

المحافظة العقارية دعامة أساسية لتجسيد

السياسة العقارية في الجزائر

*Land conservation is a basic support to reflect
the real estate policy in Algeria*

د بغني شريف⁽¹⁾

أستاذ متعاقد

المركز الجامعي صالحى أحمد بالنعامة

cherifbeghni@gmail.com

ملخص:

لقد أولى المشرع الجزائري أهمية قصوى لتجسيد السياسة العقارية وتنظيمها من خلال إيجاد آلية تسهر على عملية الحفظ العقاري و تكرس مبدأ الائتمان العقاري التي من شأنها الوصول لفكرة استقرار المعاملات العقارية وتشجيع التصرفات الواردة على العقار، الشيء الذي يشكل أوعية ضريبية تدر إيرادا مهما للخزينة العامة، ولن يتأت ذلك دون وجود هيئة أو جهاز من شأنه السهر على حماية هذه المعاملات العقارية ، لذلك تم التأسيس لهذا الهيكل الإداري أطلق عليه مصطلح المحافظة العقارية.

الكلمات المفتاحية:

المحافظة العقارية، العقار، مسح الأراضي، المحافظ العقاري.

Abstract:

The Algerian legislator has given utmost importance to the embodiment of real estate policy and its organization through the establishment of a mechanism to guard the process of conservation of real estate and devotes the principle of real estate credit, which will reach the idea of stability of real estate transactions and encourage the actions contained on the property, which is a tax containers generate significant revenue for the Treasury, This is done without the presence of a body or apparatus that would protect these real estate transactions

key words:

Land conservation, landed, cadastre , land conservator

مقدمة:

يعد العقار من بين الثروات التي سعى الإنسان منذ القدم لامتلاكها والتنافس لطلبها، مما أدى لنشوء نزاعات كثيرة ومعقدة ما دفع بالدول للبحث عن أطر وأجهزة تنظم ملكية الأشخاص وتحفظ حقوقهم، ومن أجل ذلك أولى المشرع الجزائري على غرار التشريع المقارن كامل الاهتمام بالملكية العقارية، وما يرد عليها من تصرفات ومعاملات وذلك من خلال إصداره العديد من التشريعات تهدف إلى تسيير وتنظيم الحفظ العقاري، بما يتماشى وفكرة حماية الملكية العقارية وضمان إستمراريتها.

ولتحقيق ذلك وضع المشرع العديد من الآليات التي تعمل في نفس الاتجاه مما يكرس أكثر ثقة في التعاملات العقارية ويضمن استقرارها، في شكل مديريات قائمة بذاتها كمديريات أملاك الدولة، مديريات الحفظ العقاري، مديريات الضرائب المنتشرة في كل ولايات الوطن، ومنها ما هو على شكل مفتشيات على مستوى البلديات، ومنها أيضا ما هو على شكل مصالح عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية على غرار مصالح مسح الأراضي والمحافظة العقارية على المستوى المحلي.

وسوف ينصب موضوع هذه الورقة البحثية حول المحافظة العقارية كأحد الآليات المهمة لتجسيد عملية الحفظ العقاري باعتبارها نظام قانوني قائم بذاته، يشكل أهمية بالغة نتيجة جملة من الاعتبارات، لعل من أهمها طبيعة المشكلة العقارية في التشريع الجزائري من جهة، واستفحال وتعقد المعاملات العقارية من جهة ثانية، بحيث أصبح موضوع المحافظة العقارية في التشريع الجزائري ذو أهمية كبيرة، وبالخصوص مع تزايد مشكلة انحسار الوعاء العقاري في المدن الكبرى، مع تعقد المعاملات العقارية، بالإضافة لتوسع خريطة الاستثمارات الوطنية والأجنبية وحاجياتها للمجال العقاري.

من خلال ما سبق، ما ماهية المحافظة العقارية باعتبارها أداة أساسية لتجسيد السياسة العقارية في النظام القانوني الجزائري؟ وما هو التنظيم الهيكلي الذي تخضع له؟

لإعداد هذه الورقة البحثية قمنا بتقسيمها تقسيما ثنائيا، حيث خصصنا المبحث الأول للإطار المفاهيمي لهذه الهيئة المهمة التي تتولى إعلام الغير بكل التصرفات الواردة على العقارات التابعة للنطاق الجغرافي لها، أما المبحث الثاني فيتضمن التنظيم الهيكلي للمحافظة العقارية من خلال التعرض للسلطة الوصية عليها وكذا المهام القانونية المنوطة بها .

المبحث الأول: ماهية المحافظة العقارية

لقد أراد المشرع الجزائري من وراء تبنيه لنظام الشهر العيني تثبيت الملكية العقارية وإحاطتها بثقة كاملة دفع عنها الريب وتؤمنها من المنازعات، ولذلك خلق المشرع المحافظة العقارية كآلية لتكريس سياسته العقارية، وذلك من خلال ضمانها تطبيق قواعد الحفظ العقاري واحترام الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر، وللوقوف على ماهية المحافظة العقارية قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب خصصنا الأول لمفهومها، أما المطلب الثاني فيتضمن نشأة المحافظة العقارية، وفي المطلب الثالث سلطنا الضوء على طبيعتها القانونية .

المطلب الأول: مفهوم المحافظة العقارية

استمدت المحافظة العقارية تسميتها من المدلول اللغوي، وهي مقسمة لكلمتين أساسيين:

الفرع الأول: التعريف اللغوي

للولوج للتعريف اللغوي للمحافظة العقارية وجب تقسيمها لكل كلمة على حدا، وبذلك سيتم تعريف كلمة محافظة وكذلك تعريف العقار.

أصل كلمة محافظة: بمعنى حفظ، صيانة، إنحفاظ، أمانة وبيت الأمين، والقائم على عملية الحفظ فيها يطلق عليه تسمية المحافظ العقاري والمحافظ يعني الذاب عن المحارم وهو موظف إداري فوق القائم مقام من يحافظ على قديم الأشياء من تقاليد ونحوها، كما يطلق على المحافظ أمين الرهون حيث تنحصر مسؤوليته في تنفيذ الإجراءات المقررة لأجل شهر الامتيازات والرهون وحفظها بالقيود ولأجل شهر الملكية العقارية وحفظها بالتسجيل وتحصيل الرسوم المقررة لتنفيذ هذه الإجراءات. (1)

ثانيا: العقارية

أصل لكلمة عقار وهو أي شيء يمتلك طبيعة غير منقولة وثابتة، أي دائمة لا يمكن تحريكها من مكان إلى آخر، ومن الأمثلة عليه الطرق، وملاحق المباني، والأسوار، والمنازل، ويعرف العقار بأنه كل شيء يمثل أصلا مستقرا وثابتا في موقعه مما يؤدي إلى عدم قابليته للانتقال من موقع إلى آخر دون تعرضه للتلف. (2)

الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي

أما المعنى الإصطلاحي للمحافظة العقارية فهي مصلحة عمومية، وظيفتها الأصلية تتمثل في حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل، أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية، والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية، أو تبعية وذلك بعد شهرها، وقيدها في مجموعة البطاقات العقارية وتعرف كذلك باسم محافظة الرهون (La conservation des hypothèques) (3)

المطلب الثاني: مراحل نشأة المحافظة العقارية

مرت المحافظة العقارية بعدة مراحل، حيث أنه بعد الاستقلال في جويلية 1962 مدد العمل بالنصوص التشريعية الفرنسية الصادرة في العهد الإستعماري بموجب القانون الصادر في 1962/12/31 باستثناء ما يتنافى مع مبادئ الثورة التحريرية و قيم الشعب، إلا أن المشرع الجزائري لم يبين كيفية تطبيق أحكام الشهر العقاري الفرنسية المتعلقة بالرهون العقارية لا سيما منه القانون رقم 59-41 المؤرخ في 1959/01/30 المعدل و المتمم بالقانون رقم 59-1486 المؤرخ في 1959/12/28 الصادر في هذا المجال، بحيث أنه لم يستحدث أي هيئة إدارية خاصة تتولى الشهر العقاري كما فعل ذلك المشرع الفرنسي بواسطة محافظة الرهون التي استحدثتها بموجب التقنين المدني الفرنسي الصادر سنة 1804. (4)

إلا أن سكوت المشرع الجزائري لم يعمر طويلا حيث تجسد بصدر الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم (5) تم تأسيس هيئة إدارية عمومية أطلق عليها تسمية **المحافظة العقارية** بموجب المادة 20 من هذا الأمر، يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد ألا وهو نظام الشهر العيني. (6)

وبالرجوع إلى المرسوم رقم 76-63 (7) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الذي صدر تنفيذا للأمر رقم 75-74 نجد بأن المادة 01 منه تنص على: "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري"، وعليه وطبقا للمادة 01 من هذا المرسوم فان المحافظة كانت في شكل مكتب تابع للمديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية تحت وصاية وزارة المالية.

وبالرجوع إلى نص المادتين 20 و 21 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، أوكلت مهمة تنظيم المحافظات العقارية وقواعد سيرها وشروط تعيين المحافظين العقاريين إلى الجهة الوصية المتمثلة في وزارة المالية، أما عن عملية تنشيط عمل المصالح المالية الموجودة على مستوى الولايات وبلدياتها ومتابعتها و تنسيقها وكيفية جمعها في مستوى كل ولاية فانه حسب المرسوم رقم 87-212 (8) المؤرخ في 29/09/1987 الذي يحدد كيفية تنشيط أعمال الهياكل المحلية التابعة لإدارة المالية و تنسيقها وكذلك جمعها على مستوى الولاية يتولاها مفتش منسق للمصالح الخارجية والخزينة و مفتشيات أملاك الدولة وقباضتها ومسح

الأراضي، وباعتبار المحافظات العقارية مكتب من المكاتب التابعة للمديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية كما سبق بيانه، فان تنسيق هذه المكاتب على مستوى الولاية تدخل ضمن الصلاحيات المخولة للمفتش المنسق للمصالح الخارجية لوزارة المالية الذي يعمل تحت وصاية الوالي في إطار الاختصاص الإقليمي المحدد له. (9)

غير أنه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-65 (10) المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري المعدل والمتمم، أصبحت المحافظة العقارية مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية، حيث أوكلت لمديرية الحفظ العقاري مهمة مراقبة أعمال المحافظات العقارية الدائرة في اختصاصها الإقليمي والسهر على حفظ العقود والتصاميم وجمع الوثائق المودعة على مستواها. (11)

المطلب الثالث: الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية

لم يحدد المشرع الجزائري صراحة الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية، بل اكتفى بذكر مختلف المهام الموكلة إليها، من خلال العديد من النصوص القانونية، حيث أن المحافظات العقارية يسيروها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري، وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري (12)، كما تم الإقرار بأن المحافظة العقارية مرتبطة بالمديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية (13)، كما اعتبرت المحافظة العقارية مصلحة عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية ويشرف عليها محافظ عقاري، وتتبع لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية بحيث تنص المادة 02 من المرسوم 91-65 السالف الذكر على ما يلي:

" تتبع المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري للمديرية العامة للأملاك الوطنية وتتضمن:

1- على مستوى الولاية: - مديرية للأملاك الدولة في الولاية.

- مديرية الحفظ العقاري في الولاية.

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

2- على مستوى البلدية: - مفتشية للأملاك الدولة.

- إدارة الحفظ العقاري. " (14)

وهي مصلحة مكلفة بمسك السجل العقاري حيث تودع لديها نسخ لجميع الوثائق الخاصة بمسح الأراضي، ونسخ تأسيس البطاقات العقارية (15).

المبحث الثاني: التنظيم الإداري للمحافظة العقارية

باعتبار أن المحافظة العقارية هيئة إدارية فهي تخضع للتنظيم الإداري المعمول، وتشكل من تنظيم هيكلي، وتتبع للسلطات المركزية المتمثلة في وزارة المالية، وهو ما سنقوم بتفصيله من خلال هذا المبحث، حيث قسمناه إلى مطلبين تعرضنا في الأول للتنظيم الداخلي للمحافظة العقارية، أما المطلب الثاني خصصناه للسلطة الوصية عليها ومهامها .

المطلب الأول: التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية

أحدثت المحافظات العقارية بمقتضى المادة 20 من الأمر رقم 75-74، ويتمثل غرض إنشائها في مسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات اللازمة المتعلقة بالإشهار العقاري، وحسب المادة الأولى من المرسوم رقم 76-63 " تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيروها محافظ عقاري"، وبناء على نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري الذي جاء فيه مايلي: " يبين التنظيم الداخلي لمفشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية في شكل أقسام وشروط سيرها بقرار من الوزير المكلف بالمالية".

وقد قام وزير المالية بإصدار القرار المؤرخ في 04/06/1991 والذي تم بموجبه تحديد التنظيم الداخلي لمفشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية.

الفرع الأول: مكتب المحافظ العقاري

طبقا للمادة 20 من الأمر رقم 75-74 المذكور سابقا ، والمادة 04 من المرسوم رقم 76-63 يتضح أن مهمة تسيير المحافظة العقارية أوكلت للمحافظ العقاري باعتباره المسؤول الأول في عملية حفظ الوثائق العقارية إلا أنه يشترط في ذلك أن تثبت له هذه الصفة، وتحقق في شخصه كل الشروط القانونية الواجبة التي أشرطها المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 14/03/1992 المحدد لقائمة الشروط والقبول في تعيين المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.(17)

وطبقا للمادة الثالثة من المرسوم 76-63 السالف الذكر توكل للمحافظ المهام التالية:

- يقوم المحافظ بإعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة.
- ينفذ الإجراءات اللازمة لطلبات إشهار العقود.
- يفحص العقود ومختلف الوثائق الخاضعة للشهر.
- يؤشر على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار.
- يحافظ على العقود والمخططات، وجميع الوثائق المتعلقة بعملية الشهر.
- يقدم المعلومات للجمهور عند طلبها.

الفرع الثاني: أقسام المحافظة العقارية

من خلال استقراء المادة 04 من القرار (18) المؤرخ في 04/06/1991، يتضح أن المحافظة العقارية تتكون من ثلاثة أقسام تسيير من قبل رئيس يعين من بين الموظفين وفق شروط معينة يحددها التنظيم.

أولا: قسم الإيداع وعمليات المحاسبة

يعد هذا القسم من بين أهم أقسام المحافظة حيث يعتبر الخلية التي بواسطتها تتم مباشرة الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري وعلى مستوى هذا القسم تتم عملية قبول أو رفض إيداع الوثائق الخاضعة للحفظ العقاري.(19)

هذا ويشير المرسوم رقم 92-116 الذي يحدد قائمة شروط القبول والتعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري إلى أن هذا القسم يسيّر من بين الموظفين الذين توفر فيهم الشروط القانونية المنصوص عليها في المادة 08 منه وهي: أن يكون المرشح لهذا المنصب من بين المفتشين أو المراقبين المثبتين بهذه الصفة الذين لهم أقدميه 5 سنوات على الأقل داخل إدارة أملاك الدولة أو الحفظ العقاري، وتعتبر الأعمال المؤكدة لهذا القسم بمثابة الإجازة الأولى لعملية حفظ الوثائق العقارية فهو مكلف بفحص العقود والوثائق المودعة بعد تسجيلها في سجل الوصول الخاص بذلك، لتأتي بعد ذلك مرحلة الدراسة الشكلية لها فإذا استوفت كامل الشروط المتطلبة قانونا فإن الإيداع يقبل ليشرع بعد ذلك في الدراسة الموضوعية وفي حالة اكتشاف أي نقص أو خلل من الناحية الشكلية في هذه المرحلة فإن الإيداع يرفض، كما يقوم هذا القسم بمتابعة تحصيل الرسوم الخاصة بعملية الشهر ومسك سجل الإيداع والبطاقات الخاصة بالضباط العموميين أو بقية المحررين.(20)

ثانيا: قسم مسك السجل العقاري و تسليم المعلومات

يتولى هذا القسم مهام ترتيب وتنظيم مختلف العقود والوثائق المشهورة في مصنفات الأحجام الخاصة، إضافة إلى مسك السجل العقاري وتعيينه واستيفائه حتى يصبح دليلاً مادياً وقانونياً لكل المعاملات الواردة على الملكية العقارية أو الحقوق العينية الأخرى، ويوجد سجل عقاري على مستوى كل محافظة عقارية يتضمن نوعين من البيانات، النوع الأول يتمثل في الحالة الوصفية للعقار من موقع ومساحة وطبيعة، والثاني يتجسد في الحالة القانونية للعقار، ويشمل على كامل التصرفات القانونية الواردة عليه، كما يعمل هذا القسم على تسليم المعلومات للمواطنين في صورة شهادة عقارية تثبت وجود أو عدم وجود التصرف العقاري وإعداد مستخرجات على الوثائق المشهورة عن طريق نسخها مقابل دفع رسوم ثابتة، ويشرف على تسيير هذا القسم رئيساً يعين بنفس الأشكال التي يعين بها رئيس قسم الإيداع طبقاً للمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 92-116 السالف الذكر مثلما سبق بيانه. (21)

ثالثاً: قسم ترقيم العقارات الممسوحة

هذا القسم لا يقل أهمية عن سابقه، خاصة وأن الجزائر بصدد مسح أراضيها، وتحديد كل الملكيات التي هي بدون سند قانوني، ويشرف على هذا القسم رئيس يخضع في تعيينه لنفس الشروط القانونية السابقة الذكر، ويقوم هذا القسم بمتابعة إيداع الوثائق المسحية، والمساهمة في التحقيقات العقارية المنجزة أثناء عمليات إعداد مسح الأراضي، مع متابعتها للمنازعات الناتجة عن عمليات التقييم العقاري ناهيك عن دوره في إعداد وتسليم دفتر العقاري لأصحابه بعد الانتهاء من عمليات المسح المحدثة بموجب المرسوم رقم 76-62 (22) المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي. (23)

ولقد وضعت المحافظات العقارية تحت وصاية المديرية العامة للأموال الوطنية على المستوى المركزي، وتخضع للسلم الرئاسي لمديريات الحفظ العقاري المنتشرة عبر كامل ولايات الوطن.

المطلب الثاني: السلطة الوصية على المحافظة العقارية ومهامها

إلى غاية أواخر التسعينات كانت المحافظة العقارية تحت وصاية المديرية العامة للضرائب والتسجيل التابعة لوزارة الاقتصاد (24) ثم وضعت تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الدولة والشؤون العقارية، لتصبح تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية وذلك لمراقبة أعمالها في مجال الحفظ، هذا ويمكن تحديد بعض مهام مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي في مجال الوصاية والتدخل على مستوى المحافظات العقارية بناء على المرسوم التنفيذي رقم 07-364 (25) المؤرخ في 2007/11/28 وتكلف بما يلي:

- تنفيذ النشاطات المتعلقة بمسح الأراضي العام والسجل العقاري والإشهار العقاري،

- السهر على تنظيم وتنسيق معالجة قضايا المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية،

وتتكون من ثلاث (3) مديريات فرعية .

الفرع الأول: المديريات الفرعية التي تتبع لها المحافظة العقارية

تتبع المحافظة العقارية إلى ثلاث مديريات فرعية موجودة على مستوى وزارة المالية وتحديدًا بالمديرية العامة للأملاك الوطنية وتتمثل في:

أولاً: المديرية الفرعية للإشهار العقاري

وتكلف بما يلي:

- إعداد أدوات تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية المرتبطة بالإشهار العقاري،

- إبداء ملاحظاتها وآرائها في مشاريع النصوص التشريعية أو التنظيمية المقدمة لها والتابعة لمجال اختصاصها،

- جمع المعلومات التقنية والقانونية الضرورية لنشاطات المحافظات العقارية وتحليلها ونشرها.

ثانياً: المديرية الفرعية لمسح الأراضي والتوثيق العقاري

وتكلف بما يأتي :

- وضع الوسائل التقنية المتعلقة بعملية إعداد مسح الأراضي العام،
- السهر على تنفيذ برامج الأشغال، من أي طبيعة كانت، التي تساهم في تأسيس السجل العقاري وتحسينه،
- متابعة تطور أشغال وضع الوثائق العقارية العامة وحفظها.

ثالثا: المديرية الفرعية للمنازعات العقارية و مسح الأراضي

وتكلف بما يأتي:

- إبلاغ المحاكم المختصة بقضايا المنازعات التي لها صلة بالإشهار والترقيم العقاري والقيام، في إطار الطعن الإداري بتصفية الملفات السابقة للنزاع ذات الطابع العقاري التابعة لمجال اختصاص إدارة الأملاك الوطنية،
- السهر على تنظيم وتنسيق معالجة قضايا المنازعات من قبل المصالح الخارجية للمحافظة العقارية.

الفرع الثاني: مهام المحافظة العقارية

تضطلع المحافظة العقارية بعدة مهام تختلف باختلاف النص القانوني المحدد لذلك وبحسب الزاوية التي ينظر إليها المشرع من خلال النصوص القانونية المتعلقة بالشهر العقاري التي شُرعت في هذا الشأن، بحيث أنه لم يحصر المهام الموكلة إليها، لذلك سوف نستعرض أهم هته النصوص الصادرة في هذا المجال.

أولا: مهام المحافظة العقارية في إطار الأمر 74-75

بناء على الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، يتضح أن المشرع لم يحصر كل المهام الموكلة للمحافظة العقارية، وذلك بالرغم من أنه أول نص قانوني محدث لنظام المحافظات العقارية في ظل نظام الإشهار الجديد، حيث ركز بموجب هذا الأمر على الاختصاص الجوهرى للمحافظات العقارية، والقائمة على مهمة مسك السجل العقاري باعتبار أساس الحفظ العقاري ولأن القيد في السجل العقاري المنشأ للحق العيني حماية لحقوق الغير، بحيث تقوم المحافظة العقارية بالتحقق من هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات، وكذا في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار، بالإضافة لقيام المحافظة العقارية بحفظ السجلات العقارية، وهذا بعد اختتام عمليات مسح الأراضي في كل بلدية، مع ضرورة تقديم المعنيين للمحافظة من أجل إعداد الدفاتر العقارية وتأسيس مجموعة البطاقات العقارية، كما تختص المحافظة العقارية كذلك بعملية الشهر ومسك مجموعة البطاقات العقارية، حيث أن كل حق ملكية، وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية. (26)

ثانيا: مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم 63-76

في الحقيقة إن المشرع ربط المهام الموكلة للمحافظة العقارية في إطار المرسوم رقم 63-76 بالمهام المسندة للمحافظ العقاري باعتباره المسؤول الأول والأخير في هذه المصلحة، وتمثل هذه المهام حسب المادة 03 من هذا المرسوم في:

- إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية.
- إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار العقاري لمختلف الوثائق والمحترات .
- فحص العقود والتأكد من مدى توافرها على الشروط الشكلية والموضوعية.
- كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بمختلف الحقوق.
- حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.

- إعطاء المعلومات إلى الجمهور عند طلبها.
- وحسب المواد 11 و17، 41 و47 من المرسوم رقم 63-76 فان للمحافظ العقاري مهام أخرى تطلبها عملية مسح الأراضي ونظام الشهر العيني هي:
- ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري.
- استلام وثائق مسح الأراضي.
- تبليغ مصلحة مسح الأراضي بكل التحولات العقارية المشهورة خلال عمليات مسح الأراضي.
- تسليم الدفاتر العقارية لأصحابها.

وعليه ومن كل ما سبق ذكره نجد أن المشرع قد توسع في هذا المرسوم في تعداد المهام الموكلة للمحافظة العقارية. (27)

ثالثا: مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم التنفيذي رقم 91-65

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 1991/03/02 والمتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري المعدل والمتمم، يتضح لنا أن المشرع الجزائري أراد أن يحدد الإطار العام لعملية الحفظ العقاري من خلال حصر جميع المهام الموكلة لهذه المصلحة بشكل دقيق ومتدرج مراعيًا في ذلك دقة الإجراءات المتبعة في عملية شهر الوثائق المودعة هذا ما نستشفه من خلال نص المادة 16 من هذا المرسوم (28)، حيث أسند للحفظ العقاري المهام التالية:

- القيام بإجراء شهر محتلق العقود التي استوفت الشروط الشكلية والموضوعية.
 - إعداد ومسك السجل العقاري.
 - التأشير على الدفاتر العقارية.
 - حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري.
 - تبليغ المعلومات وإعلام الجمهور عن محفوظاتها.
 - تحصيل الحقوق والرسوم المتعلقة بالشهر العقاري.
- هذا وقد وردت في المادة 10 من نفس المرسوم مهام أوكلت لمديرية الحفظ العقاري باعتبارها الجهة الإدارية المشرفة على أعمال المحافظات العقارية التابعة لاختصاصها الإقليمي، غير أن البعض منها تضطلع بها المحافظات العقارية في نفس الوقت، وقد جاء في نص المادة 10 كالتالي:

" تتولى مديرية الحفظ العقاري في الولاية ما يأتي:

- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار وانتظام.
 - تسهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري.
 - تأمر بضمان حفظ العقود والتصاميم وجميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري وسلامتها..."
- في هذا المرسوم نلاحظ أن المشرع حصر المهام الموكلة لهذه المصلحة بشكل دقيق ومتدرج مراعيًا في ذلك دقة الإجراءات المتبعة في عملية الشهر. (29)

تعتبر المحافظة العقارية من بين أهم الآليات التي تضمن تطبيق قواعد الحفظ العقاري، واحترام القواعد القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للعملية الشهر العقاري ليكون لها الحجية المطلقة في مواجهة الغير لاستقرار المعاملات العقارية وتأمينها من أي غش أو مضاربة محتملة، كما تلعب دورا أساسيا في تجسيد سياسة الدولة العقارية لمواكبة كل التغيرات الاقتصادية والاجتماعية السائدة في العالم بوجه عام وفي الجزائر بصفة خاصة، لاسيما إذا علمنا أن سياسة الدولة الحالية تسعى للبحث عن موارد بديلة للجباية البترولية، وعليه تعتبر الضريبة العقارية من بين الموارد التي أولت لها الدولة أهمية بالغة وذلك عن طريق البحث عن أوعية ضريبية تدر لها إيرادات مهمة، ولن يتأت ذلك دون الاستعانة بالمحافظة العقارية التي تشكل حجر الزاوية في هذا المجال.

كما أن عصنة المحافظة العقارية خيار لا مفر منه، وهذا بوضع المعلومات والوثائق تحت تصرف المديرية العامة للأموال الوطنية ورقمنتها لسهولة الإطلاع عليها من جهة، والحفاظ عليها من جهة ثانية، لذلك تم اعتماد نظام رقمي لأجل هاته العملية موسوم باسم:عصنة نشاطات المحافظة العقارية(M.A.C.F) هو بصدد تعميمه على كل المحافظات العقارية المنتشرة بكامل التراب الوطني، والذي بموجبه يتم بسهولة الحصول على المعلومات بكل سلاسة ومرونة.

الهوامش

- (1) فاطمة الزهراء دريلو، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الإخوة منتوري بقسنطينة، الجزائر، 2009، ص 67.
- (2) مزياي فريدة ، دور العقار في التنمية المحلية، دفا تر السياسة والقانون، جامعة الحاج لخضر باتنة (الجزائر)، العدد 6، 2012، ص 49.
- (3) خالد رمول،المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البلدة ، الجزائر، 2001، ص 77.
- (4)زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري و منازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، 2011، ص 08.
- (5)أمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد 92 المؤرخة في 18/11/1975. (معدل بالقانون رقم 14-10 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 31/12/2014).
- (6)فاطمة الزهراء دريلو، المرجع السابق، ص 69.
- (7)المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 30 المؤرخة في 13/04/1976.
- (8)المرسوم رقم 87-212 المؤرخ في 29/09/1987 الذي يحدد كفاءات تنشيط أعمال الهياكل المحلية التابعة لإدارة المالية و تنسيقها وكذلك جمعها على مستوى الولاية، الجريدة الرسمية عدد 40 المؤرخة في 30/09/1987.
- (9) فاطمة الزهراء دريلو، المرجع السابق، ص 69.
- (10) المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأموال الدولة والحفظ العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في 06/03/1991.
- (11) خالد رمول، المرجع السابق، ص 79.
- (12)ينظر المادة 20 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم.
- (13) ينظر المادة الأولى من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.
- (14)ينظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأموال الدولة والحفظ العقاري المعدل والمتمم.
- (15) ينظر المادتين 10 و 13 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم.
- (16) المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 14/03/1992 الذي يحدد قائمة شروط القبول و التعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأموال الدولة و الحفظ العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92 ، المؤرخة في 21/12/1992.
- (17) خالد رمول، المرجع السابق، ص 89.
- (18) القرار المؤرخ في 04/06/1991 المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و المحافظات العقارية، الجريدة الرسمية عدد 38 المؤرخة في 14/08/1991.
- (19)خالد رمول، المرجع السابق، ص 93.
- (20) فطمة الزهراء دريلو، المرجع السابق، ص 76.
- ينظر كذلك: ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، الجزائر، 2009، ص 98.
- (21) زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 17.

- (22) المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي ، الجريدة الرسمية عدد 30 المؤرخة في 1976/04/13 .
- (23) خالد رمول، المرجع السابق، ص 95 .
- ينظر كذلك : ريم مراهي، المرجع السابق، ص 98 .
- (24) المرسوم رقم 189-90 المؤرخ في 1990/06/23 المحدد لصلاحيات وزير الإقتصاد (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في 1990/06/28 .
- (25) المرسوم التنفيذي رقم 07-364 المؤرخ في 2007/11/28 المتضمن يتضمن الإدارة المركزية في وزارة المالية، الجريدة الرسمية عدد 75 المؤرخ في 2007/12/02 .
- (26) عمروش الحسين، المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مداخلة غير منشورة، جامعة المدية ، الجزائر، بدون سنة، ص 6 وما بعدها .
- ينظر كذلك المواد 02، 10 و 20 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم .
- (27) فاطمة الزهراء دريلو، المرجع السابق، ص 80 .
- ينظر :المواد: 03، 11، 17، 41 و 47 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم .
- ينظر كذلك: خالد رمول، المرجع السابق، ص 84 و 85 .
- (28) خالد رمول، المرجع السابق، ص 86 .
- ينظر كذلك: زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 22 .
- (29) فاطمة الزهراء دريلو، المرجع السابق، ص 81 .