

دور المحافظ العقاري في تفعيل الائتمان العقاري

Role of the land registrar in activating real estate security

د/فكير فايزة*

جامعة لونيبي علي البلدية 02 (الجزائر) fekirf@yahoo.com

تاريخ النشر: 2021/06/30

تاريخ القبول: 2021/06/07

تاريخ الإرسال: 2021/05/23

الملخص:

الحفظ العقاري إحدى الركائز الأساسية لتثبيت الملكية العقارية وحمايتها، لذلك تسعى كل الدول إلى تطوير نظامها العقاري وجعل عملية الشهر العيني الوسيلة الأهم لحماية وصيانة الثروة العقارية وتحقيق الأمن العقاري، فتوضيح القاعدة القانونية يحقق أمنا عقاريا. ومن أجل دراسة التحول الذي عرفه نظام الحفظ العقاري الإلكتروني وعصرنة نشاطه واعتماد المحافظات العقارية النموذجية، لا بد من معرفة السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية وتعزيز مبدأ الأمن القانوني ومدى فاعلية القرارات التي تصدر من المحافظ العقاري بشأن تنظيم الملكية العقارية.

الكلمات المفتاحية:

- الشهر العقاري - المحافظ العقاري - الإيداع - الشهر العيني - قاعدة الشهر .

Summary

Land registration is the cornerstone of establishment of land ownership and its protection, that is why countries are trying to develop their real estate tenure system and make the operation of real estate advertising the most important means to preserve and maintain land property and achieve land security, clarifying the legal basis achieves land security, and in order to study the change experienced by the electronic land registration system, the modernization of its activity and to adopt model real estate registration. It is essential to know the general policy of the estate in the field if the organization of land ownership and to support the principle of legal security, in addition to the degree of effectiveness of the decisions taken by the land registrar in the field of land organization.

Keywords: Land registration, land conservator, deposit, real estate tenure- advertising rule.

مقدمة

نظرا للأهمية الكبيرة للعقار في تنمية المجتمع وحفظ حقوق أفرادها، حاول المشرع الجزائري إيجاد نظام قانوني للحفاظ العقاري يوفر أكثر طمأنينة وأكثر استقرارا، فأرسى قواعد الملكية العقارية على أسس ثابتة وممتينة تبحث على الأمن والثقة والاطمئنان في المعاملات على الدوام، وذلك من خلال تنظيم الحقوق العينية وضبط نطاقها وحمايتها من التعدي، الشيء الذي يستلزم الوقوف على المركز القانوني للمحافظ العقاري ودوره في تفعيل الائتمان العقاري.

إن الأمن القانوني غاية من الغايات الأساسية التي ينشدها كل نظام قانوني، ليحقق بذلك الاستقرار والانضباط في المراكز القانونية، بقدر ما تكون هذه المراكز القانونية واضحة ومحددة ومعترف بها، فالقاعدة القانونية تعمل على تحقيق الأمن المادي والمتمثل في حماية الأشخاص والأموال من الاعتداء. وتحقيق الأمن القانوني والمتمثل في المحافظة على استقرار المراكز القانونية وقيام الثقة في العلاقات القانونية فهو ضمان لحماية حقوق الأفراد ومصالحهم، فيلتزم المشرع بقدر من الثبات النسبي والاستقرار للعلاقات القانونية، التي تقتضي الوضوح في المراكز القانونية للأفراد، وتعتبر أجهزة الدولة أحد الآليات التي تحقق ذلك الاستقرار والسير نحو التطهير العقاري وترقية أنظمة الشهر العقاري.

في إطار تكريس ودعم الائتمان العقاري تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني الذي يعتمد أساسا على العقار، عكس ما هو عليه نظام الشهر الشخصي الذي يعتمد على المالك وليس على العقار المملوك، كما أعد لهذا النظام ترسانة من النصوص القانونية بغرض ضبط عقد الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى قصد المحافظة عليها وحمايتها من أشكال التلاعب، لتجسيد هذا النظام يتطلب جملة من الإجراءات التقنية والقانونية الدقيقة والمحكمة، وهي إجراءات مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فلقد صار الشهر العيني هو النظام الأمثل الذي تتوفر فيه الأسس التي تستند إليها ضمان واستقرار التعاملات العقارية بثبوت الحق في العقار لصالح المتصرف إليه وانتقاله إليه صحيحا.

فالمشرع الجزائري كلف المحافظ العقاري بشهر التصرفات العقارية ومن جهة أخرى ألزمه باتباع إجراءات محددة قانونا كي يتم الشهر بطريقة صحيحة، ويكون مطابقا للقانون وحافضا لحقوق كل من يعنيه الأمر، وبالتالي تحقيق أهدافه لأن بالشهر يتمكن الغير من الاطلاع والإحاطة بحالة العقار لمعرفة ماله من حقوق وما عليه من الأعباء، لذا من أجل تحقيق فكرة الائتمان العقاري وجب مراعاة قواعد وشروط الشهر العقاري، وهذا أيضا لتفعيل الهدف الأساسي من الشهر وهو نقل الحقوق العينية الأصلية والتبعية والاحتجاج

بها في مواجهة كافة أفراد المجتمع، لأن الشهر يعطي لها الحجية المطلقة والحماية التامة في حالة وجود نزاع بشأن¹

فالشهر العقاري هو طريق للعلنية وهذا عن طريق إعلام الغير حول الوضعية القانونية للعقار، مما يجعل مالكة في مأمن من أي تصرف.

إذا كانت معظم الدول المتحضرة قد أخذت بنظام الشهر العيني، إلا أنها قد اختلفت في كيفية تنظيمية خاصة من ناحية الإدارة والتسيير، ولهذا نجد بعض الدول اسندت مهمة الحفظ العقاري، للقاضي والبعض الآخر أسندها لموظف عمومي².

أما المشرع الجزائري فقد قام بتأسيس هيئة إدارية عمومية أطلق عليها تسمية المحافظة العقارية يسيرها محافظ عقاري مكلف بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري.

نهدف من خلال هذه الدراسة إلى توضيح دور المحافظ العقاري في تدعيم الائتمان العقاري، ومدى فاعلية القرارات التي يصدرها من أجل تنظيم الملكية العقارية.

ومن أجل معرفة التحول الذي عرفه نظام الحفظ العقاري الإلكتروني وعصرنة المحافظات العقارية وفي إطار اعتماد المحافظات العقارية النموذجية وتحقيق السياسة العامة للدول في ميدان تنظيم الملكية العقارية.

ومنه نطرح الإشكالية التالية:

هل للمحافظ العقاري صلاحيات كفيلة بحماية الملكية العقارية، وتأمين استقرار المعاملات العقارية خاصة في إطار عصرنة أنشطة الحفظ العقاري واستحداث المحافظات العقارية النموذجية؟ وفي ظل غياب البنية التشريعية الإلكترونية للحفظ العقاري، ما مدى فعالية الإدارة الإلكترونية ورقمنة نشاط الحفظ العقاري في تأكيد وتحقيق الائتمان العقاري؟

وعلى هذه الأسباب وجب تحديد مهام المحافظ العقاري في تفعيل الائتمان العقاري لأنه يعتبر العمود الفقري للشهر العقاري وفي إطار ضبط صلاحياته بمجموعة من المبادئ للتطهير والقوة الثبوتية للشهر العقاري مما يكفل الحماية للعقار، ويجعله مساهما في مجال التنمية وهدافا إلى تثبيت الحقوق العقارية.

المبحث الأول- مبادئ الشهر العقاري التقليدي

عهدت مختلف تشريعات الدول إلى إيجاد أنظمة عقارية ومتباينة من أجل استقرار الملكية العقارية وتوفير الثقة والأمان لملاك العقارات وأصحاب الحقوق عليها والمتعاملين فيها واستقرار المراكز القانونية.

إن المحافظ العقاري يلعب دورا محوريا في كل مراحل الشهر العيني وهذا من أجل حماية وتحقيق الملكية العقارية، فاستحدث نظام يكفل لها الحماية ويجعل العقار مساهما في مجال التنمية وهادفا إلى تثبيت الحقوق العقارية والمحافظة عليها من الضياع والاحتيال لأنه يقوم على مبادئ التطهير والتصفية والشهر والقوة الثبوتية ويعد المحافظ العقاري العمود الفقري لإرساء مبادئ الشهر العقاري³.

فالشهر العقاري يرتكز في شهر التصرفات العقارية على العين ذاتها، أي العقار موضوع التصرف، فهو ينظم المعاملات العقارية عن طريق تسجيل جميع التصرفات والوقائع القانونية المنصبة على حق عقاري سواء كان أصليا أو تبعا في سجل خاص يعرف بالسجل العقاري لتمكين الجمهور من الاطلاع عليه⁴.

ولقد تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني وذلك بموجب الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁵، وما صاحبه من مراسيم تنفيذية كالمرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام⁶. وكذا المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري⁷.

المطلب الأول- صلاحيات المحافظ العقاري

منح المشرع الجزائري صلاحيات متميزة للمحافظ العقاري باعتباره الأداة الفعالة في تنظيم الملكية العقارية وخول له مهام واسعة في مجال مراقبة إجراء الشهر العقاري من أجل تنظيم الملكية العقارية، وما يرد عليها من حقوق عينية وللحفاظ على استقرارها وإعطاء ضمانات أكثر للتصرفات المبرمة بين الأشخاص المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل أو انقضاء الحق العيني العقاري، لذا أوكل المشرع الجزائري جملة من المهام الإدارية وشبه قضائية وحتى محاسبائية لضمان تفعيل الأمن القانوني في المعاملات العقارية.

الفرع الأول- مفهوم منصب المحافظ العقاري

نظام الشهر العقاري الجزائري يقوم على أساس إداري، فعملية تأسيس السجل العقاري ومسكه خوله قانون الشهر العقاري إلى موظف عمومي يسمى المحافظ العقاري⁸، فاستحدثت محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري، وإتمام الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري⁹.

ومنه نستنتج أن منصب المحافظ العقاري هو منصب إداري، فهو موظف عمومي يقوم بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة إدارية ويتولى تأسيس السجل العقاري، فبذلك هو موظف مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية.

تطبق على المحافظ العقاري أحكام القانون الأساسي للوظيفة العامة العمومية - فوظيفة المحافظ العقاري تعتبر وظيفة عليا طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 116/92 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، وشروط التعيين فيها وتصنيفها¹⁰. وما يمكن قوله أيضا في هذا الصدد أن المشرع الجزائري بالرغم من أهمية منصب المحافظ العقاري إلا أنه لم يضع إطارا قانونيا خاصا لهذا المنصب، فوجود العديد من النصوص القانونية والتنظيمية والتي جاءت مبعثرة أشارت إلى شروط تولي هذا المنصب وماله من حقوق وواجبات. فالمحافظ العقاري يعد عنصرا فعالا لإنجاح نظام الشهر العيني وهو موظف من طبيعة خاصة¹¹، وهذا يرجع لطبيعة مهامه والسلطات التي منحها إياه المشرع من أجل القيام بمهامه.

الفرع الثاني - مهام المحافظ العقاري

لا يمكن تصور وجود استقلال بين المحافظة العقارية والمحافظ العقاري فهذان المفهومان هما اللذان يشكلان الهيئة الإدارية لضبط الملكية العقارية، فتسيير المحافظات العقارية في الجزائر هو نفسه التسيير في فرنسا¹².

إن المشرع الجزائري خول المحافظ العقاري صلاحيات واسعة وهامة في مجال التحري وتفحص الوثائق المقدمة إليه من أجل إخضاعها إلى عملية الشهر العقاري قلبا وقالبا¹³، فتفحص مدى المشروعية للتصرفات العقارية المبرمة ورفض إيداعها على مستواه بالمحافظة العقارية إذا ثبت له عدم مشروعيتها ومخالفتها للآداب والنظام العام¹⁴. فهو يحقق في بيانات الوثيقة المودعة للشهر. وما يلاحظ في القاعدة الخاصة بالتبعية والخضوع لأوامر الرئيس الذي له صلاحيات تمتد إلى أعمال الموظف الأدنى درجة والتي تجيز له نظرية الحلول محل مرؤوسه في إجراء عمل ما، فهذا غير ممكن في مجال اختصاصات المحافظ العقاري.

فبذلك لا يجوز للمدير الوطني للأملاك الوطنية أو المدير الفرعي للحفظ العقاري أن يحل محل المحافظ العقاري لشهر سند معين رفضه المحافظ من قبل. فحول لمن له المصلحة أن يطعن في قرار المحافظ العقاري مباشرة أمام الجهة القضائية المختصة دون حاجة على رفع تظلم إداري مسبق¹⁵. إلى جانب ما أعطي للمحافظ العقاري من صلاحيات فهو موظف محاسب¹⁶.

حسب المادة 04/112 المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، فإذا كانت الدعوى مقدمة ضد قرار المحافظ العقاري برفض الشهر، فإذا كان القرار مؤيدا للمدعي يترتب عليه إبطال قرار

المحافظ العقاري، ومن ثم يجب على المحافظ العقاري متابعة الإجراءات، وإذا أيد القرار قرار المحافظ العقاري، فيؤشر به على هامش البطاقة العقارية وعلى الوثائق الخاضعة للشهر العقاري.

الفرع الثالث - قاعدتا الشهر العيني العقاري

إن الأخذ بنظام الشهر العيني يضمن الحماية القانونية للتصرفات العقارية وضمان استمراريتها على أسس متينة تؤمن لها الاستقرار والمحافظة عليها، لذلك قرر المشرع قاعدتين لتنظيم الشهر العقاري.

1- قاعدة الرسمية.

2- قاعدة الشهر المسبق.

من أجل تحقيق فكرة الائتمان العقاري، وضمان تنظيم محكم لعملية الشهر أوجد المشرع قاعدتين أساسيتين اشترط توفرها في جميع العقود والوثائق الرسمية الخاضعة للشهر، كما اشترط أن تشمل هذه العقود لكل المعلومات المتعلقة بالأطراف ومعلومات على العقار محل التصرف، وهذا لتمكين إتمام إجراءات الشهر بطريقة سليمة ومضمونة.

1- قاعدة الرسمية: تنص المادة 59 من القانون المدني على أنه: «يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية».

فالمشرع أقر مبدأ الشكلية في بعض التصرفات¹⁷ وكذلك ما يفهم من نص المادة 324 قانون مدني مكرر 01: «زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها على الشكل الرسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها، أو التنازل عن أسهم من الشركة أو حصص فيها، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في الشكل الرسمي ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد».

فالعقود الواردة على العقار وجب إفراغها في الشكل الرسمي¹⁸، ولا تنتقل الملكية إلا منذ شهر هذه العقود وفقا للمادة 793 قانون مدني، في حين المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، حيث يتم رفض كل عقد لا يتوفر على شرط الرسمية، تمتاز الورقة الرسمية بالثقة وضمان الحقوق وتسيير التعامل بين المتعاقدين بالنسبة للمحافظات العقارية، وتخفيف عبء على المحاكم نظرا لحسن صياغتها والكفاءة الحقوقية التي يتوفر عليها من لهم صلاحية تحرير العقود.

مع تطور التكنولوجيا وانتشارها في التعاملات ظهر ما يسمى العقد الإلكتروني، فالمشرع اكتفى بإدراج فقرة بسيطة ومختصرة المادة 327 فيعتد بالتوقيع الإلكتروني وفقا لما ذكر في المادة 323 قانون مدني مكرر 01، فالمشرع ساوى بين الورقة الرسمية والعقد الإلكتروني¹⁹ نجد أن المشرع الجزائري أقر التعامل الإلكتروني وتحديد التوقيع الإلكتروني²⁰، لكنه قد خلق نوعا من الإبهام كونه لم يحدد مجال التعامل به في القانون رقم 10/05 بل اكتفى بالقول بأن الورقة الإلكترونية لها نفس حجية الورقة المكتوبة.

2- قاعدة الشهر المسبق

من تحليل المواد 88 و 89 من المرسوم رقم 63/76 أضاف المشرع لشرط الرسمية قاعدة اشهر المسبق التي تعتبر مكملة لها، إذ نستنتج أن المحافظ العقاري المختص إقليميا لا يمكنه شهر العقود والقرارات القضائية ما لم يكن لها أصل ثابت للملكية في مجموعة البطاقات العقارية تثبت حق المتصرف الأخير في العقار عليه، فللمحافظ العقاري كافة الصلاحيات في التحقق من الوثائق المودعة والرجوع إلى البطاقات العقارية للتأكد من الإجراء السابق.

ولقد وردت استثناءات نظرا لاستحالة تطبيق القاعدة²¹ وهي استثناءات وردت في المادة 89 من المرسوم رقم 63/76 عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري تطبيقا للمواد من 08 إلى 18 من المرسوم عند إتمام عملية المسح وإيداع الوثائق لأول مرة في المحافظة العقارية. وكذلك الاستثناء الثاني بالنسبة للسندات التي اكتسبت تاريخ ثابت قبل 1 يناير 1971، وهناك استثناءات واردة في قوانين أخرى شملت عقود الاستصلاح²². وكذلك عقود التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية²³، وكذلك الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي.

- حكم رسو المزاد على عقد عرفي ثابت التاريخ أو عقد إداري غير مشهر.
- عقود التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام.
- شهادة الحياة وفقا للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري ، هذا السند الإداري يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

على محرري العقود والوثائق الخاضعة للشهر قبل إيداعها لدى المحافظ العقاري المختصة إقليميا تسجيلها بمصلحة التسجيل المختصة لتكون محلا للإيداع لشهرها وهو ما يكسبها حجية في مواجهة الغير بما يحقق استقرار المعاملات العقارية²⁴.

وفي حالة عدم اكتشاف المحافظ العقاري لأي خطأ أو نقص فإنه يقبل الشهر من خلال 15 يوما للإيداع²⁵.

ولذلك ومن أجل حماية الملكية العقارية والمحافظة على استقرار المعاملات، أسندت للمحافظ العقاري جملة من المهام، وهذه المهام تكون حسب الخطوات التي تمر بها عملية الشهر، أي قبل القيد الأول وبعد القيد الأول، فنظام الشهر العيني مرتبط بإنشاء السجل العقاري والذي لا يمكن التحدث عنه دون القيام بعملية المسح العام للأراضي.

المطلب الثاني- الرقابة القضائية على مشروعية عمل المحافظ العقاري

لقد شكل الحفظ العقاري الوسيلة الحضارية لحماية الملكية وتقوية قواعدها في الإثبات، فالوعي التشريعي رشد قيم الأمن العقاري الضامن في تطهير الملكية العقارية، وتفعيل دور القضاء العملي صوب القرارات الصادرة من المحافظ العقاري، فرسخ بذلك دور القضاء بغية تحقيق العدالة التي قوامها ربط المسؤولية بالمحاسبة في كل قرار صادر عن المحافظ العقاري لتعزيز الأمن العقاري.

لقد جعل المشرع الجزائري من المحافظ العقاري السلطة التنفيذية والتقديرية الأولى والأخيرة لنظام الحفظ العقاري ووجب مراقبة قراراته قضائيا وخضوعها للطعن بالإلغاء لأجل حماية وصون حق الملكية العقارية.

فإلى أي مدى استطاع المشرع الجزائري تطبيق نطاق الرقابة القضائية على مشروعية عمل المحافظ العقاري بما يوازي تفعيلها لتعزيز الأمن والعدالة العقارية؟

إن عملية الشهر العقاري تأخذ شكل القرار الإداري والنتيجة التي يتوصل إليها المحافظ العقاري سواء بقبول إجراء الشهر العقاري أو برفضه يعد قرارا إداريا يخضع لأوجه الطعن التي تخضع لها سائر القرارات الإدارية وفقا للمادة 24 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

استنادا إلى المادة 112 فقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاريين فالقرارات الإدارية تختلف باختلاف موضوع الدعوى الإدارية، فإذا كان الطعن موجه ضد قرار المحافظ العقاري برفض الشهر، فالقرار إما يكون مؤيدا للقرار الإداري الصادر من المحافظ العقاري، وإما يكون مؤيدا لمطالب الطاعن المدعي، وبالتالي مطالبة المحافظ العقاري متابعة الإجراء بصفة عادية من أجل الشهر²⁶.

فالمشرع الجزائري فرض رقابة القضاء على العمل الذي يقوم به المحافظ العقاري، وفي ذلك الحفاظ على محصلتين مصلحة عامة تتعلق بالمجتمع ومصلحة خاصة مرتبطة بالأفراد²⁷.

وتتجلى إمكانية الطعن في التصرفات المشهورة في نص المادة 85 من الرسوم 63/76 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري، ويشترط في هذه الدعاوى شهر عريضة افتتاح الدعوى طبقا لقانون الإجراءات المدنية.

فالمشرع صرح بوضوح عدم أخذه بقاعدة الأثر المطهر للشهر وأكدت ذلك المادة 86 من المرسوم 63/76 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري، فكل طرق الطعن جائزة سواء أكانت ترمي لنفي وجود التصرف كدعوى البطلان أو ترمي إلى إلغاء أو نقض الحقوق المشهورة²⁸.

أما بالنسبة لفكرة الأثر المنشئ للشهر، فالجزائر تأخذ بمبدأ الأثر المنشئ له بناء على المادة 16 من الأمر رقم 74/75 المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري فالتشريع الجزائري من بين التشريعات التي لا تأخذ بالأثر المطهر للشهر بالرغم من رغبته في إتباع هذا النظام الأمر رقم 74/75 والمرسومين التنفيذيين.

فالمشرع الجزائري لا يعطي للتصرف المشهر سوى حجية نسبية فيما بين المتعاقدين وعلى هذا إذا أفلح المتعاقد المتصرف إليه في إلغاء أو إبطال أو فسخ التصرف بالدعوى التي يرفعها وبعد أن يصير حكمه نهائيا، فإن كل آثار التصرف تزول وحتى الحجية ويقوم المحافظ بمحو الشهر الأول بالتبعية لإيداع الحكم الفاصل في الدعوى المادة 112 من المرسوم 63/76 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري²⁹.

إن التشريعات التي تأخذ بفكرة القوة الثبوتية المطلقة للشهر تأخذ حتما بالأثر المطهر له، أما المشرع الجزائري لم يتبين مبدأ الأثر المطهر للشهر لا في شأن القيد الأول ولا بالنسبة للقيود التالية للقيد الأول إنما تبنى مبدأ قوة الثبوت النسبية الذي يجيز الطعن في التصرف المشهر إذا شابه عيب ويجعل مصير الحق المشهر تابعا لمصير التصرف المطعون فيه.

إن إعادة النظر في دفتر العقاري لا تتم إداريا وإنما يكون الاختصاص فيها إلى الجهات القضائية³⁰.

فيما يخص دفتر العقاري باعتباره سندا إداريا يثبت حق الملكية والحقوق العينية العقارية، إلا أن هذا السند لم يعترف له المشرع بالحجية المطلقة التي تشكل دعامة من دعائم نظام الشهر العيني، بل كرس له حجية نسبية، إذ يمكن الطعن فيه أمام القضاء الإداري.

على الرغم من أن الدفتر العقاري لا يصدر إلا بعد سلسلة إجراءات ميدانية تقنية تضبطها ترسانة من القوانين والتنظيمات التي وضعها المشرع قصد تنظيم الوعاء العقاري فعدم تحصين المشرع الدفتر العقاري من دعوى الإلغاء وفي أي وقت كان يؤدي إلى زعزعة استقرار المعاملات العقارية.

وبما أن الدفتر العقاري هو آلية لحماية الملكية العقارية فلقد صدرت تعليمة³ بوضع جهاز يسمح بالتكفل بانشغالات المواطنين أمام المحافظة العقارية بإنشاء الشباك الوحيد على مستوى كل محافظة عقارية. يتم تنصيب أعضاء الشباك الوحيد بمقرر يعد من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي بالتنسيق مع مدير مسح الأراضي العام والمحافظ العقاري المختص، يتعين مسك سجل خاص على مستوى الشباك الوحيد، ومؤشر عليه من طرف مديرية الحفظ العقاري، تدون فيه طلبات الحصول على الدفاتر العقارية فالتعليمة هدفها رفع كل الصعوبات التي تعرقل السير العادي لإجراء إعداد الدفتر العقاري والذي عهدناه يمر بإجراءات متأخرة مع السهر أن يتم تسليمه لطالبه في أجل لا يتعدى 30 يوما من تاريخ إيداع ملف الحصول على الدفتر العقاري.

ونتيجة لذلك فإن هذه المذكرة تهدف إلى توضيح الإجراءات الجديدة التي تطبق من الآن فصاعدا وفق التدابير التنظيمية والإجرائية التي جاءت بها التعليمات وكذلك تحسين التنسيق بين مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وعند الاقتضاء مصالح أملاك الدولة، لذا وجب الوعي التشريعي في ترشيد قيم الأمن العقاري الضامن في تطهير الملكية العقارية.

المبحث الثاني- عصنة أنشطة الحفظ العقاري

في إطار تطوير السياسة التشريعية على نحو يتماشى والإدارة الإلكترونية، والاعتماد على مختلف الأنشطة التي تجسد الاتصال الرقمي داخل الإدارات الحكومية عبر مختلف الأنظمة المعلوماتية، وذلك في استحداث مشروع رقمنة نشاطات المحافظات العقارية، ودفع عملية إدخال تقنية الإعلام الآلي والذي سيكون له الأثر الإيجابي في تحسين مهام المرافق العامة المنوطة بمصالح الحفظ العقاري ولاسيما المتعلقة بإجراءات الترقيم العقاري وتسليم الدفاتر العقارية.

لقد سعى المشرع الجزائري على سن ترسانة قوانين إلكترونية في ميدان المعاملات الإلكترونية من قانون التوقيع الإلكتروني وقانون التجارة الإلكترونية وفي مختلف النشاطات الإدارية المرفقية العامة واتباع تقنية الإدارة الإلكترونية، فهذه الأخيرة اعتبرت طفرة نوعية ساهمت في ترقية المرافق العامة من خلال

التسيير الأمثل، والتخلي عن أساليب الإدارة التقليدية، فكلما زاد استعمال الوسائل العلمية التكنولوجية في المرفق كلما تحسنت الخدمة وزادت الجودة.

والجدير بالذكر أن تحسين الخدمة العمومية عن طريق الإدارة الإلكترونية يحتاج إلى وسائل مادية وأخرى بشرية متخصصة. فما مدى فعالية الإدارة الإلكترونية ورقمنة نشاط الحفظ العقاري في تأكيد وتحقيق الائتمان العقاري حيث أصبح الاعتماد على تقنية المعلومات والاتصالات أحد الركائز المهمة التي تنطلق من الإدارة الحديثة، فتطبيقها في المرافق العامة، ساعد على إنجاز أعمالها وتحقيق أهدافها بسرعة ودقة وبأقل التكاليف.

المطلب الأول- تعريف الإدارة الإلكترونية

في إطار تطوير نظم العمل التقليدية إلى نظم مرنة تستطيع التفاعل مع واقع الحداثة والتطور الحاصل، توفيراً للجهد وللوقت في النظام التقليدي.

فالإدارة الإلكترونية هي: « استخدام للبيانات والمعلومات المتكاملة في توجيه سياسات وإجراءات عمل المنظمة، بهدف تحقيق أهدافها وتوفير المرونة اللازمة للاستجابات للتغيرات المتلاحقة داخليا وخارجيا»³².

وهي إنجاز المعاملات العقارية الإدارية وتقديم الخدمات العامة عبر شبكة الإنترنت دون أن يضطر العملاء للانتقال إلى الإدارة شخصيا لإنجاز معاملاتهم.

فدواعي تحول المؤسسات من الإدارة التقليدية إلى الإدارة الإلكترونية تتمثل فيمايلي:

1- الإجراءات والعمليات المعقدة وأثرها على زيادة تكلفة الأعمال.

2- القرارات والتوصيات الفورية والتي من شأنها إحداث عدم توازن في التطبيق.

فالإدارة الإلكترونية هي العملية الإدارية القائمة على الإمكانيات المتغيرة للإنترنت وشبكات الأعمال في التخطيط والتوجيه والرقابة وربط هذه الأعمال بالإنترنت التي تحقق الرقابة عن بعد للوسائل المادية والبشرية³³.

من خلال العرض السابق يتبين لنا أن الإدارة الإلكترونية للمرفق العام المتمثل في عصرنة المحافظات العقارية، أصبحت معيارا يقاس به جودة الخدمات العمومية.

المطلب الثاني- مصالح الشهر العقاري في ظل الرقمنة

استكملت لجنة المالية دراسة ملف الحفظ العقاري بالاستماع للمدير العام للأملاك الوطنية، فعقدت لجنة المالية والميزانية برئاسة السيد توفيق طوش، 22 جانفي 2019 اجتماعا في إطار استكمال ملف بعثات الاستعلام المؤقتة التي قادت على العديد من الولايات للوقوف أمام واقع الحفظ العقاري ومسح الأراضي، حيث تم الاستماع إلى المدير العام للأملاك الوطنية الذي رافقه المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، فسيتم رقمنة كل الأرشيف الموجود على جميع المحافظات العقارية المتواجدة عبر التراب الوطني من أجل إنشاء نظام معلوماتي عصري، هدفه التأمين والحفاظ على الحقوق المشهورة بطريقة فعالة³⁴، فرقمنة الأرشيف تعد الخطوة الثالثة من المرحلة الأولى لبرنامج عصرنة أنشطة الحفظ العقاري بعد الخطوة الأولى الخاصة بإنشاء قواعد بيانات معلوماتية تخص معلومات جميع الحائزين على سندات مشهورة، فيتم إدخالها في قواعد البيانات المعلوماتية الخاصة بحوالي 10 ملايين بطاقة مكتبية³⁵.

أما الخطوة الثانية فهي تتعلق بإدخال المعلومات الخاصة بالملكيات وتوابعها، قد بلغت نسبة إنجازها حوالي 93% مع نهاية ديسمبر 2018.

ولقد بات من الضروري مراجعة الوضعية القانونية لمنصب المحافظ العقاري من أجل تثمينه وتوفير أكبر حماية له في إطار التكفل بالملفات والعقود المودعة للإشهار واحترام الإجراءات المنصوص عليها في القانون، وتم تطوير واجهة خاصة بهذه العملية ضمن برنامج عصرنة أنشطة الحفظ العقاري، يتم من خلالها التكفل المباشر بالعقود المسلمة على مستوى المحافظات العقارية حسب تاريخ استلامها، حيث يتم معالجتها في الأجل القانوني المحدد.

إن القاعدة القانونية تعمل على تحقيق الأمن المادي والمتمثل في احترام الأشخاص والأموال من الاعتداء، وتحقيق الأمن القانوني والمتمثل في المحافظة على استقرار المراكز القانونية وقيام الثقة في العلاقات القانونية والقدرة على توقع الأمور مسبقا ورسم تخطيط العلاقات المستقبلية.

فالأمن القانوني الإلكتروني في مجال عصرنة نشاط المحافظة العقارية مرتبط بتطهير العقار واعتماد منظومة تشريعية إلكترونية في مجال الشهر العقاري العيني في إعداد سندات ملكية باعتبارها أداة لتجسيد الملكية العقارية.

فما مدى كفاية تبني الإدارة الإلكترونية في تحقيق الثبات للمراكز القانونية للمتعاملين للوصول إلى مستويات الأمان والاستقرار؟

الفرع الأول - عصرنة تسليم معلومات السجل العقاري

لقد تجسد استخدام التكنولوجيا والإعلام وفي التوجه نحو إدماج التكنولوجيات الجديدة في إدارة المؤسسات، من خلال مبادرة المديرية العامة للأموال الوطنية بعدة مشاريع لعصرنة قطاعها على غرار برنامج النظام المعلوماتي الجديد ونظام الوثائق العقارية العامة، لكن أغلبها فشل إلى غاية تبني الدولة الجزائرية لمشروع الجزائر الإلكترونية (2008-2013) والذي يعكس مدى اهتمام الحكومة الجزائرية بضرورة عصرنة القطاع وتسريع استخدام تكنولوجيا الإعلام في الإدارة الإلكترونية خاصة إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري فتبنت مشروع جديد أطلق عليه اسم "عصرنة نشاطات المحافظة العقارية (MACF)³⁶، إن إدخال التكنولوجيات في تسيير نشاطات المحافظات العقارية وتألية النظام المعلوماتي الجديد ونظام الوثائق العقارية العامة، فنجح النظامان في تشكيل أرضية - قاعدة بيانات، لكنه لوحظ عدم نجاعة هذان النظامان لغاية إيجاد نظام جديد تمثل في تطبيق جديدة تبناها المشرع تمثلت في "عصرنة نشاطات المحافظة العقارية (MACF). فساعدت هذه التطبيقية على:

1- البحث الآلي لمعلومات السجل العقاري.

2- الأرشفة الإلكترونية لوثائق الحفظ العقاري.

1- البحث الآلي لمعلومات السجل العقاري

لتسهيل الوصول إلى قاعدة المعلومات المخزنة في قاعدة المعطيات للبحث عن الكلمات المفتاحية. تسمح هذه الآلية للمستخدم من اختيار طريقة البحث الآلي عن العقود والمعلومات المحجوزة داخل التطبيقية، فبعد الضغط على تعليمة بحث تظهر قائمة بكل العقود والمعلومات المرقمنة وأسماء الملاك، وإمكانية ظهور صورة العقد، أو مستند محجوز، فهذه الخدمة تسهل تسليم المعلومات وطباعة مطبوعة - طلب معلومات موجزة (CF_I, CF_IBis) وتسليمه أنيا للشهادة السلبية وهذا ما يقتصر الوقت في البحث عكس البحث اليدوي.

2- الأرشفة الإلكترونية لوثائق الحفظ العقاري

تعتبر الأشكال الرقمية أحدث ما توصلت إليه التكنولوجيات الحديثة في مجال تخزين وأرشفة الوثائق بكل سهولة واسترجاع المعلومات وتوفير مساحات وحيز تخزين، فالقضاء على الأرشيف الورقي، واستخدام

الشكل الإلكتروني يعتبر من البدائل الأساسية لحفظ وتخزين جميع المعلومات والوثائق المكونة لحافظة السجل العقاري في مساحات تخزين إلكترونية بسيطة يتم الرجوع إليها وقت الحاجة، وتمكن من البحث على المعلومة أو المستند المؤرشف وتقديمه لصاحب الطلب بسرعة.

كما يمكن الحجز الإلكتروني حجز البيانات واستيراد الوثائق والصور ونسخ مستخرجات والعقود الخاضعة لعملية الشهر العقاري في إنشاء محتوى قواعد بيانات وتكوينها لاستغلالها وقت الحاجة.

الفرع الثاني - تحديث تطبيق الإيداع

في شأن رقمنة السجل العقاري تم إضافة تطبيق الإيداع لمشروع عصرنه نشاطات المحافظات العقارية، حيث أصبح بالإمكان المبادرة لعملية الشهر الآلي للعقود والوثائق واجبة الشهر عن طريق قبول الإيداع أو رفضه عن طريق الرقمنة كما بالإمكان القيام بإجراء الشهر أو رفضه بنفس الطريقة، فبمراعاة أحكام المواد 100 و 101 من المرسوم 63/76 المتعلقة في جزئها الأول بقبول أو رفض الإيداع، وتسليم وصل بالإيداع، فيتم حجز معلومات العقد بعد المراقبة الشكلية فيتم إدخال معلومات العقد، أظرفة، أصل الملكية، المراجع المسحية، مراجع التسجيل والطابع ثم ننقل لمرحلة الشهر، يتعامل معها بنفس الطريقة، وفي حالة قبول الشهر يتم قيد مراجع الشهر، ويتم تحديد قيمة الرسم آليا، ليقوم المحافظ العقاري شخصيا من خلال واجهة تحرير الرهون، وتزامنا مع تأشيرة الشهر بإعطاء رقم المجلد والتربيعة، وتم استحداثه بتطبيق جديدة لقيد الرهون.

وهدف نشاط السجل العقاري الإلكتروني الوصول إلى وضع نظام إعلامي ممرکز لإنشاء المركز الوطني لمعالجة المعلومات والسندات العقارية يبدأ مع آفاق 2018 نظام إنشاء شبكات محلية على مستوى المحافظة العقارية لينتقل إلى شبكة ولائية بالمديرية الولائية للحفظ العقاري وربط هذه الشبكات الولائية مع المديرية العامة للأماكن الوطنية والتي يتم ربطها مع الشبكة المركزية لوزارة المالية.

في إطار ضمان تسيير آلي ومؤمن لكل الإجراءات العقارية وإطلاق عملية رقمنة السجل العقاري ونشاطات المحافظات العقارية، كما يتيح التسيير الآلي الأمن القانوني المعزز للمعاملات العقارية وتقليص آجال معالجة العقود المقدمة للإشهار وتسليم سريع للمعلومات.

كما يساعد برنامج عصرنه نشاطات المحافظة العقارية في توحيد منهجية العمل في مجال الحفظ العقاري، كما يتم توحيد العمل على طريقة إجراء الشهر والقيد والتدوين على البطاقات العقارية وفق قاعدة بيانات واحدة، وتعزيز مبدأ الزيادة في الائتمان لوثائق السجل العقاري.

تحقق الإدارة الإلكترونية بالإضافة إلى تحسين الخدمات حفظ كل الوثائق في دائرة إلكترونية تجعلها بعيدة كل البعد عن واقعها المادي الملموس، وهو ما من شأنه تأمين هذه الوثائق من السرقة والتخريب والإتلاف والتزوير المادي³⁷، فتألية السجل العقاري بحفظ النسخة الورقية إلكترونيا تقلل خطر تعرضها للتلف³⁸، وتحقق الحماية الآمنة، كما تعتبر الأرشفة الإلكترونية لوثائق السجل العقاري أكثر أمنا بهذه النسخة الإلكترونية.

على خلفية اعتماد تكنولوجيا المعلومات في الإدارة الإلكترونية الجزائرية بالخصوص عصرنة نشاط المحافظة العقارية على مستوى رقمنة الأرشيف وتحديث قاعدة بيانات وعصرنة النشاط على المستوى الداخلي، لا بد من تطوير السياسة التشريعية على نحو يتماشى والتطور التكنولوجي، وذلك بالاعتماد على مختلف الوسائل التي تجسد الاتصال الرقمي داخل الإدارات الحكومية عبر مختلف الأنظمة المعلوماتية، وما تحققه من مزايا وسرعة في تنفيذ الإجراءات القانونية³⁹.

الفرع الثالث - السياسة التشريعية لتبني نظام الحفظ العقاري الإلكتروني

لقد عرفت الإدارة الجزائرية الرقمنة في تحسين الأدوات للمحافظة العقارية من خلال عصرنة نشاطها والذي تمثل في عصرنة النشاط وتسليم المعلومات إلى جانب اعتماد الأرشيف الإلكتروني والبعد عن الرشيف الورقي، في ظل غياب قوانين ومراسيم إلكترونية تغطي فراغات الأمر 74/75 والمراسيم المتعلقة به، إلى جانب اعتماد ترسانة قوانين إلكترونية مع المصالح الإدارية التي لها علاقة بالمحافظة العقارية كإدارة المسح، والموثقين وإدارة أملاك الدولة، مصالح التسجيل... الخ.

لقد كان المشرع الفرنسي سابقا في اعتماد تكنولوجيا المعلومات في مختلف مهام المصالح العقارية وهذا في تبينها نظام السجل العيني المطور بالإعلام الآلي من خلال مرسوم 04 جانفي 1995 والذي أحدث قاعدة معلومات للملفات العقارية واعتمد على نظام البطاقات العقارية المعلوماتية بموجب المرسوم 516/98 الصادر بتاريخ 23 جوان 1998 وبموجب مرسوم 553/98 المؤرخ في 03/07/1998 على البطاقات العقارية المعلوماتية.

وفي بروز العقود الإلكترونية وشهرها استحدث المشرع الفرنسي تطبيق إلكتروني يدعى Tél@actes، لربط الموثقين ومصالح الشهر العقاري.

فلا بد على المشرع الجزائري إنتهاج هذه السياسة التشريعية، كما فعل المشرع الفرنسي في إمكانية إبرام البيع العقاري إلكترونيا لضمان تسهيل وتسيير إجراءات شهره وفقا للقانون رقم 1321/2016 المؤرخ

في 07 أكتوبر 2016 المتعلق بالجمهورية الرقمية، فلقد كانت أول تسمية هي محافظة الرهون، لغاية صدور قانون 638/2010 المؤرخ في 10 جوان 2010 واستبدلت التسمية ب: مصالح الشهر العقاري Services chargés publicité foncière لتعدل سنة 2017 بقرار 31 ماي 2017 لتصبح مصالح الشهر العقاري والتسجيل .S.C.P.F et de l'enregistrement.

كما أنشأ المشرع الفرنسي نوافذ إلكترونية تربط بين مصالح الشهر العقاري والتسجيل ومختلف المصالح والهيئات المتعاملة معها عبر شبكة معلومات داخلية، والتي تغير من الطابع المادي للطلبات والعقود، إلى خوادم إلكترونية، فقد قامت بإنشاء تطبيق معلوماتي للموثقين Accé des notaires au fichier immobilière (ANF).

فقد استحدث المرسوم رقم 770-2017 المؤرخ في 04 ماي 2017 بإلزام الموثقين بإيداع الوثائق إلكترونياً.

بعد التأكد من المعالجة التقنية للبيانات التي يتضمنها العقد الإلكتروني وتسجيلها، وبعد توفر شروط الإيداع، والتأكد من صحة البيانات تتولى قاعدة البيانات بالقيام بإجراءات الشهر العقاري وهذا عبر تطبيق Tél@actes، بعده يتم إحالة هذه البيانات على تطبيق (BNDP).

ولقد كان لتكنولوجيا المعلومات أثر بارز في تسيير المصالح العقارية، وكان ذلك تجسيدا لتحقيق المفهوم الكامل لفرنسا حكومة إلكترونية، والانتقال من التدوين المادي إلى التسيير المعلوماتي، فأصبح الشهر العقاري والتسجيل يتم وفقا لتقنيات مبسطة ومؤمنة تعتمد على قاعدة معلوماتية تحوي على بطاقات عقارية لها نوافذ رقمية لمختلف الهيئات المساهمة في الشهر العقاري . وعلى المشرع الجزائري إنتهاج السياسة التشريعية لتدعيم وتفعيل الأمن العقاري.

خاتمة

يتضح أن الشهر العقاري يعد قاعدة أساسية في عملية نقل الملكية العقارية من شخص لآخر، وذلك من خلال المرور بمجموعة من القواعد والإجراءات التي تضمن حماية حق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى وتوفير الائتمان العقاري، ويعرف السجل العقاري بأنه الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية، فهو مجموعة القواعد والإجراءات القانونية الرامية إلى تحديد هوية العقار وتثبيت ملكيته، وشهر الحقوق والتصرفات القانونية بواسطة بطاقات عقارية، فهو نظام عقاري يكفل تثبيت الملكية العقارية ويشجع على الائتمان العقاري، لذلك أوجب المشرع على المحافظ العقاري اتخاذ مجموعة من الإجراءات وفق ضوابط وشروط قانونية معينة لدعم هذا الائتمان.

ولقد توصلنا في دراستنا لدور المحافظ العقاري في تعزيز الأمن القانوني، وخاصة بعصرنة نشاط المحافظة العقارية وما انعكس إيجابيا على القضاء على الأرشيف الورقي وريح الوقت في تسليم المعلومات إلكترونيا.

فالحجية والضمان الذي يحققه الشهر العقاري في الجزائر متنافي ومبدأ الحجية النسبية والطعن في الدفتر العقاري فكان على المشرع حذف المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 وإلغاء الطعن في الترقيم النهائي، ويضيف نصوص أخرى تبين بطريقة أوضح كيفية الحصول على التعويض وتأسيس نظام قانوني لصندوق التعويضات، فالمشرع يأخذ بالأثر الانشائي للشهر ولا يأخذ بالأثر المطهر، ويجيز الطعن في التصرفات المشهورة.

إن السلطات التي منحت للمحافظ العقاري لا تتماشى ووضعية منصبه كموظف عمومي لأن هذا النوع من المهام والسلطات لا يتمتع بها إلا من يتحلى بصفة القاضي، ولهذا كان من الأفضل أن تسند هذه المهام والسلطات إلى قاضي كما هو معمول به في بعض التشريعات وتبقى الرقابة شكلية للعقود والوثائق من طرف المحافظ العقاري.

- ظهر عجز نظام الشهر العقاري عند مواكبة المستجدات الحديثة وصار من الضروري تدخل الإرادة التشريعية في إعادة النظر في قوانين الأمر رقم 74/75، والمرسوم التنفيذي التابعين له باعتبارها نصوص صدرت في مرحلة انتقالية اشتراكية.

- إدخال تكنولوجيا الإعلام الآلي والاتصال عن طريق رقمنة نشاط الحفظ العقاري وتسليم المعلومات لا يكفي بل لا بد من استحداث بيئة تشريعية إلكترونية تستند إلى تنظيم خاص في

إعداد البطاقات العقارية الإلكترونية والسجل العقاري الإلكتروني مع ربط كل المصالح التي لها علاقة بالمحافظة العقارية بقوانين وخواص إلكترونية قدوة بالمشرع الفرنسي في هذا المجال. ويمكننا أن نستخلص من الدراسة النتائج التالية:

- 1- واضح من الأساس القانوني أن سلطة المحافظ العقاري في الرقابة على الوثائق المودعة لديه أنها غير منسجمة وغامضة ومتناقضة أحيانا إذ لم تحدد بدقة ماهي الوثائق المودعة، وما هو الإطار الصحيح لسلطة المحافظ العقاري في عمله الرقابي عليها.
- 2- إن السجل العقاري المقارن يقتضي وجوب سلطة ذات طابع قضائي، وهو ما لم نلاحظه في قانون السجل العقاري في الجزائر.
- 3- في ظل انعدام قانون أساسي للمحافظ العقاري ينعكس سلبا على قراراته.

ولذلك:

- 1- يجب إصلاح المنظومة القانونية للسجل العقاري، من حيث الشكل، ويجب أن تكون في شكل قانون السجل العقاري.
- 2- وضع حد فاصل بين نظام الشهر الشخصي والعيني.
- 3- يجب توضيح مهام المحافظ العقاري لتبقى الرقابة شكلية، تعزز بمراقبة قضائية وتزويده بتقويض اختصاص في اعماله من قبل وزير المالية مباشرة دون تدخل مدراء الحفظ العقاري.
- 4- وضع قوانين تعزز البنية التشريعية الإلكترونية بقوانين الحفظ العقاري الإلكتروني وكل ما يربطه بالمصالح الإدارية التي لها علاقة بالمحافظة العقارية.

الهوامش

- خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، بدون طبعة، سنة 2001، ص 28.
- 2- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى عين مليلة للطباعة والنشر والتوزيع، بدون طبعة، سنة 2013، ص 08.
- 3- محمد خيري، العقار وقضايا التحفيظ في التشريع المغربي، دار النشر معرفة، بدون طبعة، سنة 2014، ص 148.
- 4- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة 2010/2009، ص 32.
- 5- الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، جريدة رسمية عدد 92، الصادرة بتاريخ 1975/11/18.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المؤرخ في 25 مارس 1976، جريدة رسمية عدد 30 الصادرة بتاريخ 1976/04/13. المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24، والمرسوم رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07، ج ر عدد 26.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المؤرخ في 25 مارس 1976 ج ر عدد 30 المعدل والمتمم بموجب المرسوم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13، ج ر عدد 38 والمعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993 ماي.
- 8- بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 14.
- 9- المادة 02 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر، وكذلك المواد من 01 إلى 07 من نص المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.
- 10- أنظر المواد من 02 و 06 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92 والمادة 05 من المرسوم رقم 63/76.
- 11- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، بدون طبعة، سنة 2008، ص 62.
- 12- أطلق تسمية محافظة الرهون أو محافظ مكتب الرهون.
- 13- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 63.
- 14- المادة 105 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السالف الذكر.
- 15- المادة 23، 24 من الأمر رقم 74/75، السالف الذكر.

- بصدور القرار الوزاري المؤرخ في 20/02/1998 الجريدة الرسمية عدد 20، ص 09 والذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، فأمام المحكمة العليا ومجلس الدولة ومحكمة التنازع يؤهل لتمثيل وزير المالية المدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، أمام المحاكم والمجالس القضائية والمحاكم الإدارية، يؤهل مدير أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري بالولايات كل حسب ما يخصه.
- 16- تحصيل مستحقات الخزينة العمومية المتمثلة في نسبة من الرسوم الواجبة عن كل تصرف.
- 17- حوحو يمينية، عقد البيع في القانون الجزائري، دار بلقيس، سنة 2016، طبعة 01، ص 74.
- 18- حشود نسيمية، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤولية، أطروحة دكتوراه، جامعة سعد دحلب البليدة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سبتمبر 2012، ص 7.
- 19- المشرع الجزائري لم يضع الاستثناءات في مجال المعاملات الإلكترونية، فالتشريعات الأخرى استثنت التصرفات الواردة على العقار بصفة عامة من نطاق الوسائل الإلكترونية، فهي تخضع للإجراءات التقليدية. قانون رقم 04-15 المؤرخ في 01/02/2015 ج ر عدد 06 المتضمن التوقيع الإلكتروني.
- 20- زهدور انجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، رسالة دكتوراه، جامعة وهران 2، محمد بن أحمد، سنة 2016/2015، ص 51.
- 21- وهبية عثمانية، النظام القانوني للشهر العقاري، أطروحة دكتوراه، جامعة باتنة 2016/2015، ص 122.
- 22- قانون رقم 83-18 المتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية المؤرخ في 18/08/1983، الجريدة الرسمية عدد 34 المؤرخة في 16/08/1983.
- 23- المرسوم التنفيذي رقم 289/92 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية، المؤرخ في 16 جويلية 1992، ج ر عدد 55 لسنة 1992.
- 24- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري، والقوانين المنظمة، دار هومة، بدون طبعة سنة 2014، ص 352.
- 25- بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 53.
- 26- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 68.
- 27- محمد صغير، الطعن في قرارات المحافظ العقاري بين اختصاص القضاء العادي واختصاص القضاء الإداري، مجلة المناظرة، العدد 08، يونيو 2003، ص 103.
- 28- جديلي نوال، السجل العيني، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، رسالة دكتوراه، جامعة الجزائر 01، سنة 2017، ص 298.

- 29- لا بد للمشرع الجزائري أن يضيفي على دفتر العقاري القوة الثبوتية المطلقة ولا يسمح للطعن فيه لاستقرار الملكية العقارية.
- 30- طبقا لنص المادة 800 من قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يؤول الاختصاص إلى المحاكم الإدارية وهو الطرح الذي تبنته المحكمة العليا ضمن اجتهادها القضائي المكرس بموجب القرار رقم 666056 الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 2011/07/14، مجلة المحكمة العليا العدد الأول سنة 2012، ص 184، ص 188.
- 31- التعليمية رقم 01 المؤرخة في 21 جانفي 2021، موجهة في 07 فيفري 2021 إلى المفتشين الجهويين لأمالك الدولة والحفظ العقاري كل النواحي ومدراء أملاك الدولة لكل الولايات.
- 32- محمد المتولي، إدارة الموارد البشرية لتطبيق الحكومة الإلكترونية في دول عربية، بحث مقدم إلى المؤتمر العلمي الأول الذي نظّمته شرطة دبي، من 24 إلى 26 أفريل 2003، ص 13.
- 33- محمد محمد مكايي، الإدارة الإلكترونية، دار الفكر والقانون، مصر، 2011، ص 25.
- 34- موقع www.aps.dz.economie، زيارة الموقع 22 جانفي 2019.
- 35- فسيح جميلة، بيرادان رشيد، الأمن القانوني في مجال المعاملات العقارية مقال منشور في موقع rdoc. Unv. Dba. Dz زيارة الموقع 2021/02/05.
- 36- فرطاسة فتيحة، عصرنة الإدارة العمومية في الجزائر من خلال تطبيق الإدارة الإلكترونية ودورها في تحسين خدمة المواطنين، مجلة الاقتصاد الجديد، مخبر الاقتصاد الرقمي في الجزائر، خميس مليانة، الجزائر، العدد 15، مجلد 02، سنة 2016، ص 313.
- 37- الأمر رقم 24/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المتعلق بحماية الأملاك العمومية، وأمن الأشخاص، ج ر عدد 55 الصادرة في 27 سبتمبر 1995.
- 38- فرطاسة فتيحة، المرجع السابق، ص 318.
- 39- حليتم سارح، مصالح الشهر العقاري والتسجيل في ظل الجمهورية الرقمية الفرنسية، مداخلة في الملتقى الدولي حول: النظام القانوني للمرفق العام الإلكتروني، واقع - تحديات - آفاق، يومي 26-27 فبراير 2018، جامعة محمد بوضياف، مسيلة.