



جامعة الجيلالي بونعامة بخميس مليانة
كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير
قسم علوم مالية ومحاسبية



العنوان:

إيرادات الشهر العقاري في تمويل الخزينة العمومية دراسة حالة المحافظة العقارية بدائرة جندل ولاية عين الدفلى من سنة 2016 إلى غاية نهاية سنة 2018.

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي في علوم مالية ومحاسبية.

تخصص: محاسبة وتدقيق

إعداد الطالبين: - نصيرة أوفقيير

- أمال بن عكوش

نوقشت علنا بتاريخ 2019/06/15 أمام اللجنة المكونة من:

أ.د. جلول بن عناية.....جامعة الجيلالي بونعامة.....رئيسا.

د.نبيلة دحمان زناتي.....جامعة الجيلالي بونعامة..... مشرفة.

أ. د. أمحمد حميدوش.....جامعة الجيلالي بونعامة..... ممتحنا.

السنة الجامعية:2019/2018.

الإهداء

الحمد لله العظيم الكريم، يفتح على من يشاء من عباده بالحق وهو الفتاح العليم، أما بعد.

أهدي هذا العمل المتواضع إلى فخري وذخري، والدي ووالدتي حفظهما الله.

إلى زوجي أعمر الذي دعمني كثيرا وشجعني.

إلى إخوتي، رضوان، عثمان، أحلام، وإيمان.

إلى فلذات كبدي أولادي الصغار، أمير، نورهان، ريم، محمد أمين.

آمال

الإهداء

كلما أدبني الدهر أراني نقص عقلي وإذا ما ازددت علما زادني علما بجهلي

-الإمام الشافعي-

حبا واعترافا أهدي هذا العمل المتواضع إلى:

والدتي - رحمها الله وطيب ثراها وأسكنها فسيح جنانه -.

والدي - حفظه الله ومتعه بالصحة والعافية -.

شقيقي بن يوسف وشقيقتي خيرة - رحمهما الله وأسكنهما فسيح جنانهم -.

إلى حكيم الغالي سندي في هذه الحياة، الذي كان ولا يزال يرفع من معنوياتي ويشاطرنني أحزاني وهمومي قبل أفراحي، الوجه الحاضر دوما، حفظه الله.

إلى عمتي العزيزة - حفظها الله ومتعها بالصحة والعافية -.

إلى شقيقتي الغاليتين فاطمة، وفاطمة الزهراء وأبنائهن وأخص بالذكر هبة الرحمن وعبد الرحيم حفظهما الله.

إلى أشقائي الأعمام وأبنائهم حفظهم الله.

كل الأحباب والأصدقاء خاصة من قاسمتني البحث آمال، وكذا شريفة، هجيرة، حورية بوغار نادية، أمينة، حبيبة.

كل من شاطرنني مقاعد الدراسة والمعرفة، كل من أحب العلم وعشق التغيير والتحدي.

إلى زملائي في العلوم المالية والمحاسبة تخصص محاسبة وتدقيق، دفعة 2017-2019.

إلى زملائي في العمل بالمحافظة العقارية ومديرية الحفظ العقاري ومديرية أملاك الدولة، إلى كل موظف يناضل في طلب العلم.

كل من تركوا بصماتهم على هذا الجهد المتواضع من قريب أو بعيد سائلة لهم الله عز وجل التقدم والرفق والنجاح.

نصيرة

كلمات شكر و عرفان

الشكر لله أولاً وأخيراً، وأحمده حمداً كثيراً على توفيقه لنا في إتمام هذا العمل المتواضع وعلى كل النعم التي أنعمها علينا.

إننا لنشعر بعظيم الامتنان للملاحظات والاقتراحات التي جادت بها الأستاذة الفاضلة الدكتورة نبيلة دحمان زنتي التي تفضلت مشكورة بقبولها الإشراف على هذا البحث المتواضع. كما لا يفوتنا أن نتقدم بأسمى معاني الشكر والتقدير لأعضاء لجنة المناقشة وهذا لتفضلهم بقبول مناقشة هذه المذكرة ونخص بالذكر:

الأستاذ الدكتور بن عناية جلول، والأستاذ الدكتور حميدوش امحمد.

ولا يفوتنا في هذا المقام أن نتقدم بأسمى معاني الشكر والتقدير للسيد مصطفى قدور المحافظ العقاري بدائرة جندل المؤطر لبحثنا، والسيد زكريا جديلي المدير الولائي للحفظ العقاري بولاية عين الدفلى، والأستاذ حوري عمر فألف شكر.

ولا ننسى أن نتقدم بالشكر والتقدير لجميع الأساتذة بكلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير الذين لم يبخلوا علينا بتوجيهاتهم ونصائحهم، والطاقم الإداري بجامعة الجبالي بونعامة بخميس مليانة، فألف شكر.

كما نتوجه بالشكر الجزيل والعرفان بالفضل إلى كل الأساتذة الكرام بدءاً بالطور الابتدائي إلى غاية نهاية التدرج الدراسي.

ونتقدم بجزيل الشكر والعرفان بالفضل للأستاذ قوجيل بن عبد الله موثق بخميس مليانة وأخيه الأستاذ مهني قوجيل لإثراء هذا العمل المتواضع بالكتب والمراجع فألف شكر. وفي الأخير نشكر كل من ساهم وساعدنا على هذا البحث من قريب أو بعيد.

ملخص:

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على مدى مساهمة إيرادات الشهر العقاري في تمويل الخزينة العمومية، بالوقوف على أهم المفاهيم النظرية، ودراسة حالة المحافظة العقارية بدائرة جندل للفترة الممتدة من سنة 2016 إلى غاية نهاية 2018. ولتحقيق أهداف الدراسة تم استخدام المنهج الوصفي التحليلي لوصف المتغيرات وتحليلها واختبار الفرضيات مع الاستعانة بالمنهج التطبيقي الذي يعتمد على الدراسة الميدانية، الإحصائيات والوثائق المحاسبية.

بناء على ذلك فقد تم التوصل إلى عدد من النتائج، كان من أهمها أن وظيفة الشهر جاءت لترسيم العقود وحفظ الحقوق، تحديد الرصيد العقاري وبالتالي تسهيل عملية تحديد الوعاء الضريبي. هذه الإجراءات تسهر على تطبيقها مصلحة المحافظة العقارية ذات الاختصاص الإقليمي لأجل منع تصرفات ومعاملات موازية من جهة، وإعلام الغير بالوضعية القانونية لعقار ما من جهة ثانية. مما جعل المشرع الجزائري يحرص على تطوير وتحسين نظام الشهر العقاري من خلال وضعه لترسانة من القوانين التي تحكم المعاملات العقارية، أما عن إيرادات الإشهار العقاري فيقوم بتحصيلها المحافظ العقاري لصالح هيئة مالية مكلفة بحفظها لمواجهة نفقات الدولة الاستثمارية، وهذه الهيئة هي الخزينة العمومية.

وقد أوصت الدراسة بضرورة تضافر جهود ومساهمة عدة أطراف تكون متحركة في تحصيلها للرسوم وتكون ملزمة محددة من حيث معدلاتها وأوعيتها. مع الأخذ بنظام ضريبي ثابت ومستقر مرن حتى تستقر معاملة الأفراد وبالتالي تسهيل تجاوبهم مع الرسم المكلف به وبالتالي فتح المجال للاستثمارات في المجال العقاري.

الكلمات المفتاحية:

الإشهار العقاري، الخزينة العمومية، الإيرادات، المحافظة العقارية، المحافظ العقاري.

Résumé:

Cette étude a été faite pour connaître et préciser la contribution et la participation des revenus du registre foncière dans le financement du trésor public, pour cela, il faut analyser l'état de la conservation foncière à Djendel de 2016 jusqu'à la fin de l'année 2018.

Pour réaliser les buts de cette étude, on utilisé la méthode descriptif analytique pour décrire les changements et les analyser afin d'étudier les hypothèses pour ne pas négliger le coté pratique qui permet l'étude sur le terrain, les statistiques et les documents comptables.

D'après ça, certains résultats montrent que le rôle de registre foncier est de démarquer les contrats, préserve les droits, préciser le montant foncier pour déterminer l'assiette fiscale.

Contes ces mesures doivent être appliquer par le service de la préservation foncière à compétence territoriale d'un coté, pour d'autre coté, empêcher les actes parallèles pour faire communiquer les autres du statut juridique des biens.

En plus les revenus de la publicité foncière ont été perçus par le maitre foncier au profit d'une société financière qu'elle doit les préserver pour faire face aux dépenses publiques d'investissement et cette établissement est le trésor public.

Cette étude consiste aussi à l'effort concerté et à une contribution collective des personnes qui doivent dominer la perception des droits sans oublier le programme fiscal fixe afin de faciliter le traitement des individus pour ouvrir la voie aux investissements dans le domaine foncier.

Les mots clés :

Pour annoncer de l'immobilier ;Le trésor public ;les revenus /les recettes ;la conservation foncière ;Hypothèque immobilière.

الفهرس

العنوان	الصفحة
الإهداء	I
الشكر والعرفان	II
الملخص	III
الفهرس	IV
قائمة الجداول والأشكال	V
قائمة الملاحق	VI
مقدمة	أ- ب - ج
الفصل الأول: الإطار النظري والدراسات السابقة للشهر العقاري والخزينة العمومية	
تمهيد	05
المبحث الأول: ماهية الشهر العقاري	06
المطلب الأول: نظام الشهر الشخصي	07
المطلب الثاني: نظام الشهر العيني	11
المطلب الثالث: موقف المشرع الجزائري من نظاما الشهر العقاري	19
المبحث الثاني: الإطار المفاهيمي للخزينة العمومية	22
المطلب الأول: ماهية الخزينة العمومية	22
المطلب الثاني: موارد واستخدامات الخزينة العمومية ووظائفها	25
المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي للخزينة العمومية	27

30.....	المبحث الثالث: الدراسات السابقة وتحليلها والقيمة المضافة للبحث
30.....	المطلب الأول: الدراسات المحلية والأجنبية
32.....	المطلب الثاني: تحليل الدراسات السابقة والقيمة المضافة للبحث
33.....	خلاصة الفصل الأول
	الفصل الثاني: الدراسة الميدانية حالة المحافظة العقارية بدائرة جندل.
35.....	تمهيد
36.....	المبحث الأول: التعريف بالمحافظة العقارية
36.....	المطلب الأول: مفهوم المحافظة العقارية وتنظيمها الداخلي
40.....	المطلب الثاني: مهام المحافظة العقارية
42.....	المطلب الثالث: نشأة المحافظة العقارية بجندل، هيكلها التنظيمي، دور ومهام المحافظ العقاري
47.....	المبحث الثاني: دراسة وتحليل إيرادات المحافظة العقارية بجندل من سنة 2016 إلى غاية 2018.
48.....	المطلب الأول: مصادر تمويل الخزينة العمومية
51.....	المطلب الثاني: رسوم الإشهار العقاري
60.....	المطلب الثالث: تحليل إيرادات المحافظة العقارية بجندل من سنة 2016 إلى غاية نهاية 2018
72.....	خلاصة الفصل الثاني
74.....	الخاتمة
79.....	المراجع
84.....	الملاحق

1 - قائمة الجداول:

الرقم	عنوان الجدول	الصفحة
01	موارد واستخدامات الخزينة العمومية.	26
02	رسم الإشهار العقاري المطبق على الحصص المبنية التابعة لعقار مشترك الملكية.	52
03	رسم الإشهار العقاري المطبق على الأراضي المبنية أو غير المبنية.	53
04	رسم الإشهار العقاري المطبق على الأراضي الفلاحية	53
05	رسم الإشهار العقاري المطبق المتعلق بالعقارات الممسوحة التي تشكل الترقيم النهائي المطبق على قطع مبنية تابعة لعقار مشترك الملكية.	53
06	رسم الإشهار العقاري المتعلق بالعقارات الممسوحة التي تشكل الترقيم النهائي المطبق على الأراضي المبنية أو غير المبنية	54
07	رسم الإشهار العقاري المتعلق بالعقارات الممسوحة التي تشكل الترقيم النهائي المطبق على الأراضي الفلاحية.	54
08	إحصائيات تسليم المعلومات (من 01 مارس إلى غاية ديسمبر 2016).	60
09	إحصائيات تسليم المعلومات لسنة 2017.	60
10	إحصائيات تسليم المعلومات لسنة 2018.	60
11	إحصائيات الإجراءات في قسم الإيداع والمحاسبة (من 01 مارس إلى غاية ديسمبر 2016).	62
12	إحصائيات الإجراءات في قسم الإيداع والمحاسبة لسنة 2017.	62
13	إحصائيات الإجراءات في قسم الإيداع والمحاسبة لسنة 2018.	63
14	وضعية إيرادات المحافظة العقارية بدائرة جندل (من 01 مارس إلى غاية ديسمبر 2016).	63
15	وضعية إيرادات المحافظة العقارية بدائرة جندل لسنة 2017.	64
16	وضعية إيرادات المحافظة العقارية بدائرة جندل لسنة 2018.	64
17	الحساب 006-201 مداخل ونتائج أملاك الدولة، المبالغ المحصلة من سنة 2016 إلى غاية نهاية سنة 2018.	65

2- قائمة الأشكال:

الرقم	عنوان الشكل	الصفحة
01	مخطط مكاتب المحافظة العقارية بدائرة جندل.	45
02	إيرادات المحافظة العقارية بدائرة جندل لسنة 2016.	66
03	إيرادات المحافظة العقارية بدائرة جندل لسنة 2017.	66
04	إيرادات المحافظة العقارية بدائرة جندل لسنة 2018.	67
05	نسبة رسوم الإشهار العقاري للسنوات الثلاثة 2016-2017-2018.	69
06	نسبة حقوق تسليم معلومات للسنوات الثلاثة 2016-2017-2018.	69
07	نسبة المداخل الأخرى للدولة للسنوات الثلاثة 2016-2017-2018.	70
08	النسب الإجمالية لإيرادات الشهر العقاري للسنوات الثلاثة 2016-2017-2018.	70
09	المبالغ الإجمالية لإيرادات الشهر العقاري للسنوات الثلاثة 2016-2017-2018.	71

الملاحق:

الرقم	العنوان	الصفحة
01	الهيكل التنظيمي لمديرية الحفظ العقاري	84
02	المحافظات العقارية التابعة للولاية	85
03	ميزانية الدولة ، الحساب 201-006 مداخيل أملاك الدولة	86
04	الميزانية العامة لسنة 2016	87
05	الميزانية العامة لسنة 2017	88
06	الميزانية العامة لسنة 2018	89
07	طلب معلومات موجزة ، خارج و على الإجراء	90
08	نسخ عن البطاقات العقارية	91
09	نسخة عن الدفتر العقاري	96
10	شهادة ترقيم عقاري مؤقت	99

مقدمة

مقدمة:

يعتبر العقار من أهم الركائز الاقتصادية ومحور كل سياسة تنموية في أي مجتمع مهما كان نظامه السياسي والاقتصادي، فهو أساس الاستقرار ومصدر لإيرادات معتبرة للدول، لما يترتب عليه من مدا خيل وعائدات للخرينة العمومية بفضل تحصيل الوعاء الضريبي، بالإضافة إلى إسهاماته في تفعيل وجلب الاستثمار الأجنبي والوطني على السواء، ناهيك عن الأهداف الأخرى التي يحققها خدمة للمصلحة الخاصة للفرد، لما لها من انعكاسات ايجابية على المصلحة العليا للبلاد ما جعله مصدرا لصراعات كانت ولا تزال مستمرة بين الشعوب، لذا نجد أن مختلف أنظمة الدول سعت إلى تنظيم هذا المجال الحيوي بما يتلاءم مع سياساتها، فإذا عرجنا على استقراء الوضعية العقارية في بلادنا عبر مراحلها التاريخية، فيميزها مرحلتين أساسيتين في ظل الجزائر المحتلة والمستقلة، أين شهدت عدة تغييرات في تنظيمها، وكان لكل مرحلة بصمتها على الملكية العقارية بانعكاساتها سواء الإيجابية أو السلبية بحسب الأوضاع الراهنة.

وقد تبنت الجزائر مبادئ نظام السجل العيني منذ بداية سبعينيات القرن الماضي، عندما بدأت تطبق سياسة تأميم الأراضي الفلاحية في إطار قانون الثورة الزراعية الذي نصت أحكامه على بعض المبادئ والأسس التي يقوم عليها السجل العيني، وكان فعلا ممهدا لإصدار قانون السجل العقاري بالأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.

على غرار باقي تشريعات العالم، صدرت في بلادنا عدة قوانين تتعلق بالعقار تحيط بشتى المجالات. تتضمن عموما، تحديد قواعد استعماله واستغلاله والتصرف فيه، وإثبات الحقوق العينية الواردة عليه وكيفية حمايته من الاعتداءات.

ومبدأ الشهر العقاري من القضايا المهمة التي تحتاج إلى ثقافة قانونية ملزمة وضرورية، بحيث عمد المشرع الجزائري إلى شهر كل المعاملات التي تتعلق بالحقوق العينية وغيرها. والهدف من هذا الشهر هو حفظ الحقوق وترسيم المعاملات العقارية بين أفراد المجتمع، وهذه الإجراءات تسهر على تطبيقها مصلحة المحافظة العقارية ذات الاختصاص الإقليمي لأجل منع تصرفات ومعاملات موازية من جهة، وإعلام الغير بالوضعية القانونية لعقار ما من جهة ثانية، فالشخص المالك لا يمكنه أن يتصرف ببيع ملكه مثلا مرتين.

تدخل المشرع الجزائري في مجال تنظيم الملكية العقارية، بعدة نصوص قانونية ترمي إلى ضبطها وحمايتها ووضع قواعد تحكمها تكون بمثابة عماد تأسيسها وضمانا لتحقيق الأهداف المنتظرة منها.

كل ذلك من أجل تمكين الدولة من إحكام مراقبتها على السوق العقارية بهدف منع المضاربة غير الشرعية التي من شأنها تعميم الفوضى في المعاملات، وتسمح بانتقال الحق العيني العقاري من يد إلى أخرى دون مراقبة

الدولة، مما يخلق تعدد وتعقد المنازعات العقارية. خاصة وأن الكثير من الأشخاص، يتجنب احترام الإجراءات القانونية المقررة للتهرب من الرسوم الجبائية. وهو ما يقلل من المداخل المالية لفائدة الخزينة العمومية.

إذا كانت العقود التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء الحق العيني العقاري، لا يكون لها أي أثر حتى فيما بين المتعاقدين إلا من تاريخ إشهارها، فإنه يقتضي الأمر، حتما التعريف بهذه الهيئة المكلفة بعملية الشهر العقاري وقواعد سيرها، وبالشخص الذي يتولى إدارتها، مهامه وصلاحياته، كيفية أداء عملها والغرض الذي أنشئت من أجله وقواعد تنظيمها الداخلي، وأهم أقسامها.

إن المحافظة العقارية كإدارة للشهر العقاري بالجزائر، يجهلها الكثير، حتى في أوساط الأسرة القانونية، بالرغم من المهام المميزة التي خولها المشرع إلى المحافظ العقاري في مراقبة مدى صحة السندات العقارية الخاضعة إلى الشهر العقاري شكلا ومضمونا، قبل أي عملية تستهدف إجراء الإشهار العقاري. ومراقبة التطبيق السليم للرسوم وتحصيلها لفائدة الخزينة العمومية.

والسؤال الرئيسي لمشكلة البحث " ما مدى مساهمة إيرادات الشهر العقاري في تمويل الخزينة العمومية؟

ومن هذا السؤال تثار الأسئلة الفرعية التالية:

- ما المقصود بالشهر العقاري، وماذا عن نظاما الشهر العقاري؟
- ماهية الخزينة العمومية، وفيما تتمثل أهم مصادر تمويلها؟
- ماهي الهيئة الإدارية المكلفة بالشهر العقاري، ومن هو الشخص الذي خول له المشرع الجزائري مراقبة وتنفيذ إجراءات الشهر العقاري؟
- فيما تتمثل مداخل الشهر العقاري في المحافظة العقارية بدائرة جندل من سنة 2016 إلى غاية نهاية سنة 2018؟

على أساس التساؤلات المطروحة سلفا نقوم باختبار الفرضيات التالية:

- يؤثر الشهر العقاري في تنظيم الملكية العقارية وتأمين استقرار المعاملات العقارية.
- يساهم الشهر العقاري في منع المضاربة وتحقيق الائتمان في المعاملات العقارية.
- إيرادات الشهر العقاري من أهم الموارد المساهمة في تمويل الخزينة العمومية.
- يؤثر التزام المحافظ العقاري بإجراءات الشهر وتحصيل رسوم الشهر العقاري في زيادة مداخل الخزينة العمومية.

يهدف البحث إلى محاولة فهم مدى مساهمة إيرادات الشهر العقاري في تمويل الخزينة العمومية وتقييم مساهمتها في تفعيل الاقتصاد الوطني وتطوره.

تتجلى أهمية موضوع البحث في التعرف على أهم النصوص القانونية التي نظمت العملية من أجل الوصول إلى الأهداف المرجوة وهي تمكين كل مالك من الحصول على سند قانوني يثبت به ملكيته وتحديد الوضعية القانونية لكل وحدة عقارية في ظل نظام الشهر العيني الذي يعتمد على نظام المسح العقاري، لتوضيح الوضعية القانونية للأموال العقارية على المستوى الشمولي، بوصفها قاعدة أساسية لإنجاح برامج التهيئة الريفية والسكنية، وتدعيم برامج البناء الذاتي من جهة، وباعتبارها خيار استراتيجي يراعي شغل المناطق العمرانية والحفاظ على الأراضي الفلاحية في ظروف ملائمة، تراعي توزيع الأنشطة والسكان من جهة أخرى.

زيادة على أن هذا الموضوع يعد من ضمن المواضيع المعنية بأعمال النقاش الخاصة بإصلاح القوانين وإيجاد الحلول التي من شأنها تصحيح السياسة العقارية المستقبلية للبلاد، وتدر مدا خيل هامة لفائدة الخزينة العمومية، وبالتالي مصدر لإيرادات معتبرة للدولة، لما له من انعكاسات إيجابية على الاقتصاد الوطني.

وأثناء محاولتنا للإحاطة بجوانب هذا الموضوع واجهتنا صعوبات كثيرة ولعل أهمها:

قلة الدراسات الجزائرية المتخصصة في هذا المجال، وذلك بالرغم من تنوع الدراسات وتعددتها في موضوع الملكية العقارية بشكل عام من الناحية القانونية، وهي بالطبع ميزة إيجابية تميز الدراسات في هذا المجال عن غيرها، إلا أن الصعوبة تكمن في ندرة الدراسات والمراجع المتخصصة في هذا الموضوع من الناحية المحاسبية.

وقد تحصلنا على البيانات على النحو الآتي:

1- البيانات الثانوية: تم الحصول عليها من خلال قيامنا بمسح مكثبي لمجموعة من الدراسات السابقة المنشورة والدوريات والكتب التي دعمنا بها الأستاذ قوجيل بن عبد الله موثق بخميس مليانة.

2- أما البيانات الأولية: فتم الحصول عليها من خلال التريص الميداني بالمحافظة العقارية بدائرة جندل ومن مديرية الحفظ العقاري بعين الدفلى، من وثائق محاسبية وإحصائيات التي دعمنا بها السيد المحافظ العقاري.

ومن أجل مناقشة والإجابة على مختلف التساؤلات المطروحة سابقا والتي تعكس إشكالية الدراسة، ومن أجل اختبار صحة الفرضيات السالفة الذكر، اتبعنا المنهج الوصفي للتعريف بأهم المفاهيم المتعلقة بالشهر العقاري والخزينة العمومية، مع الاستعانة بالمنهج التحليلي والتطبيقي الذي يعتمد على الدراسة الميدانية وجمع الوثائق والإحصائيات في دراسة طبيعة الموضوع بحد ذاته من خلال دراسة حالة المحافظة العقارية بدائرة جندل بداية من سنة 2016 إلى غاية نهاية سنة 2018.

وفقا لما سبق تم تقسيم موضوع الدراسة إلى فصلين أساسيين، نتناول في الفصل الأول الإطار النظري والمفاهيمي للشهر العقاري والخزينة العمومية والدراسات السابقة المتعلقة بهما، أما الفصل الثاني فخصصناه للدراسة الميدانية بالمحافظة العقارية بجندل وتحليل إيرادات الشهر العقاري من سنة 2016 إلى غاية نهاية سنة 2018.

الفصل الأول

الإطار النظري والدراسات السابقة للشهر
العقاري والخزينة العمومية

تمهيد:

يعتبر الشهر العقاري بمثابة هوية للعقار، ويقصد به مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص معين أو أشخاص معينين اتجاه الغير، ومن شأن هذه القواعد والإجراءات تنظيم شهر حق الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى الواردة عليها في سجلات معدة لإطلاع الكافة، فيكسب الحق المشهر على هذا الوجه قوة ثبوت مطلقة، وبالاستناد إلى هذه السجلات والقيود الواردة فيها، يستطيع الغير أن يتعامل بشأن أي من العقارات المشهورة مع صاحب الحق فيه بكل ثقة وطمأنينة.

وإذا كانت معظم الدول المتحضرة قد أخذت بنظام الشهر العقاري، إلا أنها لم تسلك في تحقيق هذا النظام سبيلا واحداً، وقد نتج عن ذلك قيام نظامين للشهر العقاري، نظام يعتمد على أسماء أصحاب الحقوق أساساً للشهر يعرف بنظام الشهر الشخصي ونظام يعتمد على العقار أساساً لهذا الشهر ويعرف بنظام الشهر العيني، جاء لدعم الائتمان العقاري وتحقيق استقرار الملكية العقارية وبعث الثقة فيها.

إن التصرفات التي تنشئ أو تنقل أو تصرح أو تعدل أو تنهي الحقوق العينية يجب شهرها لتنتج أثرها سواء بالنسبة للمتعاقدين أو في مواجهة الغير، وهذا لا يتم إلا في المحافظة العقارية وهي هيئة إدارية عمومية مكلفة للقيام بمهامها تحت إشراف المحافظ العقاري، ولها دائرة اختصاص إقليمي محدد وعلى مستواها تتم عملية الإشهار العقاري للعقود والسندات، وتحصيل الرسوم الخاصة بعملية الشهر العقاري لتمويل الخزينة العمومية حتى تستطيع هذه الأخيرة مواجهة نفقاتها المحددة من أجل تسيير المرافق العمومية. وفي هذا السياق وللإمام بجوانب الموضوع سوف نستعرض أهم المفاهيم النظرية المتعلقة بالشهر العقاري والخزينة العمومية، والدراسات السابقة والقيمة المضافة للبحث، وهذا من خلال ثلاث مباحث.

- المبحث الأول: ماهية الشهر العقاري.
- المبحث الثاني: الإطار المفاهيمي للخزينة العمومية.
- المبحث الثالث: الدراسات السابقة وتحليلها والقيمة المضافة للبحث.

المبحث الأول: ماهية الشهر العقاري.

إن من المسائل التي تؤدي إلى تدعيم الملكية العقارية وتؤكد الانتماء العقاري الأخذ بنظام مستقر للشهر العقاري، يمكن من الإحاطة الكافية - وعلى الأخص من له مصلحة - علما بالوضع القانوني للعقار والحقوق العينية الواردة عليه، إذ يمكن من التعرف على مالك العقار ومساحته، حدوده والحقوق العينية الواردة عليه، وأصحاب هذه الحقوق وتواريخ نشوئها، حتى إذا أقدم شخص على التعامل في هذا العقار بشرائه أو بقبول اكتساب أي حق من الحقوق العينية عليه، كان على بيّنة من أمره وعلى يقين من تحقيق الغاية المقصودة من تصرفه، مما يسهل تداول الحقوق العقارية ويشجع على الانتماء العقاري¹.

الشهر العقاري يهدف إذن إلى تنظيم هوية كل عقار بطريقة تشبه إلى حد كبير بطاقة الحالة المدنية للأشخاص. وإذا كانت معظم الدول المتحضرة قد أخذت بنظام الشهر العقاري، إلا أنها لم تسلك في تحقيق ذلك سبيلا واحدا، وقد نتج عن ذلك قيام نظامين للشهر العقاري²، نظام يتم فيه شهر التصرفات القانونية التي ترد على العقارات بالاعتماد على أسماء أطرافها خاصة المتصرف، ويستدعي ذلك أن تنشأ سجلات يدون فيها التصرف الذي يرد على العقار باسم المتصرف، وتوضع لهذه السجلات فهارس منظمة بأسماء المتصرفين، ولصاحب المصلحة أن يطلب شهادة بالتصرفات القانونية لكي يتأكد من أن الشخص الذي يريد التعامل معه هو فعلا مالك العقار وما زال مالكا له من عدمه، ويعرف هذا النظام بنظام الشهر الشخصي.

نظام يتم فيه الشهر ليس على أساس أسماء المتصرفين بل على أساس العقار ذاته، حيث يفرد لكل عقار صحيفة خاصة* في السجل العيني يدون فيها كل ما يرد على هذا العقار من تصرفات قانونية، بحيث يكفي صاحب الشأن، الذي يريد التعامل بشأن العقار مجرد الإطلاع على الصحيفة الخاصة به فيقف على حقيقته من حيث المساحة والحدود، ومن حيث مالكة والملاك السابقين إلى يوم نشأة السجل العيني، ويعرف هذا النظام بنظام الشهر العيني³. وإذا كان نظام الشهر العقاري في مختلف الدول يقوم على هذين النظامين، فما هو موقف المشرع الجزائري منهما.

هذا ما سأتناوله بالدراسة في ثلاث مطالب، نتناول في المطلب الأول دراسة نظام الشهر الشخصي وفي المطلب الثاني نظام الشهر العيني، وفي المطلب الثالث موقف المشرع الجزائري منهما.

* أطلق عليها المشرع الجزائري تسمية البطاقة العقارية في الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

¹ معوض عبد التواب، السجل العيني علما وعملا، دون طبعة، دار الفكر العربي، مصر 1988، ص 07.

² حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، دون طبعة، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت لبنان، بدون سنة الطبع ص 12.

³ عباس عبد الحليم حجر، شهر التصرفات العقارية، الطبعة الثانية، دار محمود للنشر والتوزيع، مصر، 1989 ص 09، 10.

المطلب الأول: نظام الشهر الشخصي.

يعتبر نظام الشهر الشخصي أول نظام للشهر العقاري ظهر في العصر الحديث وتبنته مختلف الدول، لذلك من المنطقي البدء بدراسته عن طريق تحديد ماهيته ومدى فعاليته في تحقيق أهداف الشهر العقاري المتمثلة في تحقيق استقرار المعاملات العقارية ودعم الائتمان العقاري.

بناء على ما سبق نقسم هذا المطلب إلى فرعين نخصص الفرع الأول لتحديد ماهيته والفرع الثاني لتقييمه.

أولاً: ماهية نظام الشهر الشخصي.

نتعرض من خلال هذا الفرع إلى تعريف نظام الشهر الشخصي، ثم ذكر المبادئ التي يقوم عليها

1- تعريف نظام الشهر الشخصي.

إن نظام الشهر الشخصي هو ذلك النظام الذي يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أسماء الأشخاص القائمين بها¹، وليس طبقاً للعقار ومن هنا جاءت تسمية هذا النظام بنظام الشهر الشخصي والتي تفيد بأن الشخص محل اعتبار في التصرفات العقارية، إذا هذا النظام يتخذ من اسم الشخص أساساً لشهر التصرفات العقارية التي تصدر عنه، وتتم عملية الشهر في نوعين من السجلات سجل يمكك حسب الترتيب الزمني لتقديم العقود المتضمنة معاملات عقارية لإجراء الشهر، وسجل يمكك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية.

هذا ويلاحظ أن السجل الذي يمكك على أساس أسماء الأشخاص ترتب فيه التصرفات العقارية حسب الحروف الأبجدية لأسماء المتصرفين حيث يخصص لكل حرف من الحروف الهجائية صفحة أو عدة صفحات من السجل، وذلك حسب أسبقية الاسم من حيث الشيوخ أو الندرة، فإن كان اسم المتصرف نادراً فيمكن إن تخصص له صفحة واحدة فقط، ولكن إذا كان الاسم شائعاً فتخصص له عدة صفحات حتى يمكن ذلك من استيعاب كل التصرفات التي يبرمها الأشخاص الذين يحملون هذا الاسم².

2- مبادئ نظام الشهر الشخصي.

بناء على ما تقدم نستخلص أن نظام الشهر الشخصي يتميز بالمبادئ التالية:

- إن الأساس والمحور الذي يركز عليه نظام الشهر الشخصي هو أسماء الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات العقارية الواجبة الشهر وليس على أساس العقارات كما هو الحال في نظام الشهر العيني³.
- ليس لنظام الشهر الشخصي أية قوة ثبوت ذلك إن التصرفات التي يتم شهرها في هذا النظام لا تخضع للتدقيق والبحث عن مدى صحتها بل تشهر كما هي⁴، فإن كانت باطلة أو قابلة للإبطال أو للفسخ ظلت كذلك حتى بعد شهرها، مما يعطي الحق لكل ذي مصلحة الطعن فيها - رغم شهرها - بالإبطال أو الفسخ.

¹ ياسين غانم، القضاء العقاري، الطبعة الثانية، مطبعة كرم، سوريا، 1994، ص 21.

² إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، دون طبعة، دار الفكر العربي، مصر، 1978، ص 27.

³ ياسين غانم، المرجع السابق، ص 21.

⁴ ممدوح الدركشلي، أحكام الشهر العقاري في القانون السوري، مقال من مجموعة أعمال الحلقة الدراسية لقوانين الشهر العقاري في الدول العربية لسنة 1972، قسم البحوث والدراسات القانونية والشرعية، جامعة الدول العربية، مصر، ص 154.

إذ ليس من شأن عملية الشهر في هذا النظام تطهير عيوب التصرف وبالتالي يبقى حق المتصرف إليه مهددا بدعاوى للإبطال والفسخ والصورية على الرغم من شهر التصرف الصادر إليه وهذا ما يجعل من عملية الشهر في ظل نظام الشهر الشخصي مجرد وسيلة للإشهار والعلانية وليست سببا لنشوء الحقوق العينية وانتقالها.¹ ويترتب على هذه الخاصية الثانية لنظام الشهر الشخصي قاعدتين أساسيتين.

القاعدة الأولى: إن الشخص لا يملك إلا ما ملك، أي إن الشخص الذي يتصرف في حق عيني معين لا يمكن أن ينقله إلى الغير إذا كان هو لا يملكه.

فقد يبيع شخصا عقارا لشخص آخر ثم يظهر شخص ثالث يكون هو المالك الحقيقي للعقار إما بيده سند صحيح أو لأنه يدعي ملكية العقار بالتقدم، فيطلب استرداد العقار فهنا لا يحول شهر العقد - عقد البيع - طبقا لنظام الشهر الشخصي دون هذا الاسترداد.²

القاعدة الثانية: وهي إنه لا يستطيع الإنسان أن ينقل لغيره حقوقا أكثر مما يملك هو، وهذا ما يحول دون أن يظهر الشهر العيوب التي قد تشوب الحق موضوع التصرف الذي تم شهره، فمن ينقل إليه حق قابل للفسخ أو البطلان أو مثقل بتكاليف أعباء معينة، لا يطهره الشهر³، ويترتب على ذلك أن الشهر طبقا لنظام الشهر الشخصي لا يزيد في الحق و لا في التصرف شيئا بل يبقى الحق أو التصرف مهددا بكل الدفع أو الطعون التي كان يمكن الاحتجاج بها في مواجهة المتصرف، وعلى هذا الأساس سمي نظام الشخصي بنظام تسجيل العقود وتسجيل التصرفات كما هي دون إعارة أدنى اهتمام لصحة التصرف أو عدم صحته.

هذا ويلاحظ إن غالبية تشريعات الدول اللاتينية تأخذ بهذا النظام وعلى رأسها فرنسا التي منها انتشر نظام الشهر الشخصي إلى معظم مستعمراتها السابقة.⁴

¹ أسعد دياب و طارق زيادة، أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري، الطبعة الثانية، المؤسسة الحديثة للكتاب طرابلس لبنان، 1994، ص22. أنظر كذلك حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، المرجع السابق، ص13.

² عدلي أمير خالد، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة، دون طبعة، دار الفكر الجامعي، مصر، دون سنة الطبع، ص339.

³ معوض عبد التواب، السجل العيني علما وعملا، المرجع السابق، ص15.

⁴ محمود العنابي، قانون التسجيل العقاري التونسي علما وعملا، دون طبعة، معهد البحوث والدراسات العربية، مطبعة الجيلوي، مصر، 1973، ص22.

ثانياً: تقييم نظام الشهر الشخصي.

يظهر لنا من خلال تعريف نظام الشهر الشخصي وتبيان مبادئه أن عيوبه أكثر من مزاياه الأمر الذي يستدعي منا التطرق لذكر عيوبه ثم مزاياه.

1- عيوب نظام الشهر الشخصي.

يعاب على نظام الشهر الشخصي ما يلي:

- نظام الشهر الشخصي عاجز عن تحقيق الغرض الذي من أجله تأسس نظام الشهر العقاري: فقد ظهر

هذا الأخير من أجل إعلان كل التصرفات العقارية وذلك حتى يكون كل الناس على دراية وبيّنة منها من جهة ومن جهة ثانية حتى يكون المتصرف إليهم في مأمن من رفع دعاوى عليهم من شأنها استحقاق أو استرداد العقار، وبالتالي تستقر الملكية العقارية ويقوى الائتمان العقاري¹.

وتفاديا لتلك الأخطار ودفعاً لها تفضل المؤسسات المالية عدم الإقدام على إقراض أصحاب العقارات لاحتمال ضياع أموالها، ثم إن هذه الأخيرة تهدف أساساً إلى الحصول على المبلغ الذي دفعته كاملاً مضافاً إليه الفوائد المنفق عليها وعليه فإذا لم تتأكد من ذلك أو تأكدت من ضياع المبلغ والفوائد، فإنه لا يعقل أن تقدم على عملية القرض هذه.

هذا من ناحية الأشخاص ومصالحهم الخاصة، لكن من ناحية المصلحة العامة فإن الخسارة تكون أكثر تأثيراً على الاقتصاد الوطني في بلد يأخذ بهذا النظام، ويتمثل ذلك في عجز أصحاب العقارات كالأراضي الزراعية عن استغلالها، فالشخص الذي لا يتلقى دعماً مالياً يشتري به بذوراً وآلات وأسمدة يفشل حتماً في زراعة أرضه أو يتخلى عنها ويتركها بوراً وهذا ضار للفرد والجماعة، وبذلك يجب التخلي على هذا النظام وإحلال نظام آخر محله يتلاءم مع تطور استغلال العقارات ويكون حافزاً لاستثمار الأموال - العقارات الزراعية وغير الزراعية - خاصة إذا علمنا بأن القاعدة القانونية يجب أن تعكس مصالح المجتمع كله².

- صعوبة معرفة المالك الحقيقي للعقار: فإذا أراد شخص الاستعلام عن عقار تم شهره وفقاً لهذا النظام،

وجب عليه أن يكون ملماً بأسماء الملاك الذين تعاقبت ملكيتهم للعقارات على وجه الدقة إذ لا يكفي أن يعثر على اسم البائع في هذه السجلات حتى يتمكن العقار بالشراء³، فقد يكون هذا البائع قد اشترى العقار من غير مالكة الحقيقي، وبالتالي يظل من حق هذا المالك استرداد هذا العقار من يد البائع أو المشتري⁴.

¹ ممدوح الدركشلي، أحكام الشهر العقاري في القانون السوري، المرجع السابق، ص 152، 153.

² عمر صدوق، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، ص 25، 26.

³ محمد عبد العزيز يوسف، بحث في تشريعات البلاد العربية التي تتبع نظام الشهر الشخصي، مقال من مجموعة أعمال الحلقة الدراسية لقوانين الشهر العقاري في الدول العربية لسنة 1972، قسم البحوث والدراسات القانونية والشرعية جامعة الدول العربية مصر، ص 59.

⁴ عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقه، دون طبعة، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 1999، ص 4.

وعليه إذا أردنا معرفة مالك عقار معين وجب علينا بالضرورة الرجوع إلى السجل الذي ترتب فيه التصرفات العقارية حسب الترتيب الأبجدي للحروف الهجائية التي يبدأ بها اسم المتصرف وهنا تقع الصعوبة في معرفة المالك الحقيقي خاصة إذا كثرت التصرفات على عقار معين من طرف أشخاص تتشابه أسمائهم كما هو الحال بالنسبة لبعض العائلات الكبيرة حيث نجد اسم العائلة مشتركا بين كل أفراد العائلة ناهيك عن طول المدة التي تستغرقها عملية البحث هاته¹.

- خطر تعارض سندات ملكية عقار معين واحد: من العيوب البارزة في نظام الشهر الشخصي خطر احتمال تعارض عدة سندات ملكية عقار واحد ويحدث هذا عندما يتصرف شخص في عقار معين معتقدا أنه مالكة الحقيقي بالبيع مثلا إلى شخص ثان ثم يفاجئ هذا الأخير بشخص ثالث يدعي ملكية هذا العقار بموجب سند صادر من المالك الحقيقي للعقار وعليه يصبح لدينا شخصان كل منهما لديه سندا لملكية نفس العقار، وعليه تقع في مشكلة معرفة المالك الحقيقي للعقار بين شخصين لكل واحد منهما سند ملكية².

لحل هذه الإشكالية يتعين علينا طبعاً الرجوع إلى السجل الذي ترتب فيه هذه التصرفات، ومنها نجد أنفسنا أمام مشكلة أخرى هي موافقة اسم المالك الحقيقي إذ أن هذا يجعل كلا التصرفين قابل للشهر وبالتالي يدلي هذا السجل ببيانات متعارضة - ملكية شخصين لنفس العقار - وهذا ما يزرع الثقة بين الناس في إبرام التصرفات العقارية³.

- خطر ضياع الملكية بالتقادم المكسب: طالما أن تسجيل تصرف معين وفقاً لنظام الشهر الشخصي لا يحصن حق المتصرف إليه، فإن هذا المتصرف إليه في العقار الذي شهر تصرفه وتسلم سندا لملكية العقار لا يأمن فقط من خطر رفع دعوى الاستحقاق أو الاسترداد بل لا يأمن كذلك من خطر آخر يتمثل في ظهور شخص آخر من الغير يدعي ملكية العقار عن طريق التقادم⁴، إضافة إلى ذلك قد لا يشهر الحائز ملكيته المكتسبة بالتقادم وبالتالي نكون بصدد مالكين لعقار واحد، مالك خفي وهو الحائز ومالك ظاهر هو الثابت اسمه في سجلات مصالح الشهر وعليه تصبح هذه السجلات عاجزة عن الإدلاء بالبيان الصحيح بشأن ملكية العقار والأعباء الواقعة عليه⁵.

- قابلية التصرفات المسجلة للطعن: لقد سبق القول أن نظام الشهر الشخصي لا يظهر فيه عيوب السند المشهر، وبالتالي تكون كل التصرفات المشهورة في ظل هذا النظام قابلة للطعن فيها، فإذا كانت هذه التصرفات

¹ محمد كامل مرسي، شهر التصرفات العقارية التسجيل والقيود، دون طبعة، دار المنشورات القانونية، بيروت لبنان، 1934، ص20.

² عدلي أمير خالد، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة، المرجع السابق، ص340.

³ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2006، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، 5، شارع مسعودي محمد القبة، الجزائر، ص21.

⁴ محمد لبيب شنب، اكتساب الملكية بالتقادم في ظل نظام الشهر الشخصي و نظام الشهر العيني، مقال من مجموعة أعمال الحلقة الدراسية لقوانين الشهر العقاري في الدول العربية لسنة 1972، قسم البحوث والدراسات القانونية والشرعية، جامعة الدول العربية مصر، ص606.

⁵ عدلي أمير خالد، المرجع السابق، ص340.

قابلة للإبطال أو الفسخ تبقى كذلك مهددة بالزوال إلى أن تزول برفع دعوى إبطال أو فسخ، أو تصحيح بالإجازة، أو التقادم المسقط لهذه الدعاوي، ولئن كان هذا المبدأ - قابلية الطعن في التصرفات المشهورة في ظل نظام الشهر الشخصي - يستجيب لدعاوى العدالة ووجوب حماية المالك الحقيقي، أو أصحاب الحق الذي شاب رضاه عيب، إلا إنه يتنافى مع ما يجب أن يتوفر للشهر بعد تمامه من حجية مطلقة ويؤدي إلى عدم استقرار الملكية العقارية، ولأن السماح بالطعن في التصرفات المشهورة أمر خطير لا يطمئن إليه الناس يجب تجنبه¹.

2- مزايا نظام الشهر الشخصي.

رغم كل هذه الانتقادات التي وجهت لنظام الشهر الشخصي إلا إنه يبقى نظام قائم بذاته. ويؤدي دوره في إعلام الجمهور بوقوع تصرفات عقارية معينة، كما أن مجرد شهر هذه التصرفات يعد قرينة على ملكية العقار من طرف الشخص الذي سجل التصرف، وإن كانت هذه القرينة القانونية بسيطة قابلة لإثبات العكس، فإنه يلاحظ في أغلب الأحيان أنه يصعب إثبات عكسها لسبب أو لآخر بالإضافة إلى إنه يقع كثيرا أن يكون المتصرف في العقار هو المالك الحقيقي، وبالتالي لا تثار مسألة الطعن في التصرفات المشهورة².

كما أن إجازة الطعن في التصرفات المشهورة تعد بمثابة حماية للمالك الحقيقي من تصرف الغير في ملكه³. هذا بالإضافة إلى أن هذا النظام لا يتطلب عملية مسح الأراضي كما هو الحال في نظام الشهر العيني - كما سنرى ذلك فيما بعد - والتي تتطلب تكاليف باهظة لا يمكن لكل الدول توفيرها.

ونظرا للانتقادات العديدة التي وجهت لنظام الشهر الشخصي وقلة مزاياه فقد دعا غالبية الفقه إلى ضرورة إلغائه وإحلال نظام آخر محله - ولو تدريجيا - يكون ناجح وفعال في تحقيق أهداف الشهر العقاري وخاصة ضمان استقرار الملكية العقارية ودعم الائتمان العقاري، هذا النظام هو نظام الشهر العيني أو السجل العيني⁴. وهذا ما سنتناوله في المطلب الموالي من هذا المبحث.

المطلب الثاني: نظام الشهر العيني.

يرتكز نظام الشهر العيني على خلاف نظام الشهر الشخصي في شهر التصرفات العقارية على أساس العقار محل التصرف وليس وفقا لأسماء مالكيها أو أصحاب الحقوق العينية عليها⁵ وفقا لما رأيناه سابقا في نظام الشهر الشخصي.

¹ حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 13.

² عدلي أمير خالد، المرجع السابق، ص 340.

³ ممدوح الدركشلي، المرجع السابق، ص 60.

⁴ جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 22، 23.

⁵ ياسين غانم، المرجع السابق، ص 18. وكذلك، عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقه، المرجع

السابق، ص 05.

ومن هنا جاءت تسميته بنظام الشهر العيني، فلكل عقار في هذا النظام بطاقة خاصة ضمن السجل العقاري، يسجل فيها كل ما يقع على هذا العقار من تصرفات، كما تحتوي كذلك الوصف المادي لهذا العقار فتحدد مساحته وموقعه¹

ويتميز نظام الشهر العيني بأن الملكية وسائر الحقوق العينية الواردة على العقارات لا تكتسب فيه إلا بالشهر، سواء كانت حقوق عينية أصلية أو تبعية وأيا كان سبب اكتساب²، ومتى تم إثبات بيان معين في السجل العقاري فإن هذا البيان يعد بمثابة الحقيقة المطلقة لأنه لا يجوز وفق هذا النظام شهر أي تصرف إلا بعد التثبت من صحته، إذ من شأن الشهر تطهير جميع عيوب التصرف وهو ما يجعل من يكتسب حقا عينيا بالاستناد إلى هذا الشهر، يعتبر مالكا لهذا الحق بصورة نهائية، فلا يجوز منازعته فيه³.

ولكل من له مصلحة في التعرف على الحالة القانونية لعقار معين، أن يرجع إلى السجل العقاري حيث يمكنه معرفة العقار ذاته ومالكه، وما يقرر عليه من حقوق عينية، وبالتالي يطمئن للتعامل فيه ذلك لأن التصرفات العقارية لا يتم شهرها إلا بعد الفحص والدراسة حول موقع العقار وحدوده مساحته، اسم مالكه، وأهلية الأطراف، وعليه بمجرد الشهر في السجل العيني ينتقل الحق العقاري إلى المتصرف إليه وهنا يكون الشهر في هذا النظام منسئ للحقوق⁴.

يظهر لنا من خلال ما سبق أن نظام الشهر العيني نتيجة الانتقادات التي وجهت لنظام الشهر الشخصي، أنه بمبادئه قادر على تحقيق استقرار الملكية العقارية ودعم الائتمان العقاري، وبذلك فإن مزاياه أكثر من عيوبه. بناء على ما سبق سنقسم هذا المطلب إلى فرعين نتناول في الفرع الأول كيفية ظهور نظام الشهر العيني ومبادئه، وفي الفرع الثاني تقييم نظام الشهر العيني.

أولاً: ظهور نظام الشهر العيني ومبادئه.

نتيجة لانتقادات التي وجهت لنظام الشهر الشخصي، والعيوب التي ألحقت به، دعت الضرورة إلى إيجاد نظام آخر كبديل عن الأول يكون أكثر فاعلية في تحقيق استقرار الملكية العقارية والائتمان العقاري، هذا النظام هو نظام الشهر العيني، إلا أن هذا الأخير بمبادئه المتعارف عليها حالياً لم يظهر طفرة واحدة وإنما كان نتيجة جهود العديد من المنظرين في هذا الميدان لعل أبرزها جهود السير روبيير ريشار تورنس صاحب الفضل في وضع الأسس والمبادئ الأولية لهذا النظام⁵.

¹ عباس عبد الحميد حجر، شهر التصرفات العقارية، المرجع السابق، ص 10.

² عدلي أمير خالد، المرجع السابق، ص 349.

³ ممدوح الدركشلي، المرجع السابق، ص 156.

⁴ ياسين غانم، المرجع السابق، ص 19.

⁵ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 25.

- ظهور نظام الشهر العيني.

ظهر نظام الشهر العيني بفضل جهود روبير ريشار تورنس ROBERT RICHARD.TORRENS الذي وضع أسس وقواعد هذا النظام في استراليا وذلك في بداية النصف الثاني من القرن التاسع عشر، وقد أصبح يسمى هذا النظام فيها بعد باسمه " نظام تورنس أو قواعد تورنس".

يعتبر تورنس شخص أسترالي الجنسية كان يشغل وظيفة مراقب في إدارة الجمارك وبعدها أميناً عاماً للعقود¹، وقد انطلق تورنس في فكرته هذه من ملاحظة أن الأراضي كانت تنتقل لأصحابها بطريقتين، إما بمنحة من الحكومة وإما بطريقة عادية أي بالبيع، الهبة، والوصية وما نحو ذلك وبالنسبة للطريقة الأولى كانت الحكومة تقيد في دفاتها أسماء من تمنحهم الأراضي وفي حال الخلاف حول ملكية إحدى الأراضي كان يسهل بالتالي عليها تحديد المالك بمراجعة قيود دفاتها².

أما بالنسبة للطريقة الثانية فكان يتعذر في حال الخلاف على ملكية الأرض تعيين المالك الحقيقي بها، فسعى تورنس عندئذ إلى جعل جميع الأراضي المملوكة للأفراد في وضع مماثل للأراضي الممنوحة من الحكومة، بحيث يسهل التعرف على مالكيها فتتولى السلطة الإدارية التحقيق في هذه الملكية والشخص الذي تعود له، وتقرر ذلك وقد كان "تورنس" مطلعاً على نظام ملكية السفن البحرية بحكم وظيفته السابقة كمراقب في إدارة الجمارك وما يفرضه هذا النظام من قيد أسماء مالي السفينة في سجل خاص في ميناء التسجيل كي تقرر الملكية لهم، وكذلك قيد أي عقد أو تصرف جاري على السفينة من بيع أو رهن أو تأمين أو غير ذلك حتى يكون نافذاً أو محتجاً به على الغير وقد سعى تورنس إلى إقرار نظام مماثل بالنسبة إلى الأراضي³.

بالفعل فقد اقتنع البرلمان الأسترالي بمقترحاته في هذا الصدد وأصدر في الثاني من جويلية سنة 1858 قانوناً أطلق عليه Real Property Act واستقرت تسميته فيما بعد بطريقة أو قانون تورنس واكتملت عام 1861 بإدخال تعديلات عديدة عليها وقد وضعت هذه الأخيرة قيد التنفيذ سنة 1873.

وقد بنيت طريقة تورنس على قواعد خمس رئيسية يمكن تلخيصها فيما يلي:

- تصفية الملكية وزوال جميع الحقوق والأعباء العينية التي لم تعلن في الوقت المناسب ومن ثم إنشاء سند الملكية العقارية، فتنبثق بذلك ملكية جديدة مستندة إلى أصول جديدة.
- منح القوة الثبوتية التامة للقيود العقارية المدونة في الصحائف العينية العقارية وبالتالي لبيانات الإسناد بوجه عام.

- ضرورة شهر جميع الحقوق العينية العقارية والتغييرات التي تطرأ على العقارات بحيث تكون القيود متفقة في كل وقت مع الوضع الحقيقي لهذه التغييرات.

¹ إدوارد عيد، الأنظمة العقارية - التحديد والتحرير، السجل العقاري، الطبعة الثانية، مطبعة الممتنى، لبنان، 1996، ص 19.

² إدوارد عيد، المرجع السابق، ص 20، 21.

³ أسعد دياب وطارق زيادة، أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري، المرجع السابق، ص 15.

- إجراء التدقيق المسبق لجميع العقود الخاضعة للتسجيل قبل قيدها في السجل.
 - تسهيل تداول الملكية العقارية بتسهيل إجراءات نقل الملكية والحقوق العينية الأخرى.
 وبهذا تطورت الملكية العقارية وأخذ ينظر إليها كعنصر قائم بذاته دون اعتبار لأسماء المالكين بل بالنظر إلى العقار.

إن طريقة تورنس لم تكن إجبارية في بادئ الأمر بل اختيارية، وبعد ذلك طبق النظام الإجباري للشهر في مختلف المقاطعات¹.

إن الفكرة التي جاء بها تورنس تعد النواة الأولى التي بموجبها تم تأسيس نظام الشهر العيني المتبع في الكثير من دول العالم، وسوف نتعرف على المبادئ أو الأسس التي يقوم عليها هذا الأخير.

2- مبادئ نظام الشهر العيني.

يقوم نظام الشهر العيني على خمس مبادئ أساسية تتمثل فيما يلي²:

أ- مبدأ التخصيص: يقوم نظام الشهر العيني على أساس تخصيص لكل وحدة عقارية صفحة أو بطاقة عقارية تقيد فيها كل التصرفات الواردة على العقار، كما تحدد وصفه من الناحية الواقعية³ بحيث تعد هذه الصحيفة أو البطاقة العقارية كوثيقة هوية للعقار، وكل من أراد الكشف عن عقار معين كان عليه بالتالي أن يراجع القيود المدونة في الصحيفة أو البطاقة العقارية الخاصة به⁴.

وبناء على ذلك فإن مبدأ التخصيص هو تشخيص ذاتي لهذا العقار دون أدنى اعتبار لشخص المتصرف فيه⁵، وللتعرف على الحالة القانونية والمادية للعقار يكفي الاطلاع على الصحيفة أو البطاقة العقارية المخصصة له لمعرفة ذلك بكل دقة وسهولة⁶.

ب- مبدأ قوة الثبوت المطلقة: لقد أراد منشئو هذا النظام أن يجعلوا من سجلهم العيني سجلاً يغني بقدر الإمكان عن أية وسيلة أخرى لإثبات الملكية فتوصلوا إلى ذلك بتطبيق المبدأ الذي أسموه بالثقة الواجبة للسجل أو مبدأ القوة المطلقة، ويقصد بذلك جعل إثبات الملكية غير ممكن بالنسبة للشخص غير المقيد في السجل العيني⁷ ويترتب على ذلك أن تنشأ قرينة قاطعة لا تقبل إثبات العكس على ملكية العقار أو الحق العيني عليه للمتصرف إليه وأن هذا التصرف صحيح وخال من العيوب التي قد تلحق به، لأن من شأن الشهر في ظل هذا النظام تطهير

¹ أسعد دياب و طارق زيادة، أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري، المرجع السابق، ص15.

² جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص29.

³ عبد الوهاب عرفة، المرجع في السجل العيني ومشكلات عملية واجهت تطبيقه بمصر في ضوء أحكام محكمة النقض، دون طبعة دار الكتب القانونية مصر، 1995، ص14.

⁴ إدوارد عيد، المرجع السابق، ص11.

⁵ محمود العنابي، قانون التسجيل العقاري التونسي علماً وعملاً، المرجع السابق، ص10.

⁶ عبد الحكيم عباس، الشهر العقاري في الجمهورية العربية السورية، مقال من مجموعة أعمال الحلقة الدراسية لقوانين الشهر العقاري في الدول العربية لسنة 1972 قسم البحوث والدراسات القانونية والشرعية جامعة الدول العربية، مصر ص172.

⁷ معوض عبد التواب، المرجع السابق، ص40،41.

التصرفات من كل العيوب مهما كان مصدرها فيصبح المتصرف إليه في مأمّن من كل دعوى ترفع عليه بشأن التصرف الذي قام به، على عكس ما هو الحال عليه في ظل نظام الشهر الشخصي الذي يتميز بقابلية الطعن في التصرفات المشهورة.¹

ويترتب على إقرار هذا المبدأ أن كل حق عيني عقاري تم شمله وفق هذا النظام يعتبر حجة في مواجهة الكافة وهو ما يوفر الثقة في بيانات السجل العقاري و يؤدي إلى استقرار الملكية العقارية.²

وبهذا فإن هذا المبدأ يمثل الفكرة الأساسية الفاصلة بين نظام الشهر العيني ونظام الشهر الشخصي.

ج - مبدأ الشرعية: نظراً لأهمية قوة الثبوت المطلقة سالفة البيان اقتضى الأمر الأخذ بمبدأ الشرعية ويتمثل مضمونه في أنه يجب على الموظف المكلف بعملية الشهر أو القيد في السجل العيني** التأكد والتحقق من كافة السندات التي تجري عليها عملية الشهر في السجل العيني بموجبها حتى لا تشهر إلا الحقوق المشروعة فعلاً³، كأن يتحقق من توافر أركان التصرف القانوني وشروط صحته فيتحقق مثلاً من مدى توافر الأهلية لدى المتصرفين وخلو إرادتهم من العيوب، كما يتثبت من سند ملكية المتصرف للحق المتصرف فيه⁴.

وعليه فمبدأ الشرعية هذا لا يتيح في ظل نظام الشهر العيني شهر التصرفات الباطلة والقابلة للإبطال وإن حدث وأن تم خطأ شهر تصرفات معيبة مما يؤدي إلى إهدار حقوق أصحابها. وإن كان يحدث نادراً جداً، فإن الدول التي تأخذ بهذا النظام قد أنشأت صندوق للتأمين والضمان تكون مهمته تعويض المتضررين من جراء ضياع حقوقهم نتيجة لعدم إمكانية رفع دعوى قضائية ضد الموظف المكلف بالشهر للمطالبة بالتعويض عن الأضرار الناجمة من ذلك، على أن الدولة تحل محل محله في دفع مبلغ التعويض⁵.

د - مبدأ القيد المطلق: مفاد هذا المبدأ أنه لا تكتسب الملكية ولا سائر الحقوق العينية الواردة على العقارات إلا بالشهر، سواء كانت هذه الحقوق أصلية أو تبعية وأياً كان سبب اكتسابها فبدون القيد لا تنشأ هذه الحقوق ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة لغيرهم فالشهر هو مصدر الحق⁶، وبالعكس من ذلك يعتبر كل حق تم قيده حجة بالنسبة للكافة ولا يمكن لأي كان أن ينازع في ذلك⁷.

¹ محمد حلمي خليفة، حجية القيد في السجل العيني - دراسة مقارنة في تشريعات الدول العربية - مقال من مجموعة أعمال الحلقة الدراسية لقوانين الشهر العقاري في الدول العربية لسنة 1972، قسم البحوث والدراسات القانونية والشرعية، جامعة الدول العربية، مصر، ص 629.

² محمد عبد العزيز يوسف، المرجع السابق، ص 61.

³ أطلق عليه المشرع الجزائري في الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري تسمية المحافظ العقاري.

⁴ حسن عبد الباسط جمعي، الشهر العقاري في القانون المصري، دون طبعة، دار التعاون للطباعة، مصر 2004 ص 73.

⁵ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 31.

⁶ MARTY et RAYNOUD, suretés réelles et publicité foncière, tome III volume Sirey, 1971, P 19

⁷ معوض عبد التواب، المرجع السابق، ص 38.

⁸ عصام أنور سليم، التملك بالتقادم على خلاف الثابت في السجل العيني، دون طبعة، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر 2002،

ويلاحظ أن هناك صلة وثيقة بين مبدأ القيد المطلق ومبدأ قوة الثبوت المطلقة حيث إن هذا الأخير يكمل المبدأ الأول، فالحق الذي يعتبر موجودا بشهره قد يكون قابلا للطعن لأن هذا الأخير يطهر التصرفات من كل العيوب مهما كان مصدرها¹.

هـ- مبدأ عدم اكتساب الحقوق المشهورة بالتقادم: يعتبر التقادم وسيلة أو سبب من أسباب كسب الملكية وانتقالها مثله في ذلك مثل البيع والوصية والميراث... إلخ.

غير أن التقادم في ظل نظام الشهر العيني، لا يمكن أن يكون سببا من أسباب كسب الملكية للعقارات والحقوق العينية الأخرى، وذلك لأنه يتعارض صراحة مع مبدأ القيد المطلق ومبدأ قوة الثبوت المطلقة لإجراء الشهر في السجل العيني، إذ يقتضي المبدآن بأن من يثبت اسمه في السجل العيني كمالك للعقار يصبح في مأمن من أن يفاجئ بادعاء أي مغتصب يزعم أنه يملك العقار بالتقادم ويبني على ذلك أن الحقوق غير المشهورة يمكن اكتسابها بالتقادم وشهرها في السجل العيني لأول مرة دون أن يعتبر ذلك خروجاً على مبدأ حظر التقادم².

ففي نظام الشهر العيني ليس هناك ما يبرز ويثبت حقوق المالك سوى عملية الشهر، فليس هناك مالك آخر سوى ذلك المقيد بهذه الصفحة في بطاقة العقار، فمن غير الممكن إذن قبول القول بأن الحقوق العينية المكتسبة بمعرفة الغير وذلك على أساس الثقة في هذه القيمة الرسمية للسجل العيني، يمكن إبطاله بمعرفة الشخص الذي يمكن أن يثبت وضع يد كاف للاكتساب بطريق التقادم، إذ أن هذا سيكون هداماً لسلطة السجل العيني³، ونقصاً لجميع النتائج الحسنة التي يمكن أن ترجى من هذا النظام.

ثانياً: تقييم نظام الشهر العيني.

لقد تجنب نظام الشهر العيني بمبادئه سالفه الذكر عيوب نظام الشهر الشخصي الذي أثبت عدم فاعليته وقصوره في تحقيق أهداف الشهر العقاري على عكس نظام الشهر العيني الذي يمتاز بتحقيقه للأهداف الأساسية التي يقوم عليها الشهر والتمثلة في استقرار الملكية العقارية وتدعيم الائتمان العقاري وعلى الرغم من ذلك لم يسلم هذا النظام من بعض الانتقادات.

وبناء على ما سبق سنتعرض إلى مزايا نظام الشهر العيني وعيوبه.

1- مزايا نظام الشهر العيني.

يترتب على هذا النظام مزايا عديدة نوردتها فيما يلي:

أ- توفير الحماية للمتعاملين: إن أساس نظام الشهر العيني هو القوة المطلقة للشهر بالنسبة للغير ويقضي هذا أن كل ما هو مقيد في السجل العيني هو الحقيقة بالنسبة للغير⁴.

كما أن الشهر يطهر العقد من العيوب التي كانت تشوبه، فلا يجوز الطعن فيه بالبطلان أو بأي سبب آخر حتى ولو كان التصرف الذي تم شهره في السجل العيني من غير مالك العقار، فإن من شأن الشهر نقل الملكية

¹ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص32.

² معوض عبد التواب، الشهر العقاري والتوثيق علماً وعملاً، دون طبعة، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر 1986، ص85، 84.

³ معوض عبد التواب، السجل العيني علماً وعملاً، مرجع سبق ذكره، ص62.

⁴ معوض عبد التواب، المرجع السابق، ص33، 34.

نظرا للقوة المطلقة العائدة له، وقد قرر المشرع هذه القاعدة على أساس الضمانات التي يوفرها نظام السجل العيني الذي يفرض تمحيصا سابقا ودقيقا لمستندات المالك عند إجراء القيد الأول كي لا يتم هذا القيد على إسم غير المالك الحقيقي، وإذا فرض أن حدث ضرر نتيجة تطبيق هذه القاعدة، فإن القانون يولي المتضرر حق مطالبة مسبب الضرر بالتعويض، فتصان بذلك اعتبارات العدالة دون إخلال باستقرار المعاملات.

ب- تفادي وعدم تأثير العيوب والأخطار الناجمة عن تشابه الأسماء: ذلك أن الشهر في ظل هذا النظام يتم على أساس مواقع العقارات وأرقامها ومساحتها، فتخصص لكل عقار بطاقة عقارية تدون فيها جميع البيانات المتعلقة به والحقوق المترتبة له أو عليه، كما يؤدي هذا النظام إلى تبسيط الإجراءات وسرعتها والتناسق بينها وإلى وضوح تام في قيود السجلات، وهذا عكس نظام الشهر الشخصي حيث تشهر كل التصرفات باسم الشخص المتصرف في الحقوق العينية الشيء الذي يؤدي إلى كثرة الأسماء وتشابهها مما يترتب عليه صعوبة واستحالة العثور على المالك الحقيقي للعقار أو الحق العيني¹.

ج- سهولة معرفة المالك الحقيقي للعقارات: إن الأخذ بنظام الشهر العيني يضمن معرفة الحالة القانونية للعقار، وذلك عن طريق تخصيص بطاقة عقارية لكل عقار تسجل فيها كل التصرفات الواردة عليه، وعلى كل من يريد معرفة المالك الحقيقي لهذا العقار والأعباء التي تنقله فما عليه إلا الرجوع إلى البطاقة العقارية المخصصة لهذا العقار ليجد كل البيانات المتعلقة بحالته القانونية².

د- تجنب خطر التقادم: لا مجال للتقادم في ظل نظام الشهر العيني مما يجعل الملاك في مأمن من التعرض لخطر التقادم³.

هـ - عدم تعارض سندات الملكية: يضمن نظام الشهر العيني عدم تعارض سندات الملكية على أساس إنها تستخرج من مصدر واحد وهو البطاقة العقارية، فتكون هذه السندات مطابقة للبيانات المدونة في هذه البطاقة⁴.

و- إن تسجيل العقار في السجل العيني يستدعي تحديدا دقيقا وسليما الأمر الذي يسهل ويساعد على تحديد وعاء الضريبة والرسوم العقارية بطريقة سليمة وعادلة في المستقبل⁵

ز - الإقلال من النزاعات: إن ضبط مساحة العقار يؤمن عدم الاستيلاء على أي جزء منه بسبب تحديده ومسحه ورسم خريطة له يقع التسجيل على أساسها، ويكون من شأنه بالتالي الحد من المنازعات التي تثور بين الجيران بشأن الملكية والحدود الأمر الذي يترتب عليه الإقلال من الدعاوى التي تفرض على القضاء في هذا الشأن⁶.

¹ حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 15، 16

² جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 35.

³ إدوارد عيد، المرجع السابق، ص 14.

⁴ إبراهيم أبو النجا، المرجع السابق، ص 54.

⁵ معوض عبد التواب، السجل العيني علما وعملا، المرجع السابق، ص 35.

⁶ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 35.

ي-أخيرا ونتيجة لهذه المزايا كلها التي تحقق استقرار الملكية وتوفر الثقة في صحة الحقوق المشهورة وسلامتها ويرفع من قيمة العقارات، الأمر الذي يسهل على المالك الحصول على الائتمان المطلوب فينال القروض التي يحتاج إليها في مقابل رهن العقار أو إنشاء تأمين عليه ويترتب على كل هذا تنشيط الائتمان العقاري وبالتالي استثمار أكثر للأموال العقارية مما يزيد من الدخل القومي للبلاد¹.

2- عيوب نظام الشهر العيني.

رغم المزايا التي يتمتع بها نظام الشهر العيني، والتي عددها أعلاه، فإن المدافعين على نظام الشهر الشخصي يعيبون عليه ما يلي:

أ- **كثرة النفقات في تطبيقه:** إن تطبيق نظام الشهر العيني يتطلب نفقات باهظة وجهد كبير إذ لا يمكن وضع هذا النظام موضع التنفيذ إلا بعد المسح الشامل لكل أراضي الدولة وهو أمر يتطلب أموالا ضخمة وطاقت بشرية مختص ليس في وسع جميع الدول توفيرهما، لكن رد أنصار نظام الشهر العيني على ذلك بأن ما قد يقدم من نفقات وجهد من أجل مسح الأراضي سوف يعود بالخير على الدولة واقتصادها، بالنظر إلى ما يحققه المسح من فوائد كثيرة وهذا ما يؤدي إلى ازدهار البلاد وبالتالي يعوض النفقات والتكاليف التي صرفت من أجل تأسيس هذا النظام وذلك آجلا أم عاجلا².

ب- **اغتصاب حقوق المالك الحقيقي:** إن انتقال الملكية العقارية عن طريق الشهر وحده يجعل هذا النظام وسيلة لاغتصاب حقوق الملاك الحقيقيين، إذ يمكن لشخص أن يقيد حق عيني لا يملكه حقيقة، فيصبح هو المالك له، ولا يمكن للمالك الحقيقي منازعته في ذلك³.

غير أن هذه الحالة قليلة الوقوع، لأنه وفقا لمبدأ الشرعية يلتزم الموظف القائم بالشهر بالتحقق من سند ملكية المتصرف فيه وحتى وإن وقع هذا الخطأ، فقد أقرت جل الدول التي تأخذ بنظام الشهر العيني تعويض المالك الحقيقي من جراء ضياع حقه بهذه الكيفية⁴.

ج- **تفتيت الملكية:** إن تخصيص بطاقة عقارية أو عدة بطاقات لكل وحدة عقارية أمر صعب التطبيق في البلدان التي تتجزأ فيه الملكية إلى أجزاء كثيرة جدا، خاصة عن طريق الميراث الذي تترتب عليه قسمة العقارات الموروثة، حيث يصبح كل شخص أو عدة أشخاص يملكون أجزاء صغيرة جدا من العقار، الأمر الذي يعرقل عملية استغلالها.

غير أن هذا الأمر يمكن تفاديه وذلك بوضع حد أدنى للمساحة تعتبر كوحدة عقارية لا يمكن النزول عنه وبالتالي التعامل فيه، وذلك للحفاظ على الوحدة العقارية وعدم تجزئتها⁵.

¹ إدوارد عيد، المرجع السابق، ص 14.

² عمر صدوق، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 48.

³ السيد عبد الوهاب عرفة، الوجيز في السجل العيني ومشكلات عملية واجهت تطبيقه بمصر، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، مصر 2006، ص 15.

⁴ MARTY et RAYNOUD, suretés réelles et publicité foncière, op-cit, p 50.

⁵ إبراهيم أبو النجا، المرجع السابق، ص 58.

تلك هي أهم العيوب التي وجهت لنظام الشهر العيني والتي لا يمكن في الحقيقة أن تقلل من أهميته وضرورة إحلاله محل نظام الشهر الشخصي، وما يؤكد هذا هو اتجاه غالبية دول العالم إلى الأخذ به إما لأول مرة أو إما عن طريق إحلاله محل نظام الشهر الشخصي.

المطلب الثالث: موقف المشرع الجزائري من نظاما الشهر العقاري.

أوجب المشرع الجزائري مراعاة الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري في كل التصرفات الواردة على العقار، بحيث لا يكون لها أي أثر حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة ما لم يتم إشهارها بالمحافظة العقاري¹، وفي هذا المعنى تنص المادة 29 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، بأن كل إثبات للملكية الخاصة للأحكام العقارية والحقوق العينية، يتم بموجب عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري².

أولاً: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي.

في انتظار تعميم عملية المسح في أراضي الجمهورية وذلك بالحصص الدقيق للملكيات العقارية فإن المشرع الجزائري، وضع قواعد خاصة وشروط تهدف إلى تنظيم عملية الإشهار العقاري وتسييره والحفاظ على استقرار الحقوق العينية العقارية³.

من أجل ذلك، تقضي المادة 27 من الأمر رقم 74/75 بتمديد العمل بنظام الشهر الشخصي بحيث أن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية والتي تخص عقارات أو حقوقاً عينية ريفية موجودة في بلديات لم يعد فيها بعد مسح الأراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقاً لكيفيات تحدد بموجب مرسوم.

وبمجيء المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، تم تقرير أحكام انتقالية في الباب السادس تتضمن صراحة، تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي، بحيث يقوم المحافظ العقاري بمسك بطاقات عقارية في الأراضي التي لم يشملها عملية المسح ويتم إشهارها باسم المالكين للعقارات، وهو ما تشير إليه المادة 113: (خلافاً لأحكام المادتين 19 و26 من هذا المرسوم، وإلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية، فإنه تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية، مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وكلما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهاره حسب ترتيبها في المحفوظات تحت إسم كل مالك. وتتضمن مجموعة البطاقات العقارية بطاقات فردية للمالكين، طبقاً لنموذج يحدد بقرار من وزير المالية).

أما المادة 114 من المرسوم نفسه، فتتحدث عن كيفية تنظيم عملية الإشهار العقاري في ظل نظام الشهر الشخصي. بحيث عند عدم وجود مخطط مسح الأراضي، فإن كل قرار قضائي أو عقد يكون محل إشهار بالمحافظة العقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار ريفي: نوع العقار، موقعه، محتوياته.

¹ راجع المادة 793 من التقنين المدني والمادتين 15 و16 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

² مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2003، ص 32.

³ مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 34، 35.

وفضلا عن ذلك، أرقام المخطط المحتفظ به الموجود بمصالح مسح الأراضي وفي المحافظات العقارية.

ثانيا: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني.

بنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بمقتضى أحكام الأمر رقم 74/75 المشار إليه، وبمقتضى مراسيمه التنفيذية الصادرة لتفعيل هذا النظام¹.

إن الغاية من صدور الأمر رقم 74/75، إنما بهدف الشروع في تعميم عملية المسح العام للأراضي قصد تأسيس نظام جديد للإشهار العقاري يقوم على أساس السجل العقاري فالمادة 02 من هذا الأمر تنص على أن مسح الأراضي، هو الذي يعرف النطاق الطبيعي للعقارات. ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري، الذي يحدد الوضعية الحالية والقانونية للعقارات ويبين كافة الحقوق المتداولة عليه. بحيث يشكل لكل عقار بطاقة عقارية خاصة، يدون فيها مختلف الحقوق العينية الأصلية والتبعية وفقا لما تنص عليه المادة 13 من نفس الأمر: (يجب على المعنيين بالأمر أن يودعوا لزوما من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارات، لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري، جدولاً محرراً على نسختين حسب الحالة من قبل موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب الضبط.

وهذا الجدول المرفق بجميع السندات والعقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للإشهار يجب أن يتضمن:

- وصف العقارات العينية بالاستناد إلى مخطط مسح الأراضي.
- هوية وأهلية أصحاب الحقوق.
- الأعباء المثقلة بها هذه العقارات.

تحدد حقوق الملكية العقارية ومختلف الحقوق العينية الأخرى بناء على وثائق مسح الأراضي المودعة لدى المحافظة العقارية وشهرها بالسجل العقاري بحيث لا يمكن لأي شخص الإدعاء بوجود حق على عقار ما لم يكن السند الذي بيده مشهرا كما يستفاد من نص المادتين 15 و16 من الأمر رقم 74/75. وبعد الانتهاء من عملية مسح الأراضي وترقيم العقارات الممسوحة من قبل المحافظ العقاري، يسلم للمالكين دفترا عقاريا يشكل سند ملكيته. نظرا ولأن عملية المسح العام لأقاليم البلديات، عملية شاقة تستدعي وقتا طويلا والدقة في التحديد المادي للعقارات، فإن نظام الشهر العيني لا يمكن تحقيقه واقعا إلا على سبيل التدرج مما يتطلب حتما العمل بنظام الشهر الشخصي في المناطق غير الممسوحة.

مما سبق، يتضح بأن المشرع الجزائري اعتمد نظامين في عملية الإشهار العقاري. النظام الأول هو نظام الشهر الشخصي للسندات العقارية، كان يطبق منذ الوجود الاستعماري. وهو أقدم أنظمة الشهر العقاري، أما النظام الثاني فهو نظام الشهر العيني المؤسس بموجب الأمر رقم 74/75 ومرسومه التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الذي يقوم على أساس المسح العام لأقاليم البلديات من أجل التحديد الدقيق لحدود كل عقار وتحديد الملكيات العقارية وأصحابها وفقا لأحكام المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام.

¹مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص32.

المبحث الثاني: الإطار المفاهيمي للخزينة العمومية.

تعتبر الخزينة العمومية أهم منشأة مالية مكلفة بتسيير مالية الدولة ولهذا فهي تعمل دوماً على تسجيل عملياتها المالية، إذ أنها من الوحدات المالية الهامة للدولة كونها تمثل التشخيص المالي في تحصيل مواردها المالية لإنفاقها في مختلف الميادين الاقتصادية والاجتماعية، ودفع مستحقاتها بحيث تسعى جاهدة للحصول على أكبر قدر ممكن من الإيرادات المالية، وهذا لمموليها ومصادرهم المختلفة في تغطية نفقاتها، والمساهمة في عملية توجيه النشاط الاقتصادي من جهة، وتشجيع الاقتصاديين على زيادة الاستثمار من جهة أخرى. كما تقوم الخزينة بعدة مهام وعمليات سواء تعلقت بالدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري. وبناءً على هذا سنطرق في هذا المبحث إلى ماهية الخزينة العمومية في المطلب الأول أما المطلب الثاني فخصصناه إلي التعرف على موارد الخزينة العمومية ووظائفها.

المطلب الأول : ماهية الخزينة العمومية.

لكل دولة من دول العالم خزينة، تسمح لها بتمويل عملياتها التي تضمن لها حفظ في الميزانية لذلك تعتبر المنفذ الأول والأخير لتغطية النفقات العمومية المتمثلة في مجموعة كبيرة من الخدمات والمنافع العامة المقدمة لصالح الأفراد، كل هذه الخدمات تمثل مصاريف بالنسبة للدولة و لتحقيقها يستلزم توفير موارد مالية لهذا سندرس في هذا المطلب بشكل مفصل الخزينة العمومية، تعريفها، مهامها، وظائفها، خصائصها، عملياتها، وحسابات الخزينة، أهمية الخزينة، ودورها.

أولاً : تعريف الخزينة و خصائصها.

1- تعريف الخزينة:

للخزينة عدة مفاهيم اختلفت باختلاف عدد المفكرين والباحثين نذكر منها:

التعريف الأول: الخزينة العمومية هي مصلحة حكومية لتسيير ميزانية الدولة وإيرادات الحكومة ونفقاتها¹.

التعريف الثاني: هو صراف وممول للدولة².

التعريف الثالث: الخزينة العمومية ليست لها الشخصية الاعتبارية فهي عبارة عن هيئة مالية عمومية تابعة

لوزارة المالية إذ تعتبر إدارة من إدارتها، وتنفيذ الميزانية يعتمد عليها كذلك³.

2- خصائصها، نلخص خصائص الخزينة العمومية فيما يلي:

- منشأة عامة مكلفة بتسيير ميزانية الدولة.
- مصلحة تابعة للدولة ليست لها الشخصية المعنوية تقوم بالتشخيص المالي.
- تنفيذ قانون المالية المصادق عليها من طرف البرلمان، ليست مستقلة.

¹ أحمد هني، العملة والنقود، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائرية، 2000، ص 74.

² حسين الصغير، دروس في المالية والمحاسبة العمومية، الطبعة الثانية، دار المحمدية، الجزائر، 2001، ص 140.

³ سويلم محمد، الإدارة والبنوك وصاديق الاستثمار، مؤسسة زهران للطباعة الأردن، 1996، ص 100.

- هي شخص إداري تعتبر بمثابة بنك صغير¹.

ثانياً: عمليات الخزينة و حساباتها.

1- عمليات الخزينة العمومية:

نصت المادة 06 لقانون المالية لسنة 1996 والذي قسم العمليات المسموح بها للخزينة العمومية إلى أربع مجموعات تتمثل في²:

- العمليات ذات الطابع النهائي والمدرجة في الميزانية العامة، والميزانيات الملحقة، والحسابات الخاصة.
- العمليات ذات الطابع المؤقت والمدرجة في الحسابات الخاصة.
- العمليات المنفذة برأس المال الخاص بالدين العمومي على المدى المتوسط، والطويل.
- عمليات الخزينة وتحتوي من جهة على إصدار واستهلاك القروض ذات المدى القصير، ومن جهة أخرى على ودائع المتعاملين مع الخزينة.
- القيام بالعمليات الخاصة بالميزانية وتلك المتعلقة بالخزينة بصفتها مؤسسة مالية.

2- حساباتها:

نصت عليها المادة 48 من القانون 84 / 17 وهي حسابات خاصة تفتح في الخزينة العمومية ولا تدخل في ميزانية الدولة ولا تعرض على السلطة التشريعية، فوظيفة الخزينة تتمثل في جمع إيرادات وصرف النفقات المسجلة في قانون المالية، والتنسيق بين هاتين العمليتين غير أن التنسيق ليس أمراً سهلاً ذلك أن الخزينة قد تحصل على مبالغ نقدية لا يمكن اعتبارها إيرادات وتقوم بصرف نفقات تعود إليها لاحقاً كإقراض الموظفين أموال لانجاز سكنات أو شراء سيارات على أن يتم إرجاعها على دفعات، أو أن تقوم الدولة بشراء سلعة لتقوم ببيعها بسعر أعلى وهذه العمليات لا يمكن اعتبارها إيرادات ولا نفقات.

ولما كانت المبالغ المذكورة لا تشكل إيرادات ولا نفقات فإن الدولة تسجل تلك المبالغ في حسابات خاصة تعرف بحسابات الخزينة وهذه الحسابات لا تفتح إلا بقانون وتتضمن تسجيل العمليات النقدية التي تخرج عن الإيرادات و النفقات المسجلة في الميزانية العامة للدولة، و تتخذ الصور التالية³:

أ- حسابات التجارة: (م 48 فقرة 1 و المادة 54) وتفتح لفائدة المرافق العمومية غير المتمتعة بالشخصية المعنوية ويضم العمليات ذات الطابع التجاري التي يباشرها المرفق العمومي بصفة ملحقة أو بصفة إضافية لإبصفة أساسية، ومن أمثلتها بيع مراكز التكوين المهني للمصنوعات والمنتجات التي يتم إنشاؤها في إطار تكوين المتربصين وحصيلة عملية البيع توضع في حساب خاص يفتح لهذا الغرض ويستفيد منه الطلبة والأساتذة ولا يدخل في ميزانية المركز، ومن الأمثلة أيضاً قيام البلدية بكراء العتاد الذي تملكه للخواص وتخصيص المداخل لإصلاح العتاد و تحسين الحظيرة.

¹ بخراز يعدل فريدة، تقنيات وسياسات التسيير البنكي، ديوان المطبوعات الجامعية، 2003، ص77.

² حسين الصغير، مرجع سابق، ص139، 140.

³ بن اعراب محمد، ملخصات في المالية العامة القانوني، الثلاثاء 2010/01/12 على الساعة 16:16 ، Ad min

. ciencejuridiques.ahlamontada.net

ب- حسابات التخصيص الخاص: (م 48 فقرة 2 والمادة 55) ويمول بإيرادات الجباية وشبه الجباية وإعانات ميزانية الدولة ويخصص للقيام بنفقات ذات طابع اجتماعي أو مهني أو تضامني كالصندوق الوطني للسكن الذي يمول ب 20 إلى 40% من الضريبة على الثروة.

ج- حسابات التسبيقات: (م 48 فقرة 3) ويخصص للتسبيقات الممنوحة من طرف الدولة للجماعات المحلية و المؤسسات والهيئات العمومية عندما تتأخر إيرادات هذه الهيئات فتكون هذه التسبيقات بمثابة إيرادات تعويضية تلتزم هذه الهيئات بردها خلال السنتين المقبلتين دون فوائد وان لم تستطع ذلك فإما أن تمدد المهلة لسنتين إضافيتين إذا كانت الأسباب موضوعية، أو تتحول إلى قرض بفوائد.

د- حسابات القروض: (م 48 فقرة 4 والمادة 59) تفتح لعمليات القرض الممنوحة من طرف الدولة للمجموعات المحلية أو المؤسسات والهيئات العمومية أو الأفراد وتكون بفوائد مع تقديم المستفيد للضمانات اللازمة.

هـ- حسابات التسوية مع الحكومات الأجنبية: (م 48 فقرة 5 و المادة 61) وتوضع في إطار الاتفاقيات الدولية مع الحكومات الأجنبية ويتم التصديق عليها بالأساليب القانونية المعروفة وتسجل في الحسابات ماتم دفعه وما بقي في ذمة الدولة.

و- حسابات المساهمات: (م 48 فقرة 6 والمادة 58) وتوضع لتسوية الأوضاع المالية الناجمة عن تسيير القطاع الاقتصادي و المحافظة على المال العام.

ثالثا: أهمية الخزينة العمومية ودورها.

1- أهمية الخزينة العمومية:

أ- الأهمية المالية: ترمي إلى أهداف لا تتغير عن الهدف الاقتصادي أي ضمان القدرة على مواجهة احتياجات الصرف أي البحث الدائم عن التوازن بين الإيرادات والمصروفات.

ب- الأهمية الاقتصادية: تعد الخزينة أداة هامة للسياسة الاقتصادية نظرا لقدراتها المالية الضخمة و لتأثيرها الكبير في الدورة المالية وفي التوازن الاقتصادي العام. بإمكانها أن تتدخل لدعم السياسة النقدية التشفية امتصاص المدخرات بدلا من الإسراف النقدي، امتصاص السيولة لدى البنوك أو العكس، دعم سياسة نقدية توسعية¹.

2- دور الخزينة العمومية:

تعتبر الخزينة صراف وممول للدولة حيث يتمثل دورها فيما يلي:

تنفيذ عمليات الميزانية المتعلقة بالإيرادات والنفقات بالإضافة إلي عمليات الحسابات الخاصة، وكذا إبرام القروض مع الجمهور، كما تتكلف بإبراز التوازن الحسابي المستمر في الخزينة المركزية والخزانات الولائية وذلك لأن الإيرادات المتوقعة في الميزانية لا تتطابق مع النفقات في الزمان بمعنى أنه بالرغم من أن مجموع الإيرادات يساوي أو يفوق مجموع النفقات في نهاية السنة المالية، فإن الإيرادات لا تكون بالضرورة متساوية مع النفقات الخاصة في الأشهر الأولى، والذي يحصل في بعض الأحيان أنه قد يؤمر بصرف نفقة أكبر من الإيرادات

¹ القرويني شاكور، محاضرات في اقتصاد البنوك، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2011، ص 145.

التي دخلت فعلا خاصة في بداية السنة ولهذا تلتزم الخزينة بإقرار هذا التوازن من مواردها الخاصة سواء في الخزينة المركزية أو بين الخزانات الولائية¹.

المطلب الثاني: موارد واستخدامات الخزينة العمومية ووظائفها.

تعد الخزينة العمومية ذو أهمية كبيرة وهذا من جراء كل العمليات التي تقوم بها حيث أنها تحصل على مواردها بعدة طرق ويعد البنك المركزي أهم مؤسسة مالية تابعة للدولة وهذا الجهاز يقوم بعدة صلاحيات مفيدة كتقديم القروض، كما يقوم بمد الخزينة العمومية بموارد في حالات الاختلال التي تواجهها في السنة المالية. وللخزينة ميزانية تقدر فيها إيراداتها و نفقاتها للحفاظ على ثروتها ومنه تكون الخزينة أدت وظائفها في تسيير أموالها في عمليات تخصيص مواردها في مختلف الأنشطة الاقتصادية و الاجتماعية وفي هذا الصدد نتطرق إلى موارد استخدامات الخزينة ووظائفها.

أولاً: موارد واستخدامات الخزينة

1- الموارد المالية للخزينة:

أ- الودائع و الموارد المجمعّة: وهي كالاتي :

❖ تحصيل الخزينة من البنك المركزي مقابل قيمة النقود التي تصدرها².

❖ تسيير ودائع تحت الطلب بواسطة شبائيكها وبواسطة الحساب الجاري.

❖ تفتح الخزينة حسابات للشركات العمومية المحلية وهذا بشكل مورد حقيقي للخزينة.

ب- الادخار السائل: تصدر الخزينة أدونات مجسدة ماديا للاكتتاب العام تمكنها من الحصول على الادخار الصغير للعائلات.

ج- قروض الدولة: من اجل القيام بمشاريع ضخمة ذات منفعة تلجا لطلب قرض من المجتمع عن طريق تحفيزهم (إعفاء من الضريبة، إعفاء عائد القرض) يرفق هذا انتداب تطرح في السوق المالي.

د- اللجوء إلي المؤسسات المالية، تتحصل الخزينة على الموارد من البنك المركزي في حالتين:

❖ عند اختلال زمني مؤقت بين موارد ومصاريف الخزينة، يساعد البنك الخزينة بتقديم قروض مؤقتة

أي تسبيقات.

❖ عند وقوع عجز حقيقي ونهائي محدد في قانون المالية، تأخذ مساعدات البنك المركزي إسم قروض

للخزينة العامة.

- المبلغ المحدد في قانون النقد و القرض 10 % من الموارد العادية للدولة للسنة المالية السابقة.

¹حسين الصغير، مرجع سابق، ص140.

²رايس محمد مهدي، دور الحوكمة في تحسين أداء الخزينة، مذكرة ماستر، دراسة حالة لخزينة بكرة، دفعة 2012-2013 ص33.

- كما يمكن أن يساعد الخزينة بانتهاجه سياسة السوق المفتوحة أي شراء المستندات العامة في السوق النقدي وتحصل الخزينة العامة على موارد من البنوك والمؤسسات المالية حدد قانون النقد والقرض السندات 20%¹ من الإيرادات العامة للدولة للسنة السابقة.

2- استخدامات الخزينة:

هي كل الدفعات التي تتعلق بتنفيذ قانون المالية و العقبات التي تتعلق بتسيير المديونية سواء بدفع النفقات أو دفع عوائد على النفقات ويتضمن تمويل الجماعات المحلية ومنح قروض للمؤسسات، والخواص، ومساعدات للمؤسسات الحكومية. والجدول التالي يبين موارد واستخدامات الخزينة.

جدول رقم (01) : موارد واستخدامات الخزينة .

الموارد	الاستخدامات
- ودائع و موارد مجمعة: نقود معدنية، صكوك بريدية، أودونات الخزينة	- تمويل إدارات الدولة.
- قروض في السوق المالي.	- تمويل الجماعات المحلية 90 %.
- علاقة مع المؤسسات المالية.	- قروض للمؤسسات و الخواص.
- البنوك والشركات المالية:	- مساعدات للمؤسسات العامة.
-البنك المركزي.	
-مؤسسات أخرى.	

المصدر: بخراز يعدل فريدة، تقنيات وسياسات التسيير البنكي، ديوان المطبوعات الجامعية، 2003، ص 77.

ثانيا: وظائف الخزينة، للخزينة عدة وظائف من أهمها:

1- أمين صندوق الدولة:

تحقق الخزينة عملية رصد الإيرادات ودفع النفقات ويكون ذلك عن طريق المدراء المسيرين وهم الأمر بالصرف ونائبه للإدارة العمومية بالنسبة للقانون العام ولا سيما المحاسبة العمومية هذه العمليات هي مجمل القواعد القانونية والمحاسبية التي تسيير المالية العامة تتمثل هذه العمليات في استرجاع ما يخص الإيرادات ودفع النفقات، وتتبع من الخزينة عمليات أخرى تتمثل في حركات مالية تقوم بها في أي وقت عبر التراب الوطني يمكن تلخيصها أساس في تسيير الأموال الجاهزة حتى يمكنها تلبية حاجيات السيولة لدفع النفقات والتخلص من فائض الأموال في حالة فائض لدى المحاسبين.

لكن في فترة تنفيذ قانون المالية للسنة ولتغطية مصاريف الدولة مع دفع النفقات وقد يتم الدفع في الأشهر الأولى أو الأخيرة للسنة فالموارد المحققة لا يمكن تحملها، هذا الفارق يفسر من خلال إرادة الإدارة في استهلاك القروض غير المؤجلة من سنة لأخرى خلال الأشهر الثلاث الأولى من العمل الجديد حين ذلك النفقات المؤجلة ستعجل محسوس تنفيذ النفقات بداية السنة مع اختلاف مواعيد تفصيل إيرادات الدولة عن تنفيذها نفقاتها، ومن جهة أخرى على الدولة أن تحضي بدائرة مالية خاصة تمكنها من العمل بمبدأ العلاج المؤقت لمشاكل الخزينة و ممارسة عندئذ وظيفة أمين صندوق الدولة.

¹بخراز يعدل فريدة، مرجع سابق، ص79.

2- مصرفي الدولة:

الخزينة كونها مؤسسة مالية للدولة إلا أنها تحقق نشاط بنكي بآتم معنى الكلمة وتتمتع بمحفظة مكونة من إيداعات من الممولين، يتمثلون في هيئات ومصالح وخواص عليهم بإيداع أموالهم بموجب القانون عند المحاسبين العموميين للخزينة¹.

3- وظيفة الوصايا التقنية:

تقوم الخزينة بنوع من الوصايا التقنية على المؤسسات المالية مثل البنوك، شركات التأمين، صناديق الضمان الاجتماعي. كما تعمل هذه الوظيفة على المشاريع العمومية الاقتصادية الموجودة منذ زمن أو حديث النشأة التي جاءت نتيجة الإصلاحات الاقتصادية الجديدة حين تتغير هذه الوظيفة بالمراقبة وفي هذا الصدد فالخزينة تشرف وتنظم وتجري عمليات تقييمية وتحليلية كما تقوم باقتراح التصريحات والتعديلات الضرورية لمشاريعها ومؤسساتها².

المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي للخزينة العمومية.

تتمثل الخزينة العمومية في ثمانية مكاتب وهي:

أولاً: مكتب نفقات التسيير، يكلف بما يأتي:

- استلام أوامر الصرف وحوالات الدفع الصادرة من ميزانية تسيير الدولة والواجبة الدفع من صندوق الخزينة
 - القيام بتنفيذ عمليات الدفع المأمور بصرفها.
 - السهر على تنفيذ قرارات العدالة المتضمنة العقوبة المالية للدولة.
 - إعداد الإحصائيات المتعلقة بإصدار الحوالات وقبولها ورفضها.
- ثانياً: مكتب نفقات التجهيز والاستثمار، يكلف بما يأتي :**

- استلام أوامر وحوالات الدفع المصدرة من ميزانية تجهيز الدولة وميزانيات الهيئات العمومية، الواجبة الدفع من صندوق أمين الخزينة.
- القيام بتنفيذ عمليات الدفع المأمور بصرفها.
- السهر على تطبيق التنظيم المطبق على نفقات التجهيز المتعلقة بالعقود المبرمة في إطار القروض الخارجية.
- القيام بمسك بطاقة الصفقات العمومية.
- السهر على مسك الملفات الخاصة بعمليات التجهيز العمومي.
- إعداد الإحصائيات الخاصة بإصدار الحوالات ورفضها.

ثالثاً: مكتب تسديد النفقات يكلف بما يأتي:

¹المادة 48، القانون 17/84، المتعلق بقوانين المالية.

²بخراز يعدل فريدة، مرجع سابق، ص 77.

- مركزية تسديد أوامر الصرف وحوالات الدفع المصدرة و المقبولة كنفقات من ميزانيتي التسيير والتجهيز الدولة الواجبة الدفع من صندوق الخزينة¹.
 - مسك محاسبة الاعتمادات لميزانيتي التسيير والتجهيز.
 - التحقق من توفر الاعتمادات قبل تسديد كل أمر بالصرف أو الدولة.
 - تحرير صكوك تسديد سندات دفع كل النفقات والتأشير على الصكوك وأوامر الدفع.
 - مسك الدفاتر المحاسبية.
 - إعداد وصياغة حالات تطور الأرصدة.
 - متابعة إعادة الخصم.
 - إعداد حسابات التسيير.
- رابعاً: مكتب التحصيل يتكفل بما يأتي:**
- التكفل بأوامر الإيرادات وقرارات باقي الحسابات المصدرة على المدنيين.
 - مباشرة الملاحقات لتحصيل ديون الدولة.
 - مسك الدفاتر المحاسبية والتكفل بالتحصيل.
 - إعداد وضعيات التحصيل وكشوف باقي التحصيل وإرسالها إلى الأمرين بالصرف والمؤسسات المعنية.
- خامساً: مكتب الملاحظة يتكفل بما يأتي²:**
- مسك محاسبة إيداع الخواص والهيئات والمؤسسات العمومية.
 - مسك المحاسبة بالصكوك والقيم والسندات.
 - تسيير القروض.
 - القيام بعمليات القيد في الحساب الدائن والمدين المأمور بصرفها من حسابات إيداع الأموال.
 - إعداد الموازنات الشهرية لحسابات إيداع الأموال.
 - تنفيذ عمليات الإيداع الإدارية والقضائية.
 - المحافظة على الأموال والسندات والقيم.
- سادساً: مكتب المحاسبة العامة، ويكلف بما يأتي:**
- مركزية عمليات الخزينة وكذا تلك المنجزة لحساب الخزينة سواء من أمناء الخزينة أو من المحاسبين العموميين.
 - مسك المحاسبة ومتابعة العمليات المسطرة لحسابات الإيداعات المتاحة والتحويلات عمليات الترتيب والتسوية.

¹الجريدة الرسمية، العدد 33، المادة 3 من قانون المالية، المؤرخ في 7 سبتمبر 2005.

²المادة 6، مرجع سابق.

- إعداد وإرسال الموازنة والوثائق المحاسبية الدورية للعون المحاسب المركزي للخزينة والمصالح والهيكل المعنية.
- القيام بإعداد حساب التسيير السنوي للمركز المحاسبي، وفحصه، وإرساله لمجلس المحاسبة.
- **سابعاً: مكتب إدارة الوسائل وحفظ الأرشيف، ويكلف بما يأتي:**
- دراسة كل الإجراءات المتعلقة بأمن المركز المحاسبي.
- ضمان تسيير وصيانة أملاك المركز المالي المنقولة والعقارية.
- متابعة تكوين المستخدمين والوثائق.
- السهر على المحافظة على الأرشيف.
- مسك المحاسبة وجرد المركز المحاسبي.
- متابعة التسيير الإداري.
- متابعة أنظمة الإعلام الآلي.
- **ثامناً: مكتب المراقبة والتحقق، حيث يكلف بما يأتي:**
- تحضير البرنامج السنوي للتحقق واقتراحه وتنفيذه.
- ضمان فحص حسابات الأوراق النقدية¹.

¹ الجريدة الرسمية، العدد 33، المرجع السابق.

المبحث الثالث: الدراسات السابقة، وتحليلها، والقيمة المضافة للبحث.

نستعرض في هذا المبحث مجموعة من الدراسات التي تناولت موضوع الشهر العقاري والخزينة العمومية، وقد تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، نتناول في المطلب الأول مجمل الدراسات المحلية أي في الجزائر، والأجنبية.

أما المطلب الثاني فنبين فيه موقع هذه الدراسة عن تلك الدراسات السابقة سواء من ناحية متغيرات البحث والأساليب المستخدمة وكذا الأهداف المرجوة منها.

المطلب الأول: الدراسات المحلية والأجنبية.

- دراسة ليلي لبيض، رسالة الدكتوراه، بعنوان: **منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري**، جامعة بسكرة السنة الجامعية 2011 / 2012 ومن خلال دراستنا لها توصلنا إلى مجموعة من الأهداف وهي: محاولة حصر مختلف النزاعات التي يثيرها موضوع الشهر العقاري وكيفية معالجتها استنادا إلى النصوص القانونية ووفقا للاجتهادات القضائية الصادرة عن المحكمة العليا ومجلس الدولة بشأنها. إبراز العمل الموحد للمحكمة العليا ومجلس الدولة بهدف استكمال أوجه النقص في أحكام القانون وتقديم اقتراحات لوضع أسس علمية وعملية لتحقيق العدالة.

ومن نتائج هذه الدراسة أن منازعات الشهر العقاري، تعني ذلك الخلاف الناشئ بشأن أي إجراء من إجراءات الشهر العقاري سواء أثناء إعداد السجل العيني أو بعد إتمامه أو أي إجراء من شأنه المساس ببيانات السجل العيني.

- دراسة ربحانة شرديد، رسالة ماستر، تحت عنوان: **النظام القانوني للدعاوي العقارية في التشريع الجزائري** جامعة الوادي، وقد هدفت هذه الدراسة إلى ضمان الدولة للشخص حماية حقه عن طريق القضاء بتنظيم السلطة القضائية لتمكين صاحب الحق المتعدي عليه اللجوء للقضاء، برفع الدعاوي القضائية باعتبارها أهم وسيلة لحماية حقوقه، ومن بين نتائج هذه الدراسة:

للعقار أهمية قانونية حيث تقتضي ضرورة شهر جميع التصرفات في المعاملات العقارية حتى يضمن صاحب الملكية حماية الحق العيني إذا ما شاب الحق ضرر قد يؤدي محاولة حرمانه منه، مما يحمل توجه المتضرر أو صاحب هذا الحق إلى المطالبة القضائية أمام الجهات المختصة برفع دعوى قضائية.

- هذه الدراسة تمت من طرف طلحة محمد غليسي، رسالة ماستر، بعنوان: **الشهر العقاري كآلية الملكية في التشريع الجزائري**، جامعة بسكرة، سنة 2013 / 2014، هدفت هذه الدراسة إلى:

متابعة مدى قدرة نظام الشهر العقاري في تحقيق أهداف السياسة العقارية المتبعة والمتمثلة في ضمان الاستقرار في المعاملات العقارية من أجل تشجيع السوق العقارية، التي ستعود بالفائدة على اقتصاد البلاد وهذا من خلال تحليل التشريعات الصادرة في مجال الشهر العقاري، والبحث عن الثغرات الممكنة فيها.

وقد توصلنا إلى مجموعة من النتائج وهي أنه قد أصاب المشرع الجزائري باختياره النظام العيني كنظام للشهر العقاري تنتهجه الجزائر وهذا في ظل العيوب الكثيرة الموجودة في النظام الشخصي، وأهمها عدم وجود ضمان للمتصرف بثبوت حق المتصرف الأخير بالإضافة إلى احتمال وجود أكثر من شخص يدعي ملكية هذا العقار.

- أمانة قادري، **الخزينة العمومية ودورها المالي والاقتصادي في الاقتصاد الوطني**، دراسة حالة خزينة ولاية الوادي، مذكرة ماستر في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد عمومي وتسيير المؤسسات، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، السنة الجامعية 2014-2015.

استندت الدراسة إلى الاعتماد على دراسة الخزينة العمومية بالإضافة إلى دورها من الجانب المالي والاقتصادي وعلاقتها بالتنمية الاقتصادية، تهدف هذه الدراسة إلى تبيان الأدوار الفعالة التي تؤديها الخزينة من ناحية النشاط الاقتصادي، بحيث تساهم هذه الأخيرة في تحقيق الفعل المالي والحركة المالية للدولة والهيئات الأخرى.

ومن أجل الإحاطة بمختلف جوانب الموضوع اعتمدت الباحثة على المنهج الوصفي والتاريخي لتوضيح وتحليل بعض المفاهيم، أما بالنسبة للجانب التطبيقي فقد اعتمدت على دراسة حالة.

خلصت هذه الدراسة إلى أن الخزينة العمومية تعمل جاهدة على تفعيل الدور المالي والمتمثل في ضمان القدرة على مواجهة احتياجات الصرف، أي البحث الدائم على التوازن بين الإيرادات والنفقات، وكذا الدور الاقتصادي، فهي تقوم بالتدخل لدعم السياسة النقدية بالإضافة إلى الدور الذي تلعبه في عملية التنمية الاقتصادية، كما يتجسد دورها في المساهمة في تسيير السيولة النقدية.

- لطفي فاروق زلاسي، مذكرة ماستر بعنوان: **دور الرقابة المالية في تسيير وترشيد النفقات العمومية**، دراسة حالة مصلحة المراقبة المالية لولاية الوادي، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، السنة الجامعية 2014-2018. تمثلت إشكالية البحث في كيفية مساهمة الرقابة المالية في تسيير وترشيد النفقات العمومية، حيث هدف البحث لإبراز الدور الذي يلعبه المراقب المالي في ترشيد صرف النفقات العمومية والحرص على عدم مخالفة القوانين والتشريعات المعمول بها من طرف الأمر بالصرف في إطار صرف النفقات العمومية، بالإضافة إلى التأكد من توجيه صرف هذه النفقة لتحقيق الأهداف المسطرة وتحقيق المنفعة العامة.

- اعتمد الباحث على المنهج التحليلي والوصفي، ودراسة حالة التي تصور واقع الموضوع، حيث جمع مختلف المعلومات والوثائق وقام بتحليلها للوصول للنتائج المرجوة من البحث.

- دراسة صفاء عازب الشيخ ، رسالة ماستر، بعنوان: **الخزينة العمومية في تنفيذ ميزانية الدولة**، جامعة ورقلة السنة الجامعية 2015 / 2017 وهذه الدراسة هدفت إلى:

معرفة دور الخزينة في تنفيذ ميزانية الدولة، والأهمية البالغة للخزينة العمومية في الدولة ماليا، اقتصاديا اجتماعيا، وسياسيا. بالإضافة إلى دورها في تحقيق التسيير الرشيد للنفقات، وكذلك دورها المالي والاقتصادي في الدولة. ومن خلال هذه الدراسة توصلت الباحثة إلى مجموعة من النتائج وأهمها:

يعتبر قطاع الأشغال العمومية القطاع الأكثر نفقة لميزانية التجهيزات خلال السنوات الثلاث، وهذا راجع إلى الحاجة لزيادة عنصر المورد البشري من خلال التوظيف عبر مختلف المستويات.

هناك تناسب بين كل من إيرادات ونفقات التجهيز إلى حد كبير.

- Bloch-lainé François, **Introduction à une étude du Trésor public en France**, In revue économique, volume2, Année 1951.

تطرق الباحث إلى دراسة الخزينة الفرنسية وهذا سنة 1951، حيث هدفت هذه الدراسة إلى التخلي عن سوء الفهم الذي يعيق استيعاب موضوع الخزينة العمومية، فوضح أن هذه الأخيرة في فرنسا تدرس على التوالي دورها الإداري الداخلي أي الوظائف الإدارية التي تقوم بها، ودراسة دورها الإداري الخارجي، يعني المهام الإشرافية التي تمارس على جميع الأنشطة المالية التي تمثل فيها السلطة العامة دورها الاقتصادي.

ووضح أن الخزينة الفرنسية على عكس الخزينة البريطانية، هي خدمة مصرفية كاملة، حيث تم البحث عن الاستقلال بتركيز واحد في كل مرة أفقي وعمودي من جميع الخدمات التي تتفق وإدارة المال العام، والسؤال المطروح في هذه الدراسة هو ما إذا كان التركيز الأفقي، وهذا التركيز العمودي لهما نفس الأهمية، إذ توصل في الأخير إلى أن أهمها والذي لا يزال أساسيا هو لتركيز الأفقي أي من الضروري إعطاء الخزينة السيطرة على جميع الإيرادات والمصروفات التي يبدو أنها تهم السلطات الإدارية لتقديم حسابات مركزية.

المطلب الثاني: تحليل الدراسات السابقة، والقيمة المضافة للبحث.

من خلال الدراسات السابقة يتبين لنا أنها في مجملها ركزت على المفاهيم النظرية للشهر العقاري والتعريف بنظام الشهر الشخصي الذي يعتمد على أصحاب الحقوق أساسا للشهر، ونظام يعتمد على العقار أساسا للشهر وهو ما يعرف بنظام الشهر العيني، وكيفية شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، كما ركزت على الدعاوى القضائية، أما فيما يتعلق بالدراسات المتعلقة بالخزينة العمومية حيث ركزت جملة من الدراسات على الرقابة المالية ومراقبة الأموال العمومية وأداء الخزينة العمومية وذلك بمعرفة المهام المسندة لإدارة الخزينة العمومية مقارنة بالإمكانات المتاحة لها.

وقد كانت هذه الدراسات عبارة عن دراسات نظرية وتطبيقية اعتمدت على المنهج الوصفي والتحليلي والتاريخي مع سرد القوانين التي جاء بها المشرع الجزائري لتنظيم الملكية العقارية، يعني مجمل الدراسات المتعلقة بالشهر العقاري تم دراستها من المنظور القانوني والتشريعي، أما بخصوص الدراسات المتعلقة بالخزينة العمومية فتم دراستها من الناحية الاقتصادية بالاستعانة بدراسة حالة لتحليل الموضوع والوصول إلى النتائج المرجوة.

وفيما يخص هذه الدراسة المتواضعة فتتشابه مع الدراسات السابقة من حيث الدراسة النظرية إذ تطرقت إلى عدة مفاهيم تخص الشهر العقاري والخزينة العمومية، إلا أنه الاختلاف يكمن في أسلوب الدراسة والمتمثل في إتباع أسلوب التحليل الاقتصادي المبني على مفاهيم المالية العامة، كما يكمن أيضا في بيئة الدراسة وبالتالي في نتائج الدراسة المتوصل إليها.

خلاصة:

يتضح من خلال دراستنا لهذا الفصل أن الشهر العقاري بنظاميه الشخصي والعيني يهدف إلى تحقيق استقرار المعاملات العقارية ودعم الائتمان العقاري، وأما بالنسبة للخزينة العمومية فهي صراف مالي للدولة بحيث تحافظ على توازنها النقدي والمالي أي إيراداتها تساوي نفقاتها، وهذا بموجب عمليات الصندوق والبنك، فالخزينة لها أهمية بالغة كمساهمتها في تسيير السيولة النقدية و تشجيع على زيادة الإنتاج، وتنشيط المشروعات مما يؤدي إلى زيادة في الأرباح تعود على الدولة، ومنها تزايد مواردها وتكون هنا حققت دور كبير في تغطية نفقاتها. وتوصلنا أيضا أن جل الدراسات السابقة لأداء الخزينة العمومية ركزت على رقابة الأموال العمومية وهي التي تعتبر جزء من نظام عمل الخزينة العمومية، أما فيما يخص الشهر العقاري فقد ركزت على نظام الشهر العقاري والدعاوى العقارية في التشريع الجزائري.

الفصل الثاني

الدراسة الميدانية حالة المحافظة

العقارية بدائرة جندل

تمهيد:

لأجل ضمان صحة وسلامة عملية التصرفات العقارية وتحقيق فكرة الائتمان العقاري، أسند المشرع الجزائري مهمة الإشهار العقاري للمحافظة العقارية وهي هيئة إدارية عمومية يسيروها محافظ عقاري مكلف بمسك السجل العقاري، وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، وتحصيل الرسوم الخاصة بعملية الإشهار، كما منحه صلاحيات واسعة في التحقق والتأكد من صحة العقود والوثائق المودعة للإشهار.

وللوقوف على الدور الكبير الذي تلعبه المحافظة العقارية كأحد أهم آليات حماية الملكية العقارية، من خلال ما تقوم به من حفظ للوثائق العقارية وكذا العلاقة الوثيقة بينها وبين الخزينة العمومية، لأن تحصيل رسوم الإشهار العقاري يتم على مستوى الخزينة العمومية التي بدورها تقوم بدراسة الاحتياجات المقدمة من طرف الوزارات والمديريات التابعة لها وتقوم بتغطية هذه الاحتياجات، وفي ظل هذه المعطيات قمنا بدراسة ميدانية بالمحافظة العقارية بجندل للقيام بتحليل وتفسير المعلومات والوثائق المقدمة من طرف السيد المحافظ العقاري بجندل.

وللتوضيح أكثر سنتناول في هذا الفصل مبحثين، وهما كالآتي:

المبحث الأول: التعريف بالمحافظة العقارية.

المبحث الثاني: دراسة وتحليل إيرادات المحافظة العقارية بجندل من سنة 2016 إلى غاية 2018.

المبحث الأول: التعريف بالمحافظة العقارية.

اختلفت تشريعات العالم في تحديد الجهة المكلفة بعملية الإشهار العقاري، أما المشرع الجزائري الجزائري، فقد اعتبر المحافظ العقاري، المحور الأساسي في نظام الشهر، وتعتبر المحافظة العقارية التي يديرها الدعامه الأساسية في ضبط واستقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق وبعث الائتمان العقاري.

لمعرفة الدور المميز الذي تلعبه هذه الهيئة، قسمنا هذا المبحث إلى ثلاث مطالب، نتطرق في المطلب الأول إلى مفهوم المحافظة العقارية وتنظيمها الداخلي، وفي المطلب الثاني مهام المحافظة العقارية، أما المطلب الثالث فخصصناه للتعريف بنشأة المحافظة العقارية بجندل، هيكلها التنظيمي، وأخيرا دور ومهام المحافظ العقاري.

المطلب الأول: مفهوم المحافظة العقارية وتنظيمها الداخلي.

إن إجراءات الشهر العقاري تتولاها هيئة إدارية نظمها المشرع وحدد صلاحياتها واختصاصها الإقليمي. بالرجوع إلى أحكام الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وإلى أحكام المرسومين التنفيذيين، يتضح بأن المشرع لم يأت بأي تعريف خاص بالمحافظة العقارية ولم يبين كيفية تنظيم هيكلها الداخلية¹.

ومن أجل معالجة هذا المطلب، خصصنا له ثلاث فروع، نتطرق إلى المفهوم اللغوي والاصطلاحي للمحافظة العقارية في الفرع الأول، أما الفرع الثاني للتنظيم الداخلي للمحافظة العقارية وعرض الأقسام التي تتشكل منها. **أولا: مفهوم المحافظة العقارية.**

للمحافظة العقارية مدلولين أحدهما لغوي والآخر اصطلاح.

1 - المفهوم اللغوي للمحافظة العقارية.

المحافظة: من أصل حفظ الشيء، بمعنى صيانة وحراسته، فالمحافظة بمعنى الصيانة، الأمانة، بيت الأمين².

العقارية: أصل لكلمة عقار، وهو الشيء الثابت المستقر في مكانه، غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف³.

قد عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني بأنه: (كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول).

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سبق ذكره، ص 69.

² إدريس سهيل، قاموس عربي فرنسي، دار الآداب، بيروت لبنان، ص 291.

³ محمد حسين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985، ص 206.

فالعقار إذا هو الشيء الثابت غير القابل للنقل من مكانه إلى مكان آخر بدون تلف وهذا خلافا للمنقول الذي يعد بحكم طبيعته قابلا للنقل والحركة¹.

2- المدلول الاصطلاحي للمحافظة العقارية.

تعرف كذلك باسم محافظة الرهون².

فهي هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية يسيرها محافظ عقاري، أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر رقم 74/75 السابق الذكر من أجل أداء الوظائف الأساسية التالية:

- تأسيس السجل العقاري.
- مسك مجموعة البطاقات العقارية.
- تسليم الدفاتر العقارية.
- شهر المحررات الرسمية الخاضعة للشهر العقاري التي ترمي إلى إنشاء أو تعديل أو نقل أو تصريح أو انقضاء حق عيني عقاري، بالإضافة إلى شهر التصرفات الواردة على بعض المنقولات وبعض العقود

الإدارية التي تتناول حقوقا شخصية³ (La conservation des Hypothèques)

المحافظ: يطلق عليه أمين الرهون، أمين مكتب الشهر العقاري، أمين السجل العقاري.. وهو إداري، موظف، يرأس مكتب الرهون. تتحصر مسؤوليته في تنفيذ الإجراءات المقررة لأجل شهر الامتيازات، الرهون وحفظها بالقيود. وشهر الملكية العقارية وحفظها بالتسجيل وتحصيل الرسوم المقررة لتنفيذ هذه الإجراءات⁴

ثانيا: التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية.

أحدثت المحافظات العقارية بمقتضى المادة 20 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، ويرمي غرض إنشائها إلى مسك السجل العقاري و إتمام الإجراءات اللازمة المتعلقة بالإشهار العقاري.

تقسم حسب المادة 04 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم 123/93 المتعلق بتأسيس السجل العقاري إلى مكاتب محافظة في كل بلدية. وبصفة انتقالية، فإن اختصاص كل مكتب يمكن أن يمتد إلى عدة بلديات. وفي هذه الحالة يحدد وزير المالية بمقتضى

¹ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2004، ص5

² محافظة الرهون مصطلح كثيرا ما كان يستعمل أثناء الفترة الاستعمارية، ومازال مستعملا إلى يومنا هذا في التشريع الفرنسي.

³ مجيد خلفوني، مرجع سبق ذكره، ص71، 70.

⁴ إبراهيم النجار، أحمد زكي بدوي، يوسف شلال، قاموس قانوني، عربي فرنسي، مكتبة لبنان، ص72.

قرار، الإقامة والاختصاص الإقليمي لكل مكتب محافظة عقارية. ويسير مكتب المحافظة العقارية من قبل رئيس مكتب محافظة يخضع لنفس الواجبات والمسؤوليات التي يخضع لها المحافظون العقاريين¹

أما الأقسام الداخلية للمحافظات العقارية، فقد أشارت إليها المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري² نص المادة: (يبين التنظيم الداخلي لمفتشيات أملك الدولة والحفظ العقاري في شكل أقسام وشروط يسيرها، بقرار من الوزير المكلف بالمالية).

كما نصت المادة 12 من نفس المرسوم على أن مديرية الحفظ العقاري في الولاية تضم مصلحتين اثنتين. ويمكن لكل مصلحة حسب أهمية المهام المضطلع بها أن تضم مكاتبين إلى ثلاث مكاتب، يحدد تنظيمها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية³.

1- مصالح مديريات أملك الدولة والحفظ العقاري على مستوى الولايات.

تنفيذا للمرسوم أعلاه، صدر عن السيد الوزير المكلف بالمالية قرارا مؤرخا في 1991/07/04 يتضمن تحديد مصالح ومكاتب مديريات أملك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات⁴.

ونصت المواد 11-10-09 من هذا القرار بأن مديرية الحفظ العقاري في الولايات تتكون من: - مصلحة عمليات الإشهار العقاري. - مصلحة التنسيق والرقابة.

تتكون مصلحة عمليات الإشهار العقاري من - مكتب مراقبة عمليات الشهر العقاري والمنازعات والوثائق. - مكتب تكوين الدفتر العقاري والتوافق مع مسح الأراضي. وتتكون مصلحة التنسيق والرقابة من - مكتب تطبيقات الإعلام الآلي والمناهج. - مكتب الرقابة والإحصائيات.

2- أقسام المحافظات العقارية:

بموجب قرار لاحق⁵، حددت المادة 03 منه أقسام المحافظات العقارية كما يلي:

¹ مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 75.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 10 مؤرخة في 1991/03/06، هذا المرسوم استبدل مصطلح الشؤون العقارية بمصطلح الحفظ العقاري.

³ مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 76.

³ 1 و 2 قراران مؤرخان في 1991/07/04 يتضمنان تحديد مصالح ومكاتب مديريات أملك الدولة والحفظ العقاري على مستوى الولايات. الجريدة الرسمية العدد 38 ص 1501، 1502.

(يتكون الحفظ العقاري تحت سلطة المحافظ العقاري من:- قسم الإيداعات وعمليات المحاسبة.- قسم قيد السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات.- قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي).

مكتب المحافظ العقاري:

إن الدول التي تأخذ بنظام الشهر العيني، تخول عملية مسك السجل العقاري إلى أحد قضاة المحكمة. يطلق عليه قاضي السجل العقاري، كما هو الحال بالنسبة لدولتي أستراليا وألمانيا. أما فرنسا، فقد خولته إلى موظف عمومي يسمى محافظ الرهن¹.

في الجزائر يسير المحافظات العقارية، محافظون عقاريين مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري. وهو موظف عام يخضع إلى قانون الوظيفة العمومية.

شروط تعيين المحافظ العقاري:

نصت المادة 06 من المرسوم رقم 212/88 المؤرخ في 1988/10/31 المتضمن شروط التعيين في المناصب العليا بالهيكل المحلية التابعة لوزارة المالية وتصنيفها²

على أن المحافظون العقاريين والوكلاء المفوضون والمراقبون الماليون المساعدون، ورؤساء المكاتب يعينون من: بين الموظفين المرتبين في الصنف 14 فأكثر الذين ينتمون إلى سلك متخصص في شعبة نشاط المنصب العالي وقضوا ثلاث سنوات على الأقل خدمة في إدارة المالية. - ومن بين الموظفين في الصنف 12 الذين ينتمون إلى سلك متخصص في شعبة نشاط المنصب العالي، وقضوا ثلاث سنوات على الأقل خدمة في إدارة المالية. أما بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 1992/03/14 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، فإن المادة 02 منه، اعتبرت منصب المحافظ العقاري أعلى منصب في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ويأتي في المرتبة الرابعة حسب قائمة المناصب العليا المحددة ونصها كالتالي: (تحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري كما يأتي:-رئيس مصلحة- رئيس قسم- مكتب محافظ عقاري- رئيس مفتشيه- رئيس قسم- رئيس فرقة تقنية).

يعين رؤساء المكاتب والمحافظون العقاريين حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي نفسه- من بين المفتشين الرئيسيين أو المتصرفين الإداريين المرسمين الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل. - من بين المفتشين المرسمين الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل. وخصص له الصنف 17 القسم 05 تحت رقم استدلاي 581 من قانون الوظيف العمومي. أما طريقة تعيينهم في المنصب، فيتم بموجب قرارات التعيين

¹Gabriel marty,Pierreraud.droitcivil,lessuretes. La publicit  fonciere, Sirey 1971p376.

²المرسوم رقم 212/88 ألغي بموجب المرسوم رقم 116/92 المؤرخ في 1992/03/14 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها. الجريدة الرسمية، العدد 21.

يتخذها الوزير المكلف بالمالية. ويعين مدير الحفظ العقاري في الولاية بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية. وتنتهي مهامه بنفس الطريقة.

تأدية اليمين:

تشير المادة 05 من المرسوم رقم 63/76 على أنها قبل مباشرة المحافظين العقاريين ورؤساء مكاتب المحافظة العقارية الوظائف الموكلة لهم، تعين عليهم تأدية اليمين أمام المجلس القضائي الكائن بدائرة اختصاصه المحافظة العقارية، وذلك من أجل القيام بالمهام التي أنيطت بهم بكل إخلاص.

المطلب الثاني: مهام المحافظة العقارية.

خول المشرع الجزائري عدة مهام للمحافظة العقارية، تهدف هذه الأخيرة عموماً إلى حماية الحقوق العينية العقارية المشهورة على مستواها وذلك من خلال مسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي في البلديات التي تم فيها إعداد عملية المسح العقاري وإعلام الغير بمختلف التصرفات الواردة على العقارات سواء كانت تصرفات عينية أصلية أو تصرفات عينية تبعية، وقيدها بمجموعة البطاقات العقارية وتسليم الدفاتر العقارية للمالكين في الأراضي الممسوحة.

أولاً: مهام المحافظ العقاري.

للمحافظ العقاري عدة مهام تتجلى أساساً بمسك السجل العقاري كما تشير إليه المادة 10 من الأمر رقم 74/75. وخصت المادة 03 من المرسوم 63/76 مهامه فيما يلي¹:

(يكلف المحافظ العقاري على الخصوص:

- بإعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة.
 - بإعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى.
 - بفحص العقود.
 - بكتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار.
 - بالمحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.
 - بإعطاء المعلومات الموجودة في وثائقهم والمتعلقة بالعقارات المذكورة إلى الجمهور.
 - هو مكلف فضلاً عن ذلك بتنسيق ومراقبة مكاتب المحافظة التابعة لاختصاصه...).
- هناك وظائف أخرى مهمة يتولاها المحافظ كترقيم العقارات الممسوحة بناءً على وثائق مسح الأراضي المقدمة له، تأسيس السجل العقاري، تسليم الدفاتر العقاري، تحصيل الرسوم والحقوق المتعلقة بالشهر العقاري، تحرير

¹ و² مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 78، 79، 80.

الشهادات العقارية... وفي حالة وقوع مانع يحول دون تمكين المحافظ العقاري من مزاولته وظيفته، فإن نيابته تكون من أحد رؤساء مكاتب المحافظة التابعة للاختصاص الإداري، يعينه رئيس المصلحة.

ثانيا: مهام مديرية الحفظ العقاري في الولاية.

حددت المادة 10 من المرسوم رقم 65/91 مهام المديرية الفرعية في الولاية للحفظ العقاري كما يأتي¹:

- تنظيم العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه باستمرار وانتظام.
- تسهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري.
- تتابع القضايا المتنازع فيها المتعلقة بالشهر العقاري والمرفوعة إلى الهيئات القضائية.
- تسهر على سير مصالح الحفظ العقاري سيراً منتظماً.
- تحلل دورياً نشاط المصالح وتعد تلخيص بذلك وتبلغها للسلطات السلمية.
- تأمر بضمان حفظ العقود والتصاميم وجميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري وسلامتها.

ثالثاً: مهام أقسام المحافظة العقارية.

1- قسم الإيداعات وعمليات المحاسبة: يشكل قسم الإيداع، الإجراء الأول للشهر العقاري، ويعتبر تسجيل المعلومات في سجل الإيداع العملية الجوهرية التي ينطوي عليها الإشهار العقاري²، بحيث لا يمكن أن نتصور قيام المحافظ العقاري بشهر محرر ما دون أن يكون مسجلاً مسبقاً بقسم الإيداع.

يدون في سجل الإيداع يوماً بيوم وحسب الترتيب العددي، تسليم العقود والقرارات القضائية. وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار دون ترك بياض وكتابة بين الأسطر. ويسلم إلى الملتمس سنداً يتم الإشارة فيه إلى مراجع سجل الإيداع التي سجل بموجبها كل تسليم للوثائق وينفذ الإجراءات بتاريخ هذا التسليم وحسب ترتيبها. يقفل كل يوم من قبل المحافظ العقاري ويوقع من قبل قاضي المحكمة التي توجد بدائرة اختصاصه المحافظة العقارية. تودع نسخة في كل سنة من سجلات الإيداع المقفلة أثناء السنة المنصرمة، بدون مصاريف لدى قلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليمياً. ومما لا شك فيه أن الهدف من ذلك هو الحفاظ على نسخة منه للرجوع إليها وقت الحاجة في حالة ضياع السجل أو إتلافه. ويتولى قسم الإيداع فضلاً عن ذلك، تحصيل الحقوق والرسوم المترتبة عن عملية الإشهار العقاري.

رئيس قسم الإيداع:

يشير المرسوم رقم 116/92 الأنف الذكر، بأن قسم الإيداع يسير من قبل موظف، يعين وفقاً للمادة 08 منه، من بين: - المفتشين المرسمين، أو من بين المراقبين الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل. إن قبول الوثائق بالمحافظة العقارية لإشهارها أو رفض إيداعها، من صلاحيات رئيس قسم الإيداعات الذي يعمل تحت رئاسة المحافظ العقاري، بحيث يسمح القانون لهذا الأخير بمقتضى المادة 105 فحص صحة العقود

²Gabriel Marty. Pierre Raynaud p393.

والوثائق المودعة للشهر للتأكد مما إذا كانت مخالفة للنظام العام والآداب العامة. هذا فضلا عن وجوب مراعاتها لشروطها الشكلية كما تشير إليها المادة 100 من المرسوم 63/76 حتى تكون قابلة للشهر.

2- قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات:

على مستوى كل محافظة عقارية سجل عقاري. يشتمل على نوعين من البيانات. النوع الأول، يتمثل في الحالة الوصفية للعقار من موقع ومساحة وطبيعته. أما النوع الثاني، فيتمثل في الحالة القانونية للعقار. ويشتمل على كافة التصرفات القانونية الواردة عليه.

هذا القسم يتولى مهمة ترتيب وتنظيم الوثائق المودعة بقسم الإيداع وتسجيلها بالسجل العقاري ضمن مصنفات الأحجام الخاصة بالإضافة إلى مسكه وتحيينه¹، حتى يشكل صورة صادقة على الوضعية الحالية القانونية للعقارات.

يتولى أيضا مهمة تسليم المعلومات للمواطنين وذلك في صورة شهادة عقارية تثبت وجود أو عدم وجود التصرف العقاري بالإضافة إلى تسليم مستخرجات عن بطاقة العقارات المشهورة.

رئيس قسم مسك السجل العقاري وإعطاء المعلومات:

يشرف على هذا القسم موظف من بين المفتشين المرسمين أو المراقبين الذين مارسوا خدمة في إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري خمس سنوات على الأقل حسب المادة 08 من المرسوم 116/92 السابق الذكر.

3- قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي-ترقيم العقارات الممسوحة:

يتولى هذا القسم تسلم وثائق مسح الأراضي بعد الانتهاء من عملية المسح على مستوى كل جزء من أجزاء البلدية المعنية، مقابل محضر تسليم يثبت كل إيداع، ثم يرقم هذه الوثائق في السجل العقاري.

رئيس قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي:

يشرف على هذا القسم موظف من بين المفتشين المرسمين أو المراقبين الذين مارسوا خدمة في إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري خمس سنوات على الأقل حسب المادة 08 من المرسوم 116/92 أعلاه.

المطلب الثالث: نشأة المحافظة العقارية بجندل، هيكلها التنظيمي، دور ومهام المحافظ العقاري.

قبل التطرق لنشأة المحافظة العقارية محل الدراسة، علينا الوقوف للتعريف بمديرية الحفظ العقاري لولاية عين الدفلى. من حيث النشأة ومهامها، والهيكل التنظيمي للمديرية والمصالح التابعة لها.

¹رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، ص94.

أولاً: التعريف بمديرية الحفظ العقاري.**1- نشأة ومهام مديرية الحفظ العقاري.**

مديرية الحفظ العقاري أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91/65 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري سنة 1991، في إطار إعادة تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، وهي كهيئة إدارية عمومية تتبع سلمياً المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت وصاية وزارة المالية. تتولى مديرية الحفظ العقاري لولاية عين الدفلى جملة من المهام نذكر أهمها:

- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري، وضبطه باستمرار وانتظام.
- السهر على تنظيم إطار تدخل ضمن عمليات الشهر العقاري.
- متابعة قضايا المنازعات المتعلقة بالشهر العقاري المرفوعة إلى الهيئات القضائية.
- السهر على السير الحسن للمحافظات العقارية التابعة لها.
- التحليل الدوري لنشاطات مصالحها وإعداد تلخيصا بذلك وتبليغها للسلطات المعنية بالأمر.
- العمل على ضمان حفظ العقود والتصاميم وجميع الوثائق المودعة لدى المحافظات العقارية وسلامتها.
- إعداد سندات الملكية في إطار القانون 07/02 المؤرخ في 2007/02/27 المتعلق بمعاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

ويتلخص دور مصالح الحفظ العقاري، عموماً في تنظيم وتنفيذ عمليات إشهار العقود وجميع الوثائق المتعلقة بالمعاملات العقارية المنصبة على حق الملكية والحقوق العقارية الأخرى، وكذا ترقيم العقارات المشمولة بالمسح العام للأراضي وتسليم سندات الملكية لأصحابها، ناهيك عن مسك البطايقية العقارية وتسليم المعلومات، وهذا وفقاً للنصوص القانونية والتنظيمية التي تنظم إجراءات الشهر العقاري. وعلى هذا الأساس فإن أنشطة إدارة الحفظ العقاري تهدف في النهاية إلى حماية الملكية العقارية الخاصة والعمومية والسهر على تأمين الاستقرار في المعاملات العقارية، وكذا تكريس الائتمان العقاري، مما يكفل تنشيط السوق العقارية وازدهارها.

2- الهيكل التنظيمي للمديرية والمصالح التابعة لها. - أنظر الملحق رقم 01-

تضم المديرية الولائية للحفظ العقاري، تحت سلطة مدير الحفظ العقاري مصلحتين: مصلحة عمليات الشهر العقاري، ومصلحة التنظيم والتحليل والمراقبة.

أ- مصلحة عمليات الشهر العقاري:

خولت لهاته المصلحة العديد من المهام كتطبيق القوانين والإجراءات المقررة في مجال الشهر العقاري وترقيم العقارات الممسوحة وتسليم المعلومات العقارية وكذا معالجة قضايا المنازعات المرفوعة أمام الهيئات القضائية وغيرها من المسائل الأخرى. وهي تضم مكتبين: مكتب تفتيش عمليات الشهر العقاري والمنازعات والتوثيق، ومكتب تأسيس السجل العقاري والتوافق مع مسح الأراضي.

مكتب تفتيش عمليات الشهر العقاري والمنازعات والتوثيق:

- مكلف بمراقبة الإشهار العقاري، التسجيل والتأشيريات الصادرة من المحافظات العقارية.

- ضمان السير الحسن لسجلات الإيداع والتشطيبات.
- السهر على تطبيق القوانين والتعليمات الخاصة برفض الإجراء والإيداع.
- معالجة قضايا المنازعات المطروحة أمام الهيئات القضائية.
- إعداد الوثائق الخاصة بالشهر العقاري، وتحيينها وضمان نشرها لدى المحافظات العقارية.
- مكتب تأسيس السجل العقاري والتوافق مع مسح الأراضي:**
- تأسيس دفتر العقاري والتنفيذ المنتظم لعمليات ترقيم العقارات المسوحة.
- ضمان في إطار الحفظ العقاري، تأسيس السجل العقاري بالتنسيق مع وثائق المسح.
- تأسيس سندات الملكية وتحيين البطايق العقارية الشخصية الخاصة بالمناطق غير المسوحة.

2- مصلحة التنظيم والتحليل والمراقبة، وهي الأخرى لها العديد من المهام نذكر منها:

ضمان وضع المناهج والخطط الكفيلة بإدخال التحسينات وتطوير ظروف العمل بالمحافظات العقارية ومتابعة تطبيقات الإعلام الآلي على مستوى المحافظات العقارية ومساعدة المحافظين العقاريين في هذا المجال. وهذه المصلحة تضم مكتبين: مكتب التنظيم ومعالجة المعلومات والمناهج، ومكتب مراقبة تسيير المحافظات العقارية والتحليل والإحصاء.

أ- مكتب التنظيم ومعالجة المعلومات والمناهج، حيث يسهر هذا المكتب على:

- ضمان تأسيس المعايير الخاصة بتنسيق مناهج عمل المحافظات العقارية.
- القيام بضمان ومتابعة ترتيب والحفظ على الأرشيف في المحافظات العقارية، ومساعدة المحافظين العقاريين في مجال تأمين الأرشيف.

ب- مكتب مراقبة تسيير المحافظات العقارية والتحليل، والإحصاء:

- تأسيس برامج خاصة بالمراقبة والتفتيش، بالتنسيق مع المفتشية الجهوية.
- إعداد تقارير إحصائية دورية.
- القيام بتحليل واستخلاص تقارير نشاطات المحافظات العقارية.

وفقا للمرسوم التنفيذي المؤرخ في 29 ربيع الثاني عام 1434 الموافق لـ 12 مارس سنة 2013 الذي يتضمن تعيين المحافظات العقارية وتحديد دوائر اختصاصها¹، وزيادة على المحافظات العقارية الموجودة حاليا وهي: مليانة، عين الدفلى، العطاف، جندل، - أنظر الملحق رقم (02) - وقد تم مؤخرا فتح محافظة عقارية بجليدة في: 27 ماي 2019.

¹أقرار مؤرخ في 29 ربيع الثاني عام 1434 الموافق لـ 12 مارس 2013، يتضمن تعيين المحافظات العقارية وتحديد دوائر اختصاصها، الجريدة الرسمية، العدد 47، ص 07، 24.

ثانياً: التعريف بالمحافظة العقارية بدائرة جندل.

سوف نحاول التعرف على نشأة المحافظة العقارية محل الدراسة، وهيكلها التنظيمي، دور ومهام المحافظ العقاري بجندل.

1- نشأة المحافظة العقارية بدائرة جندل:

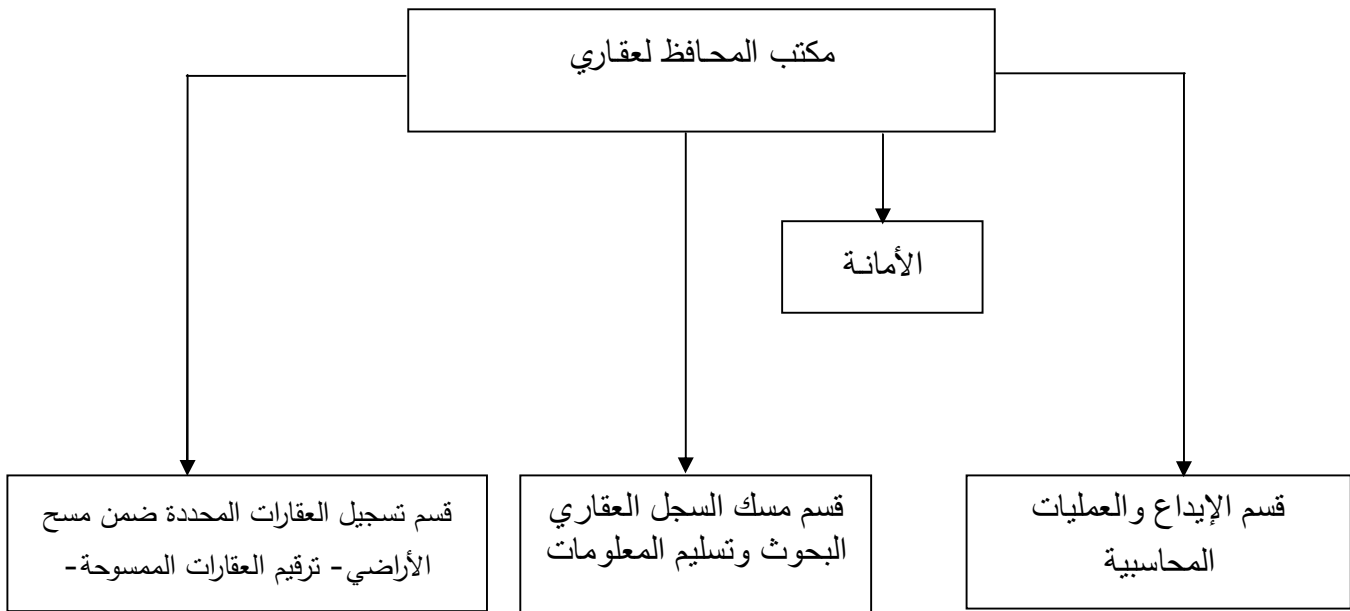
أنشئت المحافظة العقارية بجندل بموجب القرار المؤرخ في 29 ربيع الثاني عام 1434 الموافق لـ: 12 مارس 2013 المتضمن تعيين المحافظات العقارية وتحديد دوائر اختصاصها المذكور أعلاه، - أنظر الملحق رقم (03) -

وتم فتح المحافظة العقارية بجندل بتاريخ: 01 مارس 2016. وقد باشرت مهامها تحت إشراف المحافظ العقاري في 08 فيفري عام 2016، قام المدير الولائي للحفظ العقاري بعين الدفلى بتنصيب السيد/مصطفى قدور في المنصب العالي كمحافظ عقاري بجندل، بناء على قرار تعيين في منصب عالي رقم 077 المؤرخ في: 25 جانفي 2016 الصادر عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

من الدوائر التابعة لاختصاصها الإقليمي: جندل، بومدفع، عين الأشياخ. وكل دائرة تضم البلديات التابعة لها¹.

2- الهيكل التنظيمي للمحافظة العقارية بدائرة جندل:

الشكل رقم 01: مخطط يوضح مكاتب المحافظة العقارية بدائرة جندل.



المصدر: من إعداد الطالبتين، حسب المعلومات المقدمة من طرف السيد المحافظ العقاري بجندل.

¹ الجريدة الرسمية، العدد 47، المرجع السابق، ص 24.

3- دور ومهام المحافظ العقاري:

يعتبر المحافظ العقاري هو المسؤول الأول على المحافظة العقارية، ويقوم بالتوجيه والإشراف على أعوان وموظفي المحافظة العقارية بجندل.

ويمكن تعداد وتلخيص مهامه ودوره وصلاحياته بشكل إجمالي وموجز حسب كل قسم من أقسام المحافظة العقارية في العناصر الأساسية التالية¹:

أ - قسم الإيداع والعمليات المحاسبية:

- يقوم بالإشراف على عملية مسك السجل العقاري (سجلات الإيداع، البطاقات العقارية... إلخ).
- القيام بالمراقبة لعملية الإيداع.
- إتمام إجراء عملية الشهر العقاري (الإمضاء ووضع ختم وتأشير الإشهار على كل الوثائق والعقود والسندات التي خضعت لعملية الشهر العقاري).
- اتخاذ القرارات والفصل فيها وإمضاءها (رفض الإيداع، رفض الإجراء...).
- مراقبة تطبيق قواعد التهيئة والتعمير في العقود المودعة (رخصة التجزئة، الجداول الوصفية للتقسيم، شهادة المطابقة...).
- يعتبر محاسب ثانوي.
- مراقبة التوقيف والإمضاء اليومي للسجلات المحاسبية.
- مراقبة التطبيق السليم للرسوم وتحصيلها.
- ب - قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات.
- يقوم بمراقبة المعلومات المدونة بالبطاقات العقارية ومطابقتها مع الوثيقة المشهورة.
- التصحيح التلقائي للأخطاء والتأشير عليها.
- مراقبة تصنيف البطاقات العقارية في الأماكن المخصصة لها.
- المراقبة المستمرة للوثائق والأرشيف، وحث الأعوان للحفاظ على العقود والمخططات وكذا جميع الوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري.
- مراقبة دورية وآلية للمكان المخصص للأرشيف.
- تسليم نسخ للعقود والوثائق ونسخ البطاقات العقارية بأنواعها.
- تسليم وإمضاء الشهادات العقارية (الإيجابية والسلبية).
- المساهمة في تسليم المعلومات للإدارات العمومية، والأشخاص الاعتبارية العامة كالولاية، الصندوق الوطني للسكن، ومديرية أملاك الدولة... إلخ.

¹ Copyright©2014-2018Kortoba Promotion Immobilière.

ج- قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي -ترقيم العقارات الممسوحة-.

- المشاركة كعضو في لجنة مسح الأراضي للفصل وفض النزاعات بعد الانتهاء من عملية مسح الأراضي.
- استلام وثائق مسح الأراضي العام والقيام بالفحص الأولي والشكلي لها.
- إمضاء محضر استلام وثائق المسح والقيام بإجراءات نشره.
- المساهمة مع بقية الموظفين في ترقيم العقارات (نهائي - مؤقت).
- مراقبة إعداد الدفاتر العقارية.
- إمضاء شهادة الترخيم المؤقت (الملحق رقم: 10).
- إجراء عملية الصلح في الترخيم العقاري تنفيذا للمادة 15 من المرسوم 76-63.

كما نشير بأنه لديه مهام أخرى كعضويته في عدة لجان منها على سبيل المثال:

- عضو بلجنة الدائرة بخصوص مطابقة البناءات طبقا للقانون 15/08.
- عضو بلجنة إعداد عقود التعمير طبقا للمرسوم 19/15.
- مساهمته مع السلطة الوصية على مستوى الولاية(المديرية الولائية للحفظ العقاري) في السير الحسن للمصلحة.
- تبليغها بالإحصائيات والأجوبة والتقارير والإجراءات المتعلقة بعمليات الشهر العقاري.
- تبليغها بكل المعلومات والمعطيات للقيام بالعرائض والردود والمذكرات الجوابية في النزاعات القضائية وغيرها.

المبحث الثاني: دراسة وتحليل إيرادات المحافظة العقارية بجندل من سنة 2016 إلى غاية 2018.

من المعلوم أن الميزانية تضم شقين أحدهما يمثل النفقات والآخر الإيرادات، وبالنسبة لقانون المحاسبة العمومية 21/90 فإنه لم يوضح طبيعة هذه الإيرادات والنفقات بشكل دقيق فقد ذكر في مادته 10 الخاصة بالإيرادات "عمليات الإيرادات تتم بواسطة تحصيل الحواصل الجبائية أو شبه الجبائية أو الأتاوى أو الغرامات وكذا جميع الحقوق الأخرى".

كما ذكر في مادته 11 الخاصة بالنفقات ما يلي: "عمليات النفقات تتمثل في استعمال الاعتمادات المرخص بها وتحقق من خلال الإجراءات المحددة أدناه" أي المادة 12 منه، وهذه الأخيرة تنص على ما يلي: "عمليات الخزينة في كافة حركات الأموال نقدا والقيم المعبأة وحسابات الإيداع والحسابات الجارية وحسابات الديون، ويمكن أن تنصب هذه العمليات على تسيير القيم والمواد التي تتم حيازتها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما".

ويتم تحقيق العمليات المشار إليها في المواد 11، 10، و12 من قانون المحاسبة العمومية وفق ما هو مدرج في المادة 62 من القانون 17/84 المتعلق بقوانين المالية.

بالنظر بتمعن يتضح لنا أن قانون المحاسبة العمومية يظهر العلاقة بين الخزينة العمومية والهيئات العمومية ودفع وسحب الأموال وحركاتها المختلفة، في حين لم يوضح بدقة طبيعة هذه الإيرادات والنفقات، وهنا يمكننا الرجوع للقانون 17/84 المتعلق بقوانين المالية الذي تناول الإيرادات والنفقات وطبيعتها ومصدرها بنوع من التفصيل. وللتوضيح ارتأينا تقسيم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب؛ نتعرف في المطلب الأول على إيرادات الخزينة العمومية وأهم مصادرها، أما بخصوص المطلب الثاني فسوف نعرض على رسوم الشهر العقاري، وأما المطلب الثالث فخصصناه لتحليل إيرادات الشهر العقاري بالمحافظة العقارية بجندل من سنة 2016 إلى غاية نهاية 2018.

المطلب الأول: مصادر تمويل الخزينة العمومية.

تتعدد نفقات الدولة، حيث تعمل هذه الأخيرة جاهدة للبحث عن مختلف المصادر للتمويل، وبالتالي تسديد هذه النفقات، حيث نميز بين نوعين من الإيرادات التي تحصل عليها الدولة، إذ نجد الإيرادات العادية والإيرادات غير العادية.

أولاً: الإيرادات العادية؛ وهي الإيرادات التي ينص عليها قانون المالية سنوياً، حيث تشتمل على إيرادات الدومين العام، الضرائب والرسوم.

1- الضرائب: هي المورد المالي العام الذي تقتطعه الدولة من الأشخاص جبرا عنهم، وذلك بغرض استخدامه لتحقيق أهداف عامة، والضريبة إلزامية، حيث يلتزم المكلف بأدائها إلى الدولة تبعا لمقدرته بغض النظر عن المنافع التي تعود عليه، وللضريبة دور كبير من الناحية الاقتصادية، حيث أصبحت من أهم الوسائل التي تستطيع الدولة من خلالها الاحتفاظ على الاستقرار الاقتصادي، وأن استخدام الضريبة هو تحقيق للأهداف العامة وليست الخاصة¹.

فهي إحدى الوسائل التي تستخدمها الدولة والمؤسسات لتمويل الإنفاق العام، وتفرض بشكل إجباري على المواطنين دون تقديم أي طلبات أو خدمات عليها، لذلك فالدولة تفضلها أكثر من الرسوم وتركز عليها بشكل أكبر كذلك.

كانت تدفع عينا للمساهمة في النفقات العامة، وكانت اختيارية إلا أنها تحولت إلى نقدية. إلى أن تم تنظيم الضريبة بإقرار قانون ضريبي منظم قائم على أسس ومبادئ مدروسة.

المنفعة المرتبطة بها منفعة عامة للجميع لأنها تمول خزينة الدولة، فتعد الضرائب من أهم الموارد الأساسية لتمويل الميزانية العامة والنفقات المترتبة على الدولة؛ بهدف تأمين مختلف الخدمات للمواطنين، ودفع رواتبهم في القطاع الحكومي، وتأهيل البنى التحتية، بالإضافة لدعم السلع الأساسية لتوفيرها بسعر أقل، وكذلك تعد مظهرا من مظاهر فرض سلطة الدولة وسيطرتها.

¹ رابيس محمد المهدي، دور الحوكمة في تحسين إدارة الخزينة العمومية، مذكرة ماستر، جامعة بسكرة، سنة 2014، ص 40.

تتقسم الضرائب اقتصاديا إلى عدة أنواع مختلفة، وتنقسم حسب طريقة جمعها بشكل أساسي إلى نوعين أساسيين؛ ضرائب مباشرة وغير مباشرة، وفي ما يأتي شرح لكل نوع والأمثلة المتعلقة به¹:

أ- **الضرائب المباشرة:** هي الضرائب التي يدفعها المكفون بالضريبة سواء أفراد أو شركات مباشرة للحكومة وعادة ما تستند إلى مبدأ قدرة دافعي الضرائب على الدفع حسب الدخل أو الاستهلاك أو صافي الثروة؛ أي أن من يملك قدرا أكبر من الموارد سواء راتبا أو أرباحا أكثر، يدفع نسبة ضريبة أعلى، وتتميز بمساهمتها في توزيع الثروة بشكل عادل، حيث أنها تأخذ مالا أكثر من الأغنياء لتقوم الحكومة باستخدامه لتمويل خدمات تخدم الفقراء، ومن أمثلة الضريبة المباشرة؛ الضريبة على الدخل، ضريبة الأرباح، الضريبة على الثروة، وضريبة رأس المال.

ب- **الضرائب غير المباشرة:** يمكن تعريفها بأنها الضرائب التي لا يدفعها الأفراد والشركات بشكل مباشر للحكومة وإنما يتم دفعها من خلال وسيط، تفرض الضرائب غير المباشرة على إنتاج أو استهلاك السلع والخدمات أو على المعاملات الحكومية المختلفة، بما في ذلك الواردات والصادرات. ومن أهم مميزاتها أنها تكون ضمن أسعار السلع والخدمات فلا يشعر دافع الضريبة بها، والأهم أنها تقلل فرص التهرب الضريبي إذا تمت بشكل سليم وصحيح، ومن أمثلتها؛ ضريبة المبيعات، والضريبة على القيمة المضافة، والضريبة الجمركية، والضريبة على الملكية.

2- **الرسوم:** تعتبر مورد مالي تحصل عليه الدولة ممن يكون في حاجة إلى خدمة خاصة، تتفرد الدولة بأدائها كالرسوم القضائية التي يدفعها من يطلب من الدولة إظهار حقه عن طريق القضاء، ورسوم تسيير سيارة لمن يطلب من الدولة الانتفاع بتسيير سيارته بالطرق العامة².

فهي إحدى الوسائل التي تستخدمها الدولة للحصول على الأموال من المواطنين، وتكون مقابل تقديم خدمة ما لهم بعد طلبها فهي لا تؤخذ بالإجبار. وقد تفوق قيمة الرسوم على قيمة الخدمة المقدمة للمواطن أو طالبها مثل الرسوم الجمركية التي تفرض على البضائع المستوردة من الخارج.

تكون ذو طبيعة نقدية، والمنفعة المرتبطة بها منفعة خاصة، فهي تفرض على خدمات اختيارية، يختارها الفرد لنفسه ولا يجبر عليها. تتنوع الرسوم بتنوع الخدمات المقدمة، وتختلف باختلاف المرافق التي تعمل الدولة على إنشائها.

ومن الأمثلة عليها: طوابع البريد، أو الطوابع الحكومية، أو تسجيل الممتلكات، أو رفع الدعاوي، وكذلك خدمات الكهرباء، الغاز، الماء، الصحة، الإسكان، وغيرها.

¹نبال الجمل- آخر تحديث على الساعة 08 و47 د، 28 مارس 2019. <https://weziwezi.com>.

²أبركان كميلية، شميني نورية، المركز القانوني للخرينة العامة في الجزائر، مذكرة ماستر، اختصاص حقوق، جامعة بجاية، السنة الجامعية 2016-2017، ص17، 18.

3- **الدومين العام:** وهي مجموعة الأموال المنقولة والعقارية التي تملكها الدولة ملكية عامة لا يقصد منه الحصول على دخل إلا في حالات استثنائية كإدارة المرافق العامة الخاضعة للقانون العام.

4- **الدومين الخاص:** والغرض منه جلب مداخيل للدولة وبضم:

- أ- **الدومين العقاري:** ويشمل الأراضي، الغابات، السكنات، المناجم، المحاجر والبحيرات.....إلخ.
- ب- **الدومين التجاري والصناعي:** ويتمثل في المشروعات التي تتولاها الدولة أو تكون مشاركة فيها مثل مشاريع السكك الحديدية، المواصلات، البترول، الكهرباء، الغاز.....إلخ.
- ت- **الدومين المالي:** ويشمل الأصول العينية والمادية وتكون الأسهم والسندات هي الميزة الأساسية لهذه الإيرادات.

5- **الجباية البترولية:** وتتمثل في عوائد الصادرات البترولية.

ثانيا: **الإيرادات غير العادية؛** وهي مبالغ تظهر في ميزانية الدولة بشكل غير منتظم وتتمثل في:

- 1- **القروض:** تحصل عليها الدولة باللجوء إلى الأفراد أو البنوك وقد تلجأ إلى مؤسسات أجنبية.
- 2- **الإعانات:** مساعدات تقدمها الدول الأجنبية للدول الفقيرة نتيجة ظرف معين.
- 3- **الإصدار النقدي:** وهو التمويل بالتضخم حيث يكون في هذه الحالة النقد المتداول يفوق مقدرة الاقتصاد.

إن تعدد الإيرادات جعل من عملية تقديرها تثير صعوبات كثيرة منها ارتباط حصيلة الضرائب بالنشاط الاقتصادي خلال السنة القادمة، وكون هذا الأخير مرتبط ومتعلق بالتغيرات التي تحدث على الساحة العالمية وحجم النشاط الاقتصادي يجعل تقديرها أمرا صعبا¹.

وعلى العموم فإنه يمكن ذكر بعض السبل المتبعة في عملية تقدير الإيرادات كما يلي:

- أ- **الطريقة المباشرة:** وهي ترك الحرية لمعدي الميزانية في تقدير الإيرادات المنتظر تحصيلها على أساس إجراء تحليل مباشر لواقع الحياة الاقتصادية والاجتماعية.
- ب- **طريقة السنة قبل الأخيرة:** يتم تقدير الإيرادات العامة للموازنة الجديدة على أساس إيرادات السنة قبل الأخيرة.
- ت- **طريقة الزيادة أو النقصان النسبي:** تقضي هذه الطريقة بأن مشروع الميزانية الجديدة تعتمد الإيرادات وفق آخر سنة مالية منقضية بعد زيادتها بمعدل محدد إذا كان من المتوقع ازدياد النشاط الاقتصادي أو بعد تخفيضها بمعدل محدد إذا كان هناك تدني في النشاط الاقتصادي.
- ث- **طريقة المتوسطات:** يعتمد فيها في الغالب على ثلاث سنوات منقضية.

مجلس المحاسبة الدخول 23 أفريل 2019.2019.Vendredi, Juin 08, 2012.2019.kadayasaaredhar314@gmail.com¹

المطلب الثاني: رسوم الإشهار العقاري.

نص مشروع قانون المالية 2018 على عدة تدابير جبائية ترمي إلى تأطير وضبط بعض النشاطات، فضلا عن تشديد الرقابة على إيرادات الشركات منها الأجنبية وغير المقيمة.

فقد أقر مشروع قانون المالية لسنة 2018 في مجال التسجيل رسم على الإشهار العقاري يتعلق بالإجراءات على مستوى المحافظات العقارية.

أولاً: مجال التطبيق.

يقبض بمناسبة القيام بإجراء الإشهار في المحافظات العقارية، رسم يدعى رسم الإشهار العقاري، يطبق حسب المادة 353-01 من قانون المالية على ما يأتي:

- العقود والقرارات القضائية المتضمنة نقل أو تكوين أو تصريح بحق ملكية عقارية أو غيرها من الوثائق الخاضعة للإشهار العقاري بموجب التشريع المعمول به.
- قيد الرهون القانونية أو الاتفاقية أو حقوق التخصيص الرهنى.
- كتابات الاستبدال والتخفيض والشطب الكلي أو الجزئي التي تدون على هامش التسجيلات الموجودة.

ثانياً: نسب فرض الضريبة.

تطبق نسبة الرسم المنصوص عليه في المادة 353-01 أعلاه، كالاتي¹:

1- 01٪، تحسب على قيمة العقار أو العقارات المصرح بها في الوثيقة التي تشهر بالنسبة للعقود حتى ولو كانت مثقلة بشرط موقف، والأحكام القضائية المتضمنة أو المعاينة بين الأحياء، نقل أو تأسيس الحقوق العينية العقارية مشاعة أو غير مشاعة وكذا عقود الوعد بالبيع التي يجب أن يذكر فيها، تحت طائلة الرفض، سعر البيع المتفق عليه والأجل المحدد من قبل الأطراف لإتمام هذا البيع.

2- 0,5٪، تحسب على قيمة العقار أو العقارات المصرح بها في الوثيقة المتعين إشهارها بالنسبة للعقود والقرارات القضائية التصريحية، القسامات، الإيجارات، الوصلات، والتنازلات عن أجور الكراء، أو المزارعة التي لم تبلغ حدها.

3- رسم ثابت قدره 6000,00 دج، بالنسبة لقيد الرهون القانونية أو الاتفاقية أو حق التخصيص الرهنى وتجديدها وكذا عقود الاستبدال والتخفيض والشطب الكلي أو الجزئي المدونة في هامش التسجيلات الموجودة.

¹ أنظر المادة 353-2، من قانون رقم 17-11، المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية العدد 76 ص 10.

4- رسم ثابت قدره 2000,00 دج، بالنسبة لشهادات نقل الملكية عن طريق الوفاة وكذا التصريحات أو الاختيار بالمزايدة الحقيقية أو التصديق والتملك بمزاد طارئ بعد رسو سابق وبالمزايدات وعقود التقسيم المثبتة لتخصيص ممتلكات سبق تملكها مع وعد بالتخصيص ورخص التجزئة وشهادات التقسيم والجداول الوصفية للتقسيم وأنظمة الملكية المشتركة وشهادات الحيازة المعدة طبقاً لأحكام المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري.

5- رسوم ثابتة بالنسبة للإجراء الأولي في السجل العقاري والمتعلق بالعقارات الممسوحة والتي تشكل ترقيمًا مؤقتًا أو ترقيمًا نهائيًا، وهذا عندما يتم ذلك لفائدة ذوي الحقوق وكذا سندات الملكية المعدة تطبيقًا للقانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 والمتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، محددة أدناه:

أ - حصص مبنية تابعة لعقار مشترك الملكية:

الجدول رقم (02): يوضح رسم الإشهار العقاري المطبق على الحصص المبنية التابعة لعقار مشترك الملكية.

الرسم المطبق	المساحة
3000,00 دج	أقل من 100 م ²
4500,00 دج	من 100 م ² إلى 200 م ²
6000,00 دج	أكثر من 200 م ²

المصدر: الجريدة الرسمية، المؤرخة في 28 ديسمبر 2017، العدد 76، ص 10.

ب- أراض غير مبنية أو مبنية:

الجدول رقم(03): يوضح رسم الإشهار العقاري المطبق على الأراضي المبنية أو غير المبنية.

المساحة	الرسم المطبق على الأراضي غير المبنية	الرسم المطبق على الأراضي المبنية
أقل من 1000م ²	3000,00 دج	6000,00 دج
من 1000م ² إلى 3000م ²	4500,00 دج	9000,00 دج
أكثر من 3000م ²	6000,00 دج	12000,00 دج

المصدر: الجريدة الرسمية، العدد76، المرجع السابق، ص11.

ج- أراض فلاحية:

الجدول رقم(04): يوضح رسم الإشهار العقاري المطبق على الأراضي الفلاحية.

المساحة	الرسم المطبق
أقل من 05 هكتارات	3000,00 دج
من 05 هكتارات إلى 10 هكتارات	6000,00 دج
أكثر من 10 هكتارات	9000,00 دج

المصدر: الجريدة الرسمية، العدد76، المرجع السابق، ص11.

6- رسوم ثابتة بالنسبة للإجراء الأولي في السجل العقاري المتعلق بالعقارات الممسوحة التي تشكل التقييم

النهائي المعد مباشرة لفائدة صاحب عقد الملكية، الموجود سابقا، والمشهر قانونا، كما هي محددة أدناه:

أ- قطع مبنية تابعة لعقار مشترك الملكية:

الجدول رقم(05): يوضح رسم الإشهار العقاري المتعلق بالعقارات الممسوحة التي تشكل التقييم النهائي المطبق

على قطع مبنية تابعة لعقار مشترك الملكية.

المساحة	الرسم المطبق
أقل من 100م ²	750,00 دج
من 100م ² إلى 200م ²	1500,00 دج
أكثر من 200م ²	2250,00 دج

المصدر: الجريدة الرسمية، العدد76، المرجع السابق، ص11.

ب- أراض غير مبنية أو مبنية¹:

الجدول رقم(06): يوضح رسم الإشهار العقاري المتعلق بالعقارات الممسوحة التي تشكل التقييم النهائي المطبق على الأراضي المبنية أو غير المبنية.

المساحة	الرسم المطبق على الأراضي غير المبنية	الرسم المطبق على الأراضي المبنية
أقل من 1000م ²	750,00 دج	1500,00 دج
من 1000م ² إلى 3000م ²	1500,00 دج	2250,00 دج
أكثر من 3000م ²	2250,00 دج	3000,00 دج

المصدر: الجريدة الرسمية، العدد76، المرجع السابق، ص11.

ج - أراض فلاحية:

الجدول رقم(07): يوضح رسم الإشهار العقاري المتعلق بالعقارات الممسوحة التي تشكل التقييم النهائي المطبق على الأراضي الفلاحية.

المساحة	الرسم المطبق
أقل من 05 هكتارات	750,00 دج
من 05 هكتارات إلى 10 هكتارات	1500,00 دج
أكثر من 10 هكتارات	2250,00 دج

المصدر: الجريدة الرسمية، العدد76، ص11.

7- رسم ثابت قدره 1500,00 دج، لتسليم شهادة التقييم العقاري المؤقت المطلوبة بناء على طلب المعنيين خلال فترة التقييم العقاري المؤقت، إثر الإجراء الأول في السجل العقاري.

تحمل شهادة التقييم العقاري المؤقت نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحياة المنشأة بموجب أحكام المواد من 42 إلى 46 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، والمتضمن التوجيه العقاري².

ملاحظة: لا يحصل سوى رسم نسبي واحد على العقد الرئيسي ولواقه المحتملة، والتي لا يترتب عليها رسم نسبي بمبلغ أعلى.

¹ أنظر الجريدة الرسمية، العدد 76، المرجع السابق، ص11.

² www.mfdgi.gov.dz/images/pdf/guides-ar/G-Enregistrement-2017-ar-pdf, p68. الدليل الجبائي للتسجيل.

ولا يمكن تحصيل مبلغ أقل من ألفي دينار 2000,00 دج، بالنسبة للإجراءات التي لا ينتج عنها رسم نسبي مبلغه 2000,00 دج.

تتحمل العقود المعفاة من الرسم النسبي رسماً قدره 2000,00 دج، إذا كان الإشهار غير مطلوب في نفس الوقت بالنسبة للعقد الخاضع للرسم النسبي، إلا إذا تضمنت هذه العقود زيادة في الأسعار أو القيم أو المبالغ أو الديون المعبر عنها أو المذكورة أو المضمونة، وفي هذه الحالة، يحصل الرسم النسبي على مبلغ هذه الزيادة فقط.

يخضع العقد المتضمن تكملة أو تفسيراً أو تصحيحاً لأخطاء مادية أو قبولاً أو تخلياً بلا قيد أو شرط أو تأكيداً أو تصديقاً أو تصحيحاً أو إلغاء لشروط موقفة أو تحقيق وعد بالبيع، إن لم يكن يحتوي على إجراء يخضع لرسم ثابت قدره 2000,00 دج¹.

يدفع المحررون الذين لم يودعوا في الآجال، العقود المحررة من طرفهم أو بمساعدتهم والخاضعة لدفع الرسم المذكور في المادة 353-2 أعلاه، شخصياً، غرامة يحدد مبلغها 1000,00 دج، بغض النظر عن المسؤولية التي يتعرضون لها على الصعيد القانوني².

تحدد آجال إتمام الإجراء كما يأتي:

أ - بالنسبة لشهادات نقل الملكية بعد الوفاة، ثلاثة أشهر، ابتداء من تاريخ تحرير العقد، يمدد هذا الأجل إلى خمسة أشهر، إذا كان أحد المعنيين مقيماً في الخارج.

يمكن أن تقوم المسؤولية المدنية للمالكين الجدد للحقوق العينية، إذا طلب من محرر العقد إعادته، بعد ستة أشهر من الوفاة.

ب - بالنسبة للأحكام القضائية، ثلاثة أشهر من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية.

ت - بالنسبة للعقود الأخرى والوثائق، ثلاثة أشهر من تاريخ تحريرها.

في حالة وجوب القيام بالإشهار في محافظتين عقاريتين أو أكثر، تمدد الآجال المذكورة أعلاه إلى خمسة عشر كاملة، بالنسبة لكل محافظة عقارية فضلاً عن الأولى.

¹ أنظر المادة 353-3، الجريدة الرسمية، العدد 76، المرجع السابق، ص 12.

² أنظر المادة 353-4، نفس المرجع السابق، ص 12.

ثالثاً: الإعفاءات الممنوحة.

تعفى من رسم الإشهار العقاري¹:

- 1- جميع إجراءات الإشهار والقيود التي تقع مصاريفها على عاتق الدولة، الولاية، البلدية، والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والموضوعة تحت وصايتها.
 - 2- العقود المحررة والإجراءات المنجزة تطبيقاً للتشريع المتعلق بأموال الأوقاف، وكذا المنجزة في إطار التشريع المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
 - 3- إجراءات التسجيل، الاستبدال، التخفيض، والشطب الخاصة بالامتيازات القانونية.
 - 4- كل الإجراءات المطلوبة من طرف ملتزم المساعدة القضائية.
 - 5- العقود المتعلقة باقتناء العقارات من قبل البنوك والمؤسسات المالية، الخاضعة للأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003، والمتعلق بالنقد والقرض، المعدل والمتمم، في إطار الإيجار العقاري أو أي قرض عقاري موجه لتمويل الاستثمارات المنجزة من قبل المتعاملين الاقتصاديين، للاستعمال التجاري أو الفلاحي أو لممارسة مهنة حرة.
 - 6- العقود والوثائق المبرمة من الجمعيات التضامنية.
 - 7- إشهار العقود المتعلقة بتأسيس الارتفاق، المقرر في القانون الساري المفعول على الكهرباء والغاز.
 - 8- العقود المتضمنة اقتناء المرقين العقاريين العموميين أو الخواص لأراضي موجهة لإنجاز برامج السكن المستفيدة من دعم الدولة.
 - 9- العقود المتضمنة بيع محلات ذات استعمال سكني جديدة أنجزها المرقون العقاريين العموميين أو الخواص في إطار برامج السكن المستفيدة من دعم الدولة.
- وكذا عقود الحلول الاتفاقي في حقوق الرهن لفائدة البنوك والمؤسسات المالية في إطار عمليات إعادة التمويل الرهني.

كما تعفى كذلك من الرسم المنصوص عليه في المادة 353-02 كما يلي:

- 1- القيود والتشطيبات الخاصة بالرهون القانونية المعدة لفائدة البنوك والمؤسسات المالية، ضماناً للقروض الممنوحة للفلاحين المنتجين، لتمويل نشاطاتهم الفلاحية.
- 2- القيود والتشطيبات الخاصة بالرهون القانونية المعدة لفائدة البنوك والمؤسسات المالية، ضماناً لقروض بناء المساكن الممنوحة للخواص فرادى أو منظمين ضمن تعاونيات عقارية. غير أن الرسم يحصل تلقائياً في حالة إعادة التنازل عن العقار على حاله دون إنجاز هذه البناءات.

¹ أنظر المادة 353-5، نفس المرجع، ص 12، 13.

- 3- العقود المتضمنة بيع المساكن من قبل الهيئات العمومية المختصة إلى المدخرين، والمبنية في إطار الادخار السكني.
- 4- عقود المبادلات المتعلقة بالأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية.
- 5- عقود التنازل بين الشركاء في الشيوخ المتضمنة الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية.
- 6- العقود المتعلقة بنقل الملكية، التي حررتها المؤسسات والهيئات العمومية على أساس التسوية في إطار تطهير الممتلكات العقارية.
- 7- العقود المعدة، تطبيقاً للمادة 86 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، لتسوية العمليات المبادر بها في إطار الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لفائدة البلديات.
- 8- عمليات التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني المنجزة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي 2004.
- 9- عمليات التنازل عن أصول المؤسسات العمومية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري المنحلة لفائدة العمال وكذا تلك المنجزة في إطار عمليات الخصصة.
- وكذا عقود الملكية المبرمة، في حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري في إطار القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 والمتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.
- وأيضاً الإجراء الأولي للسجل العقاري والمتعلق بالمحلات ذات الاستعمال السكني الممسوحة والتابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري والقابلة للتنازل في إطار المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003، والمحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة قيد الاستغلال قبل أول جانفي 2004.

رابعاً: الوعاء وتصفية الرسم.

حسب نص المادة 353-7، يكتتب، إذا توجب تطبيق معدل نسبي، كما هو منصوص عليه في المادة 353-2 أعلاه ولم يتم تحديد القيمة في العقد أو القرار القضائي، تصريح تقديري مصادق وموقع من قبل الطالب، في الوثيقة المعدة للإشهار، تحت طائلة الرفض.

- أ- الإيجار: يترتب على الإيجارات رسم يطبق على مبلغ سنوات الإيجار المتداولة.
- ب- ملكية الرقبة وحق الانتفاع: تطبق على ملكية الرقبة وحق الانتفاع المقام مدى الحياة، القواعد الآتية:
 - يقدر حق الانتفاع إذا كان سن المنتفع أقل من عشرين سنة كاملة بسبعة أعشار (10/7) وملكية الرقبة بثلاثة أعشار (10/3) من قيمة العقار.

- تنقص النسبة بخصوص حق الانتفاع وتزيد لملكية الرقبة بعشر (10/1) بالنسبة لكل فترة عشر سنوات بدون قسمة إذا تجاوزت عشرين سنة.
 - اعتبارا من سبعين سنة كاملة من عمر المنتفع، يقدر حق الانتفاع بالعشر (10/1) وملكية الرقبة بتسعة أعشار (10/9).
 - يقدر حق الانتفاع المؤسس لمدة ثابتة بعشرين (10/2) من قيمة العقار بالنسبة لكل فترة عشر سنوات من حق الانتفاع بدون قسمة ودون الأخذ في الاعتبار عمر المنتفع.
 - ث- **حق الامتياز:** يقدر حق الامتياز المنصوص عليه في القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة، بستة أعشار (10/6) من قيمة العقار، بغض النظر عن السن.
 - ج- **المبادلات:** يؤسس الرسم على قيمة مجمل العقارات أو الحقوق العقارية المتبادلة، إذا كان أحد الأطراف في عقد المبادلات معفيا، فيستحق على قيمة العقار العائدة للطرف الآخر.
- يصفى الرسم المستحق، في حالة تبديل عقار مقابل منقول، على قيمة العقار المصرح بها.
- د- **القسمة:** يصفى الرسم المستحق، بالنسبة لعقود القسمة، إذا كان أحد الأطراف معفيا، على أساس قيمة العقار العائد إلى المشتركين الآخرين في القسمة. وفي حالة القسمة القضائية، لا يكون المتقاسم الذي يطلب إشهار حصته فقط، مطالبا إلا بالرسم المتعلق بهذه الحصّة.
- ملاحظة:** بالنسبة لتحصيل رسم الإشهار العقاري، يعّض النظر عن أجزاء المبالغ أو القيم التي تقل عن 10 دج.
- في حالة غياب تقديم الشهادة المنصوص عليها في أحكام المادة 8 من القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 أوت سنة 2016 والمتعلق بترقية الاستثمار، تخضع عقود الاقتناء أو الامتياز المعدة في هذا الإطار، لدفع رسم الإشهار العقاري المحددة قيمته حسب الحالة، طبقا للفقرة الأولى والثانية من المادة 353-02 أعلاه¹.
- وفي حالة إشهار نفس العقد أو القرار القضائي، أو قيد نفس الدين، أو القيام إلى نفس الاستبدال أو الشطب الكلي أو الجزئي، أو إجراء نفس النوع في عدة محافظات عقارية، يمكن أن يدفع الرسم كاملا، في المحافظة العقارية التي طلب فيها الإشهار بالدرجة الأولى. وفي هذه الحالة، لا يدفع إلا رسم ثابت قدره ألفا دينار 2000,00 دج في كل المحافظات العقارية الأخرى، شريطة أن تكون المحافظة التي طلب فيها الإشهار بالدرجة الأولى معينة صراحة في الطلب المودع لدى المحافظات العقارية الأخرى وأن يتم الاستظهار بالوصل المثبت للدفع الكامل للرسم.

¹ أنظر المادة 353-08، مرجع سبق ذكره، ص 14.

ويتعين على المحافظ العقاري الذي قام بتحصيل الرسم، أن يسلم للطالب، فضلا عن الإيصال المذكور في المادة 353-10 أدناه، نسخا من الإيصال المذكور بقدر ما يطلب منه ذلك¹.

خامسا: تسديد رسم الإشهار العقاري.

يتكفل الطالب أو المستفيد من حق الإشهار بدفع رسم الإشهار العقاري. ويسدد من قبل الطالب ويحصل مسبقا من طرف المحافظ العقاري مقابل وصل.

فيما يخص قيد الرهون القانونية أو الاتفاقية أو حقوق التخصيص الرهني وتجديدها وكذا عقود الاستبدال والتخفيض والشطب الكلي أو الجزئي، المدونة على هامش القيود الموجودة، فيتحمل المستفيد من قرض الضمان بدفع الرسم. يدفع الرسم المطبق على الإجراء الأولي في السجل العقاري والمتعلق بالعقارات الممسوحة، عند طلب الحصول على الدفتر العقاري من طرف صاحبه أو ممثله.

لا يسترجع الرسم والغرامة المسددان إلا في حالة ارتكاب خطأ من طرف المحافظ العقاري.

لكل قرار رفض إيداع أو إجراء يحصل المحافظ العقاري مبلغ ألف دينار 1000,00 دج يسدد من قبل محرر العقد. يسترجع المبلغ المحصل بهذه الطريقة في حالة رفض إيداع أو إجراء غير مؤسس².

ملاحظة: لا يمكن أن نقل القيمة المعتمدة كوعاء للرسم، عند الاقتضاء، عن تلك المعتمدة كأساس لتصفية حقوق التسجيل.

وإذا ثبت في ظرف أربع سنوات، ابتداء من تاريخ تنفيذ الإجراء، نقص المبالغ أو القيم التي استعملت كأساس لتحصيل رسم الإشهار العقاري، وفقا لطرق الإثبات المعتمدة في مجال التسجيل، يحصل تلقائيا في مكتب التسجيل التابع للإدارة الجبائية، زيادة على النسبة البسيطة التكميلية، رسم يحدد مبلغه بألفي دينار 2000,00 دج.

وتدفع شهريا المبالغ المحصلة من قبل مصالح التسجيل بصدد رسم الإشهار العقاري تطبيقا للفقرة السابقة، إلى حساب المحافظ العقاري³.

¹ أنظر المادة 353-09، المرجع السابق، ص 14.

² المادة 353-11، المرجع السابق، ص 15.

³ المادة 353-12، نفس المرجع، ص 15.

المطلب الثالث: تحليل إيرادات المحافظة العقارية بجندل من سنة 2016 إلى غاية نهاية 2018.

بناء على الدراسة الميدانية التي قمنا بها في المحافظة العقارية بجندل، سنحاول تحليل وتفسير المعطيات والمعلومات المقدمة من طرف السيد المحافظ العقاري،

أولاً: كشف العمليات الشهرية من سنة 2016 إلى غاية نهاية 2018.

سنقوم بتقديم إحصائيات عن العمليات الشهرية التي قامت بها المحافظة العقارية بجندل من سنة 2016 إلى غاية نهاية 2018 في قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات، كما هو موضح بالجدول التالية:

الجدول رقم(08): إحصائيات تسليم المعلومات من 01 مارس إلى غاية ديسمبر 2016.

الثلاثي	معلومات على الإجراء	معلومات خارج الإجراء	نسخ وثائق مشهورة
مارس	37	136	9
الثاني	97	313	30
الثالث	54	348	36
الرابع	324	154	122
المجموع	512	951	197

الجدول رقم(09): إحصائيات تسليم المعلومات لسنة 2017.

الثلاثي	معلومات على الإجراء	معلومات خارج الإجراء	نسخ وثائق مشهورة
الأول	90	573	161
الثاني	117	226	113
الثالث	86	324	94
الرابع	157	355	164
المجموع	450	1478	532

الجدول رقم(10): إحصائيات تسليم المعلومات لسنة 2018.

الثلاثي	معلومات على الإجراء	معلومات خارج الإجراء	نسخ وثائق مشهورة
الأول	163	542	186
الثاني	117	260	258
الثالث	76	322	322
الرابع	102	330	391
المجموع	458	1454	1157

المصدر: وثائق مقدمة من طرف السيد المحافظ العقاري بجندل.

نلاحظ من خلال الجداول أعلاه أن إحصائيات تسليم المعلومات في تزايد مستمر من سنة إلى أخرى، حيث بلغ مجموع المعلومات على الإجراء المسلمة لسنة 2016 بـ: 512 معلومة، في حين بلغت سنة 2017 بـ 450، بينما بلغت سنة 2018 بـ: 458 معلومة أي بفارق (-54) عن سنة 2016 وبتزايد 08 معلومات عن 2017.

في حين قدر مجموع المعلومات خارج الإجراء لسنة 2016 بـ: 951 معلومة، وبـ 1478 سنة 2017 أي بزيادة قدرها 527 معلومة إلا أن في سنة 2018 فأصبحت 1454 معلومة أي بفارق قدره (-24) عن سنة 2017، وبزيادة قدرها 503 عن 2016.

أما بخصوص طلب نسخ من وثائق مشهورة فقد بلغت سنة 2016 إلى 197 نسخة، بينما ارتفعت سنة 2017 إلى 532 نسخة ثم ما فتأت ترتفع إلى أن وصلت 1157 نسخة سنة 2018، أي بزيادة تقدر بـ: 960 عن سنة 2016 وبزيادة قدرها 197 عن 2017.

والملفت للانتباه من الوهلة الأولى عند قراءة الإحصائيات المدونة بالجداول أعلاه نجد أنّ المعلومات الأكثر طلباً تخص خارج الإجراء وهي عبارة عن طلب معلومات موجزة للإجراءات المشهورة بالمحافظة العقارية بجندل بعد تاريخ 1961، وتسمى أيضاً شهادة الإجراءات السلبية والإيجابية -أنظر الملحق رقم (07)- يقدر رسم الخدمة عند طلبها بـ: 500 دج للشخص المعني وهي الشهادة المطلوبة بكثرة لكونها تدفع في ملفات السكن، ملفات الضمان الاجتماعي، ملف طلب قرض من البنك، يطلبها أيضاً الموثق للتأكد من الوضعية القانونية للعقار ولصاحبه، كذلك تطلب من طرف المحامي في حالة النزاع على العقار أو في حالة قسمة قضائية.... إلخ.

تليها في المرتبة الثانية نسخ من الوثائق المشهورة مثل: نسخة من بطاقة عقارية - أنظر الملحق رقم (08) - يقدر قيمة الرسم عن كل نسخة بمبلغ قدره: 200 دج للبطاقة الواحدة، يطلبها الموثق أو المحامي أو المحضر القضائي أو الأشخاص المعنيين، وحتى الإدارات العمومية كمديرية الحفظ العقاري أو مديرية أملاك الدولة لكن في هذه الحالة تكون مجاناً. أيضاً نسخة من العقود المشهورة بالمحافظة العقارية بجندل يقدر رسم الخدمة بـ: 600 دج، نسخة من عريضة أو رهن يطلبها المعني في حالة ضياع النسخ الأصلية للوثائق المشهورة.

ثانيا: كشف العمليات في قسم الإيداع والمحاسبة.

الجدول رقم(11): إحصائيات الإجراءات في قسم الإيداع والمحاسبة (من 01مارس إلى غاية ديسمبر 2016).

التشطيبات				التأشيريات				قيد الرهون والامتيازات				إجراءات غير الرهون والامتيازات				الثلاثي
مستلمة	منفذة	رفض إيداع	رفض إجراء	مستلمة	منفذة	رفض إيداع	رفض إجراء	مستلمة	منفذة	رفض إيداع	رفض إجراء	مستلمة	منفذة	رفض إيداع	رفض إجراء	
5	5	04		14	10			3	3			7	11			مارس
16	16	02		33	31			16	16			91	227			الثاني
14	14			21	21			11	11	13		220	248			الثالث
15	15	02		28	26			10	10	01		264	282			الرابع
50	50	08		96	88			40	40	14		582	768			المجميع

المصدر: وثائق مقدمة من قبل السيد المحافظ العقاري.

الجدول رقم(12): إحصائيات الإجراءات في قسم الإيداع والمحاسبة لسنة 2017.

التشطيبات				التأشيريات				قيد الرهون والامتيازات				إجراءات غير الرهون والامتيازات				الثلاثي
مستلمة	منفذة	رفض إيداع	رفض إجراء	مستلمة	منفذة	رفض إيداع	رفض إجراء	مستلمة	منفذة	رفض إيداع	رفض إجراء	مستلمة	منفذة	رفض إيداع	رفض إجراء	
19	19	03		39	36			42	42			376	362			الأول
14	14	06		36	30			19	19	16		219	138			الثاني
10	10			12	02			26	26			152	149			الثالث
12	12	02		36	34			26	26	02		253	299			الرابع
55	55	11		123	102			113	113	18		1000	948			المجميع

المصدر: وثائق مقدمة من طرف السيد المحافظ العقاري بجندل.

الجدول رقم(13): إحصائيات الإجراءات في قسم الإيداع والعمليات المحاسبية لسنة 2018.

التشطيبات				التأشيرات				قيد الرهون والامتيازات				إجراءات غير الرهون والامتيازات				الثلاثي
مستلمة	منفذة	رفض إيداع	رفض إجراء	مستلمة	منفذة	رفض إيداع	رفض إجراء	مستلمة	منفذة	رفض إيداع	رفض إجراء	مستلمة	منفذة	رفض إيداع	رفض إجراء	
21	21			03	45	48			27	27			255	284		الأول
08	08			04	74	78			37	37	04		255	240		الثاني
06	06			03	27	30			17	17	03		162	140		الثالث
08	08			02	30	32			21	21	01	03	232	218		الرابع
43	43			12	176	188			102	102	08	03	904	882		المجموع

المصدر: وثائق مقدمة من طرف السيد المحافظ العقاري بجندل.

ثالثا: إيرادات المحافظة العقارية بدائرة جندل من سنة 2016 إلى غاية 2018.

الجدول رقم(14): وضعية إيرادات المحافظة العقارية بدائرة جندل (من 01مارس إلى غاية ديسمبر 2016).

الوحدة: (د.ج).

المجموع العام	مداخيل أخرى للدولة	حقوق تسليم معلومات	رسوم الإشهار العقاري	الثلاثي
255000,00	4000,00	95500,00	155500,00	مارس
1839616,75	4000,00	250000,00	1585616,75	الثاني
3286273,70	6000,00	226300,00	3053973,70	الثالث
3868967,60	10000,00	346200,00	3512767,60	الرابع
9249858,05	24000,00	918000,00	8307858,05	المجموع

المصدر: وثائق مقدمة من طرف السيد محافظ العقاري بجندل (الملحق رقم:03).

الجدول رقم(15): وضعية إيرادات المحافظة العقارية بدائرة جندل لسنة 2017.

الوحدة: (د.ج).

المجموع العام	مداخيل أخرى للدولة	حقوق تسليم معلومات	رسوم الإشهار العقاري	الثلاثي
2201375,48	6000,00	415400,00	1779975,48	الأول
1911561,00	17000,00	233500,00	1661061,00	الثاني
3578685,89	18000,00	280700,00	3279985,89	الثالث
2578683,00	14000,00	331800,00	2232883,00	الرابع
10270305,37	55000,00	1261400,00	8953905,37	المجموع

المصدر: وثائق مقدمة من طرف السيد محافظ العقاري بجندل.

الجدول رقم(16): وضعية إيرادات المحافظة العقارية بدائرة جندل لسنة 2018.

الوحدة: (د.ج).

المجموع العام	مداخيل أخرى للدولة	حقوق تسليم معلومات	رسوم الإشهار العقاري	الثلاثي
3571826,50	14500,00	424900,00	3132426,50	الأول
3772092,15	13500,00	266700,00	3491892,15	الثاني
1779953,00	6000,00	263900,00	1510053,00	الثالث
2384727,00	13500,00	345839,00	2025388,00	الرابع
11508598,65	47500,00	1301339,00	10159759,65	المجموع

المصدر: وثائق مقدمة من طرف السيد المحافظ العقاري بجندل.

رابعا: تحليل مداخيل (تحصيل رسوم الإشهار العقاري والحقوق الأخرى) بالمحافظة العقارية بدائرة جندل.

تقوم المحافظة العقارية في إطار الأدوار المنوطة بها بتحصيل رسوم الإشهار العقاري والحقوق الأخرى المسددة من قبل المستفيد من حق الإشهار العقاري، ويسدد من قبل مقدم الطلب إلزاما، مقابل خدمة عامة ذات نفع خاص تقدم له ويحصل مسبقا من قبل المحافظ العقاري.

وهذه الرسوم عبارة عن إيرادات-موارد مالية- التي تحصل لصالح الخزينة العمومية في شكل تدفقات مالية.

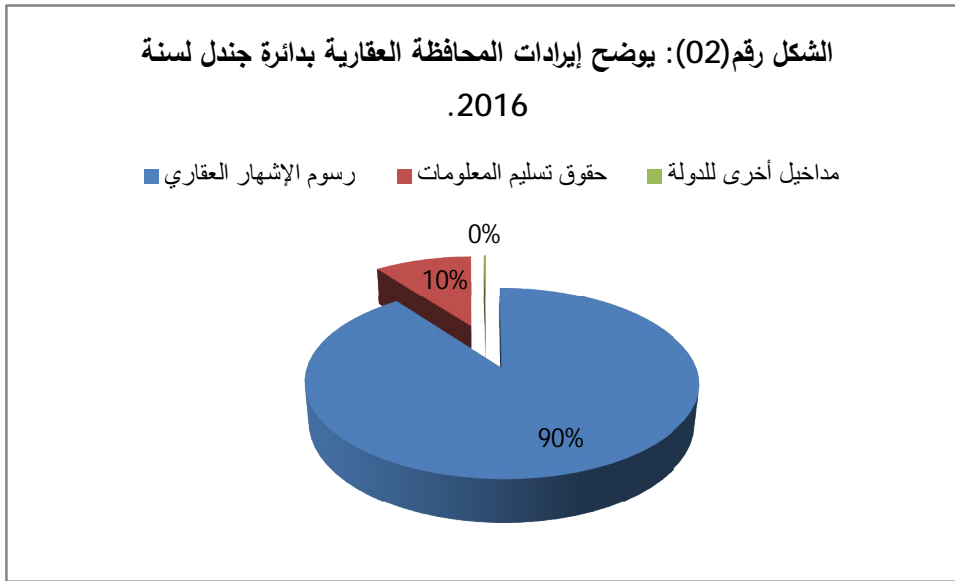
الجدول رقم (17): الحساب "006-201" مداخيل ونتائج أملاك الدولة، المبالغ المحصلة من سنة 2016 إلى غاية نهاية 2018، لصالح الخزينة العمومية.

الوحدة: (د.ج)

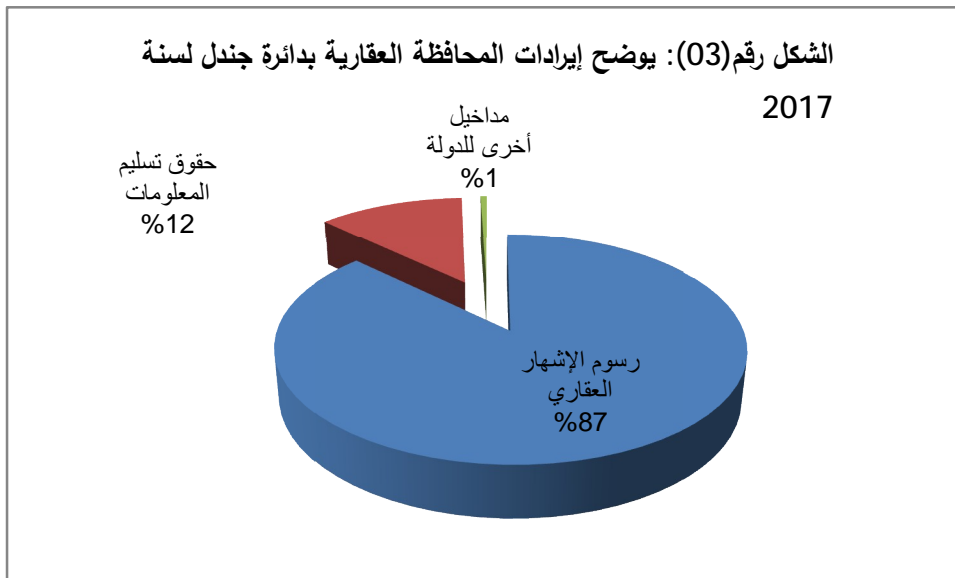
البيانات	سنة 2016	سنة 2017	سنة 2018	المجموع العام
رسوم الإشهار العقاري	8307858,05	8953905,37	10159759,65	27421523,07
حقوق تسليم المعلومات	918000,00	1261400,00	1301339,00	3480739,00
مداخيل أخرى للدولة	24000,00	55000,00	47500,00	126500,00
المجاميع	9249858,05	10270305,37	11508598,65	31028762,07

المصدر: من إعداد الطلبة بناء على معطيات الجداول أعلاه. (أنظر الملاحق رقم 06).

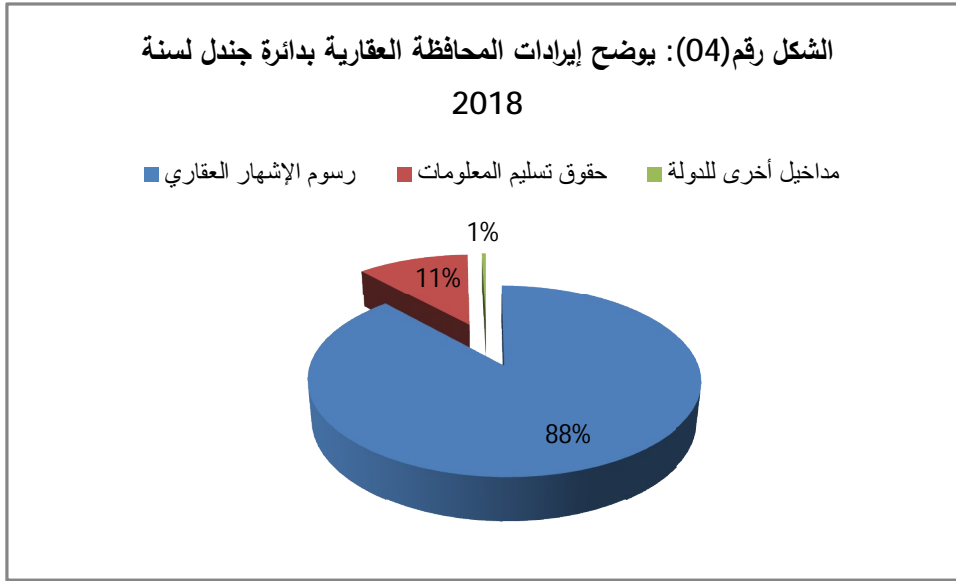
من خلال الجدول أعلاه نلاحظ أن قيمة إيرادات رسوم الإشهار العقاري لسنة 2016 بلغت 8307858,05 دج أي بنسبة 90٪، مقارنة بحقوق تسليم المعلومات ومداخيل أخرى للدولة، حيث قدرت حقوق تسليم المعلومات بمبلغ 918000,00 دج بنسبة تعادل 10٪، أما المداخيل الأخرى للدولة فقد قدر مبلغها بـ: 24000,00 دج، بنسبة 0٪ وهي قيمة ضئيلة جدا مقارنة برسوم الإشهار العقاري وحقوق تسليم المعلومات، أما بالنسبة لسنة 2017 فقد بلغت إيرادات رسوم الإشهار العقاري مبلغ 8953905,37 دج أي بنسبة 87٪، أما حقوق تسليم المعلومات فقد قدرت بمبلغ 1261400,00 دج بنسبة تعادل 12٪، في حين قدرت قيمة المداخيل الأخرى للدولة بـ: 55000,00 دج أي ما يعادل نسبة 1٪ وهي أيضا نسبة صغيرة مقارنة برسوم الإشهار العقاري وحقوق تسليم المعلومات. وفيما يخص سنة 2018 فإن مبلغ إيرادات رسوم الإشهار العقاري قدر بـ: 10159759,65 دج بنسبة 88٪، أما حقوق تسليم معلومات فقيمتها بلغت 1301339,00 دج ما يعادل نسبة 11٪، وبالنسبة للمداخيل الأخرى للدولة فإنها بلغت 47500,00 دج أي بنسبة صغيرة أيضا 1٪، مقارنة برسوم الإشهار العقاري وحقوق تسليم المعلومات، وهذا راجع لكون الطلب أكثر على إشهار العقود والسندات العقارية-دفاتر عقارية-(الملاحق رقم: 09) مقارنة بطلب معلومات خارج وعلى الإجراء ونسخ من وثائق وسندات مشهورة، وأيضا مقارنة بالمداخيل الأخرى للدولة، وأيضا الزيادة المعتمدة التي فرضتها الدولة على رسوم الإشهار العقاري وفقا لقانون المالية 2018. وهذا التحليل يخص السنوات الثلاثة. والأشكال الثلاثة (02،03،04) التالية توضح ذلك أي نسبة إيرادات رسوم الإشهار العقاري مقارنة بحقوق تسليم المعلومات والمداخيل الأخرى للدولة.



المصدر: من إعداد الطالبة بناء على معطيات الجدول رقم(17) أعلاه.



المصدر: من إعداد الطالبة بناء على معطيات الجدول رقم(17) أعلاه.



المصدر: من إعداد الطالبة بناء على معطيات الجدول رقم (17).

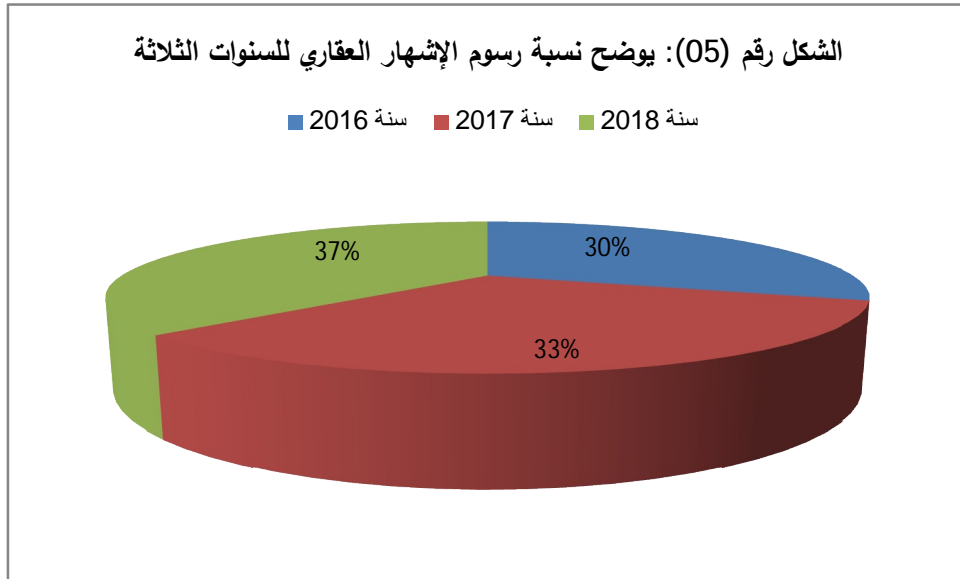
كما نلاحظ أيضا من الجدول رقم(17) أعلاه أن القيمة المالية الإجمالية لإيرادات رسوم الإشهار العقاري للسنوات الثلاثة قدرت بمبلغ 27421523,00 دج بنسبة 100%، حيث قدرت بالنسبة لسنة 2016 بنسبة 30%، وبنسبة 33% لسنة 2017 أما بالنسبة لسنة 2018 فقد قدرت بنسبة 37%، وهي نسبة مرتفعة مقارنة بسنة 2016 بفارق 07%، ويزيد بنسبة 04% مقارنة بسنة 2017، وهذا راجع لكون المحافظة العقارية بدأت مهامها في 01 مارس من سنة 2016 وهذا يعني أنها إيراداتها خاصة بعشرة أشهر (شهر والثلاثي 01، 02، 03)، بمعنى الطلب على إشهار العقود والمستندات العقارية لم يكن في المستوى المطلوب، بينما نلاحظ أن مداخيل رسوم الإشهار العقاري بدأت في الارتفاع من سنة إلى أخرى، حيث بلغت سنة 2018 ما قيمته 10159759,65 دج أي بفارق قدره 1851901,6 دج عن سنة 2016 وهو مبلغ كبير نوعا ما، أما بالنسبة لسنة 2017 فزيادة قدرها 1205854,28 دج، وهذا ما يؤكد على أن مداخيل هذه الرسوم في ارتفاع مستمر.

أما بخصوص مداخيل حقوق تسليم المعلومات فقد قدرت بمبلغ إجمالي يساوي 3480739,00 دج للفترة 2016-2018 ما يعادل نسبة 100%، إذ نجد أن نسبة 26% بالنسبة لسنة 2016، و 36% لسنة 2017، أما عن سنة 2018 فنسبتها قدرت بـ: 38%، وهنا نجد فارق بنسبة 02% عن سنة 2017 وهو فارق طفيف، أما بالنسبة لسنة 2016 فقدرت نسبة الزيادة بـ: 12%، هنا الفارق شاسع نوعا ما، وهذا قد يعود إلى الأسباب السالفة الذكر وأسباب أخرى تتمثل في زيادة الطلب على المعلومات خارج وعلى الإجراءات-شهادة الإجراءات الإيجابية والسلبية- ونسخ عن

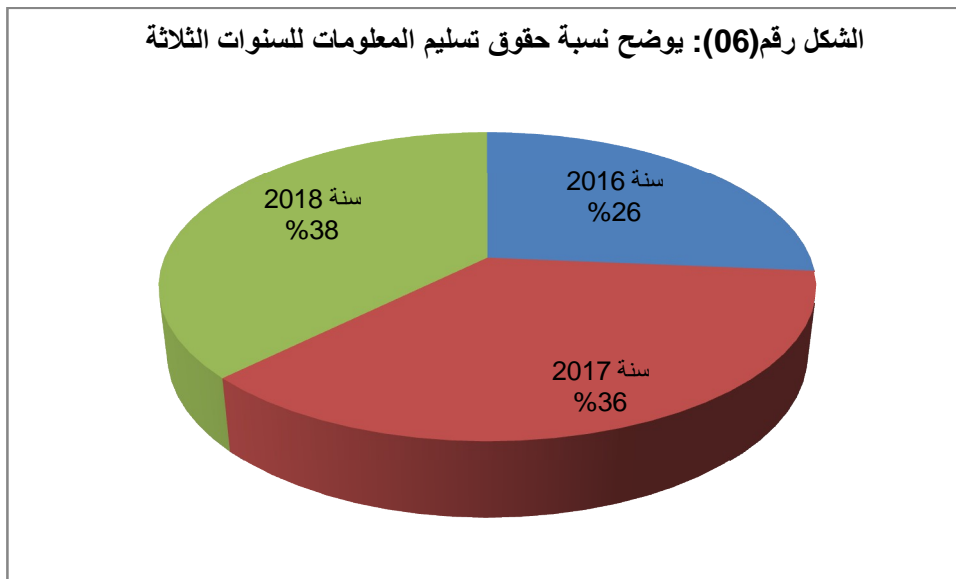
الوثائق والمستندات من سنة إلى أخرى خاصة في سنة 2018 تماشياً مع تسليم السكنات الاجتماعية على مستوى الولاية ككل، هذا من بين الأسباب التي جعلت الطلب على المعلومات يرتفع مقارنة كما أسلفت الذكر بسنة 2016.

وقد قدر مبلغ الزيادة بقيمة 383339,00 دج، أما بالنسبة لسنة 2017 فقد قدر 39939,00 دج وهو مبلغ بسيط مقارنة بمبلغ الزيادة عن سنة 2016.

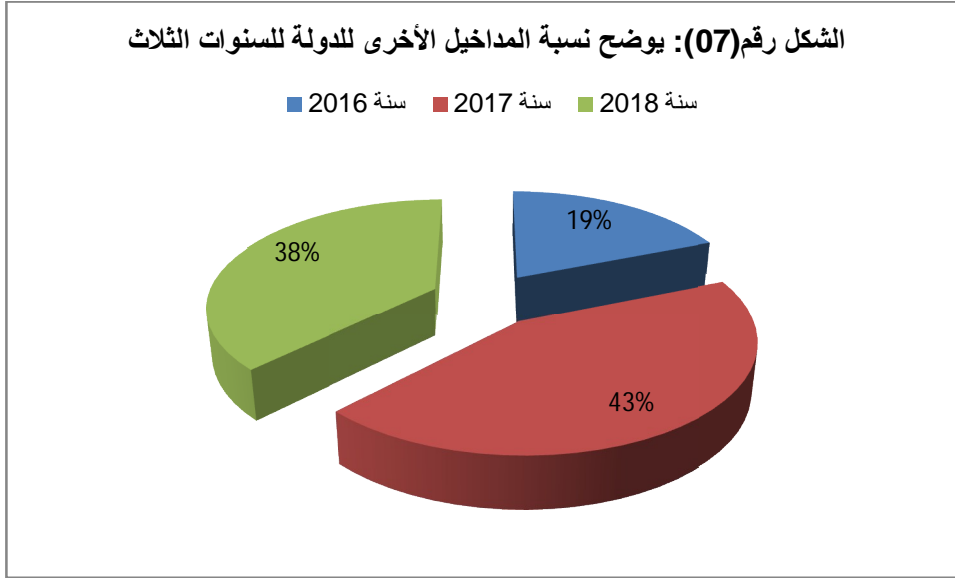
بالنسبة للمداخيل الأخرى للدولة فقد قدرت بمبلغ إجمالي يبلغ ما قيمته 126500,00 دج، يمثل نسبة 100% حيث قدرت نسبة المداخيل لسنة 2016 ما يعادل 19%، ونسبة 43% لسنة 2017، و 2018 بلغت نسبة المداخيل 38% في هذه الفترة عرفت نوع من التذبذب، حيث ارتفعت بنسبة 24% وهي نسبة كبيرة مقارنة بسنة 2016 عن سنة 2017، ثم ما فتئت تنخفض ليبلغ فارق النسبة عن سنة 2018 بـ: (-05)، وهي نسبة ضعيفة نوعاً ما. هنا يرجع سبب تراجع المداخيل الأخرى لهذه السنة ربما لركود السوق العقارية. وقد بلغ الفرق بالأرقام ما قيمته (-7500,00 دج) مقارنة بسنة 2018-2017. أما بالنسبة لسنة 2018-2016 فبلغت الزيادة في المداخيل بقيمة 23500,00 دج قيمة بسيطة لكنها مقبولة. كما هو موضح في الأشكال رقم (05،06،07) أدناه.



المصدر: من إعداد الطالبة بناء على معطيات الجدول رقم (17).

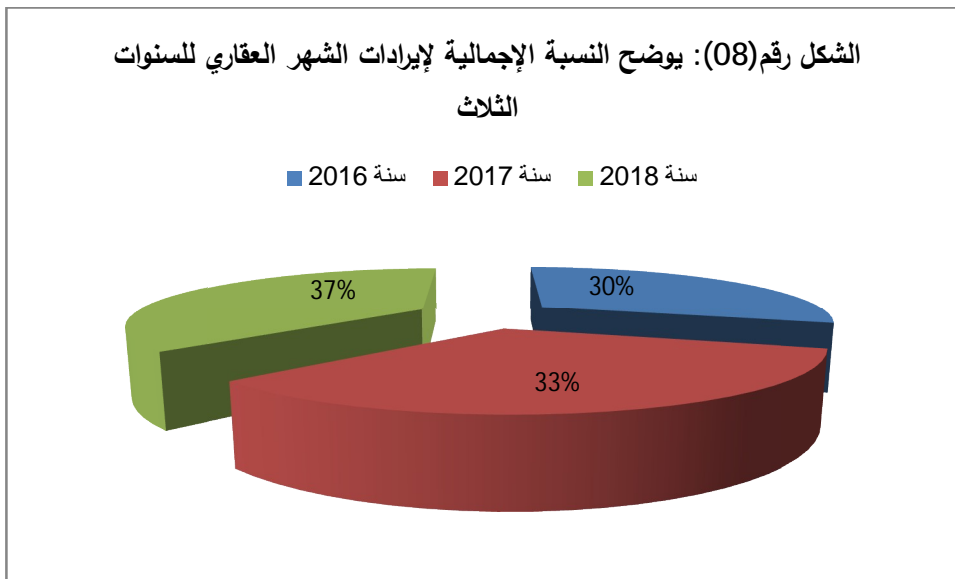


المصدر: من إعداد الطالبة بناء على معطيات الجدول رقم (17).

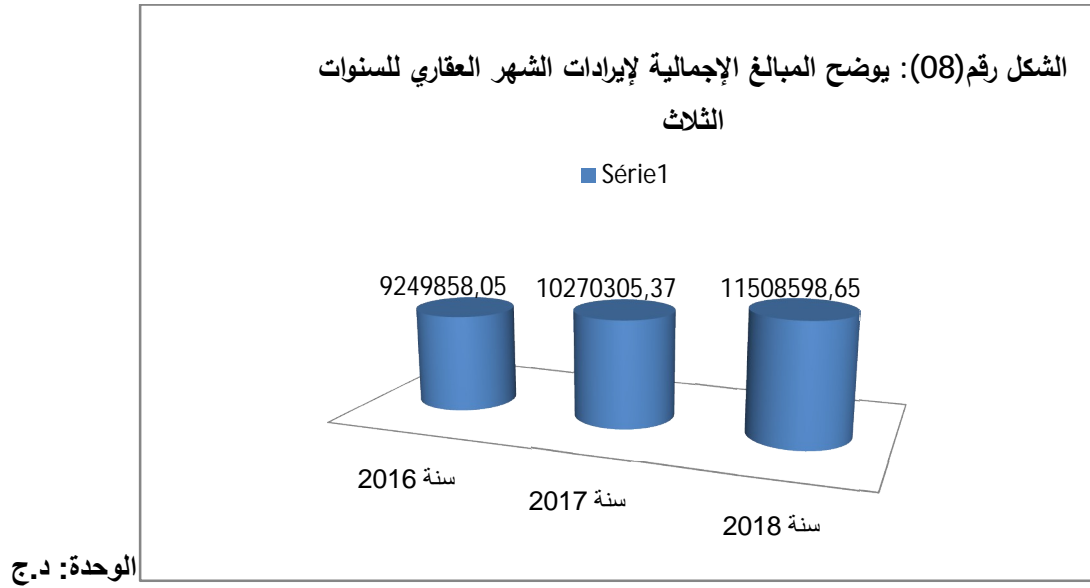


المصدر: من إعداد الطالبة بناء على معطيات الجدول رقم(17).

وفي الأخير نحاول من خلال التحليل السالف الذكر أن نجمع بعض المعطيات والأرقام حيث نلاحظ أن نسبة الإيرادات الإجمالية للسنوات الثلاثة عرفت تزايدا مستمرا من سنة لأخرى حيث قدرت سنة 2018 بنسبة 37% ونسبة 33% لسنة 2017، أما بالنسبة 2016 فقد قدرت بـ: 30%، أي بزيادة 7% عن 2016، و 4% عن 2017 هذا ما يوضحه الشكل رقم(08). أما بالمبالغ فقدت الزيادة بما قيمته 2258740,6 دج مقارنة بسنة 2016، مبلغ 1238293,28 دج مقارنة بسنة 2017، وهذا ما يوضحه الشكل رقم(09)، وقدّر المبلغ الإجمالي للإيرادات بما قيمته 31028762,07 دج بنسبة 100%، وهذا راجع لعدة عوامل من بينها الزيادة المعتبرة في رسوم الإشهار العقاري وفقا لقانون المالية لسنة 2018، وكذا التزام السيد المحافظ العقاري بجندل بالإجراءات القانونية المعمول بها وحرصه على تحصيل رسوم الإشهار العقاري والحقوق الأخرى لفائدة الخزينة العمومية.



المصدر: من إعداد الطالبة بناء على معطيات الجدول رقم(17).



المصدر: من إعداد الطالبة بناء على معطيات الجدول رقم (17) أنظر الملاحق رقم (04-05-06).

الخلاصة:

يتلخص دور المحافظة العقارية، عموماً في السهر على تنظيم وتنفيذ عمليات إشهار العقود وجميع الوثائق المتعلقة بالمعاملات العقارية المنصبة على حق الملكية والحقوق العقارية الأخرى، وكذا تسليم سندات الملكية-الدفتري العقاري- لأصحاب العقارات المشمولة بالمسح العام للأراضي-ترقيم العقارات الممسوحة- ناهيك عن مسك البطاقيّة العقارية والبحوث وتسليم المعلومات ونسخ عن الوثائق العقارية، وهذا وفقاً للنصوص القانونية والتنظيمية التي تنظم إجراءات الشهر العقاري.

من خلال دراستنا التطبيقية ودراسة جميع المعطيات والمؤشرات والنسب حاولنا من خلالها الوقوف على مدى مساهمة إيرادات الشهر العقاري في تمويل الخزينة العمومية، ومن ثم لاحظنا أن جميع النتائج تشير أن رسوم الإشهار العقاري أخذت نسبة الأسد لاحتلالها النسبة الكبيرة في المساهمة في إيرادات الشهر العقاري وتليها رسوم تسليم المعلومات، أما المداخل الأخرى للدولة تساهم بنسبة ضئيلة جداً مقارنة بالرسوم الأخرى طيلة السنوات الثلاثة. وهذا راجع لعدة أسباب ومن أهمها الزيادة المعتبرة في رسوم الإشهار العقاري وفقاً لقانون المالية 2018 والتزام السيد المحافظ بالسهر على تطبيق الإجراءات وفقاً للنصوص القانونية والتنظيمية المعمول بها، ما يعني مدى حجم المسؤولية الكبيرة الملقاة على عاتق السيد المحافظ العقاري، وهذا ما جعل هذا الأخير موظف من طبيعة خاصة، وذلك لأن المشرع خول له صلاحيات واسعة وهامة في مجال التحري وتفحص الوثائق المقدمة إليه من أجل إخضاعها إلى عملية الإشهار العقاري قلباً وقالبا، ومنح له مهمة متميزة لا يتمتع بها إلا من يتحلّى بصفة القاضي، تتمثل في تفحص مدى شرعية التصرفات العقارية المبرمة ورفض إيداعها على مستوى المحافظة العقارية إذا ثبت له عدم مشروعيتها ومخالفتها للنظام العام والآداب العامة.

وعلى هذا الأساس فإن المحافظة العقارية تهدف في النهاية إلى حماية الملكية العقارية الخاصة والعمومية، والسهر على تأمين الاستقرار في المعاملات العقارية، وكذا تكريس الائتمان العقاري، بما يكفل تنشيط السوق العقارية وازدهارها وضح مداخل إضافية إلى الخزينة العمومية لتتمكن من تغطية نفقاتها المختلفة، وبالتالي إنعاش الاقتصاد الوطني.

الختامة

الخاتمة:

لقد تبنى المشرع الجزائري في الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسومان التنفيذيان له 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، نظام الشهر العيني متأثراً في ذلك بأنظمة الشهر الحديثة، ولم يتأثر بنظام الشهر الشخصي الذي كان معمولاً به أثناء الاستعمار الفرنسي، هذا النظام الذي أظهر قصوره عن تحقيق أهداف الشهر العقاري المتمثلة في دعم الائتمان العقاري واستقرار الملكية العقارية.

وقد رأينا سابقاً أن نظام الشهر العيني يقوم على أسس متينة تضمن استقرار الملكية العقارية وتدعم الثقة في التصرفات العقارية، وتشجع الإقدام على الائتمان العقاري.

وإذا كان المشرع الجزائري قد أخذ بنظام الشهر العيني، إلا أن هذه الميزة لا تكتمل إلا إذا تم تجسيده عن طريق إعداد مسح الأراضي العام، الذي يعتبر الأساس المادي للسجل العيني بالإضافة إلى ذلك إزالة كل ما من شأنه الإخلال بمبادئه، وعليه يجب وضع الآليات اللازمة، التقنية والمالية من أجل تجسيد عملية المسح التي تعد الأساس المادي للوصول إلى سجل عيني يعمل على استقرار الملكية العقارية، هذان العنصران اللذان يعتبران أساسيان في دعم الاستثمار وبالتالي ازدهار الاقتصاد الوطني.

وحتى تحقق الدولة أهدافها تلجأ لفرض الضرائب والرسوم بأنواعها لتغطية نفقاتها وتمويل الخزينة العمومية التي هي بمثابة إدارة عمومية مالية مكلفة بتسيير مالية الدولة، حيث يقع على عاتقها عبء تسجيل العمليات المالية للدولة وذلك عن طريق تحصيل الإيرادات ودفع النفقات، ومن ثم تستطيع الخزينة أن تقوم بدورها من الناحية الاقتصادية من جهة، ومن جهة أخرى تمويلها للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري أو تقديم قروض للمستثمرين عن طريق البنك، ومن هنا تكون رسوم الإشهار العقاري هي أحد أهم الموارد المساهمة في تمويل الخزينة العمومية.

من خلال الإلمام ولو بالجزء الضئيل في التعرف على موضوع الدراسة، حاولنا تحليل ودراسة مساهمة إيرادات الشهر العقاري بالمحافظة العقارية بدائرة جندل من سنة 2016 إلى غاية نهاية سنة 2018 في تمويل الخزينة العمومية.

وبالنسبة لاختبار الفرضيات المطروحة نصل إلى أن للشهر العقاري التأثير البالغ الأهمية في المساهمة في تنظيم الملكية العقارية وتأمين استقرار المعاملات العقارية ومنع المضاربة وبالتالي تحقيق الائتمان، أما عن الفرضية الثالثة فإن إيرادات الشهر العقاري تساهم في تمويل الخزينة العمومية فهي تعتبر مورد إضافي جنباً إلى جنب مع

الموارد الأخرى ولو بمبالغ ضئيلة. وأخيرا فإن التزام السيد المحافظ العقاري بإجراءات الشهر وتحصيل رسوم الإشهار العقاري يؤثر إيجابيا في زيادة مداخيل الخزينة العمومية والتي تساهم بدورها في إنعاش الاقتصاد الوطني.

وعليه نصل في نهاية هذا البحث إلى استخلاص بعض الاستنتاجات يمكن إجمالها في النقاط التالية:

- أن وظيفة الشهر يتم تجسيدها في: إعلام الغير بالتصرفات الواردة على العقار، دعم الائتمان العقاري، بمعنى الاقتراض بضمان الحقوق العقارية، تسهيل تداول العقارات، ضمان سلامة التصرفات العقارية، ترتيب الأثر العيني في عملية البيع وهو نقل الملكية، تحديد الرصيد العقاري وبالتالي تسهيل عملية تحديد الوعاء الضريبي.

- العقد الرسمي الناقل للملكية يمر بمجموعة من المراحل وهي: إبرام العقد أمام الموثق بالنسبة للأمالك العقارية التابعة للخواص، وبمعية مدير أملاك الدولة بالنسبة للأمالك العقارية التابعة لهذه الأخيرة باعتباره موثق الدولة. ثم تسجيله لدى " مصلحة التسجيل والطابع" بمفتمشية الضرائب قصد تحصيل الدولة للجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية، وأخيرا شهره بالمحافظة العقارية كي ينتج العقد أثره العيني وهو نقل الملكية العقارية، وهكذا يتم تحصيل رسوم الشهر العقاري أيضا لصالح الخزينة العمومية.

إيرادات رسوم الإشهار العقاري يقوم بتحصيلها المحافظ العقاري لصالح هيئة مالية مكلفة بحفظها لمواجهة نفقات الدولة الاستثمارية، وهذه الهيئة هي الخزينة العمومية.

تزايد تطور نسبة رسوم الإشهار العقاري من سنة إلى أخرى راجع لعدة عوامل من بينها الزيادة في نسب رسوم الإشهار العقاري التي فرضتها الدولة مؤخرا تبعا لقانون المالية لسنة 2018، وكذا حرص السيد المحافظ العقاري على تطبيق الإجراءات اللازمة والقوانين المتعلقة بالشهر العقاري، وإعطائه العناية الكافية والأهمية البالغة لتحصيل هذه الرسوم لكونها من الموارد المالية الهامة للخزينة العمومية.

- تسوية وضعية العقار في بلادنا لن يكون إلا بتطهير الملكية العقارية في إطار ما يعرف بمشروع التوثيق العام تماشيا مع إرادة الدولة في التحكم في الفضاء العقاري، وبالتالي الحصول على إيرادات تصب في الخزينة العمومية.

- لا وجود لسوق عقارية ولا لتداول على الملكية العقارية بدون وضوح مسألة السندات العقارية المثبتة للملكية وهو ما حاول المشرع عبر قانون التوجيه العقاري معالجته وتسويته بأحكام قانونية صارمة.

وهكذا نخلص إلى القول بأن انتقال الملكية في العقارات أو الحقوق العينية الأخرى كحق الارتفاق، أو الانتفاع لا يتم إلا باتخاذ إجراءات الشهر المنصوص عليها في القانون، وهكذا فإن نظام الشهر العقاري من شأنه

المساهمة في خلق مبالغ إضافية لصالح الخزينة العمومية، كما تساهم في إعادة توازن الخزينة إلى جانب الموارد الأخرى التي تطرقنا إليها في بحثنا.

إن دراستنا التطبيقية مكنتنا من الوصول إلى معرفة المشاكل والصعوبات الكبيرة التي يواجهها السيد المحافظ العقاري وطاقمه الإداري في تحصيل إيرادات الشهر العقاري للوصول إلى الأهداف المرجوة، وعلى هذا الأساس نود أن نختم هذه الدراسة بجملة من الاقتراحات التي نراها ضرورية للمساهمة في حل مشكل العقار في بلادنا يمكن بلورتها في النقاط التالية:

تسوية مشكل العقار في بلادنا مرهون بعنصرين أساسيين هما:

الجرد العام للأموال الوطنية والمسح العقاري العام للأراضي، بحيث أن إتمام هاتين العمليتين سوف يسمح للدولة من إحصاء أملاكها وذلك سوف يمكنها لا محال من تسيير ومراقبة حركة هذه الأملاك.

-تدعيم هاتين العمليتين "الجرد- المسح" بالوسائل المادية والبشرية اللازمة لإنجاحها، كما يجب توعية العامة بأهمية هذه العملية للمساهمة في تحقيق نجاحها للوصول إلى حل شامل لمشكل العقار وتسييره.

- إعادة تنشيط عملية المسح العقاري مع تحديد آجال تنفيذها، وهذا من أجل تعزيز عملية شهر التصرفات العقارية.

-تمويل الخزينة العمومية يتطلب تضافر جهود ومساهمة عدة أطراف تكون متحركة في تحصيلها للرسوم تكون ملزمة محددة المعالم من حيث معدلاتها وأوعيتها وطرق تحصيلها.

- التشديد على المتعاملين في العقار بإقامة عقوبات صارمة ورادعة عند عدم التصريح بالقيمة المالية الحقيقية للعقار.

- الأخذ بنظام ضريبي ثابت ومستقر مرن حتى تستقر معاملة الأفراد وبالتالي يسهل تجاوبهم مع الرسم المكلف به، وبالتالي فتح مجال للاستثمارات في المجال العقاري.

- توفير الوسائل المادية والبشرية من إدخال الإعلام الآلي وتحديث أجهزتها وغيرها في المحافظة العقارية عبر برامج تهدف إلى تحسين فعالية الخدمة العمومية، لتلبية حاجيات المواطنين بشكل أفضل وتسهيل العمل الإداري من جهة أخرى بكسب الوقت وتوفير الجهود.

- تطبيق تكنولوجيا المعلومات الحديثة في تسيير قطاع الخزينة العمومية.

-إنشاء معهد وطني للدراسات العقارية بمشاركة كل من وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، وزارة العدل ووزارة المالية، وزارة الفلاحة، وزارة السكن، ووزارة الداخلية والجماعات المحلية. يكلف بدراسة القانون العقاري الحضري- العقاري الريفي - العقار الصناعي، وكذا المنازعات العقارية المتعلقة بهذه المادة.

مما لاشك فيه أن هذا الموضوع يحتاج إلى مزيد من البحث، كما ينبغي سبر أغواره والعمل على تعميقه.

أما بخصوص آفاق البحث فنقترح المواضيع التالية:

- دور المحافظة العقارية في تحصيل رسوم الإشهار العقاري.

- مساهمة رسوم الإشهار العقاري في تمويل الخزينة العمومية وتحقيق التنمية المستدامة.

- المحافظة العقارية وآفاقها المستقبلية.

في الختام نسأل الله تعالى أن يبارك في هذا الجهد المتواضع، وأن ينفعنا وإياكم به، وأن يرزقنا الإخلاص والساداد في القول والعمل.

قائمة المراجع

المراجع:

أولاً: المراجع باللغة العربية:

1- الكتب:

- إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، دون طبعة، دار الفكر العربي، مصر، 1978.
- إبراهيم النجار، أحمد زكي بدوي، يوسف شلالع، قاموس قانوني، عربي فرنسي، مكتبة لبنان.
- إدريس سهيل، قاموس عربي فرنسي، دار الآداب، بيروت لبنان.
- أحمد هني، العملة والنقود، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائرية، 2000.
- إدوارد عيد، الأنظمة العقارية - التحديد والتحرير، السجل العقاري، الطبعة الثانية، مطبعة المتنى، لبنان، 1996.
- أسعد دياب وطارق زيادة، أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري، الطبعة الثانية، المؤسسة الحديثة للكتاب طرابلس لبنان، 1994.
- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2006، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، 5، شارع مسعودي محمد القبة، الجزائر.
- حسن عبد الباسط جميعي، الشهر العقاري في القانون المصري، دون طبعة، دار التعاون للطباعة، مصر 2004.
- حسين الصغير، دروس في المالية والمحاسبة العمومية، الطبعة الثانية، دار المحمدية، الجزائر، 2001.
- حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، دون طبعة، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت لبنان، بدون سنة الطبع.
- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2004.
- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، ص94.
- سويلمبخراس يعدل فريدة، تقنيات وسياسات التسيير البنكي، ديوان المطبوعات الجامعية، 2003.
- السيد عبد الوهاب عرفة، الوجيز في السجل العيني ومشكلات عملية واجهت تطبيقه بمصر، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، مصر 2006.
- عباس عبد الحليم حجر، شهر التصرفات العقارية، الطبعة الثانية، دار محمود للنشر والتوزيع، مصر، 1989.

- عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء، دون طبعة، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 1999.
- عبد الوهاب عرفة، المرجع في السجل العيني ومشكلات عملية واجهت تطبيقه بمصر في ضوء أحكام محكمة النقض، دون طبعة دار الكتب القانونية مصر، 1995.
- عدلي أمير خالد، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة، دون طبعة، دار الفكر الجامعي، مصر، دون سنة الطبع.
- عصام أنور سليم، التملك بالتقادم على خلاف الثابت في السجل العيني، دون طبعة، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر 2002.
- القرويني شاكور، محاضرات في اقتصاد البنوك، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2011.
- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2003.
- محمد حسين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985.
- محمد كامل مرسي، شهر التصرفات العقارية التسجيل والقيود، دون طبعة، دار المنشورات القانونية، بيروت لبنان، 1934.
- محمد، الإدارة والبنوك وصناديق الاستثمار، مؤسسة زهران للطباعة الأردن، 1996.
- محمود العنابي، قانون التسجيل العقاري التونسي علما وعملا، دون طبعة، معهد البحوث والدراسات العربية، مطبعة الجيلاوي، مصر، 1973.
- معوض عبد التواب، السجل العيني علما وعملا، دون طبعة، دار الفكر العربي، مصر 1988.
- معوض عبد التواب، الشهر العقاري والتوثيق علما وعملا، دون طبعة، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر 1986.
- ياسين غانم، القضاء العقاري، الطبعة الثانية، مطبعة كرم، سوريا، 1994.

2- الأطروحات والرسائل:

أ- الأطروحات:

- عمر صدوق، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر.

ب- المذكرات

- بركان كميلية، شميني نورية، المركز القانوني للخرينة العامة في الجزائر، مذكرة ماستر، اختصاص حقوق، جامعة بجاية، السنة الجامعية 2016-2017.

- رابيس محمد مهدي، دور الحوكمة في تحسين أداء الخزينة، مذكرة ماستر، دراسة حالة لخزينة بسكرة السنة الجامعية 2012-2013.

3- المجالات والدوريات:

- عبد الحكيم عباس، الشهر العقاري في الجمهورية العربية السورية، مقال من مجموعة أعمال الحلقة الدراسية لقوانين الشهر العقاري في الدول العربية لسنة 1972 قسم البحوث والدراسات القانونية والشرعية جامعة الدول العربية، مصر.

- محمد حلمي خليفة، حجية القيد في السجل العيني - دراسة مقارنة في تشريعات الدول العربية- مقال من مجموعة أعمال الحلقة الدراسية لقوانين الشهر العقاري في الدول العربية لسنة 1972، قسم البحوث والدراسات القانونية والشرعية، جامعة الدول العربية، مصر.

- محمد عبد العزيز يوسف، بحث في تشريعات البلاد العربية التي تتبع نظام الشهر الشخصي، مقال من مجموعة أعمال الحلقة الدراسية لقوانين الشهر العقاري في الدول العربية لسنة 1972، قسم البحوث والدراسات القانونية والشرعية جامعة الدول العربية مصر.

- محمد لبيب شنب، اكتساب الملكية بالتقادم في ظل نظام الشهر الشخصي و نظام الشهر العيني، مقال من مجموعة أعمال الحلقة الدراسية لقوانين الشهر العقاري في الدول العربية لسنة 1972، قسم البحوث والدراسات القانونية والشرعية، جامعة الدول العربية مصر.

- ممدوح الدركشلي، أحكام الشهر العقاري في القانون السوري، مقال من مجموعة أعمال الحلقة الدراسية لقوانين الشهر العقاري في الدول العربية لسنة 1972، قسم البحوث والدراسات القانونية والشرعية، جامعة الدول العربية، مصر.

4- النصوص القانونية:

- الجريدة الرسمية، العدد 33، المادة 3 من قانون المالية، المؤرخ في 7 سبتمبر 2005.

- قرار مؤرخ في 29 ربيع الثاني عام 1434 الموافق لـ 12 مارس 2013، يتضمن تعيين المحافظات العقارية وتحديد دوائر اختصاصها، الجريدة الرسمية، العدد 47.

- المادة 353-2، من قانون رقم 17-11، المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية، العدد 76.

- المادة 48، القانون 17/84، المتعلق بقوانين المالية.

- المادة 793 من التقنين المدني والمادتين 15 و16 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

- المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 10، مؤرخة في 06/03/1991.

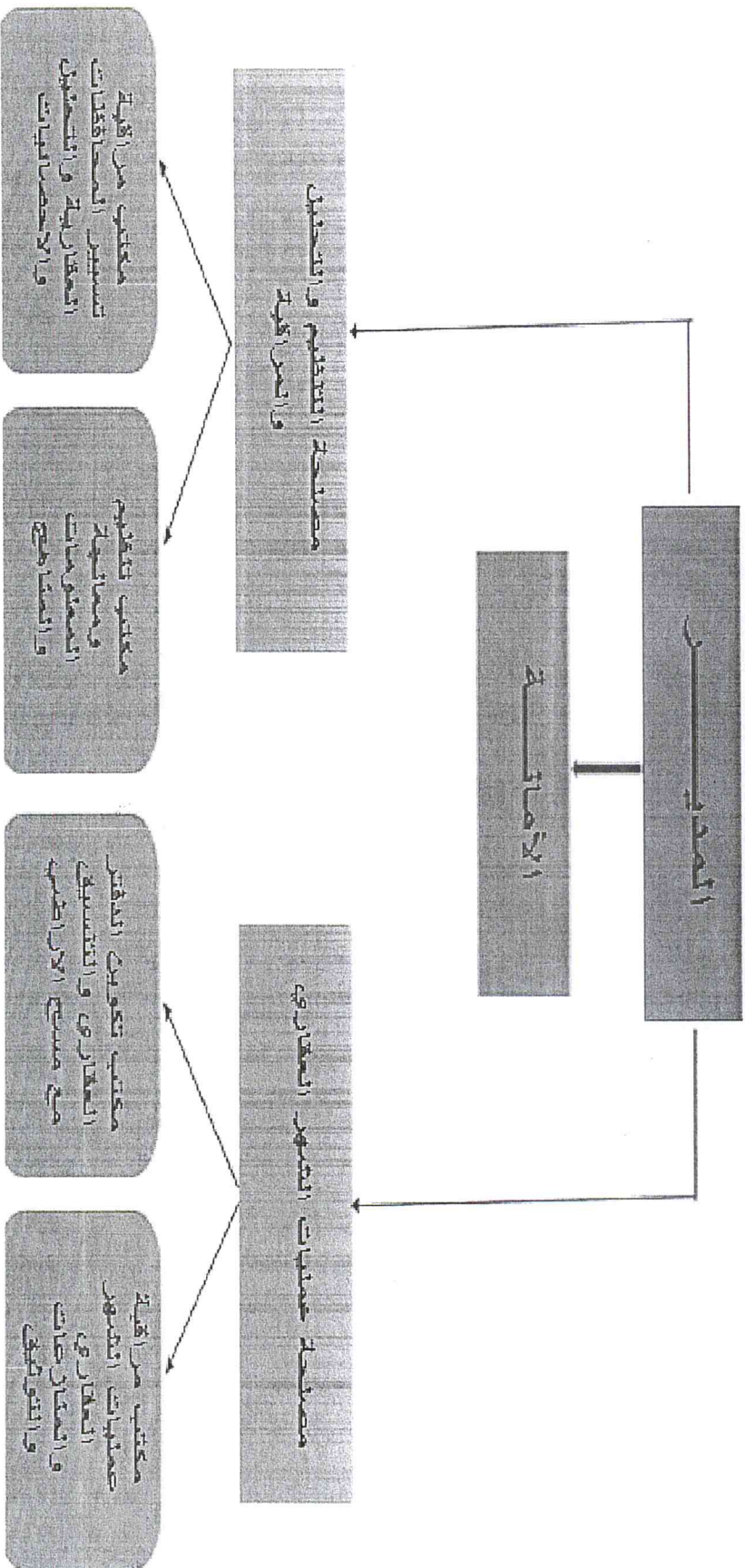
- المرسوم رقم 212/88 ألغي بموجب المرسوم رقم 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها. الجريدة الرسمية، العدد 21.
- قراران مؤرخان في 04/07/1991 يتضمنان تحديد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة والحفظ العقاري على مستوى الولايات، الجريدة الرسمية، العدد 38.

ثانيا: المراجع باللغة الأجنبية:

- Gabriel marty, Pierreraud.droitcivil, lessuretes. La publicité fonciere, Sirey 1971.
- MARTY et RAYNOUD, suretés réelles et publicité foncière, op-cit.
- MARTY et RAYNOUD, suretés réelles et publicité foncière, tome III volume Sirey, 1971.
- ثالثا: مراجع الانترنت:
 - Copyright©2014-2018Kortoba Promotion Immobilière.
 - kadayasaaredhar314@gmail.com. Vendredi, Juin 08, 2012
 - الدليل www.mfdgi.gov.dz/images/pdf/guides-ar/G-Enregistrement-2017-ar-pdf, الجبائي للتسجيل
 - بن اعراب محمد، ملخصات في المالية العامة القانوني،
.Ad.minciencejuridiques .ahlamontada.net
 - نبال الجمل- <https://weziwezi.com>

الملاحق

الهيكل التنظيمي لمديرية حفظ البيئة:



المحافظات المعقارية التابعة للولاية:

البلدية	الدائرة	المحافظة
عين الدقل	عين الدقل	عين الدقل
العامرة، مخاطرية، عرب	العامرة	
جليدة، جمعة ولاد الشيخ الشيخ بوراشد	جليدة	
برج الأمير حاك، طارق بن زياد، بنز ولد خليفة	برج الأمير خالك	جليدة
بطحية، بلعاص، الحسنية	بطحية	
العطاف، تبير كاتين	العطاف	العطاف
روينة، الماين، زدين	روينة	
العجادية، تاشنة زوقارة، عين بويحي	العجادية	
مليانة، بن علال	مليانة	
حمام ريغة، عين بنان، عين تركي	حمام ريغة	مليانة
خميس مليانة، سيدي لخضر	خميس مليانة	
بربروش، واد شرقة، جنل،	جنل	
بومدفع، حسيبية	بومدفع	
عين الاشياخ، عين السلطان، واد الجمعة	عين اشياخ	جنل

الملاحق رقم (05) ص 85

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للإملاك الوطنية
المديرية الولائية للحفظ العقاري بعين الدفلى
المحافظة العقارية بجندل

ميزانية الدولة

الحساب " 201- 006 " حاصل دخل الاملاك الوطنية
جدول المبالغ المحصلة خلال شهر مارس سنة 2016

رقم السطر	تعيين الحقوق	مداخيل الشهر الجاري	مداخيل الأشهر السابقة	المجموع العام
06.10	استغلال المناجم			
06.11	استغلال المحاجر			
06.20	قطع الخشب			
06.31	مداخيل اخرى للدولة	4 000,00		4 000,00
06.39	حقوق اشهار العقود	155 500,00		155 500,00
06.40	حقوق تسليم المعلومات	95 500,00		95 500,00
06.43	أتوي تحرير العقود الادارية			-
06.66	حق التنازل من اجل استغلال كل خطوط النقل البحري			-
06.68	حق الامتياز عن الاراضي الفلاحية			-
06.70	حق الامتياز في اطار الاستثمار			-
المجموع		255 000,00		255 000,00

المحافظ العقاري

الموافق رقم (03)

86

الميزانية العامة للسنة 2017

رقم الحساب	الدائن		المدين		الميزانية الافتتاحية	الميزانية الافتتاحية	رقم الحساب					
	الرصيد		عملية السمسرة					الميزانية الافتتاحية	الميزانية الافتتاحية			
	دائنين	مدينين	عملية السمسرة	عملية السمسرة								
المجموع	المجموع	م. الأشهر السابقة	م. الأشهر الظهوري	المجموع	المجموع	م. الأشهر السابقة	م. الأشهر الظهوري					
100 002 000	100 002 000	75,01	2 210 618,00	2 013 512,00	197 106,00	2 210 693,01	2 210 691,26	2 013 718,26	196 973,00	1,75	100 002 000	
110 005 000	110 005 000	8 164 885,11	8 164 885,11	7 861 640,11	303 245,00	8 164 885,11	8 164 885,11	7 861 640,11	303 245,00		110 005 000	
201 006 000	201 006 000	10 270 305,37	10 270 305,37	9 759 740,37	510 565,00	10 270 305,37	10 270 305,37				201 006 000	
431 001 004	431 001 004										431 001 004	
431 003 004	431 003 004		377 557,00	334 342,00		229 071,00	229 071,00	218 724,00		10 347,00	431 003 004	
431 006 004	431 006 004										431 006 004	
500 001 004	500 001 004										500 001 004	
510 006 004	510 006 004										510 006 004	
510 007 000	510 007 000	3 198,00	8 664,00	8 664,00	8 664,00	11 862,00	6 918,00	6 312,00	606,00	4 944,00	510 007 000	
510 017 000	510 017 000										510 017 000	
520 002 000	520 002 000										520 002 000	
520 010 000	520 010 000	145 212,99	10 270 305,37	10 270 305,37	10 270 305,37	10 415 518,36	10 377 249,11	9 868 840,11	508 409,00	38 269,25	520 010 000	
المجموع	المجموع	148 486,00	31 302 334,85	31 259 119,85	19 969 234,48	11 289 885,37	43 215,00	31 302 334,85	31 259 119,85	19 969 234,48	11 289 885,37	43 215,00

المحافظ العقاري

(Handwritten signature)

(Official stamp of the Ministry of Finance)

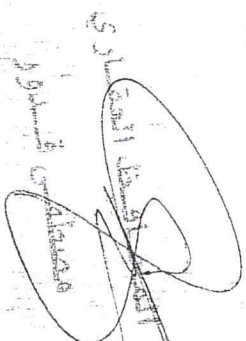
الملحق رقم 105/ص 88

(Official stamp of the Ministry of Finance)

الميزانية العامة لسنة 2018

رقم الحساب	الدين				الدائن				الرصيد
	عملية التسيير		عملية التسيير		عملية التسيير		عملية التسيير		
	المجموع	م. الأشهر السابقة	المجموع	م. الأشهر السابقة	المجموع	م. الأشهر السابقة	المجموع	م. الأشهر السابقة	
100 002 000	75,01	301 819,00	11 508 598,65	148 486,00	13 303 705,65	11 508 598,65	11 508 598,65	202 199,84	208 260,00
110 005 000		513 590,00	11 508 598,65		13 303 705,65	11 508 598,65	11 508 598,65		
201 006 000									
431 001 004									
431 003 004		164 408,00		629 220,00	124 300,00	629 220,00	629 220,00		837 480,00
431 006 004									
500 001 004									
510 006 004									
510 007 000	3 198,00	900,00		12 516,00		9 318,00	9 318,00	6 708,00	5 808,00
520 002 000									
520 010 000	145 212,99	814 390,00		11 710 798,49	11 508 598,65	11 565 585,50	11 565 585,50	11 508 598,65	202 199,84
المجموع	148 486,00	13 303 705,65	21 977 389,15	35 429 580,80	148 486,00	35 281 094,80	35 281 094,80	35 429 580,80	208 260,00

المحافظ العقاري





اللائحة رقم 165 ص 89

إدارة الأملاك الوطنية

عدد 1 م ع

إطار مخصص للمحافظ

طابع المكتب

طلب عدد	سر
وضع في	دج
اجراء	خدمات عدد
حجم	جدول مسلم في

طابع المكتب

توصية هامة

تقدم لزوما الطلبات على نسختين وبالألة الراقنة

مراجع الطالب

طلب معلومات موجزة (1)

(1) { على إجراء خارج عن

أنا الممضي أسفله (2)

السكان بـ (3)

أطلب مستخرجاً (4)

من الحجرات الغير الباطلة ولا المشطوبة

من تسجيلات لإمتيازات والرهون المستتقة

من الوثائق المسجلة أو المشهورة (ما عدا التسجيلات والحجرات والتأشيريات بالهامش) التي لها أثر اكتسابي للأشخاص الناشئ عنها المعلومات المطلوبة (1)

من تأشيريات لأحكام المعلنة الفسخ والإبطال والنقضي الحاصلة قبل أول مارس 1961 .

والصادرة أو المشهورة منذ (6) إلى (7) إلى تاريخ هذا الطلب الناشئ عن الأشخاص والعقارات المبينة ظهر هذا الطلب، بإستثناء :

- التسجيل أو الأشهار المطلوب معاً، (8) (1)

- الرسوم والأحكام المذكورة في القائمة أو الوثيقة الموضوعت مع هذا الطلب (8) (1)

- الإجراءات الأتية (9)

معلومات أخرى مطلوبة

طلب غير قانوني

وضع مرفوض

عدم استعمال الآلة الراقنة

عدم إقامة نسخة ثانية

بيان غير كامل للأطراف

بيان غير كامل للعقارات

عدم الدفعة على الحساب

المحافظ،

أدع مبلغاً قدره دج

وأتعهد بأداء ما تبقى من المصاريف عند الاقتضاء بعد تسليم المعلومات

حرره في

إقتضاء الطالب،

(1) يشطب عند الاقتضاء.

(2) إسم، لقب ومهنة الطالب.

(3) العنوان الكامل.

(4) إذا أراد الطالب التحصيل على

نقلته كاملة لوثائق يلزم أن يعوض كلمة «مستخرج بـ نقله».

(5) ضع علامة على التريعات المعنية.

(6) (7) تسليم المعلومات :

(أ) في ظرف خمسين سنة التابعة للطلب عندما تعني العقارات و الحقوق المعنية الثابتة والداخلية في اختصاصات محافظة قديمة سابقة لأول مارس 1961 .

(ب) وبعد فاتح مارس 1961 وفي حالة ما تتعلق بعقارات أو حقوق معينة ثابتة تابعة لمكتب قديم غير متجهز بوثائق قديمة يستند

عندئذ «أول مارس 1961» بـ (6) وفي هذه الحالة يلتزم الطالب

عند الاقتضاء من المحافظة «الأصلية» تسليم المعلومات

المحتوية على المادة السابقة لأول مارس 1961، بضع حيث يتد

«1 مارس 1961» بـ (7)

(8) في حالة طلب المعلومات على الإجراء وحده.

(9) بين نوعها (تسجيل حجوز - إشهار - تاريخ حجم وعدد).

الملحق رقم (07)

ص 90

صفحة من التقرير ينفى بالعقار المذكور في أعلى البطاقة (الجهة اليسرى)
ELEMENTS D-IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE PORTES DANS L'EN-TETE (Côté gauche)

رقم التسلسل N°	البلدية Commune	القسام Section	رقم الجزر N° de L'ilot	أو الشارع ورقم الحي ou rue n° et quartier	المساحة Contenance	رقم العقدة N° du lot	الملاحظات Observations
					الهكتار ha		
					أر a		
					الأمتار ca		

البلدية (08), ق (08)

UNE : بلدية قسم
 propriété N° : مجموعة ملكية
 المكان مذكور
 Sance cadastrale : سعة المسج

IMMATRICULATION DU ترقيعة
 Quartier : رقم
 Rue : نهج
 Dépot : Volume
 Case
 N°
 3 PROPRIETE

تقييد في حي ملكية
 Fiche créée le :
 N° :
 Dossier plan N° :
 بطاقة منتدنة
 رقم
 ملف مختط رقم

1-1- تعيين كلية العقار
 1- DESIGNATION DE L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE

عقار كلية أو قسم IMMEUBLE (Totalité ou lots)	اجراءات مختصة بكلية العقار وابتداء التقسيم FORMALITES CONCERNANT L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE ET L'ATRIIBUTION DES LOTS	تعيين كلية العقار للمالك Designation du propriétaire de l'ensemble de l'immeuble	مراجع البطاقة الخاصة الاسم Référence à la fiche particulière du lot
---	--	--	--

2-2- تقسيم (تعيين الأقسام)
 2- LOTISSEMENT (Designation des lots)

عصارة Bâtiment	درج N°	طبقة Etage	نوعية القسم Nature du lot	مليم Millimètres	معلومات اضافية Renseignements complémentaires

مساحة (08/08)
من مسج

بطاقة أخرى منشتر باسم المعنى
Autres fiches créées au nom de l'intéressé

1^{er} Cne N° Cne
2^{er} Cne N° Cne
3^{er} Cne N° Cne

Nom Né(e) اللقب

à

الولود

الإسم

(Date de naissance)

Prénoms

Fils (fille) de

Profession

المهنة

Domicile

المحل السكني

Formalités

أجراءات

A- Mutations et servitudes activités

أ - نقل أو ارتفاعات إيجارية

B - Charges, privilèges et hypothèques

ب - أعباء، وامتيازات ورهون

رقم الترتيب
N° l'ordre
تاريخ، أرقام، نوع الإجراءات و تعيين كامل للمقار
Dates, numéros, nature des formalités et designation sommaire des immeublesملاحظات
Observationsرقم الترتيب
N° d'ordreتاريخ، أرقام، نوع الإجراءات و تعيين كامل للمقار
Dates, numéros, nature des formalités et designation sommaire des immeublesملاحظات
Observations

ملاحظة رقم (23)

ص 93

بطاقة منشأة

رقم

ملف مخطط رقم

Fiche créée le

N°

Dossier plan N°

تقيد في

حي

Case

N°

(إدراج حجم

الحجج

(Dépôt: Volume

Rue

رقم

IMMATRICULATION DU

Quartier

ترابعية

قسم

مجموعة ملكية

قسم رقم

سعة المسح

للبنية

قسم

سعة المسح

1 - DESIGNATION SOMMAIRE DE L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE

1- تعيين موزج لكتيبة القفار

1 - DESIGNATION DU LOT

2 - تعيين القسم

معلومات إضافية

Renseignements complémentaires

نوعية القسم

Nature du lot

مليمة

Millièmes

طابق

Etage

درج

Rc/aller

مساحة

Métres

3 - PROPRIETE

3- ملكية

Designation des propriétaires successifs

تعيين الملاكين المتتابعين

Identité

هوية

Condition personnelle

الحالة الشخصية

ملاحظات

OBSERVATIONS

اجراءات (وثيقة منشئة أو ناقلة للملك أو نسبية للحالة الشخصية)

Formalités (document constitutif ou relatif à la cond. Personnelle)

بالطابق رقم ٢٤٥٣

مساحة ٥٧

بلدية :
قسم :
مجموعة ملكية :
المكان المذكور :
سنة المسح :

بلدية :
تريبة :
إبداع حجم :
تقييد في :
Depôt : Volume
Case :

PPR :
N° ID :
بطاقة منشئة :
رقم :
Fiche créée le :
Dossier plan N° :
ملف مخطط رقم :

I- DÉSIGNATION DE L'LOT DE PROPRIÉTÉ

I- تعيين مجموعة الملاكية

II- PROPRIÉTÉ

II- الملاكية

اجراءات (وثيقة منشئة أو نقالة أو نسبية للحالة الشخصية)
Formalités: (document constitutif ou translatif de propriété relatif à la condition personnelle)

Designation des propriétaires successifs
Identité

تعيين المالكين المتتابعين
هوية
Condition personnelle

ملاحظات
OBSERVATIONS

للإصدار رقم (08)
ص 1 و 2

DE : ب

دفتر عقاري

LIVRET FONCIER

N° : رقم :

COMMUNE : بلدية :

LOCALITÉ : المنطقة :

QUARTIER : الحي :

LIEU DIT : المكان المذكور :

RUE ET N° : الشارع و الرقم :

SECTION : قسم :

ILOT DE PROPRIETE N° : مجموعة ملكية رقم :

CONTENANCE CADASTRALE : سعة المسح :

LOT N° : رقم القطعة :

Eventuellement - إحصاليا :

ويمكن أن يتعد الإشير بتول تنظيم هذا دفتر في جميع الأحوال الأخرى و
يلخص في حالة الحصر .

و حيث فلا يتعد هذا دفتر تأمل إلا عند حلول تاريخ اح شهادة النطاق بواقع عليها
الصحفي الاطر VI المخصص لذلك

مكي تنظيم نسخة المبيع محذاني أية فقرة

2- عندما يسحب الأضراف دفنهم يتطلب منهم أن يحقق صحة الأشيرات المبوط بها

3- لا يوجد أي حق ملكية أو حق عيني آخر متعلق بعقار تجاه الغير إلا إذا اشهر قطنيا
في البطاقة المعاينة .

يجب على الأطراف أن تمتنع عن كتابة أية تاشيرة أو بيان على هذا دفتر أو تزوج
المخطط المنصوح به و إلا تعرضت للعقوبات المفروزة بحكم القانون في ميدان التزوير

OBSERVATIONS IMPORTANTES

1 - Les actes volontaires et les conventions passés par le propriétaire de l'im-
meuble sus-indiqué ne peuvent faire l'objet d'une publication au fichier immobilier
sans la production du présent livret.

Dans tout les autres cas, notamment en matiere de saisies, la publication peut
être opérée sans présentation du dit livret.

En conséquence le présent livret ne peut être tenu pour complet que jusqu'à la
date du dernier certificat de concordance apposé par le conservateur au cadre VI ci-
après.

Un nouveau certificat de concordance peut être obtenu gratuitement à tout
époque

2 - Les parties sont invitées, lorsqu'elles retirent leurs livrets, à s'assurer de l'exac-
titude des annotations qui y sont portées.

3 - Tout droit de propriété et tout autre droit réel relatif à un immeuble n'existent
à l'égard des tiers, que par le fait et du jour de sa publication au fichier immobilier.

Les parties doivent, sous peine de s'exposer aux sanctions prévues par la loi en
matière de faux, s'abstenir de porter aucune annotation ou mention sur le présent
livret et de disjoindre le plan y annexé.

ملاحظتي رقم (٢٥٥)
٥٦٨١٥

ملاحظات
OBSERVATIONS

I - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE
(situation, superficie, consistance etc ...)

I تعيين العقار
(حالة - مساحة - محتوى)

ملاحظات
OBSERVATIONS

I - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE
(situation, superficie, consistance etc ...)

I تعيين العقار
(حالة - مساحة - محتوى)

97/50

II - PROPRIETE

ملكية - II

ملاحظات

SERVATION

DESIGNATION DU PROPRIETAIRE

تعيين المالك

حالة شخصية
CONDITION PERSONNELLE

IDENTITE

هوية

FORMALITES
DOCUMENT CONSTITUTIF OU TRANSLATIF
DE PROPRIETE OU RELATIF A LA
CONDITION PERSONNELLE

إجراءات
وثيقة منشئة أو نافذة للملكية
أو متعلقة بالحالة الشخصية

إشعارات
PUBLICATIONS

تربيعية
Case

حجم
Volume

تاريخ
Date

98 (ص)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية عين الدفلى
المحافظة العقارية جندل

شهادة ترقيم عقاري مؤقت (1)

- بمقتضى الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.
- و بمقتضى الأمر 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المعدل و المتم المتضمن قانون التسجيل لا سيما المادة 02-3536 منه.
- و بمقتضى القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل و المتمم، المتضمن التوجيه العقاري.
- و بمقتضى المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل و المتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي العام.
- و بمقتضى المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل و المتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري و لا سيما المادتين 13 و 14 منه.
- و بناء على استلام وثائق مسح الأراضي لبلدية قسم ... رقم المؤرخ في
- و بناء على الطلب المقدم من طرف السيد(ة):.....
- يشهد المحافظ العقاري
- أن قسم مجموعة الملكية رقم..... لبلدية..... (الحصة رقم...../.....).
- سعة المسح : ... هكتار اري..... سنتيار مرقمة ترقيما مؤقت لمدة سنتين (24 شهرا) ابتداء من استلام وثائق المسح، حجم..... تربية..... (حقوق عقارية مشاعة قدرها/..... جزء)(2).
- باسم السيد(ة):..... المولود..... في.....
- ابن(ة):..... المهنة:..... فلاح..... الجنسية: جزائرية، الساكن(ة): ببلدية.....

(1) لا تعد هذه الشهادة بمثابة عقد ملكية.

(2) اشطب العبارة غير الملائمة.

إن المعلومات المحتواة ضمن هذه الشهادة مطابقة لما هو مدون ضمن البطاقة العقارية عند تاريخ إعدادها و تسليمها للمعني.

المحافظ العقاري

للملاحقة رقم (10)

ص 99