخصيص غير المشطب عليها و التي تنقص مدة صلاحيتها".

2- التقييم العقاري للعقارات غير المطالب بها وفق القانون 10-14 المتضمن قانون المالية لسنة**2015:**

نصت على هذا النوع من التقييم النهائي المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المعدل و المتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي المدرجة ضمنه بموجب المادة 67 من القانون رقم 10-14 سالف الذكر¹ والتي مضمونها: "يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيماً نهائياً باسم الدولة.

في حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلاً في غضون خمسة عشر (15) سنة ابتداءً من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب أي نزاع و بعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة و التدقيق المعتاد و بناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري و المحافظة العقارية و أملاك الدولة ومسح الأراضي و الفلاحة و الشؤون الدينية و الأوقاف و البلدية بترقيم الملك المطالب به باسم مالكه".

ب- التقييم العقاري المؤقت:

هناك 03 حالات من التقييم المؤقت يقوم بها المحافظ العقاري، قد يكون ترقيماً لمدة (04) أشهر وقد يكون ترقيماً مؤقتاً لمدة (02) سنتين و ترقيم مؤقت لحساب مجهول.

¹ القانون رقم 10-14، المؤرخ في 30-12-2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية، عدد 78.

1- التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر:

حسب المادة 13 من المرسوم 63-76 سالفة الذكر يعد التقييم مؤقت لمدة أربعة أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية و يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة هادئة و مستمرة، تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم، و يصبح هذا التقييم المؤقت نهائياً عند انقضاء المهلة ما لم يحصل اعتراض.¹

بمعنى آخر يمكن القول أنه لا يشترط في التقييم العقاري لمدة أربعة (4) أشهر، وجود سند ملكية معترف به قانوناً لدى الشخص المتواجد بالعقار موضوع التقييم.

يشترط ممارسة الحيازة التي تسمح للشخص باكتساب العقار عن طريق التقادم المكسب وفقاً لأحكام القانون المدني لاسيما المواد 827، 828، 829، مفادها ألا يكون الشخص مالكا للعقار و لكنه حائزاً له حيازة هادئة و علنية و مستمرة إما لمدة خمسة عشر (15) سنة دون انقطاع، وإذا كانت الحيازة مقترنة بحسن نية و مستمدة في الوقت نفسه إلى سند صحيح، فإن مدة التقادم المكسب تكون عشرة (10) سنوات. و تحسب مدة أربعة (4) أشهر للتقييم المؤقت ابتداء من تاريخ إيداع طلب التقييم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص المسجل في وثائق مسح الأراضي² وهذا ما تضمنته المادة 11 من الأمر رقم 74-75 المعدلة بالمادة 34 من القانون 18-18³ المتضمن قانون المالية لسنة 2019.

2- تقييم مؤقت لمدة سنتين:

حسب المادة 14 من المرسوم 63-76 سالفة الذكر سابقاً يعتبر التقييم مؤقتاً لمدة سنتين للعقارات التي ليس لأصحابها الظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا يتمكن المحافظ العقاري من تحديد حقوق الملكية يبدأ سريانها مدة سنتين من تاريخ التقييم إذا ثبت من إجراءات التحقيق أنه ليس للمالك الظاهر سند كافي لإثبات ملكيته للعقار أو أنه ليس له أي وثيقة تثبت ملكيته للعقار، ولا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه

¹ حداد فاطمة، المرجع السابق، ص 20.

² كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 61.

³ قانون رقم 18-18، المؤرخ في 27-12-2018، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، جريدة رسمية، عدد 79.

في تحديد الملكية و يكون أمام الحالتين الآتيتين: حالة حيازة العقار بسند غير كافي للإثبات أو حالة العقار بدون سند.

كما يمكن للمالك الظاهر أن يتحصل على شهادة تثبت استغادته من الترقيم المؤقت تسلمه للمحافظة العقارية بطلب منه وهي سند رسمي يثبت واقعة الحيازة.¹

واستنادا لنص المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المعدلة بالمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 تحت رقم 11-17، يمكن إعادة ترقيم العقار المسجل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي لمدة خمسة عشر (15) سنة وهذا هو الأصل، إلى ترقيم مؤقت لمدة سنتين، إذا ما تمت المطالبة به على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة في أجل سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، و يبدأ سريان مدة هذا الترقيم من تاريخ إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص المسجل في وثائق المسح.²

3- الترقيم في حساب مجهول:

يكون بالنسبة للعقارات التي لم يظهر ملكها أطلق عليها تسمية العقارات المجهولة المالك يتم ترقيمها ترقيميا مؤقتا ولمدة سنتين (02) بإسم المجهول.

حيث أن الجديد في هذا الشأن هو ما جاءت به المادة 67 من القانون 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، التي تضمنت تعديل أحكام الأمر 74-75 المعدل و المتمم ضمن المادة 23 مكرر التي تنص: "يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيميا نهائيا باسم الدولة". أي أنه لم يبقى ما يسمى بترقيم في حساب المجهول.³

¹ بكاي عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 60.

² كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 63.

³ بكوش أميرة، عمروشي آية، منازعة الترقيم العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة 08 ماي 1954، 2021/2022، ص 33.

المبحث الثالث: مسؤولية المحافظ العقاري و آثارها

أوكل المشرع الجزائري للمحافظ العقاري بصفته موظف عمومي مهام و سلطات عدة من أجل حماية الملكية العقارية و استقرارها، إلا أنه و أثناء تأديته لمهامه و ممارسة سلطاته فقد يخطأ في إصدار قراراته، و بالتالي تقرير مسؤوليته.¹

و المسؤولية عموما في معناها القانوني، مصطلح يطلق على مساءلة شخص لاقترافه فعلا ما يتضمن مخالفة.²

وعليه سوف نتناول في هذا المبحث مسؤولية المحافظ العقاري و آثارها في مطلبين كما يلي:

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

المطلب الأول: مسؤولية المحافظ العقاري

يعد المحافظ العقاري أكثر المهنيين عرضة للأخطاء و أكثرهم تحملا للمسؤولية نظرا لتشعب مهامه ودقتها.³

وهذا ما جعل المشرع يضع قوانين و تنظيمات تحكم مسؤولية المحافظ العقاري عند ارتكاب الخطأ، لأنه وكما أشرنا سابقا أنه لا جريمة ولا عقوبة أو تدبير أمن بغير قانون.

وعليه سنحاول من خلال هذا المطلب الوقوف على أساس و طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري.

الفرع الأول: أساس مسؤولية المحافظ العقاري

هنالك العديد من القوانين و التنظيمات التي تحكم مسؤولية المحافظ العقاري.

¹ كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص112.

² رحمون خولة، المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2014، 2015، ص14-15.

³ لعياضي شايب، صدارة براهيم، المرجع السابق، ص44.

أولاً: مسؤولية المحافظ العقاري وفق الأمر 75-74 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس

السجل العقاري

تحدث الأمر 74-75 سالف الذكر عن مسؤولية المحافظ العقاري من خلال المادة 23 منه: "تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير و التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه و دعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى.

وتتقادم الدعوى بمرور 15 سنة عاما ابتداء من ارتكاب الخطأ.

وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير".

ونصت أيضا المادة 24 من ذات الأمر على: "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا".

من خلال نص المادتين نفهم أنه إذا قام المحافظ العقاري بخطأ أثناء تأدية مهامه فإن الدولة هي من تتحمل مسؤولية هذه الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري إن كانت بسيطة. ويمكن الطعن فيها أمام القضاء الإداري. و للدولة حق الرجوع على المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم¹، حيث أشارت المادة 124 و 124 مكرر من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني عن الفعل المسبب ضرر للغير الموجب التعويض وكذلك المادة 137 من نفس الأمر: "للمتبع حق الرجوع على تابعه في حالة ارتكاب خطأ جسيما".

¹ شرف الدين دبابي، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014، 2015، ص32.

² الأمر 58/75 المؤرخ في 26-09-1975، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 78، سنة1975.

ثانيا: مسؤولية المحافظ العقاري وفق القانون 06-01 المتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته

تنص المادة 33 من القانون 06-01 سالف الذكر¹ على ما يلي: "يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات و بغرامة من 200.000 دج إلى 1000.000 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 و التنظيمات وذلك بغرض الحصول على منافع غير مستحقة لنفسه أو الشخص أو كيان آخر".

ثالثا: مسؤولية المحافظ العقاري وفق الأمر 06-03 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العامة

تنص المادة 160 من الأمر 06-03 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العامة على ما يلي: "يشكل كل تخل عن الواجبات المهنية أو المساس بالانضباط وكل خطأ أو مخالفة من طرف الموظف أثناء أو بمناسبة تأدية مهامه بدون المساس عند الاقتضاء بالمتابعات الجزائية".

يتضح لنا من خلال ما سبق أن المشرع الجزائري لم يحم بحصر و تحديد النصوص القانونية التي توضح مسؤولية المحافظ العقاري بدقة لكن يمكن قيام المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري في حالة التخلي عن واجباته المهنية أو المساس بالانضباط أو أنه أساء استغلال وظيفته على نحو يخرق القوانين و الأنظمة.²

الفرع الثاني: طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري

المسؤولية التي تترتب على المحافظ العقاري، تكون إما مسؤولية إدارية، مسؤولية تأديبية، مسؤولية مدنية و إما مسؤولية جزائية.

أولا: المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري

سنتطرق أولا إلى تعريف المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري ثم تبيان الخطأ المرفقي له.

¹ قانون 06-01، يتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته، الجريدة الرسمية، العدد 14.

² كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص113.

أ- تعريف المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري:

المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري هي الوضعية التي تلتزم فيها الدولة ممثلة بوزير المالية بدفع التعويض عن الضرر الذي لحق بالغير نتيجة الخطأ المرفقي أو الخطأ الإداري الذي ارتكبه المحافظ أثناء قيامه بمهامه.¹

1- تطبيقات عن أخطاء المحافظ العقاري المرفقية:

بعض حالات الأخطاء المرفقية:

- عدم التحلي باليقظة اللازمة، و التدقيق الكامل في البيانات الخاصة بهوية الأطراف و تعيين العقارات.
- عدم قيام المحافظ العقاري بعملية الرقابة، و التحقق من مدى مشروعية التصرفات، كأن يقوم بقيد أو شهر حق لا تتوفر فيه الشروط القانونية.
- إجراء الشهر العقاري للسندات دون القيام بضبط الدفتر العقاري، أو عدم مراعاة أحكام المادة 100 من المرسوم 63-76 السابق الذكر و المتضمن حالات رفض الإيداع.²

2- تطبيقات عن أخطاء المحافظ العقاري الجسيمة:

- إشهار عقود غير صحيحة كان من المفروض على المحافظ العقاري رفضها و عدم إشهارها، بناء على نص المادة 105 من المرسوم 63-76 سالف الذكر، فهو إذا ملزم بفحص هذه السندات و التحري عن مدى صحتها، وإلا عرض نفسه إلى نظام المسؤولية.
- إشهار المحافظ العقاري لحق مشوب بعيب، كحالة الهبة الصادرة من الواهب الذي لا تتوفر فيه أهلية التبرع وقت صدور الهبة أو وجود خطأ في مساحة العقار الموهوب.
- قيام المحافظ العقاري بشهر التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية رغم اعتراض إدارة أملاك الدولة، أو إشهار حيازة محررة من طرف شخص غير مؤهل كالأمين العام عوض رئيس المجلس الشعبي البلدي.

¹ محفوظ لعشب، المسؤولية في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1994، ص46.

² الطاهر بريك، المرجع السابق، ص159.

- والملاحظ أن الخطأ لا يكفي وحده لقيام مسؤولية المحافظ العقاري، وإنما لابد من تحقق الضرر حتى ينشأ للمضروب الحق في المطالبة بالتعويض.¹

ثانيا: المسؤولية التأديبية

أ- تعريف المسؤولية التأديبية:

تعرف المسؤولية التأديبية من الجانب الفقهي على أنها إحدى نتائج الخطأ التأديبي بالدرجة الأولى حيث تتمثل في تقاعس موظف ما في مصلحة تابعة للدولة عن تنفيذ الالتزامات المتعلقة بوظيفته سواء كانت منصوص عليها في القوانين أم تجسدت في أوامر موظف أعلى منه درجة في السلم الوظيفي وهذا التقاعس يمكن أن يتجسد في ثلاث حالات و المتمثلة في:

- قيام الموظف بتنفيذ ما أوكل له من مهام، لكن خلافا للوجه المطلوب.
- قيام الموظف بتنفيذ أفعال منافية لما تقتضيه منه وظيفته.
- رفض الموظف لتنفيذ المهام التي تتطلبها منه وظيفته و التي تدخل ضمن اختصاصاته.
- تطرق المشرع الجزائري إلى تقسيمات المسؤولية التأديبية وكذا العقوبات التأديبية المطبقة على الموظف في حالة ثبوت قيامه بأفعال تمس الإدارة وذلك في القانون الأساسي العام للوظيفة العامة دون التطرق إلى تعريف المسؤولية التأديبية.

فيما أن المحافظ العقاري هو موظف عمومي لا تقوم مسؤوليته التأديبية إلا بعد توفر أساس الجريمة التأديبية و المتمثل في مخالفة الموظف العمومي لواجبات و متطلبات وظيفته.²

¹ شرف الدين دبابي، المرجع السابق، ص36.

² سناء كواحة، هديل مسواكة، المرجع السابق، ص51.

ثالثاً: المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

قسم المشرع المسؤولية المدنية إلى ثلاثة أنواع: وهي المسؤولية عن فعل الغير، المسؤولية الناشئة عن الأشياء، ومسؤولية عن الفعل الشخصي، ونجد أساسها القانوني في نص المادة 124 من القانون المدني المعدل و المتمم، وهي ما يهمنا في هذا المقام.¹

أ- مسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشخصي:

إن أساس هاته المسؤولية، هو نص المادة 124 من القانون المدني المعدل و المتمم ومفادها "كل عمل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه و يسبب ضرراً للغير، يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض".

يفهم من نص المادة أنه يكون المحافظ العقاري مخطأ شخصياً إذا صدر عنه سلوك منحرف عن السلوك الصحيح العادي و المألوف، يهدف من ورائه لخدمة أغراض شخصية.²

ب- أركان المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري:

إن المسؤولية عن الأعمال الشخصية لا تقوم إلا بتوفر أركانها و المتمثلة في ركن الخطأ، ركن الضرر، و ركن العلاقة السببية.

1- ركن الخطأ:

يمكن تعريف الخطأ على أنه: "الفعل القصدي أو الغير القصدي الذي يسبب ضرراً غير مشروع للغير مرتباً على من صدر عنه، التعويض إذا كان مميزاً، فالسبب بالضرر غير المشروع هو الخطأ بذاته".³، وهو على أنواع:

¹ كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص115.

² رحمون خولة، المرجع السابق، ص16.

³ مصطفى العوجي، القانون المدني، "الجزء الثاني": المسؤولية المدنية، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007، ص246، 247.

1-1- الخطأ العمدي:

هو الإخلال بواجب قانوني مقترن بقصد الإضرار بالغير وهو ما يسمى بالجريمة المدنية.¹ ومن الأخطاء العمدية التي يمكن أن تصدر من المحافظ العقاري هي القيام بإجراء عملية الإشهار العقاري لسند يحمل تصرفا مخالفا للنظام العام والآداب العامة.²

1-2- الخطأ بالإهمال:

هو الإخلال بواجب قانوني سابق مقترن بالإدراك المخل لهذا الإخلال دون أن يقصد الإضرار بالغير.³ فالخطأ بالإهمال إخلال بالالتزام قانوني، يدرك فيه المحافظ العقاري إدراكا تاما بهذا الإخلال المخالف للقانون، فتقوم مسؤولية المحافظ العقاري في هذه الحالة بمجرد ثبوت انخراطه عن مسلك الموظف العادي المتبصر وعدم الالتزام ببذل العناية في أداء الوظيفة.⁴

1-3- الخطأ الجسيم:

يعتبر الخطأ الجسيم ذلك الخطأ الذي لا يتصور وقوعه إلا من شخص عديم الاكتراث وقليل الحيطة و الذكاء و العناية.

ومثال عن الخطأ الجسيم: قيام المحافظ العقاري بإجراء الإشهار العقاري لمحرر عرفي صادر بعد الفاتح من جانفي 1971، أو إشهار لسند عقاري لم يخضع إلى قاعدة الأثر النسبي في الشهر "الشهر المسبق".⁵

¹ شريف الطباخ، التعويض عن المسؤولية التقصيرية و المسؤولية العقدية في ضوء القضاء و الفقه، دار الفكر الجامعي، مصر، سنة 2007، ص15.

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

³ شريف الطباخ، المرجع السابق، ص15.

⁴ تواتي عبد الرزاق حسن، المرجع السابق، ص31.

⁵ تواتي عبد الرزاق حسن، المرجع نفسه، ص32.

1-4- الخطأ اليسير:

هو سلوك يتضمن إخلالا بالتزام قانوني لا يبلغ حدا من الجسامة أو يعتبر خطأ مغتفرا ذلك أن درجة الضرر المحدث من الأخطاء التي يجري عليها التسامح بصورة عادية بين الناس.¹

1-5- الخطأ المدني:

هو سلوك يرتكبه الموظف، يرمي إلى الإخلال بالتزام قانوني، يترتب عنه قيام المسؤولية المدنية ومثاله: عدم ذكر المحافظ العقاري في وثيقة المعلومات التي يسلمها للغير، بأن العقار محل التصرف مثقل بحق عيني تبعي.²

2- ركن الضرر:

يعتبر الضرر الركن الثاني لقيام المسؤولية المدنية و الضرر "هو الأذى الذي يصيب الشخص نتيجة المساس بمصلحة مشروعة له أو بحق من حقوقه".

ويجب أن تتوفر فيه مجموعة عن الشروط:

- أن يكون الضرر محققا; أي وقع بالفعل حتى تقوم مسؤولية المحافظ العقاري.
- أن يكون الضرر شخصي; أي أن الضرر الذي يرتكبه المحافظ العقاري يمس المضرور في شخصه وماله.
- أن يكون مباشرا بين عمل المحافظ العقاري و الضرر الذي يلحق المضرور.
- أن يكون الضرر يمثل اعتداء على مصلحة مشروعة حتى يستوجب التعويض.
- يجب أن يكون الضرر قائما بأن لم يسبق التعويض عنه، يعني إذا تضرر الشخص بسبب ارتكاب المحافظ العقاري لخطأ وحكم له بالتعويض، فلا يجوز للمضرور الجمع بين التعويض الذي تقدمه الدولة مع التعويض الذي يدفعه المحافظ العقاري في ذمته المالية.

و الضرر نوعين/ ضرر مادي و ضرر أدبي أو معنوي.

¹ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص144.

² مجيد خلفوني، المرجع نفسه، ص145.

ويعرف الضرر المادي على أنه "الإخلال بمصلحة المضرور ذات قيمة مالية تصيبه في حق من حقوقه التي يحميها القانون، سواء في سلامة جسمه أو في ماله أو تصيبه في مصلحة مادية مشروعة". ويشترط في هذا النوع من الضرر شرطين؛ الأول يتمثل في الإخلال بحق أو مصلحة ذات قيمة مالية للمضرور يعني المحافظ العقاري يمس بالذمة المالية للمضرور، أما الشرط الثاني يتمثل في الإخلال بالمصلحة المحققة و ليس محتملا. أي يكون ضرر المحافظ العقاري مؤكدا.¹

3- العلاقة السببية:

يعتبر شرط العلاقة السببية الركن الثالث لقيام المسؤولية المدنية، وهي تعني وجوب وجود علاقة مباشرة بين الخطأ الذي ارتكبه الشخص و بين الضرر الذي وقع بالشخص ومعنى ذلك أن تكون الأضرار التي يرتكبها المحافظ العقاري متصلة منطقيا بخطأه ولا يعد الشخص مسؤولا إذ أثبت أن الضرر قد نشأ عن سبب أجنبي، لا يد له فيه، وذلك لإنتقاء العلاقة السببية.²

رابعا: المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري

المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري هي الإخلال بواجب قانوني يمس بمصلحة المجتمع و يتعرض مرتكبه إلى جزاء قانوني نتيجة الخطأ الجزائي المرتكب. يترتب عن الخطأ الجزائي المرتكب من قبل المحافظ العقاري في متابعته جزائيا من طرف النيابة العامة أمام المحاكم العادية القسم الجزائي.³

المطلب الثاني: آثار مسؤولية المحافظ العقاري

عند التحقق من قيام مسؤولية المحافظ العقاري، يقوم الطرف المتضرر باللجوء إلى القضاء للمطالبة بالتعويض عما أصابه من ضرر، نتيجة الخطأ الشخصي في شكل دعوى التعويض، أو دعوى رجوع الدولة

¹ تواني عبد الرزاق حسن، المرجع السابق، ص 37.

² رمضان أبو السعود، مصادر الالتزام، دار الجامعة الجديدة، مصر، سنة 2007، ص 366.

³ كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 118.

على المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم، أو رفع دعوى جزائية في حالة ارتكاب الجرائم المعاقب عليها قانوناً.

الفرع الأول: دعوى التعويض

يعرف الدكتور عمار عوابدي دعوى التعويض بأنها: "تلك الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها و يرفعها أصحاب الصفة و المصلحة أمام الجهات القضائية المختصة طبقاً للشكليات و الإجراءات المقررة قانوناً للمطالبة بالتعويض الكامل و العادل و اللازم لجبر الأضرار التي أصابته نتيجة النشاط الإداري الضار".¹ وهناك من يعرفها بأنها: "هي المطالبة بالتعويض و جبر الضرر المترتبة عن أعمال الإدارة سواء كانت مادية أو قانونية".²

وتباشر دعوى التعويض وفق شروط و إجراءات محددة.

أولاً: شروط دعوى التعويض

حتى يتمكن المضرور من رفع دعوى التعويض لمطالبة المسؤول بإصلاح الضرر الذي أصابه لا بد أن تتوفر فيه بعض الشروط المقررة قانوناً، و التي تتمثل فيما يلي:

أ- شرط الصفة:

شروط الصفة في دعوى التعويض، يعني أن ترفع من صاحب المركز القانوني أو من صاحب الحق الشخصي المكتسب أو بواسطة نائبه، أو وكيله القانوني أو الاتفاقي.

وجاء في نص المادة 13 من القانون 08-09³ المعدل و المتمم المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية: "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون، يثير

¹ عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص566.

² محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم و النشر و التوزيع، طبعة 2009، ص218.

³ قانون 08-09، المؤرخ في 25-02-2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المعدل و المتمم، جريدة رسمية عدد 21.

القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعى أو المدعى عليه، كما يؤثر تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون".¹

ب- شرط المصلحة:

وهي المنفعة و الفائدة، التي يحققها المدعي من رفع دعواه أمام الجهات القضائية المختصة للمطالبة بحقوقه، و التعويض عن ما أصابه من أضرار، ويشترط أن تكون قائمة وقت رفع الدعوى، و أن يستمر قيامها حتى يفصل فيها بحكم نهائي.²

ثانيا: إجراءات رفع دعوى التعويض

متى توافرت الشروط المذكورة في نص المادة 13 من القانون 08-09 المعدل و المتمم سالف الذكر، يتم رفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة، بموجب عريضة افتتاحية مستوفاة للشروط و البيانات المذكورة في نص المادتين 14 و 15 من نفس القانون، من قبل المدعي وهو المتضرر من أخطاء المحافظ العقاري، ضد المدعى عليه وهو الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا بمدير مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري للولاية -كما أشرنا إليه سابقا-. وعلى اعتبار أن أحد أطراف الدعوى هو شخص من أشخاص القانون العام، فإن الاختصاص في نظر هذه الدعوى هي المحكمة الإدارية موطن المدعى عليه (موطن مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري)، وهذا تطبيقا لنص المادة 800 من القانون 08-09 المعدل و المتمم.³

ترجع السلطة التقديرية في تقدير التعويض للقاضي الإداري، حيث تنص المادة 132 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: "يعين القاضي طريقة التعويض تبعا للظروف، و يصح أن يكون التعويض مقسما كما يصح أن يكون إيرادا مرتبا و يجوز في هاتين الحالتين إلزام المدين بأن يقدر تأمينا".⁴

¹- عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 627.

²- تواتي عبد الرزاق حسن، المرجع السابق، ص 50.

³- كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص 120.

⁴- تواتي عبد الرزاق حسن، المرجع نفسه، ص 55.

غير أنه لا يمكن تصور شكل التعويض العيني في جانب المحافظ العقاري، مما يستبعد من مجال الدراسة ليبقى المجال مفتوحاً أمام التعويض النقدي وهو الغالب في أحكام القضاء بالنسبة لدعاوي المسؤولية.¹

الفرع الثاني: دعوى الرجوع على المحافظ العقاري

إذا ثبت خطأ المحافظ العقاري الجسيم، فللدولة حق الرجوع عليه على أساس المسؤولية عن الفعل الشخصي أي إلا إذا أثبت مسؤوليته التقصيرية الناجمة عن خطئه الشخصي وذلك بالتعويض عن طريق رفع دعوى قضائية يحركها ضده "مدير الحفظ العقاري" المختص إقليمياً؛ وهي حق من حقوق الدولة ترفعها على الموظف الخاطئ لإسترداد المبالغ المالية التي دفعها للمضروب بدلاً من خلال دعوى الحلول، أي من خلال دعوى الرجوع تحل الدولة محل المضروب في مواجهة المحافظ العقاري.²

أولاً: شروط التزام الدولة بالتعويض

أ- علاقة التبعية:

علاقة التبعية هي السلطة من جانب المتبوع (الدولة ممثلة بوزير المالية)، يقابلها الخضوع من جانب التابع (المحافظ العقاري)، فهذه السلطة وهذا الخضوع يجعلان للمتبوع حق إعطاء الأوامر و التعليمات للتابع فيما يتعلق بكيفية أداء الوظيفة المعهود بها إليه، وتتحقق علاقة التبعية بوجود السلطة الفعلية و عنصر الرقابة و التوجيه.³

ب- الخطأ التابع:

يقصد به: أن تتحقق مسؤولية المحافظ العقاري وهو التابع بأركانها وهم الخطأ، الضرر و العلاقة السببية، كما سبق و أشرنا إليهم سابقاً كل على حدى.

¹ كحيل حكيمة، المرجع نفسه، ص120.

² نسيم حشود، دعاوي مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، مخبر المؤسسات الدستورية و النظم السياسية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البلدة 02، العدد الثالث، 2017، ص25.

³ كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص120.

ج- وقوع الخطأ في حالة تأدية الوظيفة:

يجب أن يقع الخطأ أثناء تأدية الوظيفة أو بسببها وهذا طبقاً لنص المادة 136 من القانون المدني المعدل و المتمم "يكون المتبوع مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه تابعه بفعله الضار متى كان واقعا منه في حالة تأديته وظيفته أو بسببها أو بمناسبةها".

ثانياً: إجراءات رفع دعوى الرجوع

قبل أن تباشر الدولة دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري، لا بد من أن يستوفي المضرور التعويض من الدولة أولاً: بمناسبة دعوى الحلول، حتى يمكن للدولة أن ترجع على المحافظ بما دفعته من تعويض.

لم يتضمن قانون الشهر العقاري شروط وكيفيات رفع دعوى الرجوع على المحافظ العقاري، و بالتالي تطبق القواعد العامة المقررة في كيفية رفع الدعاوي المنصوص عليه في القانون 08-09 المعدل و المتمم سالف الذكر.

يؤول الاختصاص بالفصل في هذه الدعوى إلى القضاء الإداري، لأن أحد أطراف هذه الدعوى من أشخاص القانون العام "الدولة"، و ترفع دعوى الرجوع من طرف الدولة ممثلة بوزير المالية ضد المحافظ العقاري في موطن المدعى عليه طبقاً لنص المادة 800 و 37 و 38 من القانون 08/09 المعدل و المتمم. و دعوى الرجوع تتقدم طبقاً للقواعد العامة ب15 سنة من تاريخ قيام الدولة بدفع التعويض إلى المضرور.¹

الفرع الثالث: الدعوى الجزائية

عند ارتكاب المحافظ العقاري لفعل إجرامي تقوم المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري، و يترتب عنها دعوتين: دعوى عمومية و دعوى مدنية بالتبعية.

أولاً: الدعوى العمومية

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

تعرف الدعوى العمومية بأنها المطالبة بتوقيع الجزاء عن جريمة وقعت، تباشرها النيابة العامة ممثلة عن الجماعة.¹

وتحرك الدعوى العمومية طبقا للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة الأولى من الأمر رقم 66-155² المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل و المتمم، حيث تحرك و تباشر من طرف رجال القضاء و الموظفون المعهود إليهم بها بمقتضى القانون، كما يحق للطرف المضرور أن يحركها طبقا لنص المادة 2 من نفس الأمر.³

تباشر الدعوى العمومية في حالة إخلال المحافظ العقاري بالالتزام قانوني، وتطبق عليه الأحكام المنصوص عليها في قانون العقوبات رقم 66-156⁴ المعدل و المتمم.

وبناء على ما تقدم: يعاقب المحافظ العقاري إذا ارتكب الأفعال المنصوص عليها في المادة 120 من قانون العقوبات و التي مضمونها: "يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات وبغرامة من 500 إلى 5000 دج القاضي أو الموظف أو الضابط العمومي الذي يتلف أو يزيل بطريق الغش وبنية الإضرار وثائق أو سندات أو عقود أو أموالا منقولة كانت في عهده بهذه الصفة أو سلمت له بسبب وظيفته".

يعاقب المحافظ العقاري إذا ارتكب الجرائم المنصوص عليها في المادة 214 من قانون العقوبات و التي مضمونها: "يعاقب بالحبس المؤبد كل قاضي أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية ارتكب تزوير في المحررات العمومية أو الرسمية أثناء تأدية وظائفه:

- إما بوضع توقيعات مزورة.
- و إما بإحداث تغيير في المحررات أو الخطوط أو التوقيعات.
- وإما بانتحال شخصية الغير أو الحلول محلها.

¹ خلايفية نوري، بولعسل سعد، المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، 2017-2018، ص86.

² القانون رقم 66-155، المؤرخ في 08-06-1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل و المتمم، ج. ر عدد49.

³ كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص122.

⁴ القانون رقم 66-156، المؤرخ في 08-06-1966، المتضمن قانون العقوبات، المعدل و المتمم، جريدة رسمية، عدد49.

- وإما بالكتابة في السجلات أو غيرها من المحررات العمومية أو بالتغيير فيها بعد إتمامها أو قفلها".

كما نصت المادة 33 من القانون 06-01 المتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته على: "يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات و بغرامة من 200.000 إلى 1000.000 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 و التنظيمات، وذلك بغرض الحصول على منافع غير مستحقة لنفسه أو شخص أو كيان آخر".

- يعاقب المحافظ العقاري إذا ارتكب إحدى جرائم التزوير في بعض الوثائق الإدارية و الشهادات وهي الأفعال المجرمة بموجب المادة 222 و 223 من قانون العقوبات.

ثانيا: الدعوى المدنية بالتبعية

يقصد بالدعوى المدنية بالتبعية، مطالبة من لحقه ضرر من الجريمة وهو المدعي المدني، من المتهم أو المسؤول، عن الحقوق المدنية لجبر الضرر الذي أصابه نتيجة الجريمة التي ارتكبها المحافظ العقاري، و بالتالي تترتب الدعوى المدنية تبعية للدعوى العمومية تتبعها من حيث مصيرها ويفصل فيها بحكم واحد إذا رفعت معها، وعلى أساسها منح المشرع للخصم المضرور حق المطالبة بالتعويض أمام القاضي الجزائي بالتبعية، أو أمام القاضي المدني بصورة مستقلة.¹

¹ كحيل حكيمة، المرجع السابق، ص124.

خلاصة الفصل:

من خلال ما سبق ذكره في هذا الفصل يتبين لنا أن المشرع الجزائري أوكل مهمة تسيير و تنظيم المعاملات التي تتعلق بالملكية العقارية لهيئة تسمى المحافظة العقارية يترأسها محافظ عقاري، وقد اعتبره المشرع المسؤول و المسير الأول لجميع أعمالها، ويتميز بخصوصية عن بقية الموظفين على مستوى المحافظة العقارية. يمارس مهامه تحت وصاية وزارة المالية، يخضع في تعيينه و إنهاء مهامه إلى قانون الوظيفة العمومية بالإضافة إلى بعض الشروط الخاصة.

حيث يسهر هذا الأخير على ضمان السير الحسن لإدارتها، وتطبيق المهام المنوطة بها، غير أن المشرع الجزائري لم يعطي تحديدا دقيقا للمهام و الصلاحيات التي تقع على عاتق المحافظ العقاري، وهو ملزم بالقيام بجميع المهام المحدد.

ونظرا لتشعب الصلاحيات و المهام التي تقع على عاتق المحافظ العقاري، فإنه قد يقع في أخطاء ترجع بالضرر على الغير صاحب المصلحة.¹

وعليه فعند تعيين المحافظ العقاري في منصبه تنشأ مباشرة مسؤوليته وبمجرد ارتكابه لأي خطأ أثناء تأديته لمهامه تقوم هذه المسؤولية؛ و يترتب عن هذه المسؤولية دعاوي متعددة ترفع من كل طرف مضرور له مصلحة.

¹ سناء كواحة، هديل مسواكة، المرجع السابق، ص 67.

الختامة

ختاما لما تم عرضه في دراستنا، يمكن القول أن المشرع الجزائري أورد المحافظة العقارية كآلية جديدة بهدف الحفاظ على الملكية العقارية، واعتبرها أحد أهم الآليات البارزة و المهمة في تنفيذ و تحقيق السياسة العقارية، فهي تقوم بحفظ كل العقود و تخزين البيانات و المعاملات التي تقع على العقار، وتعتبر بمثابة بنك معلومات.

ونظرا لأهميتها الكبيرة منح لها المشرع العديد من السلطات لتحقيق أهدافها و اعتبرها الجهة الوحيدة المكلفة بالقيام بالشهر العقاري.

مما سبق توصلنا إلى جملة من النتائج كالاتي:

- كان ميلاد المحافظة العقارية في الجزائر سنة 1975.
- رغم الأهمية التي تكتسبها المحافظة العقارية ومساهماتها في حماية الملكية العقارية إلا أن المشرع الجزائري لم يضبط تعريفا لها و لم يحدد طبيعتها القانونية.
- أول ظهور تم فيه دمج مصطلح "مسح الأراضي و الحفظ العقاري" كان بموجب المرسوم التنفيذي 21-252، الذي يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية.
- نتج عن توحيد إدارة المسح و إدارة الحفظ العقاري مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري للولاية ويديرها مديرها على مستوى الولاية، وضعت تحت وصاية المديرية العامة للأموال الوطنية على مستوى وزارة المالية، ونشأت إدارة مسح الأراضي و الحفظ العقاري وتسمى بالمحافظة العقارية و يسيرها محافظ عقاري على مستوى البلدية، سلطتها السلمية هي المديرية الولائية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري التابعة لإختصاصها الإقليمي.
- فكرة دمج الإدارتين كانت تهدف إلى إيجاد حل للإختلالات التي تواجه الملكية العقارية و تسهيل عملية التواصل بين الإدارتين لتحسين الخدمات.
- أوكلت مهمة تسيير المحافظة العقارية إلى موظف عمومي، وهو المحافظ العقاري و يعين في منصبه وفقا لشروط خاصة.
- بعد عملية الدمج تم استحداث تقسيم هيكلي جديد للمحافظة العقارية بموجب قرارين وزاريين مشتركين مؤرخين في 11-07-2022، الأول يحدد صلاحيات وتنظيم هيكل مديرية أملاك الدولة و مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري على مستوى الولاية، و الثاني يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك

الدولة و المحافظة العقارية في أقسام و صلاحيات كل قسم; حيث بصدور هذين النصين تم اكتمال الجهاز التنظيمي الجديد لجميع المصالح الخارجية لأمالك الدولة و الحفظ العقاري و مسح الأراضي، كذلك تم استكمال إجراءات تعيين المسؤولين المحليين في مناصبهم بصفة مدراء المسح الأراضي و الحفظ العقاري للولايات وفق التنظيم الجديد.

وتم استحداث قسمين (02) متفرعين عن الأقسام السابقة المنصوص عليهم سابقا، لتصبح بعد التقسيم الجديد خمسة (05) أقسام.

- بناء على القرار الوزاري المؤرخ في 18-09-2022 الذي يؤهل إدارة أملاك الدولة ومسح الأراضي و الحفظ العقاري، الذي نصت المادة الأولى منه على أنه يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في القضايا المرفوعة من قبل مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري للولاية أو ضدها أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة أو محكمة التنازع أو المحكمة الإدارية للإستئناف للجزائر "المدير العام للأمالك الوطنية".

- أما بخصوص القضايا المرفوعة أمام المحاكم، المجالس القضائية، المحاكم الإدارية، المحاكم الإدارية للإستئناف تكون الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير مسح الأراضي و الحفظ العقاري للولاية.

- وللمحافظ سلطات واسعة مخولة قانونا و امتيازات جمة تجعل منه ركيزة أساسية، وحتى لا يتعسف في السلطات الممنوحة له رتب المشرع مسؤوليات على عاتقه تتخذ عدة أشكال، قد تكون مسؤولية إدارية تنشأ في حالة ارتكاب الموظف خطأ أثناء تأدية مهامه، ويكون هذا الخطأ مرفقي أو مصلحي; وقد تكون مسؤولية تأديبية تقوم في حالة مخالفة الموظف العمومي لواجبات ومتطلبات الوظيفة، بالإضافة إلى مسؤولية مدنية تنشأ في حالة ارتكاب المحافظ لخطأ شخصي يسبب ضرر للغير، ويكون المحافظ ملزم بتعويض المتضرر، و أخيرا مسؤولية جزائية عند إخلال بواجب قانوني يمس بمصلحة المجتمع و يتعرض مرتكبه لجزاء قانوني.

بعد استعراض أهم النتائج التي توصلنا إليها في ثنايا بحثنا، نقدم بعض التوصيات:

✓ اقتراح وضع تعريف تشريعي للمحافظة العقارية في نص قانوني مستقل.

- ✓ ضرورة تفعيل الرقمنة على مستوى المحافظة العقارية لتسهيل المهام التي أنيطت بها بسرعة ودقة كرقمنة العقود المشهرة و الأرشيف.
- ✓ إنشاء مكتب للمحافظة العقارية على مستوى كل بلدية لتسهيل الخدمات للمواطن و تخفيف الضغط على باقي المحافظات.
- ✓ جمع النصوص القانونية المتفرقة التي تنظم إدارة المحافظة العقارية في قانون لتسهيل العمل بها.
- ✓ العمل على معالجة ظاهرة البيروقراطية الإدارية و الحد منها و تشديد العقوبات على كل ما يخل بالتزاماته.

وفي الختام نحمد الله سبحانه و تعالى أولاً و آخراً على فضله و توفيقه في إعداد هذه المذكرة، و نتمنى أن نكون قد وفقنا في عرض هذا الموضوع، فإن وفقنا فمن الله و لنا أجر من اجتهد و أصاب و إن تعثرنا فمن أنفسنا و لنا أجر من أخطأ.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: المصادر

المعاجم:

1. إدريس سهيل، قاموس عربي- فرنسي، دار الأدب، بيروت، لبنان.
2. معجم الوسيط www.almaany.com.
3. منجد الطلاب، قاموس عربي- عربي، المكتبة الشرقية، بيروت، لبنان.

ثانياً: المراجع باللغة العربية

النصوص التشريعية:

القوانين:

1. القانون رقم 62-157 المؤرخ في 31-12-1962، المتعلق بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية، جريدة رسمية 02.
2. القانون 66-155 المؤرخ في 08-06-1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل و المتمم، ج. ر عدد 49.
3. القانون 66-156 المؤرخ في 08-06-1966، المتضمن قانون العقوبات، المعدل و المتمم، جريدة رسمية، عدد 49.
4. القانون 83-18 المؤرخ في 13-08-1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية، عدد 34.
5. القانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990، يتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 49.
6. القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27-04-1991، المتضمن قانون الأوقاف، الجريدة الرسمية، عدد 21.
7. القانون 06-01 المؤرخ في 20-02-2006، يتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته، الجريدة الرسمية، العدد 14.

8. القانون 06-03 المؤرخ في 15-07-2006، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، جريدة رسمية عدد46.
 9. القانون 08-09 المؤرخ 25-08-2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المعدل و المتمم، جريدة رسمية عدد 21.
 10. القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30-12-2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية، عدد 78.
 11. القانون رقم 18-18 المؤرخ في 27-12-2018، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، جريدة رسمية، عدد79.
- الأوامر:**

1. الأمر 58/75 المؤرخ في 26-09-1975، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 78، سنة1975.
2. الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12-11-1975، المتضمن مسح الأراضي العام و تأسيسي السجل العقاري، المعدل و المتمم، جريدة رسمية، عدد92.

المراسيم:

• **المراسيم التشريعية:**

1. المرسوم الرئاسي رقم 87-212 المؤرخ في 29-09-1987، الذي يحدد كفاءات تنشيط أعمال الهياكل المحلية التابعة لإدارة المالية و تنسيقها و كيفية تجمعها على مستوى الولاية، الجريدة الرسمية، العدد 40.

• **المراسيم التنفيذية:**

1. المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المعدل و المتمم للمرسوم 76-63، جريدة رسمية، عدد34.
2. المرسوم التنفيذي رقم 95-55، المؤرخ في 15-02-1665، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في الوزارة، جريدة رسمية، عدد 15.
3. المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 25-03-1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، عدد 30.

4. المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، جريدة رسمية، عدد30.
5. المرسوم التنفيذي رقم 90-189 المؤرخ في 23-06-1990، يحدد صلاحيات وزير الاقتصاد، جريدة رسمية العدد 26 (الملغى).
6. المرسوم التنفيذي رقم 91_65 المؤرخ في 02-03-1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، جريدة رسمية، العدد10.
7. المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المؤرخ في 27-07-1991، الذي يحدد كفايات إعداد شهادة الحياة و تسليمها، جريدة رسمية، عدد 36.
8. المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 14-03-1992 يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري و شروط التعيين فيها و تصفيتها المعدل و المتمم، جريدة رسمية، عدد21.
9. المرسوم التنفيذي رقم 92-289، المؤرخ في 06-07-1992، المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكفايات اكتسابها، الجريدة الرسمية، عدد 55.
10. المرسوم التنفيذي رقم 97-483، المؤرخ في 15-12-1997، المحدد لكفايات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية و أعبائها و شروطه، الجريدة الرسمية، عدد83.
11. المرسوم التنفيذي رقم 07-364 المؤرخ في 28-11-2007، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، جريدة رسمية عدد 75.
12. المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المؤرخ في 06-06-2021، يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و تحويل أملاكها و حقوقها وواجباتها و مستخدميتها إلى وزارة المالية، جريدة رسمية، عدد47.
13. المرسوم التنفيذي رقم 21-252 المؤرخ في 06-06-2021، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، الجريدة الرسمية عدد 75.
14. المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 18-10-2021، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية و صلاحياتها، جريدة رسمية، عدد80.

15. المرسوم التنفيذي رقم 23-271 مؤرخ في 08 جويلية 2023، يحدد قائمة المناصب العليا التابعة للمصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية و شروط الالتحاق بها و تصنيفها وكذا الزيادة الاستدلالية المرتبة بها، جريدة رسمية العدد 48.

🚩 التعليمات:

1. التعليمات الوزارية الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، بتاريخ 14-09-2022، تحت رقم 12330 موضوعا، تطبيق التنظيم الجديد للمصالح الخارجية لأموال الدولة و الحفظ العقاري و مسح الأراضي.

🚩 القرارات:

1. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12 ذي الحجة 1443 يوليو 2022، المحدد صلاحيات و تنظيم هيكل مديرية أملاك الدولة و مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري على مستوى الولاية، الجريدة الرسمية، عدد 59.

2. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07-04-2022، يحدد صلاحيات و تنظيم هيكل المديرية الجهوية للأموال الوطنية، جريدة رسمية، عدد 34، سنة 2022.

3. القرار وزاري مشترك في 11-07-2022، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة للمحافظة العقارية في أقسام و صلاحيات كل قسم، ج. ر عدد 59، سنة 2022.

4. القرار الوزاري الصادر بتاريخ 18-09-2022، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة و مسح الأراضي و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، جريدة رسمية عدد 77، سنة 2022.

🚩 المؤلفات باللغة العربية:

🚩 الكتب:

1. رمضان أبو السعود، مصادر الإلتزام، دار الجامعة الجديدة، مصر، سنة 2007.

2. شريف الطباخ، التعويض عن المسؤولية التقصيرية و المسؤولية العقدية في ضوء القضاء و الفقه، دار الفكر الجامعي، مصر، سنة 2007.

3. الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2013.
4. عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.
5. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، سنة 2008.
6. محفوظ لعشب، المسؤولية في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1994.
7. محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم و النشر و التوزيع، طبعة 2009.
8. مصطفى العوجي، القانون المدني، "الجزء الثاني": المسؤولية المدنية، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007.
9. نسيمه حشود، "التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراءات الشهر و مدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري"، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، سنة 2018.

📌 الرسائل و المذكرات:

• أطروحات الدكتوراه:

1. رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
2. نسيمه حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤوليته، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة سعد دحلب بالبلدية، 2012.

• مذكرات الماجستير:

1. أحمد ضيف، "الشهر العيني بين النظرية و التطبيق في التشريع الجزائري"، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، جامعة تلمسان، السنة الجامعية 2006، 2007.
2. رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، جامعة البلدية، 1999-2000.

• مذكرات الماستر:

1. بكاي عبد الرزاق، دور المحافظة العقارية في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم القانونية و الإدارية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2014، 2015.

2. بكوش أميرة، عمروشي آية، منازعة الترقيم العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون ، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة 08 ماي 1954، 2022/2021.

3. بلعربي أمينة، "الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014، 2015.

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

5. جارش داود، النظام القانوني للمديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي-تبسة- 2022-2023.

6. خلايفية نوري، بولعسل سعد، **المحافظ العقاري في التشريع الجزائري**، مذكرة تخرج شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، 2017-2018.

7. رحمون خولة، المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2014، 2015.

8. زيتوني فتيحة، "دور المحافظ العقاري في تأسيس السجل العقاري"، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014، 2015.
9. سناء كواحلة، هديل مسواكة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لمتطلبات شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2023/2022.
10. شرف الدين دبابي، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014، 2015.
11. شطباني عبد السلام، بن عطية عبد الله، "نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون التهيئة و التعمير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعرييج، 2021-2022.
12. طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة بسكرة، 2014.
13. عثمانى محمد، سعدي عبد الكريم، المحافظة العقارية كآلية للسياسة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أدرار 2013، 2014.
14. عقبة الوافي، "البطاقات العقارية في التشريع الجزائري"، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر.
15. لعياضي شايب، هدارة براهيم، التنظيم الهيكلي للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق - جامعة زيان عاشور الجلفة 2014-2015.

16. هالة مبروك، المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة خيضر، بسكرة، 2011-2012.

المقالات:

1. حيروش نور الدين، يحيوي سعاد، (النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري)، مجلة التمكين الاجتماعي، مجلة فصلية دولية أكاديمية محكمة، جامعة معسكر، المجلد الأول، العدد الرابع، الجزائر، 2019.

2. زروقي زوليخة، محي الدين عواطف، (دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية)، مجلة الدراسات القانونية و الاقتصادية، جامعة جيلالي ليابس- سيدي بلعباس، المجلد 05، العدد 01، الجزائر، 2022.

3. عبابسة الطاهر، (الرجوع على المحافظ العقاري في المنازعات المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري)، دراسات في الوظيفة العامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجيلالي ليابس، المجلد 03، العدد الثاني، 2018.

4. فايزة فقير، (دور المحافظ العقاري في تفعيل الائتمان العقاري)، مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، المركز الجامعي مرسلي عبد الله تيبازة، الجزائر، مجلد 5 رقم 2، جوان 2021.

5. نسيم حشود، (دعاوي مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري)، مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، مخبر المؤسسات الدستورية و النظم السياسية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البليدة 02، العدد الثالث، 2017.

المحاضرات:

1. حداد فاطمة، محاضرات عن بعد في مقياس قانون الحفظ العقاري، أقيمت على طلبة السنة الأولى ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2021.

2. كحيل حكيم، محاضرات في مادة المحافظة العقارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة البليدة 2، 2022، 2023.

الإجتهادات القضائية:

1. بشير العتروس، الشهر العقاري في القانون الجزائري، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول.

المواقع الإلكترونية:

1. الموقع الإلكتروني للجنة المالية تتضمن توحيد إدارة التسيير العقاري

<https://www.el-massa.com>.

2. الموقع الإلكتروني لمعجم الوسيط www.almaany.com.

الفهرس

1.....	مقدمة
7.....	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري
8.....	المبحث الأول: مفهوم المحافظة العقارية
8.....	المطلب الأول: تعريف المحافظة العقارية
9.....	الفرع الأول: التعريف اللغوي للمحافظة العقارية
10.....	الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي للمحافظة العقارية
12.....	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية
15.....	المبحث الثاني: مراحل نشأة المحافظة العقارية بعد الاستقلال
15.....	المطلب الأول: المحافظة العقارية قبل الدمج
17.....	المطلب الثاني: المحافظة العقارية بعد الدمج
18.....	الفرع الأول: مبررات دمج إدارتي المسح و الحفظ العقاري
19.....	الفرع الثاني: نتائج دمج إدارتي المسح و الحفظ العقاري
23.....	المبحث الثالث: التقسيم الهيكلي الجديد للمحافظة العقارية
23.....	المطلب الأول: الهيكل التنظيمي للمصالح الخارجية للحفظ العقاري و مسح الأراضي
23.....	الفرع الأول: الهيكل التنظيمي للمديرية الفرعية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري
25.....	الفرع الثاني: الهيكل التنظيمي لمديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري في الولاية
31.....	المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي الداخلي للمحافظة العقارية
31.....	الفرع الأول: قسم الإيداع و عمليات المحاسبة
32.....	الفرع الثاني: قسم مسك البطاقيّة العقارية و البحوث و تسليم المعلومات
32.....	الفرع الثالث: قسم الترقيمات العقارية

32	الفرع الرابع: قسم مسح الأراضي.....
33	الفرع الخامس: قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية.....
34	خلاصة الفصل الأول.....
36	الفصل الثاني: الإطار العملي للمحافظة العقارية بصفتها إدارة مسح الأراضي و الحفظ العقاري.....
37	المبحث الأول: مفهوم المحافظ العقاري.....
37	المطلب الأول: تعريف المحافظ العقاري.....
38	المطلب الثاني: شروط تعيين المحافظ العقاري.....
39	الفرع الأول: الشروط العامة للتوظيف.....
39	الفرع الثاني: الشروط الخاصة لتولي منصب المحافظ العقاري.....
42	المبحث الثاني: سلطات المحافظ العقاري.....
42	المطلب الأول: سلطات المحافظ العقاري في مسك البطاقة العقارية.....
42	الفرع الأول: مفهوم البطاقة العقارية.....
44	الفرع الثاني: أنواع البطاقات العقارية.....
48	المطلب الثاني: سلطات المحافظ العقاري في عملية الشهر العقاري.....
48	الفرع الأول: سلطات المحافظ العقاري في قبول إجراء شهر الحقوق في السجل العيني.....
53	الفرع الثاني: سلطات المحافظ العقاري في رفض إيداع و إجراء شهر الحقوق في السجل العقاري.....
56	الفرع الثالث: سلطات المحافظ العقاري في ترقيم العقارات.....
60	المبحث الثالث: مسؤولية المحافظ العقاري و آثارها.....
60	المطلب الأول: مسؤولية المحافظ العقاري.....
60	الفرع الأول: أساس مسؤولية المحافظ العقاري.....
62	الفرع الثاني: طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري.....
68	المطلب الثاني: آثار مسؤولية المحافظ العقاري.....

69	الفرع الأول: دعوى التعويض.....
71	الفرع الثاني: دعوى الرجوع على المحافظ العقاري.....
72	الفرع الثالث: الدعوى الجزائية.....
75	خلاصة الفصل الثاني.....
77	الخاتمة.....
81	قائمة المصادر و المراجع.....
91	الفهرس.....

الملخص

الملخص

سعت التشريعات القانونية دائما لوضع آليات تنظيم الملكية العقارية، ذلك لما لها من أهمية بالغة في تحقيق التنمية الاجتماعية و الاقتصادية للدول.

و أسند المشرع الجزائري مسألة الحفظ و الشهر العقاري إلى هيئة إدارية رسمية، أطلقت عليها تسمية "المحافظة العقارية"، تهدف هذه الهيئة لحماية حقوق الأشخاص في الملكية العقارية و تأمين المعاملات العقارية. كما تعتبر الجهة الوحيدة المكلفة بالقيام بالشهر العقاري ، وهي بمثابة بنك عقاري ذلك لما تقوم به من حفظ العقود و تخزين المعلومات الخاصة بالعقارات.

كما كرس المشرع أحكام تنظيمية تفصيلية للمحافظة العقارية لتتماشى مع المبادئ و القوانين السارية المفعول، وبادر بتحقيق فكرة دمج إدارة مسح الأراضي مع المحافظة العقارية، ونتاج عن عملية الدمج "مديرية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري " في الولاية يديرها مديرها الولائي، موضوعة تحت وصاية المديرية العامة للأموال الوطنية على مستوى وزارة المالية، وإدارة لمسح الأراضي و الحفظ العقاري على المستوى البلدي و/أو البلدي المشترك، تسمى المحافظة العقارية.

كما تم استحداث جهاز جديد لجميع المصالح الخارجية لأموال الدولة و الحفظ العقاري و مسح الأراضي، واستحداث إجراءات تعيين المسؤولين المحليين في مناصبهم بصفة مدراء مسح الأراضي و الحفظ العقاري للولايات وفق التنظيم الجديد.

أما بالنسبة للدعوى المرفوعة عليها أمام العدالة، تكون الدولة ممثلة بوزير المالية.

و أوكلت مهمة تسييرها إلى موظف يسمى "المحافظ العقاري"، يتم تعيينه وفقا لشروط خاصة، وله سلطات واسعة وهذا الأخير لكي لا يتعسف في السلطات الممنوحة له رتب المشرع مسؤوليات كثيرة على عاتقه منها: إدارية، تأديبية، جزائية، مدنية.

الكلمات المفتاحية: المحافظ العقاري، العقار، دعاوى، المسؤوليات، المحافظة العقارية .

Résumé

La législation juridique a toujours cherché à établir des mécanismes pour régler la propriété immobilière, en raison de sa grande importance dans le développement social et économique des pays .

Le législateur algérien a confié la question de la préservation et de l'enregistrement des biens immobiliers à un organisme administratifs officiel ,qu'il a appelé le « Gouvernorat immobilier ». Cet organisme a pour objectif de protéger les droits des personnes à la propriété immobilière et de sécuriser les transactions immobilières. Elle est également considérée comme le seul organisme chargé de procéder à l'enregistrement des biens immobiliers, et elle s'apparente à une banque immobilière car elle conserve les contrats et stokes les informations sur les biens immobiliers.

Le législateur a également consacré des dispositions réglementaires détaillées au Gouvernorat de l'immobilier pour être en cohérence avec les principes et les lois en vigueur, et a lancé l'idée de fusionner le Département du Cadastre avec le Gouvernorat de l'immobilier . La fusion a abouti à une « Direction du Territoire ». Arpentage et conservation immobilière dans l'Etat géré par son directeur d'Etat, placé sous la tutelle de la Direction générale des propriétés nationales au niveau du ministère des Finances , et d'un service d'arpentages et de préservation immobilière au niveau municipal et ou échelon commun commun , appelé Gouvernorat Immobilier.

Un nouvel organisme a également été crée pour tous les département externes chargés des domaines de l'Etat , de la préservation des biens immobiliers er de l'arpentage,et des procédures de nomination des fonctionnaires locaux à leurs postes de directeurs de l'arpentage et de la préservation des biens immobiliers pour les Etats ont été introduites conformément au nouveau organisation .

La tâche de gestion a été confiée à un employé appelé « Gouverneur immobilier », nommé selon des conditions particulières et doté de larges pouvoirs. Afin que ce dernier n'abuse pas des pouvoirs qui lui sont conférés, le législateur lui a confié de nombreuse responsabilités. Ses épaules, notamment administratives, disciplinaires, pénales et civiles.

Mots-clés: portefeuille immobilier, procès, responsabilités, conservation foncière .

Abstract:

Legal legislation has always sought to establish mechanisms that regulate property ownership , because of its great importance in achieving the social and economic development of countries.

The Algerian legislator assigned the issue of land registration to an official administrative body, which was called the "Land Registry". This body aims to protect the rights of people to property ownership and secure property transactions. It is also considered the only body responsible for carrying out land registration, and it is like a property bank because of its preservation of deeds and storage of properties information.

The legislator also devoted detailed regulatory provisions to the "Land Registry" to be consistent with the principles and laws in force, and initiated the implementation of the idea of merging the "Cadastral Department" with the "Land Registry", and the result of the merger process was "directorate for Cadastral and Land Registry" in the district, managed by its district director, placed under the supervision of the "General Directorate of National Properties" at the level of the Ministry of Finance, and a "directorate for Cadastral and Land Registry" at the municipal and/or joint municipal level, called the "Land Registry".

A new regulatory body was also created for all External Departments of State Property, Cadastral and Land Registry, and procedures for appointing local officials to their positions as directors of "Cadastral and Land Registry" for the districts were introduced in accordance with the new organization.

As for the lawsuits filed against it before the justice, the state is represented by the Minister of Finance, and the task of managing it is entrusted to an employee called the "Land Registrar " who is appointed according to special conditions and has broad powers. In order for the latter not to abuse the powers granted to him, the legislator has arranged many responsibilities on his shoulder include: administrative, disciplinary, penal, and civil responsibilities.

Key words: Land Registrar, the property ,claims ,responsibilities , land registry .