

المحافظة العقارية



محمد خلفوني*

يهدف الإشهار العقاري إلى احاطة كافة الناس وعلى الأخص المتعاملين في ميدان العقار، علما بواقعه القانوني و الحقوق العقارية العينية الأصلية و التبعية المتعلقة به، ذلك أن إشهار التصرف

العقاري سواء بتسجيله أو بغيره، هو مظهر الاحتجاج به على أي كان، وبشكل قربة قانونية على ثبوت حق الشخص في ملكية العقار. و يعتبر عنوان حقيقته القانونية يهدف الإشهار العقاري إلى احاطة كافة الناس وعلى الأخص المتعاملين في ميدان العقار، علما بواقعه القانوني و الحقوق العقارية العينية الأصلية و التبعية المتعلقة به، ذلك أن إشهار التصرف العقاري سواء بتسجيله أو بغيره، هو مظهر الاحتجاج به على أي كان، وبشكل قربة قانونية على ثبوت حق الشخص في ملكية العقار. و يعتبر عنوان حقيقته القانونية لأنه من خلال هذا الاجراء المتمثل في الإشهار يمكن للجميع من التأكد من وضعية هذا العقار و التعرف على كافة الحقوق الواردة عليه و يكون حينئذ على بيينة يقينية من أمره. **الجهة المكلفة بإشهار التصرفات العقارية:**

قرر النظام القانوني للملكية العقارية في التشريع الجزائري هيئة ادارية خاصة يتم على مستواها عمليات الإشهار العقاري تتمثل في المحافظة العقارية.

أحدثت المحافظة العقارية بموجب المادة 20 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري التي تشير إلى أنه تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري و اتمام الاجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري و ذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر. و تشير المادة الأولى من مرسومه التنفيذي الصادر تحت رقم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 إلى نص المعنى بقولها أنه تحدث لدى المديرية الفرعية

لولاية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية، محافظة عقارية، يسيرها محافظ عقاري. المشرع الجزائري من خلال هذين النصين، لم يعط أي تعريف لهذه الهيئة الادارية، و لم يبين هيكلها و كيفية تنظيمها. و بالرجوع إلى مدلول المحافظة العقارية اللغوي، فإنه تعني الحفاظ على الشيء و حمايته من الهلاك. و اصطلاحا، تعني المحافظة العقارية، المحافظة على أصل المستندات المتعلقة بالأملاك العقارية و لها مهام محددة قانونا. قبل صدور هذا الأمر، لم يعرف النظام القانوني الجزائري في بلادنا أي هيئة لها نظاما و قواعد خاصة يتم على مستواها إشهار الحقوق العقارية. و كان الأمر رقم 73-71 المؤرخ في 08/11/1971 قد أشار بمقتضى نص مادته رقم 42 إلى ما يسمى بخزانة البطاقات العقارية الذي المغزى منها، إحصاء لمزارع الناجمة عن العمليات الخاصة بالثورة الزراعية، ذلك أنه بموجب هذا القانون تم انشاء صندوقا وطنيا للثورة لزرعية مقسم إلى فروع، تسمى الصناديق البلدية للثورة لزرعية و ذلك على مستوى كل بلدية داخلية ضمن ناحية تطبيق فيها الثورة لزرعية، لما صليت الإشهار العقاري فكما تشير إليه المادة 25 من مرسومه التنفيذي رقم 32-73 للمؤرخ في 05/01/1973 تتولى مصالح دارة أملاك الدولة و التنظيم العقاري التي يقع عليها تسليم شهادات الملكية. قبل صدور قانون الثورة لزرعية، لم يعرف في بلادنا أية هيئة خاصة من حيث الهياكل و التنظيم

التي على مستواها يتم الإشهار العقاري أيضا، غير أن النصوص الصادرة في هذه الفقرة، أشارت إلى التسجيل بمكتب الرهون أو محافظة الرهون، و كأنها يوجد فعلا، هيئة ادارية تسمى كذلك، و لم يكن

الإشهار العقاري للحقوق العقارية أمرا وجوبيا بحكم أن التشريع الفرنسي، هو الذي كان ساري المفعول فيما لا يتنافى مع السيادة الوطنية، بعد تمديد العمل بها بناء على الأمر المؤرخ في 31/12/1962 ذلك أن المادة 1582 من القانون

المدني الفرنسي لم تشترط ركن الشكلية في التصرفات العقارية بما فيها الإشهار العقاري. المحافظة العقارية كانت قبل سنة 1991 تابعة للمديرية الفرعية لولاية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية. غير أنه بصور المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفاظ العقاري و سيرها، تميزت المحافظات العقارية بتنظيم خاص مستقل، و هي تابعة لادارة الأملاك الوطنية تعمل تحت إشراف وزير المالية. كما تميزت بدورها مديرية أملاك الدولة بتنظيم خاص كذلك و أصبحتا مديريتان مستقلتان عن بعضهما البعض من حيث المهام و من حيث التنظيم الإداري.

أقسام المحافظة العقارية: يشير المرسوم التنفيذي المؤرخ في 02/03/1991 بموجب مادته 03، أن المحافظة العقارية تتكون من:

- قسم للإيداعات و عمليات المحاسبة.
- قسم قيد السجل العقاري و البحوث و تسليم المعلومات.
- قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي.

يشرف على هذه الأقسام المحافظ العقاري الذي له صلاحيات المتابعة و تنظيم عمل هذه الأقسام داخليا بالكيفية التي تسمح حسن سير الادارة التي يتولى تسييرها ذات اسم المحافظة العقارية. المشرع الفرنسي استعمل عبارة محافظ الرهون للتعبير عن المحافظة لعقارية. لأن الهدف من احدثها ليس إخضاع التصرفات العقارية إلى الإشهار العقاري حتى تكون لها الحجية

المشرع الجزائري من خلال هذين النصين، لم يعط أي تعريف لهذه الهيئة الادارية، و لم يبين هيكلها و كيفية تنظيمها. و بالرجوع إلى مدلول المحافظة العقارية اللغوي، فإنه تعني الحفاظ على الشيء و حمايته من الهلاك. و اصطلاحا، تعني المحافظة العقارية، المحافظة على أصل المستندات المتعلقة بالأملاك العقارية و لها مهام محددة قانونا. قبل صدور هذا الأمر، لم يعرف النظام القانوني الجزائري في بلادنا أي هيئة لها نظاما و قواعد خاصة يتم على مستواها إشهار الحقوق العقارية.

إزاء الكافة و إنما احدثت هذه الهيئة الادارية لتأمين المعاملات العقارية الواردة بين الناس أي كانت طبيعتها و ذلك برهن عقار ما و تسجيله بمكتب الرهون أو محافظة الرهون حتى

يمكن صاحب الحق، صاحب المصلحة من ممارسة إجراءات التنفيذ العقاري عليه لتحويل حقه في حالة تقاسم منبته عن الوفاء بالتزامه المالي. أما عن المعاملات العقارية، فتخضع إلى سلطان الادارة. و لم يشترط المشرع الفرنسي إجراءات شكلية



محددة. لكن لا يوجد ما يمنع إخضاع المعاملة العقارية ذاتها إلى الإشهار العقاري بمكتب الرهون، خلافاً للنظام القانوني للملكية العقارية في بلدنا. حيث أن عدم إشهار الحقوق العينية بالمحافظة العقارية يجعلها باطلة بطلاناً مطلقاً.

الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية:

المحافظة العقارية هيئة ادارية عمومية، تابعة للمديرية العامة للأموال الوطنية. تعمل تحت وصاية السيد وزير المالية. محليا تعمل تحت إشراف الوالي باعتبار على مستوى ولايته مديرية تدعى مديرية الحفظ العقاري التي تعمل بواسطة مديرها على التنسيق بين المحافظات العقارية الموجودة على مستوى الولاية.

المحافظة العقارية لها مقرا خاصا، غير أنها تفكر إلى نمة مالية مستقلة. و ليس لها أهلية قانونية يتم تزويدها في أداء مهامها بالامكانات و أموال من الإدارة العامة. و إذا كان بعض المحافظات العقارية يخصص لها مقر على مستوى البلدية لأجل أداء مهامها، هذا لا يعني إطلاقا تبعيتها لها و إنما تبقى دائما محتفظة على طبيعتها القانوني بغض النظر عما إذا كان لها مقرا ثابتا لا يشاركها غيرها من الإدارات من عدمه.

أحدثت المحافظات العقارية خصيصا لأجل إشهار كافة الحقوق العقارية سواء كانت أصلية أم تبعية. و لا يوجد هيئة أخرى يتم على مسئورها الإشهار العقاري خلافا لما هو يعتقد البعض بأنه بالإمكان قيد الحق العقاري أو تسجيله بمصالح البلدية أو لدى مديرية أملاك الدولة التي بحكم طبيعتهما و نظامهما يختلفان اختلافا جوهريا مع المحافظة العقارية.

المحافظ العقاري:

المحافظ العقاري يطلق عليه في التشريع الفرنسي محافظ الرهون، في بعض الدول يطلق عليه أمين السجل العقاري. في تونس يطلق عليه حافظ الملكية العقارية. و يعقضى أحكام الفصل الرابع من القانون عدد 68 لسنة 1997 المؤرخ في: 1997/10/27، ثم تعويض المصطلحات التالية "مدير الملكية العقارية، حافظ الملكية العقارية و المدير الجهوي للملكية العقارية بمصطلح إدارة الملكية العقارية". و في مصر جار تسميته بالمكلف بإدارة لشهر العقاري أو أمين السجل العقاري.

في بلدنا، المحافظ العقاري هو المكلف بتسيير المحافظة العقارية كما تشير إليه المادة 20 من الامر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن اعداد مسح

الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري السابقة الذكر. المحافظ العقاري موظف اداري مكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة. تربطه بالإدارة العامة علاقة لائحية و هو خاضع لقانون الوظيفة العمومي. تابع دراسته بالمعهد الوطني للمالية بالقليعة. يعين في منصبه بموجب قرار لتعيين يصدره وزير المالية. و يعين مدير الحفظ العقاري على مستوى الولاية بموجب مرسوم.

قبل بداية أداء مهامه، يؤدي المحافظ العقاري اليمين القانونية بالمجلس القضائي للكان بدائرة اختصاصه المحافظة العقارية من أجل القيام بمهامه بكل إخلاص و أمان. له مهام متميزة و يكلف على الخصوص طبقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري بما يلي: - باعداد و مسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة - بسااعطاء الاجراءات اللازمة لمطلب...

الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية و الحقوق العينية الأخرى - بفحص العقود - بكتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية و التكاليف العقارية المؤسسة على العقارات

خاضعة للإشهار و جميع الشكليات للاحقة لهذا الإشهار - بالمحافظة على العقود و المخططات و جميع الوثائق المتعلقة بالعقارات - و هو مكلف فضلا عن ذلك بالتنسيق و مراقبة مكاتب المحافظة العقارية التابعة لاختصاصه. يقع على نمة المحافظ العقاري عند أداء مهامه مراعاة قاعدتين أساسيتين هما: قاعدة السرعة التي تقتضي بأن المحرر القابل للإخضاع للإشهار العقاري على مستوى الولاية لا يمكن أن يكون غير المحرر الرسمي الذي يتولى تحريره الموثق أو مدير أملاك الدولة أو الصادر عن جهة القضاء خاصة ما تعلق منها بقسمة الأملاك العقارية. أما القاعدة الثانية فتتمثل في مساعدة الإشهار المسبق أو ما يسمى بالأثر الاضافي للإشهار، و التي مفادها بأنه يعين على المحافظ العقاري أن لا يخضع محرر الإشهار العقاري على مستوى إدارته إلى إذا كان السند الذي بني عليه هذا المحرر بدوره مشهور. و في حالة تجاهله ذلك، يترتب عنه مسألته التأديبية و القضائية.

السيد: محمد خلفوني
رئيس محكمة رأس الوادي