



جامعة مولود معمري - تيزي وزو -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



دروس في مقياس

المحافظة العقارية

موجهة لطلبة ماستر القانون العقاري - السداسي الثالث

إعداد : د/ بوغريال باهية

أستاذة محاضرة (ب)

السنة الجامعية : 2025/2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مقدمة

يُعتبر التعامل في الملكية العقارية بالغ الأهمية في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية للأفراد والمجتمعات على حدّ سواء، لذلك فهو يُعدّ من بين أكثر مجالات التعامل أهميةً، ممّا يفرض ضرورة ارتكازه على أسس ثابتة، تضمن تنظيم الملكية العقارية، والإحاطة بوضعية العقارات من جميع جوانبها.

فبعد أن كانت الحقوق ومختلف العقود المتعلقة بها تُنتج آثارها - في ظلّ المجتمعات السابقة - بمجرد اتّفاق إرادة الأطراف، أصبحت المعاملات العقارية تحظى باهتمام بالغ من قبل التشريعات في مختلف الدول؛ بحيث تمّ إخضاعها لمجموعة من الإجراءات التي تضمن حماية الحقوق من جهة، وتضمن صحّة التعامل فيها من جهة ثانية.

بالنسبة إلى الوضع في الجزائر، تعدّ المحافظة العقارية الجهة الإدارية المُخوّلة قانوناً القيام بعملية الشهر العقاري، لذلك فهي آلية مهمّة لتطبيق قواعد الحفظ العقاري واحترام الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر، من أجل إكسابها الحجّية المطلقة في مواجهة الغير، بما يضمن حماية الحقوق من التعدي.

تكتسي دراسة هذا المقياس أهمية بالغة بالنسبة لطلبة السداسي الثالث ماستر، تخصّص قانون عقاري؛ فدراسته تعدّ بمثابة حلقة من حلقات الدراسات العقارية الأخرى، باعتبار المحافظة العقارية جوهر المعاملات العقارية، سواء من حيث دورها في شهر التصرفات القانونية، أو من خلال إكساب هذه التصرفات الحجّية القانونية، ممّا يضمن حماية الحقوق العقارية.

من أجل تحقيق الأهداف المبتغاة من تدريس هذا المقياس، تمّ تقسيمه إلى قسمين يحصران العناصر المحدّدة في البرنامج المقرّر من طرف الوزارة الوصيّة؛ يتعلّق الفصل الأوّل بالإطار النظري للمحافظة العقارية، ويشمل: تعريفها، طبيعتها القانونية، تنظيمها الهيكلي، وعلاقتها مع غيرها.

أمّا الفصل الثاني، فيتعلّق بالإطار الوظيفي للمحافظة العقارية، ويشمل: مهامها، سلطات المحافظ العقاري فيها، ومسؤوليات هذا الأخير.

من أجل الإحاطة بجميع جوانب هذه العناصر، لا بدّ بدايةً من دراسة الإطار المفاهيمي للمحافظة العقارية؛ بحيث يتمّ تحديد المقصود بها، ومركز المحافظ العقاري فيها، مع التعرّف على المصطلحات ذات الصّلة، والمُتداولة بكثرة من الناحية العملية، على غرار مصطلح "مسح الأراضي"، ومصطلح "الحفظ العقاري"،... (الفصل الأوّل).

بعد حصر هذه المفاهيم، يتعيّن التعرّض للإجراءات القانونية التي تندرج ضمنها وظيفة المحافظة العقارية؛ وتشمل هذه الإجراءات إيداع الوثائق المطلوبة أمام المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، في الأجل القانونية المحدّدة، ثم فحصها من قبل المحافظة العقارية والتّحقيق فيها، وصولاً إلى اتّخاذ القرار بشأنها إمّا بالرفض أو القبول.

لكن بالرغم من الصلاحيات والسلطات المخوّلة للمحافظة العقارية، إلّا أنّها تواجه - في المقابل - تبعات قانونية؛ بحيث يخضع عملها للرقابة القضائية، وتتحمّل المسؤولية المترتبة عن نشاطها، بالإضافة إلى مسؤولية المحافظ العقاري، إمّا تأديبياً، مدنياً، أو جزائياً (الفصل الثاني).

الفصل الأول

الإطار النظري للمحافظة العقارية

تُعتبر المحافظة العقارية من الهيئات ذات الأهمية البالغة في مجال التعامل في العقارات، وذلك بالنظر لما تضطلع به من مهام فيما يتعلّق بتثبيت الحقوق العقارية؛ فمن خلال الدور الذي تؤديه في شهر التصرفات القانونية العقارية، وتقييد الحقوق المتعلقة بها، تُسهم المحافظة العقارية في تعزيز إرساء الشفافية وتعزيز الثقة في المعاملات العقارية.

بالنسبة إلى الوضع في الجزائر، تحتل المحافظة العقارية موقعا هاماً ضمن المنظومة الإدارية، وقد أُسندت إليها مهام محورية تتعدى نطاق النشاط الإداري البحت، إلى أدوار متعلّقة بالحفظ العقاري، وقد أضفى ذلك على المحافظة العقارية طابعا مركّباً، تفاعلت فيه عوامل متعدّدة إدارية، تقنية، ممّا أدّى إلى تعقيد الأسس المفاهيمية لهذه الهيئة (المبحث الأول).

وبالنظر إلى الطابع الإداري لهيئة المحافظة العقارية، فإنّ وظيفتها لا يمكن النظر إليها بمعزل عن السّياق المؤسّساتي الذي تندرج ضمنه، خاصّة وأنّها متداخلة في وجودها مع إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري، وتعدّ جزءاً من تنظيمها الهيكلي (المبحث الثاني).

المبحث الأول

مفهوم المحافظة العقارية

تُعدّ مسألة ضبط النظام العقاري بمثابة حجر الزاوية في تكريس الأمن القانوني للمعاملات العقارية، وتعتبر المحافظة العقارية إحدى الهيئات التي يشملها هذا النظام؛ فبالنظر إلى ما تضطلع به من أدوار مهمّة في ضمان استقرار المعاملات العقارية، فإنّها تحتل موقعاً متميّزاً يجمع بين الطابع الإداري والعقاري، ممّا يضفي عليها خصوصية تظهر من خلال جوانب ذاتيتها (المطلب الأول)

وممّا يدعم الطابع الذاتي والتميّز للمحافظة العقارية السياق العام الذي نشأت فيه إدارة العقار مسحاً وحفظاً؛ فقد أدّى كل من المسح والحفظ العقاريين دوراً محورياً في بلورة وظائف المحافظة العقارية، على أساس ارتباطها بنشأة وتطور إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري في الجزائر (المطلب الثاني).

المطلب الأول

ذاتية المحافظة العقارية

تُعتبر المحافظة العقارية، في النظام الجزائري، بمثابة هيئة إدارية مكلفة بمهام تنظيم المعاملات العقارية، وبالرغم من أنّ المشرع الجزائري لم يُعرّفها بصفة صريحة ومباشرة، إلّا أنّ ذلك لا يمنع من تحديد المقصود بها من خلال تعريفها اللّغوي والاصطلاحي (الفرع الأول).

ومع ذلك فإنَّ تحديد المقصود بالمحافظة العقارية لا يمكن أن يكون دقيقاً دون الخوض في مسألة الطبيعة القانونية لها، خاصّة وأنَّ أدوارها تتقاطع فيها الجوانب الإدارية، التقنية، والعقارية (الفرع الثاني).

كما أنَّ ارتباط المحافظة العقارية بعلاقات تفاعلية مع غيرها من الجهات الناشطة في المجال العقاري، يُسهم في إبراز جوانب خصوصيتها (الفرع الثالث).

الفرع الأوّل

تعريف المحافظة العقارية

على غرار باقي التشريعات، لا نجد ضمن التشريعات الجزائرية - ذات الصلة بالحفظ العقاري - تعريفاً مباشراً للمحافظة العقارية، لذلك لا بُدَّ من الرجوع إلى تعريفها اللغوي المركّب من كلمتي "المحافظة"، و"العقارية" (أولاً)، كما يمكن الاستدلال في فهم المقصود بالمحافظة العقارية من خلال تعريفها الاصطلاحي (ثانياً).

أولاً - تعريف المحافظة العقارية لغةً

بالرجوع إلى قواميس اللغة العربية نجد بأنَّ كلمة "المحافظة"، وهي كلمة مفردة مؤنّثة، جمعها محافظات، مشتقة من المصدر "الحفظ"، وهي تعني الصيانة والأمانة والرعاية؛ وحفظ الشيء يعني صانه وحرسه ورعاه.

أمّا لفظ "العقارية"، فهو مرتبط بكلمة "عقار"، ويُقصد به لغةً كل ملك ثابت له أصل. وعلى أساس هذا المعنى اللغوي عرّف المشرع الجزائري "العقار" في المادة 683 من التقنين المدني، على أنّه « كل شيء مستقر في حيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار... ».

ثانياً - تعريف المحافظة العقارية اصطلاحاً

المحافظة العقارية هي هيئة إدارية عمومية، تخضع في أداء وظيفتها لوصاية وزير المالية، يسيّرهما محافظ عقاري، أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر 74-75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾، من أجل القيام بمهمة مسك مجموعة البطاقات العقارية، وتأسيس السجل العقاري، بالإضافة إلى شهر التصرفات القانونية، وتسليم الدفاتر العقارية⁽²⁾.

تجدر الإشارة إلى أنّ مصطلح "المحافظة العقارية" مصطلح جديد حلّ محل "مكتب الرهون" الموروث عن القوانين الفرنسية السائدة أثناء المرحلة الاستعمارية، وهو مصطلح ما زال مستعملاً في فرنسا مع تعديل طفيف تضمّن تغيير التسمية إلى "محافظة الرهون"⁽³⁾.

الفرع الثاني

الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية

بالرجوع إلى مختلف النصوص القانونية ذات الصلة بالمحافظة العقارية، نجد بأنّ المشرّع الجزائري لم يحدّد الطبيعة القانونية لها، بل اكتفى بذكر المهام الموكلة

¹ - راجع: أمر 74-75، مؤرّخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمّن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج. ر 92، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

² - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص ص 72، 73.

³ - فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، الطبعة الثالثة، دار لايمية، الجزائر، 2025، ص 205.

إليها. وهو ما تناولته مثلاً المادة 20 من الأمر 75-74، الذي يتضمّن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري؛ بحيث نصّت على ما يلي: « تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر».

والأمر ينطبق أيضاً على المرسوم 76-63⁽¹⁾؛ حيث اكتفت المادة الأولى منه بالنص على ما يلي: « تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية، يسيرها محافظ عقاري».

كما اكتفت بذلك أيضاً المادة 16 من المرسوم التنفيذي 21-393⁽²⁾، المتعلّق بتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها؛ بحيث لم يحدّد هذا المرسوم أيضاً الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية.

ومع ذلك، ومن خلال نص المادة الثانية من المرسوم 91-65⁽³⁾، يمكن اعتبار أنّ المحافظة العقارية هي مصلحة عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية، ويشرف عليها محافظ عقاري، وتتبع لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية⁽¹⁾.

¹ - مرسوم 76-63، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج. ر رقم 30، الصادرة بتاريخ 13 أبريل 1976.

² - مرسوم تنفيذي 21-393، مؤرخ في 18 أكتوبر 2021، يحدّد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، ج. ر. العدد 80، صادرة بتاريخ 20 أكتوبر 2021.

³ - مرسوم تنفيذي 91-65، مؤرخ في 02 مارس 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج. ر. عدد 10، صادرة بتاريخ 06 مارس 1991.

ولقد تمَّ التأكيد على هذا الوصف بمقتضى المادة 17 من المرسوم التنفيذي 21-393؛ التي تقرُّ بأنَّ المحافظة العقارية هيئة إدارية عمومية، يسيِّرها محافظ عقاري، ويساعده في ذلك - وتحت مسؤوليته وسلطته السلمية المباشرة - محافظ عقاري مساعد. ويُعدّ منصباهما من المناصب السامية في الدولة⁽²⁾.

بناءً على ما سبق، تُعتبر المحافظة العقارية جهاز إداري تابع - حالياً - لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، وبذلك فهي تعدّ بمثابة تقسيم إداري لهذه المديرية على المستوى المحلي؛ فهي موجودة على مستوى كل الدوائر التي تتشكل منها الولايات.

يُذكر أنَّ المحافظة العقارية كانت خاضعة فيما سبق لوصاية المديرية العامة للضرائب والتسجيل، التابعة لوزارة الاقتصاد، وهو ما يُفهم خاصّةً من خلال نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي 90-189، الذي يتضمّن تحديد صلاحيات وزير

¹ - تنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 91-65 على ما يلي: « تتبع المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري للمديرية العامة للأملاك الوطنية، تتضمّن:

1 - على مستوى الولاية:

- مديرية لأملاك الدولة على مستوى الولاية،

- مديرية الحفظ العقاري في الولاية،

ينسق أعمال هاتين المديريتين، على مستوى الولاية، الناحية، مفتش جهوي لأملاك الدولة والحفظ العقاري،

2 - على مستوى البلدية:

- مفتشية لأملاك الدولة،

- إدارة الحفظ العقاري.».

² - حكيمة كحيل، محاضرات في مادة المحافظة العقارية، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، 2022-2023، ص 18.

الاقتصاد⁽¹⁾، ثم وُضعت تحت وصاية المديرية العامة لأملاك الدولة والشؤون العقارية⁽²⁾، ثم تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية⁽³⁾.

لكن بالرغم من كون المحافظة العقارية جهاز إداري إلا أنها تتخذ وصف مصلحة عمومية، وليست شخصاً إدارياً مستقلاً؛ فهي لا تتمتع بالشخصية المعنوية، ولا بصفة التقاضي، بل هي هيئة تابعة لوصاية وزير المالية باعتباره الهيئة الرئاسية لها⁽⁴⁾.

وبهذه الصفة، تُعتبر المحافظة العقارية جهاز عدم تركيز إداري تابع لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري. وللمحافظ العقاري - بصفته رئيساً لها - سلطة واسعة في قبول شهر التصرفات القانونية؛ بحيث لا يخضع في مهامه لرقابة المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري.

لكن بمقابل هذه السلطة، يمكن للأطراف المعنية الطعن في قرارات المحافظة العقارية أمام الجهات القضائية، بشرط أن تُوجّه الدعوى ضد المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري، الذي له حق تمثيل وزير المالية أمام المحاكم العادية والمحاكم الإدارية⁽⁵⁾.

¹ - المرسوم التنفيذي 90-189، مؤرخ في 23 جوان 1990، يحدّد صلاحيات وزير الاقتصاد، ج ر عدد 26 لسنة 1990 (مُلغى).

² - المرسوم التنفيذي 95-55، مؤرخ في 15 فيفري 1995، يتضمّن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، ج ر عدد 15 لسنة 1995 (مُلغى).

³ - المرسوم التنفيذي 07-364، مؤرخ في 28 نوفمبر 2007، يتضمّن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، ج. ر. عدد 75، صادرة بتاريخ 02 ديسمبر 2007 (مُلغى).

⁴ - زكريا برزيق، محاضرات مقياس المحافظة العقارية، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، ص 3.

⁵ - زكريا برزيق، مرجع سابق، ص 3.

والجدير بالذكر أنّ المحافظة العقارية، باعتبارها هيئة إدارية، فهي تخضع في نزاعاتها القضائية لاختصاص القضاء الإداري كأصلٍ عام، أمّا موظفها فيخضعون لأحكام قانون الوظيفة العمومي⁽¹⁾.

الفرع الثالث

علاقات المحافظة العقارية

تتداخل المحافظة العقارية هيكلياً ووظيفياً مع جهات أخرى فاعلة في المعاملات الإدارية والعقارية؛ فأخذاً في الاعتبار لمسألة تسلسل هرم السلطة الإدارية، فإنّ للمحافظة العقارية اتصال مباشر مع وزارة المالية باعتبارها سلطة وصيّة (أولاً)، كما ترتبط المحافظة العقارية بعلاقات وظيفية مع هيئات إدارية أخرى (ثانياً)، بالإضافة إلى علاقاتها بالأشخاص وباقي الأطراف المعنية بعملية الحفظ العقاري (ثالثاً).

أولاً - علاقة المحافظة العقارية بالإدارة الوصيّة (وزارة المالية)

على أساس السلطة الوصائية التي تمارسها وزارة المالية على نشاط المحافظة العقارية - مثلما بيّناه سابقاً - فينتج بين الجهتين علاقات قانونية مختلفة؛ بعضها مرتبطة بكون المحافظة العقارية تندرج ضمن التقسيم الإداري للسلطة الوصيّة (1)، والأخرى تنتج عن آليات الرقابة التي تمارسها هذه السلطة (2).

1 - العلاقات الناتجة عن الوضع تحت الوصاية

تختلف مصالح الحفظ العقاري من حيث الجهة الوصيّة من بلدٍ إلى آخر؛ فهي في المغرب تخضع لوزارة الفلاحة، وفي فرنسا فهي تابعة لوزارة المالية، كما هو الحال

¹ - حكيمة كحيل، مرجع سابق، ص 18.

بالنسبة للجزائر. ويرجع ذلك إلى كون وزارة المالية تملك جميع المعلومات العقارية إضافة إلى الطابع الجبائي لمصالح الشهر العقاري؛ حيث عهد المرسوم 95-54⁽¹⁾، المؤرخ في 15 فيفري 1995، إلى وزير المالية، بموجب المادة 5 منه، مهام في مجال الأملاك الوطنية والعقارية؛ إذ يسهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية والإجراءات اللازمة لمسك السجل العقاري وضبطه باستمرار وإعداد سجل مسح الأراضي العام وحفظه⁽²⁾.

كما نصّ المرسوم التنفيذي 95-55، المؤرخ في 15 فيفري 1995، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، في المادة 6 منه، على أنّ المديرية العامة للأملاك الوطنية تظّم عدّة مديريات فرعية من بينها المديرية الفرعية للحفظ العقاري ومسح الأراضي، التي تلعب دوراً هاماً في مراقبة أعمال ونشاطات المحافظة العقارية على المستوى الوطني⁽³⁾، خاصة من خلال دراسة التقارير التي تُعدّها هذه المحافظات على

¹ - المرسوم التنفيذي 95-54، مؤرخ في 15 فيفري 1995، يحدّد صلاحيات وزير المالية، ج.ر. عدد 15، صادرة بتاريخ 19 مارس 1995.

² - إذ ورد في نص المادة 5، المذكورة أعلاه، ما يلي: « تتمثل مهمة وزير المالية في مجال الأملاك الوطنية والعقارية فيما يأتي: ...

1) يطبق الأحكام التشريعية والتنظيمية والإجراءات اللازمة لما يأتي: ...

ج - إعداد سجل مسح الأراضي العام وحفظه.

د - مسك السجل العقاري وضبطه باستمرار.»

³ - يمكن إجمال باقي مهام المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري في: اقتراح وتحضير النصوص التشريعية والتنظيمية التي تهتم القطاع، توزيع المعلومات الخاصة بالقوانين التي تهتم القطاع والسهر على احترامها عن طريق المراقبة والمتابعة، المساهمة والتعاون مع القطاعات الأخرى كوزارة العدل، ووزارة الداخلية... بالإضافة إلى التقارير التي تُعدّها المحافظات العقارية على المستوى الوطني، بشأن نشاطات الحفظ العقاري، وكذا المشاكل

المستوى الوطني بشأن نشاطات الحفظ العقاري، وكذا المشاكل التي تواجهها المحافظات العقارية في التعامل مع الجهات الأخرى؛ بحيث تجمع المديرية الفرعية هذه التقارير في تقرير ملخص يُرفع إلى الجهة الإدارية الوصية.

2 - العلاقات الناتجة عن آليات الرقابة

في إطار ممارسة سلطتها الوصائية، وضعت وزارة المالية عدّة آليات للرقابة على نشاط المحافظات العقارية، من بينها أسلوب التفتيش الفجائي، الذي تتولاه مديرية الحفظ العقاري على المستوى الولائي والمفتشيات الجهوية على المستوى الإقليمي؛ بحيث يشمل التفتيش دراسة الوثائق وكذا مراقبة البطاقات العقارية ومدى صحة المخططات المساحية المُعدّة من طرف مصالح المسح، ويراقب مدى التنسيق بين هذه المصالح والمحافظة العقارية. ويُعدّ المفتش تقريراً بعمله، يُقدّمه إلى السلطة الوصية.

ثانياً - علاقة المحافظة العقارية بهيئات إدارية أخرى

للمحافظة العقارية علاقات وطيدة بهيئات إدارية أخرى ذات الصلة، من بينها مصالح المسح العقاري (1)، البلدية (2)، وكذا إدارة أملاك الدولة (3).

1 - علاقة المحافظة العقارية بمصالح المسح العقاري

تتجلى العلاقة بين المحافظة العقارية ومصالح مسح الأراضي من خلال الروابط الوظيفية بينهما؛ فالهدف من المسح العقاري هو تعريف وتوثيق جميع العقارات ثمّ شهرها لدى المحافظة العقارية؛ فعملية المسح عبارة عن عملية قانونية وتقنية ترمي إلى تأسيس السجل العقاري بصفته مجموعة من البطاقات العقارية التي تُمسك لدى المحافظة العقارية.

التي تواجهها المحافظات العقارية في التعامل مع الجهات الأخرى؛ بحيث تجمع المديرية الفرعية هذه التقارير في تقرير ملخص، يُقدّم إلى الجهة الإدارية الوصية.

يتم إعداد هذا السجل وفقاً لإجراءات تقنية تتجسّد من خلال الأعمال المادية التي تقوم بها الفرق التقنية لمصالح المسح ابتداءً من اقتراح المسح لإقليم بلدية معيّنة، إلى غاية إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية⁽¹⁾. وبمجرّد إيداع هذه الوثائق، تنشأ بين الجهتين علاقة وظيفية تهدف إلى ضمان السير الحسن للمعاملات العقارية.

فطبقاً للأمر 74-75، والمرسوم التنفيذي 63-76، تنطلق عملية المسح من طرف أعوان مسح الأراضي بهدف تحديد المعالم الطبيعية للعقارات، ثمّ تقيّد هذه المعلومات في جداول مُرفقة بوثائق المالكين التي تثبت ملكيتهم، ثمّ تُرسل إلى المحافظة العقارية⁽²⁾. وبدون هذه الجداول يستحيل على المحافظة العقارية البدء بتحديد الحقوق العقارية الخاصّة بالعقارات محل المسح؛ فالمحافظ العقارية عند القيام بإجراء الشهر إنّما يعتمد - مبدئياً - على المعلومات المذكورة في وثائق مسح الأراضي.

لكن تجدر الإشارة إلى أنّ اعتماد المحافظة العقارية على المعطيات الواردة في الوثائق المسلّمة إليها من إدارة المسح، قد تتجرّ عنه بعض الإشكالات بالنسبة لذوي الحقوق العقارية الذين يمكن أن يكونوا غائبين أثناء عملية المسح، كما يمكن أن ينجرّ عنها أيضاً مشكلات أخرى متعلّقة باستيلاء الخواص على عقارات تابعة للدولة.

¹ - في هذا السّياق ورد في المادة 10 من الأمر 74-75 ما يلي: «عند اختتام عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تودع لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري نسخ ثانية لجميع الوثائق الخاصة بمسح الأراضي...».

² - ورد في المادة 8 من المرسوم 63-76، ما يلي: «تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري...».

لهذا الغرض يتمتع المحافظ العقاري، عند القيام بالشهر، بصلاحيه اللجوء إلى القيد المؤقت في حالة تقديره عدم كفاية البيانات الواردة في وثائق المسح، ولا يصبح القيد نهائياً إلا بعد مرور خمس سنوات من تاريخ محضر تسليم وثائق المسح للمحافظة العقارية.

إنّ العلاقة الموجودة بين المحافظة العقارية ومصالح مسح الأراضي تقتضي وجود تطابق بين الوثائق الموجودة على مستوى كلتا الجهتين، كما يجب أن يكون هناك تبادل للمعلومات بينهما بصفة دورية، لمعرفة التغييرات التي قد تطرأ على العقار من حيث البناء مثلاً، أو تغيير مالك العقار عن طريق التصرف فيه، لذلك فإنّ العلاقة بين الجهتين هي علاقة وظيفية دائمة.

2 - علاقة المحافظة العقارية بالبلدية

للمحافظة العقارية علاقة بالبلدية تظهر من خلال الصّلاحيات المخوّلة لرئيس المجلس الشعبي البلدي بموجب قانون البلدية رقم 11-10⁽¹⁾، في مجال حماية الأموال التابعة لها، بما في ذلك الحقوق العقارية وإبرام العقود المتعلقة بها؛ بحيث يمكن له أن يبرم عقود التنازل عن القطع الأرضية، تأمين الأسواق العمومية والمستودعات التابعة

¹ - القانون 10-11، المؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية، ج. ر. عدد 37، صادرة بتاريخ 03 جويلية 2011.

للبلدية...⁽¹⁾ وكل هذه الأنواع من التصرفات العقارية تقتضي الرسمية، وتفرض التعامل مع المحافظة العقارية من أجل شهرها.

3 - علاقة المحافظة العقارية بإدارة أملاك الدولة

بدايةً، لا بدّ من ملاحظة أنّ الأعمال نفسها التي تربط البلدية بالمحافظة العقارية، هي ذاتها التي تربط إدارة أملاك الدولة بالمحافظة العقارية؛ ذلك لأنّ تسيير أملاك الدولة العقارية، تعدّ كغيرها من التصرفات القانونية، غير قابلة للاحتجاج بها في مواجهة الغير إلاّ بعد شهرها في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً. ومثال ذلك أن تبرم مديرية أملاك الدولة التصرفات المرتبطة بتسيير محفظتها العقارية سواء عن طريق الاقتناء، الإيجار،... وهذا بالإضافة إلى التصرفات المتعلقة بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة⁽²⁾.

¹ - في هذا السياق، نصّت المادة 82 من القانون 10-11، المتعلّق بالبلدية، المذكور أعلاه، على ما يلي: « يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت رقابة المجلس الشعبي البلدي، باسم البلدية، بجميع التصرفات الخاصة بالمحافظة على الأملاك والحقوق المكوّنة للممتلكات البلدية وإدارتها. ويجب عليه، على وجه الخصوص، القيام بما يأتي: - التقاضي باسم البلدية ولحسابها، - إدارة مداخل البلدية والأمر بصرف النفقات ومتابعة تطوّر المالية البلدية، - إبرام عقود اقتناء الأملاك والمعاملات والصفقات والإيجارات وقبول الهبات والوصايا، - القيام بمناقصات أشغال البلدية ومراقبة حسن تنفيذها، - اتّخاذ كل القرارات الموقفة للتقادم والاسقاط، - ممارسة كل الحقوق على الأملاك العقارية والمنقولة التي تملكها البلدية بما في ذلك حق الشفعة...».

² - المرجع نفسه، ص 77.

ثالثاً - علاقة المحافظة العقارية بالأشخاص وبعض المصالح الأخرى

إضافةً إلى العلاقة التي تربط المحافظة العقارية بغيرها من الهيئات الإدارية، هناك علاقات أخرى تربطها بجهات أخرى لها صلة بمهام الشهر العقاري، من بينها محرري العقود (1)، الجمهور (2)، إدارة التسجيل والطابع (3)، وبعض المؤسسات المالية (4).

1 - العلاقة بين المحافظة العقارية ومحرري العقود

اشترط المشرع الجزائري الرسمية في جميع العقود والوثائق الخاضعة للشهر، ويترتب على تخلف هذا الشرط رفض طلب الشهر⁽¹⁾، ويظهر ذلك خاصّةً من خلال علاقة المحافظة العقارية بالموثّقين، وعلاقتها بالإدارات المكلفة بتحرير العقود، وكذا علاقتها بالسلطات القضائية.

تظهر العلاقة بين المحافظة العقارية والموثّقين في كون أغلب أعمال هؤلاء تُمنح لها صفة الرسمية من قبل المحافظة العقارية، التي تقوم بإشهار العقود التي يحرّرونها والمتعلّقة بالعقارات، وذلك بعد فحصها ودراستها.

أمّا عن علاقة المحافظة العقارية بالإدارات المكلفة بتحرير العقود، فيُقصد بها مكاتب العقود الإدارية لدى إدارة أملاك الدولة، أو الولاية أو البلدية، أو أيّة جهة أخرى مخوّلة بتحرير العقود.

وتتجلّى علاقة هذه الإدارات بالمحافظة العقارية من حيث كون العقود الإدارية التي تحرّرها والمتعلّقة بالعقارات، تُعدّ من العقود الواجب إخضاعها لعملية الشهر العقاري حتى تكتسب حجّية تمكنها من السريان بين أطرافها والسريان في مواجهة الغير.

¹ - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص

كما ترتبط المحافظة العقارية بالسلطات القضائية أيضاً، حيث أنّ الأحكام القضائية الصادرة من مختلف الجهات القضائية، هي في نظر القانون من الوثائق الرسمية، والتي يمكن شهرها في المحافظة العقارية.

2 - علاقة المحافظة العقارية مع الجمهور

ويظهر ذلك من خلال اعتبار المحافظة العقارية مصدراً للمعلومات العقارية بالنسبة لذوي الشأن، وذلك عن طريق موافاتهم بالوثائق والمعلومات التي يرغبون فيها مقابل دفع قيمة الوثائق ومصاريف استخراجها.

3 - علاقة المحافظة العقارية مع إدارة التسجيل والطابع

حيث أنّه - إجرائياً - لا يمكن الشروع في عملية الشهر أمام المحافظة العقارية إلاّ بعد اتّباع إجراءات التسجيل كمرحلة أولية أمام إدارة التسجيل والطابع، حيث يترتّب على ذلك دفع الرسوم المقرّرة ضماناً لمصالح الخزينة العمومية، ويترتّب على تخلف هذا الإجراء رفض إيداع طلب الشهر لدى المحافظة العقارية.

رابعاً - علاقة المحافظة العقارية مع بعض المؤسسات المالية

وذلك بإشهار الرهون والامتيازات لصالح هذه المؤسسات، وبالتالي الحفاظ على حقوقها من التلاعبات التي يقوم بها المدينون قصد التهريب من التزاماتهم. لذلك فإنّ شهر عقود الرهن التي تكون هذه المؤسسات طرفاً فيها، يمثّل ضماناً حقيقية لصالحها، تضمن بها حقّها في استيفاء ديونها في مواجهة الأطراف معها في عقود الرهن.

المطلب الثاني

التطور التاريخي لنظام مسح الأراضي والحفظ العقاري في الجزائر

تندرج المحافظة العقارية هيكلياً ووظيفياً ضمن نسيج المسح والحفظ العقاريين، لذلك فإنه لا يمكن فصل نشأتها وتطورها التاريخي عن السياق العام المؤسّساتي؛ فقبل أن تجتمع عمليتي المسح والحفظ العقاريتين في يد المحافظة العقارية - تحت تسمية "إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري" - كانت العمليتان موزعتان بين إدارة مسح الأراضي (الفرع الأوّل)، وإدارة الحفظ العقاري (الفرع الثاني)، وقد مرّت كلاهما بعدة مراحل وصولاً إلى الدمج بينهما (الفرع الثالث).

الفرع الأوّل

نشأة إدارة مسح الأراضي

عُرف نظام مسح الأراضي في الجزائر منذ الفترة العثمانية، وشكّل امتداداً لنظام المسح المُستمد من الشريعة الإسلامية (أوّلاً)، وخلال الفترة الاستعمارية خضعت الجزائر لنظام مسح الأراضي المُطبّق في فرنسا (ثانياً)، وقد استمر العمل به في مرحلة انتقالية إلى غاية صدور التشريعات الوطنية المنظمة لهذا المجال (ثالثاً).

أوّلاً - نظام مسح الأراضي إبّان الحكم العثماني

كان نظام مسح الأراضي معروفاً إبّان الحكم الإسلامي؛ إذ كانت هذه العملية تهدف أساساً إلى تحصيل الجباية العقارية. وقد عُرف نظام المسح أيضاً إبّان الحكم العثماني؛ إذ عملت الدولة العثمانية على وضع نظام لضبط الملكية العقارية، فتمّ اعتماد

نظام الدفاتر، الذي يسجّل جميع الأراضي الزراعية والغابات، ثمّ تلاه نظام لتسجيل عقارات السكن، ثمّ نظام للتسجيل العام للأراضي، الذي شكّلت من أجل تحقيقه لجنة من كبار الشخصيات المعروفة بالكفاءة والنزاهة لحصر جميع الأملاك العقارية⁽¹⁾.

ثانياً - نظام مسح الأراضي أثناء الاستعمار

خلال الاستعمار، تمّ اتباع سياسة عقارية تهدف إلى ضمان توفير الأراضي لصالح المعمّرين، عن طريق إقامة دومين للدولة الفرنسية محل دومين "البايك"، المعروف في ظلّ نظام الحكم العثماني؛ حيث تمّ تطبيق القانون الفرنسي على الأملاك الشاغرة والأراضي التي كانت مملوكة للبايات والدّايات، وتمّ ضمها جميعاً إلى أملاك الدولة الفرنسية، وكذا كافة الأملاك الوقفية، وذلك بموجب القرار الصادر بتاريخ 08 سبتمبر 1830.

وبهذا الشكل بدأت عملية تشكيل المحفظة العقارية للدولة الفرنسية، المتضمّنة الأراضي الأكثر جودة عن طريق مصادرة أراضي الثّوار، وأراضي الفارين من ويلات الاحتلال، وكذا الاستيلاء على أراضي الحبوس وأراضي من لا يملكون عقود ملكية، وتوالت القوانين الدّاعمة لعملية تكوين المحفظة العقارية الفرنسية في الجزائر.

وبُغية تنظيم عملية تملك الأراضي للفرنسيين، صدر سنة 1897 قانوناً متمماً سنة 1926، تضمّن إجراءات خاصّة سُميت بـ "إجراءات البحث قصد تملك الأراضي لحائزيها"، وظلّ معمولاً به إلى غاية الاستقلال.

¹ - حكيمة كحيل، مرجع سابق، ص ص 19، 20.

بالموازاة مع ذلك، توجّهت الحكومة الفرنسية إلى ضبط المجال العقاري هندسياً منذ بداية القرن العشرين، وتجسّد نظام مسح الأراضي فعلياً بصدور القانون المؤرّخ في 04 جانفي 1955، والمرسوم الصادر في 26 ماي 1956، كبداية حقيقية لعملية مسح الأراضي الذي انطلق على سبيل التجربة في بعض المناطق، وفقاً للأمر الصادر في 03 جانفي 1959، المتعلّق بتحديد الملكية العقارية وإنشاء مخطّطات ورسوم بيانية لتحديد الملكية⁽¹⁾.

ثالثاً - نظام مسح الأراضي بعد الاستقلال

عرّف النظام العقاري في الجزائر - بعد الاستقلال - مزيجاً من القانون الفرنسي والقوانين المأخوذة من الشريعة الإسلامية والأعراف المحليّة. ولحماية الملكية العقارية، عمدت الجزائر إلى اتّخاذ مجموعة من الأوامر والمراسيم بهدف التحكّم في الأملاك الشاغرة نتيجة خروج الملاك الفرنسيين من الجزائر.

وكانت الانطلاقة الأولى لمسح الأراضي - بعد الاستقلال - بالمرسوم 63-127، ثمّ صدر بعده - بتاريخ 15 ماي 1963 - المرسوم المتضمّن التنظيم الداخلي وتكوين مديرية الضرائب والتنظيم العقاري، ثمّ المرسوم 68-179، المتضمّن إنشاء مديرية الأملاك والتنظيم العقاري وتحديد اختصاصاتها. كما سعى المشرع إلى مسح الأراضي الريفية من

¹ - تجدر الإشارة إلى أنّ تاريخ مسح الأراضي في فرنسا يعود إلى عام 1807، إلّا أنّ تعميمه في الجزائر واجه نظام عقاري معقد ذو إيديولوجية مختلفة، ممّا أجبرها على البدء بتكييف هذا النظام العقاري مع قانونها بصفة تدريجية. لذلك فإنّ المخطّطات الجزئية الموروثة عن الاستعمار، والمحافظة لدى مصالح مسح الأراضي وأملاك الدولة، لا تشمل كل أراضي القطر الجزائري لعدم التمكن من تعميم عملية المسح.

راجع: حكيمة كحيل، مرجع سابق، ص ص 20، 21.

خلال الأمر 71-73، المتعلق بالثورة الزراعية، وكذا المرسوم 73-32، المتعلق بإثبات الملكية الخاصة⁽¹⁾.

غير أن تأسيس السجل العقاري العام للبلاد لم يتم إلا نظرياً، لعدم كفاءة ونقص خبرة الأعوان المكلفين بأعمال التحقيق الميداني، بحيث تمّ تسجيل شهادات ملكية مؤقتة ووثائق مسحية شكّلت مجرد إحصاء للأراضي، وليست بمخططات نظامية، لذا كانت الحاجة إلى مرافقة صدور الأمر 75-74 بعدة مراسيم ومذكرات صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية وأهمّها:

- المرسوم 76-62، بتاريخ 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدّل والمتمّم بالمرسوم التنفيذي 93-123، مؤرخ في 19 ماي 1993.
- المرسوم 76-63، بتاريخ 25 مارس 1976، يتضمّن تأسيس السجل العقاري.
- المرسوم التنفيذي 89-234، بتاريخ 19 ديسمبر 1989، يتضمّن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدّل والمتمّم بالمرسوم التنفيذي 92-63، بتاريخ 12 فيفري 1992.
- التعليمات الوزارية رقم 16، بتاريخ 24 ماي 1998، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، متعلّقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.
- المذكرتان؛ 2421 لسنة 2003 و 4618 لسنة 2004، المتعلّقتان بالعقارات الواقعة بالمناطق الممسوحة والمسجلة في حساب مجهول، بحيث تتعلّق المذكرة الأولى

¹ - تجدر الإشارة إلى أن كل من الأمر 71-73، المتعلق بالثورة الزراعية، ومرسومه التطبيقي 73-32، المتعلق بإثبات الملكية الخاصة، قد ألغيا بموجب المادة 75 من الأمر رقم 95-26، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، المعدّل للقانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمّن قانون التوجيه العقاري.

بحالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة، والثانية تتعلق بحالة العقارات التي يطالب بترقيمتها أشخاص يفتقدون لحقوق الشهرة.

- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 4060، بتاريخ 05 أفريل 2018، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

- المرسوم التنفيذي 21-251، بتاريخ 06 جوان 2021، يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية.

- المرسوم التنفيذي 21-393، بتاريخ 18 أكتوبر 2021، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها⁽¹⁾.

الفرع الثاني

نشأة إدارة الحفظ العقاري

مرّ نظام الحفظ العقاري في الجزائر بعدة مراحل؛ فخلال الفترة الاستعمارية خضعت الجزائر لنظام الحفظ العقاري المطبق في فرنسا (أولاً)، وقد استمر العمل به في مرحلة انتقالية إلى غاية صدور التشريعات الوطنية المنظمة لهذا المجال (ثانياً).

أولاً - نظام الحفظ العقاري أثناء الاستعمار

خلال هذه المرحلة كان يسود نظام الشهر الشخصي، وكانت تمارسه محافظة الرّهون، التي كانت تخضع من حيث تنظيمها وسير عملها للتشريع الفرنسي، مثلما تبين أعلاه. وقد كانت مهمة الشهر العقاري آنذاك تنحصر في - الأصل - في

¹ - راجع: حكيمة كحيل، مرجع سابق، ص ص 21 - 24.

تأمين القرض وحفظ الرهون العقارية، ومن ثمّ وُضعت مصالح حفظ الرهون تحت وصاية وزارة المالية.

لاحقاً، تبينّ بأنه لا معنى لمصلحة الرهون لتأمين القرض دون توفير أمن الملكية، لذلك تطوّرت المهمّة الأساسية للحفظ العقاري عن طريق تعديلات عديدة مسّت التشريع الفرنسي ذو الصّلة⁽¹⁾، وتمّ توسيع نطاق هذه التعديلات لتشمل إقليم الجزائر، وأصبحت محافظة الرهون جهازاً إدارياً أساسياً للدولة مكلف بتأمين حماية الملكية العقارية، مع الاحتفاظ بصلاحياتها الأصلية.

غير أنّ الإيداع من أجل الإشهار في محافظة الرهون لم يكن إلزامياً، وكان يتطلب أن يكون العقد محرّراً باللغة الفرنسية، ومتّخذاً شكلاً رسمياً، في صورة عقد توثيقي، أو قرار إداري، أو حكم قضائي، فالعقود الرسمية هي فقط ما كان يمكن إخضاعها لإجراء الشهر العقاري.

تجدر الإشارة إلى أنّه طوال الفترة الاستعمارية، ساد في الجزائر نظام قانوني وقضائي مزدوج، خاصّة في مجال الأحوال الشخصية، الميراث والملكية؛ تمثّلت في القواعد المستمّدة من الشريعة الإسلامية بالنسبة للجزائريين والقانون الفرنسي بالنسبة للمستعمرين.

وقد أدّت هذه الازدواجية القانونية بالأهالي المسلمين إلى اللجوء إلى القاضي، الذي يتمتع، علاوة على صلاحياته التقليدية، بصلاحيّة تحرير العقود المبرمة بالتراضي بين المسلمين، والتي تحرّر تبعاً لذلك باللغة العربية، هذا فيما يتعلق بكل القضايا المدنية

¹ - راجع مزيداً من التفصيل بشأن التشريعات الفرنسية ذات الصلة بالحفظ العقاري، والتي امتدّ تطبيقها إلى إقليم الجزائر: فضيلة قرنان، «الأساليب الاستعمارية للسيطرة على الملكية العقارية وتداعياتها على المنظومة العقارية في الجزائر»، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 07، العدد 02، 2022، ص 589.

أو التجارية. في المقابل، كان يتعين على الخاضعين للقانون الفرنسي، أن يحرّروا بالنسبة لكل عملية هامة - كنقل الملكية عن طريق الميراث، البيع، أو الهبة - عقداً موثقاً باللغة الفرنسية، يمكن إخضاعه اختياريّاً للشهر العقاري.

وتجدر الإشارة إلى أنّ المسلمين كانوا يتمتّعون بإمكانية اللجوء اختياريّاً لخدمات الموثّق وفقاً للنظام الساري على الفرنسيين. إلاّ أنّ تطبيق هذه الإمكانية واقعياً كان محدوداً ومحصوراً في حالات قليلة فقط.

من الناحية العملية، لم يكن يشمل تطبيق النظام الفرنسي للشهر العقاري إلاّ الجزء الشمالي من إقليم الجزائر، كما أنّ ربع الملكية العقارية للمسلمين فقط استفادت من عقود عقارية تمّ إشهارها في محافظة الرّهون، بينما العدد الأكبر منها كان محلاً لعقود محرّرة من طرف القضاة باللغة العربية، وبالتالي غير خاضعة لإجراء الشهر العقاري أمام محافظة الرّهون.

ونظراً لذلك فإنّ عقود الملكية العقارية المحفوظة في محافظات الرّهون المورّعة في شمال الجزائر، لغاية الاستقلال، لم تكن تُعبّر بدقّة عن الوضعية العقارية الحقيقية. كما تجدر الإشارة أيضاً، إلى أنّ هذا النظام عرف إصلاحاً شُرع فيه ابتداءً من الفاتح من مارس 1961، دون أن يؤدّي ذلك إلى المساس بالأسس القانونية، وقد عوّض هذا الإصلاح السجلات المتضمّنة الوثائق المشهورة عن طريق بطاقة شخصية.

ثانياً - نظام الحفظ العقاري بعد الاستقلال

أسُهلّت هذه المرحلة بصدور القانون 62-157، المؤرّخ في 31 ديسمبر 1962، والقاضي بتمديد العمل بالتشريع الفرنسي، باستثناء ما يتعارض منه مع السيادة الوطنية. ويُقصد بالقوانين الفرنسية التي استمرّت الجزائر في العمل بها مؤقتاً، القانون 59-41،

بتاريخ 03 جانفي 1959، المعدل والمتمم بالقانون رقم 59-1439، بتاريخ 28 ديسمبر 1959، المتعلق بتنظيم عملية الشهر في المناطق الحضرية؛ حيث ألزم محافظي الرهون بمسك وإعداد فهرس عقاري لتقييد كل تصرف يغير من طبيعة العقارات المتصرف فيها⁽¹⁾.

في المرحلة السابقة لصدور القانون المنظم للحفظ العقاري في الجزائر، وقبل صدور الأمر 74-75، ظهرت بوادر عرضية لتنظيم هذا الموضوع؛ بحيث أنشأ المشرع الجزائري في ظل الأمر 71-73، المتعلق بالثورة الزراعية، السالف الذكر، صندوقاً وطنياً للثورة الزراعية، يضم مجموع الأراضي الزراعية والمعدة للزراعة. وقد تم تقسيمه إلى فروع متواجدة على مستوى البلديات الخاضعة لتطبيق نظام الثورة الزراعية، وتؤسس فيها خزانة للبطاقات العقارية، تتضمن إحصاء المزارع الناتجة عن العمليات المتعلقة بتطبيق هذا النظام، على أن تكون كل الأراضي المدرجة في هذا الصندوق جزء من الملكية التابعة للدولة⁽²⁾.

يظهر ممّا سبق أنّه بالرغم من أنّ الأمر 71-73 قد مهّد لنظام الحفظ العقاري - خاصّةً في المناطق الريفية - إلّا أنّه لم يتضمّن إنشاء المحافظات العقارية كهيئات مكلفة بالشهر العقاري. لكن بصدور المرسوم 73-32، المتعلق بإثبات الملكية الخاصّة، المذكور آنفاً، تمّت الإشارة إلى عملية الشهر العقاري، بعبارة "الإشهار الخاص

¹ - راجع: مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2014، مرجع سابق، ص 74.

² - راجع: مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 73.

بالرهن العقاري"، الواردة في نص المادة الثالثة منه، ويتولى هذه العملية مصالح أملاك الدولة والتنظيم العقاري، والتي يقع على عاتقها تسليم سندات الملكية⁽¹⁾.

في سنة 1975، صدر الأمر 74-75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مُعلنًا عن تأسيس هيئة إدارية عمومية سُميت "المحافظة العقارية"، مُكلّفة بمسك السجل العقاري وإتمام إجراءات الشهر العقاري⁽²⁾.

وقد تُركت مسألة تنظيم المحافظة العقارية، وقواعد سيرها، وشروط تعيين المحافظين العقاريين، للمرسوم التنفيذي الذي صدر بتاريخ 25 مارس 1976، تحت رقم 63-76، والمتعلق بتأسيس السجل العقاري؛ حيث أنشأ المحافظة العقارية ضمن التنظيم الداخلي للمديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية⁽³⁾، واعتبرها بمثابة مكتب من المكاتب التابعة لهذه المديرية الفرعية، وتعمل تحت رقابتها الإدارية، وتحت وصاية وزير المالية⁽⁴⁾.

بعد ذلك صدر المرسوم 212-87، بتاريخ 29 سبتمبر 1987، المحدد لكيفيات تنشيط أعمال الهياكل المحليّة التابعة لإدارة المالية وتنسيقها وكذا جمعها على مستوى الولاية والمهام الموكلة للمحافظة العقارية، ثمّ المرسوم التنفيذي رقم

¹ - راجع: مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص ص 73، 74.

² - حيث نصّت المادة 20 من الأمر 74-75، على ما يلي: « تحدث محافظات عقارية بيسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر ».

³ - حيث نصّت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 63-76، على ما يلي: « تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية، بيسيرها محافظ عقاري ».

⁴ - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 75.

65-91، بتاريخ 02 مارس 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، حيث جعل المحافظة العقارية هيئة تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية⁽¹⁾، واعتبرها مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري، التي تمّ استحداثها على مستوى الولاية، وفصلها عن مديرية أملاك الدولة.

تجدر الإشارة إلى أنّ المصالح الخارجية لمسح الأراضي والحفظ العقاري كانت منظمّة على شكل مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، وعلى المستوى البلدي نجد إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري وتسمى بالمحافظة العقارية مع إمكانية إنشاء أكثر من محافظة عقارية في البلدية الواحدة. واستمرّ هذا التنظيم إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي 21-393، المؤرخ في 18 أكتوبر 2021، المتعلّق بتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية، الذي عدّل هذا التنظيم بالإضافة إلى التوحيد بين جهتي مسح الأراضي والحفظ العقاري.

الفرع الثالث

التوحيد بين جهتي مسح الأراضي والحفظ العقاري

قبل دمج جهتي المسح والحفظ العقاري، كانت كل من إدارة المسح - التي يغلب على وظيفتها الطابع التقني - وإدارة الحفظ - التي يغلب على وظيفتها الطابع القانوني - تتبعان إدارياً لجهتين مختلفتين، وهو ما أدّى إلى فرض ازدواجية في التسيير، وبطء في تبادل المعلومات، بل تضارب في القرارات في بعض الأحيان.

¹ - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 76.

بالنظر إلى الاختلالات المُسجَّلة سابقاً على وضعيات الملكية العقارية، وبهدف تسهيل التواصل والتكامل الوظيفي بين مسح الأراضي والحفظ العقاري، تمَّ الجمع بين الجهتين، وقد تمَّ تقديم هذا الاقتراح من قِبَل لجنة المالية والميزانية بالمجلس الشعبي الوطني ضمن مشروع قانون المالية لسنة 2020، وذلك لعدَّة مبرِّرات (أولاً)، وقد ترتَّب على ذلك عدَّة نتائج (ثانياً).

أولاً - مبرِّرات توحيد الجهتين

يرجع قرار الجمع بين إدارة المسح العقاري وإدارة الحفظ العقاري إلى عدَّة مبرِّرات؛ من بينها الاختلالات الموجودة في نظام الفصل بين الجهتين، خاصَّة من حيث عدم تطابق وثائق المسح مع وثائق الحفظ. وكذا النقائص التي تشوب مناهج العمل، والتي انجرَّ عنها ظاهرة الاستيلاء على الأراضي والتعدّي على الملكية العقارية، ممَّا زاد من عدد المنازعات العقارية.

لذلك، وبُغية تجسيد هذا التوحيد، صدر المرسوم التنفيذي 21-393، المؤرَّخ في 06 جانفي 2021، وتضمَّن حلَّ الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، بعد المرسوم التنفيذي 21-252، المتضمَّن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية؛ إذ تمَّ حل إدارة المسح التي كانت مُسنَّدة إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وتمَّ الدمج بين الإدارتين مع التعديل في التنظيم والتشديد على ضرورة رقمنة البيانات العقارية وإعادة النظر في مناهج التَّحقيق العقاري والتَّدقيق فيها⁽¹⁾.

¹ - راجع: حكيمة كحيل، مرجع سابق، ص 27.

ثانياً - الآثار المترتبة على توحيد الجهتين

أثرت عملية الدمج بين جهتي المسح والحفظ العقاري إيجابياً على الأداء الوظيفي لهما، بحيث يُعدّ هذا الدمج تحوّلاً محورياً وهيكلياً هاماً، انعكست آثاره على المستويين الوظيفي والقانوني، سواء من حيث التوحيد الهيكلي وتبسيط الإجراءات، أو من حيث تحقيق التوافق والانسجام بين المعطيات التّقنية والقانونية، أو بالنظر إلى رفع الكفاءة لدى الموظفين، بالإضافة إلى آثار هذا التحوّل في مجال دعم رقمنة النظام العقاري، الذي تمّ الشروع فيه في السنوات الأخيرة.

المبحث الثاني

التنظيم الهيكلي لإدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري في الجزائر

بعد التعديلات التي عرفها نظام مسح الأراضي والحفظ العقاري في الجزائر، تمّ تجسيد توحيد جهتي المسح والحفظ العقاري بعدما كانتا تابعتين لجهتين مختلفتين. وباعتبار المحافظة العقارية جزء هام من هذا النسيج الهيكلي والوظيفي الجديد، فإنّ فهم وظيفتها يقتضي تتبّع موقعها ضمن إدارة المسح والحفظ العقاريين، سواء كان ذلك على مستوى الإدارة المركزية (المطلب الأوّل)، أو على مستوى مصالحها الخارجية (المطلب الثاني)، وهو ما يظهر من خلال التنظيم الهيكلي لكل منهما.

المطلب الأوّل

التنظيم الهيكلي لإدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري على المستوى المركزي

بموجب المرسوم التنفيذي 21-252⁽¹⁾، المتضمّن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، تمّ إعادة تنظيم هياكل مسح الأراضي والحفظ العقاري وجمع مهامهما على مستوى وزارة المالية. نصّت المادة الثانية منه على ما يلي: « تشمل الإدارة المركزية لوزارة المالية، تحت سلطة وزير المالية، على ما يأتي: ...

3 - الهياكل الآتية: ...

¹ - مرسوم تنفيذي 21-252، مؤرّخ في 6 جوان 2021، يتضمّن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، ج. ر. عدد 47، صادرة بتاريخ 15 جوان 2021.

- المديرية العامة للأملاك الوطنية، ...».

وقد تضمّنت تنظيم هذه المديرية ومصالحها ومهامها المادة 8 من المرسوم ذاته؛ بحيث تتشكّل المديرية العامة للأملاك الوطنية من قسمين؛ قسم أملاك الدولة، قسم مسح الأراضي والحفظ العقاري، ويندرج ضمن هذا القسم الأخير مديريتين: مديرية عمليات مسح الأراضي (الفرع الأوّل)، ومديرية المحافظة العقارية (الفرع الثاني).

الفرع الأوّل

مديرية عمليات مسح الأراضي

بموجب المرسوم التنفيذي 21-252 المتضمّن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية - المذكور أعلاه - يندرج ضمن إدارة المسح والحفظ العقاريين على المستوى المركزي عدّة مديريات، من بينها مديرية عمليات مسح الأراضي، وقد تمّ تحديد مهامها المتعدّدة (أولاً)، بالإضافة إلى تحديد تقسيماتها الهيكلية الداخلية في شكل مديريات فرعية متعدّدة (ثانياً).

أولاً - مهام مديرية عمليات مسح الأراضي

- تُكفّ مديرية عمليات مسح الأراضي على الخصوص بالمهام التالية:
- تنفيذ الاستراتيجية في مجال إنتاج وتجديد وتصحيح مسح الأراضي.
- تأطير تنفيذ عمليات مسح الأراضي العام من طرف المصالح غير المُركَزة.
- المشاركة في تحديد الضريبة العقارية وإعداد الجدول العام لعقارات الأملاك الوطنية.
- متابعة عمليات التحيين المُنتظّم لعمليات مسح الأراضي.

ثانياً - التقسيم الداخلي لمديرية عمليات مسح الأراضي

تتكوّن مديرية عمليات مسح الأراضي من أربع مديريات فرعية:

1 - المديرية الفرعية لأنشطة مسح الأراضي والعلاقة مع الشركاء (هيئة تتابع

أنشطة مسح الأراضي)

وتُكَلَّف بالمهام الآتية:

- تنفيذ استراتيجية إعداد مسح الأراضي العام وتجديده وتصحيحه.
- وضع حيز التنفيذ الأدوات التقنية المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام وتجديده.
- متابعة عمليات التحيين المنتظم للوثائق المسحية.
- جمع وتحليل ونشر المعلومات التقنية الضرورية لأنشطة مسح الأراضي وتجديده.
- تطوير الشراكة المهنية البيئية

2 - المديرية الفرعية للتخطيط ومتابعة أشغال مسح الأراضي (هيئة للتخطيط

في مجال مسح الأراضي)

وتُكَلَّف بما يلي:

- ضمان تخطيط ومتابعة عمليات إنشاء مسح الأراضي العام قبل الإيداع والوضع حيز الخدمة على مستوى السجل العقاري.
- إعداد البرامج السنوية لأشغال إنشاء مسح الأراضي العام وصيانتها.

3 - المديرية الفرعية لتثمين معلومات مسح الأراضي والضبط (تتعلق بإدارة

تثمين معلومات المسح)

وتُكَلَّف بما يأتي:

- إعداد المراجع والكتل المعلوماتية لمعومة مسح الأراضي.
- السهر على تطبيق المعايير وضمان تناسق المعومة البيانية والمكتوبة لمسح الأراضي.
- تحديد كفاءات اقتناء وتسيير واستغلال المعلومات الجغرافية المسحية.

- إنشاء وتطوير منهجية وأدوات علوم الأرض في المجال الطبوغرافي والخرائط وجمع المعلومات المسحية والطبوغرافية.
- جمع وحفظ صور الساتل والمخططات الطبوغرافية على أوسع نطاق المعدّة من طرف الجماعات والهيئات العمومية.

4 - المديرية الفرعية لتحيين مسح الأراضي (تحيين مسح الأراضي)

وتُكَلَّف على سبيل الخصوص بما يأتي:

- السهر، بالتنسيق مع المحافظة العقارية، على تحيين وثائق مسح الأراضي بعد إيداعها وترقيمها في السجل العقاري.
- المشاركة في تشكيل الوثائق المسحية المتعلقة بالأملك العقارية التي تمّ جردها في الجدول العام للأملك العمومية.
- تنفيذ إجراءات صيانة وتجديد الوثائق المسحية.

الفرع الثاني

مديرية المحافظة العقارية

بموجب المرسوم التنفيذي 21-252 المتضمّن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية - المذكور أعلاه - يندرج ضمن إدارة المسح والحفظ العقاريين على المستوى المركزي عدّة مديريات، من بينها مديرية المحافظة العقارية، وقد تمّ تحديد مهامها المتعدّدة (أولاً)، بالإضافة إلى تحديد تقسيماتها الهيكلية الداخلية في شكل مديريات فرعية متعدّدة (ثانياً).

أولاً - مهام مديرية المحافظة العقارية

تُكَلَّف مديرية المحافظة العقارية، على سبيل الخصوص، بالمهام التالية:

- تنفيذ النشاطات المتعلقة بالسجل العقاري والشهر العقاري.
- تطبيق النصوص القانونية المتعلقة بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ومراقبة تنفيذ هذه النصوص على مستوى المصالح الخارجية.

- تنشيط وتوجيه وتأطير نشاطات المحافظة العقارية وتحسين خدماتها.

ثانياً - التقسيم الداخلي لمديرية المحافظة العقارية

تتكوّن مديرية المحافظة العقارية من 3 مديريات فرعية:

1 - المديرية الفرعية للشهر العقاري (تهتم بتنظيم مجال الشهر العقاري)

وتُكفّل على سبيل الخصوص:

- السهر على تطبيق النصوص القانونية المتعلقة بالشهر العقاري.
- تأطير وتوحيد طرق تنفيذ عمليات الشهر العقاري على مستوى المصالح الخارجية.
- تأطير تنفيذ عمليات معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

2 - المديرية الفرعية للترقيعات العقارية (ترقيم العقارات وتأسيس السجل العقاري)

وتُكفّل خصوصاً بما يلي:

- السهر على تنفيذ أي نوع من الأشغال التي تساهم في تأسيس السجل العقاري.
- متابعة تطور عمليات ترقيم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري.
- جمع وتحليل ونشر المعلومات المتعلقة بعمليات ترقيم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري.

3 - المديرية الفرعية لمتابعة خدمات المحافظة العقارية (جهة رقابة على**نشاط المحافظات العقارية)****تُكف على سبيل الخصوص بما يأتي:**

- تأطير ومتابعة تنفيذ خدمات المحافظات العقارية تجاه المستعملين.
- تأطير ومتابعة تنفيذ خدمات المحافظات العقارية تجاه شركاء المحافظة العقارية.
- السهر على تحسين ظروف تنفيذ خدمات المحافظات العقارية.

المطلب الثاني**التنظيم الهيكلي للمصالح الخارجية لإدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري**

يندرج ضمن المصالح الخارجية لإدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري، التّابعة للمديرية العامّة لأملاك الدولة، مجموعة من الهيئات المتواجدة خارج الإدارة المركزية، سواء أكان ذلك على المستوى الجهوي أو المحلي (الفرع الأوّل).

وتعدّ المحافظة العقارية واحدة من هذه الهيئات المشكّلة للمصالح الخارجية لإدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري، باعتبارها بمثابة امتداد وتمثيل لهذه الإدارة على المستوى البلدي (الفرع الثاني).

الفرع الأوّل

إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري على المستويين الجهوي والولائي

تُقسّم المصالح الخارجية لإدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري إلى ثلاث مستويات من الهيئات⁽¹⁾؛ فعلى المستوى الجهوي توجد المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري كتقسيم داخلي لـ "المديرية الجهوية للأموال الوطنية" (أولاً). وعلى المستوى الولائي توجد المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري (ثانياً).

¹ - نصت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 21-393، المذكور سابقاً، على ما يلي: «تنظم المصالح الخارجية لأموال الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري التابعة للمديرية العامة للأموال الوطنية، كما يأتي:

أ- على المستوى الجهوي:

مديرية جهوية للأموال الوطنية.

ب - على مستوى الولاية:

1 - مديرية لأموال الدولة في الولاية.

2 - مديرية لمسح الأراضي والحفظ العقاري في الولاية...

ج - على المستوى البلدي و/أو البلدي المشترك.

1 - إدارة لأموال الدولة، تسمى مفتشية أملاك الدولة.

2 - إدارة لمسح الأراضي والحفظ العقاري تسمى محافظة عقارية، يمكن إنشاء أكثر من مفتشية لأموال الدولة وأكثر من محافظة عقارية على مستوى البلدية الواحدة».

تجدر الإشارة إلى أن هذه المادة أوردت استثناءً بالنسبة لثلاث ولايات رئيسية؛ الجزائر، وهران، وقسنطينة، بحيث تتشكّل في كل منها:

- مديرتان لأموال الدولة، إحداها في شرق الولاية والأخرى في غربها.

- مديرتان لمسح الأراضي والحفظ العقاري، إحداها في شرق الولاية والأخرى في غربها.

أولاً - إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري على المستوى الجهوي (المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري)

نصت المادة 4 من المرسوم التنفيذي 21-393، على ما يلي: «...تُنظَّم المديرية الجهوية في مديريات فرعية، وتنظَّم كل مديرية فرعية في مكاتب... تُحدّد صلاحيات وتنظيم كل هيكل بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية...».

وتطبيقاً لأحكام هذه المادة، صدر قرار وزاري مشترك⁽¹⁾، يحدّد صلاحيات وتنظيم هياكل المديرية الجهوية للأموال الوطنية؛ بحيث تنقسم إلى مديريات فرعية، من بينها المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري، وهي بدورها منظمة حسب الفقرة الثانية من المادة الثانية من هذا القرار في أربع مكاتب:

- مكتب عمليات مسح الأراضي العام.
- مكتب عمليات الشهر العقاري.
- مكتب العرائض ومنازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري.
- مكتب البطاقيّة العقارية وأرشيف مسح الأراضي والحفظ العقاري.

¹ - قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 07 أبريل 2022، يحدّد صلاحيات وتنظيم هياكل المديرية الجهوية للأموال الوطنية، ج. ر، عدد 34، صادرة بتاريخ 19 ماي 2022.

ثانياً - إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية (المديرية

الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري)

نصّت المادة 11 من المرسوم التنفيذي 21-393، على ما يلي: « تنظّم المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري في مصالح وتنظّم كل مصلحة في مكاتب...»

تُحدّد صلاحيات وتنظيم كل هيكل بموجب قرار مشترك بين الوزير المُكَلَّف بالمالية والسلطة المُكَلَّفة بالوظيفة العمومية...».

تطبيقاً لنص هذه المادة صدر قرار وزاري مُشْتَرَك، يحدّد صلاحيات وتنظيم هياكل مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية⁽¹⁾؛ بحيث نصّت المادة 8 منه، والواردة تحت عنوان الفصل الثاني: المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري، على أنّ مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري في الولاية تتكوّن من خمسة مصالح هي:

- مصلحة مسح الأراضي⁽²⁾.

¹ - قرار وزاري مُشْتَرَك، مؤرّخ في 11 جويلية 2022، يحدّد صلاحيات وتنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، ج. ر، عدد 59، صادرة بتاريخ 08 سبتمبر 2022، ص 13.

² - نصّت المادة 9 من القرار الوزاري المُشْتَرَك - المذكور أعلاه - على التنظيم الداخلي لمصلحة مسح الأراضي، كما يلي: « تكلف مصلحة مسح الأراضي، لا سيما بما يلي: ...»

وتنظم في ثلاثة (3) مكاتب:

- مكتب الأشغال المسحية.

- مكتب الأشغال الطبوغرافية.

- مكتب الحفظ المسحي...».

- مصلحة الحفظ العقاري⁽¹⁾.
- مصلحة منازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري.
- مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف.
- مصلحة الوسائل العامّة.

الفرع الثاني

التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية كإدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري على المستوى البلدي (المحافظة العقارية)

نصّت المادة 16 من المرسوم التنفيذي 21-393، والواردة تحت عنوان الفصل الخامس: المحافظة العقارية، على ما يلي: « تُكَلَّف المحافظة العقارية، بصفتها إدارة لمسح الأراضي والحفظ العقاري على المستوى البلدي و/أو البلدي المُشْتَرَك، على الخصوص، بما يأتي:...».

أضافت المادة 17 من المرسوم ما يلي: « تُنظَّم المحافظة العقارية في أقسام...»

¹ - نصّت المادة 10 من القرار الوزاري المُشْتَرَك - الصادر في 11 جويلية 2022، المذكور أعلاه - على التنظيم الداخلي لمصلحة الحفظ العقاري، كما يلي: « تكلف مصلحة الحفظ العقاري، لا سيما بما يلي: ... وتنظم في أربعة (4) مكاتب:

- مكتب الشهر العقاري.
- مكتب السجل العقاري.
- مكتب البطاقية والوثائق وخدمات المحافظات العقارية.
- مكتب مراقبة أنشطة المحافظات العقارية ومتابعة المداخل...».

يحدّد التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم بموجب قرار مُشْتَرَك بين الوزير المُكَلَّف بالمالية والسلطة المُكَلَّفة بالوظيفة العمومية».

تطبيقاً لهذا النص، صدر القرار الوزاري المُشْتَرَك المؤرَّخ في 11 جويلية 2022، يحدّد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم⁽¹⁾. وقد نصّت المادة 8 منه - والواردة ضمن الفصل الثاني، تحت عنوان الفصل الثاني: المحافظة العقارية - على ما يلي: «تتكوّن المحافظة العقارية، تحت سلطة المحافظ العقاري، من خمسة (5) أقسام:

- قسم الإيداع وعمليات المحاسبة،
- قسم مسك البطاقيّة العقارية والبحوث وتسليم المعلومات،
- قسم الترقيمات العقارية،
- قسم مسح الأراضي،
- قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية...».

ويُكَلَّف كل قسم بمجموعة من المهام حدّدها القرار الوزاري المشترك المؤرَّخ في 11 جانفي 2022، يحدّد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم، كما يلي:

أولاً - قسم الإيداع وعمليات المحاسبة

يتعلّق هذا القسم بعمليات إيداع الوثائق، استلامها وفحصها وتسليم الايصالات التي تُثبت ذلك. ويعتبر تسجيل المعلومات في سجل الإيداع جوهر عملية الشهر،

¹ - قرار وزاري مشترك، مؤرَّخ في 11 جويلية 2022، يحدّد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم، ج. ر، عدد 59، صادرة بتاريخ 08 سبتمبر 2022، ص 19.

يُسلّم على إثرها وصلاً للملتمس، يتضمّن مراجع سجل الإيداع وتاريخه. كما يهتم هذا القسم أيضاً بتحصيل الحقوق والرسوم المترتبة عن عملية الشهر العقاري⁽¹⁾.

وضماماً لعدم ضياع سجل الإيداع أو إتلافه، وبهدف حفظ نسخة منه للرجوع إليها وقت الحاجة، تُودَع في كل سنة نسخة من سجلات الإيداع المُقفلَة أثناء السنة المنصرمة، بدون مصاريف، لدى قلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليمياً.

أمّا عن رئاسة هذا القسم فيتولّاها - طبقاً للمادة 8 من المرسوم 92-116، الذي يحدّد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها - موظّف، يُعيّن من بين المفتّشين المرسمين، أو من بين المراقبين الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل، وهو مسؤول - تحت رئاسة المحافظ العقاري - عن قبول الوثائق بغرض إشهارها أو رفض إيداعها⁽²⁾.

ووفقاً لنص المادة 9 من القرار الوزاري المذكور أعلاه، يُكلّف قسم الإيداع وعمليات المحاسبة، على الخصوص بما يلي:

- فحص الوثائق المودعة بغرض الشهر.
- مسك سجل الإيداع وتضمينه التسجيلات المتعلقة بالوثائق المودعة وتسليم الإيصالات الخاصّة بذلك.

- تحصيل الحقوق والرسوم المترتبة عن خدمات المحافظة العقارية.
- السهر على مسك محاسبة الإيرادات وفق قواعد المحاسبة العمومية.

¹ - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، د. ط، منشورات بغداد، الجزائر، د. س، ص 97.

² - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص ص 83، 84.

ثانياً - قسم مسك البطاقية العقارية والبحوث وتسليم المعلومات

يتعلق هذا القسم بالبطاقة العقارية والسجل العقاري؛ إذ يوجد على مستوى كل محافظة عقارية سجل عقاري، يتضمّن نوعين من البيانات، النوع الأول يخصّ الحالة الوصفية للعقار، من حيث موقعه، مساحته، وطبيعته،... أمّا النوع الثاني فيخصّ الحالة القانونية للعقار، فتُدوّن فيه كافّة التصرفات القانونية الواردة عليه.

يتولى هذا القسم تنظيم الوثائق المُودعة في قسم الإيداع وترتيبها؛ بحيث يتم تسجيلها بالسجل العقاري، والسهر على تحيينه، بشكلٍ يجعله بمثابة تعبير صادق عن الوضعية القانونية للعقارات التي تدخل ضمن اختصاص المحافظة العقارية⁽¹⁾.

نُظمت مهام هذا القسم المادة 10 من القرار الوزاري - المذكور أعلاه - كما يلي:

- مسك البطاقية العقارية وتحيينها،
- إجراء تصنيف الوثائق المشهورة والسهر على حفظها،
- حفظ العقود والوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري،
- القيام بالبحوث المترتبة عن طلبات المعلومات وإعداد كل الوضعيات أو مستخرجات أو نسخ عن الوثائق المشهورة عن البطاقات.

ثالثاً - قسم الترقيمات العقارية

يتولى قسم الترقيمات العقارية، وفقاً للمادة 11 من القرار الوزاري، على وجه

الخصوص، المهام التالية:

- تأسيس سجل عقاري وترقيم العقارات الممسوحة وتسليم الدفاتر العقارية.

¹ - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 84.

- إتمام الشهر العقاري للعقود.
- التعليق على الدفاتر العقارية للحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للتقييم العقاري وجميع الإجراءات اللاحقة لهذا التقييم.

رابعاً - قسم مسح الأراضي

- يتولى هذا القسم، وفقاً للمادة 12 من القرار الوزاري المشترك، المهام ذات الصلة بوثائق المسح ومخططاته، ويكلف بالمهام التالية:
- استغلال الوثائق المسحية المستلمة في إطار عملية مسح الأراضي العام، من المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري،
- حفظ المخططات والوثائق المتعلقة بعمليات إعداد مسح الأراضي العام.
- ضمان التحيين الدائم للوثائق المسحية.

خامساً - قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية

- تندرج مهام هذا القسم ضمن التحوّل نحو الإدارة الإلكترونية ورقمنة النشاطات والخدمات الإدارية. ويتولّى هذا القسم، وفقاً للمادة 13 من القرار الوزاري، المهام التالية:
- إعداد البيانات الرقمية الخاصة بأنشطة المحافظة العقارية واستغلالها وتبادلها.
- رقمنة أرشيف ووثائق المحافظة العقارية.
- تنفيذ البرامج التي تسطّرها السلطة السّلمية في مجال رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري.

الفصل الثاني

الإطار الوظيفي للمحافظة العقارية

على قدر التعقيد الذي يشوب الإطار التنظيمي والهيكل للمحافظة العقارية، يُعدّ الإطار الوظيفي لها على القدر ذاته من التعقيد؛ فمن حيث الجانب العملي والإجرائي للمحافظة العقارية نجدها قد أُسندت إليها مهام متعدّدة؛ فهي تقوم بأدوار مختلفة، بعضها أساسية وأخرى هامشية (المبحث الأوّل).

عند ممارسة المحافظة العقارية لهذه المهام تظهر المكانة الأساسية والخاصّة للمحافظ العقاري الذي يترأسها؛ ذلك لأنّ القانون قد خوّله سلطات وصلاحيات واسعة عند تأدية مهامه، إلّا أنّه يخضع مع ذلك لمسؤوليات ذات أبعاد مختلفة (المبحث الثاني).

المبحث الأول

مهام المحافظة العقارية

تضطلع المحافظة العقارية - بصفتها إدارة لمسح الأراضي والحفظ العقاري على المستوى البلدي - بأدوارٍ متعدّدة، ذكرتها المادة 16 من المرسوم التنفيذي 21-393، المتعلّق بتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها؛ خاصّةً⁽¹⁾ فيما يتعلّق بشهر التصرفات القانونية العقارية (المطلب الأول)، وترقيم العقارات وتسليم الدفتر العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول

دور المحافظة العقارية في مجال الشهر العقاري

ورد في الفقرة الرابعة من المادة 16 المذكورة أعلاه، من بين مهام المحافظة العقارية القيام بالشهر العقاري، بوصفه مجموعة من الإجراءات الرامية إلى تحديد الحقوق العينية العقارية وإعلامها للغير (الفرع الأول)، وتمارس المحافظة العقارية هذا الدور ضمن نظامٍ قائمٍ على الجمع بين نظامين للشهر؛ ذلك لأنّ المشرع الجزائري يأخذ بنظام الشهر العيني كقاعدة، ولكنّه أبقى - استثناءً - على نظام الشهر الشخصي لفترة انتقالية (الفرع الثاني).

¹ - تقتصر هذه الدراسة على المهام المحورية للمحافظة العقارية، علماً بأنّ لهذه الأخيرة مهام أخرى جانبية متعدّدة؛ سواء منها ما يتّصل بعمليات مسح الأراضي، أو حفظ الوثائق، وكذا تحصيل الرسوم، بالإضافة إلى خدمات تقديم المعلومات للجمهور.

الفرع الأول

المقصود بالشهر العقاري

يتحدّد المقصود بعملية الشهر العقاري، من خلال تحديد تعريفه (أولاً)، مدعوماً بخصائصه المميّزة (ثانياً).

أولاً - تعريف الشهر العقاري

أمام عدم وجود تعريف تشريعي للشهر العقاري، هناك عدّة محاولات فقهية لتعريفه، من بينها: « عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها إظهاراً بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها ».

« مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص معين أو أشخاص معينين اتجاه الغير، ومن شأن هذه القواعد والإجراءات تنظيم حق الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى الواردة عليها في سجلات معدّة لاطلاع الكافة »⁽¹⁾.

يبدو من خلال هذه التعريفات أنّ بعضها ركّزت على الغاية من الشهر العقاري، وهو إحاطة الكافة، الملاك والغير، علماً بالوضع القانوني للعقار والحقوق التي ترد عليه، وهناك من ركّز على الجهة التي تقوم به، باعتبارها مصلحة عمومية، أمّا البعض الآخر فيركز على الجانب الإجرائي؛ فيعتبر الشهر العقاري بمثابة نظام

¹ - راجع: ريم مراحي، مرجع سابق، ص 79.

مُكوّن من مجموعة من الإجراءات والشكليات، لذلك فإنّ التعريفات السابقة محل انتقاد باعتبارها لا تتناول جميع هذه الجوانب معاً.

ومع ذلك يمكن الإشارة إلى بعض التعريفات الأكثر شمولية؛ ومن بينها التعريف الذي يعتبر الشهر العقاري بأنّه: « نظام قانوني يتضمّن مجموعة الإجراءات والشكليات التي يقع تنفيذها على مصلحة عمومية تسمى المحافظة العقارية، ويضمن هذا النظام توفير الإعلام حول الحقوق الموجودة على العقارات بغية حماية الملكية العقارية والحقوق الأخرى العينية العقارية»⁽¹⁾.

أو « نظام قانوني له مجموعة من القواعد بغية حماية الملكية العقارية والحقوق الأخرى العينية العقارية، وكذا الحقوق العينية العقارية الأخرى، وجميع العمليات القانونية الواردة على العقار»⁽²⁾.

يظهر من خلال هذين التعريفين بأنّ الشهر العقاري عبارة عن سلسلة من الإجراءات والشكليات. وهذا ما يتفق فيه كلا التعريفان، كما يتفقان - نسبياً - في ذكر الغاية منه⁽³⁾، إلا أنّ التعريف الأوّل ركّز كذلك على الجهة المُكلّفة بهذه الإجراءات، وهي المحافظة العقارية، على خلاف التعريف الثاني.

¹ - راجع: ريم مراحي، مرجع سابق، ص 79.

² - راجع المزيد من محاولات تعريف الشهر العقاري في: سارة قايم، ملخص محاضرات في مقياس العقود والشهر العقاري، موجهة لطلبة السنة أولى ماستر، تخصص قانون خاص معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين - سطيف 2، 2023-2024، ص 21.

³ - ذكر كلا التعريفان الغاية من الشهر العقاري ضمن عبارة "بغية حماية الملكية العقارية والحقوق الأخرى العينية العقارية".

ثانياً - مميزات الشهر العقاري

يتميز الشهر العقاري بما يلي:

1 - الشهر العقاري ذو طابع إداري

ذلك لأنّ المشرع الجزائري أوكل مهمّة الشهر العقاري لهيئة إدارية، وهي المحافظة العقارية، يُشرف على إدارتها موظّف من الإدارة المالية، يُعرّف بالمحافظ العقاري. وبالرغم من أنّ معظم الدول أسندت مهمّة مسك السجل العقاري إلى القاضي، إلاّ أنّ المشرع الجزائري اقتدى بنظيره الفرنسي في هذا المجال، وأوكل هذه العملية لمصلحة إدارية⁽¹⁾.

2 - الشهر العقاري ذو طابع إلزامي

رغبةً في استقرار المعاملات العقارية، جعل المشرع الجزائري عملية الشهر إلزامية لكي يُرتّب التصرف آثاره القانونية، سواء فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة إلى

ويندرج ضمن هذه الحماية إشهار كافة الحقوق التي تقع على العقار، وإعلام الكافة بها بغية تنظيم الملكية العقارية وتحقيق الثقة وتأمين استقرار المعاملات العقارية.
 راجع: أحمد رجال، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة، 2009-2010، ص 24.

¹ - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص ص 61، 62؛ الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري - دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى، الجزائر، 2013، ص 15.

الغير⁽¹⁾، وتُستثنى من ذلك الرهون والامتيازات العقارية، التي يكون الشهر اختيارياً؛ بحيث يترتب على عدم قيدها عدم إمكانية الاحتجاج بها في مواجهة الغير.

3 - الشهر العقاري ذو طابع عيني

استناداً إلى الأمر 74-75، المتضمّن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، تبنيّ المشرع الجزائري نظام الشهر العقاري العيني، إلاّ أنّه ما زال محتفظاً بنظام الشهر الشخصي كاستثناء في مرحلة انتقالية، إلى أن يتمّ إعداد مسح الأراضي العام عبر كل التراب الوطني، على أساس أنّ الشهر العيني مرتبط بعملية مسح الأراضي العام كأساس مادي، وبالسجل العقارية كأساس قانوني⁽²⁾.

بناءً عليه، وبالرجوع إلى المادتين 15 و16 من الأمر 74-75، فإنّه لا وجود للحق العيني ولا لحق الملكية إلاّ من تاريخ إظهارها في مجموعة البطاقات العقارية، كما أنّ إنشاء وتعديل ونقل الحق العيني لا يُرتّب أيّ أثر إلاّ من تاريخ نشره في مجموعة البطاقات العقارية⁽³⁾.

الفرع الثاني

نظاما الشهر العقاري (الشهر العيني والشهر الشخصي)

¹ - وفي ذلك نصّت المادة 16 من الأمر 74-75، على ما يلي: «إن العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية».

² - جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص ص 38، 39.

³ - راجع المادتين 15 و16 من الأمر 74-75، السابق ذكره.

بالنظر إلى الأساس الذي يُعتمد عليه في عملية الشهر العقاري، يوجد نظامان للشهر؛ نظام يعتمد على أسماء أصحاب الحقوق كأساس للشهر، ويسمى بنظام الشهر الشخصي (أولاً)، ونظام يعتمد على العقارات ذاتها كأساس للشهر، ويسمى بنظام الشهر العيني (ثانياً)، وقد تبنت الجزائر كلا النظامين وطبقتهما (ثالثاً).

أولاً - نظام الشهر الشخصي

يُعدّ نظام الشهر الشخصي الأقدم في الظهور، وتبنته مختلف الدول، وقد أخذت به فرنسا سابقاً، وطبّقه إبان احتلالها للجزائر⁽¹⁾. ويرجع أساس ظهور هذا النظام إلى الحاجة إلى تحصيل الضرائب؛ حيث يعتمد على تسجيل أسماء الأملاك العقارية في خانة أولى، والعقارات التي يملكونها في خانة ثانية، وذلك من أجل إحصاء الأملاك العقارية لتسهيل تحصيل الضرائب، فأصبح شهر الحقوق العقارية في ظلّ هذا النظام يتمّ بطريقةٍ شخصية، نابعة من نظام الضرائب الشخصي.

تتم عملية الشهر، وفقاً لنظام الشهر الشخصي، على أساس أسماء طرفي التصرف الذي أنشأ الحق أو نقله، دون حاجة إلى النظر للعقار محل التصرف، لذلك فإنّ البلدان التي تبنت هذا النظام رصدت سجلات في كل مراكز الأقاليم تقيد فيها كل التصرفات المنشئة، الناقلة، المعدلة أو المسقطة للحقوق العينية سواء أكانت أصلية أم تبعية.

في ظلّ هذا النظام يتمّ قيد التصرفات القانونية باسم الشخص المتصرف؛ حيث يتمّ إعداد فهرس مرتبة بأسماء المتصرفين، حتى يتمكن الغير من الاطلاع عليها متى

¹ - ليلي زروقي - عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 44.

استدعت الضرورة ذلك، فيقدّم المعني طلباً إلى المحافظ العقاري من أجل معرفة ما إذا كان العقار الذي يهّمه ما زال باسم المالك الذي يريد التعاقد معه، أم أنه خرج من يده عن طريق البيع أو الرهن أو غيرها من التصرفات القانونية الأخرى.

فإذا كان اسم هذا الشخص موجوداً في إحدى السجلات المُعدّة للشهر، فإنّ ذلك يعني بأنّه ما زال مالكاً للعقار، وإذا لم يكن اسمه موجوداً في هذه السجلات فإنّ ذلك يعني بأنّه لم يعد يملكه، بقيامه بتصرف قانوني للغير؛ بحيث يصبح العقار مسجلاً باسم هذا الأخير، فيظهر اسمه ولقبه وهويته في سجلات الشهر الشخصي، لذلك فإنّ صاحب المصلحة - في ظلّ هذا النظام - لا يعرف إلاّ الشخص الذي تعامل في العقار، ولا يمكنه معرفة ما أثقله من حقوق.

بناءً على ما سبق، تكثر في ظلّ هذا النظام ظاهرة بيع ملك الغير؛ إذ قد يتصرف أحد الأشخاص في عقار ما وهو ليس مالكة الحقيقي بل هو فقط المالك الظاهر، فيتمّ تسجيل هذا العقار باسمه، وفي المقابل قد يقوم المالك الحقيقي بالتصرف ذاته، فيسجل العقار أيضاً باسمه، ممّا يؤديّ إلى تسجيل عدّة تصرفات قانونية لأشخاص متعدّدين على عقارٍ واحد⁽¹⁾.

1 - خصائص نظام الشهر الشخصي

يتميّز نظام الشهر الشخصي بالخصائص التالية:

- يتميّز نظام الشهر الشخصي بأنّه أقدم أنظمة الشهر العقاري⁽²⁾، ولذلك فقد انتهجته أغلب الدول في تشريعاتها في البداية، حتى أنّ بعض الدول تمّ تحويلها نحو

¹ - راجع: مجيد خلفوني، المرجع نفسه، ص 14.

² - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 13.

نظام الشهر العيني قانوناً إلاَّ أنَّ هذا التحوّل بطيء، وما زالت تعمل - كمرحلة انتقالية - بنظام الشهر الشخصي، ومثالها التشريع المصري⁽¹⁾.

- إنَّ عملية الشهر في نظام الشهر الشخصي تتمّ على أساس أسماء طرفي التصرّف الذي أنشأ الحق، أو نقله، دون الأخذ في الاعتبار العقار محل التصرّف؛ ويتمّ ذلك على أساس سجل يُمسك ويُرتّب حسب الترتيب الأبجدي، وسجل آخر يُمسك ويُرتّب حسب الترتيب الزمني⁽²⁾.

- تقتصر وظيفة الإشهار العقاري للسندات القانونية في نظام الشهر الشخصي على إعلام الجمهور بما ورد على العقار من حقوق؛ فهو لا يُنشئ الحقوق العينية العقارية إنّما ينحصر دوره في التشهير بها، ذلك أنّ الحق العيني ينشأ صحيحاً بمجرد تمام العقد مع مراعاة الشكل الذي يقرّره القانون، ويظلّ صحيحاً إلى أن يتمّ فسخه أو يتقرّر بطلانه⁽³⁾.

- يتميّز نظام الشهر الشخصي ببساطة الإجراءات المتبّعة فيه؛ بحيث تقوم الجهة المُكلّفة بعملية الشهر بالتأكّد فقط من اسم المالك الحقيقي للعقار موضوع التصرّف، كما أنّ هذا النظام لا يتطلّب إجراء عملية مسح الأراضي مقارنةً بنظام الشهر العقاري العيني⁽⁴⁾.

2 - تقدير نظام الشهر الشخصي

1 - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص ص 20، 21.

2 - جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 16.

3 - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 15.

4 - سارة قايم، مرجع سابق، ص 11.

بالرغم من أنّ نظام الشهر الشخصي يتميّز بسهولة إجراءاته وقلة تكاليفه، إلّا أنّ هذا لا يمنع من وجود بعض المساوئ والعيوب التي لحقت بهذا النظام، والتي جعلته غير قادر على تحقيق الغرض الذي يُفترض أنّه وُضع من أجله.

أ - مزايا نظام الشهر الشخصي

من بين المزايا التي يتمتّع بها نظام الشهر الشخصي ما يلي:
في نظام الشهر الشخصي، يتم التحقّق من شخص المالك الحقيقي للعقار المراد التعامل فيه واسم أبيه وجده بالكامل، مع الوقوف على أسماء المالكين السابقين الذين تداولوا على هذا العقار خلال المدّة المطلوبة. وبالتالي يكون للمتعامل فرصة للاطلاع على مستندات ملكية من يريد التعامل معه وفحصها، والتحقّق من مدى سلامتها وكفائتها.

كما أنّ نظام الشهر الشخصي لا يتطلّب عملية مسح الأراضي مقارنة بنظام الشهر العيني الذي يجعلها شرطاً لقيامه، وهذا ما جعل هذا النظام يتميّز ببساطة إجراءاته وانخفاض تكلفته.

ب - عيوب نظام الشهر الشخصي

يُعبأ على نظام الشهر الشخصي ما يلي:

- يتمتّع الشهر العقاري في نظام الشهر الشخصي بحجّيته نسبية؛ إذ أنّ التصرفات التي يتمّ شهرها وفقاً لهذا النظام لا يتمّ التحريّ عادة عن صحتها، بل يتمّ شهرها كما هي؛ فالشهر هنا لا يصحّ عقداً باطلاً، ولا يُبطل عقداً صحيحاً، بل تبقى التصرفات كما هي، وما الشهر إلّا طريقة للعلائية.

ففي ظلّ نظام الشهر الشخصي يتمّ شهر التصرفات القانونية المتعلقة بالملكية العقارية مثلما هي، سواء كانت معيبة أو مزوّرة أو باطلة، فمصلحة الشهر العقاري ليست مُكفّفة بالتحريّ عن صحتّها، فيكون دور المحافظ العقاري دوراً سلبياً، يقتصر على شهر التصرف دون التدخّل في مدى صحّة السندات العقارية المعروضة أمامه للشهر، سواء من حيث الشكل أو من حيث المضمون. لذلك، وبعد عملية الشهر، فإنّ التصرفات القانونية إذا كانت صحيحة تبقى صحيحة، أمّا إذا كانت معيبة فإنّها تبقى كذلك معيبة⁽¹⁾.

- من عيوب نظام الشهر الشخصي أيضاً صعوبة معرفة المالك الحقيقي للعقار محل التصرف؛ فإذا أراد شخص ما الاستعلام عن عقار تمّ شراؤه وفقاً لهذا النظام، وجب عليه الإلمام بجميع أسماء الملاك الذين تعاقبت ملكيتهم لهذا العقار، إذ لا يكفي أن يعثر على اسم البائع في السجلات حتى يتمكّ العقار بالشراء، فقد يكون البائع قد حصل على العقار من غير مالكة الحقيقي، وبالتالي يظلّ من حق هذا المالك الحقيقي استرداد ملكية العقار من يد البائع أو المشتري⁽²⁾.

- يُعاب على هذا النظام كذلك أنّه من الصّعب أن يتمّ في ظلّه حصر شامل للأملك العقارية، ممّا يفوّت مداخل هامّة للدولة في مجال فرض الضرائب العقارية⁽³⁾.

1 - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 14.

2 - جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 20.

3 - ليلي أبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم

السياسية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، 2012، ص 29.

- كما يُعاب على نظام الشهر الشخصي أيضاً أنّ مالك العقار عندما يقوم بالتصرّفات القانونية لا يمنح للمتصرّف ضمانات كافية بثبوت الحق المتصرّف فيه بصفة نهائية، ممّا يجعله محلاً لمنازعات محتملة أمام القضاء، ويعرّضه في أيّ وقت إلى زوال الحق الذي اكتسبه، وهو ما يؤثّر سلباً على الائتمان والثقة في المعاملات العقارية⁽¹⁾.

- يُعاب على هذا النظام أنّه لا يتفق مع مقتضيات مسايرة التطوّرات الحديثة في شتى المجالات بما في ذلك مجال المعاملات، وما تتطلبه من سرعة في التعامل وتبسيط في الإجراءات.

- يُعاب على هذا النظام أنّ التصرفات الواقعة في ظلّه لا يتم التأكد من صحتها خلال عملية الشهر؛ فهذه الأخيرة غير محصّنة ولا تحوز على الحجية القانونية، ذلك لأنّ السجلات المعتمّدة فيه تعدّ بمثابة قرينة بسيطة يمكن لكل ذي مصلحة أن يطعن في التصرفات المسجّلة فيه في أيّ وقت، ممّا يجعل هذا الشهر يفقد جدواه في حماية الملكية⁽²⁾.

- إنّ مسألة تحقّق الشخص المتصرّف إليه من حالة العقار محل التعامل، يقتضي البحث والتحري عن شخص المالك الحقيقي لهذا العقار من أجل التعرف على هويّته الكاملة، بالبحث عن اسم ولقب والده وهويّته واسم أصوله بالكامل وأسماء المالكين السابقين وغير ذلك، وهي عملية شاقة ومتعبة⁽³⁾.

1 - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 15.

2 - سارة قايم، مرجع سابق، ص 11.

3 - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 15.

- بالنظر إلى أنّ اسم الشخص المتصرّف في العقار يُعدّ محلّ اعتبار عند شهر التصرفات القانونية، فإنّ لصاحب المصلحة الحق في أن يطلب شهادة إثبات، لكي يتأكّد من أنّ الشخص الذي يريد التعامل معه هو فعلاً المالك الحقيقي والفعلي للعقار، وبأنّه ما يزال يملك هذا العقار⁽¹⁾.

- يترتّب على عيوب ونقائص نظام الشهر الشخصي نتائج سلبية أثّرت على التطوّر الاقتصادي والاجتماعي للدول التي انتهجته؛ ذلك أنّ عدم تحديد العقارات بصورة دقيقة بناءً - على وثائق المسح العام للأراضي - يؤدي إلى حدوث تغيير في أسماء المالكين لأسباب مختلفة؛ فقد يعود ذلك إلى سبب إجراء القسمة العقارية، أو اكتساب الملكية العقارية بالتقادم، أو عن طريق الميراث وغيرها من التصرفات القانونية التي تؤدي إلى تحديد مساحات العقارات بصورة تقريبية، والتي قد تكون أحياناً بصورة وهمية لا تتفق مع المساحات والحدود الحقيقية للعقارات محل التصرف، ممّا يؤدي إلى عدم استقرار الملكية العقارية، وانعدام الائتمان في التصرفات القانونية المرتبطة بها.

أمام هذا الوضع اتّجهت العديد من الدول نحو التحوّل إلى تطبيق نظام جديد للشهر العقاري قصد تنظيم الملكية العقارية بشكل أفضل، بُغية جعل الشخص المُقدم على التصرف العقاري - سواء بالإنشاء أو التعديل - عالماً بحقيقة العقار قبل قيامه بهذا التصرف، وذلك بمجرد الاطّلاع على البطاقة العقارية التي يتمّ إعدادها إثر إتمام عملية المسح العام للأراضي على مستوى مصالح الشهر العقاري⁽²⁾.

1 - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 15.

2 - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص ص 15، 16.

ثانياً - نظام الشهر العيني

نظراً للانتقادات الموجّهة لنظام الشهر الشخصي، وما نتج عن هذا النظام من تضارب في المصالح، والاعتداء على الحقوق العينية العقارية، ظهر نظام الشهر العقاري العيني⁽¹⁾، وكانت استراليا دولة رائدة في اعتماده منذ عام 1858⁽²⁾.

1 - المقصود بنظام الشهر العيني

يُقصد بنظام الشهر العيني ذلك النظام الذي يعتدّ بالعقار محلّ التصرف القانوني كأساسٍ لعملية الشهر، بدلاً من الاعتماد على الأشخاص القائمين بهذه التصرفات. وباعتباره يتطلّب ممارسة نوع من الرقابة على العقود والحقوق المتضمّنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق الملكية، قبل شهرها، فهو يُعدّ بمثابة تأمين قانوني لكل المعاملات العقارية، وهو ما يكسبها الحجية القانونية، سواء فيما بين أطرافها أو في مواجهة الغير. إلا أنّ تحقيق هذه الحجية، يقتضي أن يكون التصرف القانوني موضوع الشهر غير معيب بأيّ عيب يتعلّق بوجوده، صحته أو نفاذه، مع ضرورة توفّر حسن النية لدى أطرافه.

وإخلافاً لنظام الشهر الشخصي، يُعتبر العقار في ظلّ نظام الشهر العيني محل اعتبار، إذ يقتصر الشهر العقاري على البيانات الخاصّة بالعقار؛ بحيث يُدوّن بهامش البطاقة العقارية الخاصّة به كافّة الحقوق الواردة عليه، بشكل يجعل حالته معلومة

1 - ليلي زروقي - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 44.

2 - تجدر الإشارة إلى أنّ نشأة نظام الشهر العقاري العيني في أستراليا يعود الفضل في ظهوره إلى برنامجٍ لتنظيم الملكية العقارية والحقوق الأخرى، الذي تحوّل إلى مشروع قانون انتهى بالتصويت عليه بعد عرضه على البرلمان، وقد أُطلق عليه اسم قانون "طورانس"، نسبةً إلى الشخص الذي أعدّه سنة 1858. راجع: مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 16.

للجميع، ومن ثمّ فهو يجعل لعقود نقل الملكية أو نقل الحقوق العينية العقارية الأخرى نوع من القوّة والمتانة والطمأنينة، ممّا يحمي ويضمن الحقّ المُسجّل، ويحول دون ضياعه⁽¹⁾.

ويمسك المحافظ العقاري في ظلّ نظام الشهر العقاري العيني سجلّ عيني يُطلق عليه "سجلّ عقاري"؛ بحيث تُخصّص فيه صفحة أو أكثر لكل عقار، تُدوّن فيها كل التصرفات التي تردّ عليه مع تحديد معلوماته بدقّة من حيث موقعه، حدوده، طبيعته، رقمه⁽²⁾...

فوفقاً لهذا النظام، تُخصّص بطاقة عقارية خاصّة متعلّقة بكل عقار، يُسجّل فيها اسم المستفيد وقت إجراء الشهر، واسم أوّل متصرّف إليه بعد إجراء الشهر الثاني، لتثبت عليها بعد ذلك كل ما يردّ على هذا العقار من تصرفات تكون واجبة الشهر؛ بحيث بمجرد الاطّلاع على هذه البطاقة يمكن تحديد وضعيّة هذا العقار، ووضعية الملاك الذين تعاقبوا عليه، ونوع التصرفات التي قام بها كل واحد منهم⁽³⁾.

2 - خصائص ومميّزات نظام الشهر العيني

يتميّز نظام الشهر العيني بالخصائص التالية:

- إنّ نظام الشهر العيني لا يقوم على أساس الأشخاص أطراف التصرف القانوني بل على أساس العقار محل هذا التصرف؛ بحيث يعتمد هذا النظام على إنشاء بطاقة عقارية لكل عقار، وبمجرد الاطّلاع عليها يمكن تحديد وضعيته⁽⁴⁾.

1 - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 17.

2 - ليلي زروقي - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 45.

3 - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص ص 16، 17.

4 - جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 35.

- في ظلّ نظام الشهر العيني ينتقل الحق العيني بين أطراف التصرّف بتمام الشهر، فالشهر هو من ينقل الحق العيني وليس العقد، بل وينتقل الحق العيني بالشهر حتى ولو كان التصرّف معيب، لأنّ الشهر يُطهّر عيوب التصرّف، ولذلك تتمتع السجلات العقارية بحجية كاملة.

- يتميّز نظام الشهر العقاري العيني بدورٍ إيجابي وفَعَال تقوم به الجهة القائمة بالشهر⁽¹⁾؛ بحيث لا يمكن إجراء هذه العملية إلاّ بعد إتمام التحري عن صحّة السند المُراد شهره، والتأكد من استيفاءه للشروط الشكلية والموضوعية المطلوبة، وهو ما يسهّل على المستفيد معرفة حقيقة العقار والمُلاك الذين تعاقبوا عليه⁽²⁾.

3 - المبادئ التي يقوم عليها نظام الشهر العيني

يقوم نظام الشهر العيني على مجموعة من المبادئ الأساسية كما يلي:

¹ - يتولى هذا الدور في النظام العقاري الجزائري المحافظة العقارية، ويُشرف عليها محافظ عقاري، خوّلّه القانون مهام التّحقيق والتحري في هوية وأهلية أطراف التصرّف المُراد شهرها، وكذا في صحّة السندات موضوع الشهر.

وفي هذا السّياق نصّت المادة 22 من الأمر 75-74، المؤرّخ في 01 نوفمبر 1975، المتضمّن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، على ما يلي: « يحقّق المحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار. وسيحدد مرسوم كفايات تطبيق هذه المادة».

وبصدور المرسوم 76-63، المؤرّخ في 22 مارس 1976، المتضمّن تأسيس السجل العقاري، نصّت المادة 105 منه على منح صلاحيات واسعة للمحافظ العقاري في مجال التحقيق، كما يلي: « يحقّق المحافظ بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح».

² - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 17.

أ - مبدأ التخصيص

يُقصد بمبدأ التخصيص أن يُخصَّص لكل عقار بطاقة عقارية، يُسجَّل فيها جميع التصرفات الواردة عليه⁽¹⁾؛ بحيث يشكِّل مجموع هذه البطاقات السجل العقاري⁽²⁾، الذي اعتبره البعض بمثابة بطاقة هوية للعقار أو بمثابة عقد ميلاد العقار من الناحية القانونية، في حين يُعتَبَر السجل العقاري بمثابة سجل الحالة المدنية للعقارات الممسوحة⁽³⁾.

ولأنَّ التسجيل في نظام الشهر العيني يعتمد على أساس العقار أو الوحدة العقارية فإنَّه نظام قائم على أساس العنصر الثابت في المعاملات ألا وهو العقار؛ بحيث لا يُؤخذ باسم المالك أو صاحب الحق العيني إلاَّ بصفة عَرَضِيَّة، وهو يُعدُّ بمثابة العنصر المُتغيِّر في التصرف القانوني.

وعلى هذا الأساس جاءت تسمية هذا النظام بنظام الشهر العيني لأنَّه يركِّز على العقار عن طريق تخصيص صفحة أو أكثر في السجل العقاري لكل وحدة

¹ - بالرجوع إلى المرسوم 76-63، نجده قد كرس مبدأ التخصيص بموجب المادة 38 منه، التي نصت على ما يلي: « كل إشهار لعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديلاً أو إنهاء ارتفاقات أو حقوقاً مشتركة يجب أن يكون موضوع تأشير على بطاقة كل عقار ».

² - معوض عبد التواب، الشهر العقاري والتوثيق علماً وعملاً، منشأة المعارف، مصر، 1986، ص 40.

³ - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 23.

عقارية، تسمى "الصحيفة العينية"، تقيّد فيها جميع التصرفات الواردة على تلك الوحدة العقارية. وتخصيص صحيفة عينية لكل عقار هو ما يُعرّف بمبدأ التخصيص⁽¹⁾.

ب - مبدأ قوة الثبوت المطلقة

يُقصد بمبدأ قوة الثبوت المطلقة في نظام الشهر العقاري العيني أنّ شهر التصرف القانوني في ظلّ هذا النظام قرينة قاطعة على الملكية⁽²⁾؛ فالشهر العقاري هو مصدر كل الحقوق العينية العقارية، فيتقرّر بموجبه إنشاءها وتعديلها وكذا نقلها، وبالتالي فإنّ السند المشهّر يُكسب صاحبه حجّة في مواجهة الكافة⁽³⁾، ولا يمكن الطعن فيه لا بدعوى الاستحقاق ولا بدعوى الاسترداد⁽⁴⁾.

وفي المقابل لا يمكن إثبات الملكية إلّا إذا تمّ شهر التصرف، لأنّ نظام الشهر العيني يعمل على تطهير التصرفات القانونية من العيوب نظراً للصلاحيات والسلطات المخوّلة للجهة القائمة على هذا النظام، وكذا المسؤولية التي يتحمّلها، وبالتالي فإنّ كل التصرفات المشهّرة وفقاً لنظام الشهر العيني تتمتع بحجّة مطلقة⁽⁵⁾.

ج - مبدأ القيد المطلق

يُقصد بخضوع نظام الشهر العقاري العيني لمبدأ القيد المطلق أنّه يعتمد على اتّخاذ إجراءات يتمّ من خلالها تدوين كافة التصرفات القانونية وسندات إثبات وانتقال

1 - سارة قايم، مرجع سابق، ص 12.

2 - ليلي زروقي - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 46.

3 - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 25.

4 - ليلي زروقي - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 46.

5 - سارة قايم، مرجع سابق، ص 13.

وتعديل وزوال كل الحقوق العينية العقارية. أي أنّ الشهر في نظام الشهر العقاري العيني هو مصدر كل الحقوق العينية العقارية، وكل حق غير مشهّر لا وجود له سواء بالنسبة لأطراف التصرف أو بالنسبة للغير⁽¹⁾.

فالحقوق العقارية - في ظلّ نظام الشهر العقاري العيني - لا تنشأ ولا تُعدّل ولا تزول ولا تنتقل إلى الغير إلاّ إذا خضعت لعملية الشهر العقاري⁽²⁾. ويترتّب على ذلك عدم إمكانية الاحتجاج بغير الحقوق المقيّدة في مجموعة البطاقات العقارية؛ فالحق العيني غير المشهّر يُعتبر غير موجود قانوناً، ولا يمكن الاحتجاج به، بين طرفيه أو في مواجهة الغير، إلاّ من تاريخ إخضاعه للشهر⁽³⁾.

د - مبدأ المشروعية

يُقصد بمبدأ المشروعية في نظام الشهر العيني أنّ عملية شهر التصرفات القانونية تكون مسبقة بدراسة قانونية دقيقة للسندات محل الشهر، بُغية التأكد من

¹ - سارة قايم، المرجع نفسه، ص 13.

² - تأكيداً لهذه القاعدة، نصّت المادة 793 من التقنين المدني الجزائري، على ما يلي: « لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلاّ إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار ». وفي المعنى ذاته ورد في المادة 72 من المرسوم 63-76، ما يلي: « لا يمكن لأي تعديل للوضعية القانونية لعقار أن يكون موضوع نقل لمسح الأراضي إذا كان العقد أو القرار القضائي المثبت لهذا التعديل لم يتم إشهارة مسبقاً في مجموعة البطاقات العقارية ».

والأمر ذاته ورد في المادة 16 من الأمر 74-75، إذ نصّت على ما يلي: « إن العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلاّ من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية ».

³ - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 23.

خلوها من كل عيب، لأنّ القاعدة في نظام الشهر العيني أنّ شهر التصرف القانوني لدى مصلحة الشهر له أثر مُنشئ للحق العيني، وكل من قام بتسجيل حقه في السجل العقاري يُعتبر قد اكتسب حقا مشروعاً⁽¹⁾.

ويُسمى مبدأ المشروعية أيضاً بمبدأ المراقبة المسبقة، لأنّ الموظف المكلف بالشهر يتحقّق خلال هذه العملية من توافر جميع أركان التصرفات القانونية محل الشهر، والشروط القانونية المطلوبة، وإذا ما تبين وجود أيّ نقصٍ وجب عليه رفض إجراء الشهر العقاري⁽²⁾.

بالنظر إلى كون الشهر العقاري العيني يُنشأ الحق، فإنّ السندات الخاضعة للشهر العيني تسبقها وجوباً عملية مراقبة دقيقة للتأكد من خلوها من العيوب.

وعملاً بهذا المبدأ، يكلف المحافظ العقاري بدورٍ مهم في عملية الشهر؛ بحيث يتأكد من استيفاء المحرّرات المُودعة لديه للشروط المطلوبة شكلاً وموضوعاً. ولذلك لا يمكن في ظلّ هذا النظام أن يحدث شهر تصرفات باطلة أو قابلة للإبطال، وإن حدث ذلك - نادراً - وأدى الأمر إلى المساس بحقوق أصحابها فإنّه يتم تعويضهم، لذلك أنشأت بعض الدول الرائدة في تبني هذا النظام صندوق ضمان مهمّته تعويض المتضرّر من جرّاء ضياع حقوقه⁽³⁾.

ه - قاعدة انتقال الملكية بالشهر العقاري

1 - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 25.

2 - سارة قايم، المرجع نفسه، ص 13.

3 - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 27.

ألزم المشرع الجزائري - تحت طائلة البطلان - المتعاقدين بإفراغ كل التصرفات القانونية الواردة على عقارات، في قالب شكلي، حمايةً لحقوق الأطراف المتعاقدة من جهة، وحمايةً للملكية العقارية، بصفة عامة، من جهة ثانية؛ فالشكلية بالنسبة إلى الطرف المتصرف تُعدّ بمثابة تنبيه بخطورة ما هو مُقدم عليه، وهي بالنسبة إلى الطرف المتصرف إليه، تُعدّ بمثابة دليل مادي يشهد له بوقوع التصرف. بالإضافة إلى ذلك فإنّ للشكلية دوراً في حماية الملكية العقارية، لذلك فإنّ التصرف القانوني لا يُنشئ - بحدّ ذاته - الحق العيني العقاري، إنّما لا بُدّ من مراعاة شهره في المحافظة العقارية⁽¹⁾.

4 - تقدير نظام الشهر العيني

بالرغم من المزايا والمحسن التي يتمتع بها نظام الشهر العيني، إلاّ أنّه لا يخلو تماما من العيوب، لذلك نجده معرّض - بدوره - للانتقاد.

أ - مزايا نظام الشهر العيني

من مزايا نظام الشهر العيني أنّه يُغطّي العيوب التي لحقت بنظام الشهر الشخصي، كما يتمتع بمزايا أخرى، منها:

- يُعتبر نظام الشهر العيني بمثابة تغيير جذري لأنظمة الشهر السائدة سابقاً.
- من بين مزايا نظام الشهر العيني سهولة معرفة الملاك الحقيقيين للعقارات، ذلك لأنّ تخصيص بطاقة عقارية لكل عقار تسمح بمعرفة الحالة القانونية لكل العقارات، ويكفي الرجوع إلى هذه البطاقة العقارية لمعرفة كل التصرفات القانونية الواردة عليها.

¹ - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 27.

- كما يُعتبر نظام الشهر العيني أفضل وسيلة لحماية الملكية العقارية، وأقدر على ضمان تحقيقها لوظيفتها الاجتماعية والاقتصادية.

عموماً يتمتع نظام الشهر العيني بمجموعة من المزايا يمكن تعدادها فيما يلي:
 - توفير الحماية التامة للمتعاملين؛ فكل ما هو مقيّد في السجل العقاري يُعتبر عنواناً للحقيقة بالنسبة للغير؛ ذلك أنّ الشخص المستفيد من التصرف القانوني يكون مطمئناً بشكل كامل بعد قيد التصرف في مصلحة الشهر العقاري، لأنّ ملكيته للعقار تصبح ثابتة ومستقرّة، ولا يمكن زعزعتها بفضل تطهيرها من أيّ عيب أو غش، ويصبح من غير الممكن نقض ما هو ثابت بعد عملية الشهر العقاري العيني⁽¹⁾.

- يعمل نظام الشهر العقاري العيني على ضمان استقرار الملكية العقارية، وبالتالي دعم متطلبات الائتمان العقاري على أرض الواقع؛ فانتقال الملكية العقارية وفقاً لهذا النظام، لا تتم إلاّ بعد التحقّق من المحرّرات المؤدّعة لدى مصالح الشهر العقاري ومدى صحتها، وخلوّها من أيّ عيب شكلي أو موضوعي، ومن ثمّ يعكس نظام الشهر العقاري العيني الحالة الحقيقية للعقار المراد التعامل فيه، وبالتالي تفادي الكثير من النزاعات التي يمكن أن تُثار بشأن العقارات المشهورة مستقبلاً⁽²⁾.

- يعتمد نظام الشهر العيني على تخصيص بطاقات عقارية، تشكّل في مجموعها السجل العقاري، كما يُمنح للمالك - في ظلّ هذا النظام - دفتر عقاري

1 - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 19.

2 - مجيد خافوني، مرجع سابق، ص 17.

يُتيح له إثبات حقه، بحيث يتضمّن البيانات ذاتها الواردة في البطاقة العقارية، التي تُعدّ الناطق الطبيعي لوضعية العقار⁽¹⁾.

- في السياق ذاته، لا تُثار في ظلّ نظام الشهر العقاري العيني مشكلة صعوبة معرفة المالك الحقيقي للعقار، وهي مشكلة مُصاحبة لنظام الشهر الشخصي؛ ذلك لأنّ القيد في نظام الشهر العيني مبني على معلومات دقيقة، ومن ثمّ من المُستبعد أن يُثار مشكل التشابه في العقارات - مثلاً - بسبب التجاور بينها، لأنّ كل عقار يحمل رقماً معيّناً، مصحوب بمخططات وصفية، وتعيين دقيق نافي للجهالة⁽²⁾.

- إنّ الشهر العقاري العيني يستدعي تعييناً دقيقاً للعقار من حيث مساحته، حدوده وموقعه، الأمر الذي يسهّل على الدولة تحديد وعاء الضريبة العقارية بطريقة صحيحة، ومتجانسة بما يضمن تنمية اقتصادها⁽³⁾.

- بفضل مزاياه المتعلّقة بالائتمان والثقة، يشجّع نظام الشهر العيني المتعاملين العقاريين على الإقدام على القروض مقابل الرهون العقارية⁽⁴⁾.

¹ - في هذا السّياق، نصّت المادة 19 من المرسوم 63-76، على ما يلي: « إن مجموعة البطاقات العقارية التي حدد مسكها بموجب المادة 13 من الأمر 74-75، المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر 1975، والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري تمثل - كما هو ناتج من الوثائق المنشورة - الناطق الطبيعي وكذلك الوضعية القانونية الحالية للعقارات... ».

² - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 19.

³ - عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1999، ص 5.

⁴ - عزت عبد القادر، المرجع العملي في الشهر العقاري والتوثيق، الطبعة الثانية، دار الفكر العربي، القاهرة، 1992، ص 161.

ب - عيوب نظام الشهر العيني

من بين العيوب التي لحقت بنظام الشهر العقاري العيني، يمكن ذكر ما يلي:

- يُعاب على نظام الشهر العقاري العيني أنه نظام مُكلف، ويتطلب تطبيقه نفقات باهظة، بما في ذلك ما تقتضيه عملية مسح الأراضي العام، باعتبار أن هذا المسح يُعدّ بمثابة الأساس المادي للسجل العقاري⁽¹⁾؛ فالعمل بنظام الشهر العيني، يتطلب بالضرورة إعداد مسح عام وشامل للعقارات، مع تحديد موقع كل عقار، مساحته، بيان حدوده، المالك أو المالكين... وهذا ما يتطلب وقتاً طويلاً، جهداً كبيراً، وإمكانيات ضخمة⁽²⁾.

- من بين عيوب نظام الشهر العيني أيضاً أنه قد يمثّل - بشكل ما - نوع من الاعتداء على الملكية العقارية؛ إذ أنّ ثبوت الملكية بالشهر فقط يجعل من هذا النظام وسيلة لاغتصاب حقوق الملاك الحقيقيين؛ إذ يمكن أن يُشهر حق عيني لغير مالكه، ولا يمكن للمالك الحقيقي منازعته في ذلك بما لهذه البطاقات العقارية من حجّية مطلقة⁽³⁾، وهذا ما ينطبق مثلاً على حالة العقارات التي خضعت في البداية للترقيم المؤقت، وكذا حالة ترقيم العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح.

- إنّ تخصيص بطاقة عقارية لكل عقار، وفقاً لنظام الشهر العيني، يمكن أن يؤدي إلى تجزئة الملكية العقارية إلى وحدات صغيرة، خاصّة في بعض الدول التي

1 - ليلي زروقي - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 47.

2 - عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص 5.

3 - عبد الوهاب عرفة، الوجيز في السجل العقاري، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2006، ص ص

14، 15؛ ريم مراحي، مرجع سابق، ص 86.

تتجزأ فيها الملكية عن طريق الميراث مثلاً، وهو ما قد يُعرقِل استغلالها، ويُفقدُها بعضاً من قيمتها⁽¹⁾.

- يُعَاب على نظام الشهر العقاري العيني كثرة المنازعات العقارية أمام القضاء، بسبب عدم إمكانية إعادة النظر في الحقوق المكتسبة إلا عن طريق القضاء عند انتهاء آجال الترقيم المؤقت.

عموماً، تعرّض نظام الشهر العيني لبعض الانتقادات، خاصة من حيث ارتكازه على الشهر العقاري فقط لإثبات الملكية العقارية، وكذا من حيث كلفته المالية الباهظة، ويمكن إيجاز ذلك فيما يلي:

- بالنظر إلى ما تتطلبه عملية إتمام المسح العام للأراضي من نفقات كبيرة على عاتق الخزينة العمومية، اتّجهت بعض الدول إلى العمل بالنظام الاختياري للشهر العقاري مثلما حدث بالنسبة إلى أستراليا التي أقرت تشريعاتها بأنه على كل مالك للعقار يرغب في الاستفادة من فوائد هذا النظام، أي نظام الشهر العيني، أو ما يسمى أيضاً بنظام السجل العقاري، أن يطلب اتّخاذ إجراءات هذا النظام على أن يتحمّل بنفسه تكاليف ذلك⁽²⁾.

خُلاصةً، فإنّه بالرغم من وجود هذه العراقيل التي تُعيق - فعلاً - تطبيق هذا النظام، إلا أنّ العديد من الدول اعتمدته كأساس لعملية الحفظ العقاري، وحماية الملكية العقارية، وذلك بالنظر لما يحقّقه من ثقة وطمأنينة لدى المتعاملين في

¹ - ريم مراحي، مرجع سابق، ص 86.

² - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 21.

العقار بصفة عامّة، وهذا ما يجعل نظام الشهر العيني، النظام الكفيل بحماية الحقوق العقارية وتحقيق الغاية المرجوة من عملية الشهر ذاتها.

ثالثاً - موقف المشرع الجزائري من نظامي الشهر العقاري

سبق وأن عرفنا من خلال تتبّع التطوّر التاريخي لنظام الشهر العقاري في الجزائر، بأنّ المشرع الجزائري قد اعتمد - مباشرة بعد الاستقلال - نظام الشهر الشخصي وذلك لعدّة اعتبارات، من بينها صدور القانون رقم 62-153، المؤرّخ في 31 ديسمبر 1962، القاضي بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية ما عدا ما يتعارض منها مع السيادة الوطنية، بما في ذلك القوانين الفرنسية السارية في مجال الحفظ العقاري، والتي تُكرّس نظام الشهر الشخصي. بالإضافة إلى الظروف الصّعبة لدولةٍ حديثة العهد بالاستقلال لإعمال نظام الشهر العيني القائم على مسح الأراضي العام. في سنة 1975، تبذت الجزائر، بموجب الأمر 75-74، نظام الشهر العيني، إلّا أنّه أبقى على نظام الشهر الشخصي استثناءً؛ حيث تتمّ مواصلة العمل به إلى حين استكمال مسح الأراضي العام عبر كامل التراب الوطني، وهو أمرٌ بديهي كمرحلة انتقالية⁽¹⁾.

فبالنظر لكون عملية المسح العام لجميع الأقاليم عملية معقّدة تستغرق الكثير من الوقت، وتتطلب الدّقة في تحديد العقارات، فإنّ تطبيق نظام الشهر العيني لا بدّ أن يكون بشكل تدريجي، ممّا يفرض استمرار العمل بنظام الشهر الشخصي في المناطق التي لم يشملها المسح⁽²⁾.

1 - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 35.

2 - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 34.

لذلك تَضَمَّنَت المادة 27 من الأمر 74-75، تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي؛ بحيث نصَّت على أن: « العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقاً لكيفيات تحدد بموجب مرسوم».

وبصدور المرسوم 63-76، المُتضمِّن تأسيس السجل العقاري، تَضَمَّنَ أحكام انتقالية في الباب السادس تقضي صراحةً بتمديد العمل بنظام الشهر الشخصي، ومنها المادة 113 التي تنص على قيام المحافظون العقاريون بمسك بطاقات عقارية في الأراضي التي لا يشملها المسح، ويتمَّ إشهارها باسم المالكين للعقارات. وكذلك المادة 114 التي تتناول تنظيم عملية الشهر العقاري في ظلّ نظام الشهر الشخصي⁽¹⁾.

خلاصةً، فإنَّه بالنظر إلى عدم اكتمال عملية مسح الأراضي العام في الجزائر، فإنَّ التصرُّفات محل الإجراءات أمام المحافظة العقارية على نوعين: منها ما يتعلَّق بالعقارات الممسوحة، ومنها ما يتعلَّق بالعقارات غير الممسوحة، ممَّا أدَّى إلى انتهاج نظام مزدوج للشهر العقاري أمام المحافظة العقارية؛ بحيث يستمر العمل بنظام الشهر الشخصي - والذي كان سائداً منذ الفترة الاستعمارية - بالنسبة للتصرُّفات المتعلِّقة بالعقارات غير الممسوحة، في حين تخضع التصرُّفات المتعلِّقة بالعقارات الممسوحة لنظام الشهر العيني، المُحدَّث بموجب الأمر 74-75.

¹ - مجيد خلفوني، المرجع نفسه، ص 35.

المطلب الثاني

مهام المحافظة العقارية في مجال ترقيم العقارات وتسليم الدفتر العقاري

ورد في المادة 16 من المرسوم التنفيذي 21-393، النص على مهام المحافظة العقارية في مجال تأسيس البطاقة العقارية وتسليم الدفتر العقاري⁽¹⁾؛ بحيث بعد استلام وثائق المسح من إدارة المسح يبدأ دور المحافظة العقارية في ترقيم العقارات (الفرع الأوّل)، بغرض إنشاء بطاقات عقارية وإعداد السجل العقاري⁽²⁾، ثم تسليم الدفاتر العقارية للمالكين باعتباره السند الوحيد المثبت للملكية العقارية بالنسبة للعقارات الممسوحة (الفرع الثاني).

الفرع الأوّل

دور المحافظة العقارية في ترقيم العقارات الممسوحة

-
- ¹ - راجع الفقرة الثالثة من المادة 16 من المرسوم 21-393، مرجع سابق.
- ² - تعتمد مهام المحافظ العقاري المتعلقة بترقيم العقارات على وثائق المسح التي يستلمها من الجهة المُكلّفة بهذه العملية؛ إذ يحرّر المحافظ العقاري محضراً يثبت من خلاله إيداع وثائق المسح، ويقوم بإشهاره، ثم يقوم بالتنسيق مع إدارة أملاك الدولة من أجل التأكد من أنّ الأملاك المعنية بالقيد ليست من الأملاك الوطنية. ويجب على المحافظ العقاري، قبل التوقيع على محضر استلام وثائق المسح، فحص الوثائق المودعة لديه، بحيث يمكنه رفض إيداع هذه الوثائق في حالات معينة من بينها:
- إذا وجد بأنّ إجراء الإيداع ناقص، إذ لا تشمل الوثائق كل أجزاء القسم المراد مسحه.
 - إذا تمّ تسجيل نسبة 60% من الملكيات الموجودة على مستوى البلدية التي تمّت بها عملية المسح ضمن الأملاك المجهولة، وفي هذه الحالة يرفض المحافظ العقاري التوقيع على محضر التسليم على أساس أنّ عملية المسح في هذا الإقليم لم تحقّق الهدف المرجو منها، وهو تشخيص مجموع الملكيات.
- راجع: الطاهر بريك، مرجع سابق، ص ص 62، 63.

عندما يستلم المحافظ العقاري الوثائق العقارية من إدارة المسح، تبدأ مهمة المحافظة العقارية في إعداد البطاقات العقارية لكل عقار، وترقيم هذه العقارات⁽¹⁾، حيث يختلف نوع هذا الترقيم باختلاف وضعية العقار بالنسبة للسندات المثبتة للملكية؛ إما ترقيمها نهائياً (أولاً)، أو مؤقتاً (ثانياً)، أو ترقيمها في حساب الأراضي غير المطالب بها أثناء عمليات المسح (ثالثاً).

أولاً - الترقيم النهائي للعقارات

وفقاً لنص المادة 12 من المرسوم 63-76⁽²⁾، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، يتم ترقيم العقارات الممسوحة ترقيماً نهائياً بموجب قرار المحافظ العقاري، في حالة العقارات التي يحوز مالكوها سندات مقبولة لإثبات حق الملكية، كعقد البيع أو الهبة مثلاً، والتي من بينها العقود الرسمية المشهورة، الأحكام القضائية كحكم رؤو المزاد مثلاً. ويترتّب على ذلك عدم إمكانية الاعتراض على هذا الترقيم وتسليم المالك الدفتر العقاري من تاريخ استلام المحافظة العقارية وثائق المسح.

يتّضح من خلال هذا النص بأنّ الترقيم النهائي مرتبط بنوعية السند المقدّم وحقّيته في إثبات الملكية؛ إذ يجب أن تكون السندات المعروضة مطابقة للتشريع

¹ - نصّت المادة 11 من المرسوم 63-76، المذكور أعلاه، على ما يلي: « يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي.

يعتبر الترقيم العقاري قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي، ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق مسح الأراضي، حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية.»

² - ورد في نص المادة 12 من المرسوم 63-76، ما يلي: « يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو وثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية...».

المعمول به، كالعقود الرسمية والعرفية، القرارات والأحكام القضائية، وكذا السندات الإدارية، فكل هذه الوثائق تُعتبر ثابتة ولا تترك أي مجال للشك بشأن ملكية العقار المعني، ومن ثم يتم ترقيمه ترقيماً نهائياً، ولا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عنه إلا عن طريق اللجوء إلى القضاء⁽¹⁾.

ثانياً - الترقيم المؤقت للعقارات

على عكس حالة حيازة الملاك للسندات الرسمية المثبتة للملكية، فإن الترقيم في حالة عدم حيازة هذه السندات يكون ترقيماً مؤقتاً، وقد تم استحداث هذا النوع من الترقيم عند تعديل الأمر 74-75، بموجب قانون المالية لسنة 2019، إلا أنه لم يُفصّل فيه بل أحال إلى النصوص التنظيمية. وينقسم الترقيم المؤقت - تبعاً لمدته - إلى ثلاثة أنواع مختلفة حسب الوضعيات المختلفة للعقارات، كما يلي:

1 - الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر

نصت عليه المادة 13 من المرسوم 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وهو يطبق في حالة العقارات التي لا يحوز مالكوها الظاهريون سندات ملكية مشهورة، لكنهم يتمسكون - حسب معلومات ووثائق المسح - بالحيازة القانونية التي تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب⁽²⁾.

¹ - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 65.

² - ويُطبّق هذا الترقيم أيضاً على الحائز بسند عرفي لمدة 10 سنوات على الأقل، وكذلك المتحصّلين على شهادة الحيازة المُسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقاً لأحكام القانون 25-90، المتضمّن التوجيه العقاري المعدّل والمتمّم. راجع: الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 66.

تجدر الإشارة إلى أنّ الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر يتحوّل إلى ترقيم نهائي بانقضاء هذه المدة - والتي يبدأ سريانها من تاريخ الترقيم - بشرط عدم الاعتراض عليه، أو أنّ الاعتراض موجود لكنه غير مقبول من قبل المحافظ العقاري، أو أنّ الاعتراض قد تمّ سحبه⁽¹⁾.

2 - الترقيم المؤقت لمدة سنتين

يُطبّق هذا النوع من الترقيم، حسب الفقرة الأولى من المادة 14 من المرسوم 63-76، في حالة غياب سندات كافية لإثبات ملكية العقار، وبعد انقضاء هذه المدة يسلّم للمالك الدفتر العقاري، بشرط عدم وجود أيّة معارضة⁽²⁾.

يُفهم من نص المادة 14 المذكور أعلاه أنّ الترقيم يكون مؤقتاً لمدة سنتين في حالة المالك الذي يحوز العقار لمدة لا تسمح له باكتسابه بالتقادم؛ إذ يُفترض في هذه الحالة عدم توافر سندات إثبات كافية لدى الحائز، لوجود مجرد عقود عرفية فقط. بالإضافة إلى ذلك يُطبّق هذا الترقيم المحدّد بسنتين عندما لا يستطيع المحافظ العقاري إبداء رأيه في تحديد حقوق الملكية التي ينعلم فيها سندات الإثبات، فترقم استناداً إلى معلومات المسح المبنية على المعاينة الميدانية، والتي تفيد بأنّ المالك الظاهر يمارس الحياة بصفة فعلية وفقاً للشروط المحدّدة في التقنين المدني⁽³⁾.

من جهة أخرى، يمكن أن يُطبّق الترقيم المؤقت لمدة سنتين في سياق تسوية وضعية العقارات غير المطالب بها خلال عمليات المسح؛ إذ نصّت المادة 23 مكرّر

1 - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 66.

2 - زكريا برزيق، المرجع نفسه، ص 10.

3 - حكيمة كحيل، مرجع سابق، ص ص 62، 63.

من الأمر 76-63، المعدلة بالمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، بالقانون رقم 17-11، على أنه يمكن إعادة ترقيم العقار المسجل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عمليات المسح، لمدة 15 سنة إلى ترقيم مؤقت لمدة سنتين، إذا ما تمت المطالبة به على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة، خلال سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية.

وبصفة عامة، يُطبَّق نظام الترقيم المؤقت لمدة سنتين على جميع الملفات التي لا تندرج ضمن حالات الترقيم النهائي، ولا ضمن حالات الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر⁽¹⁾.

ويبدأ حساب مدة الترقيم المؤقت من تاريخ إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية، من قبل الشخص المسجل في وثائق المسح، وهو ما نصت عليه المادة 11 من الأمر 75-74 المعدلة بالمادة 34 من القانون 18-18 المؤرخ في 30 ديسمبر 2018، ولا تسري من تاريخ إيداع وثائق المسح مثلما هو معمول به بالنسبة للترقيم النهائي، ولا من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح، مثلما هو وارد في المادتين 11 و13 من المرسوم 76-63 المعدل والمتمم، بالنسبة للترقيم المؤقت⁽²⁾.

ثالثاً - ترقيم العقارات غير المطالب بها أثناء عمليات المسح

قد تواجه عملية الترقيم مشكلة وجود العديد من العقارات مجهولة المالك، أو ما يُعرَف بالعقارات غير المطالب بها أثناء عمليات المسح، أو العقارات في حساب مجهول، أو العقارات في حساب الدولة المُفترض.

¹ - راجع: الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 66.

² - حكيمة كحيل، المرجع نفسه، ص 62.

إنّ مواجهة مثل هذه الحالة يؤدي إلى عدّة صعوبات تعترض التّحقيق العقاري أثناء عملية المسح؛ بحيث لا يتم التوصل إلى معرفة مالك أو حائز العقار، وهو ما يُشكّل عائقاً أمام عمليات المسح، خاصّةً وأنّ هذا النوع من العقارات تشكّل أكبر وعاء عقاري في الجزائر.

يندرج ضمن هذا النوع من العقارات تلك التي لم يُعرّف مالكيها أثناء عملية المسح، وأثبت التّحقيق أنّ مالكيها مجهول، وذلك بعد استنفاد كل طرق التّحقيق سواء على مستوى المحافظة العقارية أو على المستوى الميداني⁽¹⁾. وقد كانت هذه العقارات - قبل صدور قانون المالية لسنة 2018 - تُسمى بالعقارات المُسجّلة في حساب مجهول، وأصبحت بعد صدور هذا القانون تُسمى بالعقارات غير المُطالب بها أثناء عملية المسح، وذلك بموجب المادة 89 من هذا القانون.

أمّا عن ترقيم هذه العقارات فإنّها كانت - في البداية - تُرقّم في حساب مجهول، ثمّ تحوّل ترقيمها - بموجب قانون المالية لسنة 2015⁽²⁾ - إلى ترقيم نهائي باسم الدولة، بموجب نص المادة 23 مكرّر من الأمر 74-75، التي أُحدثت بموجب المادة 67 من القانون 10-14⁽³⁾.

¹ - صبرينة عجابي، «التسوية الإدارية لإشكالات التّقييم العقاري في التشريع الجزائري»، مجلة ميلاف للبحوث والدراسات، المجلد 9، العدد 2، ديسمبر 2023، ص 49. (ص ص 44-56).

² - البداية الأولى لترقيم العقارات غير معروفة المالكين باسم الدولة، قبل قانون المالية لسنة 2019، كان بموجب مذكرة صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، بتاريخ 24 ماي 1998، تحت رقم 16، والمتعلّقة بسير عمليات مسح الأراضي والتّقييم العقاري. راجع: حكيمة كحيل، مرجع سابق، ص 63.

³ - القانون 10-14، مؤرّخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمّن قانون المالية لسنة 2015، ج. ر عدد 78، مؤرّخة في 31 ديسمبر 2015.

بموجب هذا التعديل، أصبحت العقارات التي لا يُعرَف مالكوها تُرَقَّم في حساب الدولة ترقيماً نهائياً، وذلك سعياً من المشرع إلى وضع حدٍ نهائي لترقيم العقارات في حساب المجهول⁽¹⁾. وأضافت الفقرة الثانية من المادة 23 مكرَّر المذكورة أعلاه، أنه في حالة احتجاج مُبرَّر بسند ملكية قانوني، يمكن للمحافظ العقاري - في غياب أي نزاع، وبعد التَّحقيق - أن يقوم بترقيم العقار المُطالب به باسم مالكه.

لاحقاً، تراجع المشرع عن موقفه بشأن ترقيم العقارات غير المُطالب بها أثناء عملية المسح، إذ عدَّل المادة 23 مكرَّر من الأمر 74-75 بموجب المادة 89 من القانون 17-11، المتضمِّن قانون المالية لسنة 2018، فأنشأ حساب خاص لذلك النوع من العقارات، وأصبحت تُرَقَّم في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح، ترقيماً مؤقتاً لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية. وأضافت الفقرة الثانية من المادة 23 مكرَّر أنه في حالة المُطالبة على أساس سند ملكية مشهَّر خلال الأجل المذكورة أعلاه، يُرَقَّم العقار ترقيماً نهائياً باسم مالكه. بينما الفقرة الثالثة عالجت حالة المُطالبة على أساس سند غير مشهَّر أو على أساس الحياة، خلال مدَّة سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يُرَقَّم العقار ترقيماً مؤقتاً لمدة سنتين باسم المعني، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب. أمَّا الفقرة الرابعة، فتناولت حالة ما إذا تبين من نتيجة التَّحقيق أنَّ العقار المُطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية، يُرَقَّم العقار المعني بصفة نهائية حسب نتائج التَّحقيق.

¹ - زكريا برزيق، مرجع سابق، ص ص 10، 11.

أمّا الفقرة الأخيرة فتتصّل على أنّه في حالة انتهاء مدّة 15 سنة بدون مطالبة يرقّم العقار نهائياً باسم الدولة.

الفرع الثاني

دور المحافظة العقارية في مسك البطاقة العقارية وتسليم الدفتر العقاري

من بين الأدوار المحورية التي تضطلع بها المحافظة العقارية، إنشاء البطاقات العقارية وتأسيس السجل العقاري (أولاً)، وكذا ترجمة ما ورد في هذا السجل وفي البطاقات العقارية الخاصّة بكل عقار إلى سندات - تُسَلَّم للمالكين - تسمى بالدفتر العقاري (ثانياً).

أولاً - دور المحافظة العقارية في مسك البطاقة العقارية

تطبيقاً لنظام الشهر العيني، يتمّ - على مستوى المحافظة العقارية - إعداد بطاقة خاصّة بكل عقار، تُعدّ بمثابة بطاقة تعريف بالنسبة إليه (1)، وبهذه الصّفة تكتسي البطاقة العقارية أهمية بالغة في التعريف بالعقارات أثناء المعاملات العقارية (2)، وهي تتميّز بمجموعة من الخصائص (3)، وتنقسم - بحسب اختلاف نظام الشهر العقاري المتّبع - إلى بطاقات شخصية وأخرى عينية (4).

ومن أجل مسايرة التحوّلات النَّاتجة على العقارات بفعل التصرّفات القانونية التي تقع عليه، لا بُدّ أن تخضع البطاقة العقارية للتحيين، من أجل مواكبة التغيّرات التي تطرأ على العقار (5)، ولتسهيل تحقيق هذا الغرض تمّ إدخال نظام الرقمنة على عملية إعداد هذه البطاقات وتحيينها (6).

1 - تعريف البطاقة العقارية

بالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة للحفظ العقاري والسجل العقاري، لا نجد تعريفاً صريحاً مباشراً وواضحاً للبطاقة العقارية، إلا أن المرسوم التنفيذي 76-63، قد أشار إليها على أنها تمثل الناطق الطبيعي وكذلك الوضعية الحالية للعقارات⁽¹⁾. ولقد حدّد وزير المالية نموذج محدّد لهذه البطاقات، والتي يتكوّن من مجموعها السجل العقاري، باعتباره مجموعة بطاقات عقارية أُعدّت ومُسكت من قبل المحافظ العقاري⁽²⁾.

أمّا اصطلاحاً، فتعرّف البطاقة العقارية على أنها: « بمثابة بطاقة هوية للعقار، بحيث تتضمّن وصفاً دقيقاً للعقار وبياناً بمساحته وموقعه والأعباء والتكاليف التي تُثقله والحقوق الواردة له أو عليه، وكذا اسم المالك أو الملاك أو أصحاب الحقوق على هذا العقار، ويدوّن كل بيان في الخانة أو الجدول الخاص به حسب نموذج البطاقة المُعتمد، وما يسمى بالسجل العقاري ما هو سوى مجموعة من البطاقات العقارية التي تُعد وتُمسك خصيصاً لكل وحدة عقارية، وتعدّ البطاقات العقارية وسائل مادية يستعملها المحافظ العقاري في أداء مهامه، كما يلزم على المحافظ السهر على تحيينها ومراجعة وتدقيق بيانات البطاقات العقارية بشكلٍ دوري

¹ - نصت المادة 19 من المرسوم التنفيذي 76-63، على ما يلي: كما يلي: «إنّ مجموعة البطاقات العقارية التي حدّد مسكها بموجب المادة 13 من الأمر 75-74، المؤرّخ... تمثّل - كما هو ناتج عن الوثائق المنشورة - الناطق الطبيعي وكذلك الوضعية الحالية للعقارات.

وهي تتضمّن من جهة، المخطّطات التي تظهر النطاق الطبيعي للعقارات ومن جهة أخرى بطاقات العقارات التي تبيّن الوضعية القانونية لهذه الأملك».

² - راجع: الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 67.

من أجل مطابقتها مع الواقع ومع وثائق المسح، وتنقسم إلى أنواعٍ مختلفةٍ يؤدّي كل نوعٍ منها دوراً محدّداً.»

2 - أهمية البطاقة العقارية

تؤدّي البطاقات العقارية دوراً هاماً في معرفة وحصر الأملاك العقارية وتحديد هوية الأشخاص المتسلسلين في امتلاكها، أو من لهم حقوق عينية أخرى عليها. بالإضافة إلى تحديد طبيعة العقار من جهة وما يتقله من أعباء من جهة أخرى.

ونظراً لاحتوائها على جميع المعلومات المتعلقة بالعقار والمعلومات المتعلقة بأصحاب الملكية وأصحاب الحقوق العينية الأخرى، فإنّ البطاقة العقارية تلعب دوراً هاماً في مساعدة الموظّفين على العثور على المعلومات بسرعة وسهولة، ومن ثمّ يسهّل ذلك أيضاً وظيفة تقديم المعلومات العقارية للجمهور.

3 - خصائص البطاقة العقارية

تتميّز البطاقة العقارية بالخصائص التالية:

أ - اعتماد البطاقة العقارية على مبدأ التخصيص

يُقصد بمبدأ التخصيص في عملية مسك البطاقة العقارية تخصيص بطاقة عقارية عينية لكل وحدة عقارية، وتُقيّد فيها جميع التصرفات والمعاملات الواردة على العقار، وهي بمثابة شهادة ميلاد بالنسبة للعقار من الناحية القانونية.

ب - استناد البطاقة العقارية على مبدأ المشروعية

تقوم البطاقات العقارية على مبدأ المشروعية، ذلك لأنّ جميع البيانات المقيدة فيها تسبقها مراحل من الفحص والتّحقيق؛ إذ يندرج ضمن مهام المحافظ العقاري التأكّد من استيفاء المحرّرات المطلوب شهرها لكل الشروط الشكلية والموضوعية المطلوبة.

ج - تمتع البطاقة العقارية بالحجية على الغير

يمكن التمسك بالبطاقات العقارية في مواجهة الغير لإثبات الملكية أو الحقوق العينية الأخرى، وهذه نتيجة مترتبة على تأسيس هذه البطاقات على مبدأ المشروعية.

4 - البطاقات العقارية العينية والشخصية

تنقسم البطاقات العقارية إلى نوعين؛ عينية (أ)، وشخصية (2).

أ - البطاقات العقارية العينية

يُقصد بالبطاقات العقارية العينية تلك البطاقات التي تعتمد على العقار كمحور لها، وهي تتعلق بالعقارات الممسوحة فقط. ومن مزايا هذا النوع من البطاقات توفير الحماية التامة للمتعاقدين، ذلك لأن كل ما يرد في هذه البطاقات يُعدّ عنواناً للحقيقة بالنسبة للغير.

ولكونها تعكس الحالة الحقيقية للعقار فإن ذلك يُسهم في الحدّ من إثارة المنازعات. وبالنظر لكون البطاقة العقارية العينية مبنية على أساس تخصيص رقم معيّن لكل عقار فإنه لا يُخشى على العقار من الضياع كلياً أو جزئياً، بحيث يُسلم للمالك دفتر عقاري يشمل نفس بيانات البطاقة العقارية. ومع ذلك تلحق بالبطاقة العقارية العينية بعض العيوب المرتبطة بالصعوبات العملية من أجل تحيين هذه البطاقات عند تقسيم العقارات، وكذلك الصعوبات المالية وكثرة النفقات.

ب - البطاقات العقارية الشخصية

ترتبط البطاقات العقارية الشخصية بنظام الشهر الشخصي؛ بحيث يتمّ شهر التصرفات القانونية اعتماداً على أسماء الأشخاص وليس العقارات. وتتميّز البطاقة العقارية الشخصية بما يلي:

- عند استخدام البطاقات العقارية الشخصية تُقَيَّد التصرفات القانونية فيها على أساس أسماء الأشخاص المتصرفين.
- تعدّ البطاقات العقارية الشخصية في النظام الجزائري، بطاقات مؤقتة، مخصّصة لمرحلة انتقالية إلى غاية إتمام مسح الأراضي العام.
- باعتبار البطاقات العقارية الشخصية بمثابة امتداد لنظام الشهر الشخصي، فإنّها تحتوي على البيانات مثلما هي مقيدة، صحيحة أو معيبة.
- من أهم مزايا البطاقات العقارية الشخصية أنّ إعدادها لا يتطلّب مسح الأراضي العام، إلّا أنّها مُعابَة على أساس كون ما ورد فيها يهدف إلى مجرد إعلام الجمهور بالتصرفات القانونية الواقعة على العقار.

كما يُعاب عليها أيضاً صعوبة التأكد من محتوى هذه البطاقات، لأنّها لا تستند إلى المسح القائم على التّحقيق. كما يصعب التأكد من الأشخاص المالكين للعقارات لأنّ التسجيل يكون باسم الأشخاص، لذلك يمكن أن نجد تصرفين على نفس العقار من شخصين مختلفين.

5 - تحيين البطاقة العقارية

تطبيقاً لنظام الشهر العقاري العيني، يمكن التعامل مع كل التغييرات التي قد ترد على العقار، فيمكن تعديل البطاقة كما يمكن إلغاؤها.

أ - إنهاء البطاقة العقارية

يتمّ إنهاء البطاقة العقارية والدفتر العقاري المتعلّق بها في حالتين؛ تتعلّق الأولى بإلغاء الترقيم الجزئي عن طريق القضاء أو القسمة القضائية، فتنتهي البطاقة العقارية القديمة نتيجة تقسيم القطعة إلى حصص جديدة، أو نتيجة الإلغاء الجزئي

للترقيم، فيتعيّن استبدالها وإنشاء أخرى جديدة تتوافق مع المساحات الجديدة ومع هويّة المالكين الجدد. بينما تتعلّق الحالة الثانية بحالة تجميع قطعتين تحمّلان ترقيمان مختلفان بُغية إنشاء بطاقة واحدة، لأنّ الأمر أصبح يتعلّق بمالك واحد، فيتمّ إنهاء الرقمين القديمين للبطاقتين وإنشاء بطاقة جديدة برقم جديد ودفتر عقاري جديد لهذا المالك.

ب - تعديل البطاقة العقارية

في حالة الإلغاء الكلي للترقيم، كحالة صدور حكم قضائي بإعادة ترقيم العقار بصفة كلية باسم مالك جديد؛ ففي هذه الحالة يتمّ الاحتفاظ بالبطاقة العقارية، ويقوم المحافظ العقاري بتسطير خط أحمر تحت هوية المالك السابق، وينقل تحتها هويّة المالك الجديد، ذلك لأنّ بيانات العقار ومساحته لم تتغيّر، إنّما تغيّر فقط المالك. وتسري طريقة التحيين ذاتها في حالة تغيّر المالك بالبيع، الهبة، ...

6 - الرّقمنة كآلية لإنشاء وحفظ البطاقات العقارية

تُعدّ الرّقمنة آلية جديدة في مجال الحفظ العقاري، استحدثها المشرع الجزائري بموجب المادة 38 من القانون 07-20، المؤرّخ في 07 جوان 2020، المتضمّن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، وذلك عن طريق برنامج يُعرّف برقمنا نشاطات الحفظ العقاري، ويمرّ بعدّة مراحل بهدف إنشاء البطاقات العقارية.

ثانياً - دور المحافظة العقارية في تسليم الدفتر العقاري

يترتّب على الترقيم النهائي للعقار إعداد الدفتر العقاري (1)، والذي يتمّ تسليمه للمالك أو المالكين وفقاً لقواعد محدّدة (3)، إلّا أنّ الطبيعة القانونية لهذا السند تعدّ مسألة محل خلاف في الأوساط الفقهية (2). وبالرغم من تمتّعه بالحجّية المطلقة في إثبات الحقوق

الواردة فيه (4)، إلا أنه قابل للإلغاء (6)، كما أن اعتباره السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة، يطرح مسألة إجراء الشهر في حالات ضياعه (5).

1 - تعريف الدفتر العقاري

لم يُعرّف المشرع الجزائري الدفتر العقاري⁽¹⁾، تاركاً ذلك للفقهاء، إلا أن المحاولات الفقهية لتعريفه جاءت متباينة؛ وقد عرّفه البعض على أنه « سند إداري، يشكل دليلاً قوياً مثبتاً للملكية العقارية طبقاً للمادة 19 من المرسوم 63-76، يُسلم إلى مالك العقار الممسوح ويكون مطابق للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية».

وعرّفه البعض الآخر على أنه « الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار، يستمدّ روحه من وثائق المسح، ينشأ استناداً على البطاقات العقارية، يسلمه المحافظ العقاري للمالك إثباتاً لحقوقه ويُعدّ السند الوحيد المثبت للملكية العقارية».

« سند قانوني ذو حجية قوية، تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، ويسلم إلى كل مالك يكون حقه قائماً بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية».

¹ - لم يُعرّف المشرع الجزائري الدفتر العقاري بالرغم من أن استعماله لهذا المصطلح لأول مرة يعود إلى المادة 32 من المرسوم 32-73، المؤرخ في 05 جانفي 1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، والتي ورد فيها ما يلي: « بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي، كما هو منصوص في المادة 25 من الأمر 73-71 [المتضمن قانون الثورة الزراعية، والمؤرخ في 08 نوفمبر 1971] يسلم للمالكين دفتر عقاري بدلا من شهادات الملكية، ويشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية».

وبصدور الأمر 74-75، تم تكريس اعتبار الدفتر العقاري السند المثبت للملكية العقارية في الأراضي الممسوحة. راجع: الطاهر بريك، مرجع سابق، 73.

« وثيقة كاملة ومضبوطة ترسم الوضعية القانونية للعقار، حيث تنسخ فيها البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية».

« سند يقدم للمالك يثبت بموجبه حقوقه على عقار معين، ويبين من خلاله الأعباء التي تثقل هذا العقار، ولا يسلم هذا الدفتر إلى المالك إلا في حالة الترقيم النهائي».

« بطاقة تعريف للعقار، وحالته المدنية الفعلية»⁽¹⁾.

2 - الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

بالرغم من أنّ المشرع الجزائري قد اعتبر الدفتر العقاري بمثابة السند المثبت للملكية العقارية في المناطق الممسوحة، وبينّ كيفية إعداده وبياناته الجوهرية، إلاّ أنّه لم يفصل في مسألة تحديد الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.

أمّا على المستوى الفقهي فقد تعدّدت الآراء حول التكييف القانوني للدفتر العقاري، وتحديد طبيعته القانونية بين اتجاهين مختلفين، أحدهما يعتبر الدفتر العقاري بمثابة قرار إداري (أ)، والآخر يعدّه سند ملكية (ب).

أ - الدفتر العقاري قرار إداري

يرى أصحاب هذا الموقف أنّ الدفتر العقاري هو بمثابة قرار إداري صادر عن جهة إدارية بإرادتها المنفردة بُغية إحداث أثر قانوني؛ إمّا بإنشاء حق عيني أو تعديله أو إلغائه. ويستندون في ذلك على انطباق مقومات القرار الإداري على الدفتر العقاري؛

¹ - راجع بشأن هذه التعريفات: ريم مراحي، مرجع سابق، ص ص 124، 125.

باعتباره تصرف قانوني، صادر عن جهة إدارية - وهي المحافظة العقارية - بإرادتها المنفردة، بُغية إحداث أثر قانوني⁽¹⁾.

ب - الدفتر العقاري سند ملكية

يرى اتجاه آخر أنّ الدفتر العقاري إنّما هو سند ملكية مثبت للحق العيني، يتّخذ شكلاً معيناً يحدده وزير المالية، فالدفتر العقاري إذاً ليس قراراً إدارياً.

فباعتباره كاشف للمراكز القانونية وليس منشأ لها، فإنّه لا يتوافر على عناصر القرار الإداري، وبالتالي فهو ليس عملاً انفرادياً⁽²⁾، بل تتدخل في وجوده عدّة جهات إدارية كالبلدية، مصالح مسح الأراضي، المحافظة العقارية، وبالتالي فهو مجرد شهادة إدارية، والمحافظ العقاري حين يوقع عليه فإنّه يُعتبر بمثابة إسهاد بمطابقة البطاقات العقارية مع السجل العقاري.

¹ - حسب هذا الرأي الأول، تظهر الإرادة المنفردة للإدارة من خلال نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 63-76، المعدل المتمم، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، والذي يربط بين انطلاق عملية المسح العقاري بقرار الوالي، وكذلك إلزام القانون للإدارة بالإفصاح عن إرادتها عن طريق تسليم الدفتر العقاري للمعني. ويظهر الأثر القانوني الذي يُحدثه الدفتر العقاري عن طريق إنشاء مراكز قانونية لم تكن موجودة من قبل، أو يعدّل أو يلغي مراكز قانونية كانت قائمة، تبعاً لتغيّر الوضعية القانونية للعقار. راجع: ريم مراحي، مرجع سابق، ص 133، 134.

² - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 79.

غير أنّ هذا الرأي يتناقض مع النصوص القانونية المتعلقة بتأسيس السجل العقاري؛ فالشخص الذي يحوز العقار حيازة قانونية يمكن له الحصول على دفتر عقاري⁽¹⁾، وبالتالي اعتبار الدفتر العقاري دائما كاشفا للمراكز القانونية غير صحيح، فقد يكون مُنشأً لها وبالتالي فهو قرار إداري، لا سيما وأنّه لا يمكن إلغائه إلاّ عن طريق القضاء وهذا شأن القرار الإداري.

3 - تسليم الدفتر العقاري

يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على الدفتر العقاري - المُطابق للنموذج المُحدّد بقرار من وزير المالية، المؤرّخ في 27 ماي 1976 - قبل تسليمه لمالك العقار. ويختلف تسليم الدفتر العقاري بين حالة الملكية على الشيوع وحالة الملكية المُفترزة؛ ففي حالة الدفتر العقاري الخاص بالملكية على الشيوع يتم إعداد دفتر عقاري واحد ولا يُسلّم لهؤلاء المالكين إلاّ بعد تعيين وكيل لهم لحيازة هذا الدفتر، طبقا للمادة 47 من المرسوم 63-76⁽²⁾، بحيث يقوم المحافظ العقاري بالإشارة إلى من آل

¹ - وهذا ما كرّسته المذكرة رقم 4618، المؤرّخة في 4 جوان 2004، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، والتي جاءت لتسوية العقارات المسجّلة في حساب المجهول والتي يفتقد أصحابها لحقوق مُشهرّة..

² - ورد في المادة 47 من المرسوم 63-76، ما يلي: « عندما يكون شخصان أو أكثر أصحاب حقوق على الشياخ، يعد دفتر واحد ويودع لدى المحافظة العقارية، ما لم يكن هؤلاء الأشخاص قد عينوا وكيلاً من بين المالكين لحيازة هذا الدفتر...».

إليه الدفتر العقاري. أمّا في حالة الملكية المفرزة فيسلم الدفتر العقاري إلى مالك العقار، طبقاً لنص المادة 46 من المرسوم نفسه⁽¹⁾.

4 - حجّية الدفتر العقاري

طبقاً لنص المادة 19 من الأمر 74-75: « تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، في الدفتر العقار الذي يشكل سند ملكية».

كما نصّت المادة 33 من المرسوم 32-73، المتعلّق بإثبات حق الملكية الخاصّة بأنّ « الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي المُحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدّد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البينة في شأن الملكية العقارية».

فالقاعدة أنّه في نظام الشهر العيني يُعدّ الدفتر العقاري السند الوحيد في إثبات الحقوق العينية، وهو ما يؤكّده القضاء في القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 28 جوان 2000، الذي جاء ضمن حيثياته أنّه يتّضح من خلال دراسة القرار محل الطعن أنّ قضاة المجلس القضائي قد أسسوا قرارهم على انعدام وجود دليل لإثبات الملكية في الدعوى، واعتبروا بأنّ الدفتر العقاري المُستظهر من قبل المدّعي لا يقوم مقام سند الملكية.

لكن حيث أنّه من الثابت أنّ القانون ينص على خلاف ذلك، ويعتبر الدفتر العقاري بأنّه سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملاً بنص المادة 19 من الأمر 74-75، وكذلك المادتين 32 و33 من المرسوم 32-73. ومن ثمّ فإنّ القضاة

¹ - ورد في المادة 46 من المرسوم 63-76، ما يلي: « يسلم الدفتر إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة...».

لمّا توصلوا إلى عدم وجود الدليل لإثبات الملكية رغم استظهار الدفتر العقاري يكونون قد أخطأوا في تطبيق القانون، ولم يضمنوا قرارهم الأساس القانوني السليم ممّا يعرضه للنقض والإبطال.

تجدر الإشارة إلى أنّ نص المادة 16 من المرسوم 63-76، تمنح إمكانية الطعن في الترقيم النهائي، وهذا ما يُضعف من حجّية البطاقة العقارية وحجّية الدفتر العقاري، بعدما كانت حجّيتهما مطلقة في ظلّ المادة 33 من المرسوم 32-73.

5 - إمكانية إشهار الوثائق في غياب الدفتر العقاري

تكون للمحافظ العقاري في هذه الحالات مهمّة تبليغ الإشهار إلى حائز الدفتر العقاري بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، يتضمّن إنذاراً بأن يودع الدفتر لدى المحافظة العقارية في أجل 15 يوماً ابتداء من تاريخ الإشعار باستلام الرسالة الموصى عليها، وذلك قصد ضبط هذا الدفتر. وتتمثل هذه الحالات فيما يلي:

أ - حالة ضياع الدفتر العقاري

يجوز للمحافظ العقاري في حالة ضياع أو إتلاف الدفتر العقاري أن يسلم دفترًا آخرًا للمالك بموجب طلب كتابي، وذلك بعد أن يتحقّق من هويّته ويتأكّد من مطابقة الدفتر مع البطاقة العقارية، ويؤشّر عليها بعد حصول المالك على الدفتر الجديد⁽¹⁾.

ب - حالة تصحيح الأخطاء المادية

لقد منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري صلاحية تصحيح الأخطاء المادية الواردة في البطاقات العقارية وفي الدفتر العقاري، وذلك دون حاجة إلى استصدار

¹ - الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 76.

حكم قضائي بشأنها، طالما أنّها لا تتأثر على جوهر البيانات، كما أنّها لا تضرّ بالوضعية القانونية للعقار. وفي حالة ما إذا قام المحافظ العقاري - من تلقاء نفسه - بتصحيح الأخطاء المادية الواردة في البطاقات العقارية فإنّه يقوم بتبليغ حائز الدفتر العقاري بذلك، ويطلب منه إيداعه بالمحافظة العقارية من أجل ضبطه.

أمّا في حالة التصحيح بناءً على طلب المالك فإنّ المحافظ العقاري لا يمكنه أن يستجيب لطلبه إلاّ إذا قدّم الدفتر العقاري للمحافظة العقارية، وإلاّ فإنّه يرفض القيام بالتصحيح، ويبلغ قراره بذلك إلى المالك، بموجب رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام، خلال أجل 15 يوماً ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب⁽¹⁾.

6 - إلغاء الدفتر العقاري

بالرجوع إلى نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نجدها تنص على أنّ « المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها ».

كما تنص المادة 801 منه على أنّ المحاكم الإدارية تختص بالفصل في كل دعاوى الإلغاء المتعلقة بالقرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية.

- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.

¹ - نور الدين حيرش - سعاد يحيوي، « النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري »،

مجلة التمكين الاجتماعي، المجلد الأول، العدد الرابع، 2019، ص ص 285-287.

- المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.

وبالتالي وتطبيقاً لهذا القانون فإنّ إلغاء الدفاتر العقارية يكون من اختصاص المحاكم الإدارية، وهو ما أكّده كذلك المديرية العامة للأموال الوطنية بموجب المذكرة 9108، المؤرخة في 2 ديسمبر 2007، بعنوان تطبيق مبدأ الاختصاص النوعي، والذي يعود الاختصاص إلى القضاء الإداري.

المبحث الثاني

سلطات المحافظ العقاري ومسؤولياته

بالنظر إلى أهمية الدور الذي يؤديه المحافظ العقاري في تسيير المحافظة العقارية، ضماناً لاستقرار المعاملات العقارية، وحمايةً للحقوق العقارية العامة والخاصة، يُنَاط بالمحافظ العقاري العديد من المهام في مختلف جوانب التعاملات العقارية، ومن أجل تمكينه من أدائها على أكمل وجه، خوّله القانون صلاحيات وسلطات واسعة خاصة في مجال التحقيق في صحة الوثائق المعروضة للشهر ومدى توفر الشروط المطلوبة فيها، (المطلب الأول).

لكن، ضماناً لعدم تعسف المحافظ العقاري في استعمال السلطات المخولة له، وحمايةً لحقوق الأشخاص، يخضع المحافظ العقاري لمسؤولية قانونية متعدّدة الأبعاد، ممّا يشكّل نوع من الرقابة على ممارسة نشاطه، خاصّة وأنّه موظّف ممّا يعرّضه لارتكاب الأخطاء أثناء أداء مهامه المتشعبة (المطلب الثاني).

المطلب الأول

سلطات المحافظ العقاري

يتمتع المحافظ العقاري بصلاحيات وسلطات واسعة في مجالات نشاطه المختلفة؛ يتعلّق بعضها بعملية شهر التصرفات القانونية؛ إذ يمكنه، بعد فحص الوثائق المُودعة لديه بغرض الشهر، أن يرفض إيداع هذه الوثائق أو يرفض إجراء الشهر (الفرع الأول).

أمّا البعض الآخر من السلطات فتتعلّق بالترقيم العقاري، خاصّة في الحالات التي يكون فيها الترقيم مؤقتاً، ممّا يفتح المجال للاعتراض عليه، فيكون للمحافظ

العقاري سلطات واسعة في مجال معالجة هذه الاعتراضات، بما في ذلك محاولة مصالحة الأطراف (الفرع الثاني).

الفرع الأول

سلطات المحافظ العقاري في مجال الشهر العقاري

تُعتبر عملية الشهر العقاري من أهم المراحل الضرورية لتأسيس السجل العقاري وتسليم الدفتر العقاري الذي يعكس إثبات الملكية العقارية، لذلك فإنَّ المحافظ العقاري مطالب - على درجة من الحيطة والحذر والتأني - بفحص الوثائق والمستندات محل الطلب، وهو في ذلك يتمتع بسلطة رفض إيداع الطلب (أولاً)، أو رفض إجراء الشهر متى توفرت أسباب الرفض (ثانياً).

أولاً - سلطات المحافظ العقاري في رفض الإيداع

يتمتع المحافظ العقاري بسلطات واسعة عند إيداع المحررات بغرض شهرها؛ فإذا تبين من معاينة هذه الوثائق وجود نقص أو خلل، يقوم برفض الإيداع لكن مع التبير؛ فرغبةً في حماية الملكية العقارية، ومنعاً للتعسف من جهة المحافظ العقاري، قيّد المشرع مسألة رفض الإيداع بتوفر أسباب قانونية حدّتها المادة 100 من المرسوم 63-76، على سبيل الحصر، ونذكر من بينها ما يلي:

- عدم تقديم الدفتر العقاري إذا تعلقت العملية بعقار تمّ مسحه.
- حالة عدم تقديم وثائق يجب أن تقدّم للمحافظ العقاري أو تقديم وثائق لا ترقى إلى درجة الإثبات المطلوبة.

- عندما تُظهر الصورة الرسمية أو النسخ المودعة أن العقد المطلوب شهره غير صحيح من حيث الشكل، أو عندما لا تتوفر هذه الصور أو النسخ على الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل.

كما تمّ النص على سببين آخرين لتبرير رفض الإيداع بموجب الفقرة الأولى من المادة 353 من قانون التسجيل، وهما:

- حالة عدم تقديم التصريح التقييمي للعقار، أي عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملات.

- حالة عدم دفع رسوم الشهر العقاري مسبقاً من قبل المُودع.

بالإضافة إلى حالات رفض الإيداع المنصوص عليها قانوناً، والمذكورة أعلاه، هناك حالات أخرى استقرّ عليها الاجتهاد القضائي، والتي من بينها رفض إيداع عقد شهرة لعقار له سند رسمي ومشهر لدى المحافظة العقارية؛ إذ صدر بشأن هذه الحالة العديد من القرارات القضائية، وأهمها قرار صادر عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا - سابقاً⁽¹⁾.

عند توافر أحد أسباب رفض الإيداع، يُبلِّغ قرار الرفض - الذي يُعدّ بمثابة قرار إداري قابل للطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة - بموجب رسالة موصى عليها، مع إشعار بالوصول، موجّهة إلى مُودعي العقود - أو تُسلّم إليهم شخصياً - يُذكر فيها تاريخ الرفض، أسبابه مع السند القانوني، فتُعاد إلى المعني الوثائق المُقدّمة، بعد وضع تأشيرة الرفض على إحدى نسخ هذه الوثائق، مؤرّخة وموقّعة عليها. ويمكن للمعني

¹ - وهو القرار رقم 146، الصادر عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا بتاريخ 09 مارس 1998، في قضية الفريق "بركيني" ضد وزير المالية. راجع مزيداً من التفاصيل بشأن هذا القرار، وأهميته في تكريس رفض الإيداع في الحالات المماثلة لموضوعه: الطاهر بريك، مرجع سابق، ص ص 114-116.

تقديم طلب جديد، وفي انتظار ذلك لا يمكن إجراء أيّ تسجيل في سجل الإيداعات، ولا يمكن القيام بالشهر إلاّ من تاريخ الإيداع الجديد والتصحيح، إذا كان هناك إيداع وتمّ قبوله.

والأصل في رفض الإيداع أنّه إجراء كلي، إلاّ أنّه في بعض الأحيان يكون الرفض جزئياً إذا تعلّق الأمر بالحالات المنصوص عليها في المادة 106 من المرسوم 63-76، وهي حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامّة، أو حالة ما إذا كانت الوثائق المودعة قصد الشهر امتيازات أو رهون تتضمّن خلافات في التّعيين لبعض العقارات المترتب عليها حقوق .

فيما يتعلّق بأجال تبليغ الرفض، فإنّه بالرجوع إلى نص المادة 107 من المرسوم 63-76، نلاحظ أن مدّة تبليغ قرار الرفض هي 15 يوماً من تاريخ الإيداع، إلاّ أنّ هذه المدّة غالباً ما يتمّ تجاوزها من الناحية العملية لكثرة الوثائق المودعة لغرض الشهر.

وباعتبار أنّ قرار رفض الإيداع قابل للطعن فيه، فإنّ ملف الرفض مُقسّم عملياً إلى أربعة ملفات فرعية؛ ملف فرعي خاص بقضايا *في انتظار الرفض*، ملف فرعي خاص بقضايا *مرفوضة للحفظ*، ملف فرعي خاص *برفض نهائي*، ملف فرعي خاص *بقضايا المنازعات*؛ فعند اتّخاذ المحافظ قراره برفض الإيداع عليه التأشير به على الملف الخاص *بقضايا في انتظار الرفض*.

وإذا تجاوزت المدّة القانونية الخاصّة بالطعن في قرار الرفض - والمقدّرة بشهرين من تاريخ تبليغ القرار حسب المادة 110 من المرسوم 63-76 - فإنّ ملف الرفض يُرتّب ضمن الملف الخاص *بالبطش النهائي*. وفي حالة قيام المتضرّر بالطعن في قرار الرفض خلال الآجال القانونية المحدّد أعلاه فالملف يُرتّب في الملف

الفرعي الخاص "بالمنازعات"، في انتظار صدور الحكم النهائي الذي يترتب عنه أحد أمرين، إمّا أن يؤيد القاضي قرار المحافظ العقاري برفض الإيداع، وبالتالي الملف في هذه الحالة يترتب في الملف الفرعي "لرفض النهائي"، وإذا كان الحكم يلغي قرار المحافظ العقاري، فإنّ على هذا الأخير إتمام إجراءات الشهر بطريقة عادية.

ثانياً - سلطات المحافظ العقاري في رفض الإجراء

أحياناً يقبل المحافظ العقاري إيداع الوثائق، إلاّ أنّه يرفض إجراء عملية الإشهار إذا تبين له بعد الفحص الدقيق والكلي للوثائق المراد شهرها وجود عيب ما، سواء عند عدم التعيين الكافي للأطراف والعقارات أو عند عدم إرفاق بعض الوثائق التي طلب استكمالها، أو أنّ التصرف الذي يتضمّنه المحرّر مخالف للنظام العام والآداب العامّة.

لهذا الغرض، يقوم المحافظ العقاري بدراسة الوثائق والتحقّق من صحتها، فإذا تبين وجود دافع لرفض الإجراء فإنّه يُوقف إجراء الشهر، وقد حدّدت أسباب ومبررات رفض الإجراء المادة 101 من المرسوم رقم 63-76، من بينها ما يلي:

- حالة كون الوثائق المودعة والوثائق المرفقة بها غير متطابقة وغير متوافقة.
- إذا كانت تعيين الأطراف والعقارات والشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 من المرسوم رقم 63-76 غير متطابق مع البيانات المقيّدة على البطاقة العقارية.
- إذا كانت صفة المتصرف أو الحائز الأخير والمحدّدة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة على البطاقة العقارية.
- عندما يظهر وقت التأشير على الإجراء أن الإيداع كان من الواجب رفضه.
- عندما يكون موضوع العقد أو المحرّر المراد شهره غير مشروع ومخالف للنظام العام.

أمّا عن كميّات رفض الإجراء⁽¹⁾، فيقوم المحافظ العقاري بتبليغ قرار رفض الإجراء إلى المعني بواسطة رسالة موسى عليها مع إشعار بالاستلام أو عن طريق التسليم الشخصي مقابل إقرار بذلك.

ويكون للموقّع على التصديق الحق في تصحيح الوثيقة المرفوضة خلال مدّة 15 يوماً ابتداءً من تاريخ تبليغ قرار الرفض، ويكون عليه اتّخاذ أحد الحلّين؛ إمّا أن يُودع وثيقة تعديلية ضمن الآجال القانونية الممنوحة له أي خلال مدّة الـ 15 يوماً، وفي هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر الذي يسري بأثر رجعي من تاريخ الإيداع الأوّل، بالإضافة إلى التأشير بذلك على البطاقة العقارية التي تحمل عبارة إجراء قيد الانتظار. وإمّا أن لا يقوم المعني بإيداع وثيقة تعديلية ضمن الآجال القانونية الممنوحة له أو يعلن عدم قدرته على التصحيح، وفي هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بتثبيت قراره، ويصبح رفض الإجراء نهائياً مع مراعاة أحكام المادة 106 من المرسوم رقم 76-63، المتعلقة بحالات الرفض الجزئي.

وعلى المحافظ التأكّد على هذا الرفض في سجل الإيداع في الخانة المخصّصة للملاحظات، وعند الاقضاء على البطاقة العقارية والدفتر العقاري المتعلقة بنفس العقار. والمحافظ ملزم أيضاً بتبليغ قرار الرفض النهائي للإجراء للمعني خلال مدّة 08 أيام الموالية لانقضاء مدّة 15 يوم الممنوحة للتسوية، وعليه إرجاع الوثيقة محل الرفض إلى المعني برسالة موسى عليها.

¹ - راجع مزيداً من التفصيل بشأن كميّات رفض الإجراء: الطاهر بريك، مرجع سابق، ص ص 121-

123؛ مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 131.

الفرع الثاني

سلطات المحافظ العقاري في مجال الترقيم العقاري

إذا كان الترقيم النهائي للعقارات لا يقبل الاعتراض إلاً عن طريق اللجوء إلى القضاء، فإنَّ الترقيم غير النهائي، أي المؤقت، يمكن الاعتراض عليه أمام المحافظ العقاري بُغية التوصل إلى تسوية.

وفقاً لنص المادة 15 من المرسوم 63-76، يمكن الاعتراض على الترقيم المؤقت للعقارات، سواء تعلّق الأمر بالترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر، أو الترقيم المؤقت لمدة سنتين؛ ففي هذه الحالة يتعيّن على المُعتَرِض تبليغ اعتراضه بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري والطرف الخصم الذي يظهر اسمه في وثائق المسح، كما يمكنه أن يقيّد هذا الاعتراض في سجل مخصّص لهذا الغرض لدى المحافظة العقارية، ويكون على المحافظ العقاري تبليغ هذا الاحتجاج للشخص المُرقّم باسمه.

يقوم المحافظ العقاري بمحاولة الصلح بعد فوات آجال المعارضات، فقط بين المرقّم باسمه العقار مؤقتاً، والمُعتَرِضين الذين قدّموا اعتراضاتهم ضمن الآجال القانونية.

يباشر المحافظ العقاري إجراءات الصلح باستدعاء الأطراف كتابةً وبصفة رسمية، ويتولّى تحديد تاريخ الجلسة، وأثناء ترأسه جلسة الصلح ينحصر دوره في تقريب وجهات النظر بين الأطراف دون أن يكون له فرض الأخذ بحل معيّن من اقتراحه، كما يعمل على تزويد الأطراف بالمعلومات المفيدة للأطراف مثل النصوص القانونية المتعلقة بالنزاع وبيان الآثار القانونية المترتبة عن الصلح.

إذا توصل المحافظ العقاري إلى الصلح بين الأطراف، يقوم بتحرير محضر مصالحة، تكون له قوة إلزام للأطراف، ويترتّب عليه إنهاء النزاع، مع ضرورة إشهار

هذا الصلح في السجل العقاري. ويتحوّل الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي لصالح الشخص المحدد بموجب الصلح، ويسلم له الدفتر العقاري.

أمّا إذا لم يتم التوصل إلى الصلح، ففي هذه الحالة يحرّر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة، ويبلغه للأطراف، ويكون أمامهم مدة 6 أشهر من تاريخ التبليغ للجوء إلى القضاء. مع ضرورة إبلاغ المحافظ العقاري بتحريك دعوى قضائية، عن طريق إشهار العريضة الافتتاحية، حيث يبقى الترقيم مؤقتاً إلى حين الفصل القضائي النهائي في النزاع. وإذا لم يُبلغ المحافظ العقاري بعريضة الدعوى جاز له - بعد انقضاء مدة الـ 6 أشهر - ترقيم العقار ترقيماً نهائياً⁽¹⁾.

المطلب الثاني

مسؤوليات المحافظ العقاري

في مقابل السلطات التي خولها القانون للمحافظ العقاري، فإنّ مزاوله هذه السلطات يعرضه للمساءلة القانونية، وذلك حرصاً على ضمان عدم تعسّفه في استخدامها، وضماناً لسلامة الإجراءات التي يتّخذها، وصولاً إلى دقّة البيانات التي يدونها ويسمح بتداولها بين مختلف الأطراف الفاعلة (الفرع الأوّل).

وبالنظر إلى تعدّد السلطات المخوّلة له، وتعدّد المهام المُسنّدة إليه، يواجه المحافظ العقاري مسؤولية قانونية متشعبة ومتعدّدة الأبعاد، تبعاً لتشعب مهامه،

¹ - راجع مزيداً من التفصيل عن سلطات المحافظ العقاري في مجال الترقيم ومحاولته مصالحة الأطراف:

الطاهر بريك، مرجع سابق، ص ص 107-110.

وتعقيد النظام القانوني لمركزه، الذي يتصل في الوقت نفسه بمركزه كموظف إداري، كما يتصل بالحقوق الفردية العقارية،... (الفرع الثاني).

الفرع الأول

أساس مسؤولية المحافظ العقاري

تجد المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري أساسها سواء في النصوص القانونية الخاصة ذات الصلة بالمحافظة العقارية (أولاً)، كما يمكن تأسيسها أيضاً وفقاً للقواعد العامة المنظمة للمسؤولية القانونية (ثانياً).

أولاً - أساس مسؤولية المحافظ العقاري في الأمر 74-75

ورد في الفقرة الأولى من المادة 23 من الأمر 74-75، ما يلي « تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء تأدية مهامه... ». أما المادة 24 من الأمر ذاته، فقد ورد فيها ما يلي: « تكون قرارات المحافظ قابلة للطعن فيها أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً ».

ثانياً - أساس مسؤولية المحافظ العقاري وفقاً لقوانين أخرى

يمكن أن تتقرر مسؤولية المحافظ العقاري وفقاً للقواعد العامة، إما بالاستناد إلى أحكام قانون الوظيفة العمومية (1)، أو بالاستناد إلى قانون مكافحة الفساد (2)، أو وفقاً لنصوص القانون المدني (3)، أو قانون العقوبات (4).

1 - قانون الوظيفة العمومية كأساس لمسؤولية المحافظ العقاري

نصّت المادة 160 من الأمر 06-03⁽¹⁾، المتضمّن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية على ما يلي: « يشكل كل تخل عن الواجبات المهنية أو مساس بالانضباط وكل خطأ أو مخالفة من طرف الموظف أثناء أو بمناسبة تأدية مهامه خطأ مهنيا ويعرض مرتكبه لعقوبة تأديبية، دون المساس، عند الاقتضاء، بالمتابعات الجزائية».

2 - قانون مكافحة الفساد كأساس لمسؤولية المحافظ العقاري

بالنسبة إلى القانون 06-01⁽²⁾، المتعلّق بالوقاية من الفساد ومكافحته، فقد تناولت المادة 29 منه جريمة الاختلاس، ونصّت على ما يلي: « يعاقب بالحبس من ... كل موظف عمومي يختلس أو يتلف أو يبدد أو يحتجز عمدا وبدون وجه حق أو يستعمل على وجه غير شرعي لصالحه أو لصالح شخص أو كيان آخر أي ممتلكات أو أموال أو أوراق مالية عمومية أو خاصة أو أي أشياء أخرى ذات قيمة عهد بها إليه بحكم وظائفه أو بسببها».

أمّا المادة 33 منه فقد تضمّنت إساءة استعمال الموظف لوظيفته، وقد ورد فيها ما يلي: « يعاقب بالحبس من ... كل موظف عمومي أساء استغلال وظائفه أو منصبه عمدا من أجل أداء عمل أو الامتناع عن أداء عمل في إطار ممارسة وظائفه، على نحو يخرق القوانين والتنظيمات، وذلك بغرض الحصول على منافع غير مستحقة لنفسه أو لشخص أو كيان آخر».

¹ - وهو الأمر 06-03، مؤرّخ في 15 جويلية 2006، يتضمّن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج. ر. عدد 46، صادرة بتاريخ 16 جويلية 2006.

² - وهو القانون 06-01، مؤرّخ في 20 فيفري 2006، يتعلّق بالوقاية من الفساد ومكافحته، ج. ر. عدد 14، صادرة بتاريخ 08 مارس 2006.

كما تناولت العديد من النصوص الأخرى في القانون ذاته مخالفات أخرى تندرج ضمن الفساد الإداري، على غرار المواد 25، 30، 32، 38.

3 - القانون المدني كأساس لمسؤولية المحافظ العقاري

ورد في المادة 124 من التقنين المدني الجزائري⁽¹⁾، ما يلي: « كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض ». وأضافت المادة 124 مكرر من التقنين ذاته، ما يلي: « يشكل الاستعمال التعسفي للحق خطأ لا سيما في الحالات الآتية: إذا وقع بقصد الإضرار بالغير، إذا كان يرمي للحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر الناشئ للغير، إذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة ».

أمّا المادة 136 من هذا التقنين، فتعدّ بمثابة الأساس القانوني لمسؤولية المتبوع عن أعمال تابعيه، وقد نصّت على ما يلي: « يكون المتبوع مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه تابعه بفعله الضار متى كان واقعاً منه في حالة تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبةها، وتتحقق علاقة التبعية ولو لم يكن المتبوع حراً في اختيار تابعه متى كان هذا الأخير يعمل لحساب المتبوع ».

4 - تقنين العقوبات كأساس لمسؤولية المحافظ العقاري

من بين الأسس التي يمكن أن تتأسس عليها مسؤولية المحافظ العقاري، في قانون العقوبات الجزائري⁽²⁾، يمكن ذكر المادة 155 منه، التي تنص على ما يلي: « القضاة

¹ - راجع: الأمر رقم 75-58، مؤرّخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمّن القانون المدني، معدّل ومتمّم.

² - وهو الأمر 66-156، مؤرّخ في 08 جوان 1966، يتضمّن قانون العقوبات، معدّل ومتمّم.

والموظفون الذين يقررون بعد التشاور فيما بينهم تقديم استقالتهم بغرض منع أو وقف قيام القضاء بمهمته، أو سير مصلحة عمومية يعاقبون بالحبس من ...».

أمّا المادة 120 من التقنين ذاته، فتتص على ما يلي: « يعاقب بالحبس من... القاضي أو الموظف أو الضابط العمومي الذي يتلف أو يزيل بطريق الغش وبنية الإضرار وثائق أو سندات أو عقوداً أو أموالاً منقولة كانت في عهده بهذه الصفة أو سلمت له بسبب وظيفته».

في حين تناولت المادة 141 ممارسة المهنة خارج اختصاصه الزمني، إذ نصت على ما يلي: « يعاقب الموظف عند استمراره في مزاولته مهامه بعد فصله أو توقيفه».

بالإضافة إلى المسؤولية المقررة عن تزوير المحررات العمومية والرسمية، وفقاً للمادتين 214 و 215.

الفرع الثاني

أنواع مسؤوليات المحافظ العقاري

بالنظر إلى الطابع المحوري لمهام المحافظ العقاري، واعتباراً لمركزه القانوني المتميز، فإنه يمكن أن يتعرّض للمساءلة القانونية من عدّة جوانب؛ فباعتباره موظفاً قد يترتب على مزاولته مهامه الوظيفية مسؤولية إدارية تتحمّلها الإدارة، متى أمكن اعتبار الخطأ الذي ارتكبه المحافظ العقاري خطأً مرفقياً وليس شخصياً (أولاً).

بالإضافة إلى المسؤولية المرفقية للجهة الإدارية، يمكن مساءلة المحافظ العقاري طبقاً لقواعد المسؤولية الجنائية، متى أمكن اعتبار الفعل المرتكب بمثابة جريمة (ثانياً). كما قد يواجه مسؤوليات أخرى مدنية، وتأديبية (ثالثاً).

أولاً - أخطاء المحافظ العقاري بين المسؤولية الإدارية والمسؤولية الشخصية

أثناء تأدية مهامه، يمكن أن يرتكب المحافظ العقاري - باعتباره موظفًا - نوعين من الأخطاء؛ بسيطة (1) وجسيمة (2).

1 - أخطاء المحافظ العقاري البسيطة

تعدّ أخطاء المحافظ العقاري البسيطة أخطاء مرتبطة بالوظيفة ذاتها، ويمكن لأيّ شخص آخر في هذا المنصب أن يرتكبها، وتسمى أخطاء مرفقية، تتحمّل الدولة المسؤولية المترتبة عنها وفقاً لما ورد في الفقرة الأولى من المادة 23 من الأمر 75-74. ومن بين الأمثلة عن الأخطاء البسيطة للمحافظ العقاري، يمكن ذكر ما يلي:

- عدم التحلي باليقظة اللازمة عند فحص هوية الأطراف.
- عدم القيام برقابة توفر الشروط القانونية في السند محل الشهر.

2 - أخطاء المحافظ العقاري الجسيمة

الأخطاء الجسيمة هي النوع من الأخطاء التي تُنسب إلى الموظف ذاته وليس إلى المرفق الإداري لأنها ليست مرتبطة بالوظيفة، وما كان ليرتكبها موظف آخر في المصب نفسه؛ ففي هذه الحالة يكون المحافظ العقاري مسؤولاً عنها مسؤولية شخصية، بحيث يمكن للدولة الرجوع على المحافظ العقاري بدعوى الرجوع، وذلك وفقاً للفقرة الثالثة من المادة 23 من الأمر 75-74.

ومن بين الأمثلة على الأخطاء الجسيمة التي يقع فيها المحافظ العقاري، يمكن ذكر ما يلي:

- إشهار عقود غير صحيحة، كان يُفترض رفض الإيداع بشأنها.
- قيام المحافظ العقاري بشهر الحقوق الواردة على الأملاك الوطنية رغم اعتراض إدارة أملاك الدولة.

- إشهار سند محرّر من شخص غير مؤهل، كمثل إشهار حيازة صادرة عن الأمين العام للبلدية بدلاً من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

لكن يُشترط لحلول الدولة محل المحافظ العقاري، وتحملها المسؤولية عن أفعاله الضارة، توافر مجموعة من الشروط:

- علاقة التبعية: أي وجود سلطة فعلية بين الطرفين متمثلة في الرقابة والتوجيه.

- تحقق مسؤولية المحافظ: التأكد من قيام مسؤولية المحافظ وتوفر أركانها.

- وقوع الخطأ أثناء أداء الوظيفة أو بمناسبةها: أي أن لا يكون الخطأ مستقلاً

ومنصلاً عن الوظيفة.

أمّا عن ميعاد رفع الدعوى، فإنّه ووفقاً للفقرة الأولى من المادة 23 من الأمر 74-75، تُرفع الدعوى خلال مدّة عام واحد من اكتشاف فعل الضرر، وتتقدم الدعوى، وفقاً للفقرة الثانية من المادة ذاتها، بمرور مدّة 15 سنة من ارتكاب الخطأ. ويُلاحظ بأنّ الأجال هنا تختلف عمّا هو معمول به طبقاً للقواعد العامّة.

ثانياً - المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري

من بين الجرائم ذات الصلة بوظيفة المحافظ العقاري يمكن ذكر ما نصّت عليه المادة 120 ق ع ج، التي تنص على أنّه « يعاقب بالحبس... القاضي أو الموظّف أو الضابط العمومي الذي يُتلف أو يُزيل بطريق الغش وبنية الإضرار وثائق أو سندات أو عقود أو أموال منقولة كانت في عهده بهذه الصفة أو سلّمت له بسبب وظيفته ».

وكذا المادة 124 ق ع ج، التي ورد فيها ما يلي: « يُعاقب ب... كل قاض

أو موظّف أو قائم بوظيفة عمومية ارتكب تزوير في المحرّرات العمومية أو الرسمية أثناء تأدية وظائفه... ».

بالإضافة إلى المسؤولية الجزائية التي أقرتها المادة 160 من قانون الوقاية من الفساد ومكافحته.

ثالثاً - مسؤوليات المحافظ العقاري الأخرى

يمكن إثارة المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري عن الضرر الذي يلحق الأشخاص جرّاء تأديته لمهامه، وذلك وفقاً للقواعد العامة للمسؤولية المدنية المُقرّرة بموجب المادة 124 ق م ج، بشرط إثبات وجود خطأ ارتكبه المحافظ العقاري، وجود ضرر لحق بالغير، بالإضافة إلى توفّر العلاقة السببية بين خطأ المحافظ العقاري والضرر الذي وقع على الغير⁽¹⁾.

لكن، تجدر الإشارة إلى أنّ المحافظ العقاري يتمتع بحماية يقرّها القانون لمصلحته عن الأخطاء المهنية التي يرتكبها، وفي ذلك تنص المادة 23 من الأمر 74-75، على ما يلي: « تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير، والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى. وتتقدم الدعوى بمرور 15 عاماً ابتداء من ارتكاب الخطأ. وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير».

¹ - راجع مزيداً من التفصيل بشأن الصور المختلفة للمسؤولية المدنية للمحافظ العقاري: الطاهر بريك، مرجع سابق، ص ص 137، 138؛ مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 141 وما بعدها.

من جهة أخرى، وباعتبار المحافظ العقاري موظف إداري، فإن ذلك قد يجعله عرضة للمسؤولية التأديبية، وذلك وفقاً للقواعد العامة المقررة في قانون الوظيفة العمومية⁽¹⁾.

¹ - راجع المادة 160 من الأمر 03-06، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، سابقة الذكر. أمّا عن طبيعة العقوبات التأديبية التي يمكن تطبيقها، فقد ورد في المادة 161 من الأمر ذاته، ما يلي: « يتوقف تحديد العقوبة التأديبية المطبقة على الموظف على درجة جسامة الخطأ والظروف التي ارتكب فيها، ومسؤولية الموظف المعني والنتائج المترتبة على سير المصلحة وكذا الضرر الذي لحق بالمصلحة، أو بالمستفيدين من المرفق العام». وبالرجوع إلى نص المادة 163 من الأمر ذاته، نجدها تصنف العقوبات التأديبية التي يمكن أن يتعرض لها الموظف؛ حسب درجة جسامتها، إلى 4 درجات.

خاتمة

يترتب على دراسة هذا المقياس تحصيل مجموعة من النتائج والمعارف ذات الصلة بهيئة المحافظة العقارية، مما يسهم في بناء الرصيد المعرفي للطالب في المجال العقاري، يتعلّق بعض هذه النتائج بالجانب الهيكلي للمحافظة العقارية، والبعض الآخر بمجالها الوظيفي، وأخرى الإطار التشريعي والتنظيمي المنظم لها، ثم النتائج المتعلقة بالصعوبات والتحدّيات المطروحة.

بالنسبة إلى النتائج المتعلقة بالبنية الهيكلية والتنظيمية للمحافظة العقارية، تكمن النتائج المبتغاة فيما يلي:

- المحافظة العقارية مصلحة إدارية، تخضع لوصاية وزارة المالية، وليست شخصاً إدارياً مستقلاً، وتمثّل امتداد لها على مستوى مصالحها الخارجية، وهي متّصلة بها هيكلياً ووظيفياً.

- خضعت الرابطة الوصائية التي تربط المحافظة العقارية بالإدارة المركزية لعدّة تعديلات، ولم يستقر تنظيمها إلا حديثاً.

- إدراكاً لوجود ترابط وظيفي جوهري بين عمليتي مسح الأراضي والحفظ العقاري، تقرّر دمج العمليتين في يد جهة واحدة، بعدما كانتا موزعتين بين جهتين مختلفتين، ويعدّ هذا الدمج إحدى الآليات الهادفة إلى ضمان تكامل العمل وتنسيقه، والتقليل بالنتيجة من الأخطاء - من جهة - وتسهيل الإجراءات وتبسيطها، سواء على الإدارة أو المرتفقين، من جهة ثانية.

- تنقسم المحافظة العقارية إلى مجموعة من الأقسام، تضمن توزيع العمل وتنظيمه، يغطي تشعّب مهام المحافظة العقارية المختلفة، كما أُدرج ضمن هذا

التقسيم قسماً خاصاً بالرقمنة، سعياً إلى تكريس التوجّه الرقمي للإدارة العقارية، ومواكبة التحوّلات الرقمية في هذا المجال.

أمّا في الجانب الوظيفي، فإنّ النتائج المحصّلة تتمثّل فيما يلي:

- من بين مهام المحافظة العقارية، الأساسية، شهر التصرفات العقارية، وفقاً لنظام الشهر العيني في المناطق الممسوحة، أو شهراً شخصياً في المناطق التي لم يشملها بعد المسح العام للأراضي.

- يعدّ نظام الشهر الشخصي أقدم أنظمة الشهر العقاري، وهو يعتمد على أسماء الملاك عند تسجيل التصرفات، إلاّ أنّه بالرغم من سهولة إجراءاته وعدم كلفتها، إلاّ أنّه لا يحقّق الغرض المرجو من الشهر في حماية الملكية العقارية، على أساس أنّ حجّيته في الإثبات نسبية.

- على خلاف نظام الشهر الشخصي، يقوم نظام الشهر العيني على أساس العقار باعتباره محور عملية الشهر، عن طريق تخصيص بطاقة عقارية لكل وحدة عقارية، ممّا يحمي الملكية والحقوق العقارية الأخرى.

- تضطلع المحافظ العقارية أيضاً بمهمّة ترقيم العقارات، سواء ترقيماً نهائياً يترتّب عليه تسليم دفتر عقاري للمالك كسندٍ مثبتٍ للملكية، وذلك في حالة العقارات التي يحوز أصحابها وثائق كافية لإثبات حقوقهم. أمّا في غيرها من الحالات فإنّ الترقيم يكون مؤقتاً، مع منح آجال من أجل ممارسة الغير لحق الاعتراض.

- تهدف عملية ترقيم العقارات إلى تحقيق مهمة أخرى للمحافظة العقارية وهي مسك البطاقيّة العقارية وتأسيس السجل العقاري.

- يعدّ المحافظ العقاري المسؤول عن إدارة وتسيير المحافظة العقارية، وقد خوّل له القانون سلطات واسعة لممارسة مهامه، من بينها النظر والفصل في الاعتراضات في حالات الترقيم المؤقت، ومحاولة مصالحة الأطراف.

- يتمّع المحافظ العقاري بسلطات واسعة في مجال شهر التصرفات القانونية؛ إذ يمكنه رفض الإيداع، كما يمكنه رفض إجراء الشهر، إلا أنّ هذه السلطة محدّدة بحالات رفض مذكورة قانوناً.

فيما يخصّ النتائج المتعلقة بالنصوص القانونية المنظمة للمحافظة العقارية، فإنّه يمكن ملاحظة أنّها متعدّدة ومتشعبة ومتباينة في المصدر.

فيما يتعلّق بالصعوبات والتحدّيات، فإنّه بالنظر إلى حداثة التنظيم القانوني للمحافظة العقارية، وخضوعه لنصوص كثيرة متفرّقة، بالإضافة إلى الصعوبات المرتبطة باستكمال المسح العام للأراضي ليشمل كل القطر الوطني، تواجه المحافظة العقارية تحدّيات حقيقية لتنظيم الملكية العقارية، ضماناً لحمايتها. وهو ما انعكس سلباً في شكل كثرة النزاعات أمام الجهات القضائية وطول أمد الفصل فيها.

فهرس

1.....	مقدمة
3.....	الفصل الأول: الإطار النظري للمحافظة العقارية
4.....	المبحث الأول: مفهوم المحافظة العقارية
4.....	المطلب الأول: ذاتية المحافظة العقارية
5.....	الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية
5.....	أولاً - تعريف المحافظة العقارية لغةً
6.....	ثانياً - تعريف المحافظة العقارية اصطلاحاً
6.....	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية
10.....	الفرع الثالث: علاقات المحافظة العقارية
10.....	أولاً - علاقة المحافظة العقارية بالإدارة الوصية (وزارة المالية)
12.....	ثانياً - علاقة المحافظة العقارية بهيئات إدارية أخرى
15.....	ثالثاً - علاقة المحافظة العقارية بالأشخاص وبعض المصالح الأخرى
17.....	رابعاً - علاقة المحافظة العقارية مع بعض المؤسسات المالية
17.....	المطلب الثاني: التطور التاريخي لنظام مسح الأراضي والحفظ العقاري في الجزائر
18.....	الفرع الأول: نشأة إدارة مسح الأراضي
18.....	أولاً - نظام مسح الأراضي إبان الحكم العثماني
18.....	ثانياً - نظام مسح الأراضي أثناء الاستعمار
20.....	ثالثاً - نظام مسح الأراضي بعد الاستقلال
22.....	الفرع الثاني: نشأة إدارة الحفظ العقاري
22.....	أولاً - نظام الحفظ العقاري أثناء الاستعمار

- 24 ثانياً - نظام الحفظ العقاري بعد الاستقلال
- 27 الفرع الثالث: التوحيد بين جهتي مسح الأراضي والحفظ العقاري
- 28 أولاً - مبررات توحيد الجهتين
- 28 ثانياً - الآثار المترتبة على توحيد الجهتين
- 30 المبحث الثاني: التنظيم الهيكلي لإدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري في الجزائر
- المطلب الأول: التنظيم الهيكلي لإدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري على المستوى
- المركزي
- 30 الفرع الأول: مديرية عمليات مسح الأراضي
- 31 أولاً - مهام مديرية عمليات مسح الأراضي
- 31 ثانياً - التقسيم الداخلي لمديرية عمليات مسح الأراضي
- 33 الفرع الثاني: مديرية المحافظة العقارية
- 33 أولاً - مهام مديرية المحافظة العقارية
- 34 ثانياً - التقسيم الداخلي لمديرية المحافظة العقارية
- 35 المطلب الثاني: التنظيم الهيكلي للمصالح الخارجية لإدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري
- الفرع الأول: إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري على المستويين الجهوي
- والولائي
- 36 أولاً - إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري على المستوى الجهوي
- 38 ثانياً - إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري على المستوى الولاية
- الفرع الثاني: التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية كإدارة لمسح الأراضي والحفظ
- العقاري على المستوى البلدي
- 39 أولاً - قسم الإيداع وعمليات المحاسبة
- 40

- ثانياً - قسم مسك البطاقيّة العقارية والبحوث وتسليم المعلومات 42
- ثالثاً - قسم الترقيمات العقارية 42
- رابعاً - قسم مسح الأراضي 43
- خامساً - قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية 43
- الفصل الثاني: الإطار الوظيفي للمحافظة العقارية** 44
- المبحث الأول: مهام المحافظة العقارية** 45
- المطلب الأول: دور المحافظة العقارية في مجال الشهر العقاري** 45
- الفرع الأول: المقصود بالشهر العقاري** 46
- أولاً - تعريف الشهر العقاري** 46
- ثانياً - مميزات الشهر العقاري** 48
- الفرع الثاني: نظاما الشهر العقاري** 50
- أولاً - نظام الشهر الشخصي** 50
- ثانياً - نظام الشهر العيني** 57
- ثالثاً - موقف المشرع الجزائري من نظامي الشهر العقاري** 69
- المطلب الثاني: مهام المحافظة العقارية في مجال ترقيم العقارات وتسليم الدفتر العقاري** . 71
- الفرع الأول: دور المحافظة العقارية في ترقيم العقارات الممسوحة** 72
- أولاً - الترقيم النهائي للعقارات** 73
- ثانياً - الترقيم المؤقت للعقارات** 74
- ثالثاً - ترقيم العقارات غير المطالب بها أثناء عمليات المسح** 76
- الفرع الثاني: دور المحافظة العقارية في مسك البطاقيّة العقارية وتسليم الدفتر**
- العقاري 79

- أولاً - دور المحافظة العقارية في مسك البطاقة العقارية..... 79
- ثانياً - دور المحافظة العقارية في تسليم الدفتر العقاري..... 85
- المبحث الثاني: سلطات المحافظ العقاري ومسؤولياته..... 93
- المطلب الأول: سلطات المحافظ العقاري..... 93
- الفرع الأول: سلطات المحافظ العقاري في مجال الشهر العقاري..... 94
- أولاً - سلطات المحافظ العقاري في رفض الإيداع..... 94
- ثانياً - سلطات المحافظ العقاري في رفض الإجراء..... 97
- الفرع الثاني: سلطات المحافظ العقاري في مجال الترقيم العقاري..... 99
- المطلب الثاني: مسؤوليات المحافظ العقاري..... 100
- الفرع الأول: أساس مسؤولية المحافظ العقاري..... 101
- أولاً - أساس مسؤولية المحافظ العقاري في الأمر 74-75..... 101
- ثانياً - أساس مسؤولية المحافظ العقاري في قوانين أخرى..... 101
- الفرع الثاني: أنواع مسؤوليات المحافظ العقاري..... 104
- أولاً - أخطاء المحافظ العقاري بين المسؤولية الإدارية والمسؤولية الشخصية . 105
- ثانياً - المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري..... 106
- ثالثاً - مسؤوليات المحافظ العقاري الأخرى..... 107
- خاتمة..... 6

قائمة المراجع

أولاً - الكتب

- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري - دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى، الجزائر، 2013.
- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2007.
- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2014.
- زروقي ليلي - عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2003.
- عزت عبد القادر، المرجع العملي في الشهر العقاري والتوثيق، الطبعة الثانية، دار الفكر العربي، القاهرة، 1992.
- عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1999.
- عبد الوهاب عرفة، الوجيز في السجل العقاري، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2006.
- مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، د. ط، منشورات بغدادية، الجزائر، د. س.
- معوض عبد التواب، الشهر العقاري والتوثيق علما وعملا، منشأة المعارف، مصر، 1986.
- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، الطبعة الثالثة، دار لايمية، الجزائر، 2025.

ثانياً - الرسائل الجامعية

1 - دكتوراه

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

2 - ماجستير

- أحمد رحال، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة، 2009-2010.

ثالثاً - المقالات العلمية

- حيرش نور الدين - يحياوي سعاد، « النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري»، مجلة التمكين الاجتماعي، المجلد الأول، العدد الرابع، 2019.

- عجابي صبرينة، «التسوية الإدارية لإشكالات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري»، مجلة ميلاف للبحوث والدراسات، المجلد 9، العدد 2، ديسمبر 2023، ص ص 44-56.

- قرنان فضيلة، «الأساليب الاستعمارية للسيطرة على الملكية العقارية وتداعياتها على المنظومة العقارية في الجزائر»، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 07، العدد 02، 2022، ص ص 585-606.

- نور الدين حيرش - سعاد يحياوي، « النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري»، مجلة التمكين الاجتماعي، المجلد الأول، العدد الرابع، ديسمبر 2019، ص ص 278-306.

رابعاً - المحاضرات

- برزيق زكريا، محاضرات مقياس المحافظة العقارية، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو.

- قايم سارة، ملخص محاضرات في مقياس العقود والشهر العقاري، موجهة لطلبة السنة أولى ماستر، تخصص قانون خاص معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد أمين دباغين - سطيف 2، 2023-2024.

- **كحيل حكيمة**، محاضرات في مادة المحافظة العقارية، موجّهة لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصّص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، 2022-2023.

خامساً - النصوص القانونية

1 - القوانين والأوامر

- أمر 66-156، مؤرّخ في 08 جوان 1966، يتضمّن قانون العقوبات، معدّل ومتمّم.
- أمر رقم 75-58، مؤرّخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمّن القانون المدني، معدّل ومتمّم.
- أمر 75-74، مؤرّخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمّن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج. ر. عدد 92، صادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975.
- القانون 06-01، مؤرّخ في 20 فيفري 2006، يتعلّق بالوقاية من الفساد ومكافحته، ج. ر. عدد 14، صادرة بتاريخ 08 مارس 2006.
- الأمر 06-03، مؤرّخ في 15 جويلية 2006، يتضمّن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج. ر. عدد 46، صادرة بتاريخ 16 جويلية 2006.

2 - المراسيم التنفيذية

- مرسوم تنفيذي 76-63، مؤرّخ في 25 مارس 1976، يتعلّق بتأسيس السجل العقاري، ج. ر. عدد 30، صادرة بتاريخ 13 أبريل 1976.
- مرسوم تنفيذي 90-189، مؤرّخ في 23 جوان 1990، يحدّد صلاحيات وزير الاقتصاد، ج. ر. عدد 26 لسنة 1990 (مُلغى).
- مرسوم تنفيذي 91-65، مؤرّخ في 02 مارس 1991، يتضمّن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج. ر. عدد 10، صادرة بتاريخ 06 مارس 1991.
- مرسوم تنفيذي 95-54، مؤرّخ في 15 فيفري 1995، يحدّد صلاحيات وزير المالية، ج. ر. عدد 15، صادرة بتاريخ 19 مارس 1995.
- مرسوم تنفيذي 95-55، مؤرّخ في 15 فيفري 1995، يتضمّن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، ج. ر. عدد 15، صادرة بتاريخ 19 مارس 1995 (مُلغى).

- مرسوم تنفيذي 07-364، مؤرّخ في 28 نوفمبر 2007، يتضمّن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، ج. ر. عدد 75، صادرة بتاريخ 02 ديسمبر 2007 (ملغى)
- مرسوم تنفيذي 21-252، مؤرّخ في 6 جوان 2021، يتضمّن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، ج. ر. عدد 47، صادرة بتاريخ 15 جوان 2021.
- مرسوم تنفيذي 21-393، مؤرّخ في 18 أكتوبر 2021، يحدّد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامّة للأموال الوطنية وصلحاياتها، ج. ر. عدد 80، صادرة بتاريخ 20 أكتوبر 2021.

3 - القرارات الوزارية

- قرار وزاري مشترك، مؤرّخ في 07 أبريل 2022، يحدّد صلاحيات وتنظيم هيكل المديرية الجهوية للأموال الوطنية، ج. ر. عدد 34، صادرة بتاريخ 19 ماي 2022.
- قرار وزاري مشترك، مؤرّخ في 11 جويلية 2022، يحدّد صلاحيات وتنظيم هيكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، ج. ر. عدد 59، صادرة بتاريخ 08 سبتمبر 2022.
- قرار وزاري مشترك، مؤرّخ في 11 جويلية 2022، يحدّد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة وللمحافظة العقارية في أقسام وصلحايات كل قسم، ج. ر. عدد 59، صادرة بتاريخ 08 سبتمبر 2022.