المبحث الثاني: هيكلة المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري

تعتبر إدارة الحفظ العقاري وإدارة مسح الأراض أهم المرافق في عملية المسح العام للأراضي، ويظهر ذلك عند تسليم سندات الملكية و تقديم معلومات حول الذمة العقارية للأشخاص وكذا عملية الشهر العقاري واستخراج نسخ من العقود والوثائق ، وإشهار العقود وتسليم الدفاتر العقارية وتسليم مخططات المسحية ومستخرجات المسح ونسخها وتسجيل العقارات وتسويتها وغير ذلك من المهام المنوطة بهما ، فمهما يتغير هيكلها فإن المهام التي تقوم بها تبقى مرتبطة.

إن التنظيم الهيكلي لإدارتي المسح والحفظ العقاري و بالرغم من أنهما يخضعان لوصاية وزارة واحدة وهي وزارة المالية و بالرغم من وجود عدة عناصر تجعل من عمل المسح والحفظ العقاري عملا واحد يكمل أحدهما الآخر ، ينصب دائما في تسوية العقار بشكل عام خاصة في ظل التوجه الجديد للنظام القانوني السائد في الجزائر وهو نظام الشهر العيني بعد صدور الأمر 74 / 75 المؤرخ في 12 / 11 / 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم .

و المرسوم التنفيذي رقم 76/62 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم و المرسوم التنفيذي رقم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ، والنصوص التنظيمية لهما، ونظرا للانعكاسات التي ظهرت على النصوص التنظيمية للإدارتين من حيث المهام المنوطة بهما والتي رأى المشرع أنها موحدة ولا تستدعي الفصل بينهما ، وأن ذلك الفصل هو ما وسع الفجوة بين عملهما بالرغم من أنهما وجهان لعملة واحدة ، من حيث المهام أو الإجراءات أو غيرها انطلاقا من عمل المسح إلى عمل إدارة الحفظ العقاري وترابطهما التام من حيث الهدف و هو تسوية العقار وتسليم سند الملكية والمتمثل في الدفتر العقاري.

لأجل دراسة هيكل المديرية تم مراعات التطورات التي مر بها هذا الهيكل من تغيير عبر التشريعات المنظمة له، فوجدنا أن التشريع الذي غير كثيرا في هذا الهيكل هو المرسوم التنفيذي 393-21 المحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرة العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، وعليه فقد جعل معيار أساسيا لتقسيم لهذا المبحث عبر التطرق لهيكل المديرية قبل المرسوم التنفيذي 393-21 (المطلب الأول) ثم التطرق للهيكل في ضل المرسوم التنفيذي المطلب الثاني).

المطلب الأول: المديرية الولائية قبل المرسوم التنفيذي 21-393 393 "التنظيم الهيكلي السابق لإدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي"

أن التنظيم السابق لصدور المرسوم التنفيذي 21-393 كان يحمل العديد من المصالح الخارجية حيث كانت مديرية الحفظ العقاري هي الجهاز الإداري الذي يختص في تمثيل المديرية العامة للأملاك الوطنية في مجال النظام العقاري، ويرافقها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي كانت تحمل طبيعة خاصة وعليه فقد تم التطرق لكل من الجهازين، مديرية الحفظ العقاري والوكالة الوطنية لمسح الأراضي كل في فرع.

الفرع الأول: مديرية الحفظ العقاري

وهي تسمية قديمة جاء بها المرسوم التنفيذي 91-65 الذي يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري حيث نصت المادة 2 منه على أن "تتبع المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري المديرية العامة للأملاك الوطنية. وتتضمن: في المستوى الولائي مديرية للحفظ العقاري في الولاية ...."[1].

وقبل ذلك كانت تسمى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية وهو ما جاء في نص المادة الأولى من المرسوم رقم 76-3 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بقولها تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والحفظ العقاري.... "[2] هذه المديرية تم هيكلتها في مصلحتين كل مصلحة تضم من 2 إلى 3 مكاتب [3] حسب أهمية المهام[4] وأحالت المادة 14 من المرسوم التنفيذي -91-65 سلطة تحديد المصالح والمكاتب في مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية إلى وزير المالية[5] .

وبمقتضي المادة 14 صدر القرار المؤرخ في 21 ذي القعدة 1411 الموافق لـ 4 يونيو 1991 محدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولاية، تم تحديد الهيكل المكون

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 91-65 مؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 10 ، المؤرخة 06-03-1991.

[2] المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

[3] المكتب هو الوحدة القاعدية في الإدارة المركزية حسب نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 90-188 المؤرخ 23 جوان 1990 الذي يحدد هيكل الوزارة وأجهزتها في الوزارات الجريدة الرسمية، عدد 26.

[4] المادة 13 من المرسوم التنفيذي 91-65 سابق الذكر.

[5] المادة 14 ممن المرسوم التنفيذي 91-65 سابق الذكر.

لمديرية الحفظ العقاري عبر كامل التراب الوطني في نصه بالمادة 9 على أن تتكون مديرية الحفظ العقاري من: مصلحة عمليات الإشهار العقاري مصلحة التنسيق والرقابة."

هذه المصالح تتشكل من مكاتب حددتهما المادتين 10 و 11 من نفس القرار حيث نصت المادة 10 على أن "تتكون مصلحة عمليات الإشهار العقاري من: مكتب مراقبة عمليات الشهر العقاري والمنازعات والوثائق مكتب تكوين الدفتر العقاري والتوافق مع مسح الأراضي "[1].

وتبعتها المادة 11 في تحديد المكاتب التابعة لمصلحة التنسيق والتوثيق بنصها على أن " تتكون مصلحة التنسيق والرقابة من: مكتب تطبيقات الإعلام الآلي والمناهج مكتب الرقابة والإحصاء." [2]

بعد مرور سنوات تم زيادة في عدد المصالح والمكاتب المنظمة لهيكل مديرية الحفظ العقاري تم تعديل المادة 13 من المرسوم التنفيذي 15-65 بحيث تضم مديرية الحفظ العقاري في الولاية ثلاث (3) مصالح ويمكن كل مصلحة على حسب أهمية المهام المضطلع بها، أن يضم من مكتبين (2) إلى (3) مكاتب [3]

وتزامنا مع هذا التعديل ألغي التقسيم السابق بموجب القرار الوزاري المشترك [4] المؤرخ في 03 شوال عام 1438 الموافق 27 يونيو سنة 2017 المحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولاية [5]

وتم استحداث تقسيم جديد لهيكل مديرية الحفظ العقاري، حيث نصت المادة 7 من القرار السابق الذكر على أن "تتكون مديرية الحفظ العقاري في الولاية، تحت سلطة المدير الولائي للحفظ العقاري، من:

- مصلحة عمليات الشهر العقاري
- مصلحة التنظيم والتحليل والرقابة مصلحة المنازعات.

[1] القرار المؤرخ في 21 ذي القعدة 1411 الموافق لـ 4 يونيو 1991 محدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولاية، وزارة الاقتصاد الجريدة الرسمية، عدد 38.

[1] القرار المؤرخ في 4 يونيو 1991 محدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولاية

[3] المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-98 مؤرخ في 4 أبريل سنة 2015 ، المعدل للمرسوم التنفيذي 91-65 سابق الذكر، الجريدة الرسمية، عدد 18.

[4] تم تعديل المادة 14 من المرسوم التنفيذي 91-65 سابق الذكر بموجب المادة 5 من المرسوم 15-98 سابق الذكر، حيث نصت على أن تطبق أحكام المادتين 9 و 13 بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية".

[5] القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 03 شوال عام 1438 الموافق 27 يونيو سنة 2017 المحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولاية، الجريدة الرسمية، عدد 58.

وتتكون كل مصلحة من مكتبين، حيث نصت المادة 8 و 9 و 10 على هذه المكاتب فأصبحت مصلحة عمليات الشهر العقاري تتكون من:

- مكتب فحص عمليات الشهر والوثائق .

-مكتب تأسيس السجل العقاري والتوفيق مع مسح الأراضي.

وتتكون مصلحة التنظيم والتحليل والرقابة من:

- مكتب التنظيم ومعالجة المعلومات والمناهج .

-مكتب مراقبة تسيير المحافظات العقارية والتحليل والإحصائيات

وتتكون مصلحة المنازعات من:

- مكتب شؤون ما قبل المنازعات

- مكتب المنازعات العقارية ومسح الأراضي [1].

[1] القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 03 شوال عام 1438 الموافق 27 يونيو سنة 2017 المحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولاية، الجريدة الرسمية، عدد 58.

الفرع الثاني: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تم إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-234 مؤرخ في 21 جمادى الأولى عام 1410 الموافق 19 ديسمبر 1989 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي [1]والتي حلت محل الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة وشؤون العقارية التي كانت مسؤولة عن عملية مسح الأراضي العام والمحافظة عليه [2]وتم تحويل الوسائل البشرية والمادية والهيكلة اللازمة لأداء مهامها بموجب المادة 30 من نفس المرسوم التنفيذي ، غير أن إنشاء الوكالة كان من الأجدر أن يتم بموجب تعديل تشريعي من باب قاعدة توازي الأشكال. يرجع السبب الذي تم بموجبه إنشاء الوكالة، للإصلاحات السياسية والاقتصادية المعتمدة بعد صدور دستور 1989 الذي أجبر السلطات على تحديد دور أجهزتها المركزية وتنظيمها الداخلي من بينها وزارة المالية بموجب المرسوم التنفيذي 90-189 المتضمن إعادة تحديد صلاحيات وزير الاقتصاد والمرسوم التنفيذي 90-190 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الاقتصاد.

أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية وبالاستقلال المالي[3] مقرها في مدينة الجزائر العاصمة يمكن نقله إلى أي مكان أخر بمرسوم تنفيذي بناءا على اقتراح من وزير المالية [4]، تتمحور مهامها حول إنجاز العمليات التقنية الخاصة؛ كالتصوير الجوي بالطائرات وإعداد المخططات الخاصة بالعقارات على المستوى الوطن، كما يمكن تسخير أعوانها للقيام بمهام خارجية عن دورها الأساسي مثل جرد الأملاك العقارية، وذلك كله تحت وصاية وزارة المالية [5] .

أما عن التنظيم الإداري فهو عبارة عن تنظيم هرمي بداية من المستوى المركزي الذي يضم هيئات التسيير والإدارة، ثم المستوى الجهوي المتمثل في المديريات الجهوية لمسح الأراضي [6] ؛ ثم المحلي المتمثل في المديريات الولائية لمسح الأراضي[1]

---

[1] الجريدة الرسمية، عدد 54 المؤرخ في 22 جمادى الأولى 141هـ، ص 171-175.

[2] المادة 5 ، الأمر 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 52،

[3] المادة الأولى المرسوم التنفيذي 89-234، سالف الذكر، ص 1472.

[4] المادة 03 من المرسوم التنفيذي 89-234 ، سالف الذكر، ص 1472.

[5] أنظر المادة 2 المرسوم التنفيذي 89-234 ، سالف الذكر، ص 1472

[6] جاء في المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 9 يوليو 1994 المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أن" يحتوي التنظيم الداخلي للوكالة ...2) على المستوى الجهوي الفرع الجهوي لمسح الأراضي " الجريدة الرسمية، عدد 73 ، ص 23 ألغي بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 أبريل 2002 المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي الجريدة الرسمية، عدد 37 المؤرخ في 26 مايو 2002م.

وباعتبار أن الوكالة لها شخصية قانونية واستقلال إداري ؛ لها مجلس إدارة يصدر قرارات، وممثل يقوم بتمثيل الوكالة في جميع المنازعات والعقود، يتمثل أعضاء مجلس الإدارة من: ممثلين عن وزير المالية ؛ووزير الدفاع ووزير الداخلية؛ والجماعات المحلية ؛ ووزير الأشغال العمومية ؛ ووزير الفلاحة؛ ووزير السكن والعمران؛ ووزير النقل ؛وممثل المحافظ السامي للبحث العلمي؛ وممثل مندوب التخطيط ،

وبعد التعديل الذي مس المرسوم التنفيذي 89-234 تم إدخال ممثل عن وزير العدل حافظ الأحكام مع إلغاء تمثيل وزير النقل ومندوبي المحافظ السامي للبحث العلمي وممثل مندوب التخطيط [2]

أما الممثل القانوني فهو المدير العام للوكالة يعين بموجب مرسوم وتنهى مهامه به له سلطة سلمية على كافة مستخدمي الوكالة [3].

تم حل الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي 21-251 المؤرخ في 6 يونيو 2021، المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية. وبالتلازم مع ذلك تم إلغاء المرسوم التنفيذي 89-234 [4].

المطلب الثاني : المديرية الولائية بعد المرسوم التنفيذي 21-393 "التنظيم الهيكلي الجديد لإدارة الحفظ العقاري ومسح الأراضي"

حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي 21-251 ، السابق الذكر. وأعيد تنظيم الإدارة المركزية ؛حيث أعاد هيكلة وزارة المالية بصفة عامة ومديرية الأملاك الوطنية بصفة خاصة ؛ فأصبحت تتكون من قسمين:

قسم أملاك الدولة وقسم مسح الأراضي والحفظ العقاري ويظم هذا الأخير مديرتين مديرية المحافظة العقارية ومديرية مسح الأراضي ،وصدر المرسوم التنفيذي 21-393 الذي نظم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصالاحياتها ،حيث أعاد تنظيم مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على

---

[1] خليفة الذهبي، إشكاليات عملية المسح وأثارها على عملية استقرار الملكية العقارية، أطروحة دكتوراه، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد بوضياف المسيلة، الجزائر ، 2020-2021، ص 37.

[2] المادة 13 من المرسوم التنفيذي 89-234 سالف الذكر، المعدلة بموجب المادة في من المرسوم التنفيذي 01-110 مؤرخ في 05 مايو 2001 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 89-234، الجريدة الرسمية عند 26 المؤرخة في 9 مايو 2001م.

[3] المادة 19 و 20 من المرسوم التنفيذي 234.89 سالف الذكر.

[4] المرسوم التنفيذي 251.21 مؤرخ في 25 يونيو 20021 المتضمن حل الوكالة الوطنية المسح الأرام الأراضي وتحويل أملاكها ا واجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية.

مستوى الولاية -المادة 11- منه بنصها "تنظم المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري في مصالح وتنظم كل مصلحة في مكاتب"[1] و يسير المديرية مدير ولائي .

الفرع الأول: المدير الولائي

المدير الولائي وظيفة إدارية تعتبر من الوظائف العليا في الدولة ، وهو ما صرحت به المادة 12 في فقرتها الثالثة (3) حيث نصت على أن وظيفة مدير ولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري وظيفة عليا في الدولة [2].

وعليه فإن تعيين المدير الولائي تضبطه قواعد متميزة عن القواعد التي تحكم الوظيفة العمومية، وباستقراء المرسوم الرئاسي رقم 20-39 المتعلق بالتعيين في الوظائف العليا للدولة تجد أن المدير الولائي وظيفة عليا في الدولة حيث نصت المادة (14) منه على أن "... يعين. الوزير الأول بناء على اقتراح الوزراء المعنيين في الوظائف الآتية :

-1 بعنوان الإدارات المركزية للوزارات. ....

-2 بعنوان الإدارات الإقليمية : مسؤولو المصالح الخارجية للدولة على المستوى الجهوي والمحلي المناصب المصنفة وظائف عليا بالولايات والمقاطعات الإدارية باستثناء الولاة المنتدبون والأمناء العامين للولايات ورؤساء الدوائر "

وأكدت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 90-227 [3]الذي يحدد قائمة الوظائف العليا في الدولة بعنوان الإدارة والمؤسسات والهيئات العمومية التي نصت على أن " تحدد قائمة الوظائف العليا في الدولة بعنوان الإدارة والمؤسسات والهيئات العمومية كما يأتي:..... رئيس قسم أو مسؤولو المصالح الخارجية للدولة على مستوى الولاية الذين يتم تعيينهم بمرسوم "

وتتم عملية التعيين وإنهاء المهام بموجب مرسوم صادر عن الوزير الأول أو رئيس الحكومة حسب الحالة، وهذا ما بينته المادة 12 من المرسوم التنفيذي 21-393 في الفقرتين الأولى. والثانية بنصها " يعين بموجب مرسوم وتنهى مهامه حسب الأشكال نفسها" ونلاحظ أن المدير الولاني المديرية مسح الأراضي والحفظ

[1] المرسوم التنفيذي 393.21 مؤرخ في 18 أكتوبر 2021، المحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية. وصلاحياتها الجريدة الرسمية عدد 80 المؤرخة في 200 أكتوبر 2021م.

[2] المرسوم التنفيذي 21-393، سالف الذكر.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 227.90 المؤرخ في 25 يوليو سنة 1990 الذي يعدد قائمة الوظائف العليا في النواة بعنوان الإدارة المؤسسات والهيئات العمومية الجريدة الرسمية، عدد 31.

العقاري ليس ضمن المناصب العليا في مديرية الأملاك الوطنية التي تم تحديد قائمتها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 92-116 الذي أورد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري المنصوص عليها في المادة 02 منه ويتم التعين فيها بقرار من وزير المالية[1] .

الفرع الثاني: مصالح المديرية

لقد نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي 21-393 في فقرتها الثالثة (3) على أن تحدد صلاحيات وتنظيم كل هيكل بموجب قرار مشترك بين وزير المالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية "،

بموجب هذه المادة تم إصدار القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12 ذي الحجة 1443 الموافق 11 يوليو 2022 المحدد صلاحيات وتنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية.

طبقا لنص المادة 08 على أن تتكون مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، تحت سلطة المدير الولائي لمسح الأراضي، من خمس (5) :

-مصالح مصلحة مسح الأراضي

-مصلحة الحفظ العقاري

-مصلحة منازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري

- مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف

-مصلحة الوسائل العامة "[2]

[1] المادة 02 من المرسوم التنفيذي 92-116 مؤرخي في 14 مارس 1992 المحدد للمناصب العليا في المصالح الخارجية للأملاك الوطنية والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، الجريدة الرسمية، عدد 21 المؤرخ في 18 مارس 1992م. المناصب العليا في المصالح الخارجية للمديرية العامة لأملاك الدولة هي مفتش جهوي مساعد ورئيس مصلحة ورئيس مكتب ومحافظ عقاري ورئيس مفتشية ورئيس قسم ورئيس فرقة تقنية.

[2] القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 يوليو 2022،السابق الذكر.

أولا: مصلحة مسح الأراضي

تتكون هذه المصلحة من ثلاث (3) مكاتب موزعة عليها اختصاصاتها والتي جاءت على الخصوص في تنفيذ برامج الإنتاج المسحى وتجديده القيام بإجراءات إعداد وإبداع وتسليم الوثائق المن المسحية وضمان تحيينها وتوافقها مع السجل العقاري ضمان إنجاز الأشغال الطبوغرافية ويعيين حدود الملكيات ورسمها وقسمتها.

-1 - مكتب الأشغال المسحية:

يكلف مكتب الأشغال المسحية على الخصوص بما يأتي:

-إعداد الملفات المتعلقة بعمل لجان مسح الأراضي لتعيين الحدود، مع ضمان أمانة هذه اللجنة.

- تنفيذ ومتابعة برنامج الإنتاج المسحي.

-القيام بإجراءات إعداد وإبداع وتسلم الوثائق المسحية.

-2- مكتب الطوبوغر افيا

يكلف مكتب الأشغال الطبوغرافية على الخصوص بما يأتي:

-ضمان إنجاز الأشغال الطبوغرافية، وتعيين حدود الملكيات ورسمها وقسمتها .

-مركزة الممسوحات المخططات ذات المقاييس الكبيرة.

-3- مكتب الحفظ المسحي :

يكلف مكتب الحفظ المسحى على الخصوص بما يأتي:

-ضمان تحيين الوثائق المسحية وتوافقها مع السجل العقاري

-معاينة التعديلات الواجب القيام بها على الوثائق المسحية

-ضمان تنفيذ ومتابعة برامج تجديد مسح الأراضي[1] .

[1] المادة 09 القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 يوليو 2022، سالف الذكر.

ثانيا: مصلحة الحفظ العقاري[1] :

تتكون هذه المصلحة من أربع (4) مكاتب موزعة عليها اختصاصاتها والتي جاءت على الخصوص في تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وتحيينه القيام بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، تأطير تنفيذ خدمات الحفظ العقاري

- 1 - مكتب الشهر العقاري

يكلف مكتب الشهر العقاري على الخصوص بما يأتي:

- السهر على تنظيم عملية الشهر العقاري

-القيام بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

.2 مكتب السجل العقاري :

يكلف مكتب السجل العقاري على الخصوص بما يأتي:

-السهر على تنفيذ النشاطات التي تساهم في تأسيس السجل العقاري وتحيينه.

- متابعة تطور عمليات ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري .

-3- مكتب البطاقات والوثائق وخدمات المحافظات العقارية:

يكلف مكتب البطاقات والوثائق وخدمات المحافظات العقارية على الخصوص بما يأتي :

-السهر على تأطير عمليات إنشاء وتحيين البطاقات العقارية

-تأطير تنفيذ خدمات المحافظات العقارية.

- 4 - مكتب مر اقبة أنشطة المحافظات العقارية ومتابعة مداخيلها :

يكلف مكتب مراقبة أنشطة المحافظات العقارية ومتابعة مداخيلها على الخصوص بما باني :

[1] لمادة 10 القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 يوليو 2022، سالف الذكر

-مراقبة أنشطة المحافظات العقارية وإعداد تقارير بذلك وتبليغها للسلطة السلمية

-متابعة عمليات تحصيل الحقوق الناتجة عن خدمات مسح الأراضي والحفظ العقاري .

-السهر على توحيد مناهج عمل المحافظات العقارية.

ثالثا: مصلحة منازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري[1]

تتكون هذه المصلحة من مكتبين (02) توزع عيها الاختصاصات المكلفة بها على الخصوص متابعة قضايا المنازعات المتعلقة بمسح الأراضي والحفظ العقاري أمام الهيئات القضائية المختصة دراسة بالتنسيق مع المصالح الأخرى للمديرية الولائية العرائض والشكاوي المستلمة وضمان متابعتها .

-1 - مكتب العرائض والمذكرات القضائية:

يكلف مكتب العرائض والمذكرات القضائية على الخصوص بما يأتي: .

-ضمان تمثيل إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري أمام الجهات القضائية المختصة.

- إعداد العرائض والمذكرات القضائية.

-التنسيق مع المصالح الأخرى للمديرية الولائية ودراسة العرائض والشكاوي المستلمة وضمان متابعتها.

- **2- مكتب متابعة الإجراءات القضائية**. يكلف مكتب متابعة الإجراءات القضائية على الخصوص بما يأتي:

-متابعة تنفيذ الأحكام والأوامر والقرارات القضائية

- التنسيق مع المساعدين القضائيين في القضايا ذات الصلة بمسح الأراضي والحفظ العقاري

رابعا: مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف[2].

[1] المادة 11 القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 يوليو 2022، سالف الذكر.

[2] المادة 12 القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 يوليو 2022 سالف الذكر.

وتتكون هذه المصلحة من ثلاث مكاتب، حيث تكلف المصلحة على الخصوص بتنفيذ البرامج المتعلقة برقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري، وتنظيم استقبال الجمهور وإعلامه والعمل على تحسين الخدمة العمومية، وتنظيم وتسيير أرشيف ووثائق المديرية الولائية.

- 1 - مكتب رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري : يكلف مكتب رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري على الخصوص بما يأتي :

-إعداد البيانات الرقمية المتعلقة بأنشطة المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري واستغلالها وتبادلها.

- تنفيذ البرامج التي تسطرها السلطة السلمية في مجال رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري.

-صيانة تجهيزات الإعلام الآلي المخصصة لمختلف هياكل المديرية الولائية، السهر على استغلالها الأمثل.

-2 - مكتب التوجيه والاتصال: يكلف مكتب التوجيه والاتصال على الخصوص بما يأتي:

-تنظيم استقبال وتوجيه الجمهور

- تطوير وسائل الاتصال بين الإدارة والمتعاملين وتحسين العلاقة بينهما

-السهر على تحسين الخدمة العمومية

-3 -مكتب الأرشيف: يكلف مكتب الأرشيف على الخصوص بما يأتي:

- تنظيم وتسيير أرشيف ووثائق المديرية الولائية .

-تحضير ومتابعة عمليات ترتيب وتحويل الوثائق الموجهة للأرشيف بالتنسيق مع المصالح المعنية .

خامسا -مصلحة الوسائل العامة[1]

تكلف هذه المصلحة بضمان تسيير ميزانية المديرية الولائية، تحت سلطة المدير الولائي وضمان تزويد هياكل المديرية الولائية بوسائل وتجهيزات العمل، والسهر على صيانتها، كما تكلف بتنسيق مع مستخدمي المديرية الولائية والمصالح التابعة لها وتتكون هذه المصلحة من مكتبين :

[1] المادة 13 القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 يوليو 2022 ، السابق الذكر

-1- مكتب تنسيق تسيير المستخدمين:

يكلف مكتب تنسيق تسيير المستخدمين على الخصوص بما يأتي: .

- تقدير الاحتياجات السنوية في مناصب الشغل اللازمة للسير الحسن لمختلف المصالح التابعة للمديرية الولائية، وإعداد تقرير بذلك للمديرية الجهوية .

- تقديم الاقتراحات المرتبطة بتسيير المستخدمين وتنسيق تنفيذها مع المديرية الجهوية . -إبلاغ المديرية الجهوية بكل تغيير في الحياة الاجتماعية والمهنية للمستخدمين، والمسك الحين لملفاتهم ووضعيات تعدادهم .

-المشاركة في تنفيذ برامج التكوين وتحسين المستوى بالتنسيق مع المديرية الجهوية.

-2- مكتب الوسائل والمحاسبة:

يكلف مكتب الوسائل والمحاسبة على الخصوص بما يلي:

- تنفيذ ميزانية المديرية الولائية .

- تقدير احتياجات الهياكل التابعة للمديرية الولائية من وسائل المادية والتقنية والمالية وإعداد تقرير بذلك للمديرية الجهوية .

- ضمان تزويد الهياكل التابعة للمديرية الولائية بوسائل وتجهيزات العمل والسهر على صيانتها.

- اتخاذ التدابير الوقائية في إطار أمن الأشخاص والممتلكات على مستوى جميع المصالح والهياكل التابعة للمديرية الولائية .

- تسيير المطبوعات ومتابعة استغلالها على مستوى الهياكل التابعة للمديرية الولائية.

بالإضافة إلى المحافظة العقارية التي تعتبر مصلحة تابعة إلى وصاية مديرية الحفظ العقاري؛ غير أن هيكلها مستقل عنها ؛ يسير المحافظة العقارية محافظ عقاري -على المستوى البلدي المشترك-[1]

الشيء الجديد الذي جاء ب المرسوم393 - 21 السابق الذكر هو خلق منصب جديد يتمثل في منصب محافظ عقاري مساعد و يكلف ب :

- الحرص على تطبيق التشريع و التنظيم المتعلقين بمسح الأ راضي و الحفظ العقاري
- مساعدة المحافظ العقاري في ممارسة المهام الموكلة لمحافظة العقارية و المنصوص عليها في- المادة 16 منه و ذلك في حدود الصلاحيات المسندة إليه.

[1] المادة 2 من القرار القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 يوليو 2022 ، السابق الذكر

المطلب الثالث :نتائج توحيد إدارتي المسح والحفظ العقاري

من نتائج توحيد إدارتي المسح والحفظ العقاري: تطبيق التنظيم الجديد لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، تفعيل رقمنة أنشطة الحفظ العقاري، تحديد الجهات القضائية والتمثيل امامها.

أ -تطبيق التنظيم الجديد لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري:

هيكلة الجهاز التنظيمي الجديد لجميع المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي، كما تم استكمال إجراءات تعيين المسؤولين المحليين في مناصبهم بصفة مدراء مسح الأراضي والحفظ العقاري للولايات وفق هذا التنظيم الجديد

ب- تفعيل رقمنة أنشطة الحفظ العقاري:

في إطار اطلاق عملية عصرنة المحافظة العقارية ورقمنة الأنشطة المرتبطة سعت الدولة الى وضع نظام اعلامي ممركز لإنشاء المركز الوطني لمعالجة المعلومات والسندات العقارية ، حيث تم انشاء شبكات محلية على مستوى المحافظة العقارية لينتقل الى شبكة ولائية بالمديرية

الولائية للحفظ العقاري وربطها مع الشبكة المركزية لوزارة المالية.

ج- التمثيل القضائي:

نتج عن عملية ادماج إدارتي المسح والحفظ العقاري نشأة مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري للولاية ويديرها مديرها على مستوى الولاية موضوعة تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى

و زارة المالية وهذا تطبيقا لنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 21 - 252 ، ونشأت إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري وتسمى بالمحافظة العقارية ويسيرها محافظ عقاري على مستوى البلدية، سلطتها السلمية هي المديريات الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري التابعة لاختصاصها الإقليمي وهذا استنادا لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 21 - 393 .

بناء عليه صدر القرار الوزاري المؤرخ في 18 / 09 / 2022 يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، -نص المادة 1- منه على أنه: يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة:

1-المدير العام للأملاك الوطنية أو في غيابه، المدير المكلف بالمنازعات في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة ومسح الاراضي والحفظ العقاري المرفوعة أمام: المحكمة العليا، مجلس الدولة، محكمة التنازع، بالنسبة للطعون في قرارات الإدارة المركزية ؛ يكون حسب الصيغة التالية " الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا قانونا بالمدير العام للأملاك الوطنية " تحت طائلة رفض الدعوى شكلا..

2- المديرون الجهويين للأملاك الوطنية، بالنسبة لقضايا المنازعات المرتبطة بمسح الأراضي والحفظ العقاري بالولايات، كل حسب صلاحياته، في القضايا المرفوعة أمام: المحاكم، المجالس القضائية، المحاكم الإدارية، المحاكم الإدارية للاستئناف". وتكون حسب الصيغة التالية " الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية ....."، تحت طائلة رفض الدعوى شكلا.