الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر

تخصص: **قانون عقاري**

التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية علما وعملا

من تقديم الطالب: تحت إشراف الأستاذ:

طوبال زكرياء كربوش سليم

تحت إشراف اللجنة المكونة من:

-الدكتور:عياشي جمال .....رئيسا

-الأستاذة:فروخ سميرة .....مقررا و مناقشا

-الأستاذ:كربوش سليم .....مشرفا

السنة الجامعية : 2019/2018

إهـــــــداء

أهدي هذا الجهد المتواضع إلى: الوالدين الكريمين حفظهما الله.

إلى كل عائلتي

الشكر

أتقدم بجزيل الشكر والعرفان لأستاذي: كربوش سليم

الذي تفضل مشكور بقبوله الإشراف على هذا العمل.

كما أتوجه بالشكر مسبقا " لأعضاء لجنة المناقشة "وهذا لتفضلهم بقبول مناقشة هذه المذكرة.

و كل أستاذة كلية الحقوق بالمدية

أشكر كل من ساعدني على هذا العمل من قريب أو من بعيد،لطفي ترمول،حمزة تواتي،فتحي بوعمرة

كل موظفي المحافظة العقارية بالمدية، و كذا مديرية الحفظ العقاري،زملاء الدراسة

مقـــــدمة

مقدمة

إن الملكية العقارية تعتبر من أهم الركائز الموجودة في المجتمع وهي ركيزة مهمة في البنية الاقتصادية، وهذا باختلاف نوع المجتمع سواء الاشتراكي أو الرأسمالي، وهي تشكل روح العلاقات القائمة بين الأشخاص ممثلة في علاقات بيع، شراء، تبادل،كراء ورهن ....الخ، وهذه العمليات أو العلاقات يسهل التعامل بها إذا كانت هذه العقارات مشهرة وسليمة في إطارها القانوني، ومن هنا يمكن أن نقول أن هذه الملكية العقارية لا يمكن التعامل بها إلا إذا تمت إجراءات الشهر العقاري، والذي يعتبر ضروريا في أي مجتمع لتأمين تلك العمليات والقروض الممنوحة للتعامل في العقارات، هذا ما جعل المشرع الجزائري يلجأ إلى اشتراط الرسمية في التشريعات كعنصر أساسي في العقد إلى غاية فرض الشهر العقاري، وهنا نقول أن هذه العملية تنظم المجتمع وتسهر على ضمان استقراره ونشر العدل بين أفراد المجتمع.

بالإضافة إلى ما قلناه فقد ظهر على مستوى مفهوم الملكية العقارية نظامين للشهر العقاري فالأول يسمى بالنظام الشهر الشخصي، والذي يعتمد على أسماء أصحاب الحقوق، ونظام الشهر العيني الذي يعتمد على العقار أساسا لهذا الشهر، وهذا الأخير ظهر نتيجة للعيوب الكثيرة التي ظهرت على الشهر الشخصي ولعجزه على توفير الائتمان العقاري، هذا ما جعل الجزائر تعمل بنظام الشهر العيني كأساس لشهر جميع العمليات العقارية، وتجسد ذلك بإصداره للأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والذي ينحلنا إلى تطهير الشامل للملكية العقارية والذي بدأ العمل به سنة 1976 بمقتضى المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وكذا المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

ومن هذا المنطلق فالمشرع الجزائري وبإقراره تطبيق الأمر 74/75 تم تأسيس هيئة إدارية عمومية سميت بالمحافظة العقارية، والتي يسيرها محافظ عقاري وهو موظف مكلف بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بإشهار العقارات، وكوننا في هذا المجال أي المحافظة العقارية من أكثر 20 سنة، جعلنا نختار هذا الموضوع لنبين التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية عملا وقانونا ونسلط عليه الضوء حتى نعطي الأهمية لهذه الإدارة، ونبين وزنها في المجتمع عامة، وعلى مستوى وزارة المالية خاصة، والوقوف على الدور الرئيسي والفعال التي تلعبه كأحد أهم الآليات لحماية الملكية العقارية، وهذا من خلال ما تقوم به من حفظ الوثائق العقارية وتقديمها لخدمات تساعد على الاستثمار وتطور المجتمع الجزائري، فرغم خبرتنا في هذا المجال إلا أنه رأينا أن هناك ضرورة للتحكم في الجانب

الأكاديمي المكمل للجانب الميداني ومحاولة الإجابة على الإشكالية التالية: البحث حول ما مدى توفيق المشرع الجزائري في تصويب الثغرات والعيوب من خلال جملة النصوص القانونية المتعلقة بالحفظ العقاري؟ وما مدى تمكن المحافظة العقارية كآلية إدارية من احترام وتفعيل وتطبيق هاته النصوص القانونية على أرض الواقع؟ وللإجابة على هذه الإشكالية لا بد لنا من معرفة عمل المحافظة العقارية علما وعملا وكذا التطرق إلى نظامها الداخلي حتى نستطيع الإجابة على هذه الإشكالية.

وللإجابة على هذا التساؤل اعتمدنا وتعمدنا استعمال المنهج الوصفي والمنهج التاريخي، فهذا الأخير يعطينا دراسة نظرية لمراحل نشأة المحافظة العقارية وكذا المهام المنوطة بها في إطار النصوص القانونية، وأما المنهج الوصفي فهي بالوقوف عند أهم النصوص القانونية التي جاء بها المشرع الجزائري في هذا الإطار وكل هذا حتى نستطيع الإجابة على سؤال الإشكالية.

وعلى ضوء ما قلناه، تضمن هيكل دراستنا في فصله الأول ماهية المحافظة العقارية في التشريع الجزائري أين تناولنا فيه مفهوم المحافظة العقارية وهيكلتها في التشريع الجزائري، أما الفصل الثاني فتطرقنا فيه إلى مهام وصلاحيات المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، حيث أنحلنا هذا الفصل إلى الحديث عن مهام المحافظة في مجال المسح العام للأراضي وكذا مهام المحافظة العقارية في مجال التعامل العقاري.

الفصل الأول: ماهية المحافظة العقارية في التشريع الجزائري

تعتبر المحافظة العقارية مصلحة عمومية والتي أسند المشرع الجزائري لها مهمة الإشهار العقاري، مجسدة في وظيفة المحافظ العقاري من خلال منحه صلاحيات واسعة، في التحقق والتأكد من صحة العقود والوثائق المودعة للإشهار، حتى تكون لها الحجية في مواجهة الغير، وللتعرف على هذه المصلحة قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: مفهوم المحافظة العقارية

المبحث الثاني: هيكلة المحافظة العقارية في التشريع الجزائري

المبحث الأول: مفهوم المحافظة العقارية

الجهة المكلفة بعملية الشهر العقاري هي هيئة إدارية تسمى المحافظة العقارية، فهي تعمل على استقرار وضبط الملكية العقارية، كما تقوم بمد الجمهور بمعلومات حول الوضعية القانونية للعقار، وحتى نتعرف أكثر على هذه المصلحة، سنقوم بتعريفها في المطلب الأول، كما سنتطرق في المطلب الثاني إلى تطور المحافظة العقارية من 1962 إلى 1975 ثم من 1975 إلى 2019.

المطلب الأول: تعريف المحافظة العقارية

لقد اختلفت تعريفات المحافظة العقارية حول العالم والسبب هو التشريعات التي طبقتها تلك البلدان واختلافها في تحديد الجهة المتعلقة بعملية الإشهار العقاري، فالمشرع الجزائري على سبيل المثال وليس للحصر قد أعطى هذه المهمة للمحافظة العقارية والتي هي جزء من مديرية أملاك الدولة وهي تابعة بدورها لوزارة المالية، وهذه المحافظة العقارية هي تمثل لنا إدارة عمومية والتي هي خاضعة للوظيفة العمومية كما نجد المحافظ العقاري المسؤول عن تسيير هذه المحافظة، والآن دعونا نمر إلى تعريف المحافظة العقارية لغويا واصطلاحا وإجرائيا.

الفرع الأول: التعريف اللغوي

وهي مقسمة إلى قسمين وهما **المحافظة**: بمعنى حفظ، صيانة فالمحافظة يعني الصيانة والأمانة البيت الأمين، أما **العقارية**: فأصل لكلمة عقار وهو كل شيء يشغل حيز ثابت لا يمكن نقله.[1]

وزيادة على ذلك لدينا محافظ أمين الرهون، حيث يقوم بتنفيذ كل الإجراءات المتعلقة بالشهر والرهون وحفظها بالتسجيل وتحصيل الرسوم[2].

[1]- إدريس سهيل، قاموس عربي فرنسي، دار الآداب بيروت لبنان، 1985 ص 291.

[2] -Ibrahim Najar- Ahmed zaki- Badaoui youcef chelallah-« Dictionnaire juridique-Français-Arabe »,Librairie du Liban,1990,P72.

الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي

فكما ورد لدى العديد من القانونيين والباحثين أن المحافظة العقارية تعرَف كذلك باسم محافظة الرهون (CONSERVATION DES HYPOTHEQUE)* وهي تمثل مديرية فرعية عمومية ناتجة من مديرية الحفظ العقاري وظيفتها تتمثل في حفظ العقود ومختلف الوثائق الخاضعة للشهر، وهذه العمليات تتمثل في إنشاء وتعديل حقوق الملكية والحقوق العينية كما تسهر على نقل الملكية، وكل تلك العلميات تتم بعد تقييدها ووضعها في بطاقات عقارية**.

وفي نفس السياق، يمكن تعريف المحافظة العقارية بتعريف المحافظ العقاري، فقد ورد في قاموس قانوني لإبراهيم النجار وأحمد زكي بدوي ويوسف شلالع أن المحافظ العقاري هو أمين السجل العقاري الذي يرأس ويسير مكتب الرهون ويشرف على شهر الامتيازات والرهون وحفظها بالتسجيل[1].

الفرع الثالث: التعريف الفقهي

نصت المادة 20من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، على أنه أحدثت المحافظة العقارية، وهي هيئة عمومية تحت وصاية وزير المالية ويسيرها محافظ عقاري.

وأيضا نصت المادة الأولى من المرسوم 63/76 على نفس المفهوم "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري"

ومن خلال النّصين السابقين نلاحظ أنّ المشرع الجزائري لم يعرف المحافظة العقارية وترك ذلك للفقه الذي عرفها بأنّها: مصلحة إدارية مسندة إدارتها للمحافظ العقاري كمرفق ومسؤول عن إدارتها هذا التعريف ركز على طبيعة المحافظة العقارية [2]

المطلب الثاني: تطور المحافظة العقارية

مرت المحافظة العقارية بعدة مراحل، حيث أنه بعد الاستقلال مدد العمل بالنصوص القانونية الصادرة في ظل العهد الاستعماري بموجب القانون المؤرخ في 1962/12/31 باستثناء ما يتنافى مع مبادئ الثورة التحريرية و قيم الشعب و كذا السيادة الوطنية.

*- إن محافظة الرهون هو مصطلح فرنسي مستعمل أثناء الفترة الاستعمارية ومستعملا في التشريع الفرنسي إلى غاية اليوم

**- سوف نعود لهذه العمليات بالتفصيل لاحقا.

[1]- إبراهيم نجار- أحمد زكي بدوي، يوسف شلالع، قاموس فرنسي عربي، مكتبة لبنان، ص .72

[3]-مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، طبعة 2، دار هومة الجزائر، 2008، ص 72.

الفرع الأول: من سنة 1962 إلى 1975

كان في العهد المستعمر الفرنسي ما يعرف بمحافظة الرهون، أما المشرع الجزائري لم يقم باستحداث أي هيئة تتولى الشهر العقاري، وبصدور الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 والمتضمن قانون الثورة الزراعية، أشرع المشرع صندوق وطني للثورة الزراعية، مقسم إلى فروع تسمى الصناديق البلدية للثورة الزراعية على مستوى كل بلدية، وبموجب المادة 42 منه تم تأسيس خزانة للبطاقات العقارية على مستوى كل بلدية تتضمن إحصاء المزارع الناتجة عن العمليات الخاضعة بالثورة الزراعية بموجب المادة 22 من الأمر 73/71 تلحق بملكية الدولة كل الأراضي الزراعية الملحقة لهذا الصندوق .

لم يؤسس الأمر 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية لإنشاء محافظات عقارية لكن المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 1973/10/05 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة وفي المادة 03 منه حيث يشير أن عملية الإشهار العقاري عبارة "ألإشهار خاص بالرهن العقاري" كما أن المادة 25 من نفس المرسوم توكل عملية الشهر العقاري لإدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري التي يقع عليها تسليم شهادات الملكية [1].

ومنه نستنتج بأن قانون الثورة كان البداية لتأسيس نظام الشهر العقاري بناء على عمليات مسح الأراضي العام، أيضا وبصدور الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري من خلال المادة 20 بمثابة الإعلان الرسمي لإنشاء المحافظة العقارية كهيئة إدارية مكلفة بعمليات الشهر العقاري وتأسيس السجل العقاري، كما أن هذا الأمر لم يحدد الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية ولا الجهة الإدارية التابعة لها.[2]

[1]- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 73.
[2]- المادة 20 من الأمر 74/75، المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، العدد 92، المؤرخة في: 1975/11/18.

الفرع الثاني: من سنة 1975 إلى 2019

المادة 04 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، اعتبرت المحافظة العقارية مكتب من المكاتب التابعة للمديرية الفرعية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وهي تعمل تحت رقابتها ووصاية وزارة المالية. [1]

صدر المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وسيرها [2]، استفادت المحافظة العقارية بتنظيم خاص حيث تعتبر هيئة تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية، تزاول نشاطها تحت وصاية الوزير المكلف بالمالية وتتضمن المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى كل ولاية مديرية لأملاك الدولة ومديرية للحفظ العقاري، ويقوم بالتنسيق أعمال هاتين المديرتين على مستوى الناحية مفتش جهوي لأملاك الدولة والحفظ العقاري.[3]

صدور المرسوم التنفيذي رقم 54/95 المحدد لصلاحيات وزير المالية، والذي عدل المرسوم التنفيذ 65/91، أصبحت المحافظة العقارية تابعة للمديرية العامة للأملاك الدولة والشؤون العقارية وتحت وصاية وزير المالية،[4]

أما المرسوم التنفيذي 364/07 المؤرخ في 2007/11/28 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية ، أتبع المديرية العامة للأملاك الوطنية بأربع مديريات منها مديرية الحفظ العقاري والمحافظات التابعة لها[5]

كما صدر قرار 433 مؤرخ في 2018/07/27 والذي بين مهام ومصالح ومكاتب أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، حيث لم يطرأ أي تغيير على مستوى المحافظة العقارية (انظر ملحق رقم 01).

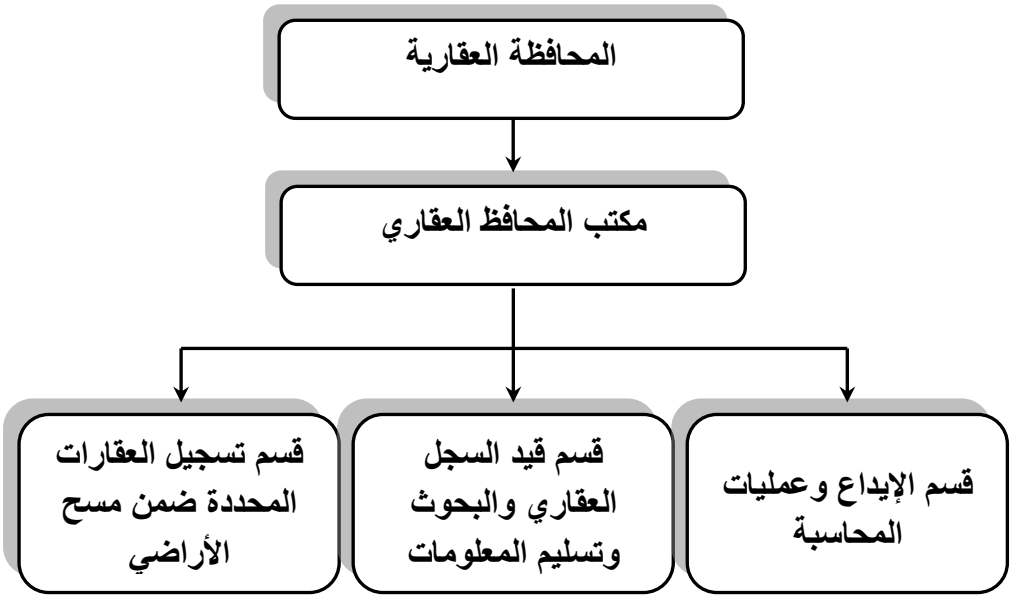
[1]- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 63/76، المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، العدد 30، ص499.
[2]-مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص121.
[3]- مجيد خلفوني، نفس المرجع، ص76
[2]-المادة 01 من المرسوم التنفيذي 55/95، المؤرخ في 1995/02/15، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 15 المؤرخة في 1995/03/19، ص 12.
[5]-المواد 01 02 من المرسوم التنفيذي 364/907، المؤرخ في 2007/11/28، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 75 المؤرخة في 1995/03/19، ص 05.

المبحث الثاني: هيكلة المحافظة العقارية في التشريع الجزائري

سنبدأ بالتقسيمات المحافظة العقارية، بدراسة مكتب المحافظ العقاري باعتباره المحور الأساسي في نظام الشهر العيني من خلال الصلاحيات الواسعة التي يتمتع بها ثم دراسة مختلف الأقسام، ثم سنتناول عمل المحافظة العقارية مع الإدارات ذات الصلة وهذا في المطلب الثاني.

الفرع الأول: الهيكل العام.

تنص المادة 17 من المرسوم91 /65 المؤرخ في 1991/03/02" أن التنظيم الداخلي لمتفشيات أمـــلاك الـــدولة والـــمحافظات العقارية يكون بشكل أقسام يسيرها قرار من الوزير المكلف بالمالية"[1] من هنا يمكننا تبيان الهـــيكل التنظيمي للمحافظة العقارية في الشكل التالي:



المصدر: من إعداد الطالب بناء على المعاينة الميدانية للمحافظة العقارية بالمدية.

-حيث أنه توجد 234 محافظة عقارية على مستوى التراب الوطني منها 205 عملية[2]

[1]- المادة 17 من المرسوم 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد10، 1991.

[2] -http://www.foncier-finance.gov.dz

المطلب الأول: تقسيمات المحافظة العقارية

لمعرفة التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية سنقوم أولا بدراسة مكتب المحافظ العقاري باعتباره المحور الأساسي في نظام الشهر العيني سواء عند تأسيس السجل العقاري أو بعد تأسيسه من خلال الصلاحيات الواسعة التي يتمتع بها، و الرقابة التي يفرضها على التصرف أو إجراء يقدم للشهر، ثم سنتولى دراسة بقية أقسام المحافظة العقارية.

الفرع الأول: المحافظ العقاري

في الجزائر يسند الإشراف على عمليات الشهر العقاري المحافظ العقاري، وهو موظف مكلف بمسك السجل وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري هدفه الرئيسي حماية الملكية العقارية حيث تنص المادة 20 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمادة الأولى من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل الذي صدر تنفيذ للأمر 74/75 " تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري"[1]

ومن هنا يتضح أن المحافظ يخضع للقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية. في حين أن التشريعات المقارنة اختلفت في كيفية تنظيم عملية الإشهار العقاري و طابعه القانوني. فإذا كانت معظم هذه التشريعات التي تعمل بنظام الشهر العيني، أخضعت عملية تأسيس السجل العقاري و مسكه إلى أحد قضاة جهات القضاء.

فالمشرع الجزائري عرف الموظف العمومي في المادة 04 من الأمر 03/06 على أنه "يعتبر موظفا كل عون عين في وظيفة عمومية دائمة ومرسم في رتبة في السلم الإداري[2].

كما أن تعيين المحافظ العقاري وإنهاء مهامه بصفته موظف عمومي يخضع إلى الشروط والإجراءات التي حددها الأمر 03/06 بالإضافة إلى نصوص خاصة.

الفرع الثاني: التقسيم الداخلي للمحافظة العقارية

تنص المادة 03 من القرار الوزاري المؤرخ في 1991/06/04 الصادر عن وزير المالية والمتضمن تحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري" يتكون الحفظ العقاري تحت سلطة المحافظ العقاري:

[1]- عمروش الحسين المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، الملتقى الرابع الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية،2011، ص 13

[2]-المادة 04 من الأمر 03/06 المؤرخ في 2006/07/15 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 46 المؤرخة في 2006/07/16، ص 03.

- قسم الإيداع وعمليات المحاسبة.
- قسم قيد السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات.
- قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي."

أولا: قسم الإيداع و عمليات المحاسبة

وهو يمثل أهم أقسام المحافظة العقارية، حيث يتم فيها أولى إجراءات الشهر العقاري وهي تسجيل المعلومات في سجل الإيداع، ومنه لا يمكن شهر أي محرر دون أن يكون مسجل في هذا السجل [1].

أما المادة رقم 43 من المرسوم 76-63 تنص أن السجل العقاري الذي نص على مسكه بموجب المادة رقم 41 والذي يقفل كل يوم من قبل المحافظ، يرقم ويوقع من قبل قاضي المحكمة التابعة لاختصاص المحافظة العقارية، كما نجد أن تأشيرات الإيداع تتم على هذا السجل على الفور من دون ترك بياض وكتابة بين الأسطر كل هذا لتفادي التزوير.

وفي نفس سياق المادة رقم 43، نجد أيضا بأنه كل سنة تودع نسخ من سجلات الإيداع المقفلة أثناء السنة المنصرمة، كما يحدد قرار من وزارة المالية الطرق التقنية الممكن استعمالها من أجل إعداد النسخ التي تودع لدى قلم الكتاب*.

ويتولى قسم الإيداع إلى جانب مسك سجل الإيداع وتحصيل الرسوم والحقوق المترتبة عن عملية الشهر العقاري. ويقوم بتسيير قسم الإيداع وعمليات المحاسبة موظف من بين الموظفين التي تتوفر فيهم الشروط الموجودة والموضحة في المادة رقم 08 من المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 1992/03/14 وفي هذه المادة جاء فيها تعيين رؤساء الأقسام على النحو التالي:

- من بين المفتشين المرسمين الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل.

- من بين المرقبين المرسمين الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل [2]

[1]- المادة 41 من المرسوم التنفيذي 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، العدد 30، المؤرخة في 13 أبريل المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ص 502.

*- قلم الكتاب هو تابع للمجلس القضائي المختص إقليميا.

[2]- المادة 08 من الرسوم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 1992/02/12 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك والحفظ العقاري.

كما أسندت لرئيس قسم الإيداع وعمليات المحاسبة مجموعة من المهام التي يقوم بها تحت وصية المحافظ العقاري والتي هي على النحو التالي:

- فحص العقود والوثائق المودعة قصد الشهر العقاري والتأكد من عدم مخالفاتها للنظام العام والآداب العامة مع مراعاة الشروط الشكلية الواردة في المادتين 100 و101 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ومن هنا نصل إلى نتيجة مهمة وهي أن رفض أو قبول وثائق الإيداع هي من صلاحيات رئيس قسم الإيداع وعمليات المحاسبة[1].

ثانيا: قسم قيد السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات

يشمل السجل العقاري على نوعين من البيانات، النوع الأول في الحالة الوصفية للعقاري من الموقع، المساحة وطبيعته القانونية، أما النوع الثاني في الحالة القانونية للعقار ويشمل كافة التصرفات القانونية الواردة عليه، ويقوم كذلك بترتيب وتنظيم الوثائق المودعة لدى قسم الإيداع وتسجيلها في السجل العقاري تضمن مصنفات بأحجام خاصة (Classeur)، بالإضافة إلى مسكه وتحيينه ومن هنا تتشكل صورة حقيقية وصادقة على الوضعية الحالية القانونية للعقارات.

ومن مهامه أيضا تسليم المعلومات للمواطنين في شكل شهادة عقارية تثبت وجود أو عدم وجود تصرفات عقارية، بالإضافة إلى إعداد مستخرجات على الوثائق المشهرة عن طريق نسخها مقابل رسم ثابت، كما تقوم أيضا باستخراج مستخرجات البطاقة العقارية المشهرة مع تحديد رسم لذلك[2]

ثالثا: قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي

يقوم هذا الأخير بتسلم وثائق مسح الأراضي بعد الانتهاء من عملية المسح على مستوى كل بلدية وهذا مقابل محضر تسليم يتم بين المحافظة العقارية ومديرية مسح الأراضي يثبت الإيداع الرسمي، وبعدها يتم مباشرة ترقيم تلك الوثائق المحصل عليها من مديرية المسح في السجل العقاري[3].

بالإضافة إلى كل ما قلناه فإن و من مهامه الرئيسية لهذا القسم تسليم الدفاتر العقارية وشهادات الترقيم المؤقت ومتابعة المنازعات الناتجة عن الترقيم المؤقت[4]. كما يتم تسيير هذا القسم الموظفون المبينون سابقا في المادة رقم 08 من المرسوم التنفيذي رقم 92-116 السالف الذكر.

---

[1]- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص ص 83 -84

[2]- رامول خالد،المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ،قصر الكتاب ،البليدة 2001 ،ص94.

[3]- مجيد خلفوني،.مرجع سابق، .ص 84.

[4]- نفس المرجع،ص.85

المطلب الثاني: عمل المحافظة العقارية مع الإدارات ذات الصلة

لقد وضع المشرع الجزائري جملة من النصوص القانونية وذلك لرسم إطار قانوني يحدد علاقة المحافظة العقارية بمختلف الهيئات الإدارية كالسلطة الوصية والمديريات الجهوية والولائية للحفظ العقاري وكذا مصالح مسح الأراضي، هذا من جهة. ومن جهة أخرى مختلف جهات التقاضي ذات الاختصاص.

الفرع الأول: علاقة المحافظة العقارية بالسلطة الوصية

أولا:هيكلة السلطة الوصية المرتبطة بالحفظ العقاري

تختلف مصالح الحفظ العقاري من حيث الوصاية من بلد لأخر ففي المغرب تابع لوزارة الفلاحة وفي ألمانيا لوزارة العدل، أما في فرنسا لوزارة المالية كما هو الوضع في الجزائر وهو راجع إلى سببين أولهما تاريخي حيث قبل 1962 كانت محافظة الرهون تابعة لمصالح المالية والسبب الثاني فهو عملي لأن وزارة المالية تملك جميع المعلومات العقارية إضافة الطابع الجبائي الذي تكتسيه مصالح الشهر العقاري [1]

في أواخر التسعينات كانت المحافظات العقارية تحت وصاية المديرية العامة للضرائب والتسجيل التابعة لوزارة الاقتصاد[2]، ثم وضعت تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية وذلك لمراقبة أعمالها في مجال الحفظ[3]

ويمكن تحديد بعض المهام المديرية الفرعية للحفظ العقاري ومسح الأراضي في مجال الوصاية والتدخل على مستوى المحافظات العقارية بموجب المرسوم التنفيذي 54/95 المؤرخ في 1995/02/15 تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية التي تضم عدة مديريات فرعية من بينها مديرية الحفظ العقاري ومسح الأراضي التي يتم بواسطتها مراقبة أعمال ونشاطات المحافظات العقارية على المستوى الوطني، وبناء على المرسوم 55/95 المؤرخ في 1995/02/15[4]، ولهذا يمكن تحديد مهام المديرية

[1]-علاوة بن تشاكر، مقال مهمة الموثق و المحافظ العقاري واحدة في حماية حق الملكية العقارية، مجلة الموثق، العدد 05 الغرفة الوطنية للموثقين 1998، ص 26.

[2]- المرسوم رقم 189/09 المؤرخ في 1990/06/23 المحدد لصلاحيات وزير الاقتصاد، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، العدد 1990، 26، ص 854.

[3]-علاوة بن شاكر، علاقة المحافظة العقارية بمصلحة مسح الأراضي، وزارة المالية، الجزائر، 1999، ص 114

4 - المرسوم 54/95 المؤرخ في 1995/02/15 الذي يجدد صلاحيات وزير المالية، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، العدد 15و المرسوم التنفيذي رقم:55/95 المؤرخ في:1995/02/15 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية بوزارة المالية جريدة عدد 15

الفرعية للحفظ العقاري ومسح الأراضي في مجال الوصاية والتدخل على مستوى المحافظات العقارية في النقاط التالية:

- اقتراح النصوص التشريعية وتحضير النصوص التنظيمية المتعلقة بالحفظ العقاري؛

- دراسة التقارير التي تعدها المحافظات العقارية، وإعداد حوصلة عامة في مجال إشهار الوثائق، قيد الرهون والامتيازات، شطبها، ترقيم العقارات الممسوحة، تسليم الدفاتر العقارية، شهادات الترقيم المؤقت وتقييم حصيلة المداخيل؛

- تبادر المديرية الفرعية للحفظ العقاري ومسح الأراضي بكل الإجراءات التي من شأنها استدراك النقائص، وتقويم العمل داخل المحافظات العقارية بناء على التقارير المعدة من طرف مديريات الحفظ العقاري على المستوى الولائي أو مفتشيات الجهوية لأملاك الدولة والحفظ العقاري في إطار عمليات التفتيش؛

- مراقبة عمليات مسح الأراضي عبر البلديات التي شملتها الإجراءات المحدثة بموجب الأمر 74/75 المقدرة ب 1541 وتسليم الدفاتر العقارية في البلديات التي انتهت فيها عمليات المسح [1]؛

- توحيد طرق العمل في مجال الحفظ العقاري عبر كامل التراب الوطني؛

- المساهمة والتعاون مع القطاعات الأخرى التي لها علاقة بمجالات الحفظ العقاري مثل وزارة العدل، الداخلية، الفلاحة، والبناء.

ثانيا:آليات الرقابة على المحافظة العقارية

من أجل تمكين تفعيل السلطة الوصية وضعت وزارة المالية عدة آليات تساعدها في مجال المراقبة منها التفتيش الفجائي، مكلف به كل من مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولائي والمتفشيات الجهوية على المستوى الإقليمي.

والتحقيق عمل قانوني فإنجازه يختلف من محقق لأخر وإذا كان القاسم المشترك هو ضرورة التطرق إلى أهم الجوانب والمراحل التي لا بد أن ينطوي عليها تقرير التحقيق [2]، وأول خطوة ينطلق منها المحقق في عملية التفتيش والمحاسبة الصندوق باعتبارهما عمليتين مهمتين داخل المحافظة العقارية لأن الشهر العقاري وظيفة مالية، لأن المحافظ العقاري مطالب بتحصيل رسوم الشهر، من حقوق التسجيل التي

[1]- خالد رامول، مرجع سابق، ص 96

[2]- علاوة بن تشاكر، مقال، مهمة الموثق و المحافظ العقاري واحدة في حماية حق الملكية العقارية، مجلة الموثق، العدد05، الغرفة الوطنية للموثقين،1998، ص 26.

تقبضها إدارة التسجيل والغرامات التأخيرية التي يدفعها المحررون الذين لم يودعوا في الآجال العقود المحررة من طرفهم وبمساعدتهم والخاضعة لدفع رسم للإشهار العقاري، فيتأكد المحقق من أن مجموع المبالغ المستلمة يساوي مجموعة القيم المتماثلة والإنفاقات داخل المحافظة العقارية دون زيادة أو نقصان، كما يقوم المحقق على عملية استطلاعية على التسجيلات منها: السجل العام للتحصيل، دفتر الصندوق، دفتر الإيداع، وعلى المحقق أيضا دراسة الوثائق المشهرة ومدى مراعاة الجانب الشكلي وهذا في طريقة تحرير الوثيقة المشهرة والأخطاء الغوية، والتخريجات عن بعض التشطيبات، ثم بعد ذلك مراقبة قسم السجل العقاري حيث يتأكد المحقق للترتيب الجيد للبطاقات العقارية ومدى جدية المحافظ العقاري في عملية تسليم المعلومات والوثائق في السجل العقاري، أيضا عليه التأكد من صحة المخططات المساحية المعدة من طرف مصالح المسح ومدى التنسيق بين هذه المصالح والمحافظة العقارية [1]

وأخيرا يصل المحقق إلى تشخيص كلي للمحافظة العقارية التي أوكلت له مهمة تفتيشها مقدما الحلول الممكنة لتجاوز هذه النقائص بإعداد تقرير لمسؤوله الأول باعتبار أن عملية التفتيش هي عملية توجيهية بالدرجة الأولى، كما أنه يرسل نسخة من هذا التقرير إلى وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، المديرية الفرعية للحفظ العقاري ومسح الأراضي مع إلحاقه ملاحظات المحافظ العقاري والمدير الولائي للحفظ العقاري والمفتش الجهوي لأملاك الدولة.

وبناء على ذلك تقوم المديرية الفرعية للتفتيش المصالح بدراسة الملاحظات والنقائص المسجلة في التقرير والملاحظات العامة، محاولة إعداد مذكرة عمل توجه إلى المحافظ العقاري، تحصر بموجبها النقائص المسجلة والحلول الواجب إتباعها من طرف المحافظ العقاري.[2]

الفرع الثاني: عمل المحافظة العقارية بإدارة مسح الأراضي

لكي لا تفقد الوثائق العقارية على مستوى المحافظة العقارية ميزتها وخصوصياتها، كونها تعكس الوضعية العقارية الحالية للعقار، فالمشرع الجزائري من خلال نظام الإشهار العقاري من خلال الأمر 74/75 سعى إلى إقامة تطابق وثيق بين السجل العقاري ووثائق مسح الأراضي، وهذا ما نصت عليه المادة 73 من المرسوم 63/76 .

[1]- خالد رامول، وقفات قانونية، مجلة الموثق، العدد 05،2002، ص 27

[2]- علاوة بن تشاكر،المدير الفرعي للحفظ العقاري و مسح الأراضي، حول إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

ولهذا نستخلص **أن التغيرات التي تطرأ على الوحدات العقارية التي شملها المسح،** تكون إما من أسباب قانونية (بيع، هبة، قسمية،..) ، **أما ناتجة من أسباب لا تمس الوضع القانوني للعقارات** (بناءات جـــديدة، عمليات هدم..) [1]

1. التغييرات التي تمس الوضع القانوني للعقارات.

مستخرج العقد (مستخرج مسح الأراضي CC4، PR4 مكرر)

إن مستخرج مسح الأراضي المتمم من طرف محرر العقد ليقوم مقام" مستخرج عقد" هو المحرك الحقيقي للتطابق بين الإشهار العقاري ومسح الأراضي، فهذا المستخرج يعد الخطوة الأساسية التي يمكن بفضلها القيام بعملية الإشهار العقاري ثم عملية نقل مسح الأراضي، وذلك أنه وقصد التثبت من النقل، فإن الموثقين وفيما يخص العقود التي تم إبرامها أمامهم، والشهادات بعد الوفاة، وكتاب الضبط فيما يخص القرارات القضائية، ينبغي عليهم تحت طائلة رفض الإيداع أن يقدموا إلى المحافظ العقاري عندما يعرضون تلك الوثائق مستخرجا موجزا عن تلك الإجراءات محل طلب الإشهار.

نفس الالتزام يفرض على السلطات الإدارية فيما يخص العقود من هذا النوع والتي ينبغي عليها إشهارها.

جدير بالذكر أن هذا المستخرج من النموذج (PR4 BIS) الخاص بالمناطق الممسوحة لونه وردي والمستخرج (PR4) الخاص بالمناطق غير الممسوحة لونه ابيض، ويعتبر (PR4 BIS) مستخرج لمسح الأراضي في أن واحد من خلال جزئه الأيمن الذي يملآ من طرف محرر العقد أو كاتب الضبط أو السلطات الإدارية وأخيرا تم تغيير المستخرج (PR4 BIS) إلى (CC4 BIS)

وثيقة القياس.

إن إقامــة بطـاقية عقارية تتضمن وثائق فعلية محررة بالرجوع إلى مـخطط مسـح الأراضي **يقتضي ضرورة منح كل عقار رقما معينا يمكن من تشخيصه دون التباس وتمييزه** عن العقارات الأخرى.

وقد تقرر حينئذ أن كل وحدة عقارية طرأ عليها تعديل من حيث قوامها تفقد في جميع الحالات وتُمنح لوحدات عقارية جديدة من حيث تكوينها أرقام جديدة تلي الرقم الأخير الممنوح في القسم دون الإشارة إلى الرقم القديم، وعملا بهذه القواعد فإن **كل مشروع لقسمة وحدة عقارية تُنقل أولا إلى علم مصلحة مسح الأراضي عن طريق" وثيقة قياس "من أجل منح أرقام جديدة لكل جزء يتم إنشاؤه[2]**

[1]- المادة 73 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، مرجع سابق.

[2]- المديرية العامة للأملاك الوطنية، دليل تقنيات حفظ سجل مسح الأراضي،2007 ، ص25

وتُستعمل هذه الأرقام في تشخيص الوحدات النابعة من التقسيم في العقد أو القرار الذي ينجز أو يثبت هذا التقسيم فيما بعد، وهـذا ما ينتج من المادة 74 الفقرة الأولى من المرسوم رقم76 /63 المؤرخ في 25 مارس 1976 حيث تنص أحكام هذه المادة على أن الوحدات العقارية التي هي موضوع نقل عن طريق الوفاة لعقد أو قرار قضائي يتم طبقا لمستخرج مسح الأراضي.

وفي حالة تغيير الحدود طبقا لوثائق القياس2 ، حيث تعرض وثيقة القياس على مصلحة مسح الأراضي للتأشير عليها ومنح ترقيم مؤقت للوحدات العقارية الجديدة المكونة، ويتمثل الغرض من هذا الترقيم المؤقت الذي لا يصبح نهائيا إلا بعد إشهار العقد أو القرار الذي يثبت تقسيم مجموعة الملكية ، من تمكين المحافظ العقاري من فتح بطاقات للوحدات العقارية الجديدة المنشاة، حينما ينفذ الشكلية المطلوبة لهذا العقد أو القرار (انظر الملحق رقم 02).

الوثائق الأخرى التي تحول من طرف المحافظة العقارية إلى مصالح المسح.

تنص المادة 70 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 على أن نسخة أو مستخرجا من كل عقد وصفي للتقسيم ومن كل عقد تعديلي يرفق عند الاقتضاء بنسخة من المخطط المطابق، يتعين تسليمه للمحافظ العقاري كما تُسلم له الوثيقة المودعة من أجل إشهارها.

وهكذا بالنسبة للعقود التعديلية التي يكون موضوعها تغييرات في اسم أو لقب أشخاص طبيعيين، والتغييرات في تسمية الأشخاص الاعتباريين أو مقراتهم أو شكلهم القانوني، يتم نقل هذه التغييرات إلى علم مصلحة مسح الأراضي بعد إشهارها في المحافظة العقارية وذلك بواسطة النموذج **PR12**[1]

2. التغييرات التي لا تمس الوضع القانوني للعقارات.

طـبقا للـمادة 21 من المرسـوم رقـم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، فـإن هذه التغييرات **تتولى مصلحة مسح الأراضي إثبات هذه التغييرات تلقائيا** ويمكن أن تنتج ما يلي:

- ظواهر طبيعية مثل انجراف التربة والطمي ورواسبه.
- قرارات إدارية تُحدث تغييرا في الحدود الأرض.
- عمليات هدم أبناءات جديدة يقوم بها المالكون.

-التغييرات التلقائية في ترقيم الوحدات العقارية.

تثبت هذه التغييرات تلقائيا من طرف مصالح مسح الأراضي سواء بمناسبة الدورات السنوية أو على إثر المعلومات المقدمة من طرف مصالح البلدية المختصة إقليميا فحسب المادة 83 من المرسوم رقم

[1]-نفس المرجع ،ص 25

المؤرخ في 25 مارس" 1976 تُبلغ إلى المحافظ العقاري التعديلات التي أدخلتها المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي فيما يخص ترقيم الوحدات العقارية على إثر التغييرات التي هي من اختصاص هذه المصلحة لمعاينتها تلقائيا"، وهذه التغييرات كما جاءت الإشارة إلى ذلك من قبل هي تغييرات طبيعية لا تمس بالوضع القانوني للعقارات وتُثبت بواسطة المطبوعة المسماة" محضر إثبات تغيير في ترقيم مجموعات الملكية "نموذج **PR 14 .(أنظر الملحق رقم 03)**

- **البناءات الجديدة وعمليات الهدم.**

بغـــض النظر عن التعديلات الناتجة من القرارات الإداريـــة أو من حوادث طبيـــعية فإن مصلحة مسح الأراضي، عملا بالمادة 83 المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، تُبلغ أيضا للمحافظ العقاري البناءات الجديدة وعمليات الهدم.

ويتم هذا التبليغ بواسطة مطبوعة تُسمى" محضر إثبات بـــــناءات جـــديدة وعـــمليات هدم **PR15-** وعلى كل صفحة من الصـــــفحتين الثانية والثالثة من المحضر النموذجي **PR15 "** ، يوجد ضمن تسلسل الأقسام وأرقام مخطط مسح الأراضي، تعيين العقارات التي ثبت فيها وقوع عمليات هدم وبناءات جديدة، وفيما يلي لأهم المطبوعات التـــقنية المستعملة في محافظة مسح الأراضي:

مدونة المطبوعات التقنية المستعملة في محافظة مسح الأراضي[1]

- محضر تعيين الحدود **CC1**
- وثيقة القياس **CC2**
- كشف يبين التغييرات التي طرأت على الملكيات **CC3**
- طلب مستخرج مسح الأراضي **CC4**
- مستخرج مسح الإراضي ومستخرج عقد (PR 4 مكرر سابقا) CC4 Bis
- طلب مستخرج استنساخ وثائق مسح الأراضي**C C 5**
- مستخرج من دفتر المساحة **CC 11**
- مستخرج من كشف القسم CC**12**
- مستخرج كشف التغييرات **CC 13**
- كشف بالمعلومات ذات الطابع الخاص بمسح الأراضي **CC 14**
- مستخرج من مخطط مسح الأراضي (حجم30X21) **CC15**

[1]-نفس المرجع ، ص27 .

- مستخرج من مخطط مسح الأراضي (حجم42X30) **CC16**
- تبليغ المالكين بالتغييرات التي طرأت **CC19**
- رسم الحفظ **CC20**
- جدول إرسال شهري من المحافظة العقارية إلى مسح الأراضي **PR11**

- التغييرات في تعيين الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين **PR12**
- جدول إرسال شهري من المحافظة العقارية إلى مسح الأراضي **PR13**
- محضر عن التغييرات التي تطرأ على ترقيم مجموعات الملكية **PR14**
- محضر التغييرات المتعلقة بالبناءات الجديدة و بعمليات الهدم **PR15**

الفرع الثالث: علاقة المحافظة العقارية بجهاز القضاء

أولا: شهر العرائض القضائية

في هذا الفرع سنتطرق بالتفصيل إلى المذكرة رقم **02316** المؤرخة في **2019/02/25** الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، والتي تهدف إلى التذكير بكيفية التطبيقية الواجب انتهاجها للتكفل بالعرائض الافتتاحية للدعاوى القضائية طبقا لنص المادة 16 مكرر من الأمر 75- 74 المؤرخ في 1975/11/12 والتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، وكذا المواد الأخرى من حيث إشهارها وقيدها في البطاقة العقارية وحفظها وتسليم المعلومات عنها وزوال أثرها بشطبها.(ملحق رقم 04)

وللإشارة فإن الدعاوى القضائية سابقا لم تكن تحمل عند إشهارها إلا مراجع الإيداع، وتحفظ وترتب في حافظة تفتح خصيصا لهذه الوثيقة رغم أن هذا الأمر يتطلب إعطاءه مراجع إشهار وليس مراجع إيداع [1]

إشهار الدعوى القضائية بالمحافظة العقارية، والتي ترمي إلى تغيير مركز قانوني بالنسبة لعقار أو حق عيني أخر، منصوص عليهما في المواد 16 مكر من الأمر 74/75 والمادتين 17 و 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمادة 85 من المرسوم 63/76 والمادة 684 من القانون المدني.

[1]- المذكرة رقم 2020 المؤرخة في 1988/04/21،المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية،

ونعني بالعريضة الافتتاحية للدعوى المطالب إلى إشهارها هي التي يتعلق موضوعها إلى **فسخ** أو **إبطال** أو **نقض** أو **إلغاء حقوق عقارية** والتي تسجيلها بأمانة الضبط المحكمة المختصة طبقا للمادة 519 من ق إ م والمادة 85 من المرسوم 63/76.

تحرير العريضة الافتتاحية و الموجهة إلى المحافظة العقارية تكون في نموذج إ ع رقم (PR6)

ويجب أن تحتوي العريضة، إضافة التعيين الدقيق ومراجع المسح إن وجدت والعناصر المنصوص عليه في المادة 15 من ق إ م، تقيد لدى أمانة الضبط ويعطى لها رقم وتاريخ الجلسة وفي هذا تكون الدعوى قد أنشأت قصد إشهارها في المحافظة العقارية، ولإثبات احترام تطبيق هذا الإجراء تقدم العريضة في أول جلسة ممهور بتأشير الإشهار أو وصل الإيداع يسلم من المحافظ العقاري [1] .

إيداع الدعوى القضائية يكون من قبل محامي أو محضر قضائي، أو مدير أملاك الدولة قصد إشهارها في نسختين نسخة منها على نموذج PR6 وهي خاضعة لأحكام المادة 41 من الرسوم 63/76 ويسلم للمودع وصل إيداع يحرر فيه تاريخ الإيداع ورقم التسجيل بسجل الإيداع ومراجع العريضة وهوية المودع والاسم واللقب والمهنة (ملحق رقم 05)، ويحصل رسم الإشهار العقاري عند قيد العريضة ويكون حق ثابت طبقا للمادة 353-1 فقرة 4 من قانون التسجيل .

ومن هنا على المحافظ العقاري عند إيداع العريضة التأكد من أن الحق العيني العقاري مشهر بالمحافظة العقارية معين تعيينا كافيا، وأن الحق لا زال قائما كله أو جزء منه الذي هو متواجد بين أيدي الخصم أو المدخل في الخصام أي أنه لم يتصرف فيه للغير الغائب عن النزاع، استبعاد دعوى الطرد، أو إزالة جدار أو غلق نافذة .....فالدعوى تخص الإجراءات المنصوص عليها في المادتين 519 ق إ م و85 من المرسوم 63/76 .

بعد دراسة العريضة والتأكد من عناصر المعلومات التي يجب أن تكون في الدعوى ينفذ المحافظ العقاري إجراء الإشهار، وتسلم النسخة الأصلية L'expédition إلى المودع وتحفظ النسخة الأخرى la Formalité نموذج PR6 ترتب في الحجم المخصص وتأخذ رقم ترتيبي .

حالة ما إذا تخلف أحد النقاط فعلى المحافظ أن يوجه مذكرة رفض إيداع أو رفض إجراء مع تقديم سبب كافي، كما أن الدعوى القضائية تقيد بمراجع إشهارها في الخانة المخصصة ضمن البطاقة العقارية كما يؤشر تاريخ تسجيلها لدى الجهة القضائية ورقم القضية وهوية المدعى وملخص الطلب الذي ترمي إليه.

[1]- المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، العدد 21، المؤرخة في: 23 أفريل 2008، ص 04.

إشهار الدعوى القضائية ليس من أثاره تجميد، أو تعليق، أو منع تصرفات اللاحقة التي ترد على العقار المتنازع عليه، والمحافظ العقاري قبل تنفيذ إجراء الإشهار، التأكد من أن محرر العقد قد أرفق بعقده محضر معد من قبل محضر قضائي يتضمن تبليغ المتصرف له بوجود عريضة دعوى افتتاحية مشهرة تتعلق بالعقار موضوع النزاع، كما أن تسليم المعلومات بوجود الدعوى القضائية يبقى قائما ما لم تشطب الدعوى فالمادة 16 في فقرتها الأخيرة تشير إلى أن الحكم القضائي النهائي الصادر في الدعوى محل العريضة يشهر في أي يد كان العقار.

كما أن شطب الدعوى يكون بسعي من صاحب الشأن يشهر الحكم القضائي النهائي وتصبح الدعوى عديمة الأثر ومشطوبة حسب الاستنتاج التالي:

تشطب الدعوى تلقائيا بإشهار الحكم القضائي النهائي صادر عن آخر درجة، والفاصل بتغيير مراكز قانونية بالنسبة للعقار أو الحق العيني، الصادر عن مجلس الدولة أو المحكمة العليا، كما تشطب الدعوى بإشهار القرار الصادر عن مجلس الدولة والمحكمة العليا الفاصلين في النزاع دون تغيير المركز القانوني بالنسبة للعقار أو حق العيني (رفض دعوى في الموضوع أو الشكل، الفصل بعدم الاختصاص ..)، أين يقوم المحافظ العقاري بتدوين في البطاقة العقارية مراجع الحكم القضائي من تاريخ، ورقم القضية، ورقم الفهرس ومراجع إشهاره، ويقوم بتسطير التأشيرة المتعلقة بالدعوى بالحبر الأحمر.

كذلك تشطب الدعوى بإشهار الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية أو القرار القضائي الصادر عن المجلس القضائي في حالة إذا لم يستأنف الحكم الأول ولم يطعن بالنقض في القرار القضائي أي أنه يمكن إشهارهما بالمحافظة العقارية سواء كان هذا الحكم أو القرار قضى بتغيير مركز قانوني لحق عيني(مثلا قضى بإلغاء حق ملكية لشخص أو أقرها) أو لا (قضى برفض الدعوى) فالحالة الأولى تكون من أجل تغير الوضعية القانونية للعقار على مستوى البطاقة، والحالة الثانية من أجل شطب الدعوى وإزالة القيد المثقل به العقار وعلى المحافظ العقاري عند تسطير الدعوى بالأحمر الأخذ بعين الاعتبار ما يلي:

- حكم أو قرار قضائي قضى بتغيير مركز قانوني لحق عيني ممهور بالصيغة التنفيذية ، حالة حكم محكمة إدارية ملحق بشهادة عدم الاستئناف، أو حكم صادر عن محكمة عادية ملحق بشهادة عدم الاستئناف، أو قرار صادر عن مجلس قضاء ملحق بشهادة عد الطعن بالنقض، هنا يودع الحكم من قبل ضابط عمومي(محضر قضائي،أو موثق) أو مدير أملاك الدولة ويخضع لأحكام المادة 41، وبإشهاره تشطب الدعوى الأصلية.[1]

[1]-مذكرة رقم 2316 المؤرخة في 2019/02/25،المتضمنة إشهار عقاري-الدعاوى القضائية،مديرية العامة للأملاك الوطنية ،وزارة المالية.

● حكم محكمة إدارية غير ملحق بشهادة عدم الاستئناف أو قرار صادر عن مجلس قضاء غير ملحق بشهادة عدم الطعن بالنقض وغير صادر بشأنه أمر بوقف التنفيذ، في هذه الحالة يودع الحكم في نموذج إ ع رقم 06 من قبل ضابط عمومي (محضر قضائي أو موثق) أو مدير أملاك الدولة يخضع لأحكام المادة 41، و بإشهاره **لا تشطب الدعوى الأصلية** بل تنتقل عند التأشير في البطاقات الجديدة.

يتعذر على المحافظ العقاري تنفيذ الإجراء مع وجود أمر قضائي مبلغ أو مشهر يقضي بوقف الحكم المراد إشهاره.

● حكم أو قرار قضائي قضى برفض الدعوى سواء في الشكل أو الموضوع أو سقوط الخصومة، بما أن الأمر يتعلق بعدم تغيير مراكز قانونية بالنسبة للعقار المتنازع عليه محل الدعوى المشهرة، فإن إخضاع الحكم النهائي للإشهار الغرض منه شطب الدعوى فقط وهذا يتم شريطة أن يكون الحكم ملحق بشهادة عدم الاستئناف بالنسبة للحكم الصادر عن المحكمة الإدارية وبشهادة عدم الطعن بالنقض بالنسبة للقرار الصادر عن المجلس القضائي.

يقوم المحافظ العقاري بإشهار الحكم القضائي المودع من قبل محضر قضائي أو موثق أو مدير أملاك الدولة وبإشهاره تشطب الدعوى الأصلية.

ثانيا: شهر الأحكام القضائية

الأحكام والقرارات الصادرة عن مختلف الجهات القضائية، تعد سندات رسمية تحل محل عقود الملكية المنصبة على الملكية العقارية، تتناول حق عيني عقاري سواء أكان حقا عينيا أصليا أو تبعيا، أو إنـــشاء، نقلا، أو تعديلا وعليه يتعين شهر الحكم أو القرار القضائي، حتى تكون له حجة في مواجهة الغير[1] ، كما كان المشرع أوجب شهر الأحكام القضائية طبقا للمادة 38 من المرسوم 63/76 والتي تنص: "كل إشهار لعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء ارتفاقات أو حقوقا مشتركة يجب أن يكون موضوع تأشير على البطاقة العقارية" كذلك المادة 62 من المرسوم 63/76 و التي تنص: "كل عقد أو قرار قضائي يكوم موضوع إشهار في محافظة عقارية،[2]

[1]- كريمة فردي، علم القانون الخاص فرع القانون العقاري: الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير، الجزائر، 2008، ص 80.
[2]-المادة 38 و 62 من المرسوم 63/76 مرجع سابق.

الأحكام والقرارات القضائية الناقلة للحقوق العينية العقارية الأصلية

الحقوق العينية الأصلية هي التي لم تكن موجودة من قبل، وأنشأها التصرف القانوني وهي الحقوق الانتفاع، الاستعمال الارتفاق والسكن والاستعمال وهي حقوق متفرعة عن حق الملكية وتتمثل الأحكام والقرارات القضائية الناقلة لها:

- **حكم رسو المزاد العلني**

حكم رسو المزاد العلني في بيع العقارات والحقوق العينية العقارية، تناولته المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره.[1]

حكم رسو المزاد يعد من الأحكام القضائية التي تصدر من رئيس المحكمة، وهو غير قابل للطعن حسب نص المادة 765 من ق إ م إ ، ومن الناحية الشكلية وحتى يكون سند الملكية صحيح يجب أن يتضمن على بيانات الأحكام المألوفة وأسماء وألقاب الأطراف، وبعدما يكون حكم رسو المزاد متضمنا لكافة البيانات السالف ذكرها وانتقال العقار المباع إلى الشخص الراسي عليه المزاد وجب على المحضر القضائي قيد ذلك الحكم بالمحافظة العقارية المختصة في أجل شهرين من تاريخ صدوره.

- **الحكم الصادر بتثبيت الشفعة**

حسب المادة 794 من القانون المدني فإن الشفعة هي رخصة تجيز لشخص يسمى الشفيع الحلول محل المشتري في عقد بيع عقار في حالات معينة في القانون، وحتى يتمكن الشفيع من حلول محل المشتري وجب عليه إعلان رغبته في استعمال حقه في حلول محل المشتري، وهذا لا يتم تلقائيا، وإعلان الشفيع عن رغبته هذه لا تلقى استجابة إيجابية من طرف المشتري بالحلول محل البائع، ففي حالة إذا استجاب المشتري لرغبة الشفيع ولم يكن العقد بين البائع والمشتري قد تم شهره، فإنه يتم إبرام عقد حلول بين البائع والمشتري والشفيع، ويشهر في المحافظة العقارية وتنتقل الملكية بموجب عقد مشهر إلى الشفيع. أما في حالة ما إذا كان العقد قد تم شهره فهنا يبرم عقد بيع جديد بين الشفيع والمشتري ثم يشهر ونكون أمام مصدر نقل الملكية بين المشتري والشفيع، ففي حالة رفض المشتري حلول محل الشفيع، يرفع الشفيع دعوى قضائية ضد كل من البائع والمشتري من جديد واستصدار حكم قضائي يمكنه من الحلول

[1]- القانون 09/08، مرجع سابق، ص 71.

محل المشتري بعد أن يتم شهره هذا ما نصت عليه المادة 803 من القانون المدني فالحكم يعتبر نهائيا بثبوت الشفيع سند لملكية الشفيع دون الإخلال بالقواعد متعلقة بالإشهار العقاري[1]

- **الأحكام و القرارات المصرحة بالحقوق العينية**

ونقصد بالتصرفات المصرحة للحقوق العينية العقارية الأصلية هي تلك التصرفات التي تكشف عن الحق العيني وتؤكده، أي أن الحق موجود وبالتالي فهي لا تنشئه وتنقله [2].

وتتمثل الأحكام والقرارات القضائية المصرحة بها فيما يلي: **الحكم القضائي النهائي بقسمة العقار المشاع، والحكم القضائي النهائي الصادر بالصلح، والحكم القضائي النهائي المثبت للملكية عن طريق التقادم المكسب.**

1- الحكم القضائي النهائي بقسمة عقار مشاع:

في حالة تعذر القسمة الرضائية بين الأطراف لعقار مملوك على الشيوع يتم اللجوء إلى القضاء للفصل في الأمر وهنا يكون الحكم مصرحا وكاشفا عن حقوق المتقاسمين وبالتالي وجب شهره لدى المحافظة العقارية مختصة باعتباره حكما مصرحا[3] نص المادة 727 من القانون المدني، بحيث تجرى القسمة بطريق الاقتراع وتقوم المحكمة بتثبيت ذلك في محضرها وبعدها تصدر المحكمة حكمها بإعطاء كل شريك نصيبه .[4]

فالقسمة القضائية تمر بمرحلة تعيين خبير لتقويم المال الشائع وقسمته حصصا وعليه سنناول مرحلة **تعيين خبير عقاري لتقييم المال وقسمته عينا** ثم **قسمة العقار المملوك ملكية شائعة**.

عملية القسمة القضائية تمر وجوبا بتعيين خبير لتقويم المال الشائع وقسمته ولتوضيح الإجراءات العملية والتطبيقية فإنها تكون بتعيين خبير كمرحلة أولى لتقيم العقار وقسمته عينيا، ثم قسمة العقار المملوك في الشياع.

[1]-جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر،2006، ص ص 86-87
[2]- خديجة حميداتو، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ورقلة، 2013، ص 19
[3]- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 87
[4]- نفس المرجع، ص 87

مرحلة تعيين خبير عقاري لتقييم العقار وقسمته عينا:

إلزامية احترام الإجراءات الشكلية في القانون الإجراءات المدنية والإدارية، وتأكد القاضي من توفر الصفة والمصلحة لكل من المدعي والمدعي عليه يقوم بناء على طلب رافع الدعوى بإصدار حكم قبل الفصل في الموضوع يقرر فيه:

- استدعاء الأطراف الدعوى مع إرفاق الاستدعاءات بتقرير الخبرة والإطلاع على وثائقهم؛

- انتقال الخبير إلى العقار محل القسمة الذي يجب أن يعانيه في الحكم تعينا دقيقا؛

- التأكد من مدى خضوع العقار لإجراءات المسح والتأكد باسم من قيّد أو سلّم الدفتر العقاري؛

- التأكد من عدم تصرف الأطراف في نصيبهم في العقار محل القسمة من خلال إرفاق التقرير المعاملات العقارية الصادرة من المحافظة العقارية؛

- تحديد الطبيعة القانونية للعقار محل القسمة من خلال الإطلاع على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي؛

- إرفاق رخصة البناء وشهادة التعمير إذا كان العقار محل القسمة مبنيا؛

- تقسيم العقار وقسمته إذا كان يقبل القسمة عينا وتكون حصص على أساس أصغر نصيب مع تقسيم كل حصة مع إعداد مشروع بتحديد كل حصة وتحديد حدودها لإسنادها عن طريق القرعة، وفي حالة استحالة القسمة العينية تحديد سعر مرجعي للعقار لبيعه في المزاد العلني.

وعلى المحكمة أن تحدد مهلة زمنية معينة لتسليم الخبرة لدى أمانة الضبط المحكمة مع تعيين أحد الأطراف لدفع تسبيق في أمانة ضبط المحكمة في زمن معين وإلا اعتبر الإجراء لاغيا حسب المادتين 129 و 130 من القانون المدني.

مرحلة قسمة العقار المملوك ملكية شائعة:

بعد إيداع الخبير المعين من قبل المحكمة تقرير خبرته لدى أمانة الضبط، يقوم أحد أطراف الدعوى الأولى ممن لهم مصلحة في قسمة العقار برفع دعوى الرجوع بعد الخبرة ليطالب من خلالها المصادقة على تقرير خبرة وبالنتيجة قسمة العقار، في حال ما تبين للمحكمة أن الدعوى مقبولة شكلا والخبير قد أدى مهامه جيدا والعقار قابل للقسمة العينية يصدر حكما متناولا الشكليات التالية:

- تعيين الشرط الشخصي؛

- تعيين العقار محل القسمة؛
- تعيين القيمة النقدية للعقار محل القسمة؛
- تقسيم المصاريف القضائية على أطراف الدعوى القضائية، [1]

وبعد أن يصبح الحكم القضائي بقسمة العقار المشاع نهائيا قابلا للتنفيذ، يقوم أمين الضبط بطلب من أصحاب المصلحة بإشهار الحكم القضائي الممهور بالصيغة التنفيذية على مستوى المحافظة العقارية، وهذا قصد حصول كل مالك على سند للملكية خاص به حسب ما تم تقريره في القرعة وتجسيده في الحكم القضائي.

2- الحكم النهائي القضائي الصادر بالصلح

للصلح حالتان إما قضائي أو صلح غير قضائي، فالقضائي يكون في حالة ما إذا حسم به المتعاقدين نزاعا قائما، ونعني بالنزاع القائم هو الذي قد رفعت به دعوى أمام القضاء، أي هو عقد يتفق عليه الخصوم ويطرحونه على المحكمة التي تنظر النزاع للتصديق عليه، وذلك بإلحاقه بمحضر الجلسة لتكون له قوة التنفيذ.[2]

إمكانية الأطراف التوصل إلى إبرام عقد الصلح حول حقوق عينية عقارية أصلية بطرق ودية فيتجهون إلى القضاء ليستصدروا حكما قضائيا يفصل بينهم في النزاع فيكون هنا هذا الحكم كاشفا ومصرحا بحقوق عينية أصلية وعليه وجب شهره لكي ينتج أثره.

فالقانون 08-09 حدد إجراءات الصلح وعلى الأطراف المتنازعة أن تتوصل إلى صلح يثبت بموجب محضر يوقع عليه الخصوم والقاضي وأمين الضبط ويودع بأمانة الضبط الجهة القضائي، ويحل محل الحكم القضائي ويكون للمحضر قوة السند التنفيذي حسب نص المادة 600-ف08 من القانون 09/08، وعليه الأثر العيني الناقل للملكية العقارية يستوجب إشهار هذا المحضر القضائي بالصلح بالمحافظة العقارية للاحتجاج به بين طرفيه وفي مواجهة الغير.

3- الحكم القضائي النهائي المثبت للملكية عن طريق التقادم المكسب

الأحكام الصادرة في دعوى تثبيت الملكية أحكاما مصرحة وكاشفة وهذا ما نصت عليه المواد 808 إلى 843 من القانون المدني، وهذا لأن ملكية حق عيني عقاري قد انتقلت إلى مالكها بوضع اليد

[1]-- نفس المرجع، ص 87
[2]- المرجع السابق، ص 88

واكتسابها بالتقادم المكسب على شريطة أن تكون العقارات موضوع تلك الأحكام غير مـملوكة للـــــدولة ولا تقل مدة الحيازة 15 سنة وأن تكون هذه الحيازة علنية ولا لبس فيها هادئة.

وحين تتوفر شروط العقار محل الحيازة والمدة القانونية لاكتسابه، أمر القاضي باكتساب العقار المتنازع عليه بالتقادم سواء في دعوى قضائية مستقلة أو دفع أثاره الحائز للعقار لمدة لا تقل من 15 سنة، شريطة أن يسبق الحكم القيام بتحقيق قضائي، بالاستماع إلى الشهود لإفادة التحقيق تطبيقا لنص المواد 150 إلى 163 من قانون الإجراء المدنية والإدارية، وبعد صدور الحكم القضائي المثبت للملكية العقارية عن طريق التقادم يتم إشهاره من طرف أمين ضبط المحكمة على مستوى المحافظة العقارية مختصة إقليميا طبقا لأحكام المادة 90 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

الفصل الثاني: مهام و صلاحيات المحافظة العقارية في التشريع الجزائري

المشرع الجزائري بإصداره الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري أعد ركيزة أساسية وهي "مسح الأراضي العام"، فهي تؤثر بشكل كبير في نظام الحفظ العقاري وهذا من خلال الترقيم النهائي والمؤقت للعقارات والوضعيات الخاصة بالترقيم، هذا من جهة ومن جهة أخرى وبموجب نفس الأمر المتمثل في نظام الشهر العيني، خول للمحافظين العقاريين صلاحيات في مراقبة مدى توفر الشروط القانونية لسندات العقارية المقدمة له من أجل إخضاعها للشهر العقاري على هذا الأساس سنتناول هذا حسب الخطة التالية:

المبحث الأول: مهام المحافظة العقارية في مجال مسح الأراضي

المبحث الثاني: مهام المحافظة العقارية في مجال التعامل العقاري

المبحث الأول: مهام المحافظة العقارية في مجال المسح العام للأراضي

عند إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية يشرع المحافظ العقاري في الترقيمات العقارية، المشرع الجزائري ألزم المحافظ العقاري بالترقيمات وهذا مباشرة بعد الإمضاء على محضر التسليم وهذا ليكون منهاج مسك الوثائق عمليا عند تسليم وثائق المسح للمحافظ، وهذا ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم 63/76.[1]

المحافظ العقاري ملزم اتخاذ الإجراءات اللازمة للتكفل بوثائق المسح عند استلامها، والسهر على أن يكون الأعوان الكلفون بعمليات الترقيم العقاري مطلعون على الأحكام التنظيمية قبل استلام الوثائق.

وثيقة T10 هذه الوثيقة تحتوي على المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار وعلى هذا الأساس يتم الترقيم العقاري في البطاقة العقارية.

المطلب الأول: الترقيم النهائي للعقارات

نميز بين نوعين من سندات الملكية والتي تخول للمحافظ العقاري القيام بعملية الترقيم النهائي للعقارات لفائدة ملاكها والمتضمنة سندات الملكية والسندات العرفية المحررة قبل 1971/01/01، هذا ما يجعلنا نسلط الضوء على مختلف أنواع هذه السندات.

الفرع الأول: الترقيم النهائي للعقارات التي لها سندات ملكية

يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي لها سندات، أو عقود أو وثائق مقبولة طبقا للتشريع وكل هذا لإثبات الملكية، بحيث يقوم المحافظ العقاري بقبول الامتيازات والرهون العقارية وحقوق التخصيص غير المشطبة والتي لم تنقض مدة صلاحياتها [2]، وسوف نعمل بالتفصيل على توضيح السندات التي يتم من خلالها الترقيم النهائي:

[1] - المادة 11 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 "يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي.

[2]- مذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 ، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر.

- السندات الرسمية: هذه السندات تصدر من جهات مخولة لها تحرير العقود سواء كانت إدارية، قـضائية أو توثيقية، فهي مقبولة حتى ولو لم تكن مشهورة بالمحافظة العقارية، كما نجد من خلال هذه السندات الرسمية، سندات رسمية مشهرة، وسندات رسمية غير مشهرة.

- **السندات الرسمية المشهرة**: هي تلك السندات التي لها علاقة بحق الملكية العقارية، والتي نجد بأنها رسمية ومشهرة.

- **السندات الرسمية غير المشهرة:** وهذا الجانب يخص المحررات التي لم يتم شهرها وعلى الرغم من ذلك فإن المشرع **وفر الحماية للحقوق الثابتة لأنها ناقلة للملكية والتي هي على النحو التالي:**

- **العقود التوثيقية غير المشهرة**: ومن بين هذه العقود عقد القسمة، عقد الهبة وهي أمثلة على سبيل المثال وليس الحصر، فعقد القسمة يعتبر من أهم المحررات الرسمية اختيارية الإشهار أي يحق لأطرافها إشهارها في وقتها أو بعد مدة زمنية، والتي كان يحررها الموثق طيلة الفترة الممتدة من 1975/07/05 تاريخ تطبيق الأمر 74/75 والمراسيم التابعة له دون أن ننسى المرسوم 63/76 فهذه العقود التوثيقية كانت تعتبر وثيقة رسمية.

- **الأحكام قضائية**: إن الأحكام القضائية عندما تكون متعلقة بحق ملكية عقارات معنية هي عبارة عن سندات رسمية يعتمد عليها في الترقيم النهائي والتي يشترط فيما يلي:

* أن يكون الحكم القضائي مرتبط بحق الملكية العقارية المعنية بالتسوية وليس بحق عقاري أخر

* أن يوجد في الحكم القضائي موضوع الترقيم والتعيين الدقيق للعقار (كالإشارة إلى الحدود الأربعة)، حتى لا يدع أي مجال للشك عند المحافظ العقاري وحتى لا يتسنى للمحافظ العقاري القول بأن الحكم يتعلق بعقار أخر.

* أن يكون الحكم القضائي نهائيا وأنه يملك قوة الشيء المقضي به.[1]

يسلم عند الترقيم النهائي الدفتر العقاري للملاك المعترف بهم، سواء كان هؤلاء أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية (الدولة- الولاية- البلدية- أو المؤسسات العمومية الأخرى)، وفي حالة الشيوع

[1]- المواد 827 و 828 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 و المتضمن القانون المدني.

يعد دفتر عقاري واحد في المحافظة العقارية، أو يتفق الملاك في الشيوع لتعيين وكيل عنهم لسحبه من المحافظة العقارية.[1]

الفرع الثاني: الترقيم النهائي للسندات العرفية المحررة قبل 1971/01/01

إن السندات العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971/01/01 تملك حجية قانونية قوية لاستعمالها كترقيم نهائي دون اللجوء إلى القضاء، كما جاء في المادة 03 من المرسوم 201/80 المؤرخ في 1980/09/13 والتي كانت معدلة للمادة 89 من المرسوم 63/76، بحيث لا يطبق الإشهار المسبق أو المقارن عندما يكون حق المتصرف ناتج عن سند الملكية قبل 1961/03/01، ثم قاموا بتمديد هذه الفترة إلى غاية 1971/01/01، وهذا تاريخ سريان قانون التوثيق القديم رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15.

المطلب الثاني: الترقيم المؤقت للعقارات

عند استلام وثائق المسح وإمضاء المحضر من قبل المحافظ العقاري، فإن عملية الترقيم المؤقت تأخذ أحد الشكلين، إما ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر أو ترقيم مؤقت لمدة سنتين، وسنحاول من خلال هذا المطلب إبراز هذا النوعين بشكل من التفصيل.

الفرع الأول: الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر

نكون هنا بصدد الحديث عن ترقيم العقارات ترقيما مؤقتا لمدة 04 أشهر تسري فترته من تاريخ استلام وثائق المسح بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية، وأيضا الذين يمارسون حسب وثائق المسح حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم [2] المكسب حسب الحالات الآتية:

1. **شهادة حيازة:** حسب المادة 39 من قانون التوجيه العقاري حيث حسب المادة 12 من المرسوم 63/76 أن شهادة حيازة لا تندرج ضمن الحالات الترقيم النهائي، لهذا يتم أدرجها في الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر بناء على نص المادة 13 فقرة 1 منه.

[1]- رمول خالد،مرجع سابق،ص 97.

[2]- المادة 827 من القانون المدني"من حاز منقولا أو عقار أو حقا عينيا منقولا كان أو عقار دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة دون انقطاع .

2. **العقود التوثيقية المشهرة:** أي العقود المشهرة التي تتضمن معلومات غير كافية توضح بدقة تعيين العقار وهذه الحالة تطرقت إليها المذكرة رقم 3256 الصادرة بتاريخ 1976/05/18 عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي.

3. **الأحكام القضائية:** ونكون هنا أمام الأحكام القضائية التي تتعلق بنزاعات عقارية دون التطرق إلى حق الملكية، إذا تبين للمحافظ العقاري بأن العقار موضوع النزاع هو نفسه موضوع الترقيم وكذلك تاريخ الحكم سابق عن تاريخ الترقيم بـ 15 سنة.[1]

كما تطبق أيضا بسند عرفي لمدة 10 سنوات على الأقل، ويصبح هذا الترقيم ترقيما نهائيا بعد انقضاء هذه المدة.

الفرع الثاني: الترقيم المؤقت لمدة سنتين

ونكون هنا أمام العقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية، أي غياب السند القانوني مع عدم إمكانية للمحافظ العقاري إبداء رأيه في تحديد حقوق الملكية[2]

رغم أن شهادة الحيازة هي سند رسمي مشهر لدى المحافظة العقارية، إلا أنه لا يعتد بها في الترقيم النهائي إذا لم يكن قد مضى على تاريخ الشهر 10 سنوات على الأقل[3]

الحيازة القانونية لها قوة ثبوتية تؤدي إلى الملكية بغض النظر عن الحائز وهي ترتكز على:

عنصر مادي، عنصر معنوي، حيث يتمثل **العنصر المادي** بالحيازة الفعلية للعقار عن طريق الاستغلال، الاستعمال والتصرف، أما **العنصر المعنوي** فيتمثل في نية الحائز تتجلى في تصرفاته على أنه المالك ويتصرف لفائدته وليس لفائدة الغير وعليه لا بد من توفر حسن النية في ممارسة العنصر المادي حتى تكون الحيازة صحيحة يجب أن تكون هادئة ومستمرة وعلنية بدون انقطاع لمدة 15 سنة.

[1]- المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04
[2]- المادة 14 من المرسوم 63/76، مرجع سابق
[3]- التعليمة 3256 الصادرة بتاريخ 1976/05/18، المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري

يكون الترقيم مؤقتا لمدة سنتين تبدأ من تاريخ تسليم وثائق المسح بعد انقضاء هذه المدة يصبح الترقيم نهائيا، كما قد يكون الترقيم المؤقت لمدة سنتين باسم الدولة إذا تبين أن العقار لم يكن موضوع مطالبة من أي شخص كان، وبانقضاء هذه المدة يصبح الترقيم نهائيا لفائدة الدولة[1]

المطلب الثالث: الوضعيات الخاصة للترقيم العقاري

قد تعترض عملية ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري عوائق تشكل مسائل عارضة تحول دون إتمام ترقيم بعض العقارات الممسوحة، مما يؤدي إلى حرمان أصحاب هذه الحقوق من الحصول على دفاترهم العقارية أو إلى تأجيل استلامها.

الفرع الأول: وضعية المجهول الملكية وترقيمها

حساب المجهول في تزايد ولا يعكس الوضعية القائمة في الواقع أي غياب الملاك والحائزين في الميدان، كما أنه لوحظ أن فرق المسح وجدت عراقيل منها غياب أصحاب الحقوق، فالتعليمتين 2421+4618 المؤرختين على التوالي في 03 ماي 2003، و04 ديسمبر 2004 سمحت بتسوية عدد معتبر من حالات المجهول، ولكن لم تحقق الأهداف المرجوة بالتسوية 100 %، ولهذه الأسباب تم إصدار المذكرة 4060 المؤرخة في 2018/04/05.(أنظر ملحق رقم 05)

مجال تطبيق المادة 23 مكرر المعدلة بأحكام المادة 89 من قانون المالية

مجالها العقارات التابعة للخواص وتسجل في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح الأراضي"، وتستثنى العقارات التي تعود ملكيتها للدولة الولاية، البلدية، مؤسسة أو هيئة عمومية، والعقارات التي تدخل ضمن الأملاك الوقفية، بعدما كان يسمى في الماضي (حسب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015) حساب الدولة، بينما كان قبل سنة 2015 معظم التسجيلات على شكل التالي'حساب مجهول وبعدها يؤشر على كلمة المجهول كلمة الدولة بموجب التعليمة 16 الصادرة 1998/05/15 أي انقضاء سنتين والتي تمثل فترة الترقيم المؤقت ابتداء من تاريخ إيداع هذا القسم لدى المحافظة العقارية.

التعليمة 4618 الصادرة بتاريخ 2004/09/04 تخص الأشخاص الذين يفتقدون لسندات الملكية المشهرة بحيث يقدم الطلب مدعم بسند غير مشهر أو مقدم على أساس ممارسة الحيازة مدعمة بوثائق تتميز بثلاثة حالات:

- الطالب يحوز سند رسمي غير مشهر؛

[1] - التعليمة 16 المؤرخة في 05/24/ 1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، ص 28.

- الطالب له عقد عرفي له حجية اتجاه الغير؛
- الطالب يؤسس طلبه على ممارسة الحيازة؛

تتم التسوية لهذه الحالات على مستوى مديرية الحفظ العقاري ويجب أن يكون العقار المطالب بتسويته في فترة الترقيم المؤقت مقارنة بتاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يؤشر هذا الطلب في سجل مخصص لذلك، يجب التأكد مع مديرية أملاك الدولة خلال مدة شهرين أن العقار غير تابع لها أو البلدية، والتأكد لدى المحافظة العقارية الأم عدم وجود من عدم وجود تسجيلات مشهرة تخص طلب التسوية، بعدها يتم مراسلة مديرية مسح الأراضي من أجل عملية التحقيق الميداني في واقع الحيازة خلال 30 يوما.

في حالة إن كانت نتيجة التحقيق ايجابية يقوم مدير الحفظ العقاري مباشرة بتبليغ المحافظ العقاري بطلب ترقيم مؤقت للعقار المطالب به لفائدة المعني لمدة سنتين تسري ابتداء من تاريخ إيداع طلب التسوية.

أما بالنسبة للعقود المشهرة فيتم تسويتها على مستوى المحافظة العقارية أين يتم تقديم طلب كتابي مدعم بالسند القانوني المشهر، وثائق ثبوت الهوية، عقد الفريضة عند اللزوم، يتم تسجيل طلبات المواطنين في سجل خاص ومختوم من طرف مديرية الحفظ العقاري، إذا كان العقد مشهر في المحافظة العقارية، ثم التحقق من أنه لم تمض 15 سنة من تاريخ الإيداع وثائق المسح وإيداع طلب العارض، التأكد من عدم وجدود عريضة مشهرة بالسجل العقاري، دراسة السند جيدا، طلب معلومات من المحافظة العقارية الأم عبر مديرية الحفظ العقاري خلال 8 أيام من استلام الطلب يتم مراسلة مديرية الحفظ العقاري من أجل التأكد من عدم وجود دعوى تكون مديرية الحفظ العقاري أو أملاك الدولة طرفا فيها خلال 8 أيام، بعدها مراسلة مديرية أملاك الدولة حول إمكانية وجود حقوق عائدة للدولة في هذه العقارات والرد يكون خلال شهر واحد ويكون واضحا وبعدها يتم مراسلة مديرية مسح الأراضي أين يطلب منها التحقيق في تطابق التعيين العقار مع السند المشهر مع مجموعة ملكية الممسوحة والرد خلال شهر من الاستلام، إذا كانت نتائج التحريات إيجابية يرقم العقار لفائدة مالكه ويسلم له الدفتر العقاري.[1](أنظر الملحق رقم: 01)

[1]- التعليمة 4618 الصادرة بتاريخ 2004/09/16، المتضمنة تسوية حالات المجهول بالنسبة للإفراد الذين لا يملكون سندات ملكية.

الفرع الثاني: تصحيح الأخطاء الناجمة عن المسح[1]

كثيرا ما يشتكي الأفراد من القياسات التي يقوم أعوان المسح الطبوغرافي أثناء حساب المساحات العائدة لأملاكهم عند إعداد المسح، وهذا يحدث لهم ضرر متسبب في ضياع أجزاء من أملاكهم، فالمديرية العامة للأملاك الوطنية تفطنت لهذا وأصدرت التعليمة رقم 3883 المؤرخة في 2004/07/24، إذا لاحظ المدير أن بعض المعنيين يشتكون من الفارق في المساحة ما بين تلك المذكورة في السند القانوني للملكية الموجود قبل عمليات المسح، وتلك المقيدة في وثائق المسح العقاري، خاصة إذا تجاوز الفارق النسبة المسموح بها 20/1 وكانت بطاقة التحقيق المعدة أثناء تثبيت الحدود العقار المبني، تشير إلى المراجع كاملة لسند الملكية الذي يدل على المساحة الحقيقية.

في حالة ما إذا كان فرق المساحة زيادة أو نقانا لا يتجاوز 20/1 في العقد الجديد المعد بمناسبة قسمة أو بيع، فيمكن إشهاره طبقا لقانون المحافظة العقارية، أما إذا تجاوز الفارق فلا بد من تسوية هذه الوضعية، ولهذا قامت المديرية العامة للأملاك الوطنية بوضع مجموعة من الإجراءات من أجل إتباعها من طرف المعنيين لتسريع الفصل في تلك النزعات وإيجاد حلول ناجعة.

وعليه فإن المعني يجب أن يقدم عريضة طلب تحقيق لتصحيح الأخطاء الواردة في المساحات مباشرة إلى مدير مسح الأراضي، إما كتابيا أو شفويا، مع تقديم نسخة من عقد الملكية مشهر من قبل، وإما اتصال المعني بالمحافظ العقاري، فهذا الأخير يراسل كتابيا مديرية المسح الأراضي خلال 3 أيام التي تلي تاريخ وصول عريضة المعني، وما على مصلحة المسح القيام بتحقيق والتصحيحات اللازمة خلال 15 يوما، من تاريخ الاتصال بها من طرف المعني أو المحافظ العقاري ، وفي حالة تصحيح تودع لدى المحافظة العقارية خلال 48 ساعة للقيام بالتصحيح على أساس ورقة جديدة.

في حالة اكتشاف المعني هذا العيب بعد أن يصير الترقيم النهائي وتسلم الدفتر العقاري، لم يبق للمعنى سوى اللجوء للقضاء من أجل استصدار قرار بإعادة مسح القطعة الأرضية، لأن الترقيمات النهائية لا يجوز الطعن فيها إلا عن طريق القضاء.

---

[1]- عبد الغني بوزيتون، مذكّرة ماجستير: المسح العقّاري في تثبيت الملكيّة العقّاريّة في التّشريع الجزائري، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2009 ، ص 148.

المبحث الثاني: مهام المحافظة العقارية في مجال التعامل العقاري

المحافظ العقاري يسهر على مراقبة مدى توفر القواعد القانونية في المحررات المقدمة إليه من أجل الشهر العقاري أين يقوم بفحص العقود ومختلف الوثائق الخاضعة للشهر ولهذا قمنا بتخصيص مطلبين لهذا المبحث فالمطلب الأول تناولنا فيه الإيداع القانوني للسندات الملكية وفي المطلب الثاني تطرقنا إلى رفض الإيداع القانوني للسندات العقارية.

المطلب الأول: الإيداع القانوني للسندات الملكية

الفرع الأول: دور المحافظ العقاري في مراقبة الشهر العقاري

أحكام المواد195,192 من الأمر 76/ 105 المتضمن قانون التسجيل توجب تسجيل العقود من قبل محررها قبل إيداعها لدى المحافظة العقارية وبعد تحقق هذا الشرط الجوهري الذي بموجبه تكسب الوثائق المحررة تاريخيا ثابتا في هذه الحالة يمكن أن تكون محلا للإيداع على مستوى المحافظة العقارية قصد شهرها مما يكسبها حجية في مواجهة الغير.

أولا: إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية

ويتم هذا الإجراء على المستوى المحافظة العقارية في قسم الإيداع وعمليات المحاسبة مع ضرورة مراعاة الآجال المحددة لذلك حيث تنص المادة 90 من مرسوم رقم 76/63 ما يلي: "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف".[1] من هنا يتضح أن القائمين بعملية الإيداع هم الأشخاص الذين تثبت لهم صفة تحرير الوثائق والعقود الرسمية مثل كتاب الضبط والموثقون والسلطات الإدارية غير أن الإيداع يمكن أن يتم كذلك من طرف أحد المساعدين التابعين لهم ويكون تعينهم بوثيقة رسمية تثبت هذه الصفة يستظهرها عند عملية إيداع الوثائق أو سحبها تجنبا لظاهرة انتحال شخصية الغير.

ولابد من التأكد من أن هذا الإجراء تم لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا التي يقع العقار محل التصرف في دائرة اختصاصاتها.[2] وحسب المادة 92 من المرسوم رقم 63/76 تستدعي لزوم

[1]- المادة 90 من المرسوم التنفيذي 63/76 ،مرجع سابق.

إيداع في آن واحد لصورتين رسميتين أو نسخ للعقود أو القرارات موضوع عملية الإشهار حيث ترجع واحدة من هذه الصور أو النسخ إلى القائم بالإيداع بعد أن يؤشـــر عـــليها المحافظ العقاري مما يدل على صلاحيتها وعدم وجود أي نقص بها وبالتالي ختمها بختم الإشهار.

أما الصورة الثانية يحتفظ بها لدى المحافظة العقارية العينية وترتب ضمن الأرشيف بعد كتابة تاريخ شهرها، حجمه، ورقمه في الإطار المخصص لذلك. ويمكن أن يضم الإيداع عدة وثائق مـلحـــقة حتى يتمكن المحافظ العقاري من مـــراقبة مـــوضـــوع الإيـــداع بشـــكل جيد ودقيق ومطابقتها مع مختلف المعلومات والبيانات التي تتضمنها المحررات محل الإشهار.[1]

كما أنه لابد من احترام آجال محددة قانونية وهي تختلف باختلاف طبيعة العقد وموضوعه هذا ما أكدته المادة 99 من المرسوم رقم 63/76. بالنسبة للشهادة التوثيقية لنقل الملكية عن طريق الوفاة لابد أن تودع خلال شهرين ابتداء من اليوم الذي قدم الالتماس إلى الموثق ويمدد هذا الأجل إلى أربعة أشهر إذا كان أحد المعنيين مقيما بالخارج . بالنسبة لأوامر نزع الملكية ثمانية أيام من تاريخها، أما بالنسبة للقرارات القضائية فشهرين من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية، غير أن هذه الآجال سرعان ما عدلت بموجب المادة31 من قانون المالية لسنة 1999حيث أصبحت على النحو التالي:

فبالنسبة للشهادات بعد الوفاة لابد أن تودع خلال 3 أشهر ابتداء من تاريخ المحرر وتمدده لآجل الخمسة أشهر إذا كان أحد المعنيين مقيما في الخارج، أما إيداع الأحكام القضائية فيكون خلال ثلاثة أشهر من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية، وبالنسبة لعقود الأخرى والوثائق، إيداعها لابد أن يكون خلال مدة شهرين من تاريخ تحريرها وهذه الآجال تعتبر من النظام العام وأن عدم احترامها يعرض مودعي العقود إلى دفع غرامة مالية مدنية 100 دج. حسب المادة 99 سابقة الذكر وأصبحت بعد التعديل 1000 دج. حسب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999. لتصبح بعد صدور قانون المالية لسنة 2018 بمبلغ 2000 دج، يبدأ حسابها من تاريخ التحرير إلى تاريخ الإيداع دون الأخذ بعين الاعتبار للمدة التي قضاها المحرر في مصلحة التسجيل.

ثانيا: التأشير على سجل الإيداع

التشريع الجزائري ألزم المحافظ العقاري أن يمسك سجل الإيداع يقيد فيه يوم بيوم ذلك حسب الترتيب الـــعددي التسليمات،العقود والقرارات القضائية إن الغاية من هذا القيد هو التحقق من الأسبقـــية في عملية الإيداع خاصة في وجود أكثر من تصرف على عقار واحد كالبيع والهبة، ونظرا لأهمية هذا الإجراء وضعت له قواعد تحدد عملية مسكه وبهذه الإجراءات:

[1]-المادة 92 من المرسوم 63/76، مرجع سابق.

* ضرورة توقيفه كل يوم من طرف المحافظ العقاري.

* ضـرورة الـتأشير علـيه فور إيداع الوثيقة دون ترك بياض أو كتابة بين الأسطر

* كما يجب أن يرقم ويوقع من طرف قاضي المحكمة التابعة لاختصاص المحافظة العقارية، وإعداده في نسـختين حتى تودع في كل سنة النسخة المنتهية والمقفلة أمام قلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليميا.

ولكي يقبل المحافظ الإيداع لابد أن يتأكد أن الوثيقة المودعة تتضمن مراجع أصل الملكية السـابقة عملا بقاعدة الشهر المسبق.

ثالثا: دور المحافظ العقاري في الفحص والرقابة:

متى كان المحرر المراد شهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا مستوفيا لكافة الشروط والقواعد السابق ذكرها ومرفقا بالمستندات المطلوبة، قام المحافظ العقاري بإجراء الشهر مراعيا في ذلك مرتبة أسبقية الإيداع .[1] أما إذا كان المحرر غير مستوفي شروطه، يتعين على المحافظ العقاري رفض إيداعه في حالة الرفض يقوم المحافظ بعد مدة 15 يوم من تاريخ الإيداع تبليغ الموقع على التصديق وهذا بعد قيامه بمراقبة سريعة ودقيقة للوثيقة المودعة.[2]

إن رفض لإيداع إجراء فوري وكلي يخص الوثيقة المودعة غير أن للقاعدة استثناء حددته المادة 106 من المرسوم رقم 63/76 التي أوضحت كالحالات التي يكون فيها رفض الإيداع جزئي وهي حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة لأن الوثيقة المودعة في مثل هذه الحالة تتضمن إجراءات كثيرة ومتميزة عند المالكين حيث يمكن أن يكون الرفض على بعضهم دون الآخر .

الفرع الثاني: دور المحافظ العقاري في عملية الضبط العقاري

أولا: في إطار الترقيم العقاري

خلال مدة الترقيم المؤقت في محاولة فاشلة لإيجاد حل للنزاع القائم بين الأطراف، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح يبلغ هذا المحضر إلى الأطراف وعلى المدعي رفع دعوى خلال مدة 6 أشهر من تبليغ تحت طائلة سقوط الاعتراض وعدم قبول الدعوى التي تهدف من خلالها إلى

[1] - المادة 41 من المرسوم 63/76 ، مرجع سابق
[2]- المادة 107 من الرسوم 76/ 63، مرجع سابق

تغيير أو تعديل الحقوق الناتجة عن الترقيم المؤقت. وينعقد الاختصاص في الدعوى منازعات الترقيم المؤقت بين أطراف الدعوى:

- المحكمة الإدارية إذا كانت الدولة أو الولاية أو البلدية طرفا في النزاع وما نصت عليه المادة 800 ق إ م "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.[1]

- المحكمة العادية في حالة طرفي نزاع من الأشخاص القانون الخاص والتي يوجد دائرة اختصاصها موقع العقار ويبت في الاعتراض على شهادة الترقيم المؤقت في هذه الحالة **القسم العقاري**.[2]

كما يترتب عن عملية الترقيم النهائي إعداد الدفتر العقاري إلى الملاك الذين لم يقدم ضدهم اعتراض طبقا للمادة 46 من المرسوم 63/76، مع العلم أن الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد عملية المسح طبقا للماد 19 من الأمر 74/75 "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقارات وقت الإشهار في السجل العقاري الذي يشكل سند الملكية.

فالترقيم العقاري النهائي ينتج عنه الكثير من المنازعات، وعليه إعادة النظر في الدفتر العقاري يكون من اختصاص القضاء الإداري.

وقد كرس القرار القضائي رقم 666056 المؤرخ في 2011/07/14 الصادر عن محكمة العليا الذي اعتمد المبدأ التالي:"لا يمكن إلغاء الدفتر العقاري أو مناقشة مضمونه إلا أمام القضاء الإداري.[3]

ثانيا: في إطار التحقيق العقاري

صدر قانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 والمتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، كبديل عن عقد الشهرة المنظم بالمرسوم 83-352.

والتحقيق العقاري يستند على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة وإجراء الفحوصات التي يقوم بها العون المحقق من خلال البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق يؤدي إلى تحرير سند الملكية الذي يحتج به على الجميع [1]

[1]- المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
[2]- المواد 40-512-516-518 من القانون 09/08 ،مرجع سابق.
[3]- المجلة القضائية المحكمة العليا، العدد 01لسنة 2005، ص233، نقلا عن جمال سايس، الاجتهاد القضائي في القضاء الجزائري، الجزء الأول، الطبعة الثانية منشورات كليك، المحمدية، الجزائر،2014، ص 737.

بعدها صدر المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، والذي تضمن تفصيلا للإجراءات المتبعة في التحقيق العقاري المؤدي إلى تسليم سندات الملكية المادة 01 02 من نفس المرسوم [2]

إصدار قانون التحقيق العقاري المستوحاة من القانون الفرنسي، يهدف إلى تفادي سلبيات عقد الشهرة من أهمها عدم تدخل السلطات العمومية في إعداده، ما جعل استعماله بطريقة تعسفية، وبإقصاء بعض الورثة أحيانا والاستيلاء مما تسبب في كثير من المنازعات.

وللاستفادة من العقار وضع المشرع في إطار التحقيق العقاري وضع المشرع جملة من الشروط ما يتعلق بالعقار أهمها أن يكون واقعا في بلدية غير ممسوحة وأن يكون في أراضي الملك الخاص واستبعاد الأملاك العقارية الوطنية والأملاك الوقفية وشروط أخرى يتحقق منها العون المكلف التحقيق العقاري.[3]

إجراء معاينة الملكية عن طريق التحقيق تمر بمراحل هي:

- تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من المعني إلى السيد مدير الحفظ العقاري؛

- فتح تحقيق عقاري وهنا نميز بين حالة تحقيق عقاري بصفة فردية، حيث يقوم مدير الحفظ العقاري بتعيين محقق عقاري من أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة والحفظ العقاري بموجب مقرر وفي أجل شهرين من تاريخ استلام الطلب، وحالة تحقيق عقاري جماعي في إطار عملية جماعية، التي تتم في حالة برنامج بناء و تهيئة عقارية ريفية أو حضرية ويكون بمقتضى قرار من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي.[4]

تبدأ عملية التحقيق العقاري من طرف العون المحقق الذي يحرر على إثرها محضرا مؤقتا يسجل فيه نتائج التحقيق، هذا المحضر ينشر في مقر البلدية 30 يوم من يوم تحريره، ويفتح المجال

---

[4]-عبد العزيز محمودي وعيسى حاج علي، إجراءات التفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر،2012، ص 124.

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 26، المؤرخ في 2008/05/25، ص 03.

[3]- المادة 14 من القانون نفسه.

[3]- المادة 06 و07 من القانون 02/07 الؤرخ في 27 فبراير 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

للاعتراضات والتي تبدأ ثمانية بعد ثمانية أيام من لصق المحضر المؤقت في مقر البلدية ولمدة 30 يوما.[1]

في حالة ما إذا وجدت اعتراضات يعمل المحقق العقاري على إجراء محاولة صلح بين الطرفين، في حالة نجاح الصلح يحرر محضر الصلح ويتم تحرير المحضر مؤقت على أساس هذا المحضر، أما في حالة فشل محاولة العون المحقق لإجراء الصلح، يحرر محضر عدم الصلح وتوقف إجراءات التحقيق العقاري وإطلاع الطرفين بالمحضر، وتمنح مدة شهرين للمدعي كي يلجأ للقضاء، وفي حالة عدم رفع الدعوى خلال هذا الأجل يستمر التحقيق العقاري.

وعند انتهاء التحقيق العقاري وعدم وجود اعتراضات يتم تحرير المحضر النهائي الذي يشكل لإصدار قرار الترقيم العقاري باسم الطالب من طرف مدير الحفظ العقاري، ويرسل إلى المحافظ العقاري لتنفيذ إجراء الإشهار العقاري، ويعد سند الملكية بناء على مقرر الترقيم العقاري المشهر ويرسل إلى مدير الحفظ العقاري لتسليمه للمعني.[2]

المطلب الثاني: رفض الإيداع القانوني للسندات العقارية

الفرع الأول: صلاحيات المحافظ العقاري في رفض الإيداع القانوني

بمجرد استيفاء السند مراد شهره الشروط والقواعد القانونية، وجب على المحافظ إجراء الشهر مع مراعاة مرتبة أسبقية الإيداع[3]، مراقبة المحافظ العقاري استيفاء العقود للشروط المتعلقة بالرسمية أو الشهر المسبق، تعيين الأطرف لا يتوقف هنا بل يمتد إلى شرعية التصرفات الواردة على العقار بمعنى عدم معارضتها للنظام العام والآداب العامة.[4]

قد يحصل للمحافظ العقاري رفض الإجراء بعد قبوله الإيداع، هنا يتعين عليه إجراء فحص دقيق للمحرر وكشف الاختلاف مع الوثائق المشهرة، أو حالات السهو في التأشير وعلى المحافظ العقاري التبليغ بحالة الإيداع غير القانون لمدعي المحررات بموجب رسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام مبينا أسباب الرفض.

[1]- المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-09، مرجع سابق.
[2]- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة،الجزائر، 2013، ص 172.
[3]- خالد رمول، مرجع سابق،ص 128 .
[4]- جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 205 .

أولا: رفض الإيداع

عملية الشهر تكسب الوثائق حجية في مواجهة الغير وتحقق استقرار المعاملات العقارية ومنه الصالح العام[1]، فالمحافظ العقاري مطالب خلال 15 من تاريخ الإيداع تبليغ الموقع على التصديق ما ظهر له من نقص في البيانات أو عدم إشهار المحررات، بعد مراقبة سريعة ودقيقة للوثائق المودعة[2]

المحافظ العقاري يفحص الوثائق فحصا شاملا أين يحصر فيه جميع الأخطاء، ويبلغ محرر العقد حتى يقوم بتصحيحها، إذ يعيد الوثائق المقدمة بعد وضع تأشيرة الرفض على إحدى نسخ الوثائق موقع عليها ومؤرخة [3]

ولهذا فإن رفض الإيداع هو إجراء فوري وكلي يخص الوثيقة المودعة بأكملها، حتى ولو كان هناك سهو أو عدم صحة بعض البيانات فقط، غير أن هناك استثناء على القاعدة حددته المادة 106 من المرسوم 63/76 والتي تنص على الحالات رفض الإيداع الجزئي:

- حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، لأن الوثيقة المودعة تتضمن إجراءات كثيرة ومتعددة بمثل المالكين حيث إمكانية الرفض على بعض دون الأخر.

- المزايدات حسب قطع الأراضي أو البيوع المتميزة بموجب عقد واحد، لأنها تعتبر شاملة تتضمن إجراءات كثيرة بكثرة عدد القطع التي تمت عليها المزايدات.

وحسب الفقرة الرابعة من المادة 106 من نفس المرسوم في حالة ما إذا كانت الوثيقة المودعة تتضمن امتيازات أو رهون، أو نسخة التنبيه المساوية للحجز، وتتضمن خلافات في تعيين بعض العقارات. فإن الإجراء يقبل بالنسبة للعقار الذي يكون تعيينه مطابقا للشروط القانونية، ويكون الرفض في الحالات التي يكون التعيين ناقصا.

1-Salvage Gerest – Les sûretés et La Publicité foncière – presses universitaires de Grenoble, 1994 page 397. Gabriel Marty et PIERRE Raynaud : Droit Civil - Les suretés et La Publicité foncière - ,Sirey 1971 ,page 390-391.

[2]- جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 205.

[3]- المادة 106 من المرسوم التنفيذي 63/76 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

1. أسباب الرفض الإيداع

أسباب رفض الإيداع مختلفة، وقد تم تحديدها في المادة 100من المرسوم التنفيذي 63/76 وهي كالتالي:[1]

- عدم تقديم للمحافظ العقاري الدفتر العقاري.

- عدم تقديم مستخرج من مسح الأراضي وفي حالة تغيير حدود الملكية وثائق القياس هاتين الوثيقتين تطلبان إذا تعلق الأمر بعقارات واقعة في منطقة ممسوحة، ويعتبر مماثلا بحالة عدم تقدي مستخرج لمسح الأراضي، السهر على هذا الأخير بذكر واحد من العقارات المذكورة في الوثيقة المودعة أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر.

- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعند الاقتضاء على شرط لم يمت ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 و المادتين 102 و 103 من المرسوم 63/76

- عندما تكون أي وثيقة من الواجب تسليمها إلى المحافظ العقاري لم تقدم له أو لأجل قبول الإيداع.

- عندما يكون تعيين العقّارات لا يستجيب لأحكام المادّة 66 من المرسوم. 63/76

- عندما تكون الجداول المودعة من أجل قيد الرّهون والامتيازات لا تحتوي على البيانات المطلوبة والمحدّدة في المواد 93 إلى 95، 98 من المرسوم رق 63/76 أو تكون غير محرّرة على النّماذج الخاصّة بذلك.

- عندما تظهر الصّورة الرّسميّة أو النّسخ المودعة قصد إجراء الشّهر بأنّ العقد الذّي قدّم إلى الشّهر غير صحيح من حيث الشّكل، أو عندما لا تتوفّر في هذه الصّور أو النّسخ الشّروط الشّكليّة المنصوص عليها في التّنظيم الجاري به العمل.

- في حالة مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71 من المرسوم رق 63/76 والمتعلّقة بكيفيّات وأشكال إعداد الجداول الوصفيّة للتّقسيم والبيانات المطلوبة فيه في التّصرّفات الواقعة على عقّار مبني على سبيل الملكيّة المشتركة.

- بالإضافة إلى هذه الحالات هناك حالات أخرى ورد النّص عليها بالمادّة 12/353 من قانون التّسجيل 105/76 السابق الذكر وتتمثّل في: عدم تقدير التّصريح التّقييمي للعقّار أي عدم تجديد القيمة التّجاريّة للمعاملات.

- عدم دفع رسوم الشّهر العقّاري مسبقا من طرف المودع.

1- تنص المادة 55 من المرسوم 63/76 على أنه :"يجب على المحافظ العقاري أن يعطي إلى كل من يطلب نسخا أو مسترجات من الوثائق المودعة بمكتبه تنفيذا لما تنص عليه المادة 92..."

2. كيفيّات رفض الإيداع

يتم تجسيد قرار الرفض في رسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول موجّه لمودعي العقود والوثائق الرّسميّة، أو بواسطة التّسليم الشّخصي للموقّع على التّصديق مقابل الإقرار بالاستلام.

هذه الرسالة تحتوي على تحديد تاريخ الرفض، وأسباب الرفض يعني ذلك النص القانوني مع توقيع المحافظ، مع تأشيرة المحافظة العقارية و ذلك في أجال 15 يوما من تاريخ الإيداع المادة 107 من التنفيذي 63/76 المعدل والمتمم.(أنظر ملحق رقم 06)

في حالة ما إذا قام المحرر بتصحيح الأخطاء الذي أشار إليه المحافظ العقاري وتأكد المحافظ العقاري من ذلك، فإنه يتعين على المحافظ العقاري قبول الإيداع وتنفيذ إجراء الإشهار، أما إذا تأكد محرر العقد أن المحافظ العقاري قد أخطأ في قراره، فالقانون قد منح له مدة شهرين للطعن في قرار المحافظ العقاري أمام القضاء المواد 107-108-110 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم.

ثانيا: رفض الإجراء

في حالة رفض الإجراء فالمحافظ العقاري مطالب بمراقبة دقيقة وفحصا معمقا للوثيقة التي تم إيداعها مع ضرورة مقارنتها بالبيانات المقيدة في البطاقات العقارية، فإذا ما تبين وجود نقص أو خطأ في الوثائق المقبولة، فالمحافظ العقاري يمكنه إصدار قرار برفض الإجراء يبلغه إلى الموقع حسب الإجراءات المحددة في رفض الإيداع [1]

1. أسباب رفض الإجراء

أسباب رفض الإجراء من الضمانات القانونية التي نص عليها المشرع في المادة 101 من المرسوم التنفيذي 63/76 وهي على سبيل الحصر كالأتي:

- عندما تكون الوثائق المودعة والأوراق المرفقة غير متطابقة وغير متوافقة.
- عندما تكون مراجع الإجراء السّابق والخاصّة بالوثائق وجداول قيد الرّهون والامتيازات غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشّهر.
- عندما يكون تعيين الأطراف والعقّارات أو الشّرط الشّخصي كما هو محدّد في المادّة 65 من المرسوم رق 63/76 غير متطابقة مع البيانات المقيّدة على البطاقة العقّاريّة.

[1]- جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 208

- عندما يكون التّحقيق المنجز بموجب المادّة 104 من المرسوم رقم 63/76 يكشف بأنّ الحقّ غير قابل للتّصرّف.
- عندما يظهر وقت التّأشير على الإجراء لأنّ الإيداع كان من الواجب رفضه.
- عندما يكون موضوع العقد أو المحرّر المراد شهره غير مشروع ومخالف للنّظام العامّ.

2. كيفية الرفض

قبل إجراء الإشهار يتفحص المحافظ العقاري وبدقة صحة الوثائق المقدمة من أجل الإشهار، ويبلغ محرري العقود في أجل 15 يوما من تاريخ الإيداع بالعيب المكتشف على الوثائق لتصحيحها أو استكمال النقص، أو إيداع وثائق تعديلية، ويؤشر على البطاقة العقارية عبارة"إجراء قيد الانتظار"[1]

بعد إتمام الوثائق يؤشر على البطاقة العقارية التي تحمل الإجراء **قيد الانتظار** بالإجراء النهائي، ويكون له أثر رجعي إلى تاريخ الإيداع من أجل الترتيب في السجل الإيداع، وإذا لم يقم المودع خلال 15 يوما للتسوية، ابتداء من تاريخ التبليغ فإن المحافظ العقاري يرفض إجراء الشهر العقاري ويكتب عبارة رفض في العمود المخصص في سجل الإيداع ويوضح فيها تاريخ الرفض، التبرير القانوني لهذا القرار.[2]

في حالة تصحيح أخطاء الواردة في وثيقة تم إشهارها، فيتم إيداع وثيقة جديدة ضمن الأشكال القانونية، ويؤشر في البطاقة العقارية وكذلك في الدفتر العقاري لإشارة إلى التعديلات الحاصلة وفي حالة عدم إيداع الوثائق التعديلية يبلغ المحافظ العقاري قرار الرفض عملية الإشهار التي يخص الحق المشار إليه في الوثيقة الخاطئة[3] (أنظر الملحق رقم 07).

الفرع الثاني: المنازعات المترتبة عن رفض الإيداع القانوني

خول المشرع للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة وهامة في مجال التحري وتفحص الوثائق المقدمة من أجل إخضاعها للشهر العقاري، وبالتالي منحت له السلطة الكاملة في رفض إيداع أو إجراء كل وثيقة لم تراعى فيها الشروط القانونية، وفي حالة استعمال المحافظ العقاري هذه السلطات بطريقة

[1]-مجيد خلفوني،مرجع سابق،ص 131
[2]- نفس المرجع، ص 131
[3]- المادة 109 من المرسوم التنفيذي 63/76 المعدل و المتمم السابق الذكر.

تعسفية، فقد أعطى الأشخاص المتضررين الطعن في قراراته وأخطائه أمام الجهات القضائية المختصة.[1]

طعن في قرارات المحافظ العقاري.

جاءت المادة **107** من المرسوم التنفيذي 63/76، أن تبليغ قرار المحافظ العقاري برفض الإيداع والإجراء يتم عن طريق رسالة موصى عليه مع طلب إشعار باستلام ترسل إلى المعني بالأمر، وهذا 8 أيام بعد انتهاء الأجل المطلوب ليصحح الخطأ أو الوثائق التعديلية ، فالعدالة منحت الحق للمتضررين للدفاع عن أنفسهم ضد قرار المحافظ العقاري برفض الإيداع أو الإجراء، نص المادة 24 من الأمر 74/75 "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليما"[2]

وتطبيقا للمادة 110 فقرة الأخيرة من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه، "إن تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الاعتراف المشار إليه أعلاه، يحدد نقطة الانطلاق أجل الشهرين الذي يمكن أن يقدم خلاله الطعن المنصوص عليه في المادة 24 من الأمر 74/75 ، وإذا لم يبلغ المتضرر تبقى الآجال مفتوحة، لكن إذا فاتت الآجال القانونية تصبح غير ملزمة بالقضاء وتسقط الحق في الحماية طبقا للمواد 67-68-69 من الإجراءات المدية والإدارية[3]

ومن هنا نستنتج من المادتين 110 فقرة 6 من المرسوم 63/76 و 24 من الأمر 74/75 ، أن قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة خلال مدة شهرين من تاريخ الأخطار الخاص بقرار الرفض هي المحكمة الإدارية التي يوجد العقار بدائرة اختصاصها، لأن قرارات المحافظ العقاري برفض الإيداع أو الإجراء تعد قرارات إدارية، ما أكدته المادتان 800،801 من قانون الإجراءات المدنية [4]

يكون تجسيد الطعن في قرار المحافظ العقاري عمليا بواسطة عريضة مؤسسة لدعواه وموقعة من قبله، أو محام في حالة توكيل، بعد شهرها في المحافظة العقارية المختصة في حالة صدور حكم

[1]- فاطمة الزهراء دربلو، مرجع سابق،ص 110.
[2]- المادة 24 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري
[3]- شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الأول، الهيأت الإدارات، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، ص 311.
[3]- المادتان 801،800 من القانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، العدد 21، المؤرخة في 2008/04/23 .

لصالحه حسب نص المذكرة رقم 1355 المؤرخة في 1993/03/22 [1]، ثم إيداعها أمام قلم الضبط الجهة القضائية المختصة.

ويتم رفع الدعوى ضد مدير الحفظ العقاري على المستوى المحلي أمام الغرفة الإدارية[2]، وضد المدير العام على المستوى المركزي في حالة استئناف أمام الغرفة الإدارية على مستوى المحكمة العليا[3]

فصل الجهة القضائية المختصة في موضوع المرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري يترتب عليه:

- إما يؤيد مطالب المدعي وبطلان قرار الرفض وهنا ما على المحافظ العقاري سوى إكمال لإجراءات الشهر.

- وفي حالة ما إذا كان مؤيد لقرار الرفض فهنا يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على جميع الوثائق الخاصة بالعقار موضوع النزاع.[4]

[1]- مذكرة رقم 1355 المؤرخة في 1993/03/22 المتعلقة بموضوع طلبات إيقاف تنفيذ إجراء الإشهار الوارد من طرف الخواص.
[2]- القرار الوزاري رقم 10 المؤرخ في 1999/02/20 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير الكلف بالمالي أمام العدالة،الجريدة الرسمية الجمهورية، العدد20 المؤرخة في 1999/03/26
[3]- القانون 01/98 المؤرخ في 1998/05/30، يتعلق باختصاص مجلس الدولة وتنظيمه وعمله.
[4]- جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص ص 213،214.

خاتمــة

إن الملكية العقارية بالغة الأهمية من الناحية الاقتصادية لدورها الأساسي في التنمية الشاملة للبلاد، خاصة مع تغير التوجه الاقتصادي للدولة نحو اقتصاد السوق، و هذا تشجيعا للاستثمار. لذلك كان من الضروري أن تبنى هذه الملكية العقارية على دعائم تبعث على الثقة و الاطمئنان، و من هنا ظهرت الحاجة إلى وسيلة إدارية تكفل كافة التصرفات العقارية بموجب آليات قانونية. و هذه الوسيلة تتمثل في الشهر العقاري، و في هذا المجال عرفت مختلف التشريعات و من بينها التشريع الجزائري نظامين للشهر العقاري:نظام الشخصي و النظام العيني.فكان لا بد من استحداث هيئة عمومية إدارية تقوم بعملية الشهر العقاري لضمان استقرار الملكية العقارية. فجاء الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري حيث تم إنشاء المحافظة العقارية بموجب المادة 20 منه.

و هكذا أصبحت التصرفات العقارية تفحص فحصا دقيقا قبل شهرها على مستوى أقسام المحافظة العقارية. و لقد انصبت دراستنا حول التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية علما و عملا، فالمحافظة العقارية تعتبر إحدى الآليات المهمة التي تضمن تطبيق قواعد الحفظ العقاري و احترام الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر العقاري حتى يكون لها الحجية المطلقة في مواجهة الغير.

للمحافظ العقاري دور فعال عند شهر الوثائق المسحية، فعملية المسح هي الألية المادية التي تباشر بإتباع ميكانزمات للسير الحسن تتمثل في أعمال تحضيرية ميدانية و ختامية. أما عن الأثر القانوني الناتج عن شهر وثائق المسح العقاري و الدفتر العقاري باعتباره الوسيلة لإثبات الملكية العقارية نظرا لما يوفره من ضمان للمعاملات العقارية.

إن المشرع الجزائري و بالرجوع إلى جملة النصوص القانونية نستنبط من خلال حيثيات موضوعنا هذا، أنه قد حرص على إعطاء المحافظة العقارية دور هام في عملية الضبط العقاري و ذلك بتحديد دور و مهام كافة مصالح الحفظ العقاري.

وزيادة على ذلك ومن خلال كل ما قلناه توصلنا إلى ضرورة وجود المحافظة العقارية في المجتمع الجزائري حيث تتجسد هذه الضرورة في السهر على حماية الملكية، وقد خلصنا في الأخير إلى تقديم بعض الاقتراحات التي كانت عبارة عن نتائج الدراسة وهي على النحو التالي:

- ضرورة التوصل إلى إنشاء محافظة عقارية على مستوى كل بلدية لإمكانية مواجهة كل المبادلات العقارية من جهة و تخفيف العبئ على المحافظ العقاري من جهة أخرى، نظرا للعدد الهائل من الوثائق التي تودع لدى المحافظة العقارية يوميا

- توعية المواطن الجزائري بمهام المحافظة العقارية ودورها حتى نكسبه ثقافة تنظيمية تساعده على مواكبة الوضع الاقتصادي والاجتماعي، ويتم ذلك بوضع أيام دراسية وملتقيات يتم تنسيقها مع الجامعة والإذاعة، كما يمكن للمحافظة العقارية القيام بأيام تحسيسية وتوعوية يتم تنظيمها مع الولاية من أجل برمجتها في أماكن تنظمها الولاية مع الإشهار بها.

-ضرورة تزويد المحافظة العقارية بالوسائل الحديثة لتؤهلها من أجل أداء المهام المنوطة بها قانونا بسرعة و دقة و لعل من أهمها تعيمم نظام الإعلام الآلي لوضع شبكة واسعة تمكن مودع العقود الاطلاع على كل المعلومات المتعلقة بالأطراف و العقارات من مكاتبهم و ذلك قبل قيامهم بأية عملية تحرير رسمية .

- النظر في نظام الحوافز الموجود اليوم والمطبق والذي لا يخدم المورد البشري بدء بالمحافظ العقاري وصولا إلى الموظف البسيط وهذا ما أثبتته عدة دراسات، وكل ما قلناه لتفادي هروب اليد العاملة المؤهلة وهذا ما شهدته المحافظة العقارية في السنوات الأخيرة.

- ونقول في الأخير بأن الجودة في العمل وحسب ما جاء به **ميشال كروزي** في كتابه « Etat Modeste Etat Moderne»، بأن الجودة هي المورد البشري، والاستثمار في الجودة هو الاستثمار في ذلك الاختلاف المتواجد في تركيبة هذه الموارد البشرية.

قائمة المراجع:

أولا: قائمة المراجع باللغة العربية

1- قائمة المراجع العلمية

*** المؤلفات**

– حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2013.

- رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البليدة 2001.

- شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الأول، الهيآت الإدارات، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009.

- عبد العزيز محمودي وعيسى حاج علي، إجراءات التفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2012.

- علاوة بن شاكر، علاقة المحافظة العقارية بمصلحة مسح الأراضي، وزارة المالية، الجزائر، 1999.

- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، طبعة 2، دار هومة الجزائر، 2008.

*** الرسائل الجامعية**:

- ليلى لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة الجزائر،2012.

- فاطمة الزهراء دربلو، مذكرة ماجستير، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر"، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2008.

- كريمة فردي، علم القانون الخاص فرع القانون العقاري: الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير، الجزائر، 2008.

- عبد الغني بوزيتون، مذكّرة ماجستير: المسح العقّاري في تثبيت الملكيّة العقّاريّة في التّشريع الجزائري، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2009 .

خديجة حميداتو، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ورقلة، 2013

*** المقلات والمجلات:**

- علاوة بن تشاكر، مقال مهمة الموثق والمحافظ العقاري واحدة في حماية حق الملكية العقارية، مجلة الموثق، العدد 05 الغرفة الوطنية للموثقين 1998.

- علاوة بن تشاكر، المدير الفرعي للحفظ العقاري ومسح الأراضي، حول إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

- المجلة القضائية المحكمة العليا، العدد 01 لسنة 2005، نقلا عن جمال سايس، الاجتهاد القضائي في القضاء الجزائري، الجزء الأول، الطبعة الثانية منشورات كليك، المحمدية، الجزائر،2014.

- المديرية العامة للأملاك الوطنية، دليل تقنيات حفظ سجل مسح الأراضي،2007

- عمروش الحسين المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، الملتقى الرابع الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية، 2011.

*** القواميس والمعاجم:**

- إبراهيم نجار، أحمد زكي بدوي، يوسف شلالع، قاموس فرنسي عربي، مكتبة لبنان، 1985.

- إدريس سهيل، قاموس عربي فرنسي، دار الآداب بيروت لبنان، 1985.

2- قائمة النصوص القانونية الرسمية:

- الأمر 74/75، المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، المؤرخة في 1975/11/18

- الأمر 03/06 المؤرخ في 2006/07/15 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية الجريدة الرسمية، العدد 46 المؤرخة في 2006/07/16.

- القانون 02/07 المؤرخ في 27 فبراير 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

- القانون 09/08 ،مؤرخ في 2008/02/25،يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في: 2008/04/23 الذي دخل حيز التنفيذ 2009/04/24 والذي ألغى أحكام أمر 154/66 المؤرخ في يونيو 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية.

- المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، العدد 30، المؤرخة في 13 أبريل 1976.

- المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 1992/02/12 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك والحفظ العقاري.

- المرسوم التنفيذي 54/95 المؤرخ في 1995/02/15 الذي يجدد صلاحيات وزير المالية، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، العدد 15والمرسوم التنفيذي رقم: 55/95 المؤرخ في: 1995/02/15 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية بوزارة المالية الجريدة الرسمية، العدد 15

- المرسوم التنفيذي 55/95، المؤرخ في 1995/02/15، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، الجريدة الرسمية، العدد 15 المؤرخة في 1995/03/19.

- المرسوم التنفيذي 364/07، المؤرخ في 2007/11/28، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 75 المؤرخة في 1995/03/19.

- المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 26،المؤرخ في 2008/05/25.

- المرسوم رقم 189/90 المؤرخ في 1990/06/23 المحدد لصلاحيات وزير الاقتصاد، الجريدة الرسمية، العدد26، 1990.

- المرسوم 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية العدد1991،10.

- القرار الوزاري رقم 10 المؤرخ في 1999/02/20 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير الكلف بالمالي أمام العدالة، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، العدد20 المؤرخة في 1999/03/26.

- المذكرة رقم 2020 المؤرخة في 1988/04/21، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

- المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05، المتضمنة التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي".

- المذكرة رقم 2316 المؤرخة في 2019/02/25، المتضمنة إشهار عقاري- الدعاوى القضائية.

- التعليمة 3256 بتاريخ 1976/05/18، الصادرة عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري.

- القرار رقم 433 المؤرخ في 2018/07/27 الذي يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات.

ثانيا: قائمة المراجع باللغة الفرنسية:

- Gabriel Marty et PIERRE Raynaud : Droit Civil - Les suretés et La Publicité foncière - Sirey -1971 ,page 390-391

- Salvage Gerest – Les sûretés et La Publicité foncière – presses universitaires de Grenoble, 1994.

الانترنت:

http://www.foncier-finance.gov.dz