

صلاحيات المحافظ العقاري في تجسيد الترقيم العقاري وفقا للتشريع الجزائري

THE POWERS OF THE REAL ESTATE GOVERNOR IN THE REAL ESTATE NUMBERING PROCESS ACCORDING TO ALGERIAN LEGISLATION

جمال روشو¹، سفيان بوط²

¹ معهد الحقوق والعلوم السياسية-مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية بالمركز الجامعي مرسلني عبد الله بتيبازة – الجزائر. Rouchou.djamel@cu-tipaza.dz

² معهد الحقوق والعلوم السياسية بالمركز الجامعي مرسلني عبد الله بتيبازة – الجزائر botavocat@gmail.com

تاريخ الإرسال: -2022/05/09 - تاريخ القبول: 2022/12/28 تاريخ النشر: 2023/01/15

الملخص:

تكتسي مسألة تطهير الملكية العقارية في الجزائر أهمية بالغة، الأمر الذي دفع بالمشروع الى اعتماد نظام الشهر العيني من خلال إصداره للقانون رقم 74-75 المتعلق بالمسح العام للأراضي، هذا الأخير نص في المادة 20 منه على انشاء المحافظة العقارية كهيئة إدارية تشرف على اعمال الحفظ والشهر العقاريين. تهدف هذه الدراسة الى تسليط الضوء على الدور المهم والمحوري الذي تلعبه المحافظة العقارية باعتبارها الإدارة المشرفة على تسلم الوثائق المسحية وترقيم العقارات الممسوحة عند انتهاء اشغال المسح العقاري، ومن خلالها التطرق الى صلاحيات الادارية للمحافظ العقاري باعتباره هو الآخر المسؤول عن تجسيد مختلف انواع الترقيم العقاري الناتج عن وضعيات المسح العام. إذ يعد المحافظ العقاري الموظف العمومي الذي يضطلع بعدة مهام من خلال اشرافه على إدارة وتسيير المحافظة العقارية ولعل أهم هذه المهام، هي تجسيد عملية الترقيم العقاري المنصوص عليها بموجب قوانين المسح والشهر العقاريين.

الكلمات المفتاحية: المسح العام، المحافظة العقارية، الترقيم العقاري، المحافظ العقاري

Abstract

The issue of purification of real estate ownership in Algeria is of great importance, which prompted the legislator to adopt the system of the month in kind by issuing Law No. 75-74 related to the general survey of land, the latter stipulating in Article 20 of it the establishment of the real estate governorate as an administrative body that supervises the work of preservation and publicity real estate.

This study aims to shed light on the important and pivotal role played by the real estate governorate as the administration supervising the receipt of survey documents and the numbering of the surveyed properties at the end of the real estate survey works, and through it addressing the administrative powers of the real estate governor as he is also responsible for embodying the various types of real estate numbering resulting from General scanning modes.

The real estate governor is the public official who performs several tasks through his supervision of the management and management of the real estate governorate. Perhaps the most important of these tasks is the embodiment of the real estate numbering process stipulated under the laws of real estate survey and registration.

المؤلف المرسل:

Key Words General survey, real estate governorate, real estate numbering, real Estate Governor

مقدمة:

إن مسألة تطهير الملكية العقارية تكتسي أهمية بالغة في نظر الدولة الجزائرية، لما لها من عدة أبعاد اقتصادية واجتماعية وقانونية، ولأجل ذلك اعتمد المشرع الجزائري نظام الشهر العيني كوسيلة لتحقيق ذلك، من خلال اصدار القانون رقم 74-75 المتضمن المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري¹، والذي تم بموجبه استحداث المحافظة العقارية كهيئة إدارية تشرف على عملية تسلم الوثائق المسحية وحفظها وشهرها وترقيم العقارات الممسوحة بمناسبة ذلك.

وتعتبر عملية الشهر العقاري من العمليات القانونية المهمة لضمان استقرار الملكية العقارية والتصرفات الواردة على العقار، وعلى هذا الأساس أسندت مهمة حفظ وشهر الوثائق والتصرفات العقارية لهيئة إدارية تدعى المحافظة العقارية ويشرف عليها محافظ عقاري .

ويعتبر المحافظ العقاري موظفا عموميا مكلفا بخدمة عمومية تندرج ضمن المهام الأساسية للمحافظة العقارية بصفتها الهيئة الإدارية الوحيدة المكلفة بتجسيد عملية الشهر العقاري للتصرفات الواردة على العقار والحقوق العينية الأخرى، وبالتالي السهر على مدى تطبيق قواعد الشهر العقاري، وعلى هذا الأساس فان للمحافظ العقاري دورا محوريا في عملية الشهر العقاري التي تنتهي بترقيم العقارات وتسليم الدفتر العقاري لمالك العقار.

وبالنظر الى صلاحيات ومهام المحافظ العقاري التي توزعت بين عدة نصوص قانونية لعل أهمها الامر رقم 74-75 المتعلق بالمسح العام للأراضي، الذي شهد عدة تعديلات والمرسوم التنفيذي اللاحق له رقم 76-263 وكذا المرسوم التنفيذي 91-65 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري³، وصولا الى اخر نص قانوني صدر في هذا الشأن الا وهو المرسوم التنفيذي رقم 21-393، الذي أعيد بموجبه تنظيم المصالح الخارجية لمديرية العامة للأمالك الوطنية، لذا فإن المحافظ العقاري -في هذه الحالة -ملزم بمواكبة هذا التعديلات والقيام بصلاحياته ومهامه وفق هذه النصوص القانونية المتعددة.

من هذا المنطلق نسعى من خلال هذه الورقة البحثية الى تحقيق الأهداف التالية:

- التعريف بالمحافظة العقارية كهيئة عمومية ذات طابع إداري مهمتها تحقيق أهداف الشهر العقاري.
 - التعريف بمنصب المحافظ العقاري وكيفية تعيينه.
 - مهام وصلاحيات المحافظ العقاري ضمن مجال الترقيم العقاري.
 - كيفية تعامل المحافظ العقاري مع مختلف الوضعيات الناتجة إيداع الوثائق المسحية، وترقيم العقارات الممسوحة، في ظل مختلف التعديلات القانونية والنصوص التوضيحية اللاحقة لها.
- إن بلوغ هذه الأهداف، يتطلب دراسة موضوع الترقيم العقاري للعقارات الممسوحة، وصلاحيات المحافظ العقاري في تجسيد الترقيم العقاري بمختلف أنواعه، انطلاق من خلال إثارة الإشكالية التالية:
- في ظل التعديلات الكثيرة والمتعاقبة للقوانين المتعلقة بعملية الترقيم العقاري واصدار عدة تعليمات توضيحية تبين كيفية تطبيق النصوص القانونية المتعلقة بها، كيف يمكن للمحافظ العقاري القيام بصلاحياته المتعلقة بترقيم العقارات الممسوحة تبعا لإيداع الوثائق المسحية لديه، ضمن المهام الإدارية للمحافظة العقارية وفق اخر تعديلات النصوص القانونية؟

سنحاول في هذه الورقة البحثية الإجابة على هذه الإشكالية من خلال التطرق الى المحافظة العقارية كهيئة إدارية تشرف على عملية الشهر العقاري في المبحث الأول وصلاحيات المحافظ العقاري في

تجسيد الترقيم العقاري بمختلف أنواعه، بصفته مشرفا على إدارة هذه الهيئة في المبحث الثاني متبعين المنهج التحليلي في تحليل النصوص القانونية المنظمة لعملتي المسح والترقيم العقاريين.

المبحث الأول: المحافظة العقارية كآلية لتجسيد الشهر العقاري

اختلفت النظم والتشريعات العالمية في مسألة تنظيم عملية الشهر العقاري حيث كان من بين هذه التشريعات من إعتد على النظام القضائي في الإشراف على هذه العملية، ومنها من إعتد على هيئات إدارية مستقلة تسند لها مهمة تطبيق قواعد الشهر العقاري، إذ تعتبر الجزائر إحدى الدول التي اعتمدت إنشاء هيئة إدارية مهمتها القيام بأعمال الشهر والحفظ العقاريين تدعى المحافظة العقارية،⁵ حيث سنتناول في المطلب الأول التعريف بالمحافظة العقارية وتحديد طبيعتها القانونية وسرد مختلف مراحل نشأتها وتطورها، أما في المطلب الثاني فنتطرق إلى تنظيمها الداخلي وإبراز مختلف مهامها وفقا للنصوص القانونية المنظمة لها.

المطلب الأول: التعريف بالمحافظة العقارية

لتحديد المقصود بالمحافظة العقارية وتحديد مفهومها وجب التطرق إلى التعريف اللغوي للكلمتين المركبتين لها وللتعريف الاصطلاحي ثم التطرق إلى المراحل التاريخية التي شهدت تطورها من خلال النصوص القانونية التي تناولت إنشاءها وسير وتنظيم عملها.

الفرع الأول: التعريف بالمحافظة العقارية وطبيعتها القانونية.

يمكن تعريف المحافظة العقارية من خلال تحديد مدلولها اللغوي والاصطلاحي، ثم تبيان طبيعتها القانونية وفقا لمضمون النصوص القانونية.

أولاً: تعريف المحافظة العقارية

المحافظة العقارية مفهوم يتكون من كلمتين وجب التعريف بكل منهما على حدى ثم التطرق إلى التعريف الاصطلاحي .

1-**التعريف اللغوي:** يمكن تقسيم مفهوم المحافظة العقارية إلى مفهومين:

-**المحافظة:** كلمة مشتقة من الحفظ والصيانة ومن يقوم بهذه المهمة يدعى محافظ.

-**العقارية:** كلمة مشتقة من العقار وهو كل ما لا يمكن تحويله وتغييره أي الشيء الثابت بحيز معلوم في مكانه.⁶

من خلال هاذين المعنيين يتضح أن المدلول اللغوي للمحافظة العقارية يقصد منه الحفاظ على الشيء وحمايته من الهلاك أما المدلول الاصطلاحي عموما فيعني المحافظة على أصول المستندات المتعلقة بالأملاك العقارية و/أو الحقوق العقارية⁷ وفق مهامها المحددة قانونا وفق الامر رقم 74-75 ومرسومه التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وهو ما سيتم التطرق إليه فيما يلي.

2-**التعريف الاصطلاحي**

إن مصطلح المحافظة العقارية جاء ليحل محل ما كان يعرف بمكتب الرهون إبان الاحتلال الفرنسي،⁸ واستمر العمل بهذا المصطلح بعد الاستقلال إلى أن صدر الامر رقم 74-75 المتعلق بالمسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، أين أنشئت المحافظة العقارية بموجب المادة 20 منه، وهي مصلحة عمومية تعنى بشؤون مسك وحفظ السجلات العقارية ومختلف العقود والمحركات الخاضعة لعملية الشهر العقاري المتضمنة مختلف التصرفات الواردة على العقار والحقوق العينية العقارية الأخرى.⁹

وقد عرفها الدكتور خالد رامول بأنها: " مصلحة عمومية وظيفتها الاصلية حفظ العقود ومختلف المحركات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية والحقوق العينية

الآخر سواء كانت أصلية أو تبعية وذلك بعد شهرها وقيدتها في مجموعة البطاقات العقارية وتعرف كذلك باسم محافظة الرهون .¹⁰

وهناك من عرفها بأنها: هيئة إدارية خاضعة لوزارة المالية يسيورها موظف عام، يسند لها شهر التصرفات العقارية ووثائق المسح العقاري من أجل إنشاء وتأسيس السجل العقاري.¹¹ غير أن هناك من ذهب الى تعريف أشمل مما سبق، حيث عرفها على أنها: "هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية يسيورها محافظ عقاري أحدثت بموجب المادة 20 من القانون رقم 74-75 السابق الذكر، للقيام بالوظائف التالية: تأسيس السجل العقاري، مسك البطاقات العقارية، تسليم الدفاتر العقارية وشهر المحررات الرسمية التي ترمي الى إنشاء أو تعديل أو نقل أو تصريح أو انقضاء حق عيني عقاري، بالإضافة الى شهر التصرفات الواردة على بعض المنقولات وبعض العقود التي تتناول حقوقا شخصية".¹²

يلاحظ على هذا التعريف أنه جاء شاملا من حيث تحديد الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية كهيئة إدارية وذكر مختلف مهامها الأساسية المنصوص عليها بموجب النصوص المنشئة لها والمنظمة لعملها، وعليه يمكن تعريف المحافظة العقارية على أنها هيئة عمومية ذات طابع إداري تعمل تحت الاشراف المباشر للمديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري محليا وتتبع وصائيا وزير المالية، مهمتها الأساسية القيام بأعمال الحفظ العقاري والشهر العقاري الوارد على جميع التصرفات القانونية التي يستوجب القانون شهرها، إضافة الى اعمال قانونية أخرى محددة بموجب النصوص القانونية خاصة ما تعلق بالشهر العقاري.

ثانيا: الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية

المشرع الجزائري لم يحدد الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية بل اكتفى بذكر مختلف المهام المنوطة بها عبر نصوص قانونية متفرقة.¹³

إلا أنه باستقراء هذه النصوص يتضح أن المحافظة العقارية تعتبر هيئة إدارية عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري في الولاية،¹⁴ وقد ورد ذلك في نص المادة 02 من المرسوم رقم 91-65 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لمصالح أملاك الدولة: "تتبع المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري المديرية العامة للأملاك الوطنية وتتضمن:

- على مستوى الولاية:
- مديرية للأملاك الدولة في الولاية.
- مديرية للحفظ العقاري في الولاية....
- على مستوى البلدية:
- مفتشية أملاك الدولة
- إدارة الحفظ العقاري".

فبصدد هذا المرسوم أصبحت المحافظة العقارية هيئة إدارية عمومية تتبع لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية بوزارة المالية، أما المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، فقد أدرج المحافظة العقارية المتواجدة على مستوى البلدية والمتكونة من إدارة للمسح وأخرى للحفظ، تحت إشراف مديرية لمسح الأراضي والحفظ العقاري بالولاية تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية بوزارة المالية.

إن أهمية الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية، تكمن في تحديد القانون الواجب التطبيق عليها من حيث نشاطها وعلاقاتها مع الغير، إضافة الى تحديد جهة الولاية القضائية في حالة المنازعات القضائية التي تكون المحافظة العقارية طرفا فيها، على غرار المنازعات العقارية التي تؤول الى اختصاص القضاء الإداري.

- من بين أهم الأسباب التي تفسر تبعية المحافظة العقارية للوصاية الإدارية لوزارة المالية نذكر منها:
 - سبب تاريخي يرجع الى كون محافظة الرهون التي كانت موجودة سابقا قبل سنة 1962 في ظل الاحتلال الفرنسي كانت تتبع للمصالح المالية الفرنسية .
 - سبب جبائي يتمثل في الدور الجبائي الذي تلعبه المحافظة في تحصيل رسوم عمليات الاشهار ومختلف الخدمات المقدمة للجمهور.
 - سبب عملي يكمن في أن وزارة المالية تحوز على أكثر المعلومات المتعلقة بالملكية العقارية على المستوى الوطني.¹⁵

الفرع الأول: مراحل نشأة وتطور المحافظة العقارية

مرت المحافظة العقارية بعدة مراحل تاريخية أثناء نشأتها وتطورها حيث كان لقانون المسح العقاري في الجزائر الأثر البارز في هذه المراحل، حيث يعتبر نقطة بداية ونشأة هذه الهيئة، إلا أن النصوص القانونية اللاحقة كانت أيضا مهمة من حيث تنظيم وسير هذه الهيئة وتحديد صلاحيتها بدقة.

أولا: قبل صدور قانون المسح العام للأراضي

إن المحافظة العقارية كهيئة إدارية تعنى بشؤون الحفظ والشهر العقاريين لم تعرف النور ضمن النظام العقاري الجزائري إلا بصور قانون المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، بالرغم من أن القانون رقم 71-73 المؤرخ في 08-11-1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية¹⁶ كان قد أشار الى ما يسمى بخزانة البطاقات العقارية ضمن المادة 24 منه، والتي تهدف الى إحصاء كل الأراضي الزراعية الملحقة بصندوق الثورة الزراعية والمزارع الناتجة عن تطبيق هذا النظام.¹⁷

بعد صدور المرسوم التطبيقي لقانون الثورة الزراعية، رقم 73-32 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة،¹⁸ أشار ضمن المادة الثالثة منه الى إجراءات الشهر العقاري للسندات بعبارة " الاشهار الخاص بالرهن العقاري"، في حين أبقى على مهمة القيام بإجراءات الشهر على عاتق إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري بموجب المادة 25 منه .

والمشرع الجزائري إذ أنه أثر العمل بالنصوص الفرنسية عقب الاستقلال إلا ما تعارض منها مع السيادة الوطنية، فانه لم يشر الى كيفية تطبيق نظام الشهر العقاري عكس نظيره الفرنسي الذي كان قد فصل في هذه المسألة، وأوكل هذه المهمة الى محافظة الرهون التي كانت موجودة في النظام العقاري الفرنسي آنذاك .

ثانيا: بعد صدور قانون المسح العام للأراضي

وجود فراغ قانوني في مسألة تنفيذ إجراءات الشهر العقاري لم يدم طويلا، ذلك أنه بصور قانون المسح العام للأراضي سنة 1975 استدرج المشرع الجزائري الامر واستحدث بموجب المادة 20 منه، الهيئة الإدارية المكلفة بعملية الشهر العقاري المسماة المحافظة العقارية، إلا أن هذا النص القانوني لم يحدد بدقة صلاحيات هذه الهيئة، ولا تحديد التبعية الوصائية لها، بل اكتفى بإحالة ذلك الى التنظيم بموجب المادة 21 منه.

الى غاية صدور المرسوم التطبيقي لقانون المسح العام للأراضي، المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، أين نص بموجب المادة الأولى منه الى انشاء لدى المديرية الفرعية للشؤون

أملك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري، وتتبع سلميا تحت اشراف ووصاية وزير المالية، وهذا ما أشار اليه المرسوم رقم 90-189 الصادر سنة 1990¹⁹ الذي يحدد صلاحيات وزير الاقتصاد، إذ أشار الى أن هذا الأخير يعتبر المشرف العام للمحافظات العقارية. وفي سنة 1991 صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-65 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري وسيرها، أين نص صراحة على أن المحافظة العقارية هي هيئة إدارية تابعة للمديرية العامة للأملك الوطنية مركزيا وتعمل تحت وصاية الوزير لمكلف بالمالية. وبصدور النص القانوني الذي ينظم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملك الوطنية وهو المرسوم رقم 21-393 المؤرخ في 18-10-2021 أصبحت المحافظة العقارية هيئة إدارية عمومية تختص بشؤون مسح الأراضي والحفظ العقاري على حد سواء على مستوى البلدية، تتبع هيكلية لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية هذه الأخيرة أستحدثت بعد دمج إدارتي الحفظ العقاري ووكالة مسح الاراضي على المستوى المحلي في إدارة واحدة تحت مسمى مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري.

إن اهم ملاحظة يمكن استنتاجها هي إبقاء المشرع الجزائري على نفس المهام المنوطة بالمحافظة العقارية من خلال مختلف النصوص التي تناولت مسألة التنظيم المتعلق بهذه الهيئة الإدارية سواء من خلال النص القانوني المتعلق بالمسح العام للأراضي أو المرسوم التنفيذي المحدد لتنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري أو حتى بعد تعديل هذا الأخير سنة 2021.

المطلب الثاني: التنظيم الهيكلي للمحافظة العقارية وتحديد مهامها

من أجل تحديد المهام المنوطة بالمحافظة العقارية كألية لتحقيق مبادئ الشهر العقاري للمحركات والتصرفات الواردة على العقار والحقوق العينية الأخرى، تناولت النصوص القانونية المنشئة والمحددة لعمل هذه الهيئة تنظيمها الداخلي (الفرع الأول) وكذا المهام الأساسية التي تتولاها تحت اشراف المحافظ العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التنظيم الهيكلي للمحافظة العقارية

كما سبق وأن أشرنا الى أن استحداث المحافظة العقارية كان بموجب المادة 20 من الامر رقم 74-75 المتعلق بالمسح العام للأراضي واعداد السجل العقاري، المعدل والمتمم، الا أن تنظيمها الهيكلي الداخلي كان بموجب القرار الوزاري لوزير المالية المؤرخ في 04/06/1991 بإحالة من المادة 21 من نفس الامر سالف الذكر، حيث شملت المحافظة العقارية الأقسام التالية:

أولا: قسم الايداعات وعمليات المحاسبة

يعتبر هذا القسم من أهم أقسام المحافظة العقارية، وحسب نص المادة 04 من القرار الوزاري المؤرخ في 04/06/1991 فإنه يختص بمهام تلقي واستلام الوثائق والعقود المحررة لأجل شهرها بعد التأكد من صحتها وتدقيقها، إضافة الى مسك سجل الإيداع والبطاقات الخاصة بالضباط العموميين وباقي المحررين، وكذا تحصيل رسوم عمليات الشهر بالمحافظة العقارية.²⁰

يتولى تسيير هذا القسم أحد الموظفين التابعين لإدارة أملك الدولة والحفظ العقاري الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية المنصوص عليها بنص المادة 08 من المرسوم 92-116 الذي يحدد قائمة شروط القبول والتعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري.²¹

ثانيا: قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات

يتولى هذا القسم ترتيب وتنظيم العقود ومختلف الوثائق المقدمة للشهر في شكل مصنفات منظمة ومرتبعة، إضافة الى مسك السجل العقاري وتحيينه باستمرار ليكون أداة قانونية مستوفية الشروط في تحديد

الطبيعة القانونية للعقارات، كما يتولى هذا القسم مهام البحث وتقديم المعلومات العقارية لطالبيها من اشخاص طبيعيين وهيئات عمومية.

يخضع تعيين رئيس قسم السجل العقاري وتسليم المعلومات الى الشروط المنصوص عليها ضمن المرسوم رقم 91-116 سالف الذكر.²²

ثالثا: قسم ترقيم العقارات الممسوحة

إن هذا القسم لا يقل أهمية عن باقي الأقسام المشكلة للمحافظة العقارية، بالنظر الى دوره في استكمال عمليات التحديد القانوني للعقارات، من خلال المساهمة في انجاز التحقيقات العقارية أثناء أشغال المسح ومتابعة عمليات المسح، والمنازعات الناتجة عن عمليات الترقيم العقاري، يخضع تعيين رئيس قسم ترقيم العقارات الممسوحة الى نفس الشروط المنصوص عليها في المرسوم رقم 91-116.²³

الفرع الثاني: تحديد مهام المحافظة العقارية

لقد كان الامر رقم 74-75 المتعلق بالمسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، أول نص قانوني ينص على استحداث المحافظة العقارية وتحديد مهامها، في ظل اعتماد الجزائر لنموذج الشهر العيني، فكانت المهمة الأساسية لهذه الهيئة هي تجسيد مبادئ الشهر العيني للعقارات والحقوق العينية الأخرى.²⁴

غير أن هذا النص القانوني لم يحصر جميع المهام المنوطة بالمحافظة العقارية،²⁵ لتتدرج فيما بعد عدة نصوص قانونية تضمنت مهام المحافظة العقارية اخرها كان المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها.

أولا: مهام المحافظة العقارية في إطار الامر رقم 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المعدل والمتمم

تناول الامر رقم 74-75 المبادئ والقواعد العامة المنوطة بالمحافظة العقارية لتجسيد الشهر العقاري العيني فبموجب المادة 10 منه فان المحافظة العقارية تضطلع بدور هام ومحوري في سير عمليات المسح العام للأراضي باعتبارها الجهة المكلفة بتسليم الوثائق المسحية والتدقيق فيها ومن ثم معالجتها حسب حجيتها الثبوتية.

وتضطلع المحافظة العقارية أيضا بنص القانون سالف الذكر بالمهام التالية :

-مسك السجل العقاري الذي يعتبر الأساس القانوني للعقارات ويحدد طبيعتها القانونية حسب المادة 03

من الامر رقم 74-75 المتعلق بالمسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري.

- مسك مجموع البطاقات العقارية التي تنشأ عقب الانتهاء من أشغال المسح العام في بلدية ما أو جزء منها، التي تبين الوضعية الحقيقية الحالية للعقارات.

- تسليم الدفتر العقاري للمالك بعد إنشاء البطاقة العقارية لكل عقار تم مسحه والتأكد من ماله، بحيث

يصبح هذا الدفتر هو السند الرسمي لصاحب الحق العيني العقاري.²⁶

ثانيا: مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المعدل

والمتمم

لقد اشارت المادة 02 من المرسوم 76-63 الى الدور الرئيسي للمحافظة العقارية المتمثل في التحديد والعمل على معرفة حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى الموجودة في العقارات، عن طريق الشهر العقاري.

غير أن المادة 03 من نفس المرسوم فصلت أكثر في مهام المحافظ العقاري بصفته مشرفا على ادارة المحافظة العقارية وتتمثل هذه المهام في:

- إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية الكاملة.

- إعطاء الاجراءات اللازمة لطلبات الاشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى.
 - فحص العقود وكتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار وجميع الشكليات اللاحقة للإشهار.
 - المحافظة على المخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار .
 - إعطاء المعلومات الموجودة في وثائقهم والمتعلقة بالعقارات المذكورة الى الجمهور .²⁷
- إضافة الى ذلك فان المحافظة العقارية تقوم بمهام التحقيق العقاري وذلك طبقا لما أشار اليه المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-63 سالف الذكر، من خلال قيام المحافظ العقاري بتسلم الوثائق المسحية وتفحصها قبل القيام بتسجيلها بالسجل العقاري ومباشرة عملية الترقيم العقاري تبعا طبيعة هذه الوثائق،²⁸ في حين كان الاجدر بالمشروع أن يعهد بمهمة التحقيق العقاري الى مديرية الحفظ العقاري ومسح الأراضي المستحدثة مؤخرا، وذلك لتخفيف أعباء المهام والمسؤوليات على المحافظ العقاري.

ثالثا: مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 18-10-2021

بصدور المرسوم التنفيذي رقم 21-393 عيد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأماكن الوطنية وتحديد صلاحياتها، بحيث أصبحت المحافظة العقارية إدارة عمومية تعنى بشؤون مسح الأراضي الحفظ العقاري على حد سواء على مستوى البلدية، تتبع هيكليا لمديرية مسح الأراضي والحفظ لعقاري على مستوى الولاية، وبهذه الصفة تقوم بالمهام التالية:

- استغلال الوثائق المسحية المستلمة في إطار مسح الأراضي العام من المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري وضمان توافقها مع السجل العقاري.
- القيام مع اكتمال عمليات المسح في بلدية ما، بتأسيس السجل العقاري والترقيم العقاري للعقارات الممسوحة وتكريس الاجراء بتسليم دفاتر عقارية للأشخاص الذين يثبت الاعتراف بحق ملكيتهم.
- إتمام اجراء الشهر العقاري الواجب اعطاؤه للعقود التي تستوفي الشروط الشكلية والموضوعية التي تقتضيها القوانين والتنظيمات المعمول بها.
- التعليق على الدفاتر العقارية للحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للترقيم العقاري وعلى جميع الإجراءات اللاحقة على هذا الاجراء.
- حفظ العقود والمخططات وجميع العقود المتعلقة بعمليات مسح الأراضي العام والشهر العقاري والترقيم في السجل العقاري.
- تبليغ المعلومات التي تشملها محفوظاتها الى الجمهور.
- إعداد البيانات الرقمية الخاصة بأنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري واستغلالها وتبادلها.
- تحصيل الحقوق والرسوم المترتبة على الخدمات المقدمة من طرف المحافظة العقارية.
- السهر على محاسبة الإيرادات طبقا لقواعد المحاسبة العمومية المحددة بالتشريع والتنظيم المعمول بهما.

يلاحظ على مختلف المهام التي أسندت الى المحافظة العقارية بمناسبة تجسيدها لأعمال الشهر العقاري أنها لم تكن تختلف من نص قانوني الى اخر بشكل فارق، بل كانت كلها تندرج ضمن الاعمال القانونية البحتة التي من شأنها تعزيز النظام القانوني العقاري من خلال الاشراف على مراحل الشهر تقديم خدمة عمومية للجمهور في مسائل تخص العقار.

المبحث الثاني: صلاحيات المحافظ العقاري في تجسيد الترقيم العقاري للعقارات الممسوحة

يعد المحافظ العقاري محورا أساسيا ضمن نظام الشهر العقاري،³⁰ وطبقا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، يعتبر مسيرا للمحافظة العقارية باعتبارها هيئة عمومية ذات طابع إداري، وحتى تتمكن المحافظة العقارية من أداء المهام المنوطة بها في مجال الشهر العقاري، لابد للمحافظ العقاري أن يضطلع بالصلاحيات الموكلة له بمناسبة إشرافه على تسيير المحافظة العارية، وحتى يتضح لنا تحديد صلاحيات المحافظ العقاري يجب التطرق الى تحديد مفهوم هذا المنصب وطبيعته القانونية (المطلب الأول) ثم تحديد صلاحياته لدى قيامه بترقيم العقارات المسووعة (المطلب الثاني) باعتبار هذه المرحلة هي آخر مراحل عملية الشهر العقاري قبل تسليم الدفتر العقار للمالك.

المطلب الأول: المقصود بالمحافظ العقاري

إن تسمية المحافظ العقاري جاءت لتحل محل تسمية محافظ الرهون الذي كان يشرف على تسيير محافظة الرهون في ظل الاحتلال الفرنسي، كما يطلق عليه في بعض النظم القانونية الأخرى اسم حافظ الملكية العقارية أو أمين السجل العقاري.³¹

أما في التشريع الجزائري فمنصب المحافظ العقاري يعتبر من بين المناصب العليا للوظيفة العمومية، ضمن السلم الإداري للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري،³² ونظرا لأهميته ضمن عملية تجسيد الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية فقد تناولت عديد النصوص القانونية تحديد مفهوم هذا المنصب وشروط شغله إضافة الى الطبيعة القانونية له.

الفرع الأول: تعريف المحافظ العقاري

المحافظ العقاري موظف عمومي إداري،³³ يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية، ويخضع في علاقاته الوظيفية الى قانون الوظيفة العمومية،³⁴ ويتم تعيين المحافظ العقار بموجب قرار من وزير المالية لأجل إدارة وتسيير هيئة عمومية ذات طابع إداري ألا وهي المحافظة العقارية.

وتندرج صفة المحافظ العقاري ضمن ما تضمنته المادة 04 من القانون رقم 06-03 المتعلق بالقانون الأساسي للوظيفة العمومية التي تعتبر الموظف هو كل عون عين في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبة السلم الإداري.³⁵

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لمنصب المحافظ العقاري

استنادا الى قانون المسح العام للأراضي، وخاصة المادة 11 منه المعدلة بموجب المادة 65 من قانون المالية لسنة 2015³⁶ فإن المحافظ العقاري بصفته موظفا عموميا يخضع لسلطة وزير المالية، مهمته الأساسية هي تأسيس السجل العقاري ومسكه، إذ جاء في نص المادة: "يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق المسح الأراضي المعدة والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع اشهار في السجل العقاري وذلك طبقا لأحكام المادة 13 ادناه."

نص المادة سائلة الذكر يؤكد أن المحافظ العقاري ليس قاضيا، وانما موظف عام يعمل تحت سلطة الوزير المكلف بالمالية، والموظف العام حسب القانون رقم 66-133³⁷ معرف كما يلي: "يعتبر موظفون الأشخاص المعينون في وظيفة دائمة الذين رسموا في درجة التسلسل في الإدارات المركزية التابعة للدولة والمصالح الخارجية التابعة لهذه الإدارات والجماعات المحلية وكذا المؤسسات والهيئات العمومية حسب كيفية تحدد بمرسوم".

من هذا المنظر فان الطبيعة القانونية لمنصب المحافظ العقاري هو موظف إداري تابع للمصالح غير الممركزة للإدارة المركزية في الدولة، يعمل تحت إشراف محلي من قبل المدير الولائي لمسح

الأراضي والحفظ العقاري باعتباره سلطة سلمية للمحافظة العقارية،³⁸ وله صفة محاسب ثانوي³⁹ ويعتبر من بين المناصب العليا للمصالح الخارجية للمديرية العامة للأماكن الوطنية،⁴⁰ أما بالنظر الى المهام الموكلة للمحافظ العقاري، فإن طبيعة هذا المنصب ذات طبيعة خاصة، ذلك أن مهمة تفحص السندات المقدمة لديه من أجل إخضاعها لعملية الشهر العقاري ومدى شرعية التصرفات العقارية المبرمة وإمكانية رفض إيداعها على مستوى المحافظة العقارية، تجعل من صاحب هذه الصلاحيات يتحلى بصفة القاضي، شأنه في ذلك شأن محافظ الرهون بفرنسا الذي يخضع الى نظام خاص.⁴¹

ولما كان الحال كذلك كان الاجدر بالمشرع الجزائري أن يحيط هذا المنصب بضمانات قانونية كافية تؤهله الى ممارسة مهامه بكل صرامة وشفافية هذا من جهة، ومن جهة أخرى وجب أيضا أن يخضع المحافظ العقاري الى نظام تأديبي صارم من خلال رصد عقوبات له أثناء تأدية مهامه، لصد كل خرق أو تجاوز محتمل من شأنه الاضرار بحقوق المالكين والحائزين أثناء تلقيه للاعتراضات المحتملة من طرف هؤلاء لإثبات ملكيتهم.

المطلب الثاني: صلاحيات المحافظ العقاري اتجاه الوضعيات الناشئة عن إيداع الوثائق المسحية
بمجرد الانتهاء من الاعمال الميدانية للمسح، تودع الوثائق الناتجة عن هذه العملية لدى المحافظة العقارية، إذ يتم فحص هذه الوثائق ومعالجتها من قبل المحافظ العقاري حسب طبيعتها القانونية وحجيتها الثبوتية،⁴² لتنتهي هذه العملية بمرحلة ترقيم العقارات الممسوحة وتسليم الدفتر العقاري للمالك. غير أن المبادئ التي تحكم عمل المحافظ العقاري تقتضي مراعاة قاعدتين مهمتين هما قاعدة الرسمية والتي بموجبها لا يمكن إخضاع أي محرر لإجراءات الشهر العقاري الا إذا كان محررا في شكل رسمي، والقاعدة الثانية هي ما يعرف بالشهر المسبق أو الأثر الإضافي للشهر، ومفاد ذلك أن المحرر المراد شهره على مستوى المحافظة العقارية يجب أن يستند الى وجود محرر أو سند أصلي هو الآخر أخضع للشهر المسبق.⁴³

إلا أن الترقيم العقاري يختلف باختلاف الوثائق والمستندات المقدمة من حيث طبيعتها القانوني ودرجة حجيتها الثبوتية، فقد يكون المحافظ العقاري أمام حالة الترقيم النهائي (الفرع الاول) وينتهي الامر بتسليم الدفتر العقاري لمالك العقار، أو يكون أمام حالة الترقيم المؤقت (الفرع الثاني) وبالتالي يكون أمام عدة وضعيات تنتج عن الترقيم المؤقت والنهائي للعقارات الممسوحة.

الفرع الأول: صلاحيات المحافظ العقاري ضمن حالات الترقيم النهائي

استنادا الى نص المادة 12 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري فإن ترقيم العقارات الممسوحة يكون نهائيا عندما يكون لمالك هذه العقارات سندات رسمية مثبتة لملكية العقارية طبقا للتشريعات السارية المفعول، ولقد أكدت التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24-05-1998 المتعلقة بسير أعمال المسح،⁴⁴ بأنه في حالة ما إذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه فإن هذا الخير يكون محلا للترقيم النهائي.

فالمحافظ العقاري يكون ملزما بترقيم العقار محل المسح ترقيميا نهائيا، إما بعد الانتهاء من اشغال المسح مباشرة بناء على السندات الرسمية المودعة لديه، وإما أثناء تقديم سندات رسمية من طرف المعارض أثناء مدة الترقيم المؤقت، وإما بعد انقضاء مدة الترقيم المؤقت.

أولا: الترقيم النهائي بناء على سندات رسمية

نصت المادة 12 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري أنه بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها سندات أو عقود مقبولة قانونا، أي غير متنازع فيها، كالسندات الرسمية من عقود الموثقين

والعقود الإدارية المحررة من طرف مدراء أملاك الدولة أو السندات القضائية الفاصلة في أصل الحق بتكريس حق يرد على عقار، يمكن للمحافظ العقاري عند تلقيه لهذه الوثائق أن يباشر ترقيم العقار الممسوح ترقيميا نهائيا باسم صاحبه ويسلمه الدفتر العقاري.⁴⁵

والمشروع عند تعديله للمادة 11 من القانون رقم 74-75 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، بموجب المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019⁴⁶ حصر وثائق الترقيم العقاري النهائي في السندات المشهورة فقط عكس ما كان ينص سابقا ضمن المادة 12 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم، إذ كان الترقيم النهائي يتم بناء على السندات والعقود وكل الوثائق الأخرى المقبولة لإثبات حق الملكية.⁷⁴

غير أن المحافظ العقاري لا يمكنه البدء في ترقيم العقارات الممسوحة ترقيميا نهائيا إلا بعد استلامه لوثائق المسح والتأكد من صحتها، وإحاطة الجمهور بذلك عن طريق الإعلان في الصحافة عن هذا الإيداع، لمدة أربعة (04) أشهر، حتى يتمكن كل ذي مصلحة من الاطلاع على الوثائق وتقديم الاعتراضات الممكنة في الأجل المحددة خاصة أولئك الذين لم يحضروا عملية المسح ميدانيا.⁴⁸

ثانيا: الترقيم النهائي بعد تقديم سندات رسمية من طرف المعارض

لقد جاء تعديل أحكام القانون رقم 74-75 المتعلق بالمسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري بموجب قانون المالية لسنة 2018⁴⁹ بأحكام جديدة فيما يخص ترقيم العقارات الممسوحة، إذ يمكن للمحافظ العقاري أن يعيد ترقيم العقار الممسوح المرقم ترقيميا مؤقتا باسم شخص آخر، ترقيميا نهائيا بعد تقديم هذا الأخير اعتراضا مرفق بسند ملكية رسمي ومشهر بالمحافظة العقارية، مع إحترام الشروط التالية:

- تقديم طلب إعادة تسجيل العقار باسم طالبه الجديد أثناء مدة الترقيم المؤقت وبناء على سند ملكية مشهر.

- التأكد من صحة الطلب من طرف المحافظ العقاري، وله أن يقوم بتحقيق ميداني عن طريق الوكالة الوطنية لمسح الأراضي للتأكد من مطابقة مواصفات العقار محل طلب إعادة ترقيم مع العقار المرقم ترقيميا مؤقتا.

- في حالة تأكد المحافظ العقاري من صحة الطلب المقدم، عليه أن يقوم بإعادة ترقيم العقار محل الطلب ترقيميا نهائيا باسم طالبه الجديد، وتبليغ -في نفس الوقت- الشخص الذي كان قد استفاد من الترقيم المؤقت سابقا، لتمكينه من ممارسة حقه في الطعن القضائي.⁵⁰

ثالثا: الترقيم النهائي بعد انقضاء مدة الترقيم المؤقت

المحافظ العقاري ملزم عند انتهاء مدة الترقيم المؤقت، سواء لمدة أربعة (04) أشهر أو لمدة سنتين (02) أو لمدة خمسة عشر (15) سنة، بترقيم العقار محل المسح ترقيميا نهائيا حسب الحالة، وعليه بمناسبة مباشرة الترقيم النهائي في الحالات سالفة الذكر مراعاة الشروط التالية:

- عدم تقديم اعتراض من أي شخص آخر غير الحائز للترقيم المؤقت، أو في حالة سحب الاعتراض من طرف المعارض نفسه.

- في حالة رفض الاعتراض من طرف المحافظ العقاري لعدم تأسيسه بعد تفحصه للوثائق المقدمة رفقة الاعتراض.⁵¹

تجدر الإشارة الى أن الترقيم العقاري المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر أو لمدة سنتين، يصبح ترقيميا نهائيا باسم حائزه المسجل باسمه، أما الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة فيصبح ترقيميا نهائيا باسم الدولة مع مراعاة احكام المادة 23 مكرر من الامر رقم 74-75 المعدلة بموجب قانون المالية لسنة 2018.⁵²

الفرع الثاني: صلاحيات المحافظ العقاري ضمن حالات الترقيم المؤقت

لقد اشارت المادتين 13 و14 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الى نوعين من الترقيم المؤقت حسب الحالة، ترقيم لمدة أربعة (04) أشهر وترقيم مؤقت لمدة سنتين، في حين أشارت المادة 23 مكرر من الامر رقم 75-74 المعدلة بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 الى إمكانية ترقيم العقار محل المسح لمدة 15 سنة بصفة مؤقتة.

أولاً: الترقيم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر

يقوم المحافظ العقاري لدى تسلمه للوثائق المسحية وتفحصها بترقيم العقار محل المسح ترقيميا مؤقتا لمدة أربعة (04) أشهر، إذا لم يكن لمالكي العقار الظاهرين سندات ملكية قانونية بمفهوم المادة 11 من الامر رقم 75-74 المعدلة بموجب المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019 والتي تعني في فحواها أن السندات القانونية، هي التي تكون محل شهر لدى المحافظة العقارية، وكذلك للذين يمارسون -حسب المعلومات الناتجة عن وثائق المسح- حيازة هادئة مستمرة، تسمح لهم بملكية العقار عن طريق التقدم المكسب طبقا للقانون.⁵³

إذ تنص المادة 13 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة أربعة (04) أشهر يجري سريانها من يوم الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقدم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال.

ويصبح الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة فيما إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدثت".

ومن بين الوثائق التي يعتد بها المحافظ العقاري في الترقيم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر، نجد الاحكام القضائية غير الدقيقة في اثبات الحقوق المكرسة، وشهادات الحيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقا لقانون التوجيه العقاري.⁵⁴

ثانياً: الترقيم المؤقت لمدة سنتين

حسب المادة 14 من المرسوم رقم 76-63 فإنه يمكن للمحافظ العقاري بأن يرقم العقار محل المسح ترقيميا مؤقتا لمدة سنتين (02) بالنسبة للملاك الظاهرين الذين لا يملكون سندات اثبات كافية، ويمارسون حيازة فعلية على العقار لكنهم لم يتمكنوا من اثبات المدة القانونية لها، التي تتيح لهم اكتساب العقار بالتقدم المكسب،⁵⁵ وعندما أيضا لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية.⁵⁶

يبدأ سريان مدة الترقيم المؤقت من يوم إتمام هذا الترقيم، غير أنه بالإمكان الاعتراض عليه في غضون مدة سنتين، أو سحب الترقيم من المحافظ العقاري بعد تلقيه معلومات مؤكدة في تنازع الحيازة مثل ظهور المالك الحقيقي للعقار.⁵⁷

غير أن هذا الترقيم المؤقت يعتبر من أضعف حالات الترقيم المؤقت، بالنظر الى انعدام الوثائق الثبوتية الكافية، وتأسيس حق الملكية للعقارات الممسوحة على تصريحات شاغل العقار لأعوان المسح اثناء قيامهم بأشغال المسح، بحيث يكون هذا الترقيم عرضة للاعتراض من أي شخص يدعي ملكيته وذلك بتقديم أي بينة يراها ضرورية في اثبات ملكيته.⁵⁸

ثالثاً: الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة

إن الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة هو أحد الحلول التي اعتمدها المشرع الجزائري لتسوية وضعية العقارات التي لم يتمكن أعوان المسح من تحديد ملاكها.

حيث كان يرقم العقار محل مسح ولم يتحدد بعد مالكة، ترقى مؤقت لمدة سنتين باسم الدولة، هذا ما كان يعرف بالترقيم المؤقت لحساب المجهول،⁵⁹ ثم يتحول الى ترقيم نهائي بعد انقضاء هذه المدة وفي غياب اعتراض مؤسس من الغير، ثم اعتمد الترقيم النهائي باسم الدولة للعقارات التي لم يعرف مالكوها اثناء اشغال المسح، مع إمكانية فتح أجال الاعتراض في هذا الترقيم ولمدة 15 سنة من يوم إيداع وثائق المسح وهذا ما جاء به المشرع عند تعديله لنص المادة 23 من قانون المسح العام للأراضي،⁶⁰ غير أن هذا الأسلوب لم يتم العمل به طويلا نظرا لعدم احاطته بكل الإشكالات الناتجة عن اشغال المسح، مما أضطر المشرع الجزائري الى تعديل نص المادة 23 مكرر من قانون مسح الأراضي مرة أخرى.

بعد تعديل المادة 23 مكرر من قانون مسح الأراضي بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018،⁶¹ أصبح المحافظ العقاري ملزما بترقيم العقارات غير المحددة المالك أو غير المطالب بها اثناء اشغال المسح في حساب جديد يدعى " حساب العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال مسح الأراضي " وذلك لمدة 15 سنة، مع مراعاة الإجراءات الواردة ضمن المذكرة الشارحة رقم 4060⁶² والتي تناولت حلول عملية للعقارات غير مطالب بها اثناء عملية المسح .

حيث بعد استكمال اشغال المسح وإيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري بدراسة هذه الوثائق وتفحصها والتأكد من توافر الشروط المذكورة ضمن المادة 89 سالف الذكر، إضافة الى قيامه بتفحص الأرشيف على مستوى المحافظة العقارية واتصاله بمختلف المصالح المعنية، وبعد تأكده من عدم وجود لأي معلومة لهذا العقار، حينئذ يقوم بترقيمه ترقى مؤقتا لمدة 15 سنة في حساب العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال مسح الأراضي.⁶³

أما في حالة المطالبة بملكية هذا العقار خلال مدة 15 سنة بموجب سند ملكية مشهر فإن المحافظ العقاري مطالب بترقيم العقار ترقى نهائيا باسم مالكة، بعد قيامه بالتحقيقات المعهودة اليه بنص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018.

وفي حالة ما إذا كان السند المرفق بالاعتراض غير مشهر أو كانت المطالبة على أساس الحيازة في أجل سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح، فإن المحافظ يقوم بعد التحريات المعهودة اليه، بترقيم العقار ترقى مؤقتا لمدة سنتين يبدأ سريانها من يوم ايداع طلب الاعتراض. وإذا تبين من نتائج التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو للجماعات المحلية، يقوم المحافظ العقار بترقيمه فورا وفق نتائج التحقيق.

بعد استنفاد مدة خمسة عشرة (15) سنة المشار اليها ضمن المادة 23 مكرر المعدلة بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 وفي غياب أي اعتراض، يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار ترقى نهائيا باسم الدولة.⁶⁴

الخاتمة:

من خلال هذه الدراسة تبين أن المشرع الجزائري عند اعتماده لنظام الشهر العيني في تطهير الملكية العقارية، بموجب الامر رقم 74-75 المتعلق بالمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، اعتمد أيضا الموازاة مع ذلك، على نظام اداري يسهر ويشرف على تجسيد نظام الشهر العقاري. إذ اعتبر المحافظة العقارية الهيئة الإدارية المخولة بالإشراف على عملية الشهر العقاري إضافة الى قيامها بعدة مهام أخرى بمناسبة اتصالها بموضوع تطهير الملكية العقارية.

ومن الناحية الإدارية اعتبر المشرع الجزائري، المحافظ العقاري باعتباره مسؤولا عن تسيير المحافظة العقارية، فاعلا أساسيا ومحوريا في تجسيد عملية الترقيم العقاري الناتجة عن إختتام اشغال المسح العام للأراضي، فكان المحافظ العقاري ملزما بمواكبة كل تعديل للنصوص القانونية المنظمة لعملية الترقيم العقاري، والقيام بكامل صلاحياته ضمن هذه العملية التي تباينت بين وضعيات وحالات مختلفة للترقيم العقاري اختلفت باختلاف نوع وطبيعة الوثائق الثبوتية المقدمة أثناء عملية المسح أو حتى أثناء تقديم الاعتراضات المحتملة ضد بعض حالات الترقيم .

وحتى يتمكن المحافظ العقاري من تجسيد الترقيم العقاري الناتج عن اعمال المسح، لا بد من تعزيز دوره من خلال الاقتراحات التالية :

-ايلاء أهمية بالغة لمنصب المحافظ العقاري بالنظر الى الصلاحيات والسلطات التي يتمتع بها، اتجاه تطهير الملكية العقارية خاصة فيما يتعلق بالترقيم العقاري.

-توفير الحماية القانونية الكافية لمنصب المحافظ العقاري والضمانات الأساسية لتأدية مهامه، ووضع كل الآليات القانونية والمؤسسية تحت تصرفه أثناء قيامه بالتحريات اللازمة والتحقيقات المتعلقة بوضعية العقارات والحقوق المعينية المتعلقة بها.

-اسناد عملية التحقيق العقاري والتحريات المعهودة، الى مديرية الحفظ العقاري ومسح الأراضي بدلا من المحافظ العقاري، وذلك لتخفيف المهام والمسؤولية الملقاة على عاتق المحافظ العقاري.

-وضع نظام تأديبي صارم من خلال رصد عقوبات للمحافظ العقاري المتقاعس في تأدية مهامه من خلال كل خرق أو تجاوز محتمل من شأنه الاضرار بحقوق المالكين والحائزين أثناء تلقيه للاعتراضات المحتملة من طرف هؤلاء لإثبات ملكياتهم.

الهوامش:

1 الامر رقم 45-74 المؤرخ في 08/11/1975 المتضمن اعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري جريدة رسمية عدد: 92 لسنة 1975.

2 المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد: 30 لسنة 1976، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 16/09/1980 جريدة رسمية عدد: 38 لسنة 1980، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993، جريدة رسمية عدد: 34 لسنة 1993.

3 المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة لأملاك الدولة والحفظ العقاري، جريدة رسمية عدد: 10 لسنة 1991.

4 المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 18/10/2021 المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، جريدة رسمية عدد: 80 لسنة 2021.

5 خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الخامسة، دار هومة، الجزائر، (2018)، ص (68).

6 راجع المادة 683 من القانون المدني الجزائري

7 خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، طبعة 2012، دار الخلدونية، الجزائر، (2012)، ص(119-120).

8 ويس فتحي، الشهر العقاري واثاره في مجال التصرفات العقارية، كلية الحقوق، جامعة وهران، الجزائر، (2010/2011)، ص (205).

9 تموح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، (2003/2004)، ص (08).

- 10 رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، كلية الحقوق، جامعة البليدة، الجزائر، (2000/1999)، ص (70).
- 11 ريم مراحي، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، (2009)، منشورات بغداد، الجزائر ص (92).
- 12 خلفوني مجيد، المرجع السابق، (نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري) ص (92-93).
- 13 كعباش عائشة، تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بين النظامين العيني والشخصي، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري - قسنطينة، الجزائر، (2018/2017)، ص (112).
- 14 لبيض ليلي، منازل الشهر العقاري في التشريع الجزائري، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، (2012/2011)، ص (101).
- 15 بن عمار زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته امام القضاء الجزائري، كلية الحقوق، قسم القانون العام، جامعة باجي مختار-عنابة، الجزائر، (2010-2011)، ص (11).
- 16 الامر رقم 71-73 المؤرخ في 1971/11/08، المتعلق بالثورة الزراعية، ج ر عدد: 59 لسنة 1971.
- 17 ريم مراحي، المرجع السابق، ص 92.
- 18 المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05-01-1973 المتعلق بإثبات حق الملكية العقارية الخاصة، ج ر عدد: 15 لسنة 1973.
- 19 المرسوم التنفيذي رقم 90-189 المؤرخ في 23-06-1990 المتضمن صلاحيات وزير الاقتصاد، ج ر عدد: 26 لسنة 1990.
- 20 عثمانى محمد، سعيد عبد الكريم، المحافظة العقارية كآلية للسياسة العقارية في التشريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ادرا، الجزائر، (2014/2013)، ص (15).
- 21 بغني الشريف، المحافظة العقارية كدعامة أساسية لتجسيد السياسة العقارية في الجزائر، مجلة القانون والعلوم السياسية، المجلد 06، العدد 01 (2020) ص (77).
- 22 ويس فتحي المرجع السابق، ص (211).
- 23 بغني الشريف، المرجع السابق، ص (78).
- 24 تموح منى، المرجع السابق، ص (17).
- 25 رامول خالد، المرجع السابق، ص (65).
- 26 حيرش نور الدين، يحيوي سعاد، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مجلة التمكين الاجتماعي، المجلد الأول، العدد الرابع 2019، ص (282).
- 27 مادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- 28 رامول خالد، سلطات المحافظ العقاري في التشريع الجزائري-دراسة تحليلية وصفية-أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة البليدة، ص (281).
- 29 المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المحدد لتنظيم المصلح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها.
- 30 زروقي ليلي وحمدى باشا عمر، المنازل العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الاحكام، الطبعة الجديدة 2019-2020، دار هومة، الجزائر، (2020)، ص (50).
- 31 خلفوني مجيد، المرجع السابق، (العقار في القانون الجزائري)، ص (124).
- 32 خلفوني مجيد، المرجع السابق، (نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري) ص (100).
- 33 الموظف العام هو كل شخص يعهد اليه عمل دائم في خدمة مرفق عام تديره الدولة أو أحد اشخاص القانون العام.
- 34 الأمر رقم 06-03 المؤرخ في 18/07/2006، المتعلق بالقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، جريدة رسمية عدد: 46 لسنة 2006

- 35 خلفوني مجيد، المرجع السابق، (نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري) ص (71).
- 36 القانون رقم 10-14 المؤرخ في 2014/121/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية عدد: 78 لسنة 2014.
- 37 الامر رقم 66-133 المؤرخ في 1996-06-02، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج رعد: 46 لسنة 1966.
- 38 راجع المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها.
- 39 راجع المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393.
- 40 راجع المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393.
- 41 خلفوني مجيد، المرجع السابق، (نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري) ص (74).
- 42 بن عمار زهرة، المرجع السابق، ص (95).
- 43 خلفوني مجيد، المرجع السابق، (العقار في القانون الجزائري)، ص (126).
- 44 المذكرة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي والترقيم العقاري
- 45 زروقي ليلي وحمد باشا عمر، المرجع السابق، ص (51).
- 46 القانون رقم 18-18 المؤرخ في 2018/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، جريدة رسمية عدد: 79 لسنة 2018.
- 47 سعدون كريمة، الترقيم العقاري: الاعتراضات وتدابير التسوية، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، المجلد 11، العدد 02 (عدد خاص)، 2020، ص (202).
- 48 زروقي ليلي وحمد باشا عمر، المرجع السابق، ص (50).
- 49 القانون رقم 17-11 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، جريدة رسمية عدد: 76 لسنة 2017.
- 50 خلفوني مجيد، المرجع السابق، (نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري)، ص (227-226).
- 51 موسوني عبد الرزاق، الترقيم العقاري وطرق اثبات الملكية العقاري الخاصة في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد الرابع، نوفمبر 2017، ص (173).
- 52 تنص المادة 23 مكرر م الفقرة 02 من الامر رقم 75-74 المعدلة بموجب المادة 88 من قانون المالية لسنة 2018: "... في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر، خلال الأجل المذكورة أعلاه، يقوم المحافظ العقاري في غياب دعوى قضائية بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم ماله.
- ... إذا تبين من نتيجة لتحقيق ان العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية، يرقم العقار المعني بصفة نهائية فوراً وفق نتائج التحقيق."
- 53 خلفوني مجيد، المرجع السابق، (نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري)، ص (134).
- 54 زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 51.
- 55 زايدي جميلة، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، (2014)، ص (186).
- 56 خلفوني مجيد، المرجع السابق، (نظام الشهر القانوني في القانون الجزائري)، ص (136).
- 57 زروقي ليلي وحمد باشا عمر، المرجع السابق، ص (52).
- 58 خلفوني مجيد، المرجع السابق، (نظام الشهر القانوني في القانون الجزائري)، ص (137).
- 59 بن حمود لطيفة، منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها وفقاً للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 30، عدد 02، ديسمبر 2019، ص (39).

- 60 تنص المادة 23 مكرر من الامر رقم 74-75 المدرجة بموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 :
"يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي نهائيا باسم الدولة.
في حالة احتجاج مبرر بسند قانوني، قان المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمسة عشر 15 سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد بناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية، وأملاك الدولة، ومسح الأراضي، والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف، بترقيم الملك المطالب به باسم ماله.".
- 61 راجع المادة 89 من القانون رقم 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018.
- 62 المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء اشغال مسح الأراضي.
- 63 بن حمود لطيفة، المرجع السابق، ص (43).
- 64 زروقي ليلي وحدي باشا عمر، المرجع السابق، ص (52-53).
- المراجع:**
-الأوامر
- 1- الامر رقم 71-73 المؤرخ في 1971/11/08، المتعلق بالثورة الزراعية، ج ر عدد: 59 لسنة 1971.
- 2- الامر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/08، المتعلق بالمسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، جريدة رسمية، عدد: 92 لسنة 1975.
- 3- الامر رقم 03-06 المؤرخ في 2006/07/15، المتعلق بالقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، جريدة رسمية عدد: 46 لسنة 2006.
- القوانين:**
- 1- القانون رقم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، ج ر عدد: 78 لسنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005 ج ر عدد 44 لسنة 2005.
- 2- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18، المتعلق بالتوجيه العقاري، ج ر عدد: 49 لسنة 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 1995/09/27، ج ر عدد: 55 لسنة 1995.
- 3- القانون رقم 14-10 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية عدد: 78 لسنة 2014.
- 4- القانون رقم 17-11 المؤرخ في 2017/12/27، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، جريدة رسمية عدد: 76 لسنة 2017.
- 5- القانون رقم 18-18 المؤرخ في 2018/12/27، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، جريدة رسمية عدد: 79 لسنة 2018.
- المراسيم التنظيمية**
- 1- المرسوم رقم 66-133 المؤرخ في 1966/06/02، المتعلق بالقانون الاساسي العام للوظيفة العمومية، جريدة رسمية عدد: 46 لسنة 1966.
- 2- المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 1973-01-05 المتعلق بإثبات حق الملكية العقارية الخاصة، ج ر عدد: 15 لسنة 1973.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30 لسنة 1976، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 1980/09/16 جريدة

رسمية عدد 38 لسنة 1980، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993، جريدة رسمية عدد 34 لسنة 1993.

4- المرسوم التنفيذي رقم 90-189 المؤرخ في 23-06-1990 المتضمن صلاحيات وزير الاقتصاد، ج ر عدد: 26 لسنة 1990

5- المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الدولة والحفظ العقاري، جريدة رسمية عدد 10 لسنة 1991.

6- المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 18/10/2021، المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها، جريدة رسمية عدد 80 لسنة 2021.

- التعليمات والمذكرات:

1- التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري

2- المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 05/04/2018، عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء اشغال مسح الأراضي.

- الكتب

1- زروقي ليلي وحلمي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء اخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الجديدة 2019-2020، دار هومة، الجزائر.

2- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الخامسة، 2018، دار هومة، الجزائر.

3- خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، طبعة 2012، دار الخلدونية، الجزائر.

4- زايدي جميلة، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، 2014، دار الهدى، الجزائر.

5- ريم مراحي، دور المسح في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، 2009، منشورات بغدادية، الجزائر.

- الأطروحات والمذكرات

1- ويس فتحي، الشهر العقاري واثاره في مجال التصرفات العقارية (دراسة مقارنة)، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة وهران، الجزائر، السنة الجامعية، 2010/2011.

2- لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، السنة الجامعية 2011/2012.

3- رامول خالد، سلطات المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة البليدة.

4- كعباش عائشة، تطهير الملكية العقارية الخاصة في الجزائر بين النظامين العيني والشخصي، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه الطور الثالث في القانون الخاص، فرع قانون التوثيق، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2017/2018.

5- رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البلدية، السنة الجامعية 1999/2000.

- 6- تموح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل دة الماجستير في القانون، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2004/2003.
- 7- بن عمار زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته امام القضاء الجزائري، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار – عنابة، الجزائر، السنة الجامعية 2011/2010.
- 8- عثمان محمد، سعيد عبد الكريم، المحافظة العقارية كآلية للسياسة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ادرار، السنة الجامعية 2014/2013.

المقالات:

- 1- بغني الشريف، 2019، المحافظة العقارية دعامة أساسية لتجسيد السياسة العقارية في الجزائري، مجلة القانون والعلوم السياسية، معهد الحقوق والعلوم السياسية بالمركز الجامعي صالح أحمد النعامة، المجلد 06، العدد 01(2020)، الصفحة 73-82.
- 2- حيرش نور الدين، يحيوي سعاد، ديسمبر 2019، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مجلة التمكين الاجتماعي، جامعة عمار ثلجي الاغواط، المجلد الأول، العدد الرابع، ص 282.
- 3- سعدون كريمة، 2020، الترقيم العقاري: الاعتراضات وتدابير التسوية، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، المجلد 11، العدد 02 (عدد خاص)، ص ص 193-209.
- 4- موسوني عبد الرزاق، نوفمبر 2018، الترقيم العقاري وطرق اثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد الرابع، ص ص 167، 184.
- 5- بن حمود لطيفة، ديسمبر 2019، منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها -وفقا لنص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018-مجلة العلوم الإنسانية المجلد 30، العدد 02، ص ص 37، 58.