وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق

التنظيم الهيكلي الجديد لإدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي

مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

من إعداد الطالبين:

- علاوة مولود
- خروبي أحمد

تحت إشراف الأستاذ:

- د. رمضان قنفود

السنة الجامعية : 2022/2021

شكر

أتوجه بالحمد والشكر إلى المولي عز وجل على جميع نعمه الظاهرة والباطنة.

كما أتوجه بخالص شكري وجزيل امتناني إلى الأستاذ الفاضل قنفود رمضان المشرف على هذا العمل،

والذي كان له الفضل في إتمامه، بنصائحه وإرشاداته القيمة

كما أتقدم بالشكر والعرفان إلى أعضاء لجنة الماستر و أعضاء لجنة المناقشة الذين شرفوني بقبول

مناقشة هذه الأطروحة و إبداء الملاحظات والاقتراحات التي من شانها أن تفيد البحث العلمي

كما اشكر جميع الأساتذة الكرام الذين درسوني وأناروا طريقي في جميع المراحل التعليمية و خاصة أساتذة

كلية الحقوق بجامعة المدية الذين كانوا لي سندا في مشواري الدراسي.

كما أشكر جميع من شجعوني و كل من تعاون مسلي في إخراج هذه الأطروحة

إهداء

إلى من قال فيهما الله عز و جل:

﴿ وَاخْفِضْ لَهُمَا جَنَاحَ الذُّلِّ مِنَ الرَّحْمَةِ وَقُل رَّبِّ ارْحَمْهُمَا كَمَا رَبَّيَانِي صَغِيرًا﴾ [الإسراء: 24]

إلى الذين جعلهم الله سندا لي في هذه الحياة

إلى زوجتي شريكة الروح و بناتي رؤى ، مريم ، أميرة .

إلى إخوتي و أخواتي

إلى أساتذتي

إلى كل موظفي مديرية الحفظ العقاري لولاية المدية وعلى رأسهم مديرية الحفظ العقاري السيدة كيروس بشيرة ، إلى رئيس مصلحة الشهر العقاري السيد محجوبي ميسوم.

إلى كل من قدم إليّ العون لإنجاز هذا العمل المتواضع.

علاوة مولود

إهداء

إلى أمي التي أضاءت لي شموع العلم و المعرفة .

إلى روح والدي الذي أفني حياته كي أكون .

إلى الزوجة الكريمة و أبنائي .

إلى إخوتي و أخواتي

إلى كل الأصدقاء الأوفياء

إلى كل من سلك طريقا يبتغي فيه علما

إلى وطني الغالي الجزائر،متمنيا له المزيد من الأمن و الاستقرار و التطور

.....و حفظ الله الجميع .

خروبي أحمد

مقدمة

مـقدمة:

إن قيام و صيرورة أي دولة يقتضي انتهاج إستراتيجية تجعل منها دولة قائمة بذاتها وإن قيامها يرتكز أساسا على مؤسساتها العمومية والتي تعتبر مرافق عمومية لها شخصية معنوية تنظمها نصوص قانونية وتنظيمية، وتضع لها خريطة عملها كما أنها تبرز هيكلتها وتنظم مصالحها على المستوى المركزي والمحلي، وعلى ضوئها يتم التعريف بهذا المرفق و بيان هيكلته وتقسيماته الإدارية وكذا السلم الإداري المشكّل له.

إن النصوص المنظمة لهذه المرافق العامة قد تدخل عليها تعديلات و تغييرات أو حتى إلغاء للنص ، فيستبدل بنص آخر إذا استدعت الحاجة إلى ذلك ، ولا سيما إذا فرضته التطورات الاقتصادية والسياسية والاجتماعية للبلاد والمجتمع ككل، فأي مرفق عمومي أو مؤسسة مع مرور السنوات قد تظهر مشاكل في تسييرها تعيق أداء مهامها ، و قد لا تحقق الأهداف التي أنشئت من أجلها ،هنا وجب تدخل المشرع لحل هذه المشاكل و تكييف النصوص القانونية من أجل نجاعة أكبر ، وذلك لا يتأتّى إلا بعد دراسة و جمع وتمحيص لطبيعة المشاكل المطروحة و تحديد النصوص واجبة التعديل أو الإلغاء مع إعطاء الرؤية الجديدة التأسيس اللازم حتى يتبناها المشرع .

و تعتبر إدارة الحفظ العقاري وإدارة مسح الأراضي من أهم المرافق التي يقصدها الجمهور بشكل كبير والتي لها دور هام في تحقيق مصالح المواطن والمؤسسات العامة و الخاصة نظرا لتعلق ما تقدمة من خدمة بالعقار بشكل عام من خلال عملية المسح العام للأراضي و تسليم سندات الملكية ، ويظهر ذلك عند تقديم معلومات حول الذمة العقارية للأشخاص وكذا عملية الشهر العقاري واستخراج نسخ من العقود والوثائق ، وإشهار العقود وتسليم الدفاتر العقارية وتسليم مخططات المسحية ومستخرجات المسح ونسخها وتسجيل العقارات وتسويتها وغير ذلك من المهام المنوطة بهما ، فمهما يتغير هيكلها فإن المهام التي تقوم بها تبقى مرتبطة.

إن التنظيم الهيكلي لإدارتي المسح و الحفظ العقاري و بالرغم من أنهما يخضعان لوصاية وزارة واحدة وهي وزارة المالية و بالرغم من وجود عدة عناصر تجعل من عمل المسح و الحفظ العقاري عملا واحد يكمل أحدهما الآخر ، إلا أن هيكل كل مديرية مستقل عن الآخر، كما أن دورهما ومهامهما حسب النظام القانوني السائد يختلف عن الآخر بالرغم من أن عملها ينصب دائما يتقاطع و يتلاقى في تسوية العقار بشكل عام خاصة في ظل التوجه الجديد للنظام القانوني السائد في الجزائر وهو نظام الشهر العيني بعد صدور الأمر

75 / 74 المؤرخ في 12 / 11 / 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم[1] و المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم[2] و المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم [3]، والنصوص التنظيمية لهما، ونظرا للانعكاسات التي ظهرت على النصوص التنظيمية للإدارتين من حيث المهام المنوطة بهما والتي رأى المشرع أنها موحدة ولا تستدعي الفصل بينهما ،وأن ذلك الفصل هو ما وسع الفجوة بين عملهما بالرغم من أنهما وجهان لعملة واحدة ، من حيث المهام أو الإجراءات أو غيرها انطلاقا من عمل المسح إلى عمل إدارة الحفظ العقاري وترابطهما التام من حيث الهدف و هو تسوية العقار و تسليم سند الملكية والمتمثل في الدفتر العقاري.

لقد اهتدى المشرع الجزائري إلى وجوب توحيد رأس الهرم من خلال دمج الإدارتين في إدارة واحدة ، وذلك بإصدار المرسوم التنفيذي رقم 21 – 251 المؤرخ في 25 شوال عام 1442هـ الموافق لـ 06 يونيو سنة 2021 والمتضمن حل الوكالة الوطنية مسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية،[4]والمرسوم التنفيذي رقم 21–252 المؤرخ في 25 شوال 1442هـ الموافق ل 06 ماي 2021 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية ،[5]وصولا إلى المرسوم التنفيذي رقم 21 – 393 المؤرخ في 11 ربيع الأول عام 1443هـ الموافق ل 18 أكتوبر 2021 الذي أعاد تنظيم المصالح الخارجية

---

[1]– أنظر الأمر 75 / 74 المؤرخ في 12 / 11 / 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 18 /1975/11.

[2]– أنظر المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم،الصادر بالجريدة الرسمية عدد 30 المؤرخة في 1976/04/13

[3]– أنظر المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، الصادر الجريدة الرسمية عدد 30 المؤرخة في 13 /1976/04

[4]– أنظر المرسوم التنفيذي رقم 21 – 251 المؤرخ في 25 شوال عام 1442هـ الموافق لـ 06 يونيو سنة 2021 والمتضمن حل الوكالة الوطنية مسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية،الصادر بالجريدة الرسمية عدد 47 المؤرخة في 2021/06/15.

[5]– أنظر المرسوم التنفيذي رقم 21–252 المؤرخ في 25 شوال 1442هـ الموافق ل 06 ماي 2021 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية،الصادر بالجريدة الرسمية عدد 47 المؤرخة في 2021/06/15.

للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها،[1] والذي بموجبه تم استحداث المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري ضمن الفصل الرابع منه من المواد 10 إلى 12.

كما تم حل الـــوكالة الوطنية لمسح الأراضي المنشأة بموجـب المرسوم التنفيذي رقم 89 – 234 المؤرخ في 21 جمادى الأولى عام 1410هـ الموافق ل 19 ديسمبر1989[2]، وتم إلغاء أحكام هذا المرسوم التنفيذي وكذا إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 91 – 65 المؤرخ في 15 شعبان 1411 الموافق ل 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري المعدل والمتمم[3] ، مع العلم أنه تم استصدار العديد من النصوص التنظيمية التي تسير هذه المرافق منذ نشأتها إلى يومنا هذا[4]، إلا أنه وبموجب تلك المراسيم التنفيذية تم حلّ الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومنه تم دمجها ضمن إدارة الأملاك الوطنية وأعطى كيفية تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري التابع للمديرية العامة للأملاك الوطنية.

وعليه فان السؤال الذي سيكون المنطلق لبحثنا هو :ما هو التنظيم الهيكلي لإدارتي المسح و الحفظ العقاري قبل صدور التنظيم الجديد و بعده؟ و ما هي مبررات هذا التنظيم الجديد؟ وهل جاء هذا التنظيم الجديد بإضافات و ما هي الأهداف المرجوة منه؟

---

[1]– أنظر المرسوم التنفيذي رقم 21 – 393 المؤرخ في 11 ربيع الأول عام 1443هـ الموافق ل 18 أكتوبر 2021، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، والصادر بالجريدة الرسمية عدد 80 المؤرخة في 2021/10/20.

[2]– أنظر المرسوم التنفيذي رقم 89 – 234 المؤرخ في 21 جمادى الأولى عام 1410هـ الموافق ل 19 ديسمبر1989، يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضيالجريدة الرسمية عدد 54 لسنة 1989.

[3]– أنظرالمرسوم التنفيذي رقم 91 – 65 المؤرخ في 15 شعبان 1411 الموافق ل 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري المعدل والمتمم، والصادر بالجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في 1991./03/06

[4]– فضيلة قرنان، المسح العام لأراضي في الجزائر نشأته وتطوره، مجلة البحوث و الدراسات العليا، جامعة المدية، الجزائر، المجلد 08، عدد 01، جويلية 2014، ص 08.

و للإجابة على هذه الإشكالات قسمنا موضوعنا إلى فصلين،حيث تناولنا في الفصل الأول النظام القانوني لهيكلة إدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي موضحين دورها ومهامها بشكل عام و في الفصل الثاني تطرقنا إلى التنظيم الهيكلي الجديد في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 21 – 252 ، و المرسوم التنفيذي رقم 21 – 393 سواء على المستوى المركزي أو الخارجي وذلك ضمن الخطة المنتهجة من قبلنا والموضحة سابقا.

الفصل الأول:

النظام القانوني لهيكلة إدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي السابق

بطبيعة الحال فإن أي مرفق عام متمثل في إدارة أو مؤسسة أو هيئة عمومية لابد له من إطار قانوني ينظمه ويعطي له ملامح هيكلته المركزية أو الخارجية ، وبالتالي يحدد تنظيمها بشكل عام وذلك حتى لا تخرج عن إطارها القانوني المسطر لها ولتفادي تعارض المصالح و المهام، من خلال سن مراسيم تنفيذية تتضمن تجسيد نظام قانوني يبرز الهيكلة المركزية والخارجية (اللامركزية) لها ، فإدارة الحفظ العقاري تدرجت المراسيم التنفيذية لها ، ضمن الإدارة المركزية ، حيث كانت سابقا تخضع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 95 – 55 المؤرخ في 15/ 02 / 1995 والمتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية[1] والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07 – 364 المؤرخ في 28 / 11 / 2007 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية لا سيما المادة 8 منه[2]، كما أن إدارة مسح الأراضي كانت تخضع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 89 – 234 المؤرخ في 19 / 12 / 1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم،[3] في حين تخضع المصالح الخارجية لإدارة الحفظ العقاري لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91 – 65 المؤرخ في 02 / 03 / 1991 لا سيما المادة 10 منه،[4] كما أنه تخضع المصالح والمكاتب التابعة لإدارة الحفظ العقاري للقرار المؤرخ في 04 يونيو 1991 الذي يحدد مصالحها على المستوى الولائي [5]، وذلك ضمن الفصل الثاني منه وكذا القرار المؤرخ في 04 يونيو 1991 المحدد للتنظيم الداخلي لمنشآت أملاك الدولة والحفظ العقاري لا سيما المادة 03 منه[6]، وكذا إلى القرار المؤرخ في 04 يونيو سنة 1991 المحدد للتنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري بالإضافة إلى القرار المؤرخ في 04 جوان 1991 المنظم للمصالح والمكاتب التابعة لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري.[7]

---

[1] أنظر المرسوم التنفيذي رقم 95 – 55 المؤرخ في 15 / 02 / 1995 والمتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، والصادر بالجريدة الرسمية عدد 28 لسنة 1995.

[2]– أنظر المادة 08من المرسوم التنفيذي رقم 07 – 364 المؤرخ في 28 / 11 / 2007 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية،والصادر بالجريدة الرسمية عدد 75 المؤرخ في 2007/12/02.

[3]- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 89 – 234، المرجع السابق.

[4]– أنظر المادة 10من المرسوم التنفيذي رقم 91 –65، المرجع السابق.

[5]– أنظر القرار المؤرخ في 04 يونيو 1991، يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، والصادر بالجريدة الرسمية عدد 38 لسنة 1991.

[6]– أنظر المادة 03 منا لقرار المؤرخ في 04 يونيو 1991،يحدد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاريالصادر بالجريدة الرسمية عدد 38 لسنة 19991.

[7]– أنظر القرار المؤرخ في 04 يونيو 1991، المرجع السابق.

كما أنه وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 97 – 433 المؤرخ في 17 نوفمبر سنة 1997 فقد تم تعديل المرسوم 92 – 116 المؤرخ في 14 مارس 1992 المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجة لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، دون المساس بالمناصب الخاصة بإدارة الحفظ العقاري.[1]

هذا وبموجب القرار المؤرخ في 27 يونيو سنة 2001 فإنه تضمن تعيين المحافظات العقارية وتحديد دوائر اختصاصها،[2] كما أنه وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 15 – 98 المؤرخ في 04 أفريل 2015 الذي عدل المرسوم التنفيذي رقم 91 – 65 سالف الذكر والمتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري[3] فإن أحكام هذا المرسوم عدل وتمم بعض أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91 – 65 المؤرخ في 02 مارس 1991 من المواد 02 إلى 08 وتم بموجبه تعديل المواد 02 و 08، 13، 14، 17، 18، 19 من المرسوم 91 – 65 سالف الذكر، وذلك من حيث تبعية المصالح الخارجية لإدارة الحفظ العقاري للمديرية العامة للأملاك الوطنية وذلك على مستوى الولائي: مديرية الحفظ العقاري في الولاية، وفي المستوى البلدي المشترك : إدارة الحفظ العقاري، كما تضمن التعديل في نص المادة 04 التي عدلت المادة 13 وذلك من حيث مصالح إدارة الحفظ العقاري والتي تضمنت 03 مصالح ويمكن كل مصلحة، حسب أهمية المهام المنوط بها أن تضم من مكتبين إلى ثلاثة مكاتب.

من خلال ما سبق ذكره يتبين أن المشرع سن عدة قوانين ومراسيم يبرز من خلالها النظام القانوني لهيكلة إدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي، وذلك قصد تسهيل عمل الإدارتين وفق المتطلبات العملية لهذه المرافق وما يتوافق و السير الحسن لها.

---

[1]– أنظر المرسوم التنفيذي رقم 97 – 433 المؤرخ في 17 نوفمبر سنة 1997 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 92–116 المؤرخ في 9 رمضان عام 1412 الموافق 14 مارس سنة 1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، والصادر بالجريدة الرسمية عدد 77 لسنة 1997.

[2]-أنظر القرار المؤرخ في 27 يونيو 2001، يتضمن تعيين المحافظات العقارية وتحديد دوائراختصاصها، والصادر بالجريدة الرسمية عدد 76 لسنة 2001.

[3]– أنظر المرسوم التنفيذي رقم 15 – 98 المؤرخ في 04 أفريل 2015،يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91–65 المؤرخ في 15 شعبان عام 1411 الموافق 2 مارس سنة 1991، والمتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، والصادر بالجريدة الرسمية عدد 18 المؤرخة في 2015/04/08.

المبحث الأول: مفهوم عام حول إدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي.

بعد التطرق إلى النظام القانوني لإدارتي الحفظ العقاري ومسح الأراضي وتبيان الإطار القانوني المنظم لهما سابقا، لذا سنحاول في هذا المبحث أن نعطي لمحة عامة حول إدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي وذلك من خلال إبراز وتبيان تعريفها و هيكلتها السابقة ومفهومها القانوني وكذا المهام المنوط بهما على اعتبار أنهما مرفقان عامان يخضعان إلى القانون العام وبالتالي يقدمان خدمة عمومية، فمديرية الحفظ العقاري باعتبارها مؤسسة عمومية لها الشخصية المعنوية وهو الأمر الذي خول لها ممارسة مهامها و تمثيلها القانوني أمام الجهات المختصة ، فهي إدارة أنشأت بمرسوم تنفيذي تخضع إلى وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية التي بدورها تخضع إلى وصاية وزارة المالية وهو المرسوم التنفيذي رقم 91 – 65 المؤرخ في 02 / 03 / 1991 والذي بموجبه تم الفصل بين مديرية أملاك الدولة ومديرية الحفظ العقاري وأوكلت لها مهمة مراقبة أعمال المحافظة العقارية الواقعة ضمن اختصاصها الإقليمي والسهر على حفظ العقود والوثائق المودعة على مستواها، كذلك الشأن بالنسبة إلى إدارة مسح الأراضي التي تعتبر الهيئة المكلفة بالمسح العقاري في الفترة الممتدة من سنة 1975 إلى 1984 حيث كانت بمثابة مكتب داخل مديرية أملاك الدولة ، وكانت خاضعة مباشرة إلى وزارة المالية ، وبداية من سنة 1984 استقل هذا المكتب عن مديرية أملاك الدولة و أصبح كليهما متساويين ، حيث يخضعان بنفس الدرجة لمديرية التنسيق المالي و في سنة 1989 تم إنهاء الصلاحيات التي تمارسها إدارة شؤون أملاك الدولة و الأملاك العقارية في مجال المهام الخاصة بالمسح العام و حولت كل الأعمال بما في ذلك الأعمال و المستخدمين و الوسائل المادية إلى مؤسسة عمومية أحدثها المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 ، وأصبحت تتمتع بالشخصية المعنوية ، و الاستقلال المالي و سميت بذلك الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، وقد خضعت تحت وصاية وزير الاقتصاد والتي أصبحت في الوقت الراهن أو الحالي تابعة إلى وزارة المالية.[1]

وبالتالي يمكن القول أن إدارة الحفظ العقاري بهيكلها الداخلي أو بالأحرى مديرية الحفظ العقاري كمرفق عام أصبحت مستقلة إداريا يمثلها مدير الحفظ العقاري ولائي يسهر على سير عملها ومفوض من طرف وزير المالية لإمضاء الوثائق التي يخوّل له القانون إمضاءها ، وللتوضيح أكثر حول هذا المرفق

[1] نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، بدون طبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، سنة 2009، ص 36-37.

العمومي سوف نتطرق إليه لاحقا بإيجاز تعريفا و هيكلة و مهاما، كما أن إدارة مسح الأراضي والتي تتمثل محليا في مديرية مسح الأراضي التابعة إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، حيث تعمل تحت وصاية وزارة المالية طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92 / 63المؤرخ في 12 فيفري 1992 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على النحو التالي:

" تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و تكتب باختصار **و.و.م.**أوتدعى في صلب النص (الوكالة الوطنية لمسح الأراضي)[1]، و أصبحت هي كذلك يمثلها مدير ولائي لها شخصية معنوية واستقلال مالي ، و للتوضيح أكثر عنها ، سنتطرق إليها لاحقا بإيجاز لتبيان تعريفها و مهامها و هيكلتها .

لذا فإن إدارة الحفظ العقاري بمفهومها الواسع هي إدارة تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية و كذلك الشأن بالنسبة لإدارة مسح الأراضي التي تخضع إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و التي بدورها تتبع إلى المديرية العامة للأملاك الوطنية و كلاهما يخضعان إلى وزارة المالية التي كانت سابقا تسمى وزارة الاقتصاد.[2]

و قصد تبسيط المفاهيم حول إدارة الحفظ العقاري و مسح الأراضي على اعتبار أنهما مؤسستان يخضعان لنفس الوصاية هذا لترابط المهام المنوطة بهما و لتعلقهما ببعضهما البعض في شتى الميادين لا سيما في مجال العقار و ذلك بعد التوجه التام للسياسة العامة للدولة في مجال انتهاج نظام الشهر العيني، يمكن إعطاء تعريف لهما حتى نميز كل إدارة عن حدى هذا من جهة و من جهة أخرى استخلاص الترابط الحاصل بينهما في بعض المهام، و التي من شأنها أدت بالمشرع إلى التفكير بدمج كلا الإدارتين مع بعض.

---

[1]– أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 89–234،المرجع السابق.

[2]– شملي أحمد، المسح العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة بومرداس، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، السنة الجامعية 2019–2020، ص29.

المطلب الأول: تعريف مديرية الحفظ العقاري.

هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة ، تخضع تحت وصاية وزارة المالية[1]

وتضم المديرية الولائية للحفظ العقاري تحت سلطة مدير الحفظ العقاري ثلاث (03) مصالح .[2]

الفرع الأول : الهيكلة الإدارية السابقة لإدارة الحفظ العقاري :

تتكون مديرية الحفظ العقاري كما سبق و أن أشرنا من ثلاث مصالح تتمثل في :

أولا : مصلحة عمليات الشهر العقاري:

و هي منظمة في مكتبين:

- مكتب فحص عمليات الشهر العقاري و الوثائق.
- مكتب تأسيس السجل العقاري و التوافق مع مسح الأراضي.

ثانيا : مصلحة التنظيم و التحليل و المراقبة :

و هي منظمة في مكتبين:

- مكتب التنظيم و معالجة المعلومات و المناهج.
- مكتب مراقبة تسيير المحافظات العقارية و التحليل و الإحصاء.[3]

---

[1] أنظر المرسوم التنفيذي رقم 65-91،المرجع السابق

[4]- مجيد خلفوني نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري دار هومة،الطبعة الثالثة،الجزائر 2011،ص 38.

[3]– بن خضرة زهرة ، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير،جامعة الجزائر ،كلية الحقوق بن عكنون الجزائر،2007 ص 41.

ثالثا : مصلحة المنازعات :

و هي منظمة في مكتبين:

- مكتب شكاوى ما قبل المنازعات.
- مكتب المنازعات العقارية و مسح الأراضي.

و لقد تم إنشاء تلك المصالح تنفيذا للمرسوم التنفيذي رقم 98/15 المؤرخ في 04 أفريل 2015 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91 –65 المؤرخ في 02 مارس 1999 و المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، [1] و التي كانت سابقا مديرية الحفظ العقاري تضم مصلحتين فقط، لكن بعد التعديل أصبحت تضم 03 مصالح حيث أضيف لها **مصلحة المنازعات** و تم ذلك بموجب القرار رقم 433 المؤرخ في 2018/06/27 المحدد لمهام مصالح و مكاتب مديريات أملاك الدولة و مديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات. [2]

بالإضافة إلى المحافظة العقارية التي تعتبر مصلحة تابعة إلى وصاية مديرية الحفظ العقاري ،غير أن هيكلها مستقل عنها و سوف نبينها كما يلي و باختصار.

الفرع الثاني : المحافظة العقارية .

تعتبر المحافظة العقارية مصلحة عمومية وظيفتها الأصلية حفظ العقود و مختلف المحررات الخاضعة للإشهار و المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية العقارية و الحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية و ذلك بعد شهرها و قيدها في مجموعة البطاقات العقارية ، كما أنها تعرف كذلك باسم محافظة الرهون ، وقد مرت المحافظة العقارية بعدة مراحل منذ الاستقلال إلى يومنا هذا بموجب القانون المؤرخ في 1962/12/31 و سميت آنذاك بمحافظة الرهون إلى غاية صدور الأمر 74/75 المؤرخ في 11/12 /1975 المتضمن المسح العام و تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ، لا سيما في نص المادة 20 منه الذي أعطى و بين دور المحافظة العقارية و مهامها ، و كذلك المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ، وهي تخضع لوصاية المديرية

[1] - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 15 – 98 المؤرخ في 04 أفريل 2015، المرجع السابق.

[2]– أنظرالقرار رقم 433 المؤرخ في 2018/06/27 المحدد لمهام مصالح و مكاتب مديريات أملاك الدولة و مديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات.

العامة للأملاك الوطنية على المستوى المركزي و مديرية الحفظ العقاري على المستوى المحلي التابعة إلى وزارة المالية [1]، و لقد حدد المشرع الجزائري هيكلتها الداخلية و تنظيمها و كذا المهام الموكلة إليها ونبينها على النحو الآتي :

أولا : التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية .

لقد أحدثت المحافظات العقارية بموجب المادة 20 من الأمر 74/75 سالف الذكر و يتمثل غرض من إنشائها في مسك السجل العقاري و إتمام إجراءات الشهر العقاري و تسليم الدفاتر العقارية ، وحسب نص المادة 01 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 سالف الذكر ، فإنه تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري ، بحيث أنه يسيرها محافظ عقاري و الذي يعد المحور الأساسي لها ، ذلك أن بعض الدول كلفت بها قاض لضمان رقابة قانونية دقيقة على كل التصرفات الواجبة الشهر و تفادي إهدار الحقوق العينية و اغتصابها كما هو الحال بالنسبة لدولتي أستراليا و ألمانيا أما فرنسا فقد كلفت موظف عمومي يسمى محافظ الرهون.

أما في الجزائر فيسير المحافظة العقارية محافظ عقاري مكلف بمسك السجل العقاري و إتمام إجراءات الشهر العقاري و هو موظف عام يخضع لقانون الوظيفة العمومية. [2]

و قد نصت المادة 06 من المرسوم رقم 212/88 المؤرخ في 1988/10/31 المتضمن شروط التعيين في المناصب العليا بالهياكل المحلية التابعة لوزارة المالية و تصنيفها على أن المحافظين العقاريين و الوكلاء المفوضون و المراقبون الماليون المساعدون و رؤساء المكاتب يعينون ضمن الشروط المنصوص عليها قانونا ، وبعدها صدر المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 1992/03/14 الذي حدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري و شروط التعيين فيها و تصنيفها و منه فإن نص المادة 02 منه اعتبرت وظيفة المحافظ العقاري وظيفة عليا .

فالمحافظة العقارية تتكون من ثلاث 03 أقسام حسب المادة 04 من القرار المؤرخ في 1991/06/04 المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و المحافظات العقارية و هذا على النحو التالي :

- قسم الإيداع و عمليات المحاسبة .
- قسم مسك السجل العقاري و تسليم سندات المعلومات.

---

[1]- نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 87.

[2]- خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، دون طبعة، ص63.

– قسم ترقيم العقارات الممسوحة .

و يتولى كل قسم المهام المنوط به طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المنوه عنه أعلاه، وكذا طبقا للأمر 74/75 سالف الذكر و كذا طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 65/91، و التي سوف نبينها ضمن المهام الموكلة للمحافظة العقارية بشكل عام.[1]

ثانيا : مهام المحافظة العقارية .

لقد تعددت مهام المحافظة العقارية فبعد أن كانت مهامها تقليدية إن صح القول الآن أصبحت لها مهام جديدة في إطار التطورات الحاصلة في شتى المجالات و تتمثل مهامها أساسا في [2]:

ادا و مسك مجموعة البطاقات العقارية.

– إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار لمختلف الوثائق و المحررات .

– فحص العقود، حفظ العقود و المخططات، ترقيم العقارات الممسوحة.

– استلام وثائق المسح ، تسليم الدفاتر العقارية ، القيام بإجراء إشهار مختلف العقود ، التأشير على الدفاتر العقارية ، تحصيل الحقوق و الرسوم المتعلقة بالشهر العقاري بالإضافة إلى المهام الجديدة الموكلة إليها و هي المشاركة في اجتماعات تسوية العقارات المبنية في إطار القانون 15/08 المؤرخ في 2008/08/20 المتضمن تسوية البنايات[3] و كذا البت في طلبات رخص البناء في إطار المرسوم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 و غيرها من المهام الموكلة لها .[4]

المطلب الثاني: تعريف مديرية مسح الأراضي.

يمكن تعريف مديرية مسح الأراضي على أنها مؤسسة عمومية أو شبه عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي و تخضع لوصاية وزارة المالية تتشكل من مصالح و مكاتب أنشأت

---

[1]– دربلو فاطمة الزهراء، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع قانون عقاري، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2008–2009، ص 76.

[2]– حمدي باشا عمر ،نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة ،الجزائر،طبعة 2001 ص 95.

[3]– انظر القانون 08–15 المؤرخ في 20 أوت 2008،يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، والصادر بالجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 2008/07/20.

[4]– نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 91.

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي يرأسها مدير يتولى في المشاركة مع الوالي في إتخاذ القرار المتضمن افتتاح عملية المسح و كذا في إصدار هذا القرار ضمن الآجال القانونية، كما تتولى مع الوالي في إتخاذ القرار المتضمن إنشاء لجنة مسح الأراضي التي يعد فيها عضوا ممثلا للوكالة الوطنية لمسح الأراضي كما يطلب اجتماع هذه اللجنة كلما استدعى الأمر ذلك، و كذا بطلب من البلدية الإعانة المادية و البشرية لإعداد المسح، كما يعقد ندوات إعلامية لشرح عملية المسح و أهدافها لفائدة السلطات المحلية الولائية.[1]

الفرع الأول : التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي .

فلقد نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 89 – 234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدّل و المتمم على" أنه يشرف على الوكالة مجلس إدارة «و يديرها مدير و للوكالة تنظيمان أحدهما **داخلي و الآخر خارجي و** هما كالآتي:

أولا : التنظيم الداخلي للوكالة:

و تشرف على مجلس إدارة و يديرها مدير و يعين بموجب مرسوم يصدر بناء على إقتراح من وزير المالية،

كما ينتهي مهامه بالطريقة نفسها احتراما لقاعدة توازن الأشكال القانونية، و يختص مدير الوكالة بصفة أساسية بالمهام الموكلة إليه [2]، و يتوزع هيكلها إلى 04 مديريات فرعية على النحو التالي:

- المديرية الفرعية لأشغال المسح و التي تضم بدورها 03 مصالح:
  - مصلحة خاصة بالمسح الحضري
  - مصلحة خاصة بالمسح الريفي
  - مصلحة خاصة بالتصوير المساحي الضوئي.
- المديرية الدراسات و الأشغال الطبوغرافية:
  - مصلحة الإعلام الآلي

[1]– نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 38.

[2]– شملي أحمد، المرجع السابق، ص 32.

- المديرية الفرعية لوسائل la Reprographie و تضم 03 مصالح:
- مصلحة la Reprographie.
- مصلحة الوسائل و الصيانة.
- مصلحة الصفقات و التجهيز.
- المديرية الفرعية للعمال و المالية و تضم 03 مصالح:
- مصلحة المالية و المحاسبة.
- مصلحة العمال و الشؤون العامة.
- مصلحة الإعلام و التوثيق.

بالإضافة إلى هذا فإن التنظيم الخارجي للوكالة فإنه يضم :

ثانيا : التنظيم الخارجي (المديريات الجهوية):

تتوزع هذه المديريات على 05 مناطق و هي الجزائر ، وهران ، قسنطينة، ورقلة، بشار و يرأسها كل مدير ، كما أنه على المستوى المحلي تتوزع هذه الملحقات على مستوى كل ولاية يرأسها مدير ولائي يسمى المدير الولائي لمسح الأراضي و الذي يوجد على مستوى كل ولاية يمثل مدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي محليا في كل الأعمال المنوطة به. [1]

الفرع الثاني : العلاقة التي تربط إدارة مسح الأراضي بالحفظ العقاري.

إن علاقة مسح الأراضي بالحفظ العقاري لها أهمية كبيرة و بالغة فبع تطبيق نظام الشهر العيني الذي يضمن لكل حائز أو مالك إستلام سند الملكية ألا و هو الدفتر العقاري ، فإنه لا يتحقق واقعيا إلا بإعداد وثائق المسح و التي تعتبر الدعامة المادية لأعمال الحفظ العقاري ، و بالتالي فوثائق المسح يجب ان تكون منجزة بدقة ، لأنها تؤسس لحق مقدس و هو حق الملكية ، فالمحافظ العقاري ينشئ الدفاتر العقارية على أساس هذه الوثائق ، وجميع البيانات التي يحتاجها المحافظ العقاري يجدها مدونة في وثائق المسح ، وهذا مايظهر الارتباط الكبير بين مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري فهما تربطهما علاقة وطيدة من بداية

[1]– شملي أحمد، المرجع السابق، ص 33.

إيداع وثائق المسح إلى غاية تسليم الدفاتر العقارية [1]، وكذا تسوية العقارات لفائدة مالكيها أو طالبيها ، فكل منهما يكمل الآخر فبعد انتهاج المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني لا يمكن للمحافظ العقاري تأسيس سجله العقاري إلا على ضوء وثائق المسح التي تعتبر بمثابة المرجع لديه ، كما أن العلاقة تظهر من خلال عملية التحيين للملكيات التي تتم بينهما من خلال استكمال البيانات و المعلومات الخاصة بالعقار أو بأصحابها و كذا المخططات المسحية ، و بالتالي يمكن القول أن العلاقة التي تجمع بين الإدارتين **يجمعهما قاسم مشترك** ألا و هو العقار بشكل عام و تسليم سند الملكية المتمثل في الدفتر العقاري .

بعد التطرق على عجالة بخصوص التنظيم الهيكلي لإدارة الحفظ العقاري و مفهومهمانتناول الآن في المبحث الثاني المهام الموكلة لهما على ضوء النصوص التطبيقية المنظمة لهما وذلك بإبراز عملهما الإداري و هذا قصد النظر في مدى الترابط الذي يجمعهما.

[1] لزهاري الغيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع قانون الأعمال، جامعة الجزائر-01-، كلية الحقوق، 2012-2013، ص 03-04.

المبحث الثاني: المهام المنوطة بإدارة الحفظ العقاري و مسح الأراضي بشكل عام .

إن المشرع الجزائري من خلال إنشاء مؤسسة عمومية كانت أم خاصة لا بد له أن يكون له هدف من إنشاءها كما أنه يوكل لها مهام من شأنها تحقيق غاية مرجوة و تكون تلك المهام محددة ضمن نص أو مرسوم تنفيذي أو قانون محدد لذلك و هي مهام أساسية و رسمية بالإضافة إلى مهام أخرى استثنائية نجدها في نصوص أخرى أو تنظيمات أو لوائح مخصصة لذلك وبما أن كلا الإدارتين يحققان خدمة عمومية [1]، و كذا أنشأ قصد تطهير العقار بصفة عامة و قد جاءتا بعد صدور الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/18 و المرسومين التنفيذيين رقم 62/76 و 63/76 المؤرخين في 1976/03/25 فأعمالها أو مهامها تتعلق بالعقار بصفة أساسية و بالتالي تكمن مهامهما على النحو التالي:

المطلب الأول: المهام الموكلة لإدارة الحفظ العقاري.

تتمثل المهام الموكلة لإدارة الحفظ العقاري في مهام منصوص عليها ضمن المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 كذا ضمن نصوص و تنظيمات قانونية أخرى و هي على النحو التالي:[2]

الفرع الأول : المهام الموكلة لإدارة الحفظ العقاري في إطار المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02.

لقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 1991/03/02 المهام الموكلة لإدارة الحفظ العقاري و ذلك من خلال المصالح و المكاتب التابعة لها و تتمثل مهامهما كما يلي:[3]

تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري و ضبطه باستمرار و انتظام.

- السهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري.
- متابعة قضايا المنازعات المتعلقة بالشهر العقاري و المرفوعة إلى الهيئات القضائية.
- السهر على السير الحسن للمحافظات العقارية سيرا منتظما.

---

[1] -العرباوي سفيان تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري ،مذكرة التخرج لنيل إجازة المعهد الوطني للقضاء ،الدفعة السابعة عشر لفترة التكوينية 2006-2009 ص 78.

[2] – أنظر المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 1991/03/02، المرجع السابق.

4)- لياس بروك نظام الشهر العيني في الجزائر،مذكرة ماجستير،جامعة سعد دحلب، كلية الحقوق البليدة ،2005 ،ص61

- السهر على التكفل بالشكاوى المقدمة إليها من طرف الأشخاص أو المتعاملين معها.
- التحليل الدوري لنشاطات مصالحها و إعداد تلاخيص بذلك و تبليغها إلى السلطات السلمية.
- إعداد إحصائيات شهريةوثلاثية و سداسية لكل نشاطاتها و عملياتها للمصالح التابعة لها.
- العمل على ضمان حفظ العقود و التصاميم و جمع الوثائق المودعة لدى المحافظات العقارية و سلامتها.[1]

الفرع الثاني : المهام الموكلة لإدارة الحفظ العقاري في ظل النصوص و التنظيمات القانونية الأخرى.

بطبيعة الحال و كما سبق ذكره فإن المهام التقليدية التي كانت موكلة لإدارة الحفظ العقاري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 65/91 سالف الذكر قد أضيفت لها مهام جديدة و أخرى تم النص عليها ضمن النصوص التطبيقية الجديدة إما صراحة أو ضمنيا و هذا لما تلعبه من دور فعال للبت فيبعض المسائل القانونية و نذكر منها على سبيل المثال:

- حضور الاجتماعات الخاصة بشؤون البنايات في إطار القانون 15/08 و المرسوم التنفيذي 19/15.
- إعداد سندات الملكية في إطار القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتعلق بمعاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري. [2]
- السهر على حضور ممثليها في اجتماعات طلبات رخص البناء في إطار المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .
- السهر على الرد على طلب المعلومات لمختلف الجهات الإدارية و القضائية و الأمنية.
- السهر على إبداء لرأيها بخصوص ملفات نزع الملكية و كذا ملفات التحويل التلقائي.
- السهر على دراسة مختلف التظلمات الواردة إليها من طرف المتعاملين لا سما الموثقين والمحضرين القضائيين.
- متابعة عملية تسليم الدفاتر العقارية على مستوى المحافظات العقارية في إطار الشباك الموحد.
- المشاركة في مختلف الأيام الدراسية على مستو مختلف الجهات الإدارية.

---

[1]– أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91–65 المرجع السابق.

[2]– أنظر القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري،والصادر بالجريدة الرسمية عدد 15 المؤرخة في 2007/02/28.

و يتلخص دور مصالح الحفظ العقاري عموما في تنظيم و تنفيذ عمليات إشهار العقود و جميع الوثائق المتعلقة بالمعاملات العقارية المنصبة على حق الملكية الخاصة بالمسح العام للأراضي تسليم سندات الملكية، فضلا عن مسك البطاقة العقارية و تسليم المعلومات للمواطنين، و هذا وفقا للنصوص القانونية و التنظيمية، كما أن إدارة الحفظ العقاري تهدف في النهاية إلى حماية الملكية العقارية الخاصة و العمومية و السهر على تأمين الاستقرار في المعاملات العقارية، و كذا تكريسها [1].

الملاحظ أن المهام الموكلة إلى إدارة الحفظ العقاري هي مهام واسعة و تتعلق أساسا بحماية الملكية العقارية و مراقبتها من حيث تنفيذ أسس الشهر العقاري عليها، هذا بالإضافة إلى مهام تدخل ضمن تقديم الخدمات العمومية و هذا في مجال الملكية العقارية دائما و عملها يمكن أنه يكون بعديا أي بعد عمليات المسح العام و إيداع الوثائق المسحية لدى مصالحها، كما أنه مرتبط دائما بعمليات المسح العام، كما أن الملاحظ أن العمل التقليدي الذي كانت تمتاز به إدارة الحفظ العقاري قد توالي تنفيذ التطورات السياسية و الاجتماعية و الاقتصادية للبلاد و التي أصبحت فيه إدارة الحفظ العقاري شريك أساسي في كثير من المسائل التي لابد من وجودها و حضورها مثل اجتماعات تسوية النزاعات و إطار القانون 15/08 المؤرخ في 2008/08/20 و كذا في إطار المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 و كذا العديد من المسائل الأخرى التي لابد من وجودها و هنا يمكن القول أن إدارة الحفظ العقاري انتقلت من مرحلة العمل التقليدي المنصوص عليه بموجب المرسوم 65/91 سابق الذكر إلى مرحلة جديدة،[2] كما أن دخول عمليات الرقمنة الجديدة و كذا الإدارة الإلكترونية ساهمت كثيرا في تطور هذا المرفق العام لما له من أهمية بالغة في عمليات حل المسائل المتعلقة بالعقار.

المطلب الثاني: المهام الموكلة لإدارة مسح الأراضي.

حيث تتمكن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من إنجاز مهمة المسح العام عبر كامل التراب الوطني فإنها قد أنشأت و كما سبق ذكره آنفا لهذا الغرض على مستوى كل ولاية مديرية ولائية لمسح الأراضي و هنا سوف نتناول مهام المديرية الولائية لمسح الأراضي و التي تكمن مهامها في التحضير و تنفيذ أعمال التحديد

[1] - بوشنافة جمال ،شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ،دار الخلدونية للنشر و التوزيع،الجزائر،2006 ص103.

[2]– مزعاش إسمهان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، مذكرة ماجستير، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 2006، ص 40.

و التحقيق حول الأملاك العقارية الضرورية لتأسيس مسح الأراضي في المناطق الريفية و الحضرية و إعداد و ضبط الوثائق المساحية في أي بلدية تكون تابعة للولاية المعنية.[1]

كما أن مديرية مسح الأراضي تؤدي مهام بصفة أساسية أو تلك التي توكل إليها بصفة استثنائية و يمكن حصرها فيما يلي:

الفرع الأول : المهام الموكلة لها بصفة رسمية.

تنفيذ أعمال التحقيق العقاري المتعلقة برسم الحدود و الطبوغرافيا بأساليب أرضية أو التصوير المساحي الضوئي.

- ✓ كما أنها تجيب على استشارات الجمهور من الملاك و ذوي الحقوق و كل من له مصلحة بخصوص العقارات ، حتى القضاء إذا أراد الحصول على معلومات بشأن العقارات حل النزاعات.
- ✓ تحضير و تحرير الوثائق و الملفات المرتبطة بأشغال لجان مسح الأراضي و الحدود.
- ✓ تحرير مخططات المسح العام للأراضي و الوثائق الملحقة بها و ضبطها باستمرار حفاظا على قيمتها العلمية.
- ✓ السهر على تطابق عمليات مسح الأراضي مع السجل العقاري، وهذا عن طريق تبادل المعلومات بينها و بين المحافظات العقارية.
- ✓ تنظيم الأرشيف و نشر و تسليم الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي .
- ✓ مراقبة الأشغال المنجزة من قبل المساحين و مكاتب الدراسات الطبوغرافية الخواص المنجزة لفائدة الإدارات العمومية.

[1] – نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 46.

✓ هذا و يمكن أن تكلف الوكالة الغير من ذوي الخبرات وفقا للقانون و عن طريق الصفقات العمومية للقيام بعملية المسح لحسابها. [1]

الفرع الثاني : المهام الموكلة إليها بصفة استثنائية.

✓ تنظيم مصنف معطيات الذي يسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية و ذلك بالتسجيل الوصفي و التقويمي لجميع الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة ، الولاية، البلدية التي تحوزها مختلف المنشآت و المؤسسات و الهياكل التي تنتمي إليها و التي تخص المؤسسات و الهيئات العمومية.

✓ إعداد الأساليب و المنظومات الحديثة لتسيير الجرد و ضبطه بانتظام.

✓ إبرام الصفقات أو الاتفاقيات برامج نشاطها مع الهيئات الوطنية أو الأجنبية.

✓ إنتاج بيانات إحصائية و بصفة دورية ملائمة تعكس مشتملات الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية و تطويرها. [2]

[1]– سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية)، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 10.

[2]– شملي أحمد، المرجع السابق، ص 34.

خلاصة الفصل:

كخلاصة للفصل الأول و مما سبق ذكره نلاحظ أن عمل إدارة مسح الأراضي هو عمل تقني يمهد إلى عملية تأسيس السجل العقاري و بذلك يكون عملها أو مهامها قبلية سابقة لتحديد الملكية العقارية و بالتالي يمكن القول أن إدارة الحفظ العقاري و إدارة مسح الأراضي هما وجهان لعملية واحدة ، الواحدة تكمل الأخرى و عملهما مترابط و متكامل يرجعان إلى بعضهما البعض في مجمل المهام في عملية التحيين أو التحقيق أو المطابقة أو تسليم المعلومات، كما أن هذا التكامل جعل من المشرع الجزائري إلى التفكيردائما إلى اللجوء إلى تنظيم هيكلي جديد لكلا الإدارتين و ذلك لأسباب سنتطرق إليها لاحقا ضمن الفصل الثاني.

الفصل الثاني :

التنظيم الهيكلي الجديد لإدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي ومبرراته .

أكيد أن المشرع الجزائري من خلال رؤيته المستقبلية لإدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي، ومن خلال تفعيله عمل اللجنة البرلمانية المشرفة على عمل الشباك الموحد والخاص بتسليم الدفتر العقاري بموجب تعليمة الوزير الأول تحت رقم 01 المؤرخة في 2021/01/21 المتعلقة بإعداد و تسليم الدفتر العقاري، [1]والتي على أساسها أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية تعليمة مصلحيه تحت رقم 1401 المؤرخة في 2021/02/07 تتعلق بالتدابير الجديدة لتسليم الدفتر العقاري والتوصيات الواجب أخذها لسير لهذه العملية [2].

الموجهة إلى مديريات الحفظ العقاري ومسح الأراضي بوجه الخصوص ، هذا من جهة ومن جهة أخرى أن المهام الموكلة لكلتا الإدارتين والتي سبق لنا وأن تطرقنا إليها في الفصل الأول ، والتي كلها تصب في هدف واحد وهو تسوية أو تطهير الوضعية العقارية قصد الحصول على سند الملكية المتمثل في الدفتر العقاري، وبالتالي يمكن القول أن الفصل بين هاتين الإدارتين أصبح أمرا لابد من التفكير فيه، ولاسيما يعملان على هدف واحد يبدأ من عملية إعداد عملية المسح العام إلى عملية إيداع الوثائق المسحية وتسليم الدفتر العقاري.

وكما أن التوجه الجديد للدولة في مجال العصرنة والتطور للإدارة الجديدة نحو السرعة والرقمنة وتقريب الإدارة من المواطن ورفع كافة العراقيل التي من شأنها تعطيل مصالح المواطنين والمتعاملين الآخرين على حد سواء ورفع دوافع أسباب البيروقراطية إن صح القول بين جلب من إدارة إلى أخرى ، وبالتالي إيجاد حلول عاجلة رآها المشرع ضرورية وحتمية تستدعي دمج كلا الإدارتين ضمن هيكلة إدارية واحدة وهذا قصد تحقيق الأهداف المرجوة ووفق الإستراتيجية المتبعة من طرف الجهة الوصية، لذا فإن أول إجراء قام به المشرع هو إصدار المرسوم التنفيذي رقم 21- 251 المؤرخ في 06 يونيو 2021 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها ووصايتها ومستخدميها إلى وزارة المالية،[3] أين تم ترسيم في المادة الأولى منه بحل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89- 234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 ، والمذكور سالفا أنه ينتج عن حل الوكالة الوطنية لمسح

---

[1]- تعليمة رقم 01 المؤرخة في 2021/01/21، صادرة عن الوزير الأول، المتعلقة بإعداد و تسليم الدفتر العقاري.

[2]- تعليمة مصلحيه رقم 1401 المؤرخة في 2021/02/07، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، تتعلق بالتدابير الجديدة لتسليم الدفتر العقاري.

[3]- أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 21-251،المؤرخ في 06 يونيو 2021، المرجع السابق.

الأراضي لتحويل مجموع أملاكها وصفوفها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية وأنه توجب على التحويل هذا ما يلي :

– جرد كمي و نوعي وتقديري تضبطه طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها لجنة يعين أعضاؤها وزير المالية.

– إعداد حصيلة ختامية تعد طبقا للتوزيع والتنظيم المعمول بهما، وتتضمن الوسائل وتبين قيمة عناصر الذمة المالية موضوع التحويل، وبالتالي فإن حقوق المستخدمين المحولين وواجباتهم تبقى خاضعة للأحكام القانونية الأساسية أو التعاقدية التي كانت مطبقة عليهم عند تاريخ نشر هذا المرسوم .[1]

وبالتالي فإن هذا المرسوم ألغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 89– 234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 سالف الذكر، ليتم بعدها دمج إدارة مسح الأراضي ضمن هيكلة جديدة مع مديرية الحفظ العقاري مركزيا ومحليا، أي أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ANC أضحت في حكم العدم .

وعليه جاء المرسوم التنفيذي رقم 21–252 المؤرخ في 06 يونيو 2021 يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، [2]ومنه ينظم أو يبرز التنظيم الهيكلي الجديد للمصالح المركزية لإدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي وكذا إصدار المرسوم التنفيذي رقم 21– 393 المؤرخ في 10/18/ 2021 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحيتها والذي بموجبه ثم إنشاء المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري، ويكون بذلك قد تم دمج كلا الإدارتين في هيكل الإداري واحد ويرأسه مدير ولائي واحد ، وبالتالي فإن هذا المرسوم يهدف إلى تحديد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحيتها. [3]

وعلى هذا الأساس، وبالنظر إلى الهيكل التنظيمي السابق والذي خول الصلاحيات لكل من إدارة الحفظ العقاري وإدارة مسح الأراضي في مجال التمثيل القضائي أو الإداري وغيرها من الصلاحيات الأخرى ضمن قوانين و مراسيم مستقلة لا عن بعضها، فإن التنظيم الهيكلي الجديد دمج تلك الصلاحيات في هيكل إداري واحد، كما أنه وبحل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي فإن الشخصية المنعوتة

---

[1]– أنظر المادة 03 من المرسوم 21–251، المرجع السابق.

[2]– أنظر المرسوم التنفيذي رقم 21–252 المؤرخ في 06 يونيو 2021، المرجع السابق.

[3]– أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 21–393 المؤرخ في 10/18/ 2021، المرجع السابق.

لها قد انعدمت وبذلك تم إلحاقها بالمديرية العامة للأملاك الوطنية ويكون تمثيلها القانوني لهذه الأخيرة، غير أن المشرع وحفاظا على صيرورة هذه المرافق إلى حين صدور النصوص التطبيقية المنصوص عليها في هذا المرسوم ذكر ضمن الفصل السابع بعنوان أحكام انتقالية ، أنه يحتفظ بصفة انتقالية المديريات الولائية للحفظ العقاري والمديريات الولائية لمسح الأراضي بشكلها الحالي ، وتمارس صلاحياتها المحددة في إطار التنظيم المعمول به عند تاريخ نشر هذا المرسوم. [1]

وعليه، تتبادر إلى أذهاننا عدة تساؤلات حول الهيكلة الجديدة لهذا التنظيم الجديد، وهل يوفق هذا الدمج وفق ما تطرقنا له سابقا بإمكانية تحقيق أهداف تدخل ضمن تقديم خدمة عمومية جيدة تتطلع إلى مستقبل يجعل بهذا المرفق المضي قدما إلى تربع وتيرة معالجة مختلف الملفات في فترة وجيزة ؟، وكذا ما هو مصير النزاعات المطروحة أمام القضاء سواء العادي أو الإداري ، والتي تكون فيه إدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي طرفا فيه بموجب التسمية القديمة و إن صح القول بالهيكلة القديمة خاصة وأنه تم حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و بالتالي أن الشخصية المعنوية لها قد انقضت؟ ، وما هو الجديد الذي جاء به لهذا التنظيم سواءا على المستوى المحلي أو المركزي ؟ وكذا ماهي المبررات التي أدت بالمشرع إلى أخذ هذه المبادرة بعد مضي كل هذه المدة الزمنية من عملية المسح العام ؟.

كل هاته التساؤلات سوف نبذل جهد فيها قصد الإجابة عنها ضمن المبحثين التاليين، وذلك بذكر التنظيم الهيكلي الجديد للمصالح المركزية لإدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي والمبررات المؤدية إلى ذلك، وكذا تناولنا للتنظيم الهيكلي الجديد للمصالح الخارجية لإدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي.

[1] – أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 21–393 المؤرخ في 18/10/ 2021، المرجع السابق.

المبحث الأول : التنظيم الهيكلي الجديد للمصالح المركزية لإدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي والمهام الموكلة له ضمنها.

إن هذا التنظيم الهيكلي وكما سبق ذكره جاء به المرسوم التنفيذي رقم 21-252، الذي بموجبه تم تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية من بينها تنظيم الهيكل الإداري للحفظ العقاري ومسح الأراضي.

حيث جاء هذا التعديل ضمن أحكام المادة 08 منه ، يشمل جميع الهياكل التابعة إلى المديرية العامة للأملاك الوطنية من بينها إدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي وهو عكس التنظيم السابق المنصوص على ضمن المرسوم 07-364 ، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية وذلك في بعض المديريات والمصالح والمكاتب، بالإضافة على المهام الموكلة لهم .

وهنا يكمن القول أنه بهذا المرسوم الجديد ،فإن المشرع الجزائري أضاف بعض المديريات الفرعية وكذا أعطى صلاحيات لها لتواكب التطورات الحاصلة والتي لا بد أن يكون تحت وصايتها مجموعة من المكاتب والمصالح التابعة لها، ويكون بذلك قد دمج كلا القسمين قسم مسح الأراضي وقسم الحفظ العقاري في هيكل واحد، وللحديث أكثر والتعمق أكثر في هذا الهيكل سوف نتطرق له بالتفصيل ضمن المطلب الأول وذلك على النحو التالي:

المطلب الأول: التنظيم الهيكلي الجديد للمصالح المركزية لإدارة الحفظ العقاري و مسح الأراضي .

أكيد أن أي مرفق عام لا بد له من وصاية تابعة له وتسمى إدارة مركزية أي تأتي من مصطلح المركز أي تمركز الأعمال على مستواها، وحصر المهام والمسؤوليات والوظائف في نقطة واحدة من الدولة مع إعطاء صلاحيات التفويض لبعض المهام إلى المصالح الأخرى وتسمى المصالح اللامركزية والمتمثلة في المديريات الجهوية والفرعية والولائية ، ولقد وزع المشرع الجزائري هياكل الإدارة المركزية [1] لمصالح إدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي في مديريات أساسية وأخرى فرعية، وجاء ذلك على النحو التالي:

قسم مسح الأراضي والحفظ العقاري، والذي بدوره يضم مديريتين:

1- مديرية عمليات مسح الأراضي.

(1) محمد صغير بعلي القضاء الإداري دعوى الإلغاء، دار العلوم و النشر و التوزيع، عنابة 2007 ص 83.

2- مديرية المحافظة العقارية. [1]

الفرع الأول:هيكلة مديرية عمليات مسح الأراضي:

و هي تضم أربع (4) مديريات فرعية تعمل تحت وصايتها وسلطتها المباشرة وهي :

1- المديرية الفرعية لأنشطة مسح الأراضي والعلاقات مع الشركاء.

2 – المديرية الفرعية للتخطيط ومتابعة أشغال مسح الأراضي.

3 – المديرية الفرعية لتثمين معلومة مسح الأراضي والضبط.

4 – المديرية الفرعية لتحسين مسح الأراضي.

الفرع الثاني: هيكلة مديرية المحافظة العقارية.

فهي تضم ثلاث (3) مديريات فرعية، تعمل تحت وصايتها وهي :

1 – المديرية الفرعية للسهر العقاري.

2 – المديرية الفرعية للترقيات العقارية.

3 – المديرية الفرعية لمتابعة خدمات المحافظات العقارية . [2]

وعلى هذا الأساس وقصد تسريع وتيرة إتمام الإجراءات الخاصة بالهيكلة الجديدة للإدارة المركزية وتنصيب هياكلها وموظفيها أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية تعليمة تحت رقم 14325 المؤرخة في 21 ديسمبر 2021، [3] تتعلق بهذا التنظيم الجديد وذلك بإبراز الهيكل التنظيمي الجديد والمسؤولين المنصبين فيها، ودعت جميع المصالح التابعة لها إلى العمل بالهيكل التنظيمي الجديد، لاسيما كيفية العمل بالمراسلات والوثائق الإدارية المعدة لذلك، والموجهة إليها، وذلك وفقا للسلم التدريجي الجديد كما

[1]- أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 21-252 المؤرخ في 06 يونيو 2021، المرجع السابق.

[2]- أنظر المادة 05 فقرة أ ، المرجع نفسه.

[3]- تعليمة رقم 14325 المؤرخة في 21 ديسمبر 2021، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

دعت إلى تقديم مساهمة فعالة في تشييد هذا الصرح الإداري الجديد لمصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري.

وعليه فإنه يمكن القول أنه وبموجب التنظيم سالف الذكر وبموجب نص التعليمة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بتنصيب هياكل هذا القطاع، فإن إدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي تعلن على ميلاد هيكل جديد يجمع بينهما ضمن قسم واحد يشرف عليهما، عكس ما كان سابقا يضم مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 07-364 ، سالف الذكر وكذا الوكالة الوطنية لمسح الأراضي والمنشاة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-234 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المؤرخ في 6 يونيو 2021 سالف الذكر، [1] وبذلك تكون له نظرة إستشرافية على مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري لتفادي تضارب الصلاحيات مع بعضها البعض ولا شك أن مهام وعمل تلك المصالح المركزية يختلف بعض الشيء عن المهام الموكلة لها سابقا في ظل النظام القديم ، وذلك بعد دمجها مع بعض ، وكذا اختلاف النظرة الجديدة عن النظرة القديمة من حيث المهام والأهداف وانتقال الأعمال الموكلة سابقا للوكالة الوطنية لمسح الأراضي إلى المديرية العامة للأملاك الوطنية ضمن فروعها المذكورة آنفا .

وبالتالي نستنتج أنه وبموجب هذا التعديل سوف يكون هناك ترابط وتماسك بين المصالح عكس ما كان سابقا، وعليه فما هي المهام الموكلة لهذه المصالح المركزية في ظل التنظيم القانوني الجديد ؟ وكذا ما هي المهام الجديدة التي أضافها المشرع نتيجة هذا التعديل؟

وللإجابة عن هذه التساؤلات سوف نتطرق إلى المطلب الثاني للحديث عن المهام الجديدة الموكلة للمصالح المركزية.

المطلب الثاني:المهام الجديدة الموكلة للمصالح المركزية لإدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي والمبررات المؤدية إلى ذلك.

بالحديث عن المهام الجديدة الموكلة أو المنوط بها، أود القول أن العمل التقليدي التي كانت تمتاز به المصالح المركزية قديما أصبح الآن متطورا وذلك بتطور الحياة الاقتصادية والاجتماعية والسياسية، وهي العوامل التي جعلت بالمشرع إلى إسناد تلك المهام الجديدة لهذه الهياكل مع إضافة أعمال جديدة كان لابد

[1]-أنظر المرسوم التنفيذي رقم 21-252 المؤرخ في 06 يونيو 2021، المرجع السابق.

أن تكون وذلك دائما وفق الإستراتيجية الجديدة للبلاد، و تتوزع هذه المهام على هذه الهياكل على النحو التالي:

قسم مسح الأراضي والحفظ العقاري:

ويكلف بالخصوص في :

– وضع الإستراتيجية في مجال الإنتاج وتحديد وتصحيح مسح الأراضي.

– انجاز العمليات التقنية الرامية لإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على مستوى التراب الوطني ، وتنفيذ الأنشطة المتعلقة بالشهر العقاري.

وتتوزع المهام ضمن المديريات التابعة لها على الشكل التالي :

الفرع الأول :مهام مديرية عمليات مسح الأراضي:

تتمثل مهام مديرية عمليات مسح الأراضي في:

– تنفيذ الإستراتيجية في مجال إنتاج وتجديد وتصحيح مسح الأراضي وكذا السهر على تطبيق المعايير المتعلقة بالمعلومة الجغرافية.

– تأطير تنفيذ الأنشطة المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام من طرف المصالح غير الممركزة والسهر على تحيينه.

– المشاركة في تحديد الضريبة العقارية و إعداد الجدول العام لعقارات الأملاك الوطنية.

– متابعة عمليات التحسين المنتظم لوثائق مسح الأراضي [1]

كما تضمن المرسوم مهام موكلة إلى المديريات الفرعية التابعة لها، وهي على الشكل التالي:

[1]– أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 21–252 المؤرخ في 06 يونيو 2021، المرجع السابق.

أولا: مهام المديرية الفرعية لأنشطة مسح الأراضي والعلاقات مع الشركاء:

وتتمل مهامها فيما يلي:

- تنفيذ إستراتيجية إعداد مسح الأراضي العام وتجديده وتصحيحه.

- وضع حيز التنفيذ الأدوات التقنية المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام وتجديده، وكذا متابعة عمليات التحسين المنتظم للوثائق المسحية.

- جمع وتحليل ونشر المعلومات التقنية الضرورة لأنشطة مسح الأراضي وتجديده وكذا تطوير الشراكة المهنية البينية.[1]

ثانيا :مهام المديرية الفرعية للتخطيط ومتابعة أشغال مسح الأراضي .

تتمثل مهام هذه المصلحة في ضمان تخطيط ومتابعة وتقييم عمليات إنشاء مسح الأراضي العام قبل الإيداع والوضع حيز الخدمة على مستوى السجل العقاري .

- إعدادالبرامج السنوية والمتعددة السنوات لأشغال ونشاطات إنشاء مسح الأراضي العام وصيانته.

- إنتاج وتحليل إيصال المعلومات والدراسات والبيانات المتعلقة بالمعلومة المسحية طبقا للإجراءات المعمول بها .

ثالثا: مهام المديرية الفرعية لتثمين معلومة مسح الأراضي والضبط.

وتتمثل مهامها أو تكلف بإعداد المراجع والكتل المعلوماتية لمعلومة مسح الأراضي .

-السهر على تطبيق المعايير وضمان تناسق المعلومة البيانية والمكتوبة لمسح الأراضي .

- توفير الوثائق التقنية المتعلقة بالمعلومة الجغرافية .

- تحديد كيفيات اقتناء وتسيير واستغلال المعلومات الجغرافية والمسحية، وكذا إنشاء وتطوير منهجيه وأدوات علوم الأرض في المجال الطبوغرافيا والخرائط وجمع المعلومات المسحية والطبوغرافية .

[1]- أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 21-252 المؤرخ في 06 يونيو 2021، المرجع السابق.

– وكذا جمع وحفظ صور الساتل والمخططات الطبوغرافية على أوسع نطاق المعد من طرف الجماعات والهيئات العمومية مع السهر على مطابقة منتوج مسح الأراضي .[1]

رابعا: مهام المديرية الفرعية لتحسين مسح الأراضي :

وهي تتكفل بالسهر على التحيين بالتنسيق مع المحافظات العقارية لوثائق مسح الأراضي بعد إيداعها وترقيمها في السجل العقاري.

– المشاركة في تشكيل الوثائق المسحية المتعلقة بالأملاك العقارية التي تم جردها في الجدول العام للأملاك العمومية.

– ضمان تنفيذ إجراءات صيانة وتجديد الوثائق المسحية .

الفرع الثاني: المهام الموكلة لمديرية المحافظة العقارية:

لقد أوكل المشرع مهام لهذه المصلحة وكلفت بالخصوص بتنفيذ النشاطات المتعلقة بالسجل العقاري والشهر العقاري.

بالسهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بمعاينة حقا الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ومراقبة تنفيذ هذه الأحكام على مستوى المصالح الخارجية.

– تنشيط وتوعية وتأطير نشاطات المحافظات العقارية وتحسين خدماتها ، هذا بالإضافة إلى المهام التابعة للمديريات الفرعية التابعة لها والمتمثلة في:

أولا: مهام المديرية الفرعية للشهر العقاري:

وتتكفل بالسهر على تطبيق النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري.

– تأطير وتوحيد طرق تنفيذ عملية الشهر العقاري على مستوى المصالح الخارجية.

– تأطير تنفيذ عمليات معاينه حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

[1]– أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 21–252 المؤرخ في 06 يونيو 2021، المرجع السابق.

ثانيا: مهام المديرية الفرعية للتر قيمات العقارية.

وتتكفل بالسهر على برامج الأشغال منأي طبيعةكانت التي تساهم في تأسيس السجل العقاري وتحسينه، وكذا متابعة تطور عمليات ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري جمع وتحليل ونشر المعلومات المتعلقة بعمليات ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.

ثالثا: مهام المديرية الفرعية لمتابعة خدمات المحافظات العقارية.

وهي تتكفل بتأطير ومتابعة تنفيذ خدمات المحافظات العقارية اتجاه المستعملين.

- تأطير ومتابعة تنفيذ خدمات المحافظات العقارية اتجاه شركاء المحافظات العقارية.

- السهر على تحسين ظروف تنفيذ خدمات المحافظات العقارية.

الملاحظ أن جميع المهام الموكلة للهياكل الإدارية للمصالح المركزية تختلف من مديرية الى مديرية أخرى، وذلك بحسب الاختصاص الموكل لها سواء في مجال التنظيم أو المراقبة سواء في المجال التقني أو المجال القانوني، وهذا قصد توزيع المهام بينها، هذا من جهة ومن جهة أخرى قصد بسط عملها على جميع المصالح الخارجية التابعة لها على أساس أن كل مديرية كانت مركزية أو فرعية فإن لها مصالح خارجية تابعة لها مباشرة وتبسط رقابتها المباشرة عليها [1] وذلك قصد وصول المعلومات لديها لكي تتمكن من المعالجة الفورية والسريعة لهذه المعلومة.

كما أن المهام الموكلة لهذه المصالح المركزية نلاحظ أنها تختلف عن المهام الموكلة للمصالح المركزية لإدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي ضمن الهيكل الإداري السابق، وذلك من حيث الدقة في إسناد العمل وكذا من حيث الإستراتيجية وبذلك نستنتج أن المشرع وفق بعض الشيء في توعية المهام الموكلة لهذه المصالح والتي تراها أنها تتطلع إلى رؤية مستقبلية مع حصر جميع إن صح القول كل المهام التي يمكن أن تكون من اختصاصها ، وذلك قصد تلبية الحاجيات الخاصة والعامة للدولة والمواطن على حد سواء .

1 - شيكاوي سمير،تاسيس السجل العقاري على ضوء إجراء معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري،مذكرة تخرج لنيل إجازة المعهد الوطني للقضاء الدفعة الثامنة عشر،2007-2010 ص 53.

الفرع الثالث: المبررات المؤدية إلى هذا الهيكل الجديد.

يمكن القول ، أنه من خلال تلك المهام تتضح المبررات من وراء هذا التعديل والدمج الذي خص كلا المرفقين الإداريين و ذلك استنادا لما جاء به ضمن المقال الوارد من السيد" خزناجي جمال " المدير العام للأملاك الوطنية وذلك في جلسة اللجنة المالية والميزانية بالمجلس الشعبي الوطني لمناقشة الأحكام الواردة في مشروع قانون المالية سنة 2021 " أن هذه الإجراءات التي كرستها أحكام المواد 39و40 قانون المالية التكميلي لسنة 2020، والتي تتكفل بمعالجة الإختلالات المسجلة ونقص التنسيق بين الإدارتين بما يمكنها من القيام بمهامها .

وأنه يخضع هذا النص حاليا للدراسة طبقا للإجراءات القانونية و التنظيم المعمول بهما ، ما من شأنه أن يسهل عقب صدوره مهمة المتعاملين مع إدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي والحصول على تقديم خدمة عمومية لائقة [1].

1. ويقصد بذلك كلا الهياكل سواء المركزية أو الخارجية التي تقدم خدماتها مباشرة أو غير مباشرة.

وأكيد أنه بعد تعديل هيكل المصالح المركزية فإنه لا شك أن التعديل يشمل كذلك المصالح الخارجية لها، وذلك حتى تتوافق المهام مع بعضها البعض وتتضح الحلول العملية لهاذين المرفقين على اعتبار أنه بحل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ودمج مصالحها ضمن المديرية العامة للأملاك الوطنية، فإنه لابد من تغيير الهيكلة الخارجية لها حسب المصالح التابعة لها، وهذا ما يؤكد حرص المشرع على إعطاء وجه جديد لهذا الصرح الإداري سواء على المستوى العالي أو المستوى المحلي.[2]

لذا يطرح التساؤل حول نوع التنظيم الهيكل الجديد للمصالح الخارجية لإدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي؟ وهل بذلك يكون قد وفق المشرع إلى حد ما في توحيد المهام والفعالية في التنسيق بين الإدارتين ؟ والذي لا شك أن ذلك يتحقق بفعل الممارسة لهذه الهياكل ضمن عملها اليومي؟ كل هذه

---

[1]– جمال خزناجي، المدير العام للأملاك الوطنية، تصريح لوكالة الأنباء الجزائرية، https://www.aps.dz/ar/economie/94352-2020-10-22-08-32-32 ، تاريخ الاطلاع 2022/06/15.

[2]– المرجع نفسه.

التساؤلات نحاول بقدر المستطاع الإجابة عنها ضمن المبحث الثاني، وذلك دائما بالرجوع إلى المراسيم التنفيذية الصادرة في هذا الشأن، سواء من حيث التنظيم والهيكلة أو من حيث المهام.

المبحث الثاني: التنظيم الهيكلي الجديد للمصالح الخارجية لإدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي والمهام المنوطة بها.

أكيد أن انتهاج المشرع الجزائري إلى الفكرة أو المبدأ السائد وهو النظام المركزية واللامركزية في تسيير المرافق العمومية، وذلك بتوزيع المهام إلى مصالح خارجية تسمى المصالح اللامركزية أو إسناد إليها بعض الأعمال، وذلك لتطبيق سياسة تقريب الإدارة من المواطن وتقليص عبء التنقل إلى المصالح المركزية وذلك بتفويض الإمضاء لبعض المهام ، ولا يكون ذلك إلا بانتهاج طرق معينة أو قانون معين بضبط هذا الإطار المصلحي من حيث المهام أو المصالح أو غيرها، والذي كان سائد منذ مدة زمنية.

ومن خلال هذا التنظيم الهيكلي الجديد للمصالح الخارجية لإدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي الذي جاء به المشرع والذي بموجبه تتضح خارطة الأهداف المسطرة بموجبه والتي تلتمس، من حيث ممارسة هذه المصالح لمهامها الإدارية المنوطة بها والتي يتم تقييمها وفق ذلك، أولا من طرف المواطن وثانيا من طرف السلطة الوصية، وهذا لعملها المباشر مع جميع المتعاملين سواء كانوا مواطنين او هيئات أخرى ، والتي يمكن القول أنه بتنظيم المصالح الخارجية لإدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي ضمن هيكل جديد، أكيد سيكون هناك خلق صرح إداري، من شأنه إعطاء الصورة الحقيقية للنظام اللامركزية، ومنه تسهيل مصالح المواطنين، ورفع الغبن عن جميع المتعاملين وذلك بإنشاء المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري "DCCF" الذي يكون بذلك ميلاد هيكل إداري جديد يضم كلا الإدارتين في مرفق واحد يعمل على توحيد المهام قصد الخروج بحلول إداريه راقية وسريعة ، والذي سيتم تناوله في المطلب الأول وذلك بالتعرف إلى الهيكل التنظيمي الجديد المصالح الخارجية .

المطلب الأول: التنظيم الهيكلي الجديد للمصالح الخارجية لإدارة الحفظ العقاري و مسح الأراضي.

بعد إصدار المشرع الجزائري للمرسم التنفيذي رقم 20-251 المؤرخ في 6 يونيو 2021 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ،[1] وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدمها إلى وزارة المالية وإصدار المرسوم التنفيذي رقم 21-252 المؤرخ في 6 يونيو 2021 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية لاسيما المادة 08 منه،[2] يكون بذلك قد استكمل جميع الإجراءات الإدارية الخاصة بالهياكل

[1]- أنظر المرسم التنفيذي رقم 20-251 المؤرخ في 6 يونيو 2021، المرجع السابق.

[2]- أنظر المادة 08 المرسوم التنفيذي رقم 21-252 المؤرخ في 6 يونيو 2021، المرجع السابق.

المركزية ، ومهد الطريق نحو تنظيم مصالحه الخارجية حتى تتوافق تلك المصالح مع المصالح العليا، وهذا ما تم ذلك فعلا بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 2021/10/18 الذي يحدد المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، منها تنظيم المصالح الخارجية لإدارة الحفظ العقاري في المادة10 منه،[1] والذي تضمن هذه المديرية ممارسة السلطة السلمية للمحافظات العقارية التابعة لاختصاصها الإقليمي، وبهذه الصفة تسهر على احترام تنظيم وتشريع مسح الأراضي والحفظ العقاري، ومتابعة عمل مصالحها وتحقيق الأهداف المسطرة لها.

ولقد تضمنت المادة 12 من نفس المرسوم على أن يسير المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ والعقاري مدير ولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري ويعين بموجب مرسوم وتنتهي مهامه حسب الأشكال نفسها، كما أن وظيفة مدير ولائي في مسح الأراضي والحفظ العقاري هي وظيفة عليا في الدولة ويعتبر هو الآمر الثانوي للصرف، وهو عكس ما كان سابقا في ظل التنظيم الهيكلي القديم الذي كان يظم كل مدير على حدى، وعليه أصبح بهذا التنظيم مدير ولائي في هيكل إداري واحد يسهر على سيره وتنظيمه، حيث تم تنظيم المصالح الخارجية لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري التابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية بما يلي: [2]

الفرع الأول : على المستوى الجهوي:

مديريه جهوية للأملاك الوطنية. وهي تمثل الإدارة المركزية للمديرية العامة للأملاك الوطنية على المستوى الجهوي، وهي تضمن العلاقة الوظيفية بين الإدارة المركزية للمديرية العامة للأملاك الوطنية والمديريات الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري، كما تكلفه بتنشيط عمل مديريات الولائية التابعة لاختصاصها الإقليمي وتوجيهه وتنسيقه وتقييمه ومراقبته[3]، وهذا ما جاءت به نص المادة 02 من نفس المرسوم ولقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 21-393 سالف الذكر عدد المديريات الجهوية للأملاك الوطنية المقدرة باثني عشر (12) مديرية جهوية على المستوى الوطني و تنظيم كل مديرية جهوية في مديريات فرعية و تنظم كل مديرية فرعية في مكاتب .

---

[1]- أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 2021/10/18، المرجع السابق.

[2]- أنظر المادة 12، المرجع نفسه.

[3]- أنظر المادة 02، المرجع نفسه.

على أن تحدد صـلاحيات و تنظيم كل هيكل بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالمـالية و السلطة المكلفة بالوظيفة العمومية.

يسير المديرية الجهوية للأملاك الوطنية مدير جهوي للأملاك الوطنية و يعين بموجب مرسوم و تنهى مهامه حسب الأشكال نفسها ، و تعتبر وظيفة المدير الجهوي للأملاك الوطنية وظيفة عليا في الدولة و هو الأمر الثانوي بالصرف .

كما يساعد المدير الجهوي مدراء برتبة نائب و يعينون بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية .

و لقد تضمن القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/04/07 المحدد لصلاحيات وتنظيم هياكل المديرية الجهوية للأملاك الوطنية تحديد الصلاحيات والتنظيم الهيكلي للمديرية الجهوية للأملاك الوطنية والمنتهية ضمن المادة 02 منه على النحو التالي:[1]

- المديرية الفرعية لأنشطة أملاك الدولة و تتكون من أربعة 04 مكاتب :
- مكتب عمليات أملاك الدولة
- مكتب خبرات و تقييمات أملاك الدولة
- مكتب الإحصائيات و التحصيل و الجرد
- مكتب عرائض و منازعات و عقود أملاك الدولة
- المديرية الفرعية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري و تتكون من أربعة 04 مكاتب :
- مكتب عمليات مسح الأراضي العام
- مكتب عمليات الشهر العقاري
- مكتب عرائض و منازعات مسح الأراضي و الحفظ العقاري
- مكتب البطاقية العقارية و أرشيف مسح الأراضي و الحفظ العقاري
- المديرية الفرعية للتفتيش و الرقابة و تتكون من مكتبين 02 :
- مكتب تفتيش و مراقبة هياكل أملاك الدولة
- مكتب تفتيش و مراقبة هياكل مسح الأراضي و الحفظ العقاري
- المديرية الفرعية للرقمنة و المعلوماتية و تتكون من 03 مكاتب
- مكتب رقمنة أنشطة أملاك الدولة

[1]– القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/04/07، المحدد صلاحيات و تنظيم هياكل المديرية الجهوية للأملاك الوطنية الصادر بالجريدة الرسمية عدد 34 المؤرخة في 2022/05/19

- مكتب رقمنة أنشطة مسح الأراضي و الحفظ العقاري
- مكتب صيانة تجهيزات الإعلام الآلي
- المديرية الفرعية للإدارة العامة و تتكون من 04 مكاتب :
- مكتب المستخدمين و التكوين
- مكتب الميزانية
- مكتب المحاسبة
- مكتب الوسائل و الوثائق و الأرشيف

وللإشارة فإنه نستنتج من خلال الصلاحيات و المهام الموكلة لهذا الهيكل و أن هذا الجهاز يعتبر همزة وصل بين المصالح المركزية و المصالح الخارجية المتمثلة في مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري و كذا المحافظات العقارية التابعة لها . كما أنها جاءت لتخفف العبء الواقع على الإدارة المركزية في جميع المهام و التي رآها المشرع أنها واجبة إنشاء هذا المرفق العمومي حتى يبسط سلطته المباشرة على المصالح الخارجية الأخرى خاصة و أنه تم إلغاء المديريات الجهوية التابعة للوكالة الوطنية لمسح الأراضي المسماة بموجب المرسوم التنفيذي السابق رقم 89 -234،[1] و تم إنشاء مديريات جهوية للأملاك الوطنية. حلت مكانها وهذا يدخل ضمن التوجه الجديد للإدارة بوجه عام و دائما في إطار تقريب الإدارة من المواطن و السهر على عصرنة هذه المرافق بما يتلاءم و السير الحسن لها.

إن هذا الهيكل الإداري لم يكن سابقا موجود في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري والذي كان على المستوى الجهوي المفتش الجهوي لأملاك الدولة والحفظ العقاري المحدد تنظيم هيكلها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-144 المؤرخ في 14 ماي 2008 والملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-394 المؤرخ في 18 أكتوبر 2020 المحدد لمهام مفتشية مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري وتنظيمها وسيرها وبالتالي فإنه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-393 سالف الذكر تم إنشاء ضمن الفصل الثاني المديرية الجهوية للأملاك الوطنية.

[1]- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 89 -234، المرجع السابق.

الفرع الثاني : على المستوى الولائي:

مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري في الولاية باستثناء ولايات الجزائر وقسنطينة ووهران حيث تنظيم المصالح الخارجية المذكورة كما يلي:

* مديرية لمسح الأراضي والحفظ العقاري في شرق الولاية.

* مديرية لمسح الأراضي والحفظ العقاري في غرب الولاية.

- على المستوى البلدي/ أو البلدي المشترك:[1]

إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري تسمى محافظة عقارية، كما يمكن إنشاء أكثر من محافظة عقارية على مستوى البلدية الواحدة و كما سبق وأن أشرنا له فإن المحافظة العقارية تعتبر مرفق أو فرع تابع لإدارة الحفظ العقاري في ظل النظام الهيكلي السابق لاسيما أحكام المرسوم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 و القرار المؤرخ في 04 يونيو 1991 محدد للتنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و الحفظ العقاري و المبين مهامها ضمن القرار الملحق ضمنه المذكور آنفا و بما أنه تم إعادة الهيكلة الجديدة لإدارة الحفظ العقاري و مسح الأراضي فلا شك أنه سيتم إعادة النظر في الهيكلة التابعة للمحافظة العقارية و ذلك بما يتلاءم و النظام التابع لها من حيث الأقسام و المكاتب أو غيرها إلا أن الشيء الجديد و الأهم الذي جاء به المرسوم 21-393 هو خلق منصب جديد يتمثل في منصب محافظ عقاري مساعد و يكلف بـ : [2]

- الحرص على تطبيق التشريع و التنظيم المتعلقين بمسح الأراضي و الحفظ العقاري.
- مساعدة المحافظ العقاري في ممارسة المهام الموكلة للمحافظة العقارية و المنصوص عليها في المادة 16 أعلاه و ذلك في حدود الصلاحيات المسندة إليه.
- تقديم للمحافظ العقاري عرض حال عن نشاطات و ظروف ممارسة الصلاحيات المسندة له .
- ضمان إنابة المحافظ العقاري في حالة غياب أو حصول مانع له حسب شروط و كيفيات توضح بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية، و هو الأمر الذي كان غير موجود سابقا ضمن الهيكل التنظيمي

---

[1]- أنظر المادة 02 فقرة ج منالمرسوم التنفيذي رقم 21-393، المرجع السابق.

[2]- أنظر المادة 16،المرجع نفسه.

السابق [1]، و التي كانت مهمة الإنابة للمحافظ العقاري في الظروف المذكورة أعلاه ، تسند إلى محافظ عقاري آخر ضمن محافظة عقارية أخرى تابعة للاختصاص الإقليمي للمديرية الولائية للحفظ العقاري .

و لقد ترك المرسوم تحديد التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية في أقسام و صلاحيات كل قسم إلى قرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية و السلطة المكلفة بالوظيفة العمومية

كما أنه تعد كل من وظيفة محافظ عقاري و وظيفة محافظ عقاري مساعد مناصب عليا و تحدد شروط التعيين فيها و تصنيفها طبقا للتنظيم المعمول به و هذا ما جاء به نص المواد 17 و 18 من نفس المرسوم.

و بالتالي يمكن القول أن الهيكل التنظيمي للمحافظة العقارية في ظل التنظيم الجديد أكيد سيكون له دفع في السير الحسن لهذا المرفق و بالتالي تقديم خدمة عمومية لائقة غير أنه تبقى الهيكلة السابقة للمحافظة العقارية سارية إلى حين صدور النصوص التطبيقية المنظمة لها المنوه عنها أعلاه.[2]

لذا فإن الهيكلة الجديدة لإدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي بعد إعادة صياغتها ضمن هيكل إداري واحد يسمى بالمديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري ، فإنه لا شك أنه يختلف عن سابقه لاسيما وأن مختلف المصالح التابعة للمديرية الولائية لمسح الأراضي عملها تقني، بينما المصالح التابعة لإدارة الحفظ العقاري عملها قانوني ،وبالتالي فإن هذا الدمج يجب أن يكون متوازي ، وهذا قصد السير الحسن لهذه المؤسسات و عليه فإن نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 21-393 سالف الذكر ، تشير إلى أنه " تنظم المديرية العامة لمسح الأراضي والحفظ العقاري في مصالح، وتنظم كل مصلحة في مكاتب كما أنه تتضمن في إطار أداء مهامها فرق عملياتي،كما أنه سيتم تحديد صلاحيات وتنظيم كل هيكل بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية ".[3]

وبالتالي فإن النص التنظيمي والتطبيقي لهذا المرسوم هو قيد الإعداد والذي بموجبه سيتم تحديد وتنظيم تلك المصالح والمكاتب التابعة لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري والتي على أساسها سيتم تأطير العمل الإداري وتبيان الهيكل الداخلي للمؤسسة والمهام المنوطة بكل مصلحة أو مكتب، لذا فإن المشرع تناول في الفصل السابع ضمن أحكام انتقالية في نص المادة 19 " أنه في انتظار صدور النصوص التطبيقية المنصوص عليها في هذا المرسوم تحتفظ بصفة انتقالية المفتشيات الجهوية لأملاك الدولة والحفظ العقاري

---

[1]- أنظر المادة 17، المرجع نفسه.

[2]- انظر المادة 17 و 18 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393، المرجع السابق.

[3]- انظر المادة 11 ، المرجع نفسه.

والمديريات الولائية للحفظ العقاري والمديريات الولائية لمسح الأراضي والمحافظات العقارية والفروع المحلية لمسح الأراضي بشكلها الحالي وتمارس صلاحيتها المحددة في إطار التنظيم المعمول به عند تاريخ نشر هذا المرسوم"[1]، "كما أنه كذلك تبقى المناصب العليا في المصالح الخارجية لها والمناصب العليا لإدارة مسح الأراضي خاضعة للنصوص المسيرة لها عند تاريخ نشر هذا المرسوم ".

حيث أن هذا المرسوم التنفيذي المذكور أنفا ألغى جميع الأحكام المخالفة له لاسيما منها أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري المعدل والمتمم مع مراعاة أحكام المادة 19 أعلاه. وهذا ما جاءت به نص المادة 21 منه ضمن الفصل الثامن بعنوان أحكام "ختامية".[2]

و عليه فبعد معرفتنا للهيكل التنظيمي وإن لم يكتمل بعد و ذلك عقب صدور النصوص التنظيمية والتطبيقية له قصد رفع الستار عن المصالح والمكاتب التابعة له ومن ثمة تنصيب تلك الهياكل الداخلية لموظفيها ، فإنه أكيد أن المهام الجديدة تختلف عن سابقها وبالتالي فما هي المهام المنوط لها ضمن الهيكل الجديد ؟ وماهي الإضافات التي جاء بها هذا المرسوم من حيث نوعية المهام الموكلة له ؟

وللإجابة عن هذه التساؤلات سوف نعرج لها في المطلب الثاني للحديث عن المهام الموكلة أو المنوطة لها ضمن هذا الهيكل الجديد.

المطلب الثاني: المهام المنوطة أو المكلف بها ضمن هذا الهيكل الجديد:

إذا كنا قد تطرقنا سابقا إلى المهام الموكلة لكلا الإدارتين حسب التنظيم الهيكلي السابق لمديرية مسح الأراضي ومديرية الحفظ العقاري، وذلك ضمن النصوص التنظيمية السابقة فإن يرجع قصد معرفة الترابط الذي كان يربط كلا الإدارتين من حيث المهام الموكلة لهما وأن كلاهما تكمل الأخرى بداية من عملية مسح العام في إطار الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بعمليات المسح العام وتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم،[3]و هذا إلى غاية عملية تسليم سند الملكية والمتمثل في الدفتر العقاري وكذا العكس في حالة عملية التحيين التي تربط بين المحافظات العقارية ومديرية مسح الأراضي ، والتي رآها

[1]- راجع المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393، المرجع السابق.

[2]-راجع المادة 21، المرجع نفسه.

[3]- أنظر الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المرجع السابق.

المشرع أنها مهام يمكن أن تكون تحت هيكل إداري واحد مادامت أنها مترابطة و متكاملة، وأنه يجب أخذ فيها روح المبادرة و المسؤولية وكذا العمل على عدم الوقوع في مسالة تضارب المهام وهو الأمر الذي بات حتميا لدمج تلك المهام في هيكل إداري واحد وكلفها المشرع بعدة مهام وهي كالنحو التالي:

الفرع الأول: الهيكلة الجديدة لمديرية المسح الأراضي والحفظ العقاري.

تتكون مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري في الولاية تحت سلطة المدير الولائي للمسح الأراضي والحفظ العقاري من خمس مصالح وهي:

1- مصلحة مسح الأراضي وتظم ثلاث مكاتب وهي:
- مكتب الأشغال المسحية
- مكتب الأشغال الطبوغرافية
- مكتب الحفظ المسحي

2- مصلحة الحفظ العقاري وتظم أربعة مكاتب هي:
- مكتب الشهر العقاري
- مكتب السجل العقاري
- مكتب البطاقية والوثائق وخدمات المحافظات العقارية
- مكتب مراقبة أنشطة المحافظات العقارية ومتابعة المداخيل

3- مصلحة كمنازعات مسح الأراض>ي والحفظ العقاري وتظم مكتبين وهما:
- مكتب العرائض والمذكرات القضائية
- مكتب متابعة الإجراءات القضائية

4- مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف وتظم ثلاث مكاتب:
- مكتب رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري
- مكتب التوجيه والإتصال
- مكتب الأرشيف

5- مصلحة الوسائل العامة وتظم مكتبين هما:
- مكتب تنسيق تسيير المستخدمين

- مكتب الوسائل والمحاسبة

الفرع الثاني : مهام مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري :

" Direction du cadastre et conservation foncière (DCCF) " .

1- تنفيذ برامج الإنتاج المسحي وتجديده.

2- القيام بإجراءات إعداد وإيداع وتسليم الوثائق المسحية وضمان تحيينها وتوافقها مع السجل العقاري.

3- ضمان إنجاز الأشغال الطبوغرافية وعمليات التحقيق العقاري وتعيين حدود الملكيات ورسمها وقسمتها.

4- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وتحيينه باستمرار.

5- السهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري.

6- متابعة قضايا المنازعات المتعلقة بمسح الأراضي والحفظ العقاري أمام الهيئات القضائية المختصة.

7- القيام بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري، بناء على طلب فتح تحقيق كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام مهما تكن طبيعته القانونية.

8- تكليف ضمان حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المودعة لدى المحافظات العقارية وسلامتها.

9- إعداد البيانات الرقمية المتعلقة بأنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري واستغلالها وتبادلها.

10- التحليل الدوري لنشاط المحافظات العقارية وإعداد تلاخيص عنها وتبليغها للسلطات السلمية.

11- ممارسة السلطات السلمية على مجموع مستخدمي مصالح المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري.

12- ضمان تزويد مصالحها بوسائل وتجهيزات العمل والسهر على صيانتها واستعمالها في أحسن الظروف. [1]

[1]- أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393، المرجع السابق.

هذا فضلا عن المهام والصلاحيات الموكلة لكل هيكل من الهياكل التابعة لها (المصالح و المكاتب) والتي تحدد بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية المؤرخ في 11 يوليو 2022 جريدة رسمية رقم 59 .

الفرع الثالث : المهام المكلف بها المحافظة العقارية .

بعد الهيكلة الإدارية للمصالح الخارجية لإدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي وبعدما كانت هناك مهام تقوم بها كل مصلحة من مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي على حدى لاسيما بين المحافظة العقارية ومحافظة مسح الأراضي بات من الضروري الآن أن تكلف هاته المهام بهيكل واحد وهو المحافظة العقارية التي هي صفتها إدارة تابعة لمسح الأراضي والحفظ العقاري على المستوى البلدي و/أو البلدي المشترك وهذا ما جاءت به نص المادة 16 ضمن الفصل السادس من نفس المرسوم وتتمثل مهامها فيما يلي: [1]

1-استلام الوثائق المسحية المستلمة في إطار مسح الأراضي العام من المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري وضمان توافقها مع السجل العقاري.

2- القيام - مع اكتمال عمليات المسح في بلدية - بتأسيس السجل العقاري والترقيم العقاري للعقارات الممسوحة وتكريس الإجراء بتسليم دفاتر عقارية للأشخاص الذين تبين الاعتراف بحق ملكيتهم.

3- إتمام إجراء الشهر العقاري الواجب إعطاءه للعقود التي تستوفى الشروط الشكلية والموضوعية التي تقتضيها القوانين والتنظيمات المعمول بها.

4- التعليق على الدفاتر العقارية للحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للترقيم العقاري وعلى جميع الإجراءات اللاحقة لهذا الترقيم.

5- حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعمليات إعداد مسح الأراضي العام والشهر العقاري والترقيم في السجل العقاري.

6- تبليغ المعلومات التي تشتمل عليها محفوظاتها للجمهور.

7- إعداد البيانات الرقمية الخاصة بأنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري واستغلالها وتبادلها.

8- تحصيل الحقوق والرسوم المترتبة على الخدمات المقدمة من طرف المحافظة العقارية.

9- السهر على مسك محاسبة الإيرادات طبقا لقواعد المحاسبة العمومية المحددة بالتشريع والتنظيم المعمول

[1]- أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393، المرجع السابق.

بهما. [1]

الفرع الرابع: المهام المكلف بها المديرية الجهوية للأملاك الوطنية.

تتمثل مهامها فيما يلي:

1- تمثيل الإدارة المركزية للمديرية العامة للأملاك الوطنية على المستوى الجهوي.

2- تنفيذ البرامج وتطبيق التعليمات والقرارات الصادرة عن الإدارة المركزية للمديرية العامة للأملاك الوطنية.[2]

3- ضمان العلاقة الوظيفية بين الإدارة المركزية المديرية العامة للأملاك الوطنية و المديريات الولائية لأملاك الدولة و المديريات الولائية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري . كما تكلف بتنشيط عمل المديريات الولائية التابعة لاختصاصها الإقليمي و توجيهه و تنسيقه و تقييمه و مراقبته.

كما أنها تكلف بمتابعة تنفيذ مهام أملاك الدولة و مسح الأراضي و الحفظ العقاري على مستوى المصالح التابعة لاختصاصها الإقليمي و السهر على توحيد مناهج العمل طبقا للنصوص التشريعية و التنظيمية في هذا الشأن .[3]

4 - ضمان مهام التفتيش و المراقبة حول نشاطات المديريات الولائية التابعة لاختصاصها الإقليمي و إعداد الحصائل و التلاخيص المتعلقة بذلك بصفة دورية .

5 - ضمان لحساب السلطة السلمية مهام المراجعة و التحقيق على مستوى المصالح التابعة لاختصاصها الإقليمي .

6 - تقديم أي اقتراح لإعداد التعديل و تكييف النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالأملاك الوطنية .

7 - إعداد و تلخيص الإحصائيات و حصائل النشاطات المصالح التابعة لاختصاصها الإقليمي .

8 - متابعة استغلال الأرشيف الأصلي للمحافظات العقارية المسماة " الأم " و لمخططاتها المسحية القديمة و ضمان صيانتها و حفظها .

9 -ضمان تسيير الموارد البشرية للمديرية الجهوية للأملاك الوطنية و المصالح الخارجية التابعة لاختصاصها الإقليمي .

---

[1]-أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393، المرجع السابق.

[2]- أنظر المادة 03، المرجع نفسه.

[3]- أنظر المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/04/07، المرجع السابق.

10 – تقدير احتياجات المديرية الجهوية و المصالح الخارجية التابعة لاختصاصها الإقليمي من وسائل بشرية و مادية و تقنية و مالية و إعداد تقرير دوري للسلطة السلمية من ظروف سير هذه الوسائل واستعمالها بالتنسيق مع المديريات المعنية .

11 – المشاركة في أعمال تكوين المستخدمين و تحسين مستواهم و تجديد معارفهم.[1]

[1]–أنظر المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/04/07، المرجع السابق.

خلاصة لهذا الفصل:

فإن التنظيم الهيكلي الجديد للمصالح الخارجية لإدارة الحفظ العقاري و مسح الأراضي، يظهر عليه تغيير نوعي من حيث المصالح المستحدثة و التي سيتم استحداثها بعد صدور القرارات النشأة لها ، كما أنه بالتأكيد ستكون هناك إضافات لهذه المرافق ، والتي تصب دائما في هدف واحد و هو تقديم خدمة عمومية لائقة .

كما أنه من نظرنا للمهام الموكلة لكل مصلحة نلتمس أنه ستلبي لا محالة المصالح العامة و الخاصة للدولة و المواطن بشكل عام ، كما أنه بدمج كلا المرفقين سيكون هناك عمل موحد سيجمعهما ضمن إطار قانوني واحد و الذي سيدفع بوتيرة العمل الإداري إلى المضي قدما بخطى ثابتة وصحيحة ، و هذا قصد تفادي قدر الإمكان مستقبلا الإشكالات الواقعة في كلا الإدارتين هذا من جهة ومن جهة أخرى تحمل روح المسؤولية للعمل المنوط بكل مصلحة .

وعلى أساس أن الفصل الإداري السائد سابقا عمق الفجوة بينها في شتى المسائل و التي تبقى مسؤولية تحملها مجهولة ، الأمر الذي أدى بالمشرع إلى التفكير بسن تلك القوانين و المراسيم التنفيذية قصد إعادة النظر في الهيكلة القديمة ، ومنه العمل على توحيد الإدارتين في هيكل إداري واحد ، وهو دمجهما في مرفق واحد قصد تحقيق الأهداف المرجوة ، إلا أنه و بالنظر إلى المسؤوليات الملقاة على عاتق كل هيكل إداري سواء مركزي أو محلي ، لا سيما مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري ، المحافظة العقارية .

كماإنه لا بد من النظر إلى الآليات الواجب إتباعها قصد تحقيق حماية قانونية لهذه المناصب في ظل الإشكالات الواقعة و التي لا زالت عالقة لحد الآن ، فإن النصوص التطبيقية لابد أن يكون فيها جانب من الحماية لهذه المناصب لما لها من مسؤوليات واقعة عليها ، كما أنه لا شك أن توحيد و دمج إدارة مسح الأراضي و الحفظ العقاري له مبررات و رؤى مستقبلية و له محاسنه من تقليص السرعة في دراسة الملفات تسويتها و تسليم الدفاتر العقارية ، وتسهيل مهمة المتعاملين معا و تقديم خدمة عمومية لائقة.

وهذا نظرالحجم العمل لا شك أنه سيزداد بزيادة المهام الجديدة ، و بالتالي سيؤثر لا محالة على مهام المحافظ العقاري المألوفة و السابقة ، و بالتالي يجب النظر في مركز المحافظ العقاري و ذلك من خلال خلق نوع من الحماية القانونية و ذلك بسن تنظيم قانوني خاص بهذا المنصب الذي يكسبه بالتأكيد الثقة في النفس، مع بقاء المسؤولية في حالة تقصير أو خرق للقوانين و التنظيمات المعمول بها ، و يبقى هذا مجرد اقتراح نود طرحه من خلاله هذه المذكرة و التي يبقى فيها القرار السيد إلى الجهات المعنية و الوصية .

خـاتـــــمة

خاتمة:

في الختام و من خلال معالجتنا لهذا الموضوع يمكن لنا استخلاص عدة نتائج من هذه الهيكلة الجديدة لإدارة الحفظ العقاري و مسح الأراضي ، سواء من خلال التنظيم الداخلي لها مركزيا و خارجيا أو من خلال المهام المكلفة بها ، كما أنه من خلال دراستنا لمراحل هذه الهيكلة إلى غاية صدور التنظيم الجديد لها ، يفتح المجال إلى إعطاء الاقتراحات التي نراها ضرورية لهذا الهيكل التنظيمي الجديد و التي نبينها على النحو التالي :

أكيد أن اتجاه المشرع الجزائري إلى إصدار المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و كذا المرسوم التنفيذي رقم 21-252 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية و المرسوم التنفيذي رقم 21-393 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها و القرارات الوزارية المشتركة المحددة لصلاحيات هذه الهياكل ، لم يكن بالصدفة وإنما جاء نتيجة رؤية استشرافية ذات بعد سياسي و اقتصادي و اجتماعي و إداري، وكذا نتيجة وجود عدة إشكالات واقعة سببها الرئيسي عدم التنسيق و التوافق بين هاتين الإدارتين و كذا نتيجة تراكم الملفات دون إيجاد حلول قانونية لها ، واستفحال ظاهرة البيروقراطية إن صحّ القول في معالجة معظم الملفات المطروحة التي لم تؤخذ قرارات بشأنها، هذا من جهة ومن جهة أخرى أنّ الاختلالات المسجلة بين الإدارتين أدت بالمشرع إلىالإسراع بدمج كلا الإدارتين في هيكل تنظيمي واحد و ذلك حتى تتوافق المهام مع بعضها البعض وتتضح الحلول العملية لهذين المرفقين و هذا من شأنه تسهيل مهمة المتعاملين مع إدارة الحفظ العقاري و مسح الاراضي و الحصول على خدمة عمومية لائقة ، كما بدمج كلا المرفقين سيكون هنالك توافق في الرأي على اعتبار أنه سيخضع هذا الهيكل الجديد إلى وصاية مدير واحد عكس ما كان سابقا ، وبالتالي اخذ قرارات جديّة و صائبة و مسؤولة و التي من شأنها إيجاد حلول لإشكالات قانونية بوتيرة متسارعة .

إن أهم شيء هو تقديم خدمة عمومية تليق بهذا المرفق و منه إيجاد الحلول المناسبة و عدم التماطل في دراسة الملفات المطروحة و كذا تقليص المدّة الزمنية لمعالجة عدة قضايا أو مسائل قانونية وهو الهدف الذي يبحث عنه المشرع الجزائري عبر كل هذه النصوص و المراسيم الصادرة بشأن هذين المرفقين ، كما أن التوجه الجديد للجزائر نحو رقمنة الإدارة بشكل عام و القضاء على البيروقراطية بكل أنواعها سمح

للمشرع بأخذ هذه المبادرة التي سوف تعطي ثمارها عند ممارسة مهامها المنصوص عليها قانونا وبالتالييمكن القول أن بهذا الهيكل الجديد نبارك بميلاد هيكل إداري جديد يطمح إلى تطلعات الدولة والمواطن.

كما أنه يمكن تسجيل بعض الاقتراحات نراها في رأينا ضرورية لا بد من النظر إليها و أهمها:

1- أن بإعادة تنظيم الهيكلة الجديدة لإدارة الحفظ العقاري و مسح الأراضي يجب معها إعادة النظر في النصوص و المراسيم و اللوائح و التنظيمات الصادرة في مجال إدارة الحفظ العقاري مسح الأراضي لا سيما الأمر 75-74 المؤرخ في 1975/11/18 و كذا المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 و المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 على اعتبار أن تلك النصوص تعتبر المنهج التطبيقي لعملية المسح العام و نظام الشهر العقاري ، كما أنّ التطورات الحاصلة سواء على الصعيد السياسي أو الاقتصادي أو الاجتماعي أو الإداري أصبحت لا تواكب تلك النصوص القانونية لتساير عصر اليوم كما أنّ بدمج الإدارتين مع بعض فإن المهام أصبحت تختلف عما كانت سابقا و التي كانت تخاطب كل مرفق على حدى ، كما أنّ اللوائح و المذكرات و التعليمات الصادرة عن الإدارة المركزية لابد من إعادة النظر فيها لأنها جاءت سابقا تخاطب كل إدارة على حدى و بالتالي فإن هذا الأمر لابد من إعادة النظر فيه.

02- بالنسبة للمهام الموكلة لكل مصلحة أو إدارة فأكيد أنها الآن بحجم مغاير لما كانت عليه سابقا و ذلك بإضافة مهام جديدة ومسؤوليات جديدة و التي بالتأكيد تتطلب إعادة النظر في القانون الأساسي للموظفين من حيث المنح و العلاوات وكذا الحماية القانونية لهم حتى يعمل هذا الموظف في جو هادئ وخال من كل أنواع التدخلات الخارجية عنه و مثال ذلك منصب المحافظ العقاري الذي يعدّ منصبا حساسا في إدارة الحفظ العقاري ، وبتالي تخصيص له حماية ضمن نص قانوني خاص به.

03- إنّ إعادة بعث وإنشاء المديرية الجهوية للأملاك الوطنية وإعطاء لها صلاحيات التسيير المالي والمحاسبي الذي كان سابقا تابعا إلى المديرية الولائية لأملاك الدولة و المديرية الولائية لمسح الاراضي لا شك أنه يخلق نوع من البطء في التسيير لهاته المديريات الولائية سواء في سب الرواتب أو الميزانية أو غيرها والتي تتطلب السرعة وعدم التأخر في تلبية حاجياتها المحلية ، وبالتالي يمكن القول أنّ مركزيتها بهذا الشكل سيؤدي لا محالة إلى تعطيل بعض الحاجيات التي لا تتطلب كل هذا الوقت من الزمن .

04- إنّ انتهاج المشرع الجزائري إلى فكرة المركزية العمودية هو مبدأ لا بد من إعادة النظر فيه، ذلك أن المركزية الأفقية نراها تلبي الحاجيات طالما أنّ هذه المرافق خلقت قصد تقديم خدمة عمومية لا غير.

الـمــلاحــق

قائمة المراجع

قائمة المصادر و المراجع.

أولا : النصوص القانونية

الاوامر و القوانين :

1. الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلدية ج.ر . العدد 19 المؤرخة في 1974/03/05 .
2. الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ج.ر. العدد 92 المؤرخة في 1975/11/18 .
3. الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني ج.ر. العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30 .المعدل و المتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 2007/05/13 .
4. الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل ج.ر. العدد 18 المؤرخة في 1976/12/18 .
5. القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعين للأملاك الوطنية , و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم ج.ر. العدد 50 المؤرخة في 1987/12/09 .
6. القانون رقم 27/88 المؤرخ في 1988/07/12 المتضمن مهنة التوثيق المعدل و المتمم بالقانون رقم 02/06 المؤرخ في 2006/02/20 , المتضمن تنظيم مهنة الموثق ج.ر. العدد 14 المؤرخة في 2006/03/08 .
7. القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 , المعدل و المتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/12/25 المتضمن قانون التوجيه العقاري ج.ر. العدد 49 المؤرخة في 1990/11/18 .
8. القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الاملاك الوطنية ج.ر. العدد 52 المؤرخة في 1990/12/02 .
9. القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ج.ر. العدد 21 المؤرخة في 1991/05/08 .
10. القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ج.ر. العدد 15 المؤرخة في 2007/02/28 .

11. قانون رقم 08/09 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ج.ر. العدد 21 المؤرخة في 2008/04/23 .

ثانيا :المراسيم الرئاسية , التشريعية و التنفيذية :

01 المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ج.ر. العدد 15 المؤرخة في 1973/02/20 .

02 المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل و المتمم بالمرسومين التنفيذيين : رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 و رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 المتضمن تأسيس السجل العقاري ج.ر. العدد 30 المؤرخة في 1976/04/31

03 المرسوم التنفيذي رقم 212/87 المؤرخ في 1987/09/29 و المحدد لكيفيات تنشيط أعمال الهياكل المحلية التابعة لإدارة المالية و تنسيقها ج.ر. العدد 40 المؤرخة في 1987/09/30 .

04 المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري ج.ر. العدد 10 المؤرخة في 1991/03/06 .

05 المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كيفيات ذلك ج.ر. العدد 60 المؤرخة في 1991/11/24 .

06 –المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 يوليو 1991 الذي يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها ج.ر. العدد 36 المؤرخة في 1991/01/31 .

07 المرسوم التنفيذي رقم 116/21 المؤرخ في 1992/03/14 المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري و شروط التعيين فيها و تصنيفها ج.ر . العدد 21 المؤرخة في 1992/03/18 .

08 المرسوم التنفيذي رقم 54/95 المؤرخ في 1995/02/15 المحدد لصلاحيات وزير المالية ج.ر. العدد 15 المؤرخة في 1995/03/19 .

09 المرسوم التنفيذي رقم 55/95 المؤرخ في 1995/02/15 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية ج.ر. العدد 15 المؤرخة في 1995/03/19 .

10 المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ج.ر. العدد 26 المؤرخة في 2008/05/25 .المرسوم التنفيذي رقم 21-251 المؤرخ في 06 يونيو 2021 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و تحويل أملاكها و حقوقها و واجباتها و مستخدميها إلى وزارة المالية ج.ر. العدد 47 المؤرخة في 15 يونيو 2021 .

11 المرسوم التنفيذي رقم 21-252 المؤرخ في 06 يونيو 2021 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية ج.ر. العدد 47 المؤرخة في 15 يونيو 2021 .

12 المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 18 أكتوبر 2021 المحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية و صلاحياتها ج.ر. العدد 80 المؤرخ في 20 أكتوبر 2021 .

13 المرسوم التنفيذي رقم 21-394 المؤرخ في 18 أكتوبر 2021 المحدد لمهام مفتشية مصالح أملاك الدولة و مسح الأراضي و الحفظ العقاري و تنظيمها و سيرها ج.ر. العدد 80 المؤرخة في 20 أكتوبر 2021.

14 المرسوم التنفيذي رقم 08-144 المؤرخ في 14 ماي 2008 المحدد لتنظيم مفتشية مصالح أملاك الدولة و الحفظ العقاري و صلاحياتها ج.ر. العدد 25 المؤرخ في 18 ماي 2008 .

15 المرسوم التنفيذي رقم 08-273 المؤرخ في 06 سبتمبر 2008 المتضمن تنظيم الهياكل المركزية للمفتشية العامة للمالية ج.ر. العدد 50 المؤرخ في 7 سبتمبر 2008 .

16 المرسوم التنفيذي رقم 15-98 المؤرخ في 04 أفريل 2015 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري ج.ر. و العدد 18 المؤرخ في 08 افريل 2015 .

- المرسوم التنفيذي رقم 07 -364 المؤرخ في 28 نوفمبر 2007 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية ج.ر. العدد 75 المؤرخة في 02 ديسمبر 2007 .

– القرار المؤرخ في 04 يونيو 1991 المحدد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و الحفظ العقاري ج.ر. العدد 38 المؤرخة في 1991/08/14 .

– القرار المؤرخ في 02 ديسمبر 2021 المحدد لموقع المقرات الإدارية للمديريات الجهوية للأملاك الوطنية و اختصاصها الإقليمي ج.ر. العدد 96 المؤرخ في 26 ديسمبر 2021 .

القرارات الوزارية :

1. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1977/03/07 المتضمن تحديد شروط إعداد نسخ ثانية من سجلات الايداع ج.ر. العدد 36 المؤرخة في 1977/05/04 .
2. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1991/07/04 المتضمن تحديد مصالح و مكاتب مديريات أملاك الدولة , و مديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات ج.ر. العدد 38 المؤرخة في 1991/08/14 .
3. القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة , المعدل و المتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/11/02 . ج.ر. العدد 20 المؤرخة في 1999/03/26 .
4. القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 المتضمن تحديد نموذج البطاقات الشخصية المستعملة من قبل المحافظات العقارية ج.ر. العدد 20 المؤرخة في 1977/03/09 .
5. القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري ج.ر. العدد 20 المؤرخة في 1977/03/09 .
6. القرار الوزاري رقم 433 المؤرخ في 2018/06/27 الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلق بتحديد مهام مصالح و مكاتب مديريات أملاك الدولة و مديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات .

7– القرار المؤرخ في 02 ديسمبر 2021 المحدد لموقع المقرات الإدارية للمديريات الجهوية للأملاك الوطنية و اختصاصها الإقليمي ج.ر. العدد 96 المؤرخ في 26 ديسمبر 2021 .

قائمة المراجع

ثانيا : المؤلفات

1. أعمر الحضيري , الاحكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالتوثيق , مطبعة بجاية , الجزائر , طبعة 1997 .
2. التشريعات العقارية , الصادرة عن مديرية الشؤون المدنية , وزارة العدل , سنة 1994 .
3. بوشنافة جمال : شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري , دار الخلدونية للنشر و التوزيع , الجزائر , سنة 2006 .
4. حمدي باشا , القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا , دار هومة , الجزائر , طبعة 2002 .
5. حمدي باشا عمر , نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الاحكام , دار هومة , الجزائر , طبعة 2001 .
6. رامول خالد : المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري , قصر الكتاب , 2001.
7. زروقي ليلى , حمدي باشا عمر , المنازعات العقارية , دار هومة , الجزائر , 2003 .
8. زروقي ليلى , حمدي باشا عمر , المنازعات العقارية , طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الاحكام , دار هومة , الجزائر , الطبعة الثانية 2007 .
9. سماعين شامة : النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلة) , دار هومة , بوزريعة , الجزائر , طبعة 2002.
10. عبد الحفيظ بن عبيدة : إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري , دار هومة , الجزائر , طبعة 2003
11. عبد الرزاق السنهوري , الوسيط في شرح القانون المدني , أسباب كسب الملكية , الجزء التاسع , دار النهضة العربية , القاهرة 1968 .
12. مجمع النصوص الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية , وزارة المالية سنة 1998 .
13. مجيد خلفوني : نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري , دار هومة , الطبعة الثالثة , الجزائر 2011.
14. مجيد خلفوني : نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري , الديوان الوطني للأشغال التربوية , الطبعة الأولى , الجزائر 2003

15. مجموعة المذكرات و التعليمات و المناشير الخاصة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري لسنة 1990 إلى 1995 الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الوطنية , وزارة المالية
16. مريم مراحي : دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري , منشورات بغدادي .
17. معوض عبد التواب : السجل العيني علما و عملا , دار الفكر العربي , طبعة 1988
18. نعيمة حاجي : المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر , دار الهدى , عين مليلة , الجزائر 2009

ثالثا : الرسائل الجامعية

1. بن خضرة زهيرة : مسؤولية المحافظ في التشريع الجزائري , مذكرة ماجستير , جامعة الجزائر , كلية الحقوق بن عكنون 2007 .
2. بوزيتون عبد الغني : المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري , مذكرة ماجستير , جامعة الاخوة منتوري قسنطينة , كلية الحقوق , 2010 .
3. تموح منى : النظام القانوني للمحفظة العقارية في التشريع الجزائري , رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون , جامعة الجزائر 2004 .
4. شملي أحمد : المسح العقاري في التشريع الجزائري . مذكرة شهادة ماجستير , جامعة بومرداس , كلية الحقوق و العلوم السياسية بودواو , قسم الحقوق 2009
5. لزهاري القيزي : علاقة مسح الاراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري , مذكرة شهادة ماجستير , جامعة الجزائر 01 كلية الحقوق 2012 .
6. بوزيتون عبد الغني : المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري , مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق , جامعة قسنطينة 2009
7. حسن طوايبية : نظام الشهر العقاري الجزائري , مذكرة لنيل درجة الماجيستر , فرع عقود و مسؤولية جامعة الجزائر 2002 .
8. رمول خالد : المحافظ العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري , رسالة الماجيستر في القانون , جامعة البليدة 2000 .

9. لياس بروك : نظام الشهر العيني في الجزائر , مذكرة ماجيستر , جامعة قاصدي مرباح , كلية الحقوق , ورقلة 2006 .
10. محمودي رشيد : نظام الشهر العيني في القانون الجزائري , مذكرة ماجيستر , جامعة سعد دحلب , كلية الحقوق البليدة 2005 .
11. مزعاش اسمهان : التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري , مذكرة ماجيستر , معهد الحقوق و العلوم الإدارية , جامعة الجزائر 2006 .
12. بن حملة عبد الرزاق : مسؤولية المحافظ العقاري و آثارها , مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء , الدفعة السابعة عشر , الفترة التكوينية 2009/2006 .
13. رحايمية محب الدين : إشكالية إثبات الملكية العقارية أمام القضاء , مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء , الدفعة السابعة العشر 2009/2006 .
14. عبد الرحمان ليندة : إثبات الملكية العقارية في المناطق غير المسموحة , مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء , الدفعة 17 سنة 2009/2006 .
15. لعرباوي سفيان : تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري , مذكرة التخرج لنيل إجازة المعهد الوطني للقضاء , الدفعة السابعة عشر , الفترة التكوينية 2009/2006 .

رابعا : المقالات

مقالات مجلة الموثق :

1. رمول خالد : قاعدة الرسمية أحد قواعد تنظيم الشهر العقاري في التشريع الجزائري , مجلة الموثق العدد 04 , نوفمبر – ديسمبر 2001 .
2. كاتي أمحمد : شروط انعقاد و شروط انتقال الملكية العقارية , مجلة الموثق , العدد 05 , سنة 2000.
3. محمود بوركي : التوثيق و الإشهار العقاري , مجلة الموثق , العدد 6 سنة 1998 .
4. (لم يشر الى مؤلفه)علاقة القضاء بالتوثيق , مجلة الموثق , العدد 6 سنة 1999 .

قائمة المراجع

مقالات المجالات الجامعية :

1. عمار بوضياف : المسح العقاري و إشكالاته القانونية , مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية , العدد 01 , الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي , تبسة , مارس 2007 .
2. مانع جمال عبد الناصر : الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري مجلة العلوم الاجتماعية و الانسانية , العدد التجريبي , الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي , تبسة , افريل 2006 .

مقالات المجلات القضائية :

1. أمين بركات : القيد في السجلات العينية , المجلة القضائية , العدد الثاني , الصادرة عن قسم المستندات و النشر للمحكمة العليا , الجزائر , سنة 1995 .
2. عمار بوضياف : النظام القانوني للمحاكم الإدارية في القانون الجزائري , مجلة مجلس الدولة , العدد الخامس , الصادرة عن مجلس الدولة الجزائري , سنة 2004.
3. ليلى زروقي : نظام الشهر و إجراءاته في القانون الجزائري , مجلة مجلس الدولة , العدد الثاني الصادرة عن مجلس الدولة الجزائري , سنة 2002 .
4. محمدي فريدة : التقادم المكسب و نظام السجل العيني , الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية , الجزء الثاني , الصادرة عن قسم الوثائق , المحكمة العليا الجزائر 2004 .

خامسا : المذكرات

1. المذكرة رقم 4318 المؤرخة في 1998/10/27 , الصادرة عن مديرية أملاك الدولة , وزارة المالية المتعلقة بالأملاك الوطنية .
2. المذكرة رقم 14325 المؤرخة في 2021/12/20 المتعلقة بالهيكل التنظيمي الجديد للمديرية العامة للأملاك الوطنية / العلاقة بين الإدارة المركزية و المصالح الخارجية .

المذكرة رقم 5044 المؤرخة في 24 افريل 2022 المتعلقة بالتنظيم الجديد للمديريات الجهوية للأملاك الوطنية / التكفل بالأجور و الرواتب ابتداءا من الفاتح جوان 2022 .

التعليمة رقم 2650 المؤرخة في 1999/05/26 المتعلقة بضبط الوثائق العقارية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الدولة سنة 1999

الفهرس:

الفهرس

الفهرس:

شكر
إهداء

مقدمة.....1

الفصل الأول:

النظام القانوني لهيكلة إدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي السابق

المبحث الأول: مفهوم عام حول إدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي.....8
المطلب الأول: تعريف مديرية الحفظ العقاري.....10
الفرع الأول : الهيكلة الإدارية السابقة لإدارة الحفظ العقاري.....10
أولا : مصلحة عمليات الشهر العقاري.....10
ثانيا : مصلحة التنظيم و التحليل و المراقبة.....10
ثالثا : مصلحة المنازعات.....11
الفرع الثاني : المحافظة العقارية.....11
أولا : التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية.....12
ثانيا : مهام المحافظة العقارية.....13
المطلب الثاني: تعريف مديرية مسح الأراضي.....13
الفرع الأول : التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.....14
أولا : التنظيم الداخلي للوكالة.....14
ثانيا : التنظيم الخارجي (المديريات الجهوية).....15
الفرع الثاني : العلاقة التي تربط إدارة مسح الأراضي بالحفظ العقاري.....15
المبحث الثاني: المهام المنوطة بإدارة الحفظ العقاري و مسح الأراضي بشكل عام.....17
المطلب الأول: المهام الموكلة لإدارة الحفظ العقاري.....17
الفرع الأول : المهام الموكلة لإدارة الحفظ العقاري في إطار المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02.....17
الفرع الثاني : المهام الموكلة لإدارة الحفظ العقاري في ظل النصوص و التنظيمات القانونية الأخرى.....18
المطلب الثاني: المهام الموكلة لإدارة مسح الأراضي.....19
الفرع الأول : المهام الموكلة لها بصفة رسمية.....20

الفرع الثاني : المهام الموكلة إليها بصفة استثنائية 21
خلاصة الفصل 22

الفصل الثاني : 23

التنظيم الهيكلي الجديد لإدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي ومبرراته 23

المبحث الأول : التنظيم الهيكلي الجديد للمصالح المركزية لإدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي والمهام الموكلة له ضمنها 27
المطلب الأول: التنظيم الهيكلي الجديد للمصالح المركزية لإدارة الحفظ العقاري و مسح الأراضي 27
الفرع الأول:هيكلة مديرية عمليات مسح الأراضي 28
الفرع الثاني: هيكلة مديرية المحافظة العقارية.....28
المطلب الثاني:المهام الجديدة الموكلة للمصالح المركزية لإدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي والمبررات المؤدية إلى ذلك 29
قسم مسح الأراضي والحفظ العقاري.....30
الفرع الأول :مهام مديرية عمليات مسح الأراضي 30
أولا: مهام المديرية الفرعية لأنشطة مسح الأراضي والعلاقات مع الشركاء 31
ثانيا :مهام المديرية الفرعية للتخطيط ومتابعة أشغال مسح الأراضي.....31
ثالثا: مهام المديرية الفرعية لتثمين معلومة مسح الأراضي والضبط 31
رابعا: مهام المديرية الفرعية لتحسين مسح الأراضي.....32
الفرع الثاني: المهام الموكلة لمديرية المحافظة العقارية.....32
أولا: مهام المديرية الفرعية للشهر العقاري 32
ثانيا: مهام المديرية الفرعية للتر قيمات العقارية.....33
ثالثا: مهام المديرية الفرعية لمتابعة خدمات المحافظات العقارية.....33
الفرع الثالث: المبررات المؤدية إلى هذا الهيكل الجديد 34
المبحث الثاني: التنظيم الهيكلي الجديد للمصالح الخارجية لإدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي والمهام المنوطة بها 36
المطلب الأول: التنظيم الهيكلي الجديد للمصالح الخارجية لإدارة الحفظ العقاري و مسح الأراضي 36
الفرع الأول : على المستوى الجهوي.....37
الفرع الثاني : على المستوى الولائي 40
المطلب الثاني: المهام المنوطة أو المكلف بها ضمن هذا الهيكل الجديد 42

الفهرس

الفرع الأول: الهيكلة الجديدة لمديرية المسح الأراضي والحفظ العقاري.....43
الفرع الثاني : مهام مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري :.....44
"Direction du cadastre et conservation foncière (DCCF) 44
الفرع الثالث : المهام المكلف بها المحافظة العقارية.....45
الفرع الرابع: المهام المكلف بها المديرية الجهوية للأملاك الوطنية.....46
خلاصة لهذا الفصل.....48
خاتمة 50
قائمة المصادر و المراجع 55
الفهرس.....65