



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص - قانون عقاري-



ب عنوان

لمحافظة العقارية و علاقتها بالمرافق الإدارية
المتتمثلة في إدارة مسح الأراضي - إدارة أملاك
الدولة - البلدية.

إشراف الأستاذة الدكتورة :

إعداد الطالبة:

د: مبروك حدة

خليف وفاء

أعضاء لجنة المناقشة

الصفة في البحث	الرتبة العلمية	الإسم و اللقب
رئيسا	د محاضر(ب)	الوافي فيصل
مشرفا ومقررا	د محاضر (أ)	مبروك حدة
ممتحنا	د محاضر(ب)	مخلوف طارق

السنة الجامعية: 2017/2018.



جامعة العربي التبسي – تبسة -الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص – قانون عقاري-



بعنوان

لمحافظة العقارية و علاقتها بالمرافق الإدارية
المتتمثلة في إدارة مسح الأراضي-إدارة أملاك
الدولة- البلدية.

إشراف الأستاذة الدكتورة :

إعداد الطالبة:

د: مبروك حدة

خليف وفاء

أعضاء لجنة المناقشة

الصفة في البحث	الرتبة العلمية	الإسم و اللقب
رئيسا	د محاضر(ب)	الوافي فيصل
مشرفا ومقررا	د محاضر (أ)	مبروك حدة
ممتحنا	د محاضر(ب)	مخلوف طارق

السنة الجامعية: 2018/2017.

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية
على ما يرد في هذه المذكرة
من آراء

وَمَا يَكْفُرُ لَكَ بِهِمْ
وَمَا يَكْفُرُ لَكَ بِهِمْ

لِنَاسٍ أُمَّةٍ وَاحِدَةٍ وَلَا يَزَالُونَ
فِيهِمْ ذُرِّيًّا مَنْ رَحِمَ رَبُّكَ

وَلِذَلِكَ خَلَقَهُمْ

(هود/118-119)

شكر و عرفان

الحمد لله الذي أنعم علينا بوفاء النعم و الشكر له على ما أولانا من الفضل و الكرم، و الصلاة و السلام على محمد، سيد العرب و العجم المبعوث لسائر الأمم، و على آله و أصحابه و على من سار على نهجه إلى يوم الدين.

قبل كل شيء، نشكر الله الذي قدرنا على إنجاز هذا العمل المتواضع و عرفانا منا لجميل من ساهم من قريب أو بعيد في إنجاز مذكرتنا هذه، نتقدم بجزيل الشكر إلى الأستاذة المشرفة " مبروك حدة " التي لم تبخل علينا بنصائحها و توجيهاتها القيمة، و مما أبدته من صبر علينا، جزاها الله عنا خير الجزاء، و نطلب من الله عز وجل أن يجعل عملنا هذا صدقة جارية ينتفع بها.

إهداء

أهدي هذه المذكرة، ثمرة جمعي المتواضع إلى:

الذيان خليفتملميذ بي القدر، إلى اللذين كانا أروع وأحن مخلوقين في الكون، إلى اللذين لو تفارق صورتيهما خيالي منذ رحلا، إلى اللذين تمنيت أن يكونا أول من يقاسماني فرحي بنجاحي...، إلى: روح والديا الكريمين " -رحمهما الله وأسكنهما سيع جزآته -

" خليفه مباركة . خليفه رمضان "

إلى الذي دعمني و شجعني على مواصلة مساري الدراسي و كان المحفز لي في ذلك إلى زوجي الكريم " ميميش ياسين "

إلى فترة عيني و نور فؤادي إلى ابني : " ميميش نزار عثمان " حفظه الله لي.

إلى كل إخوتي و أخواتي دون إستثناء: " لطفي، إسحاق، خالد، لمين ، عبد المالك، نصيرة حياة، منية، عفافه "

إلى كل صديقاتي: " بوديار نوال، " سامية " التي ساعدتني في إنجاز هذا العمل المتواضع، و بسمة، و راوية، رحينة، مشيرة، فتيحة، باركو، و داد، نبيلة "، و إلى كل صديقاتي دون إستثناء.

إلى ابنة أختي " بن حدة نسرين "

إلى كل أساتذة قسم العلوم القانونية فرع قانون عقاري، و أخص بالذكر: " الأستاذة المشرفة " مبروك حدة " و الأساتذة المناقشين و إلى كل من ساهم في إخراج هذا العمل إلى النور

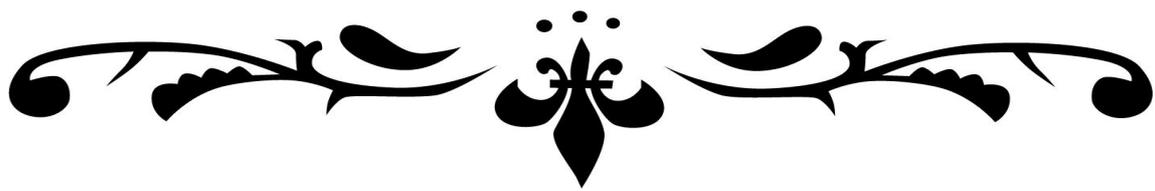


قائمة المختصرات

ق.م: قانون مدني.

ج.ر: الجريدة الرسمية.

مقدمة



مقدمة

تعتبر الملكية العقارية من الأسس الاقتصادية للمجتمع و تشكل قاعدة العلاقات القائمة بين الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين ممثلة في علاقات بيع كراء تبادل، امتياز الخ إذ يسجل إدراجها في الدائرة الاقتصادية قيما تكون معترف بها و مشهورة و مؤمنة، وبالتالي عملت جل التشريعات إضافة إلى اشتراط الرسمية كركن في العقد، إلى فرض الشهر العقاري، مما أدى إلى ظهور نظامين للشهر العقاري، نظام يعتمد على أصحاب الحقوق أساسا للشهر و يعرف بنظام الشهر العيني، ونظام يعتمد على العقار أساسا لهذا الشهر و يعرف بنظام العيني أو نظام السجل العقاري هذا الأخير ظهر نتيجة لكثرة عيوب الشهر الشخصي و لعجزه عن توفير الائتمان العقاري وتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية لذلك بدأت عدة دول بالتخلي على نظام الشهر الشخصي، واتجهت للأخذ بنظام السجل العقري من بينها الجزائر لذلك نجد المشرع الجزائري أقر بنظام الشهر العقاري كأساس لشهر التصرفات العقارية بإصداره للأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

وعن أهمية الموضوع: هو معرفة الدور الذي تلعبه المحافظة العقارية، كأحد أهم آليات حماية الملكية العقارية بالإضافة إلى التعريف بنظام الحفظ العقاري وضبط القواعد و الشروط القانونية الواجب توافرها في المحررات الخاضعة للحفظ العقاري وذلك بعد التعريف بالمحافظة العقارية كأحد الآليات المهمة التي تعمل على حماية الملكية العقارية، بداء بتحديد طبيعتها القانونية، و وصولا إلى المهام الموكلة لكل قسم مبرزين في ذلك الإجراءات المتبعة في حفظ الوثائق العقارية و كيفية قبول إيداعها.

- أما عن دوافع اختيارنا لهذا الموضوع فتمثل في الدوافع التالية:

أولا/ الدوافع الشخصية (الذاتية): هو نظرا لأهميته و توافقه مع ميولي و رغباتي إضافة إلى أن هذا الموضوع يعتبر من المواضيع المستحدثة في الوقت الراهن هذا من جهة ومن جهة أخرى محدودية الثقافة القانونية في هذا المجال للعديد من الأفراد كالتجار وأصحاب المهن الحرة و حتى المختصين في الميدان من جهة أخرى و محاولة معرفة ما مدى تحقيق نظام

مقدمة

الشهر العيني، أو ما يعرف بنظام السجل العقاري للائتمان الذي تبناه المشرع الجزائري للائتمان و الاستقرار في المعاملات العقارية، إضافة إلى ذلك محاولة إثراء المكتبة الجامعية بمعلومات عن الموضوع الذي قد يكون سندا للأجيال القادمة، كما أنه يعتبر من المواضيع المهمة في الوقت الراهن.

ثانيا/ الدوافع الموضوعية: فتمثل في كون العقار هو القاعدة الأساسية في الحياة الاجتماعية والإقتصادية لأي بلد و أن إجراءات نقل الملكية فيه تتطلب قواعد و قوانين لا بد من إتباعها، و ذلك من أجل إعلام الغير الملاك الحقيقيين بكل التصرفات المختلفة الواقعة على العقارات وذلك من خلال شهر هذه العقارات بالمحافظة العقارية، و ذلك لأجل تبيين ملكية العقار و حقوق ملكية عقارية لشخص معين أو أشخاص معينين اتجاه الغير، و يتم تنظيمها في سجلات معدة لإطلاع الكافة عليها، حتى تكون إجراءات نقل الملكية ثابتة و صحيحة على حجه مطلق لمن قيدت باسمه.

ثالثا/ إشكالية: ما المقصود بالمحافظة العقارية؟ و ماهي العلاقة بينها و بين الهيئات الإدارية المتمثلة في إدارة مسح الأراضي ومديرية أملاك الدولة و البلدية.

رابعاً/ المنهج المتبع:

قصد الإحاطة والإلمام بأهم أبعاد الدراسة وبغية الإجابة عن التساؤلات المطروحة، تم الاعتماد على المنهج التاريخي و الوصفي، فاعتمدنا المنهج الأول عند دراستنا مراحل نشأة المحافظة العقارية، وكذا مهامها في إطار تدرج النصوص القانونية التي تم التطرق إليها، وعلى المنهج الوصفي والتحليلي عند الوقوف على أهم الأحكام القانونية التي جاء بها المشرع الجزائري في هذا الإطار.

خامساً/ أهداف الدراسة:

الهدف من خلال دراستنا لهذا الموضوع هو عبارة عن هدف علمي بحث يتمثل في معرفة الإجراءات والقوانين الواجب إتباعها لشهر التصرفات العقارية على مستوى المحافظة

مقدمة

العقارية من أجل نقل الملكية العقارية نقلا صحيحا و دقيقا سواءا بالنسبة للأطراف المتعاقدة في حد ذاتها أو بالنسبة للغير .

سادسا/ الدراسات السابقة:

مذكرة الماجستير: نظام الشهر العقاري الجزائري ل: طوالبية حسن.

المقال بعنوان: المحافظة العقارية كآلية للحفاظ القاري في التشريع الجزائري ل: رمول خالد.

صعوبات البحث:

أثناء دراستنا لهذا البحث اعترضتنا مجموعة من الصعوبات تتمثل في: عدم وجود مراجع كافية ومتخصصة في هذا المجال، حيث حاولنا الاعتماد في دراسة هذا الموضوع، من خلال النصوص القانونية بالإضافة إلى التعليمات و المنشورات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بوزارة المالية لأن جميع المراجع و إن تم فيها التطرق إلى دراسة المحافظة العقارية فإن الدراسة كانت سطحية لا تشمل العلاقة القائمة بينها وبين الهيئات الإدارية الأخرى والمتمثلة في إدارة أملاك الدولة والبلدية ومصالح مسح الأراضي.بالإضافة إلى صعوبة الدراسة الميدانية لهذا البحث لدى موظفي هذه الإدارات المتمثلة في قلة الكفاءات المهنية لديهم وقلة المعلومات المتعلقة بعلاقة المحافظة العقارية بالهيئات الإدارية السالفة الذكر بإعتبار الفصل الثاني من هذا البحث هو عبارة عن جانب تطبيقي وليس نظري على غرار الفصل الأول الأمر الذي إستدعى منا الاتصال بهذه الإدارات وأخذ فكرة عن هذه العلاقة إلا أننا لم نستفد بالقدر الكافي.

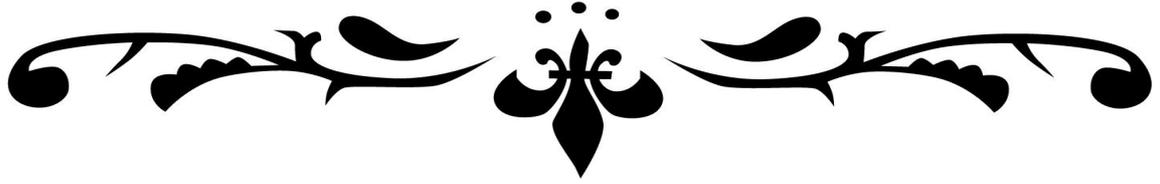
التصريح بالخطأ:

قصد الإلمام بمتطلبات البحث وعرض محتوياته تم إدراج ذلك في فصلين على النحو التالي: حيث تضمن الفصل الأول بعنوان: "النظام القانوني للمحافظة العقارية". تعرضنا في المبحث الأول لمفهوم المحافظة العقارية، وفي المبحث الثاني لمهام المحافظة العقارية و

مقدمة

السلطة الوصية عليها، وتطرقنا في الفصل الثاني: علاقة المحافظة العقارية بالمرافق الإدارية والمتمثلة في مصالح مسح الأضي والبلدية وإدارة أملاك الدولة، فتعرضنا للمبحث الأول: مفهوم مصلحة مسح الأراضي وعلاقتها بالمحافظة العقارية، وفي المبحث الثاني: مفهوم البلدية وعلاقتها بالمحافظة العقارية، والمبحث الثالث: مفهوم إدارة أملاك الدولة وعلاقتها بالمحافظة العقارية. وقد اعتمدنا على هذا التقسيم لكون موضوع دراستنا يتطلب هذا التقسيم والذي يتمثل في الجانب النظري الذي اعتمدنا عليه في الفصل الأول والجانب التطبيقي الذي يعتبر محور الدراسة واعتمدنا عليه في الفصل الثاني.

الفصل الأول: النظام القانوني للمحافظة العقارية



المبحث الأول: مفهوم المحافظة العقارية

المبحث الثاني: قواعد تنظيم إجراءات الشهر العقاري
على مستوى المحافظة العقارية.

لقد تناولنا في المبحث الأول مفهوم المحافظة العقارية

المبحث الأول: مفهوم المحافظة العقارية ومهامها

المطلب الأول: تعريف المحافظة العقارية.

الفرع الأول: التعريف اللغوي للمحافظة العقارية.

الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي للمحافظة العقارية.

المطلب: الثاني: مهام المحافظة العقارية.

المطلب الثالث: أقسام المحافظة العقارية

الفصل الأول: النظام القانوني للمحافظة العقارية

تعتبر المحافظة العقارية إحدى الآليات المهمة التي تضمن تطبيق قواعد الحفظ العقاري، واحترام الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للحفظ، حتى يكون لها الحجية المطلقة في مواجهة الغير بما يضمن حماية حقوق الغير من التعدي.

المبحث الأول: مفهوم المحافظة العقارية

إن إجراءات الشهر العقاري تتولاها هيئة إدارية نظمها المشرع و حدد صلاحياتها و إختصاصها الإقليمي و بناء على ما جاء به المشرع الجزائري في الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 يتبين أن المشرع لم يأت بتعريف واضح أو خاص للمحافظة العقارية.

المطلب الأول: تعريف المحافظة العقارية

استمدت المحافظة العقارية تسميتها من ملولها اللغوي، وإن كان لها مدلول آخر من الناحية الإصطلاحية.

الفرع الأول/ التعريف اللغوي للمحافظة العقارية:

المحافظة العقارية تسمية من أصل كلمتين هما¹ :

المحافظة (la conservation): بمعنى حفظ، صيانة، أمانة بين الأمين² و القائم بعملية الحفظ فيها يسمى المحافظ العقاري (le conservateur) واق مقاوم للتغيير.

عقارية (foncière): أصل لكلمة عقار ولقد عرفها المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني على أنه: " كل شيء ثابت ومستقر في مكانه وغير قابل للنقل من مكان إلى آخر دون تلف و كل ما على ذلك فهو منقول"

¹ راجع في ذلك Donnier Publicué foncière op cit.p 443

² الدكتور إدريس سهيل، قاموس عربي فرنسي، دار الآداب، بيروت، لبنان، ص 291.

الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي للمحافظة العقارية (la conservation

(foncière): هي هيئة إدارية عمومية وظيفتها الأساسية تتمثل حفظ العقود، ومختلف المحررات الخاضعة للشهر، المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية، والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية وذلك بعد شهرها و قيدها في مجموعة البطاقات العقارية وتعرف كذلك باسم محافظ الرهون (la conservation des Hypothques) يسيرها محافظ عقاري.

و تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر 75-74 من أجل القيام بالمهام التالية:

- تأسيس السجل العقاري.

- مسك مجموعة البطاقات العقارية.

- تسليم الدفاتر العقارية.

وقد مرت المحافظة العقارية بعدة مراحل، حيث في بداية الأمر كانت في شكل مكتب¹ تابع للمديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، تحت وصاية وزارة المالية كما جاء في المادة الأولى من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري² وذلك بنصها على ما يلي: "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري"

وأشارت المادة الثانية من نفس المرسوم إلى الدور الرئيسي للمحافظة العقارية في تحديد ومعرفة طرق الملكية، والحقوق العينية الأخرى المرتبة على العقارات عن طريق

¹ المادة 4 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإنشاء السجل العقاري.

ج.ر العدد 30 المؤرخة في 13-04-1976 تقسم المحافظات العقارية إلى مكاتب محافظة ... فإن إختصاص مكتب يمكن أن يمتد إلى عدة بلديات"

² المادة 01 من المرسوم رقم 63/76، السابق الذكر، ص 399.

الفصل الأول: النظام القانوني للمحافظة العقارية

إشهارها وبالرجوع إلى نص المادتين 20، 21 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 تتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري أوكلت مهمة تنظيم المحافظات العقارية، وقواعد سيرها و شروط تعيين المحافظين العقاريين إلى الجهة الوصية، والمتمثلة في وزارة المالية¹، ولقد صدر في هذا الشأن المرسوم رقم 212-87 المؤرخ في 1987/09/29 الذي يحدد كفاءات تنشيط أعمال الهياكل المحلية التابعة لإدارة المالية وتنسيقها وكذلك جمعها على مستوى الولاية و المهام الموكلة للمحافظات العقارية، وكذا تنظيمها الداخلي، وتحديد قواعد مراقبة ذلك.

-أما مهمة التنسيق وللمراقبة فقد أوكلت إلى مفتش منسق للمصالح الخارجية لوزارة المالية الذي يعمل تحت وصاية الوالي في إطار الإختصاص الإقليمي المحدد له².

-غير أنه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم للمصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري أصبحت المحافظة العقارية مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية، حيث أوكلت لمديرية الحفظ العقاري مهمة مراقبة أعمال المحافظات العقارية الدائرة في إختصاصها الإقليمي، والسهر على حفظ العقود والتصاميم، وجميع الوثائق المودعة على مستواها.

-ومن خلال هذا المرسوم نلاحظ أن المشرع الجزائري إستعمل مصطلح -الحفظ العقاري- بدلا من -المحافظة العقارية- وهذا دلالة على الأعمال الموجهة لهذه المصلحة³.

1 المادة 20-21 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

2 المرسوم رقم 212-87 المؤرخ في 1987/09/29 الذي يحدد كفاءات تنشيط أعمال الهياكل المحلية التابعة لإدارة المالية و تنسيقها ج.ر العدد 40 مؤرخة في 1987/09/30.

3 راجع في ذلك: الفقرة الثانية من المرسوم رقم 91-65 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري ج.ر العدد 10 المؤرخة في 1991/03/06، ص 379، أنظر في ذلك الملصق رقم .01

- أما فيما يتعلق بشروط الإلتحاق بالمناصب العليا الخاصة بالمحافظة العقارية أحالت الفقرة الثانية من المادة 21 من الأمر رقم 74-75 إلى المرسوم رقم 88-212 المؤرخ في 1988/10/21، الذي يحدد شروط التعيين في المناصب العليا بالهيكل المحلية التابعة لوزارة المالية.

المطلب الثاني: مهام المحافظة العقارية

للمحافظة العقارية مجموعة من المهام، تهدف من خلالها إلى حماية الملكية العقارية، و المعاملات الواردة عليها فهي تقوم بحفظ الوثائق العقارية، وترتيبها مع قيدها في مجموعة البطاقات العقارية كما لها دور إعلام الغير بمختلف المعاملات التي تم شهرها على مستواها مثال ذلك، ردها على طلبات الأفراد المتعلقة بالإجراءات السلبية و الإيجابية الواردة على المقارات، وتسليمها للدفاتر العقارية في المناطق التي تمت فيها عمليات مسح الأراضي... إلخ.

-بالإضافة إلى ماسبق تضطلع المحافظة العقارية بمهمة أساسية تتمثل في إعداد وضبط السجل العقاري الذي يعكس الهوية الحقيقية للعقار.

وبالرغم إلى مختلف النصوص القانونية و التنظيمية المتعلقة بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، نلاحظ أن المشرع لم يحصر المهام الموكلة لهذه المصلحة بل يركز على مهام معينة في بعض النصوص القانونية و أهمل البعض الآخر.

وبغية تغطية مجمل المهام الموكلة للمحافظة العقارية، قسمنا هذا المطلب إلى ثلاثة فروع حتى تحدد من خلالها المهام الموكلة لهذه المصلحة غير أهم النصوص القانونية الصادرة في هذا المجال حيث نتناول في الفرع الأول: مهام المحافظة العقارية في إطار الأمر 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 أما الفرع الثاني خصصناه إلى مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم التنفيذي 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 لنصل في الأخير إلى تحديد مهامها في إطار المرسوم التنفيذي 65-91 المؤرخ في 1991/03/02.

-مهام المحافظة العقارية في إطار الأمر 75-74 المؤرخ في 1975/11/12.

-بناء على الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، يتضح أن المشرع لم يحصر من خلاله كل المهام الموكلة للمحافظة العقارية، وذلك رغم أن هذا الأمر يعد أول نص قانوني محدث لنظام المحافظات العقارية في ظل نظام الإشهار الجديد¹ بل نجده في بعض مواد هذا الأمر يحيل إلى تشريعات قانونية أخرى سوف تصدر لاحقا في هذا المبحث، هذا ما نلاحظه في المادتين 21 و 22، حيث نصت المادة الأولى على ما يلي: " يحق للمحافظ العقاري في أهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات، وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار وسيحدد مرسوم كفاءات تطبيق هذه المادة".

وفي مقابل ذلك ومن خلال إستقراء المادتين 10 و 13 من نفس الأمر نجد المشرع قد أشار إلى مهمة أساسية للمحافظة معتبرا إياها محور عملية الحفظ العقاري، ألا وهي مهمة مسك السجل العقاري² وهي نفس المهمة التي لركز عليها المشرع المصري، واعتبرها مناط الحفظ العقاري.

1 راجع في ذلك: المادة 20 من المرسوم 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري "تحدث محافظات عقارية، يسيرها محافظون عقاريون مكفون بمسك السجل العقاري، و إتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، و ذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر"

2 تنص المادة 10 من الأمر 75-74 " عند إختتام عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تودع لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري، نسخ ثانية لجميع الوثائق الخاصة بمسح الأراضي، أما المادة 13 فتتص، يجب على المعني أن يودعوا لزوما من أجل تأسيس مجموعة من البطاقات العقارية، لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري جدولاً محرراً من نسختين حسب الحالة".

الفصل الأول: النظام القانوني للمحافظة العقارية

-لكن لم يمنع من ذلك المشرع من التتويه ببعض المهام الأخرى ذلك من خلال المواد¹ 15،16،17 و المتمثلة في مهمة الشهر، و مسك مجموع البطاقات العقارية سيما و أنه سبق له و أن أشار في نص المادة 193 من الأمر 58-75 المؤرخ في 1975/11/26 المتضمن لتقنين المدني المعدل و المتمم إلى أن كل حق ملكية، وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهارهما لدى المصلحة المكلفة بذلك.

-بذلك استنادا إلى ما سبق ذكره، يتضح أن المشرع الجزائري قد ركز في هذا الأمر على مهمة مسك السجل العقاري باعتبارها مناط الحفظ العقاري و أساسه مدركا أن القيد في السجل العقاري، هو الذي ينشئ الحق العيني³ ذلك أنه لا يكفي لإنتقال الحقوق العقارية وجود مصدر الحق فقط، بل لابد من هذه الحقوق في السجل العقاري حتى تكسب.

- مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم 63-76 المؤرخ في

.1976/03/25

-لقد توسع المشرع الجزائري في المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري في تعداد المهام الموكلة للمحافظة العقارية و ذلك بشكل صريح و ما يلاحظ على المشرع، أنه ربط هذه المهام بالمهام المستتدة للمحافظ العقاري و بإعتباره المسؤول الأول و الأخير داخل هذه المصلحة.

¹ راجع: المادة 15 من الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 " كل حق ملكية، و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم أصحاب الحقوق العينية".

² تنص المادة 793 من التقنين المدني الجزائري " لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان في ذلك بين المتعاقدين أم حتى الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير الشهر العقاري".

³ راجع في ذلك: أمين بركات سعود، محاضرات بعنوان " آثار القيد في السجلات العينية دراسة مقارنة، ص 41،55.

الفصل الأول: النظام القانوني للمحافظة العقارية

- هذا ما يتجلى بشكل صريح في المادة 03 من هذا المرسوم، حيث يقوم المحافظ العقاري بمجموعة من المهام، نوردتها في النقاط التالية:

- إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية.

- إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار لمختلف الوثائق والمحركات.

- كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بمختلف الحقوق.

- حفظ العقود والمخططات وجمع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.

- إعطاء المعلومات إلى الجمهور عند طلبها.

- بالإضافة إلى هذه المهام، أوكلت للمحافظ العقاري مهام أخرى تطلبها نظام الشهر العيني و عملية مسح الأضي، و هي كالآتي:

- ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.

- إستلام وثائق مسح الأراضي.

- تبليغ مصلحة مسح الأراضي بكل التحولات العقارية المشهورة خلال عمليات المسح.

- تسليم الدفاتر لأصحابها¹.

- ف هذا الإطار نلاحظ أن المهام المحددة في هذا المرسوم، هي نفس الأهداف التي جا بها المشرع الفرنسي في المرسوم رقم 55-22 المؤرخ في 1955/01/04 و إن كان هذا الأخير لم يعددها، بل أجملها في أربع أهداف أساسية و هي:

-الحفظ العقاري شرطا من شروط نقل الملكية.

¹راجع في ذلك: المواد 11-17، 45، 41 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25.

-الحفظ العقاري وسيلة لحل النزاعات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية.

-الحفظ العقاري يكسب الحجية للوثائق المشهورة في مواجهة الغير.

-الحفظ العقاري يقدم خدمة إعلامية للجمهور¹.

- مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم التنفيذي 91-65 المؤرخ

في 1991/03/02

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 1991/03/02 و المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، يتضح لنا بأن المشرع الجزائري أراد أن يحدد الإطار العام لعملية الحفظ العقاري من خلال حصر جميع المهام الموكلة لهذه المصلحة بشكل دقيق و متدرج مراعيًا في ذلك دقة الإجراءات المتبعة في عملية شهر الوثائق المودعة هذا ما نستشفه من خلال نص المادة 16 من هذا المرسوم، حيث أسند للحفظ العقاري المهام التالية:

-القيام بإجراء شهر مختلف العقود التي استوفت الشروط الشكلية و الموضوعية.

-إعداد و مسك السجل العقاري.

-التأشير على الدفاتر العقارية.

- حفظ العقود و المخططات و جميع الوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري.

-تبليغ المعلومات و إعلام الجمهور عن محفوظاتها.

-تحصيل الحقوق و الرسوم المتعلقة بالشهر العقاري.

¹ استعمل المشرع الجزائري في هذه المادة مصطلح الحفظ العقاري بدلا من المحافظة العقارية، و هذا دليل أن الحفظ العقاري يتضمن مجموعة من الإجراءات تهدف إلى نقل الملكية و من بينها إجراء الشهر العقاري.

الفصل الأول: النظام القانوني للمحافظة العقارية

هناك بعض المهام وردت في هذا المرسوم، أوكلت لمديرية الحفظ العقاري بإعتبارها الجهة الإدارية المشرفة على أعمال المحافظات العقارية التابعة لإختصاصها الإقليمي غير أن البعض منها تضطلع به المحافظات العقارية في نفس الوقت، هذا ما نلمسه في المادة العاشرة من المرسوم المذكور أعلاه، بنصها على ما يلي: "تتولى مديرية الحفظ العقاري في الولاية مايلي: تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري و ضبطه بإستمرار و انتظام ...

-تسهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر...

-تأمر بضمان حفظ العقود، و التصاميم، و جميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري و سلامتها..."

من خلال توضيحنا للمهام الموكلة للمحافظة العقارية بإعتبارها مصلحة عمومية تقوم بحفظ الوثائق العقارية، نلاحظ أن المشرع الجزائري قد عددها بطريقة عفوية غير منظمة، عبر العديد من النصوص القانونية السابقة الذكر عبر العديد من النصوص القانونية القانونية السابقة الذكر و هو ما إنعكس سلبا على تحديد المهام الموكلة لهذه المصلحة بصفة دقيقة و مضبوطة، حيث أنه لم يرقم بإلحاق كل مهمة بالقسم الخاص بها داخل المحافظة العقارية، و لعل سبب ذلك يرجع إلى كونه لم يتطرق في هذه النصوص إلى التنظيم الداخلي لهذه المصلحة و ترك مهمة ذلك إلى نصوص قانونية تنظيمية صدرت لا حق في هذا المجال.

-إن عدم تحديد المهام بشكل دقيق و حصري في النصوص القانونية السابقة الذكر، والتي تعتبر أول النصوص المنشئة و المحدثة للحفظ العقاري في الجزائر، إنجر عنه غموض عند العديد من المتعاملين مع هذه المصلحة و من تمحص عنه عدم إدراكهم الجيد لمختلف الإجراءات الواجب إتباعها قصد شهر مختلف الوثائق و فتح الباب لعدة مشاكل و نزاعات في عملية الإيداع و الشهر.

المطلب الثالث: أقسام المحافظة العقارية

بالرجوع إلى نص م 04 من القرار المؤرخ في 1991/06/04¹ يتضح لنا أن المحافظات العقارية تتكون من ثلاثة أقسام وهي: قسم الإيداع و عمليات المحاسبة، قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات، قسم ترقيم العقارات المسوحة يسير كل قسم من طرف رئيس يعين من بين الموظفين الذين يشغلون في هذه المصلحة فيمايلي، نتعرض لكل قسم على حدى.

أولا/ قسم الايداع و عمليات المحاسبة: يعتبر هذا القسم من بين أهم أقسام المحافظة العقارية حيث يتم بواسطته مباشرة الإجراءات الأولية الخاضعة بالشهر العقاري² كما يعتبر القسم المسؤول عن عملية قبول أو رفض إيداع الوثائق الخاضعة للحفظ العقاري.

- يسير هذا القسم من قبل رئيس يختار من بين الموظفين الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية التي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 1992/03/14 حيث يجب أن يكون المترشح لهذا المنصب من بين المفتشين أو المراقبين المثبتين بهذه الصفة الذين لهم أقدمية مدة خمسة سنوات على الأقل داخل إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري لكون هذا المنصب يتطلب دراية كاملة بكل الأمور القانونية المتعلقة بعملية الإيداع و تحصيل الرسوم.

- تعتبر الأعمال الموكلة لهذا القسم بمثابة الإجازة الأولى لعملية حفظ الوثائق العقارية فهو مكلف بفحص العقود و الوثائق بعد تسجيلها في سجل الوصول الخاص بذلك.

¹ راجع في ذلك: القرار المؤرخ في 1991/06/04 المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و المحافظات العقارية جنر العدد 38 المؤرخة في 1991/08/14، ص 1233

² راجع في ذلك: المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 1992/10/04 الذي يحدد قائمة شروط القبول و التعيين في المناصب العليا المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، المرجع السابق.

الفصل الأول: النظام القانوني للمحافظة العقارية

- لتأتي بعد ذلك الدراسة الشكلية لها فإذا إستوفت كامل الشروط المتطلبة قانونا الإيداع يقبل
يشرع بعد ذلك في الدراسة الموضوعية و في حالة إكتشاف أي فحص، أو خلل من الناحية
الشكلية في هذه المرحلة فإن الإيداع يرفض فضلا عن ذلك يكلف هذا القسم بمتابعة
تحصيل الرسوم الخاصة بعمليات الشهر العقاري و مسك سجل الإيداع، و البطاقات
الخاصة بالضباط العموميين أو بقية المحررين.

ثانيا/ قسم مسك السجل العقاري، و تسليم المعلومات: يشرف على هذا القسم رئيس
قسم يخضع في تعيينه لنفس الشروط القانونية الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 92-116
المؤرخ في 14/03/1992 المذكور أعلاه.

- يتكفل هذا القسم بترتيب، و تنظيم مختلف العقود و الوثائق التي تم شهرها ضمن
مصنفات الأحجام الخاصة بذلك بالإضافة إلى مسك السجل العقاري و تحيينه و إستنائه
حتى يصبح دليلا ماديا و قانونيا لكل المعاملات الواردة على الملكية (La mise a jour)
العقارية، أو الحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية.

-كما يتولى هذا القسم أيضا، البحث عن المعلومات التي تكون محلا لطلبات الأفراد
و تسليمها لهم، و إعداد مستخرجات على الوثائق المشهورة عن طريق نسخها مقابل
رسم ثابت.

ثالثا - قسم ترقيم العقارات الممسوحة: هذا القسم لا يقل أهمية عن سابقه، خاصة و
أن الجزائر بصدد مسح أراضيها، و تحديد كل الملكيات التي هي بدون سند يشرف على هذا
القسم رئيس يخضع في تعيينه لنفس الشروط القانونية السابقة الذكر.¹

- يقوم هذا القسم بمتابعة إيداع الوثائق المسحية، و المساهمة في التحقيقات العقارية المنجزة
أثناء عمليات إيداع مسح الأراضي¹ مع متابعته للمنازعات الناتجة عن عمليات الترقيم

¹ راجع في ذلك: المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 14/03/1992، السابق الذكر.

الفصل الأول: النظام القانوني للمحافظة العقارية

القعقاري ناهيك، عن إعداد و تسليم الدفاتر العقارية لأصحابه بعد الإنتهاء من عمليات المسح المحدثه بموجب الأمر رقم 62-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام.

الجدير بالإشارة إليه في الأخير، و لأجل مراقبة حسن سير المهام الموكلة لهذه الأقسام و التنسيق فيما بينها على إقليم الجمهورية، وضعت المحافظات العقارية تحت وصاية إدارة مركزية تتمثل في المديرية العامة للأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية.

1 راجع في ذلك: التعليلة رقم 00358 المؤرخة في 1999/07/17 المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، حيث كلف بموجبها عونين تابعين للمحافظة للوقوف على العمليات المتعلقة بمسح الأراضي و المنجزة في إطار الإختصاص الإقليمي لها.

الفصل الأول: النظام القانوني للمحافظة العقارية

بعد أن تطرقنا في المبحث الأول من هذا الفصل إلى مفهوم المحافظة العقارية و مهامها و الأقسام الموجودة بالمحافظة العقارية وجدنا أنه من الضروري تحديد قواعد تنظيم الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية فخصنا

المبحث الثاني: قواعد تنظيم الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية .

- المطلب الأول: الوثائق الخاضعة للشهر العقاري.

الفرع الأول: المحررات التوثيقية لنقل الملكية العقارية.

الفرع الثاني: المحررات القضائية الناقلة للملكية العقارية.

الفرع الثالث: المحررات الإدارية الناقلة للملكية العقارية

- المطلب الثاني: سلطات المحافظ العقاري في مراقبة عملية الشهر لنقل الملكية .

الفرع الأول: الإيداع القانوني للمحررات العقارية و إجراء عملية الشهر العقاري.

الفرع الثاني: الإيداع غير القانوني للمحررات العقارية و رفض تنفيذ إجراء عملية الشهر

الفرع الثالث: دور المحافظ العقاري عند و بعد القيد الأول.

الفرع الرابع: الطعن في قرارات و أخطاء المحافظ العقاري

-المطلب الثالث: السلطة الوصية على المحافظة العقارية.

المبحث الثاني: قواعد تنظيم الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية

المطلب الأول: الوثائق الخاضعة للشهر لنقل الملكية العقارية

يمكن حصر الوثائق الواجب شهرها لنقل الأملاك العقارية في ثلاث أنواع من المحررات محررات توثيقية، و قضائية، و إدارية، و التي سنتناولها من خلال الفروع الآتية:

الفرع الأول: المحررات التوثيقية لنقل الملكية العقارية

يجب خضوع جميع المحررات التي مضمونها تصرفات من شأنها نقل حق من الحقوق العينية العقارية أو تغييره إلى إجراءات الشهر العقاري، و في حال عدم شهرها فإنها لا ترتب سوى التزامات شخصية بين المتعاقدين، و لا أثر لها بالنسبة للغير و هو مانص عليه المشرع بموجب أحكام المواد 793 من القانون المدني، و المادة 16 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد و مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

و عليه مهما كان نوع التصرف المبرم فلا وجود له إلا بشهره على مستوى مصالح الشهر العقاري، فعدم شهر عقد البيع أو المقايضة أو الهبة أو الوقف أو الوصية الواردة على العقار، لا يرتب سوى التزامات شخصية، لأن الملكية تبقى في ذمة المالك سواء كان بائعا أو واهبا أو وصيا... الخ¹.

و بما أن عقد البيع، من أكثر العقود الناقلة للملكية العقارية انتشارا بين الناس، فعدم مراعاة هذا الإجراء القانوني، يوقع البيع العقاري في دائرة البطلان المطلق، باعتبار أن

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 25.

الفصل الأول: النظام القانوني للمحافظة العقارية

المشرع الجزائري اعتبره من النظام العام و هذا نظرا لما له من فاعلية في حماية الملكية العقارية و ما يتقلها من حقوق.¹

ف عقد البيع العقاري غير المشهر بمصالح الحفظ العقاري، لا ينشأ و لا يعدل ولا ينقل الحق العيني العقاري، ولا يمكن لصاحبه أن يحتج به في مواجهة الغير و لا يولد التصرف العقاري أي التزام حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة ما لم يتم نشره في مجموعة البطاقات العقارية حسب ما تنص عليه المادة 16 من الأمر 74/75 المذكور سالفا: "إن العقود الادارية و الاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى فيما بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية"²

و قد كرست المحكمة العليا ذلك بموجب القرار رقم 68467 الصادر في 1990/10/21، و الذي جاء فيه ما يلي: "إن عملية الشهر العقاري هي وحدها التي تستطيع نقل الملكية طبقا لمقتضيات المادة 793 من القانون المدني الجزائري".³

أما بالنسبة للوعد بالبيع العقاري فقد ثار خلاف حول مسألة إشهاره فيرى جانب أن الوعد ببيع العقار لا يشهر لأنه لا يرتب سوى حق شخصي لصالح الموعود له قبل ابداء رغبته و ليس حق عيني، و المحافظة العقارية لا تقوم سوى بشهر الحقوق العينية الأصلية و التبعية،⁴ و بناء على ذلك لا يشهر الوعد ببيع العقار .

أما الجانب الثاني فيرى بأن الوعد ببيع العقار يشهر، و ذلك لعدة اعتبارات أهمها الوعد ببيع العقار المشهر لا يرتب سوى التزام شخصي بل يتجاوزته إلى التنفيذ العيني

¹ مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون العقاري الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004، ص 29 و 30.

² مجيد خلفوني، المرجع نفسه، ص 30.

³ قرار صادر عن المحكمة العليا رقم 68467 مؤرخ في 1990/10/21، مجلة قضائية، عدد 01، قسم لمستندات و النشر المحكمة العليا، الجزائر، سنة 1992.

⁴ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 56 و 57.

الفصل الأول: النظام القانوني للمحافظة العقارية

المباشر و ذلك ما تؤكدته المادة 72 من القانون المدني الجزائري: " إن الحكم يقوم مقام العقد مادامت كل الشروط متوفرة".

كما ان الوعد ببيع العقار يرتب آثارا بالنسبة للغير و لا يكون ذلك إلا بعد تمام اجراءات الشهر العقاري على مستوى الحافظة العقارية.

و المقرر قانونا هو أن الاتفاق الذي يبرمه المتعاقدين الوارد على عقار المتضمن الوعد ببيعه، لا ينعقد إلا إذا عينت جميع مسئلة الجوهرية بالنسبة للعقد المراد إبرامه و تحديد المدة الزمنية التي يتعين إبرامه خلالها، و ينبغي أن تتوفر في عقد الوعد بالبيع جميع الشروط و الأركان التي قررها المشرع و التي يجب توافرها في التصرف المتضمن العقد ببيع العقار.¹

حيث حسم المشرع الأمر و قضى على الخلاف بنصه على شهر الوعد ببيع العقار صراحة في نص المادة 10 من القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004

هذا و يكون الشهر بالتأشير على هامش المحرر المتضمن نقل الملكية من البائع إلى المشتري او في وثيقة تلحق بالمحرر، على أنه من شطب هذا التأشير في حالة عدم تنفيذ الوعد بالبيع العقاري، سواء رفض الموعد له الشراء أو انتهت المدة المحددة دون ابداء الرغبة من طرف الموعد له.²

¹ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 174، 175.

² زاوي فريدة، ضرورة شهر وعد ببيع العقار، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، ج 33، رقم 04، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 1995، ص 36.

و بالنسبة لعقد الهبة:

فهو يخضع بدوره للشكلية الرسمية، حيث نص المشرع صراحة على شكلية عقد الهبة الوارد على عقار و ذلك بمقتضى المادة 206 من قانون الأسرة، حيث قال: "... ومراعاة أحكام التوثيق في العقارات..."

إن المشرع الجزائري لما أشار إلى إلزامية مراعاة أحكام التوثيق إنما قصد بذلك محتوى نص المادة 12 من القانون رقم 70-91 المؤرخ في 15/12/1970، التي تعتبر بمثابة مرآة عاكسة لمحتوى المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني.

و جدير بالذكر أن المشرع الجزائري لم يشر في المادة 206 من قانون الأسرة إلى

أحكام قانون الشهر العقاري بالرغم من أهميته و دوره الفعال في نقل الملكية العقارية.

و بما أن الشهر العقاري هو المصدر لنشأة أو زوال أو التصريح بالملكية العقارية و ما ترتب عنها من حقوق، فشرط الحياة المنصوص عليه في تشريع الأسرة لا أثر له على وجود التصرف العقاري المتضمن عقد الهبة، أو نقل ملكية العقار الموهوب إلى الموهوب له، طالما أن الحياة بمفهومها القانوني لا تمثل سوى وضع قانوني ظاهر مؤقتا، تخول واضع اليد مباشرة حق وحيد على العقار الموهوب المتمثل في الانتفاع منه دون حق التصرف فيه.

فتكون الهبة صحيحة إذا انعقدت بتطابق الإيجاب و القبول و افرغت إرادة الأطراف المتعاقدة في قالب رسمي مع إشهار عقد الهبة بالمحافظة العقارية.¹

وبالنسبة للعقود المقررة للملكية العقارية فإنه يجب إشهارها إلزاميا، و هذا ما نصت عليه المادة 14 من الأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

¹ مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 120 و 121.

الفصل الأول: النظام القانوني للمحافظة العقارية

ومن بين هذه العقود عقد القسمة الرضائي، و الذي لا تكون له حجة إلا من تاريخ إشهاره، فلا أثر لتاريخ عقد القسمة إلا إذا كان مقدرا لملكية المتقاسم منذ تملك المتقاسم أصلا على الشيوع لا منذ حصول القسمة، و نكون بصدد هذه الحالة عندما يكون مصدر الشيوع الذي أدى إلى القسمة هو وفاة الموروث إذ يجد الورثة أنفسهم مالكين على الشيوع للعقارات محل التركة.

فالملكية في الحقوق الميراثية تنتقل من تاريخ الوفاة، لقد أحسن المشرع في ذلك صنعا لأنه لو اشترط الشهر لانقالها لبقيت العقارات دون مالك في الفترة الممتدة بين الوفاة و الشهر، لذلك جاء التنصيص بعدم شهر أي تصرف صادر عن الوارث في أي من عقارات التركة، إذ لم تكن الحقوق الميراثية قد شهرت هي نفسها.

فالتصرف الذي يقدم عليه الوارث قبل شهر حق الإرث لا يؤدي إلى بطلان التصرف و إنما مجرد عدم إمكان شهره، إضافة إلى هذا العقد هناك عقد الشهرة و عقد الصلح و كذا شهادة الحيابة الواجب شهرها، حتى يمكن الاحتجاج بها.

ووفقا لما تقدم فإنه يلزم الموثق الذي تولى تحرير المحرر الرسمي بإجراء عملية الإشهار العقاري وذلك ضمن الاجال القانونية المحددة في المادة 90 من المرسوم رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و لا اعتبر مسؤولا عن تعويض الطرف المتضرر عما فاتته من كسب و لحقه من خسارة.

الفرع الثاني: المحررات القضائية الناقلة للملكية العقارية

تعتبر الأحكام القضائية الصادرة عن الجهات القضائية في العديد من الحالات سندات رسمية، تحل محل عقود الملكية المنصبة على الأملاك العقارية كما هو الشأن بالنسبة لحكم تثبيت الوعد بالبيع العقاري و حكم رسو المزاد و حكم تثبيت حق الشفعة... الخ.¹

¹ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 55.

الفصل الأول: النظام القانوني للمحافظة العقارية

و ما يدفع الجهات القضائية إلى إصدار مثل هذه الأحكام هو تلك النزاعات القائمة بين الأطراف حول نقل الملكية العقارية، أو بالأحرى أحقية كل واحد منهم فيها، مما يستدعي اللجوء إلى القضاء لتثبيت أحقية أحد الأطراف في الملكية المتنازع عليها، و هذا بإصدار حكم قضائي لصالحه.¹

إلا أن هذه الأحكام لا تتمتع بصفة السند الرسمي مالم تكن نهائية حائزة لقوة الشيء المقضي فيه، و ذلك باستفادها لطرق الطعن و مهرها بالصيغة التنفيذية.

و يمكن إجمال هذه الأحكام فيما يلي:

01/حكم تثبيت الوعد بالبيع العقاري:

الوعد بالتعاقد هو عقد مستقبلي يلتزم بموجبه شخص يسمى الواعد بقبول إبرام عقد آخر في المستقبل مع شخص يسمى الموعود له، إذا ما أبدى هذا الأخير رغبته في التعاقد خلال الفترة المحددة، و يترتب على هذا العقد التزامات على طرفيه.

و الوعد بالبيع العقاري عقد ملزم لطرف واحد هو البائع، و ما الطرف الثاني إلا مجرد موعود له بإبرام العقد.

و هو ما أكدته المادة 72 من القانون المدني التي جاء فيها مايلي: "إذا و عد شخص بإبرام عقد ثم نكل و قاضاه المتعاقد الاخر طالبا تنفيذ الوعد، و كانت الشروط اللازمة لتمام العقد وخاصة مايتعلق منها بالشكل متوافرة، قام الحكم مقام العقد."²

وبما أن الوعد بالبيع العقاري عقد بتوقف انعقاده على إبداء الموعود له رغبته في المدة المتفق عليها، فإن على هذا الأخير أن يبدي هذه الرغبة خلال هذه المدة، و إن و لم يفعل

¹ عبد الحفيظ بن عبدة، المرجع السابق، ص 69.

² الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني "ج ر الصادرة في 30 سبتمبر 1975، العدد

فلا يمكنه المطالبة بالتنفيذ العيني، وهذا ما أكدته المحكمة العليا بناء على قرارها رقم 223852 المؤرخ في 2000/05/24.¹

102 / حكم تثبيت حق الشفعة:

عرف المشرع الشفعة في المادة 794 من القانون المدني بأنها: " الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال و الشروط المنصوص عليها في المواد التالية..."²

باستقراء ما جاء في نص هذه المادة فإن الشفعة لا يمكن التمسك بها إلا إذا كان التصرف الوارد على العقار بيعا، فتستبعد بذلك التصرفات المتعلقة بهبة العقار أو الايحاء به، كما أنه لا شفعة إذا انتقلت الملكية العقارية عن طريق الميراث، والالتصاق و التقادم، ولا تجوز الشفعة كذلك في حالة نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة.

يضاف إلى ذلك ما نصت عليه المادة 798 من القانون المدني التي جاء فيها ما يلي:

" لا شفعة إذا حصل البيع بالمزاد العلني أو إذا وقع بين الأصول و الفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب لغاية الدرجة الرابعة، أو بين الأصهار حتى الدرجة الثانية، كما أنه لا شفعة إذا كان العقار بيع ليكون محل عيادة أو يلحق بمحل عيادة."³

و بناء على ذلك فإن الشفعة إذا كانت في غير الاستثناءات المنصوص عليها انفا فإنها جائزة و يعتبر الحكم الصادر فيها سندا مثبتا لملكية الشفيع، و ذلك دون الإخلال بالقواعد المتعلقة بالإشهار العقاري طبقا لما ورد في المادة 803 من القانون المدني.

¹ قرار رقم 223852 مؤرخ في 2000/05/24، المجلة القضائية، العدد 01، قسم المستندات و النشر، المحكمة العليا، الجزائر، 2001، ص 138.

² الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني، المذكور سابقا.

³ الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني السابق ذكره.

03/ الحكم الذي يكرس الملكية على أساس التقادم المكسب:

إذا حاز شخص عقار المدة المقررة قانونا بالمادة 827 من القانون المدني جاز له أن يلجأ إلى القضاء و يستصدر حكما ضد الشخص الذي ينازعه في حيازته يثبت ملكيته على العقار المتنازع فيه.

و يلزم على القاضي المنظورة أمامه الدعوى، أن يعاين الملف التقني الذي يلزم رافع الدعوى بإحضاره.

على أنه من المستحسن أن ينتقل القاضي إلى عين المكان للاستماع إلى إفادات الملاك المجاورين لأنهم أدري بحيازة العقار أكثر من غيرهم.¹

و بعد صدور حكم نهائي يكرس الملكية على أساس التقادم المكسب، يتعين إشهاره بالمحافظة العقارية حتى يكون سندا للملكية.

04/ الحكم الذي يقضي بقسمة المال المشاع:

إن هذا الحكم لا تكون له حجة على الغير إلا من تاريخ شهره، و يصبح كل شريك من الشركاء مالكا للقدر الذي آل إليه بناءا على القسمة، و تاريخ صدور الحكم النهائي لا أثر له إلا إذا كان الحكم مقدرا لملكية المتقاسم منذ تملك المتقاسم أصلا على الشيوع، و ليس منذ حصول القسمة و يكون ذلك في حالة الميراث.

و جدير بالذكر في هذا الصدد أن المشرع لم ينص صراحة على اعتبار بعض المحررات القضائية كسندات لملكية، و يتعلق الأمر:

الحكم القاضي بالقسمة، و الحكم المصرح باكتساب الملكية بالتقادم، و الحكم المصرح بكسب الملكية عن طريق الالتصاق.

¹ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، لمرجع السابق، ص 66.

وعليه نرى ضرورة تدخل المشرع بتخصيص نصوص قانونية تنص بصياغة لا مجال فيها للشك على ضرورة إشهار هذه الأحكام، لأنه لا يكفي القول بأن كل تصرف وارد على عقار مهما كان نوعه يجب شهره.

الفرع الثالث: المحررات الإدارية الناقلة للملكية العقارية

استوجب المشرع شهر العقود و القرارات الإدارية الناقلة للملكية العقارية و التي تكون طرفا فيها، وهذا بغض النظر عن صفة المتصرف، إذ لا يمكن أن تكون لها حجية في مواجهة الغير إلا إذا تم إيداعها بالمحافظة العقارية لغرض إجراء الشهر العقاري، وهو ما نص عليه القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية في المادة 29 منه و هذا في الفقرة 05 التي تتعلق بعقد تعيين الحلول التي جاء فيها مايلي: "... و يبلغ عقد تعيين الحدود المذكورين و ينشر طبقا للتشريع المعمول به."

و كذلك ما تضمنته المادة 30 من نفس القانون فيما يتعلق " بمخطط الاصطافاف " للإدراج ضمن الأملاك العمومية حيث نصت على مايلي: "... و يجب أن يخضع إعداد مخطط الاصطافاف تحت طائلة انعدام الاحتجاج به على الغير، للتحقيق و النشر طبقا للتشريع المعمول به."¹

و يستوي الأمر لعقد الملكية الناتج عن الاستصلاح، إذ بعد معاينة المشروع يرسل الوالي قرارا مصحوبا بمداومات المجلس الشعبي البلدي و مخطط قطع الأراضي إلى المديرية الفرعية للشؤون العقاري و أملاك الدولة، لإعداد عقد الملكية و تحريره و إيداعه على مستوى مصلحة الشهر العقاري المختصة إقليميا قصد إتمام إجراءات الشهر العقاري.

ويجب كذلك شهر قرار نزع الملكية للمنفعة العامة حتى يكون له أثر ناقل لملكية العقارية، وهو ما أكده قانون رقم 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 الذي يحدد القواعد

¹ أنظر المادتين 29-30 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، "الجريدة الرسمية الصادرة في 12/1990، عدد 52."

الفصل الأول: النظام القانوني للمحافظة العقارية

المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية في المادة 30 منه التي نصت على مايلي: " يبلغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية إلى المنتزع منه و إلى المستفيد و يخضع للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري و عندئذ يلزم المعنيون بإخلاء الأماكن."

هذا و قد جاء في المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/24 المحدد لشروط إدارة أملاك الدولة الخاصة و تسييرها و كيفيات ذلك، أنه يمكن لوزير المكلف بالمالية في إطار تطبيق الفقرتين 02 و 03 من المادة 20 من القانون رقم 30-90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن الأملاك الوطنية، أن يمنح تفويضا بموجب قرار لمصلحة الأملاك الوطنية لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة بالدولة و إعطائها الطابع الرسمي و السهر على حفظها.

وتجدر الإشارة أنه يدفع بمناسبة شهر هذه المحررات ما يعرف بمرسوم الشهر العقاري، و التي تقبض من قبل المحافظ العقاري، و التي تختلف باختلاف الوثائق الخاضعة للشهر.

في حين يعفى من رسم الإشهار العقاري جميع الإجراءات التي تقع قانونا مصاريفها على عاتق الدولة أو البلدية أو التي يطلبها المستفيد من المساعدة القضائية، كما أشارت إليه المادة 252 فقرة 04 من القانون رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل.¹

¹ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 150 و 160.

المطلب الثاني: سلطات المحافظ العقاري في مراقبة عملية الشهر

يتمتع المحافظ العقاري بمجموعة من السلطات أثناء القيام بعملية الشهر العقاري، فله سلطة التحقق من هوية أهلية الأطراف عن طريق وسائل الإثبات، و كذا التأكد من قانونية المحررات المراد شهرها، و يمارس هذه الرقابة عند الإيداع و عند تنفيذ الإجراء.

ولقد نصت المواد 100 و 101 و 102 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على الحالات التي يمكن فيها للمحافظ العقاري رفض القيام بإجراء الشهر¹، على أنه يتم كل ذلك تحت رقابة القضاء.²

وفقا لما سبق سنتناول الإيداع القانوني للمحركات العقارية و إجراء عملية الشهر العقاري، والإيداع غير القانوني للمحركات العقارية و رفض إجراء الشهر العقاري.

الفرع الأول: الإيداع القانوني للمحركات العقارية و إجراء عملية الشهر العقاري

يعتبر إيداع المحررات الرسمية بالمحافظة العقارية بمثابة عمل قانوني أولي لازم لكل محرر يستوجب إخضاعه لعملية الإشهار العقاري، و يسبق ذلك إجراء تسجيلها بمصلحة السجل و الطابع وفقا لأحكام الأمر 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل و الطابع، و تسهيلا لعملية الإشهار العقاري قد يطلب المحافظ العقاري إلى جانب ذلك كل وثيقة من شأنها مساعدته على التأكد و التحقق من الحالة المدنية الكاملة للأشخاص و التعيين الدقيق للعقار.³

¹ أنظر المواد 100 و 101 و 102 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري " الجريدة الرسمية الصادرة في 13 أبريل 1976، العدد 30".

² Bachir.op, cit., p.59.Latrous

³ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 120.

الفصل الأول: النظم القانوني للمحافظة العقارية

يتعين على محرري العقود الخاضعة لعملية الشهر العقاري القيام بإيداعه ضمن المواعيد المحددة قانونا، والتي تختلف باختلاف طبيعة العقد و موضوعه.

وفي حالة عدم احترام الآجال من طرف مودعي العقود، يتعرضون لغرامة مالية مقدرة ب 100 دينار جزائري و التي رفعت إلى 1000 دينار جزائري بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1990.¹

ونشير هنا إلى أن المشرع الجزائري قد أدخل العديد من التعديلات على الآجال، و هي كالاتي بالنسبة للشهادة التوثيقية المتضمنة نقل الملكية عن طريق الوفاة، أصبحت ثلاثة أشهر وتمدد إلى خمسة أشهر إذا كان المعني مقيما بالخارج، بدل شهرين و التمديد بأربعة أشهر بالنسبة إذا كان المعني مقيما بالخارج.

وبالنسبة للقرارات القضائية أصبحت ثلاثة أشهر من اليوم الي أصبحت فيه نهائية، بدل شهرين من صيرورتها نهائية.²

وبالنسبة للعقود الأخرى والتي كانت من يوم تاريخها، فقد عدلت و أصبح الاجل شهرين من تاريخ تحريرها.³

وبعد أن يتأكد المحافظ العقاري من الإيداع القانوني للوثائق العقارية الخاضعة للشهر يتولى عملية الإشهار خلال مدة خمسة عشرة (15) يوما التالية لتاريخ إيداعها ويكون للشهر العقاري أثر فوري فلا يرتد أثره إلى تاريخ إبرام التصرف وبه ينشأ الحق العيني، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق، و هذا مانصت عليه

¹ رمول خالد، المرجع السابق، 106.

² اليوم الدراسي الأول بين موتقي و قضاة مجلس قضاء باتنة، حول الإشكاليات العقارية و السندات الخاضعة للإشهار العقاري، تحت إشراف مجلس قضاء باتنة و الغرفة الجهوية لموتقي الشرق، المنعقد بباتنة في 10 ماي 2004 بقصر العدالة، ص 48 و 49.

³ رمول خالد، المرجع السابق، ص 107.

الفصل الأول: النظم القانوني للمحافظة العقارية

المادتين 15 و 16 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.¹

و يتم إنشاء بطاقات عقارية أبجدية في الأراضي غير الممسوحة طبقاً للمادة 27 من الأمر 74/75، أما المناطق التي تمت فيها عمليات المسح العقاري فتنشأ فيها بطاقات عقارية عينية " أي غير " أبجدية حيث تدون فيها الحالة القانونية و الوصفية للعقار.

و يشكل الدفتر العقاري سنداً قوياً للملكية و لا يمكن أن يسجل أي إجراء في السجل دونه، فكل تأشير في البطاقة ينبغي أن ينقل على الدفتر العقاري حتى يرسم الوضعية القانونية للعقار.²

الفرع الثاني: الإيداع غير القانوني للمحركات العقارية و رفض تنفيذ إجراءات الشهر العقاري

إذا كان المحرر المراد شهره بالمحافظة العقارية المختصة مستوفياً لجميع الشروط القانونية و مرفقاً بجميع السندات المطلوبة لذلك، قام المحافظ العقاري بإجراء عملية الإشهار لكن إذا كان المحرر المراد شهره غير مستوفٍ للشروط المتطلبة قانوناً تعين على المحافظ العقاري رفض إيداعه، و هذا بعد إجراء فحص للمحركات المودعة و الوثائق المرفقة مع تبيان وجه النقص و الخلل فيها.

¹ تنص المادة 15، من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، " الجريدة الرسمية الصادرة في 18 نوفمبر 1975، العدد 91 على مايلي: " كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية."

تنص المادة 16 من نفس الأمر، على مايلي: " من العقود الإرادية و الاتفاقات التي ترمي على إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية."

² مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 123 و 125

الفصل الأول: النظام القانوني للمحافظة العقارية

لكن قد يقوم المحافظ وبعد قبوله لعملية الإيداع برفض الإجراء، إذا تبين له عيب في الوثائق فيما يتعلق بتعيين الأطراف والعقار المراد شهره أو عدم إرفاق المحرر ببعض الوثائق المطلوبة... إلخ.¹

وقد عدد المشرع الجزائري حالات رفض الإيداع ورفض الإجراء في المواد من 100 إلى غاية المادة 110 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وسنتطرق إلى بعض حالات رفض الإيداع ورفض الإجراء وفق ما يلي:

أولا/ رفض الإيداع:

لقد نص المشرع الجزائري في المادة 100 من المرسوم رقم 63/76 على الأسباب التي تدفع المحافظ العقاري إلى رفض إيداع المحرر و التي يمكن إجمالها في ما يلي:

- عند عدم تقديم دفتر العقاري للمحافظ العقاري، أو مستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغيير حدود الملكية ووثائق القياس، ويعتبر مماثلا لحالة عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي السهو على هذا الأخير بذكر واحد من العقارات في الوثيقة المودعة، أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه الى أكثر من ستة أشهر.

- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف و عند الإقتضاء على الشرط الشخصي، لم يتم و لم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 و المادتين 102 و 103.

- إذا لم تقدم وثيقة واجب تسليمها للمحافظ أو لم تعط الإثبات المطلوب.

- عند عدم إستجابة تعيين العقارات بأحكام المادة 66.

¹ رمول خالد، المرجع السابق، ص 128.

الفصل الأول: النظام القانوني للمحافظة العقارية

- عندما تكون الجداول التي نص على إيداعها بموجب المواد 93 و 94 و 95 و 98 لا تحتوي على أي من البيانات المطلوبة بموجب المواد المذكورة أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على الاستمارات المقدمة من طرف الإدارة.

- عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بأن العقد الذي قدم إلى الإشهار غير صحيح من حيث الشكل، أو عندما لا تتوفر في هذه الصور أو النسخ الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل.

- عند مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71.

يلاحظ من خلال عرض أسباب رفض الإيداع أن المشرع الجزائري قد عددها على سبيل الحصر دون أن يؤخذ بعين الاعتبار بعض الحالات التي يمكن أن تكون سببا من اسباب رفض الإيداع، كصدور قانون جديد مابين فترة إيداع الوثيقة و فترة دراستها يمنع التصرف الذي تنطوي عليه الوثيقة موضوع الإيداع، و إسقاط الأسبقية فيه، وهي الحالة التي أوردها كل من المشرع المصري و الفرنسي ضمن حالات رفض لإيداع.¹

و يبلغ قرار تبليغ رفض الإيداع إلى المعني بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول، أو بواسطة التسليم الشخصي للموقع على تصديق مقابل إقرار بالاستلام،² ويكون ذلك خلال مدة خمسة عشرة (15) يوما من تاريخ الإيداع حسب ما هو منصوص عليه في المادة 107 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.³

و يمسك ملف الرفض من طرف المحافظ العقاري، و يقسم إلى أربعة ملفات فرعية، ملف فرعي خاص بقضايا في انتظار قرار الرفض، ملف فرعي خاص بقضايا المنازعات

¹ أنور طلبية، المرجع السابق، ص 361.

² معوض عبد التواب، الشهر العقاري و التوثيق علما و عملا، منشأة المعارف، الاسكندرية- مصر، طبعة 1989، ص 523.

³ تنص المادة 107 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، " الجريدة الرسمية الصادرة في 13 أبريل 1976، العدد 30، " على ما يلي : " عندما يلاحظ المحافظ عدم الصحة ا خلافات أو عدم إشهار سند المتصرف او شهادة نقل الملكية عن طريق الوفاة لصالحه، فإنه لايقوم بالتأشيرات على البطاقة العقارية و يبلغ في اقصى أجل قدره خمسة عشرة يوما ابتداء من الايداع..."

الفصل الأول: النظام القانوني للمحافظة العقارية

للحفظ، ملف فرعي خاص بالرفض النهائي، ملف فرعي خاص بقضايا المنازعات، وعند اتخاذ المحافظ قرار برفض الإيداع فعليه التأشير به على الملف الخاص بقضايا في انتظار الرفض، مع ذكر تاريخه، و سببه، و النص القانوني الذي استند عليه لرفض الإيداع، و ينتظر نفاذ المدة القانونية الممنوحة لمعني و المقدرة بشهرين للطعن القضائي في قرار رفض الإيداع امام الغرفة الإدارية، و غذا تجاوز هذه المدة فإن الملف الفرعي الخاص بالرفض يرتب ضمن الملف الخاص بالرفض النهائي، وعند قيام المتضرر بالطعن في قرار الرفض خلال الآجال القانونية الآنف ذكرها، يتم ترتيب الملف ضمن الملف الفرعي الخاص بالمنازعات في انتظار صدور الحكم النهائي، و إذا صدر الحكم لصالح المعني أي يقضي بإلغاء قرار المحافظ العقاري، فإن على المحافظ أن يقوم بإتمام إجراءات الشهر العقاري بصورة عادية.¹

ثانيا/ رفض تنفيذ الإجراء:

على عكس رفض الإيداع الذي يستوجب فحصا شاملا و سريعا للوثيقة المودعة، فإن رفض الإجراء يتطلب مراقبة دقيقة و فحصا دقيقا و معمقا للوثيقة التي تم قبول إيداعها، مع ضرورة مقارنة بيانات الوثائق المشهورة سابقا مع مجموعة البطاقات العقارية، و قد حدد المشرع ضمن نص المادة 101 من المرسوم السابق ذكره الأسباب التي يتم على أساسها رفض تنفيذ الإجراء، و التي تعد من بين الضمانات القانونية التي سنها المشرع لحماية المتعاملين و هي كالآتي:

- عندما تكون الوثائق المودعة و الوثائق المرفقة بها غير متوافقة.
- عندما يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 95-01 غير صحيح.
- عندما يكون تعيين الأطراف و تعيين العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.

¹ P.Salvage Ges- les sureté la publicité foncière, presses universitaire de grenoble 1994, p53.

الفصل الأول: النظام القانوني للمحافظة العقارية

- عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الاخير للشخص المذكور كما هي موجودة في الوثائق المودعة، متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.

- عندما يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 يكشف بان الحق غير قابل للتصرف.

- عندما يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوبا بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105.

- عندما يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.

و ما يمكن ملاحظته من خلال عرضنا لأسباب رفض الإجراء، هو أن المشرع الجزائري قد حدد أسباب رفض الإجراء على سبيل الحصر فيكون بذلك قد قيد يد المحافظ العقاري في رفض الإجراء، و هذا بخلاف المشرع الفرنسي الذي وسع مجال أسباب رفض الإجراء، حيث منح السلطة الكاملة لمحافظ الرهون في تقدير الأسباب التي فيها مانعا لرفض تنفيذ الإجراء.¹

وحتى يكون الغير على علم برفض الإجراء على المحافظ العقاري، تبليغ قراره إلى الموقع على التصديق برسالة موصى عليها مع الإشعار بالإستلام، أو عن طريق التسليم الشخصي مقابل إقرار بذلك، وتمنح له مهلة خمسة عشر (15) يوما لتصحيح الوثيقة المرفوضة تسري ابتداء من تاريخ الإشعار بالإستلام أو من تاريخ الإشعار برفض الرسالة الموصى عليها.

و على الموقع التصديق إتخاذ أحد الحلين:

إما القيام بإيداع الوثيقة التعديلية ضمن الآجال المنوحة له، و بالتالي يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء الذي يأخذ مرتبته بأثر رجعي، أي من تاريخ الإيداع الأولي بالإضافة إلى التأشير بذلك على البطاقة العقارية التي تحمل عبارة إجراء قيد الانتظار.

¹Gmarty p Raymond- Les suretes et la publicité foncière,tom 3, volume 1,année 1971,p.371.

الفصل الأول: النظام القانوني للمحافظة العقارية

و إما أن يرفض إيداع الوثيقة التعديلية ضمن الآجال القانونية الممنوحة لها ويعلن عدم قدرته على التصحيح و في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بتثبيت قراره و يصبح رفض الإجراء نهائياً، مراعيًا في ذلك أحكام المادة 106 من المرسوم رقم 63/76 المتعلقة بحالات الرفض الجزئي، و على المحافظ التأشير بهذا الرفض على سجل الإيداع في الخانة المخصصة للملاحظات، و عند الاقتضاء على البطاقة العقارية و الدفتر العقاري.

و يلزم المحافظ كذلك بتبليغ قرار رفض الإجراء خلال مدة ثمانية أيام الموالية لمهلة خمسة عشرة يوما الممنوحة للتسوية، أما المشرع الفرنسي فقد منح للموقعين على التصديق مهلة شهر لتصحيح الوثائق محل رفض الإجراء،¹ و على المحافظ العقاري إرجاع الوثيقة محل الرفض إلى الموقع على التصديق برسالة موصى عليها أو شطبها من مصنفات العقود إذا كانت محكمة لتقاضي القياس عليها في حالات الإشهار المتتالية لنفس العقار، غير أنه من الناحية العملية قد يقع المحافظ العقاري في حالات أين تكون فيها العقود و الوثائق المشهورة قد مرت عليها مدة طويلة من شهرها، و يتبين له بعد ذلك أنه من الواجب رفض الإجراء، في مثل هذه الحالة على المحافظ إتخاذ قرار الرفض النهائي دون اتباعه إجراءات رفض الإجراء النهائي مع ضرورة إبلاغ لمدير الولائي بهذا الرفض حتى يتسنى له رفع دعوى قضائية استنادا للصلاحيات الممنوحة له بموجب المدة العاشرة من المرسوم رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02، يطلب عن طريقها إبطال آثار الوثيقة لمخالفتها للقوانين و التنظيمات المتعلقة بالحفظ العقاري، و يخضع إجراء رفع دعوى لإجراءات شهر العريضة على مستوى نفس المحافظة العقارية، في انتظار صدور حكم نهائي و رفض الإجراء النهائي، و هو ما تضمنته المذكرة رقم 4318 المؤرخة في 1998/10/27.²

¹ Gmarty p Raymond, Tbid., p.398 .

² انظر في ذلك، المذكرة رقم 43-18 المؤرخة في 1998/10/27 المتعلقة بالأملاك الوطنية، مجمع النصوص لسنة 1998، المديرية العامة للأملاك الوطنية وزارة المالية.

الفرع الثالث: دور المحافظ العقاري عند و بعد القيد الأول

سنتطرق ومن خلال هذا الفرع لدور المحافظ العقاري أثناء و بعد القيد الأول و هذا وفق مايلي:

أولاً/ دور المحافظ العقاري عند القيد الأول:

لقد نص المشرع الجزائري في المادة ثمانية (08) من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على مايلي: "تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية و ذلك من أجل تحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى و شهرها في السجل العقاري و يثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ".¹

يفهم من هذه المادة أنه بعد الانتهاء من عمليات المسح يتم إيداع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية، والتي يتسلم عليها المعني وصلاً للمعني يحرره المحافظ يثبت فيه إيداعه لوثائق مسح الأراضي.

و يقوم المحافظ العقاري بعد ذلك بعملية قيد الحقوق على البطاقات العقارية، ضمن جداول حددت بموجب المواد 24، 29، و 30 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، و تتمثل هذه الجداول فيما يلي:

01/ القيد الوصفي:

حيث يوصف العقار بموقعه و حدوده و مساحته و هذا ما اشتمل عليه الجدول الأول في كل نوع من أنواع البطاقات المذكورة فيما سبق.

¹ الأمر 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، " الجريدة الرسمية الصادرة في 13 أبريل 1976، العدد 30".

02/ القيد بالمعنى الفني:

يذكر فيه المتصرف و اسم المالك و سبب التصرف و كذا السندات و الوثائق المرفقة، و هذا ما تضمنه الجدول الثاني من بطاقة قطع الأراضي و الجدول الثالث من بطاقة العقارات الحضرية.

03/ التأشيرات:

يدخل هذا النوع من القيد ضمن الجدول الثالث من بطاقة قطع الأراضي و الجدول الرابع من بطاقة العقارات الحضرية.

04/ التعليقات:

يدخل هذا النوع من القيد ضمن الجدول الرابع من بطاقة قطع الأراضي و الجدول الخامس من بطاقة العقارات الحضرية، يذكر بموجبها بعض الحقوق الشخصية الناتجة عن تصرفات وقعت على منفعة العقار.

و مما تجدر الإشارة إليه أن المشرع لم يستعمل كلمة تأشير، و إنما أعطى لمعناها و محتواها تظيما خاصا و خصص له جدولا تذكر فيه كل البيانات المتعلقة بالحقوق الواجبة التطبيق.¹

و بعد أن ينتهي المحافظ العقاري من عملية الإيداع و تسليم الوثائق يحضر محضر تسليم يثبت فيه تسلمه للوثائق، و يعمل على نشره عن طريق الإعلان في الجريدة اليومية الوطنية و كذا مقر المحافظة العقارية و المجلس الشعبي البلدي، على أن يتم تجديد هذا النشر كل خمسة عشرة (15) يوما طيلة أربعة أشهر، حتى يتمكن كل ذي مصلحة من الإطلاع على الوثائق و تقديم الاعتراضات و كذا تقديم كل الوثائق التي لم يتم تسليمها للجنة المسح، أو لم

¹ عمر صداقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، معهد الحقوق و العلوم الإدارية، بن عكنون، 1984، ص 31.

الفصل الأول: النظام القانوني للمحافظة العقارية

تقبل لإثبات الحقوق على العقارات موضوع المسح، و يمكن لكل ذي مصلحة الاعتراض على تثبيت أو إشهار أي حق لصالح الغير، و هذا وفقا لمقتضيات المادة 08 و ما يليها من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

و لقد قام المشرع بتحديد ثلاث حالات للترقيم هي كالاتي:

01/ الترقيم النهائي:

و يكون بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها سندات أو عقود مقبولة قانونا، أي سندات ملكية غير متنازع فيها كالسندات الرسمية و الأحكام القضائية المثبتة لحقوق عقارية كانت مبينة بدقة للحقوق المكرسة لخبرة تحدد الملكية، و قد نص على الترقيم النهائي نص المادة 12 من المرسوم 63/76.¹

02- الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر:

و يبدأ سريانها من يوم الترقيم و تتعلق بأملك المتمسكين بالحيازة الهادئة المستمرة مدة خمسة عشر (15) سنة، بحسب المعومات الواردة في الوثائق الخاصة بالمسح او الحائز بموجب عقد عرفي طيلة عشرة (10) سنوات على الأقل، و كذلك شهادات الحيازة التي تم تسليمها من قبل رؤساء البلديات طبقا لأحكام قانون التوجيه العقاري، ويصبح الترقيم نهائيا إذا انقضت مدة أربعة اشهر دون أي اعتراض.²

03/ الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

يبدأ سريانه إبتداء من الترقيم المنصوص عليه في المادة 14، و يتعلق هذا الترقيم بالملاك الظاهرين الذين لا يحوزون سندات معترف بها، و حيازتهم موجودة لكنهم لم يتمكنوا من إثبات المدة القانونية لها، و التي تتيح لهم إكتساب الملكية وفقا للتقادم المكسب.

¹ زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 49 و 50.

² زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 50.

الفصل الأول: النظام القانوني للمحافظة العقارية

و بالإمكان الاعتراض على الترقيم في غضون سنتين أو سحب الترقيم من المحافظ العقاري بعد ورود معلومات مؤكدة تنازع في الحيابة، مثل ظهور المالك الحقيقي.

و يتم تطبيق الترقيم المؤقت لمدة سنتين لصالح الدولة، و هذا بالنسبة للعقارات الشاغرة التي لا يحوزها أحد و لم يعرف لها مالك.¹

ثانيا/دور المحافظ العقاري بعد القيد

حين الإنتهاء من عمليات المسح العقاري، يقوم المحافظ العقاري بتسليم الملاك الذين تم تكريس حقوقهم بصفة نهائية ما يسمى بالدفتر العقاري الذي يعتبر السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية، كما يعد بمثابة الناطق الطبيعي للوضع القانوني الحالية للعقارات، ولا يتم تسليمه لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق لجان المسح العام للأراضي²

كم يقوم المحافظ العقاري بتزويد الأطراف بالمعلومات التي يكونون في حاجة إليها ويمكن أن تكون هذه المعلومات خاصة بكل الإجراءات التي وردت على العقار أو على إجراء معين فقط، كما هو الحال عند طلب المعلومات الخاصة بالرهون و الامتيازات على العقار.

و يخول للمحافظ العقاري فضلا عن ذلك، قبض رسوم الإشهار العقاري المنصوص عليها بموجب المادة 01-353 من قانون التسجيل رقم 76-105 المعدل و المتمم، و تختلف نسبة الرسم باختلاف الوثائق الخاضعة للإشهار و التي تتمثل في العقود و القرارات القضائية أو شهادات نقل الملكية عن طريق الوفاة، بالإضافة إلى الشهادة المسلمة في إطار الترقيم المؤقت من طرف المحافظ العقاري التي تخضع هي الأخرى لرسم الإشهار العقاري.

¹ زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 50 و 51.

² جمال عبد الناصر مانع، المقال السابق، ص 20.

الفرع الرابع: الطعن في قرارات وأخطاء المحافظ العقاري

يعد مبدأ الحجية المطلقة للشهر من أهم مبادئ نظام الشهر العيني، إذ أن جميع قواعده ترتكز على هذا المبدأ الذي يؤدي إلى توفير الثقة في المعاملات العقارية، لأن نظام الشهر يعتمد في تداول الحقوق العينية العقارية على البيانات الموجودة في السجل العقاري بحكم أن هذا الأخير دليل لحقيقة العقار.

غير أنه يمكن أن يتم شهر حق عيني عقاري بسبب خطأ ارتكبه المحافظ العقاري أو بسبب وجود عيب في السند المشهر ينسب للأطراف، و الذي تنسب مسؤولية إشهاره إلى المحافظ العقاري لأنه لم يؤدي مهمته على أكمل وجه قبل قيامه بإجراءات الشهر.¹

و تنقسم الأخطاء الصادرة عن المحافظ العقاري إلى نوعين:

01/الخطأ المرفقي:

لقد استعمل المشرع صراحة مصطلح الخطأ المصلحي و الخطأ الشخصي بموجب الفقرة 02 من المادة 17 من القانون الأساسي للوظيفة العامة التي جاء فيها مايلي: "وعندما يلاحق موظف من طرف الغير لإرتكابه خطأ مصلحيا يجب على الإدارة و الهيئة العمومية التي يتبعها هذا الموظف أن تحميه من العقوبات المدنية المتخذة ضده شرط أن يكون الخطأ الشخصي الخارج عن ممارسة مهامه غير منسوب إليه".

وما يمكن قوله أن العبرة بالقصد الذي ينطوي عليه الموظف و هو يقوم بأداء واجباته الوظيفية، فكلما كان قصد الإضرار أو ابتغى تحقيق منفعة ذاتية كان خطأ شخصيا يتحمل نتائجه بنفسه.

¹ موسى نسيمية، حجية العقود المشهورة، مذكرة ماجستير، معد الحقوق و العلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 1999/1989، ص 60 إلى ص 62.

الفصل الأول: النظام القانوني للمحافظة العقارية

و تتم التفرقة بين كل من الخطأ الشخصي و الخطأ المصلي بالبحث في نوايا الموظف، فإذا كان القرار الإداري الصادر عنه المقصود منه تحقيق الصالح العام أو كان قد تصرف قصد تحقيق الأهداف المنوط بالإدارة تحقيقها و التي تدخل ضمن وظيفته الإدارية فإن خطأه يقع في دائرة الأخطاء المصلحية، أما إذا كان الموظف لم يعمل على تحقيق مصلحة عامة أي يعمل بناء على دوافع شخصية أو تبين انه ارتكب خطأ جسيم يصل إلى حد ارتكاب جريمة، فإن الخطأ هنا يعد خطأ شخصيا يسأل عنه الموظف مسألة شخصية.¹

02/الخطأ الجسيم:

من الصعوبة بما كان إيجاد تعريف جامع مانع لخطأ الجسيم، و يرجع ذلك أساسا إلى التطورت التي شهدتها الإدارة و اختلاف و تعدد نشاط الإدارة و الدولة.

لكن ذلك لم يمنع من وضع التعريفات للخطأ الجسيم حيث يعرفه عمار عوابدي بقوله: " و يمكن القول بصفة عامة أن الخطأ الجسيم هو الخطأ الذي لا يرتكبه بحسن النية أكثر الناس غباوة، فهو لا ينطوي على رقابة القضاء محكمة النقض".²

و هذه بعض الأخطاء الجسمية التي تصدر عن المحافظ العقاري:

-إهمال تسجيل قيد أو قيد احتياطي أو ترقيين موجود في السجل العقاري إذا طلب ذلك بسورة قانونية.

-تأخير إرسال المحاضر و الوثائق المقدمة للمحافظ العقاري.

- كل تأخير يسببه في إيداع المحاضر و الوثائق المبرزة... الخ.³

¹ بن خضرة زهيرة، مسؤولية المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2007/2006، ص 18 إلى ص 24.

² بن خضرة زهيرة، المرجع نفسه، ص 25 إلى ص 27.

³ بن خضرة زهيرة، المرجع السابق، ص 28 إلى 40.

وفقا لما سبق يمكننا القول أنه بإمكان الشخص الذي صدر في حقه قرار برفض الإيداع أو رفض تنفيذ الإجراء، أو تضرر نتيجة خطأ مرفقي أو خطأ شخصي من قبل المحافظ العقاري أن يلتجأ إلى الجهات القضائية المختصة من أجل إقتضاء حقه.

المطلب الثالث: السلطة الوصية على المحافظة العقارية

وضعت المحافظات العقارية تحت وصاية المديرية العامة للأموال الوطنية التابعة لوزارة المالية و ذلك لمراقبة أعمالها في مجال الحفظ¹ علما أنه سابقا كانت المحافظات العقارية تحت وصاية المديرية العامة للضرائب و التسجيل التابعة لوزارة الإقتصاد² وذلك إلى غاية أواخر التسعينات لتوضع بعد ذلك تحت وصاية المديرية العامة لأموال الدولة و الشؤون العقارية، وتصبح مؤخرا وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 95-54 المؤرخ في 15/02/1995 تحت وصاية المديرية العامة للأموال الوطنية³.

-تضم المديرية العامة للأموال الوطنية عدة مديريات فرعية، من بينها مديرية الحفظ العقاري ومسح الأراضي يتم بواسطتها مراقبة أعمال ونشاطات المحافظات العقارية على المستوى الوطني.

-و بناء على المرسومين رقم 95-54 و رقم 95-55 المؤرخين في 15/02/1995⁴ يمكن تحديد مهام المديرية الفرعية للحفظ العقاري و مسح الأراضي في مجال الوصاية و التدخل على مستوى المحافظات العقارية و ذلك في النقاط التالية:

¹ راجع في ذلك: السيد: علاوة شاكر، مقال "علاقة المحافظة العقارية بمصلحة مسح الأراضي" يوم دراسي المنعقد في 1999/11/04 نظمه وزارة المالية.

² راجع في ذلك: المرسوم رقم 90-189 المؤرخ في 23/06/1990، يحدد صلاحيات وزير الإقتصاد، ج.ر العدد 26 المؤرخة في 28/06/1990 ص 854.

³ راجع في ذلك: المرسوم رقم 95-54 المؤرخ في 15/02/1995 الذي يحدد صلاحيات وزير المالية، ج.ر العدد 15 المؤرخة في 19/03/1995 ص 07 الذي بموجبه تم إلغاء المرسوم رقم 90-189 المذكور أعلاه.

⁴ راجع في ذلك: المرسوم التنفيذي رقم 95-55 المؤرخ في 15/02/1995 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية بوزارة المالية، ج.ر العدد 15 المؤرخة في 19/03/1995 ص 12.

الفصل الأول: النظم القانوني للمحافظة العقارية

-إقتراح النصوص التشريعية، و تحضير النصوص التنظيمية المتعلقة بالحفظ العقاري.

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

-المساهمة و التعاون مع القطاعات الأخرى، التي لها علاقة بمجالات الحفظ العقاري مثل وزارة العدل، الداخلية، الفلاحة، البناء.

دراسة التقارير التي تعدها المحافظات العقارية المنتشرة عبر قطر الجمهورية و إعداد حوصلة عامة في مجال إشهار الوثائق قيد الرهون، و الإمتيازات، شطبها، ترقيم العقارات الممسوحة، تسليم الدفاتر العقارية، شهادات الترقيم المؤقت و تقييم حصيلة المداخل.

-تبادر امديرية الفرعية للحفظ العقاري و مسح الأراضي بكل الإجراءات التي من شأنها إستدراك النقائص، و تقويم مسار العمل داخل المحافظات العقارية بناء على التقارير المعدة من طرف مديريات الحفظ العقاري على المستوى الولائي أو المفتشيات الجهوية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري في إطار عمليات التفتيش.

مراقبة عمليات مسح الأراضي عبر البلديات التي شملتها الإجراءات المحدثة بموجب الأمر رقم 74-75 المقدر ب 1541 بلدسة و تسليم الدفاتر العقارية في البلديات التي إنتهت فيها عمليات مسح الأراضي، و هي مقدره حاليا ب 300 بلدية¹.

-و لممارسة سلطة الوصاية على المحافظات العقارية بشكل محكم وضعت وزارة المالية عدة ميكانيزمات تساعد في مجال المراقبة من بينهما طريقة التفتيشات الفجائية للمحافظات العقارية، التي يكلف بها كل مديرية الحفظ القاري على المستوى الولائي و المفتشية الجهوية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري.

-غير أن هذه الميكانيزمات تبقى غير كافية بالنظر إلى إتساع مجالات المحافظة العقارية و تداخلها، حيث تتطلب في بعض الأحيان السرعة في الإجراءات و دقتها.

¹ راجع في ذلك: الأستاذ علاوة شاكور مقال " مهمة الموثق و المحافظة العقاري واحدة في حماية الملكية العقارية" العدد 5 سنة 1998.

الفصل الأول: النظام القانوني للمحافظة العقارية

-كذلك كان من الضروري عصرنة المحافظات العقارية و تعميم إستعمال الإعلام الآلي و ذلك بإنشاء شبكة معلومتية للحفاظ العقاري تسمح بإلحاق المعلومات المحفوظة و المتعلقة بالعقارت في أي محافظة عقارية إنطلاقا من أي محافظة عقارية أخرى مهما كان موقعها الجغرافي داخل التراب الوطني.

-بالإضافة إلى ضرورة فتح عمليات مسح الأراضي للمتعاملين الخواص مثل الخبراء العقاريين و ذلك للمساهمة في هذه العملية عن طريق عقود ثانوية.

خلاصة الفصل:

يتضح لنا من خلال البحث في ثنايا هذا الموضوع مدى أهمية الملكية العقارية، لهذا سارع المشرع الجزائري على غرار باقي التشريعات التي وضع نظام قانوني، يمكنه من بسط رقابته على الممتلكات العقارية ويكفل به استقرار المعاملات العقارية التي تشجع على استثمار الوطني والأجنبي وتحفز على الائتمان العقاري.

وتشكل إجراءات نقل الملكية العقارية أحد السبل التي سعى المشرع من خلالها إلى تنظيم الملكية العقارية.

إلزامية شهر المحررات الرسمية على اختلاف أنواعها على مستوى المحافظة العقارية المختصة، و ذلك من قبل الأشخاص المكلفين قانونا بذلك، وهذا قصد تحقيق ما يلي:

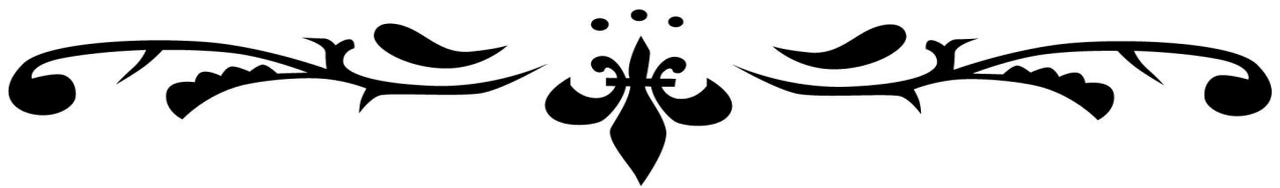
- انتقال الملكية العقارية من المتصرف إلى المتصرف إليه، كما أن ذلك من شأنه تحقيق الأثر المنشأ للشهر و الناقل للملكية العقارية.

- إمكانية الاحتجاج على الغير بالحقوق المشهورة في السجل العقاري، لأن للشهر قوة ثبوتية و حجية مطلقة في مواجهة الكافة، على أن يتم كل ذلك في إطار توافر قاعدة الرسمية واحترام قاعدة الأثر النسبي، دون إغفال الشروط القانونية الخاصة بتعيين الأطراف والعقارات.

ومراعاة الإجراءات القانونية للشهر العقاري، وكذا سلطة المحافظ العقاري في مراقبة عملية الشهر العقاري، والذي يقع عليه الالتزام بتطبيق مهامه في إطار القانون، و إلا عرض قراراته للطعن.

كما تبرز نتيجة في غاية من لأهمية وهي أن الدولة تخضع لنفس الإجراءات القانونية لنقل الملكية العقارية، والتي يخضع لها الأشخاص الطبيعيون في مجال تصرفهم في أملاكهم العقارية، باستثناء الرسوم العقارية سواء رسوم الشهر العقاري أو رسوم التسجيل العقاري و هذا الأمر نفسه يسري على الأوقاف، و هذا لا يعني الإخلال بوحدة الإجراءات بل لضرورة لا يرها المشرع.

الفصل الثاني: علاقة المحافظة العقارية بالمرافق الإدارية المتمثلة في مصالح مسح الأراضي، البلدية، وإدارة أملاك الدولة



المبحث الأول: مفهوم إدارة مسح الأراضي و علاقتها بالمحافظة
العقارية.

المبحث الثاني: مفهوم البلدية و علاقتها بالمحافظة العقارية.

المبحث الثالث: مفهوم إدارة أملاك الدولة و علاقتها بالمحافظة
العقارية.

الفصل الثاني: علاقة المحافظة العقارية بالمرافق الإدارية المتمثلة في مسح

الأراضي - إدارة أملاك الدولة - البلدية.

المبحث الأول: مفهوم إدارة مسح الأراضي و علاقتها بالمحافظة العقارية.

و عليه نتطرق للمطالب التالية في هذا المبحث المتمثلة في:

المطلب الأول: آليات المسح.

المطلب الثاني: إيداع وثائق مسح الأراضي على مستوى المحافظة العقارية.

أما المطلب الثالث:علاقة المحافظة العقارية بمصلحة مسح الأراضي.

المبحث الأول: علاقة المحافظة العقارية بمصلحة مسح الأراضي

لا بد من وجود علاقة وطيدة بين مصلحة مسح الأراضي و المحافظة العقارية و ذلك لضمان السير الحسن لكل من المصلحتين، بل أكثر من ذلك لا بد أن تكون مطابقة أو موافقة، لما في السجل العقاري من بيانات مع وثائق مسح الأراضي.

و تظهر أهمية هذه العلاقة عمليا، عندما يعاين المحافظ العقاري إجراء الشهر المطلوب، ففي هذه الحالة عليه أن يتحقق من العقارات موضوع الإجراء، فتم تعيينها في وثائق المسح المودعة على مستوى المحافظة العقارية، و من جهة أخرى ينبغي إعلام مصلحة مسح الأراضي بالتعديلات في الوضعية القانونية للعقارات التي كانت موضوع إشهار في البطاقات العقارية، و ذلك لتسوية وثائق المسح وفقا للشروط المقررة في المادة 72 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25¹ المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

و لتسليط الضوء على هذه العلاقة، رأينا أن نتناول في البدء مصالح التي عرفت تطورا عبر النصوص القانونية و التنظيمية التي وضعها المشرع، لا سيما بعد صدور الأمر رقم 74/75، ثم نبين عملية إيداع وثائق مسح الأراضي على مستوى المحافظة العقارية و ماهي التغييرات العقارية التي على إثرها تتم موافقة بيانات السجل العقاري و وثائق مسح الأراضي.

¹ المادة 72 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

و عليه نتطرق للمطالب التالية في هذا المبحث المتمثلة في:

المطلب الأول: آليات المسح، المطلب الثاني: إيداع وثائق مسح الأراضي على مستوى المحافظة العقارية أما المطلب الثالث: علاقة المحافظة العقارية بمصلحة مسح الأراضي.

المطلب الأول: آليات المسح

لا يمكن وضع نظام السجل العيني، الذي شرع بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12¹ و ما صاحبه من مراسيم تطبيقية، ما لم يتم المسح العام للأراض كخطوة أولى لإنشاء السجل العقاري بإعتبار المسح أداة لحصر جميع الممتلكات العقارية.

كما أن مصالح المسح عرفت تطورا من حيث تنظيمها منذ صدور الأمر 74/75 السابق ذكره، إلى جانب ضرورة التحضير الجيد لعمليات مسح الأراضي التي تعتبر البلدية الوحدة الأساسية ميدانيا لهذه العملية

و نفصل ذلك من خلال التطرق إلى عنصرين مهمين: العنصر الأول: تعرضنا فيه للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، أما العنصر الثاني: تناولنا من خلاله على إجراءات إعداد مسح الأراضي.

أولا/ الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

انطلقت عملية إنجاز المسح العام للأراضي و وضع السجل العقاري، منذ 1977 و ذلك بمقتضى الأمر رقم 74/75، و قد شرع في أشغال المسح منذ سنة 1977 من باب تجريبي على مستوى أراضي أربع (04) بلديات نموذجية (زرالدة، تازولت، ابن زياد، و حاسي معماش)، و كان يتعين على مصالح المسح سنة 1979 القيام بأشغال تحضيرية

¹ راجع الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري، ج.ر ، العدد 92 المؤرخة في 1975/11/18..

الفصل الثاني: علاقة المحافظة العقارية بالمرافق الإدارية المتمثلة في مصالح مسح

الأراضي - إدارة أملاك الدولة - البلدية.

تمس على الأقل بلدية واحدة في كل ولاية، و كان عددها آنذاك 31 ولاية، و ضمن هذه المناطق الريفية فقط.

غير أنه علاوة على غياب غطاء المخطات المصورة المرسومة بالنسبة لبعض المناطق، فإن مصالح المسح لم يتم تعديلها على الصعيد التنظيمي و حتى تعداد العمال نفسه لم يعرف تغييرا محسوسا بالنظر إلى هذه المهمة الجديدة، التي تتطلب تزويدا معتبرا بأجهزة القياس و الملاحظة، خاصة و أن الهدف يتمثل في مسح حوالي 11 مليون هكتار من المناطق الريفية و 360 ألف هكتار من المناطق الحضرية، في فترة زمنية تتناسب و الإحتياجات الحادة في مجال تطهير الوضع العقاري.

و إلى غاية 1982 كان يتكفل بمسح الأراضي، مكتب مسح تابع لنيابة مديرية شؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية للولاية، و هو المكتب الذي أصبح فيما بعد يسمى " مفتشية قسم شؤون الأملاك العقارية العامة".

و في سنة 1983، تمت ترقية مكتب المسح إلى مفتشية قسم مسح الأراضي على مستوى كل ولاية (عددها كان 31) و في 1989، تمت إعادة تنظيم مصالح مسح الأراضي و ترفيتها إلى مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تحت إسم " الوكالة الوطنية لمسح الأراضي" و ذلك من أجل تكفل أحسن بإنجاز مسح الأراضي.¹

حيث جاء في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، أنه: تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تمتع بالشخصية المدنية و بالاستقلال المادي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي و تكتب باختصار (و، و، م، أ) و تدعى في صلب النص الوكالة..."

¹ السيد علاوة بن تشاركر، المرج السابق.

الفصل الثاني: علاقة المحافظة العقارية بالمرافق الإدارية المتمثلة في مسح

الأراضي - إدارة أملاك الدولة - البلدية.

أما مهمتها الأساسية، إعداد مسح عام للأراضي عبر كامل التراب الوطني، إذ وفي إطار السياسة التي ترسمها الحكومة، تكلف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بإنجاز العمليات التقنية الرامية لإعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني.

كما بإمكان وزير المالية و لحسابه أن يكلف الوالة الوطنية لمسح الأراضي بإنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام للعقارات التابعة لأملاك الدولة.¹ و يتجسد التنظيم الداخلي للوكالة من خلال مجلس إدارة و مدير، و يتولى هذا الأخير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، مهمة تنفيذ قرارات مجلس الإدارة و هو بمثابة المسؤول عن السير العام له المؤسسة، و أما تعيينه يم بمرسوم يصدر بناء على إقتراح من وزير المالية.²

و نشير إلى أن إعادة التنظيم الداخلي على مستوى الوكالة الوطنية للمسح، أدت إلى وضع تنظيم عضوي جديد للمديرية المركزية، و وضع صلاحيات أكبر في مجال المراقبة للمدربين الجهويين للمسح على المستوى الداخلي.

ثانيا/ إجراءات إعداد مسح الأراضي العام:

تتمثل إجراءات المسح في تحديد حدود البلديات و الملكيات داخل كل بلدية، و التحقيق في الميدان لإبراز أصحاب الحقوق و الملاك، و إعداد وثائق المسح من مخططات و سجلات تبين العقارات الممسوحة و ترقيمها و رسم حدودها، و بتمام هذه الإجراءات تبدأ عملية تأسيس السجل العقاري.³

¹ أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 134/89 المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن إنشاء ولة وطة لمسح الأراضي، العدد 54 المؤرخة في 1989/12/20.

² أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19، المرجع السابق.

³ الأستاذين زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 49.

الفصل الثاني: علاقة المحافظة العقارية بالمرافق الإدارية المتمثلة في مصالح مسح

الأراضي - إدارة أملاك الدولة - البلدية.

و تعتبر البلدية بمثابة الوحدة الأساسية لعملية المسح ميدانيا، وتكون عملية مسح الأراضي لئى بلدية، موضوع قرار يصدر عن الوالي و هو ما جاء في المادة 02 من المرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، و بين الوالي في هذا القرار، على الخصوص تاريخ إفتتاح عملية المسح التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية وفي موسوعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية، و يبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.¹

وبمجرد إفتتاح عملية مسح الأراضي تتشأ لجنة لمسح الأراضي، تكلف بوضع حدود لكل بلدية.

أما الأعضاء المكونون لهذه اللجنة جاء بيانهم في المادة 07 من المرسوم رقم 62/76 السابق ذكره، و من بينهم المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.

ولضمان السير الحسن في عمليات مسح الأراضي، لابد للتحضير الجيد لا سيما فيما يخص جمع الوثائق و إستعمالها أثناء هذه العمليات، و تحضير المخطط البياني للحدود وترتيب الأقسام حسب درجة الصعوبات التي تفرضها طبيعة الملكات خاصة الأشغال الميدانية (الملكيات الصغيرة، كثافة الغطاء النباتي، صعوبة المسلك و عورة الأرضية... إلخ)

ومن ثم تبدأ الأشغال في الأقسام السهلة لتمتد عملية مسح الأراضي تستهدف كل بلدية على حدى، لا بد أولا من تحديد محيط إقليم البلدية، خاصة في حالة إعادة التنظيم الإقليمي و المقصود هنا، هو معرفة الحدود الإقليمية للبلدية على اساس الوثائق الرسمية و وصفها في وثيقة تسمى محضر تعيين الحدود يلحق به مخطط بياني للحدود.²

¹ التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

² التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998، المرجع السابق.

الفصل الثاني: علاقة المحافظة العقارية بالمرافق الإدارية المتمثلة في مسح

الأراضي - إدارة أملاك الدولة - البلدية.

يحرر المحضر من طرف لتقني المكلف بعمليات المسح بالتنسيق مع رئيس لمجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية، و كذا رؤساء البلديات المجاورة، و يقدم إلى السيد الوالي قصد الموافقة.

أما الصعوبات الخاصة بوضع حدود البلديات تدرس و يبيث فيها نهائيا من طرف السيد وزير الداخلية¹، كما تقوم الدولة، الولايات، البلديات و الهيئات و المؤسسات العمومية بتقديم جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكياتها، أما العقارات الأخرى يتم وضع حدودها بمساعدة المالكين² حيث يرتبط نجاح عمليات المسح بمساعدة الملاك أو الشاغلين، بتوفير الأعوان المحققين ليس فقط بالوضعية القانونية لأملاكهم، لكن أيضا بأملاك الجيران.

أما وثائق المسح التي تعد إثر عمليات التحقيق و تثبيت الحدود و هي كالآتي:

- **مخطط المسح:** مقسم إلى أقسام و أماكن تغطي تميل على الرسم البياني لإقليم

في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء للملكية، و إلى قطع للأرض.

- **سجل المساحة:** و هو السجل الذي تنتقل عليه الأملاك التابعة لنفس المالك،

مفهرسة تحت حساب المسح.

- **جداول الأقسام:** حيث ترتب مجموعات الملكية في التسلسل الطوبوغرافي أي

تبعاً لتسلسل الأقسام و أوراق مجموعات الملكية، أين كل مجموعة ملكية رقم

الحساب لكل مالك.

- **بطاقات العقارات:** التي تشكل وثائق تلخيصية تحتوي على معلومات ضرورية

للتقييم العقاري.³

¹ أنظر المادة 05 من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25، المرجع السابق.

² أنظر المادة 06 من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25، المرجع السابق.

³ التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، المرجع السابق.

الفصل الثاني: علاقة المحافظة العقارية بالمرافق الإدارية المتمثلة في مصالح مسح

الأراضي - إدارة أملاك الدولة - البلدية.

و طبقا للأحكام المدرجة و المعدلة للمرسومين رقم 62/76 و 63/76 المؤرخن في 1976/03/25، يمكن إيداع هذه الوثائق المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام عندما يحتمل أن تدوم عمليات المسح للبلدية المعنية أكثر من سنة.¹

و حتى توضع وثائق مسح الأراضي حيز التنفيذ، يتم إيداعها بمجرد نهاية العمليات التقنية، لمدة شهر على الأقل بمقر البلدية لتمكين الجمهور من الإطلاع عليها. حيث تسلم وثائق مسح الاراضي من طرف رئيس مكتب المسح، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يسلم بدوره بالمناسبة شهادة إيداع، و خلال مدة الإيداع المقدرة بشهر كما ورد في المادة 11 من المرسوم رقم 62/76: "يودع مخطط مسح الأراضي و الوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الإطلاع عليها.

و يمكن تقديم الشكاوي ضمن الأجل المذكور، إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو شفويا إلى ممثل عن الإدارة الذي يكون موجودا يقسم المجلس الشعبي البلدي في الأيام و الساعات المعلن عنها للجمهور".

و عليه يمكن لأي شخص الإطلاع على وثائق المسح خلال مدة الإيداع، و في حالة المساس بخقوقه له الحق في الإحتجاج بتقديم شكوى موضحا أسباب تدخله و موضوع طلبه، و ترسل الإحتجاجات إلى لجنة المسح التي تبث الأمر.

المطلب الثاني: إيداع وثائق مسح الأراضي على مستوى المحافظة العقارية

بمجرد إنتهاء إجراءات إعداد مسح الأراضي، تعتبر و ثائق المسح التي نتجت عن هذه العمليات مطابقة للوضعية الحالية للملكية العقارية¹.

¹ أنظر المادة 11 فقرة 03 من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25، المرجع السابق.

الفصل الثاني: علاقة المحافظة العقارية بالمرافق الإدارية المتمثلة في مصالح مسح

الأراضي - إدارة أملاك الدولة - البلدية.

و تعد ثلاث نسخ من وثائق المسح:

- نسخة تودع بمقر البلدية المعنية حتى تكون في متناول أعوان المسح و الهيئات العمومية و كذا الخواص.

- نسخة تحفظ بمصلحة المسح للمعانية في متناول أعوان المسح و الهيئات العمومية و كذا الخواص.

- و نسخة تودع بالمحافظة لتأسيس السجل العقاري حيث تشكل عملية الإيداع الأخيرة، همزة وصل أساسية بين المصلحتين و هي موضوع هذا المطلب، الذي قسمناه على ثلاث نقاط، النقطة الأولى: حول محضر تسليم وثائق مسح الأراضي، الثانية: يتضمن الترقيم العقاري: و الثالثة: موضوعه إعداد و تسليم الدفتر العقاري.

01/ محضر تسليم وثائق مسح الأراضي:

حتى يتمكن المحافظ العقاري من القيام بالجاء الأول في السجل العقاري يجب إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية و مراعاة الأحكام التنموية الجديدة فإن الإيداع يمكن أن يتم بقسم أو مجموعة أقسام، هذا عندما تفوق مدة عمليات مسح الأراضي في بلدية ما أكثر من سنة مما يؤخر تأسيس السجل العقاري، وهو حل عملي وضعه المشرع، حيث تنص المادة 08 من المرسوم رقم 63/76² على الآتي: "تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة و ذلك من أجل تحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى و شهرها في السجل العقاري، و تم هذا الإيداع عند الإنتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية.

¹ الأمر رقم 62-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج،ر، العدد 30 المؤرخة في 1976/04/13.

² أنظر المادة 08 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المرجع السابق.

الفصل الثاني: علاقة المحافظة العقارية بالمرافق الإدارية المتمثلة في مسح

الأراضي - إدارة أملاك الدولة - البلدية.

- يثبت كل إيداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر تسلم يحرره المحافظ العقاري.

- يتبين من آخر فقرة في المادة السابقة أن المحافظ العقاري بمناسبة تسلمه لوثائق المسح يعد محضر التسليم الذي يكون موضوع إشهار واسع بكل الوسائل المسندة، خلال ثمانية أيام من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي.

- يهدف هذا الإشهار من جهة إلى حضور المالكين أو أصحاب الحقوق العينية العقارية إلى المحافظة العقارية، وذلك لتسليمهم حسب دفتر العقاري و شهادة التقييم العقاري المؤقتة، و من جهة أخرى لإثارة اغتياجات من قبل الأشخاص الذين لهم مصلحة في ذلك.¹

- و جاء في المادة 09 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري: " يكون محضر التسليم المنصوص عليه في المادة السابقة، محل إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانية أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي و لمدة أربعة أشهر ، بكل وسيلة أو دعامة مناسبة، وهذا قصد تمكين المالكين و ذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسلم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة من المحافظ العقاري".

و من الملاحظ أن تاريخ هذا المحضر له أهمية بالغة لأن الترقيمات العقارية تصبح نافذة من يوم تسليم وثائق مسح الأراضي، مما يستوجب فهرس متسلسل حسب التاريخ من أجل ترتيب المحاضر مع بقية الوثائق المودعة من أجل الإشهار، و هذا لمتابعة التواريخ المشار إليها في هذه الوثائق.

¹ التعلبية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، المرجع السابق.

02/الترقيم العقاري:

يشرع المحافظ العقاري في الترقيمات العقارية عند إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، وقد فرض المشرع لترقيمات أي مجرد إمضاء المحافظ العقاري على محضر التسليم، حتى يكون منهاج مسنك الوثائق عمليا عند تسليم وثائق المسح للمحافظ العقاري¹، وهو ما ورد في المادة 11 من المرسوم رقم 63/76².

و على المحافظ العقاري أن يتخذ الإجراءات اللازمة للتكفل بوثائق المسح عند إستلامها، لا سيما السهر على أن يكون الأعوان المكلفون بعمليات الترقيم العقاري مطلعون على الأحكام التنظيمية قبل إستلام الوثائق.

يتم الترقيم العقاري على أساس معلومات مدرجة في البطاقة العقارية نموذج بالوثيقة تحتوي على كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني.10 و دراسة هذه الوثيقة، يمكن أن نتبين إحدى الحالات التالية:

- عقد بسند.

- عقار بدون سند لكنه محل الحيازة، تمكن المالك الظاهر من خلال مدتها أن يكتسب حق الملكية بالتقادم المكسب.

- عقار بدون سند ولا يوجد أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري تحديد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر.

كان وثيقا لهذه الحالات تتم عملية الترقيم كالاتي:

¹ التعلية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، المرجع السابق.

² أنظر المادة 11 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، "يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري بمجرد إستلامه وثائق مسح الأراضي.

- يعتبر الترقيم العقاري قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي".

01: الترقيم النهائي

المادة 12 من المرسوم رقم 63/76 جاء فيها: "يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالکها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية..."

ففي حالة ما إذا كان السند القانوني ثابت، لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي.

يسلم عند الترقيم النهائي دفتر عقاري للملاك المعترف بهم، سواء كان هؤلاء أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية عمومية (الدولة، الولاية، البلدية، أو المؤسسات العمومية الأخرى).

وفي حالة الشيوخ، بعد دفتر واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية، أو يتفق الملاك في الشيوخ فيما بينهم لتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية و الاحتفاظ به.¹ كما ينتقل المحافظ العقاري عند الاقتضاء، بمناسبة هذا الترقيم إجبارياً في السجل العقاري، قيود الإمتيازات، الرهون و حقوق التحضيض غير المشطب عليها و التي لم تنقض مدة صلاحيتها.

و الملاحظ في الحياة العملية أن الأحكام القضائية، بإعتبار أن الحكم كسند رسمي ينصب على العقار أو الحقوق العينية المطالب بملكيتها أو المتنازع عليها، تأتي في بعض الأحيان خيالية من المعلومات الضرورية مما يجعل المساحين و المحافظين العقاريين يعاملونها تقريباً معاملة العقود الفرعية²

1 رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 97.

2 الأستاذين: زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 50.

02: الترقيم المؤقت

نميز بين حالتين:

أولاً/ الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر: عندما تشير المعلومات المبينة في وثائق المسح إلى وجود حيازة لمدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب¹، يتم ترقيم العقار لمدة أربعة أشهر، أما هذه المادة جاء بيانها في المادة 13 من المرسوم رقم 63/76²، و يجري العلنية المستمرة لمدة 15 سنة حسب المعلومات الواردة في وثائق المسح كما تطبق على الحائز بسند عرفي لمدة عشر سنوات على الأقل، و كذلك على الحائزين لشهادات الحيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقاً لأحكام قانون التوجيه العقاري.

. و يصبح هذا الترقيم نهائياً بعد إنقضاء هذا الميعاد دون الاعتراض عليها أو سحبها من طرف المحافظة العقاري لما تصله معلومات تنازع في صحتها بعد تسليم الدفتر العقاري للمعني.

. كما بات من الضروري القيام بالترقيم النهائي بعد مرور مدة أربعة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح في المحافظة العقارية، و هو ما أشرنا إليه سابقاً، و ذلك حتى يتسنى للأشخاص الذين لهم مصلحة و لم يحضروا عملية المسح، المطالبة بحقوقهم طبقاً لأحكام المرسوم رقم 63/76.

ثانياً/ الترقيم المؤقت لمدة سنتين: عند غياب السند القانوني، و عندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية بالنسبة للعقار الممسوح، يتم ترقيم العقار مؤقتاً لمدة سنتين تبدأ من تاريخ تسليم وثائق المسح.

¹ أنظر المادة 827 من التقنين المدني، "من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكة أو خاصاً به صار له ذلك ملكاً إذا اشهرت حيازته له مدة 15 سنة بدون إنقطاع".

² أنظر المادة 13 فقرة 02 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، المرجع السابق.

الفصل الثاني: علاقة المحافظة العقارية بالمرافق الإدارية المتمثلة في مصالح مسج

الأراضي - إدارة أملاك الدولة - البلدية.

. بعد إنقضاء هذه المدة يصبح الترقيم نهائياً، إلا إذا ظهرت خلال هذه المدة وقائع قانونية جديدة تزيل الشك على طبيعة العقار و ملكيته¹، كما قدر يكون الترقيم المؤقت لمدة سنتين بإسم الدولة إذا تبين أن العقار لم يكن موضوع مطالبة من أي شخص كان، و بإنقضاء هذه المدة يصبح الترقيم نهائياً لفائدة الدولة².

. و أثناء مدة الترقيم المؤقت، قد نثار إحتجاجات حول نتائج التحقيق يتم تقييده في سجل مفتوح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية، إذ بموجب أحكام المرسوم رقم 63/76³. السابق ذكره، على الذين يدعون حيازة حقوق عينية على العقارات المسوحة، تبليغ إعتراضاتهم كتابيا إلى كل من المحافظ العقاري و الطرف الخصم.

. ففي حالة إثارة الإعتراضات خارج الآجال حيث الترقيم أصبح نهائياً، لا يبقى للمعترضين إلا التوجه إلى الجهات القضائية المختصة، أما جميع الأطراف المتنازعة لإجراء محاولة المصالحة و تدرج نتائج هذه المحاولة في محضر، غير أن وقائع قانونية قد تظهر أثناء هذه المدة لا تدع مجالاً للشك في أحقية ملكية الشخص المعني للعقار، و في هذه الحالة المحافظ العقاري ملزم بتنفيذ الترقيم النهائي للعقار، و تسليم الدفتر العقاري للمالك⁴.

و الدفتر العقاري وفقاً للمادة 18 من الأمر 74/75⁵، هو وثيقة كاملة و مضبوطة ترسم الوضعية القانونية للعقار، حيث تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية و يمكن للمحافظ العقاري التأكد من المطابقة حيث الدفتر العقاري و مجموع البطاقات العقارية في أي لحظة، و يكون الدفتر العقاري مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار وزير

¹ أنظر المادة 14 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المرجع السابق.

² التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، المرجع السابق.

³ أنظر المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المرجع السابق.

⁴ التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، المرجع السابق.

⁵ أنظر المادة 18 من الأمر 74/45 المؤرخ في 1975/11/12، "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر

عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة على مجموعة البطاقات العقارية".

الفصل الثاني: علاقة المحافظة العقارية بالمرافق الإدارية المتمثلة في مصالح مسج

الأراضي - إدارة أملاك الدولة - البلدية.

المالية المؤرخ في 1976/05/27 فهو معد و مؤشر عليه بكيفية واضحة و مقروؤة بالحبر الأسود الذي لا يمحي و البياض يشطب بخط و الجداول تكون موقعة و مرقمة.¹

. في آخر صفحة الدفتر العقاري يصادق المحافظ العقاري على استلام الدفتر و توافقه مع البطاقة العقارية بوضع ختم البلدية.²

. أما عن كيفية تسليم الدفتر العقاري، فإن الأمر يختلف حسب عدد أصحاب الحقوق على العقار، فإن كان شخصا واحدا لا يطرح أي إشكال قانوني، ذلك أن عملية التسليم تتم له شخصيا، أما إذا كان هناك شخصا أو أكثر من أصحاب حقوق على الشيوخ، عليهم تعيين وكيل من بينهم بموجب وكالة قانونية لتسلم الدفتر العقاري مع إلزام المحافظ العقاري الإشارة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر، و ذلك على البطاقة العقارية التي تخص نفس العقار، تجنبا لضياعه.³

و حتى تكون كل البيانات المؤشرة على الدفتر العقاري صحيحة و مطابقة للتصرفات الواردة على العقارات، لا بد من نقل كل التأشيرات التي تمت على البطاقة العقارية، و ذلك على الدفتر المقدم أو الدفتر الجديد.⁴

كما يعيل المحافظ العقاري على إتلاف الدفاتر العقارية السابقة، إذا على البطاقة العقارية المطابقة، إلا أنه من الناحية العملية فإن الدفتر العقاري لا يتلف و لكن يحفظ جانبا في الأرشيف و يؤشر على صفحاته بأنه ألغي.

و نظرا لأهمية الدفتر العقاري، ألزم المشرع الجزائري تقديمه في كل عملية إيداع تحت طائلة رفض الإجراء، عملا بالمادة 50 من المرسوم رقم 63/76¹

¹ آيت حداد جوهر، العلاقة بين التوثيق و الشهر العقاري، المرجع السابق، ص 67.

² محمودي رشدي، نظام الشهر العيني في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 55.

³ رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، ص 97.

⁴ أنظر المادة 48 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المرجع السابق.

الفصل الثاني: علاقة المحافظة العقارية بالمرافق الإدارية المتمثلة في مسح

الأراضي - إدارة أملاك الدولة - البلدية.

أنه: "لا يتم أي إجراء عندما تكون الوثائق المودعة غير مصحوبة بالدفتر العقاري".

. غير أن هذه القاعدة ترد عليها إستثناءات إذا تعلق الأمر بأحد هذه الحالات:

. العقود المشار إليها في المادة 13 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975،

المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

. العقود المحررة أو القرارات القضائية الصادرة بدون مساندة المالك أو ضده.

. تسجيل إمتياز أو رهن قانوني أو قضائي.

و على المحافظ العقاري تبليغ إجراء الشهر إلى حائز الدفتر العقاري، بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام يتضمن إنذار المعني بأن يودع الدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ إشعار إستلام الرسالة الموصى عليها و ذلك قصد ضبط الدفتر العقاري قبل رده للمودع.

. أما إذا تعلق الأمر بنقل ملكية عقار، ولم يقدم المالك الدفتر العقاري حتى يؤشر عليه المحافظ العقاري بهذا التصرف، بإمكان المالك الجديد في هذه الحالة الحصول على دفتر عقاري آخر مع الإشارة في البطاقة العقارية إلى الدفتر المسلم.²

. و يعتبر الدفتر العقاري سندا إداريا حيث المصلحة المنوطة بتسليمه إداريا بطبيعتها، يسيرها محافظ عقاري و هو موظف خاضع لقانون الوظيف العمومي.

. أما في مجال المنازعات العقارية المتعلقة بالدفتر العقاري، إذا كان الأمر يخص بطلان إحدى البيانات الواردة في الدفتر العقاري ينعقد الإختصاص القضائي إلى الغرفة الإدارية التي يوجد بدائرتها العقار¹.

1 أنظر المادة 48 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، المرجع السابق.

2 أنظر المادة 50 الفقرة الأخيرة من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، المرجع السابق.

الفصل الثاني: علاقة المحافظة العقارية بالمرافق الإدارية المتمثلة في مسح

الأراضي - إدارة أملاك الدولة - البلدية.

. أما إذا تعلق الأمر بإلغاء قرار المحافظ العقاري الرامي إلى إشهار سند أو تسليم الدفتر العقاري، فإن مثل هذا التصرف يشكل قرارا إداريا صادرا عن الولايات، و الطعون بالبطلان في القرارات الصادرة عن المديرية الولائية يؤول الإختصاص القضائي فيها إلى إحدى الغرف الإدارية الجهوية التابعة للمجالس الخمسة الواردة في المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية، و هي: الجزائر، وهران، قسنطينة، ورقلة، بشار.

المطلب الثالث: علاقة مصلحة مسح الأراضي بالمحافظة العقارية

حيث أن العلاقة بين مصلحة مسح الأراضي و المحافظة العقارية هي علاقة وطيدة تتجسد في الوثائق المتبادلة بين المصلحتين، منها الاستثمارات الصادرة عن مصلحة مسح الأراضي من جهة و من جهة أخرى الوثائق المسلمة من طرف المحافظ العقاري إلى مصلحة المسح، حتى يتم إعلام هذه الأخيرة بكل تغيير لمطابقة الوثائق بين المصلحتين.

فعملية مسح الأراضي هدفها تعريف و توثيق كل العقارات لكي لا يكون أي عقار مهما كان على مستوى الوطن مجهولا أو بدون عقد أو بدون مالك.

حيث أن عملية مسح الأراضي هدفها: "تعريف" و "توثيق" كل العقارات على مستوى التراب الوطني.

فتعريف العقارات يقصد بها المعلومات حول: طبيعته، نوعيته، مساحته، موقعه... إلخ.

و إن كان سكنا أو أرضا فلاحية، ومن هو مالكه، وكيف اكتسبه.

1 المادة 13 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

الفصل الثاني: علاقة المحافظة العقارية بالمرافق الإدارية المتمثلة في مصالح مسح

الأراضي - إدارة أملاك الدولة - البلدية.

-أما التوثيق للعقار يقصد به تحرير عقد ملكية لمالك هذ العقار و المخطط الخاص به و إيداعه بالمحافظة العقارية.

-فالهدف المرجو من عملية مسح هو تعريف و توثيق كل العقارات و شهرها لدى المحافظة العقارية حتى لا يبقى أي عقار مهما كان نوعه على مستوى الوطن مجهولا أو بدون سند رسمي أو بدون مالك.

-فعملية المسح عبارة عن وسيلة تقنية و قانونية، مما أوجب على المشرع الجزائري إيجاد عدة إجراءات و تدابير ترمي إلى الحفاظ على مصداقية السجل العقاري¹.

-حيث نستنتج أن السجل العقاري عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية، تمسك على مستوى المحافظة العقارية، و يتم إعداده وفقا لإجراءات تقنية تتجسد من خلال الأعمال المادية التي تقوم بها الفرق التقنية لمصالح المسح، بداية من اقتراح فتح عملية المسح لإقليم بلدية معينة إلى غاية إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا من جهة ومن جهة أخرى عملية قانونية تتمثل في إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية و إنشاء مجموعة البطاقات العقارية، مشكلة بما يسمى السجل العقاري العيني و التي تعبر عن أعمال قانونية بحتة.

-فبمجرد إيداع الوثائق مسح بالمحافظة العقارية، تنشأ علاقة بين هذه الأخيرة و مصالح مسح الأراضي، و هذه العلاقة الهدف المرجو منها هو ضمان السير الحسن للمعاملات العقارية.

حيث جاء هذا المبحث تحت ثلاث مطالب و يشمل كل من المطلب الأول و الثاني على فرعين في كل منهما كما هو مبين أدناه

في المبحث الثاني : مفهوم البلدية وعلاقتها بالمحافظة العقارية

¹ المرسوم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الصادر في ج.ر رقم 30 لسنة 1976، المعدل و المتمم للمرسوم 80-210 المؤرخ في 13/09/1980 و المرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19/05/1993

الفصل الثاني: علاقة المحافظة العقارية بالمرافق الإدارية المتمثلة في مصالح مسح

الأراضي - إدارة أملاك الدولة - البلدية.

المطلب الأول: تعريف البلدية و النظام القانوني لها.

الفرع الأول: تعريف البلدية.

الفرع الثاني: النظام القانوني لها.

المطلب الثاني: خصائص البلدية و إحداثاتها.

الفرع الأول: خصائص البلدية.

الفرع الثاني: إحداثاتها.

المطلب الثالث: علاقة البلدية بالمحافظة العقارية.

المبحث الثاني: مفهوم البلدية و علاقتها بالمحافظة

العقارية

تعد البلدية في الجزائر الخلية الأولى و الأساسية للجماعات المحلية، نظرا للدور الهام الذي تلعبه كموقع احتكاك بين الإدارة و المواطن، فهي تجسيد لصورة الامركزية الإدارية إذ يشترك في تسييرها جميع المواطنين و قد عرفت البلدية عدة تطورات منذ الإحتلال إلى يومنا هذا، ولقد أولى المشرع الجزائري الإهتمام بتشريع البلدية بموجب القوانين التي عرفتھا المنظومة القانونية.

الفرع الأول: تعريف البلدية

لقد تضمنت مختلف الدساتير في الجزائر الإشارة للبلدية بإعتبارها قاعدة لا مركزية وهذا ما ورد في المادة 09 من دستور 1963 و المادة 36 من دستور 1976 و المادة 15 من دستور 1989 و 1996 و كذا المادة 16 من التعديل الدستوري لسنة 2016.

أشار دستور 1963 في المادة 09 منه إلى البلدية بقوله: "تتكون الجمهورية من مجموعات إدارية يتولى القانون تحديد مداها واختصاصها.تعتبر البلدية أساسا للمجموعة الترابية والإقتصادية و الإجتماعية"¹.

ودستور 1976 فقد ذكرها في المادة 36 بأنها "المجموعات الإقليمية هي الولاية و البلدية"².

¹ دستور الجزائر لسنة 1963، المؤرخ في 10/09/1963.

² دستور الجزائر لسنة 1976، المؤرخ في 22/11/1976.

الفصل الثاني: علاقة المحافظة العقارية بالمرافق الإدارية المتمثلة في مصالح مسج

الأراضي - إدارة أملاك الدولة - البلدية.

أما بالنسبة إلى دستور 1989 أشار إليها بأنها " الجماعة الإقليمية للدولة هي الولاية و البلدية، البلدية هي الجماعة الإقليمية"¹، وهو ما أبقى عليه دستور 1996² و أيضا التعديلات التي جاءت بعده، وآخر تعديل لسنة 2016 تحدث أيضا على البلدية في المادة 16 منه على أن " الجماعات الإقليمية للدولة هي البلدية و الولاية، البلدية هي الجماعة القاعدية".

فالبلدية هي وحدة أو هيئة إدارية لا مركزية إقليمية في النظام الإداري الجزائري³، و هي أيضا الركيزة الأساسية و النواة الرئيسية للتنمية المحلية.

الفرع الثاني: النظام القانوني للبلدية

قد أشار قانون البلدية رقم 67-24 المؤرخ في 18/01/1967 بأن " البلدية هي الجماعة الإقليمية الساسية والإدارية والإقتصادية و الإجتماعية و الثقافية الأساسية"⁴، وهذا ما يبرهن كثرة وظائف البلدية في ظل النظام الإشتراكي آنذاك، وأيضاً أشارت إلى المادة الأولى من القانون رقم 90-08 المؤرخ في 11/04/1990 بأن " البلدية هي الجماعة الإقليمية الأساسية و تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي"⁵، بمعنى أن البلدية هي وحدة لا مركزية و منحها الشخصية المعنوية باعتبارها مرفق عمومي لها حقوق كما عليها التزامات و لها ذمة مالية خاصة. و تناولها قانون البلدية رقم 11-10 المؤرخ في 22/07/2011 على أنها " الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة".

¹ دستور الجزائر لسنة 1989، المؤرخ في 23/02/1989.

² دستور الجزائر لسنة 1996، المؤرخ في 07/12/1996.

³ عمار عوايدي، القانون الإداري، النظام الإداري، الجزء الأول

⁴ القانون 67-24، المؤرخ في 18/01/1967 المتعلق بالبلدية.

⁵ عمار بوضياف، التنظيم الإداري في الجزائر بين النظرية و التطبيق، جسر للنشر و التوزيع، الطبعة

الثانية، سنة 2014 ص 193.

و تتمتع بالشخصية المعنوية و الذمة المالية المستقلة، و تحدث بموجب القانون¹ و هو ما أشار إليه القانون 08-90، إلا أنه أضاف في المادة الثانية منه أن " البلدية هي القاعدة الإقليمية اللامركزية و مكان ممارسة المواطنة و تشكل إطار مشاركة المواطن في تسيير الشؤون العمومية".

المطلب الثاني: خصائص البلدية و إحداثاتها:

الفرع الأول: خصائص البلدية

تجسد البلدية الصورة الحقيقية اللامركزية باعتبارها الخلية الأساسية للجماعات المحلية لذا تميزت بمجموعة من الخصائص من أهمها:

-أن البلدية هي وحدة أو جماعة أو هيئة إدارية لا مركزية اقليمية جغرافية وليست مؤسسة أو وحدة إدارية لا مركزية فنية موضوعية.

-نظام البلدية في الجزائر هي صورة وحيدة للامركزية الإدارية المطلقة أي أن جميع أعضائها و جميع أعضاء هيئات ولجان تسييرها و إدارتها يتم اختيارهم بواسطة الانتخاب العام و المباشر.

-تملك البلدية إختصاصات ووظائف سياسية اودارية و إقتصادية و إجتماعية و ثقافية واسعة.

يعتبر نظام الوصاية السياسية و الإدارية على البلدية دقيق و محكم و شديد.

الفرع الثاني: إحداثات البلدية

تنشأ البلدية بموجب القانون و هذا ما نصت عليه المادة الأولى من القانون 10-11 المتعلق بالبلدية صراحة " البلدية هي الجماعة الإقليمية القاعدة للدولة، و تتمتع بالشخصية

¹ المادة الأولى من قانون 10-11 المؤرخ في 2011/07/22، المتعلق بالبلدية.

الفصل الثاني: علاقة المحافظة العقارية بالمرافق الإدارية المتمثلة في مصالح مسع

الأراضي - إدارة أملاك الدولة - البلدية.

المعنوية و الذمة المالية المستقلة و تحدث بموجب القانون"، و البلدية إقليم جغرافي معين ولها مساحة و حدود معينة و يقطن بها عدد معين من السكان. وتختلف هذه المعايير من بلدية إلى أخرى و يعود الاختلاف إلى مجموعة من العوامل الطبيعية و الإجتماعية. بالإضافة إلى أن البلدية يجب أن يميزها اسم و مقر رئيسي و هذا ما نصت عليه المادة 06 من نفس القانون " للبلدية اسم و إقليم و مقر رئيسي¹، يمكن أن يتم تغيير اسم البلدية أو مقرها الرئيس و ذلك بمرسوم رئاسي صادر عن رئيس الجمهورية. كما أن ضم أو إدماج بلدية أو عدة بلديات في بلدية واحدة يتم بموجب مرسوم عن تقرير من وزير الداخلية، و بعد أخذ و أستطلاع رأي المجالس الشعبية البلدية المعنية، و أن البلدية الجديدة هي التي تستخلف البلدية أو البلديات السابقة في حقوقها والتزاماتها القانونية و هذا ما نصت عليه المادتين 09 و 10 من القانون 10-11 المتعلق بالبلدية.

المطلب الثالث: علاقة البلدية بالمحافظة العقارية

نجد أن نفس الأعمال التي تقوم بها البلدية اتجاه المحافظة العقارية هي نفسها التي تقوم بها إدارة أملاك الدولة اتجاه المحافظة العقارية، و ذلك طبقا للسلطات الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي، تبعا لنص المادة 60 من القانون رقم 90-08 المؤرخ في 07/04/1990 المعدل و المتمم بموجب القانون 10-11 المتعلق بقانون البلدية حيث جاء فيها ما يلي²: " يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي، باسم البلدية، و تحت مراقبة المجلس بجميع الأعمال الخاصة بالمحافظة على الأموال و الحقوق و التي ستكون منها ثروة البلدية و إدارتها، ولا سيما ما يأتي... إبرام عقود إقتناء الأملاك و عقود بيعها و قبول الهبات و الوصايا و الصفقات أو الاجارات... إتخاذ كل القرارات الموقفة للتقادم و السقاط... رفع الدعاوي لدى

¹ المادة 06 من قانون رقم 10-11.

² راجع في ذلك: المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن التنظيم لمصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، ج،ر، العدد 10 المؤرخة في 06/03/1991 ص 322.

الفصل الثاني: علاقة المحافظة العقارية بالمرافق الإدارية المتمثلة في مصالح مسج

الأراضي - إدارة أملاك الدولة - البلدية.

القضاء باسم البلدية و لفائدتها... المحافظة على الحقوق العقارية و المنقولة التي تملكها البلدية، بما في ذلك حق الشفعة... " فمن خلال هذه المادة يتضح أن لرئيس المجلس الشعبي البلدي العديد من الصلاحيات، بغية ضمان عائدات مالية تقوي المركز المالي للبلدية حت يمكن له أن يبرم عقود التنازل على القطع الأرضية، و تأمين الأسواق العمومية و بعض المستودعات التابعة للبلدية... إلخ.

يتبين لنا، أن المشرع الجزائري أولى لقاعدة الرسمية، أهمية بالغة في إطار تسيير الحفظ العقاري، بما تحقق استقرار و حماية المعاملات العقارية.

و مع ذلك، تبقى النصوص القانونية التي تكفل الحماية لهذه القاعدة، خاصة تلك الموجودة في قانون التوثيق و قانون العقوبات، و ذلك نظرا للتطور المذهل الذي شهدته مختلف الأجهزة و الوسائل، الخاصة بالاستتساخ و التي أصبحت وسيلة غياب الأشخاص، لتزوير مختلف المحررات واستعمالها في أغراض غير قانونية، الأمر الذي يتطلب ضرورة إحداث الميكانيزمات الكافية التي تدعم مراقبة القاعدة الرسمية كما هو عليه الشأن في الغرف الجهوية، كالمجلس الأعلى للتوثيق بالنسبة للعقود الرسمية المحررة من طرف الموثقين¹ ناهيك عن كون القاعدة الرسمية وحدها، لا تكفي لتسيير الحفظ العقاري وهي بحاجة لقاعدة أخرى تكملها، تعرف بقاعدة الأمر - الشهر المطبق -

¹ راجع في ذلك: الأستاذ محمد، التوثيق و العقود الرسمية، ص 20.

المبحث الثالث: علاقة أملاك الدولة بالمحافظة العقارية

المطلب الأول: تعريف أملاك الدولة.

المطلب الثاني: إدارة أملاك الدولة.

المطلب الثالث: علاقة إدارة أملاك الدولة بالمحافظة العقارية.

المبحث الثالث: علاقة أملاك الدولة بالمحافظة العقارية

قبل التطرق إلى مفهوم إدارة أملاك الدولة، نتطرق إلى لمحة وجيزة إلى مفهوم الأموال العامة، حيث نجد أن المشرع الجزائري قد تبين المسألة تحت مصطلح الأملاك الوطنية بدليل ما نص عليه القانون 90-30 الصادر يوم 1990/12/01 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 08-14 و عليه فإن موضوع الأموال العامة يجد مناطه في بلدية القانون الإداري و يستلهم على غرار غيره مضامينه من التشريع و القضاء، حيث أن الباحثين في القانون الجزائري يعودون بنا في التعريف في موضوع الأموال العامة إلى بدايات الاستقلال الوطني لنصل إلى آخر تعديل مس موضوع الأملاك الوطنية و الذي صدر في جوان 2008 إنسجاما مع التعديل الجديد الصادر تحت قانون 08-14 المعدل و المتمم للقانون 90-30.¹

المطلب الأول: مفهوم أملاك الدولة

حيث أنه نجد قبل صدور دستور 1976 شكلت هذه المرحلة بعد الاستقلال فراغا قانونيا لأن الجزائر وجدت نفسها في ظل نظام عقاري فرنسي موروث تسير في الأملاك التابعة للدولة في الأمر الصادر عن السلطة الاستعمارية بتاريخ 1943/04/13 المتعلق بتشريعات أملاك الدولة و الذي يقسم الملكيات إلى نوعين أملاك عامة و أخرى خاصة، أما الأملاك الشاغرة فكانت تخضع للأمر المؤرخ في 1962/08/24 التي يحصرها في الأملاك العقارية و المنقولة التي لم تسير من طرف صاحبها لمدة شهرين لتحول في مابعد إلى ذمة الدولة بالأمر 06-102 المؤرخ في 1966/05/06.

¹ الدكتور محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري، دراسة عقارية في مال قانون الأملاك الوطنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ص 105.

الفصل الثاني: علاقة المحافظة العقارية بالمرافق الإدارية المتمثلة في مصالح مسج

الأراضي - إدارة أملاك الدولة - البلدية.

- واستمر صدور القوانين و المراسيم ضمن التسيير الذاتي إلى الثورة الزراعية ليستقر تقسيم الأملاك الوطنية كما نص عليه القانون الصادر في 1984/06/30¹

- أملاك عمومية.

- أملاك خاصة تابعة للدولة.

- أملاك خارجية.

- أملاك اقتصادية.

- أملاك عسكرية.

- و قد أقر دستور 1989 تقسيم الأملاك الوطنية في الأمر 1943/04/13 إلى أملاك عمومية وأخرى خاصة ليصدر بعدها القانون 90-30 المؤرخ في 1990/12/001، المعدل و المتمم بالقانون 08-14 و المتعلق بالأملاك الوطنية التي تجسد التقسيم المنصوص عليه في الدستور، فالأملاك العامة هي كل الحقوق و الأملاك المنقولة و العقارية التي يستعملها الجميع و الموضوعة تحت تصرف الجمهور و المستعملة إما مباشرة و إما بواسطة موثق عمومي شريطة أن تكلف هذه الحالة بحكم طبيعتها تكييفاً مطلقاً أو أساسياً مع الهدف الخاص بهذا المرفق و كذا الأملاك التي تعتبر من قبيل الملكية العمومية لمفهوم المادة 17 من الدستور و تتميز هذه الأملاك بالخصائص التالية:

- عدم قابليتها للتصرف.

- عدم قابليتها لإكتساب بالتقادم.

¹ قانون رقم: 1984/06/30 و هو أول قانون للجزائر المستقلة يهتم بتسيير أملاك الدولة.

-عدم قابليتها للحجم¹.

هذه الأملاك تقسم بدورها إلى قسمين: صناعية و طبيعية:

-أما الأملاك الطبيعية فهي الأملاك التي لا يعود سبب تواجدها إلا لعوامل طبيعية و ليس لإدارة الإنسان و هي الأملاك المذكورة حصرا في المادة 15 من القانون 90-30 و التي تشمل باختصار البحر، الشواطئ قعر البحر الإقليمي و باطنه، المياه البحرية الداخلية... إلخ

و أما الأملاك الإصطناعية فتنشأ بفعل الإنسان و هي الأملاك المذكورة حصرا في المادة 16 من المرسوم 91-454 المؤرخ في 1991/11/23 و تشمل الأراضي المعزولة اصطناعيا على تأثير الأمواج، السكك الحديدية و توابعها الضرورية، استغلالها الموانئ العسكرية و المدنية و توابعها لحركة المرور البحرية، الطرق العادية و السريعة و توابعها... إلخ من أملاك وطنية اصطناعية.

-و عليه لتبقى الأملاك الخاصة التابعة للدولة، الولاية، البلدية مشكلة للوعاء العقاري المستوعب لمختلف المشاريع.

حيث نجد أن نص المادة 989 من القانون المدني الجزائري ينص على ما يلي: " لا يجوز التصرف في أملاك الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم غير أن القوانين التي تخصص هذه الأموال لإحدى المؤسسات المشار إليها في المادة 688 تحدد شروط إدارتها و عند إقضاء شروط عدم التصرف فيها.

المطلب الثاني: إدارة أملاك الدولة

-حيث يتم تسيير أملاك الدولة من طرف المديريات الولائية لأملاك الدولة و هي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع إداري مكلفة بتسيير ورقابة أملاك الدولة بطريقة مباشرة

¹ المادة 12 من القانون 90-30 المؤرخ في 1990/02/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

الفصل الثاني: علاقة المحافظة العقارية بالمرافق الإدارية المتمثلة في مصالح مسج

الأراضي - إدارة أملاك الدولة - البلدية.

فالسكنات الوظيفية أو بطريقة غير مباشرة عن طريق المصالح و إدارة أملاك الدولة هي عبارة عن خبير للدولة، و موثق للدولة وذلك على النحو التالي:

أولا/ خبير الدولة: و تكون كذلك من خلال تنازل الدوة عن عقاراتها من أجل إنجاز مختلف المشاريع (الاستثمار، التخصيص، التطهير، الخ...إلخ)

يقوم على أساس تحديد القيمة التجارية لهذه العقارات و من غير المنطقي أن يتم تحديد سعر التنازل لدى مؤسسات خاصة (مكاتب خبراء، محافظو البيع بالمزاد العلني...)

و إنما تغيير إدارة أملاك الدولة - كفاءة عامة - هي خبير للدولة حيث توفر مصالحها على مكاتب مكلفة بالتقسيم و الخبرة بل أكثر من ذلك في كثير من الحالات تلجأ المؤسسات العمومية و غير المستقلة إلى إدارة أملاك الدولة بهدف تقسيم ذمتها المالية و لعل أكبر عملية في هذا الشأن هي تكليفها هذه الإدارة بتقسيم ذمة المؤسسات العمومية المحلية غير المستقلة في إطار عمليتي الحل و التطهير.

و برجعنا إلى النص المذكور أعلاه نلاحظ تقرير ثلاث مبادئ تتلخص في عدم جواز التصرف في المال و الحجر عليه و تملكه بالتقادم، إلا أن هذا النص لم يعد دستوريا من جهة كون دستور 1989/02/23 قد ألغى الانعطاف و نحو الاشتراكية، حيث نجد أن المشرع الجزائري قد أعاد في آخر تعديل خط الأملاك الوطنية في القانون 08-14 الإشارة إلى الخصائص الواردة في نص المادة 689 من القانون المدني الأمر الذي دعا إلى التفاؤل عن عدم وجود تطابق عن جدول إشارة في نص المادة 04 من القانون 08-14¹ المعدلة للقانون 90-30 بشئ من التحريف، إذ الملاحظات التي جات جميعا تدعو بأن المشرع الجزائري في آخر تعديل يخص الأملاك الوطنية يكون قد ذهب مذهب القانون و القضاء الإداري الفرنسي بدليل أن ما سمي بالخصائص الثلاث اعتبره بعض الكتاب الفرنسيين

¹ أنظر: المادة 04 من القانون 08-14 المعدل و المتمم للقانون 90-30 السالف الذكر.

الفصل الثاني: علاقة المحافظة العقارية بالمرافق الإدارية المتمثلة في مصالح مسع

الأراضي - إدارة أملاك الدولة - البلدية.

معايير دخلى على الأموال العامة بوصفها أنها غير قابلة للتصرف فيها و غير قابلة للحجز عليها دون أن تمتد الأرض لمسألة عدم جواز التملك بالتقادم.

و تعتمد إدارة أملاك الدولة على عدة معايير بهدف تحديد القيمة التجارية للعقارات، تتمثل هذه المعايير في:

-المعايير الفيزيائية: و هذا من خلال مراعاة: المساحة، موقع العقار، المواد المستخدمة في البناء، وسائل التجهيز (توفر الكهرباء، الغاز، الماء...)، تصنيف العقار.

-المعايير الاقتصادية: فلكل عقار خصائص ذلك أن العقارات الواقعة في أحياء سكنية تكون قيمتها أعلى من تلك المتواجدة في الأحياء الشعبية.

-المعايير القانونية¹: إذ دراسة السوق العقارية يبين أن هناك نوعين من العقارات، عقارات مشغولة و أخرى غير مشغولة و من البديهي أن تكون قيمة الأولى أدنى من الثانية.

ثانيا/ إدارة أملاك الدولة هي موثق للدولة: حيث أنها تجسد الصفقات العقارية التي تكون الدولة أو أحد فروعها طرفا فيها على الأقل بعقود إدارية تحرر على مستوى إدارة أملاك الدولة فقد تكون الصفقة العقارية إما شراء، أو بيعا ، أو تبادلا، أو هبة، أو نزع ملكية من أجل المنفعة العامة حيث تستقبل كل ملفات العقود الإدارية على مستوى المديرية الولائية لتحول إلى مفتشياتها للتحقيق في قانونيتها و من ثمة تسجيلها لدى مصالح الضرائب و أخيرا إشهارها في المحافظة العقارية المختصة إقليميا و تتحصل الإدارة على مقابل مالي نظير تحريرها للعقود تسمى مصاريف العقد.

¹Incruction n18,1868 DGDN/DOPF/EXP/du 25 mai 1995.

المطلب الثالث: علاقة إدارة أملاك الدولة بالمحافظة العقارية

حيث أن هناك علاقة وطيدة بين كلا من الدارين و مديرية أملاك الدولة، الولاية، البلدية، تقوم بإبرام العقد من التصرفات كل في حدود اختصاصاتها، لتسير أملاكها العقارية و هي كغيرها من التصرفات لا يمكن الاحتجاج بها في مواجهة الغير إلا بعد شهرها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً ومثال ذلك أن تبرم مديرية أملاك الدولة طبقاً للمادة 120 من القانون 90-30 المؤرخ في 01/09/1990 السابق الذكر المعدل و المتمم للقانون 08-14، العديد من التصرفات لسير محفظتها العقارية سواء عن طريق الاقتناء، الإيجار، أو المبادلة، بالإضافة إلى باقي التصرفات التي تتعلق بسير الأملاك الوطنية الخاصة وهذا ما أكدته المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 الذي يحدد شروط إدارة أملاك الدولة العقارية و الخاصة¹، وتسييرها و يضبط كفاءات ذلك حيث جاء فيها: " يمكن للوزير المكلف بالمالية في إطار تطبيق أحكام الفقرتين 02 و 03 من المادة 120 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/09/1990 المذكور أعلاه أن عدم تفويضها بموجب قرار لمصلحة الأملاك الوطنية لأعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة لدولة و إعطائها الطابع الرسمي و السهر على حفظها"، هذه المهمة تدخل في إطار المهام الموكلة لمديرية أملاك الدولة و التي حددتها المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن المصالح الخارجية لاملاك الدولة و الحفظ العقاري، حيث جاء فيها ما يلي²: "... تتولى مديرية أملاك الدولة في الولاية ما يأتي... تقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة، و يحفظ بالنسخ الأصلية ذات الصلة بها..."

¹ راجع في ذلك: المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 الذي يحدد شروط إدارة أملاك الدولة العامة و الخاصة و سير كفاءات ذلك، ج.ر. العدد 60 المؤرخة في 24/11/1991، ص 1919.

² راجع في ذلك: المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، ج.ر. العدد 10 المؤرخة في 06/03/1991، ص 323.

الفصل الثاني: علاقة المحافظة العقارية بالمرافق الإدارية المتمثلة في مصالح مسح

الأراضي - إدارة أملاك الدولة - البلدية.

ولتسهيل على مديرية الدولة القيام بهذه الأعمال صدر القرار المؤرخ في 1992/01/20 يمنح تفويض لمديري أملاك الدولة للولاية، إعداد العقود التي تهم تسيير الاملاك العقارية الخاصة للدولة او مضائها او عائها الطابع الرسمي، و السهر على حفظها.

الخلاصة:

سبق القول بأن المشرع الجزائري تبني نظام الشهر العيني على الدولة القيام بعملية مسح لكافة أراضيها و العقارات المتواجدة على إقليمها، بحيث يتم تحديد ملكياتها تحديدا دقيقا و هي عملية تتطلب جهدا متواصلا و لإشرافا حازما و جادا.

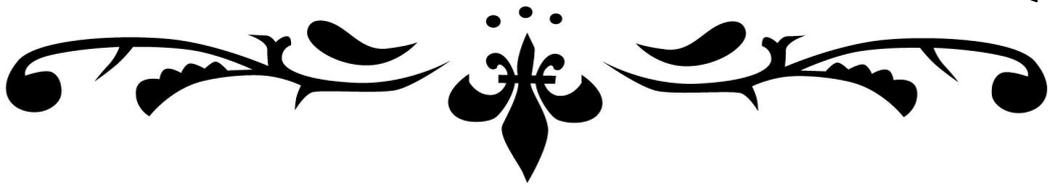
لكن جهد مصالح المسح متواصل حتى تعميم عمليات المسح على كامل التراب الوطني.

و لعل أهم متطلبات نجاح عمليات المسح العام، ضرورة ربط هذه العمليات بالمصالح التي لها علاقة بنظام الشهر العيني و على رأسها المحافظات العقارية.

وتهدف هذه العملية، التي تتوج بإعداد سجل عقاري، إلى التقليل من عد الأراضي المجهولة، حيث أن كل التصرفات العقارية، من بيع و شراء و رهن، لا تتم إلا بعد إستلام الدفتر العقاري، إذ أن الموثق هو الوحيد المخول له توثيق هذه العقارات و ليس الكاتب العمومي.

كما ترمي عملية المسح للأراضي إلى مساندة المسؤولين المحليين إلى معرفة كامل المعطيات المتعلقة بالوضعية العقارية للمساحات المتواجدة بها، و بذلك تسيل إنجاز المشاريع التنموية عليها، علاوة أنها تمكن المواطنين من يازة عقود الملية و الإستفادة و بالتالي من الإسعافات الريفية التي تتحها الدولة.

خاتمة

A decorative flourish consisting of a central floral motif with four petals, flanked by symmetrical, flowing scrollwork that ends in circular curls.

- المحافظة العقارية أداة الدولة لضمان حق الملكية العقارية و الحقوق العينية الأخرى، بحيث لا يكون أثر للعقود الرسمية العقارية إلا بعد إشهارها في المحافظات العقارية.

- عن الهدف و الأهمية من دراسة هذا الموضوع هو تسليط الضوء على مختلف المراحل و الإجراءات التي تمر عليها عملية المسح العقاري بإعتبارها عملية فنية و تقنية تقوم بها مصالح مسح الأراضي و هذا إلى غاية إيداع الوثائق المسحقة بالمحافظة العقارية، و ذلك لمعرفة الوضعية القانونية و الحالية للعقارات و ذلك لأجل حماية الملكية العقارية و لضمان السير الحسن للمعاملات العقارية فيما بين الأطراف أو الغير دون أي غش أو تدنيس، و التصرفات العقارية لا أثر لها أمام الغير ولا بين الأطراف المتعاقدة إلا من تاريخ شهرها أمام المحافظة العقارية.

- و قصد تثبيت نظام السجل العقاري بالإستناد إلى الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و كذا المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإنشاء السجل العقاري، وضع المشرع مبادئ تضمن إستقرار الملكية العقارية و تدعم الثقة في التصرفات العقارية. - و هكذا أصبحت التصرفات تفحص فحصا دقيقا قبل شهرها من طرف المحافظ العقاري، فمن مراقبة و فحص العقود و الوثائق المراد شهرها إلى النظر إلى شرعية المعاملات سواء بالنسبة للأشخاص أو بالنسبة إلى العقارات و كذلك طرق و كفاءات تسليم المعلومات.

- و قد أسند المشرع مهمة مسك السجل العقاري إلى مصلحة إدارية يشرف عليها محافظ عقاري و هو موظف من إدارة المالية، و لم يسند ذلك إلى قاضي عقاري كما هو في بعض التشريعات و منها التشريع الألماني.

- فالمحافظ العقاري ليست له مهام قضائية، إنما بمقتضى المادة 22 من الأمر 74/75 السابق ذكره، يحقق في هوية و أهلية الأطراف و كذا مدى صحة الوثائق المطلوبة قصد إتمام الشهر و بمقتضى أحكام المادة 105 من المرسوم 63/76، بمجرد إطلاعه على

البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة عليه التحقق بأن موضوع أو سبب العقد مشروع و غير منافيا للأخلاق أو مخالفا للنظام العام.

- لكن في بعض الحالات يثور إلتباس، كحالة رفض المحافظ العقاري لأحد بنود العقد و هو بصدد العقد المراد إشهاره، علما أن العقد شريعة المتعاقدين و لا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاقهما أو طبقا للقانون بتعديل القاضي، كما أنه و طبقا للمادة 109 من المرسوم 63/76، عندما يكتشف المحافظ العقاري في وثيقة تم إشهارها خطأ منسوب إلى الأطراف، يوقف تنفيذ الإجراء إلى غاية تصحيح الخطأ كأنما أصدر أمر على ذيل عريضة، و حتى عند تطبيق أحكام المادة 105 السابق ذكرها هناك من يرى أن المحافظ العقاري قد يضطر إلى التدخل في موضوع العقد و تمس الشيء بالنسبة لأصل الملكية، لذا يجب على المشرع مزيد من الدقة في تناول صلاحيات المحافظ العقاري.

- ومن جهة أخرى، نعلم في البلديات التي لم يمسهامسح، العقود و القرارات القضائية محل الإشهار تتم في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة ممسوكة وفق نظام الإشهار الشخصي و هو ما تقضي به المادة 27 من الأمر رقم 74/75، في إنتظار تعميم عملية المسح الذي يعتبر الأساس المادي لنظام الشهر العيني.

- و في نفس الصدد، ورد في المرسوم رقم 63/76 إمكانية الإستعانة بخبراء عقاريين لإعداد مسح الأراضي العام، و هو ما أكد عليه القرار المؤرخ في 13/03/1999 المتعلق بتنفيذ المهندسين العقاريين للعمليات الضرورية لإعداد مسح الأراضي العام لحساب الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، و ذلك في إطار عقود التعامل الثانوي مما يسمح للقطاع الخاص بالمساهمة في إعداد مسح الأراضي العام و هو خطوة إيجابية لتعميم المسح عبر كامل التراب الوطني.

- ومن جهة أخرى، فإن المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وضعه المشرع في فترة كان فيها الموثق موظفا تابع للدولة و المبادلات العقارية كانت ضعيفة، في حين نحن اليوم أمام إنفتاح السوق العقارية و كثرة الإستثمارات،

مما يجعل تعديل هذا المرسوم أمرا ملحا حتى تتماشى المحافظات العقارية و على وجه الخصوص دور المحافظ العقاري مع الواقع و التغييرات.

النتائج المتوصل إليها تتمثل فيما يلي :

- أن عملية نقل الملكية العقارية و تثبيتها بالنسبة للأطراف المتعاقدة أو بالنسبة للغير لا يتم إلا بعد عملية شهرها بالمحافظة العقارية، إذ أنه بالإضافة إلى الرسمية التي نص عليها المشرع في القانون المدني و حدد الجهات التي يمكنها أن تحرر سندات رسمية و المتمثلة في الموثق، المحضر القضائي، لكل موظف عمومي أو ضابط مكلف بخدمة عامة و سواء أكانت الرسمية في شكل توثيق يحرره الموثق أو سند إداري يحرره موظف عام في إدارة مختصة فكلها سندات رسمية، لا تكتمل حجتها في إثبات الملكية إلا إذا استوفت شرطي التسجيل والشهر، و عملية التسجيل أيضا تكون في جميع العقود الناقلة للملكية العقارية و تكون على مستوى مصلحة الضرائب، و تختلف رسوم التسجيل حسب الوضعيات الاقتصادية للبلاد وكذا البرامج التنموية المسطرة فعليه فإننا نلاحظ أن كلا من العمليتين الرسمية و التسجيل بالنسبة للعقود الناقلة للملكية لا أثر لها في غياب عملية الشهر لدى المحافظة العقارية، إذ أن عملية الشهر لا تقوم إلا بعد تفحص كل التصرفات الناقلة للملكية تفحصا دقيقا قبل شهرها من طرف المحافظ العقاري. فتغير عملية الشهر آخر مرحلة لاستقاء شروط الشكلية المطلوبة في السندات الناقلة للملكية العقارية، و يعني إعلان السند حتى يعلم به الجميع، و بالتالي يصبح المجال لمن كان له حق على العقار محل المعاملة العقارية أن يقدمه أو يطالب به و يكون الشهر أمام المحافظة العقارية التي يقع العقد محل الشهر في دائرة اختصاصها الإقليمي.

التوصيات: من بين التوصيات نجد أنه ينبغي ما يلي :

- ضرورة التوصل إلى إنشاء محافظة عقارية على مستوى كل بلدية، لإمكانية مواجهة كل المبادلات العقارية من جهة و تخفيف العبئ على المحافظ العقاري من جهة أخرى.

- إعادة النظر في القوانين التي لها علاقة مباشرة او غير مباشرة بعملية الشهر العقاري بما يتماشى و التطورات السياسية و الإقتصادية، لا سيما المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

- تعميم إستعمال الإعلام الآلي عبر جميع المحافظات العقارية للتخفيف من إزدحام غرفة الأرشيف، و تسليم المعلومات و مراقبة جميع الوثائق في أسرع وقت ممكن، و نشير إلى أنه قد شرع من طرف الإدارة المركزية منذ 1998 في إنشاء شبكة معلوماتية للحفاظ العقاري غير أن المشرع لم يطبق على أرض الواقع إلا على مستوى أربع (04) محافظات عقارية فقط.

- التنسيق مع وزارة المالية لرفع مستوى موظفي المحافظات العقارية و تدعيمها بالكفاءات اللازمة حتى تستطيع التحكم في التصرفات العديدة التي ترد على العقارات، و ذلك بإقامة تربيصات و ملتقيات لإطلاعهم على ما جد من معلومات و كذلك رسكلة الموظفين القدامى من أجل الزيادة في فعالية آدائهم، بل لابد من تكوين موظفي المحافظات العقارية قبل التوظيف تكوينا أكاديميا لا سيما الكفاءات القانونية.

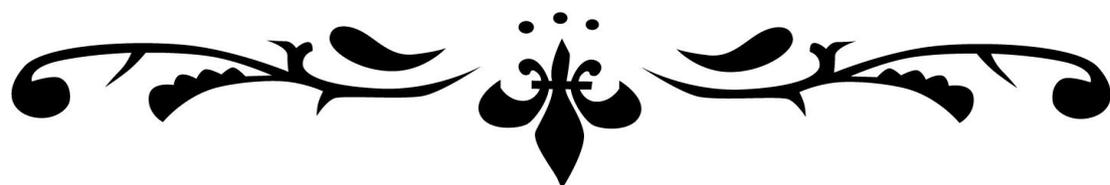
وبالإضافة نوصي أيضا طلبة الماستر أثناء إعدادهم لمذكراتهم المتعلقة بنيل شهادة الماستر ضرورة بذل جهد في إعداد المذكرة و التأكد من صحة المعلومات إذا كان الجانب تطبيقي و ليس نظري و ذلك من أجل تدوينها تدوينا صحيحا و دقيقا مع الأخذ بعدة آراء و ليس الإكتفاء برأي واحد فقط لأخذ المعلومة بشكل دقيق و صحيح.

تلكم هي بعض الاقتراحات التي أراها ملحة للإسراع بإدخال إصلاحات على المحافظات العقارية و المصالح المرتبطة بها من إدارة و مسح الأراضي و مديرية أملاك الدولة و البلدية أو من موثقين أو محضريين الذين لهم علاقة مباشرة و معاملات متبادلة فيما بينهم، و ذلك

خاتمة

لمواكبة الحجم الهائل من المعاملات العقارية و الإستثمارات التي تحتاج إلى تدعيم الإئتمان العقاري.

قائمة المصادر و المراجع



أولاً: المصادر الرسمية:

1-القوانين، و الأوامر:

- الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري،الجريدة الرسمية، العدد 92 المؤرخة في 1975/11/18.
- الأمر رقم 76/62 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 30 المؤرخة في 1976/04/13.
- الأمر رقم 76/63 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30 المؤرخة في 1976/04/13
- الأمر 75/58 المؤرخ في 09/26 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية الصادرة في 1975/09/30 العدد 78.

ثانيا/ المراسيم التنظيمية:

- المرسوم رقم 90/89 المؤرخ في 1990/06/23، المحدد لصلاحيات وزير الاقتصاد، الجريدة الرسمية، العدد 26.
- القرار رقم 223852 المؤرخ في 2000/05/24، المجلة القضائية العدد 01، قسم المستندات و النشر، المحكمة العليا، الجزائر 2001.
- المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/ 19 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية، العدد 54، المؤرخة في 1989/12/20.
- المرسوم التنفيذي 02/06 المؤرخ في 2006/02/20 يتضمن تنظيم مهنة الموثق.
- القانون 27/88 المؤرخ في 1988/07/12 يتضمن تنظيم التوثيق - القانون 27/88 المؤرخ في 1988/07/12 يتضمن تنظيم التوثيق.

قائمة المراجع

- المرسوم التنفيذي رقم 242/08 المؤرخ في 2008/08/03 يحدد شروط الالتحاق بمهنة الموثق و ممارستها و نظامها التأسيسي و قواعد تنظيمها.
- المرسوم التنفيذي 243/08 المؤرخ في 2008/08/03 يحدد أتعاب الموثق.

ثالثا/ المؤلفات:

- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار علوم النشر و التوزيع، 2000
- الأستاذان زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، النزاعات العقارية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، طبعة 2002.
- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هوما، الطبعة الثانية، 2008.
- درمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في مجال التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البلدة، الجزائر، 2008.
- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004.
- دليلة خليلة، دور المحافظ العقاري، الملتقى الوطني الرابع، الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية، جامعة المدية، 2011.
- عليان موسى، مهنة المحافظ العقاري، الملتقى الوطني الرابع، الحفظ العقاري، شهر الحقوق العينية، جامعة المدية، 2011.
- عمروش الحسين، المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، الملتقى الوطني الرابع، الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية، جامعة المدية، 2011.

رابعاً/المجلات القضائية:

-المجلة القضائية، العدد الأول لسنة 1999، وزارة العدل.

-المجلة القضائية، العدد الأول لسنة 2002، وزارة العدل.

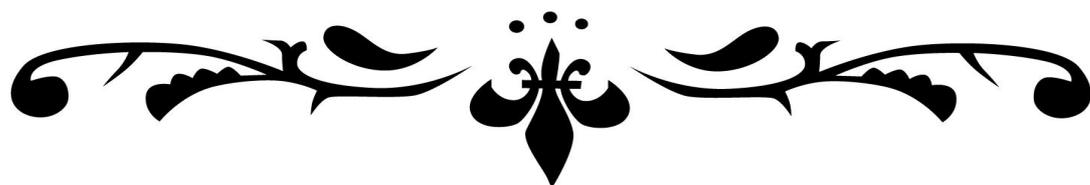
خامساً: الأطروحات و رسائل التخرج:

- صداقي عمر، شهر التصرفات العقارية، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة الجزائر، 1984.

- بن خضرة زهيرة، مسؤولية المحافظ العقاري، التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون الجزائر، 2006/2007.

-مذكرة لنيل شهادة ماجستير بعنوان المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، لرامول خالد، بجامعة البليدة، سنة 2001.

خلاصة الموضوع



فهرس الموضوعات



الصفحة	المحتويات
01 إلى 04	مقدمة.
05 إلى 46	الفصل الأول: النظام القانوني للمحافظة العقارية.
06	المبحث الأول: مفهوم المحافظة العقارية و مهامها.
06	المطلب الأول: تعريف المحافظة العقارية.
من 06 إلى 07	الفرع الأول: المفهوم اللغوي للمحافظة العقارية.
من 07 إلى 08	الفرع الثاني: المفهوم الاصطلاحي للمحافظة العقارية.
09	المطلب الثاني: مهام المحافظة العقارية.
15	المطلب الثالث: أقسام المحافظة العقارية.
19	المبحث الثاني: تنظيم الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية.
19	المطلب الأول: سلطات المحافظ العقاري في مراقبة عملية الشهر.
من 19 إلى 22	الفرع الأول: المحررات التوثيقية لنقل الملكية العقارية.
من 22 إلى 26	الفرع الثاني: المحررات القضائية الناقلة ملكية العقارية.
28	المطلب الثاني: سلطات المحافظ العقاري في مراقبة عملية الشهر لنقل الملكية
من 29 إلى 30	الفرع الأول: لإيداع القانوني للمحدرات العقارية و إجراء عملية الشهر العقاري

من 31 إلى 36	الفرع الثاني: لإيداع غير قانوني للمحركات العقارية و رفض تنفيذ إجراء عملية الشهر العقاري
من 37 إلى 39	الفرع الثالث: دور المحافظ العقاري عند و بعد القيد الأول.
من 41 إلى 42	الفرع الرابع: لطعن في قرارات و أخطاء المحافظ العقاري
43	المطلب الثالث: السلطة الوصية على المحافظة العقارية.
من 47 إلى 79	الفصل الثاني: علاقة المحافظة العقارية بالمرافق الإدارية المتمثلة في مصالح مسح الأراضي، البلدية، وإدارة أملاك الدولة.
48	المبحث الأول: علاقة المحافظة العقارية بمصلحة مسح الأراضي.
من 49 إلى 53	المطلب الأول: آليات المسح.
من 54 إلى 62	المطلب الثاني: إيداع وثائق مسح الأراضي على مستوى المحافظة العقارية.
63	المطلب الثالث: علاقة المحافظة العقارية بمصلحة مسح الأراضي.
66	المبحث الثاني: مفهوم البلدية و علاقتها بالمحافظة العقارية
66	المطلب الأول: تعريف البلدية و النظام القانوني لها.
من 66 إلى 67	الفرع الأول: تعريف البلدية
68	الفرع الثاني: النظام القانوني لها.
من 67 إلى 68	الفرع الثاني: إحداثاتها.

68	الفرع الأول: خصائص البلدية.
69	المطلب الثالث: علاقة البلدية بالمحافظة العقارية.
72	المبحث الثالث: علاقة أملاك الدولة بالمحافظة العقارية
72	المطلب الأول: تعريف أملاك الدولة.
74	المطلب الثاني: إدارة أملاك الدولة.
76	المطلب الثالث: علاقة إدارة أملاك الدولة بالمحافظة العقارية.
84-80	خاتمة.