

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة غرداية

## يوم دراسي بعنوان: "أثر التوثيق الرقمي في ترقية قطاع المعاملات العقارية في الجزائر"

### مداخلة ثنائية بعنوان:

التوثيق العقاري الرقمي في الجزائر: بين الإشكالات القانونية ومتطلبات الرقمنة

بتاريخ: 2025/02/17

من إعداد:

د. مصباح عزالدين وأ. سماوي الحاج أحمد

الموسم الجامعي: 2025\_2024

## التوثيق العقاري الرقمي في الجزائر: بين الإشكالات القانونية ومتطلبات الرقمنة

### ملخص الدراسة:

تشكل الرقمنة واقعا ملموسا والذي تعيشه أغلب دول العالم في شتى المجالات، لاسيما القطاع العقاري باعتبار هذا الأخير ركيزة جوهرية في الحياة الاجتماعية والاقتصادية، ونظرا للأهمية القصوى للعقار نجده قد أولى المشرع الجزائري اهتماما بالغاً منذ الاستقلال من أجل إرساء سياسة عقارية متميزة.

تهدف هذه الدراسة إلى تحليل التحديات القانونية التي تواجه نظام التوثيق العقاري في الجزائر، كونه يمثل أحد الركائز الأساسية لضمان استقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق الفردية والمؤسسية. تتناول الدراسة الإطار القانوني والإداري المنظم لعملية التوثيق، مع التركيز على الثغرات القانونية والإشكاليات الإدارية التي تعيق فعاليته، مثل تعدد النصوص التشريعية، غياب التنسيق بين الجهات المعنية، وضعف الرقابة على عمليات التوثيق. كما تسلط الضوء على آثار هذه التحديات على استقرار المعاملات العقارية والتنمية الاقتصادية.

وتسعى الدراسة إلى تقديم حلول عملية لتحسين النظام، من خلال تحديث الإطار التشريعي، إدخال تقنيات التوثيق الإلكتروني، وتطوير برامج تدريبية متخصصة للموثقين. تعتمد الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي لدراسة النصوص القانونية، والمنهج المقارن لاستخلاص الدروس من تجارب دولية ناجحة. تستنتج الدراسة أن إصلاح نظام التوثيق العقاري ضرورة ملحة لتحقيق الأمن العقاري والتنمية المستدامة في الجزائر.

الكلمات المفتاحية: التوثيق العقاري\_ العقاري\_ التوثيق الإلكتروني\_

### Summary of the study:

Digitization is a tangible reality that most countries of the world are experiencing in various fields, especially the real estate sector, as the latter is a fundamental pillar in social and economic life, and given the extreme importance of real estate, the Algerian legislator has paid great attention since independence in order to establish a distinct real estate policy.

This study aims to analyze the legal challenges facing the real estate documentation system in Algeria, as it represents one of the main pillars to

ensure the stability of real estate ownership and the protection of individual and institutional rights. The study examines the legal and administrative framework governing the documentation process, focusing on the legal gaps and administrative issues that hinder its effectiveness, such as the multiplicity of legislative texts, the lack of coordination between the concerned authorities, and the weak monitoring of documentation processes. It also highlights the effects of these challenges on the stability of real estate transactions and economic development.

The study seeks to provide practical solutions to improve the system by updating the legislative framework, introducing electronic documentation techniques, and developing specialized training programs for notaries. The study relies on a descriptive and analytical approach to study legal texts, and a comparative approach to draw lessons from successful international experiences. The study concludes that reforming the real estate documentation system is an urgent necessity to achieve real estate security and sustainable development in Algeria.

Keywords: Real Estate Documentation\_ Real Estate\_ Electronic Documentation\_

Translated with DeepL.com (free version)

الخطة المنهجية لمعالجة موضوع: التوثيق العقاري الرقمي في الجزائر: بين الإشكالات القانونية ومتطلبات الرقمنة.

## المقدمة

يعتبر التوثيق العقاري ركيزة أساسية في النظام القانوني الحديث، حيث يساهم بشكل كبير في حماية حقوق الملكية وتنظيم المعاملات العقارية. إن تسجيل العقارات وتوثيق الحقوق المتعلقة بها يوفر حائط قوي ضد النزاعات والخلافات، ويضمن استقرار السوق العقاري. في هذا المقال، سنتناول بالتفصيل دور التوثيق العقاري في حماية حقوق الملكية، وكيف يساهم في تحقيق الأمن القانوني والاستقرار الاجتماعي.

تلعب تشريعات الشهر العقاري دورا هاما في علاج الآثار التي تترتب على إبرام العقود ونفاذها بدون توفر العلم الكافي لمن تتعلق مصالحهم بها، ومما لا شك فيه أن الدور الذي تقوم به تشريعات الشهر العقاري يعتبر عمادا للتقدم الاقتصادي، وتوفير الثقة في المعاملات، حيث تنظم المعلومات وتوفير العلم الكافي بشأن الأوضاع القانونية للعقارات التي يتشكل من مجموعها إقليم الدولة

وبالنظر إلى النظام التشريعي الجزائري في مجال التوثيق العقاري نجد أن المشرع الجزائري وعلى غرار باقي تشريعات العالم أصدر عدة قوانين تتعلق بالعقار تحيط بشتى الميادين، تتضمن أساسا تحديد قواعد استعماله واستغلاله والتصرف فيه، وإثبات الحقوق العينية الواردة عليه، وكيفية حماية تلك الحقوق من الاعتداءات، كل ذلك من أجل تمكين الدولة من إحكام مراقبتها على الممتلكات العقارية، وتسمح بانتقال الحق العيني العقاري من يد لأخرى دون مراقبة الدولة، مما يخلق تعدد وتعدد المنازعات العقارية، خاصة وأن الكثير من الأشخاص يتجنب احترام الإجراءات القانونية المقررة للتهرب من الضرائب الجبائية، وهو ما يقلل بشأنه من مداخيل مالية كبيرة لفائدة الخزينة العمومية.

من أجل ذلك كان لا بد أن تصدر عدة قوانين ومراسيم لتنظيم الملكية العقارية وما يرد عليها من حقوق عينية، وللحفاظ على استقرارها وإعطاء ضمانات أكثر للتصرفات المبرمة بين الأشخاص المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل أو انقضاء الحق العيني العقاري حتى تكون كدليل اثبات على الجميع بمجرد تسجيلها بإدارة الشهر العقاري.

ومن خلال ما سبق يتبين أن المشرع الجزائري اشترط الشهر العقاري لانتقال الحق العيني قصد تحقيق العلم الكافي لمن تتعلق حقوقه به، وذلك اعتمادا على إمكان تنظيم الإعلان عن التصرفات الواردة على الحقوق العينية، بسبب طبيعة هذه العقارات التي هي من الأشياء الثابتة والتي لا يمكن نقلها دون تلف، مما يسهل إثباتها في سجلات مهياة لذلك خصيصا، ويسمح بالتالي باطلاع أصحاب المصلحة على بيانات هذه السجلات، ويحقق هذا العلم ببيانات العقار مصلحة للغير الذي يريد التعامل مع المالك الحقيقي.

- **أهمية الموضوع:** إبراز دور التوثيق العقاري الرقمي في حماية الحقوق العقارية وتحقيق استقرار الملكية، مع تسليط الضوء على التحديات التي تعيق النظام الحالي في الجزائر.
- **إشكالية البحث:** ما هي أبرز التحديات القانونية التي تواجه نظام التوثيق العقاري في الجزائر؟ وكيف يمكن معالجتها لتطوير هذا النظام؟
- **أهداف الدراسة:** تحليل التحديات القانونية لنظام التوثيق العقاري في الجزائر وتقديم مقترحات لتحسينه.
- **منهجية البحث:** اعتماد المنهج الوصفي والتحليلي، بالإضافة إلى المنهج المقارن لدراسة تجارب دولية.

### المبحث الأول: الإطار العام للتوثيق العقاري في الجزائر

انه لمن الواجب وببل بالأحرى، ومن أجل التعرف على نظام التوثيق العقاري وتطوره وجب تعقبه عبر مختلف العصور والازمنة، حتى تتبين الصورة المطلوبة في مختلف المراحل التي مرت بها النظم العقارية المختلفة، ومهما كان النظام العقاري السائد، فإنه لم يأخذ شكله جملة واحدة، وإنما نشأ وتطور تدريجا وتتابعاً.

### المطلب الأول: المفهوم والتطور التاريخي للتوثيق العقاري في الجزائر

**الفرع الثاني: نبذة عن تطور نظام التوثيق العقاري منذ الحقبة الاستعمارية وحتى الوقت الراهن.**

للإحاطة بكافة الجوانب التاريخية لنظام التوثيق العقاري من الصعوبة بما كان بالنظر إلى كثرة المصادر التاريخية، تشعبها واختلافها، فالحقيقة انه لم يكن للإنسان البدائي حاجة إلى تحديد الأرض أو إخضاعها لمجموعة من الإجراءات المتبعة، فلم يكن بوسعه أن يفقه حتى معنى الملكية وصفاتها، ولما تطورت نزعة السيطرة وحب التملك أحاطها بشيء من الاهتمام وجعلها تتعدى إلى مرتبة الحق المقدس ومقياساً جوهرياً للثراء والمرتبة العليا في المجتمع.

لقد حرصت جميع الشرائع ومنذ أمد بعيد على وضع أنظمة عقارية وإن لم تتفق بهدف توثيق الملكية العقارية وتمكين الجميع من التعرف على الأوضاع الحقيقية للعقارات تحقيقاً لاستقرار المعاملات، تنمية للاستثمار العقاري وتحقيقاً لشن أنظمة متكاملة عن طريق تطوير قوانينها.

لقد تأثر النظام القانوني للملكية العقارية في الجزائر بمختلف السياسات الاستعمارية، فالمستعمر الفرنسي حاول منذ لجوئه إلى الجزائر، بكل السبل الاستحواذ على أكبر قدر ممكن من الأراضي وتوزيعها

على الإدارة الاستعمارية والمعمرين، وذلك بعد انتزاعها غصباً من مالكيها، ولقد جسد ذلك من خلال إصدار عدة قوانين ومراسيم في مرحلة متأخرة من سنة 1959، تتعلق بنظام المسح في الجزائر بوتيرة جد بطيئة في إطار مشروع ما يسمى بالتحديث العقاري الذي لم يتناسق مع نظام الشهر العقاري المعمول به في ذلك الوقت، حيث تم التركيز على أراضي دون أخرى<sup>1</sup>.

لذلك سعت الجزائر بعد الاستقلال إلى توثيق الملكية العقارية عن طريق نظام المسح العقاري - كعملية تقنية - قدمت لها آليات وأجهزة تسبق نظام الشهر العقاري الذي يعد العمل القانوني، إذ تعده مصالح مختصة. ولقد أصبح التراث العقاري الجزائري، يحمل علامة المراحل التاريخية التي مرت بها قبل الاستقلال ومجموعة كبريات الوقائع التي طبعت البلاد، لاسيما الحقبة الاستعمارية، غداة الاستقلال حاول المشرع الجزائري استحداث نظم قانونية عن طريق إصلاحات عديدة في مجال اكتساب الملكية العقارية لعل أهمها انتقالها من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني والذي كان لابد منه من أجل وضع إطار قانوني ينظم ويضبط العمليات الضرورية للانتقال إلى النظام الجديد أي المسح العقاري<sup>2</sup>.

وإذا كان المشرع الجزائري قد تبنى نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 74\_75، إلا أن هذا النظام ومن جهة أولى لم يزل قيد التطبيق على نحو تدريجي في جميع مناطق الوطن، كما أن هذا النظام ومن ناحية أخرى لا يخضع لرقابة مسبقة تسمح بمجاعة توجهات المشرع الجزائري نحو اعتبار الشهر العقاري قرينة مطلقة على ثبوت الحق للمتصرف إليه بمجرد الشهر في الحالات التي يتم فيها التصرف من غير المالك أو من غير صاحب الحق الأصلي.

ومن خلال ما سبق فإن هذه الدراسة تهدف إلى التطرق لنظام التوثيق العقاري في الجزائر وذلك من خلال الوقوف على مفهوم هذا النظام ومدى تحقيقه استقرار المعاملات العقارية، وكذا تحديد الميكانيزمات والآليات القانونية والمادية التي يقوم عليها هذا النظام، وعرض مختلف المراحل والخطوات لتطبيقه كما تهدف هذه الدراسة إلى تقييم هذا النظام الذي تبناه المشرع الجزائري وعرض أوجه الإصلاح التي من شأنها تحسين آليات نقل الحقوق العينية العقارية، والتعامل عليها بما يكفل تحقيق الاستقرار القانوني وتأمين المعاملات لتحقيق النمو الاقتصادي في هذه الحقبة الجديدة التي تسعى فيها الجزائر إلى حماية الممتلكات العقارية وتشجيع حرية التعامل بما يكفل تشجيع الاستثمار في جميع المجالات.

---

<sup>1</sup> - أدوار عيد، التحديد والتحرير \_ السجل العقاري \_ دار الثقافة، بيروت، لبنان، 1971، ص 13.

\_ شفيق شحاتة، حول التوثيق في حضارات العراق القديم، دار الكتب للطباعة والنشر، الموصل، العراق، د ط، د

<sup>2</sup> . نس، ص 143

## الفرع الثاني: تعريف التوثيق العقاري وأهميته القانونية والاجتماعية.

لمعرفة مفهوم التوثيق العقاري وما يعنيه من تفسير يجب علينا أن نتعرف على مفهوم هذا اللفظ من عدة جوانب حتى يتسنى لنا معرفة مدلوله، أن التوثيق العقاري هو من أهم المهن التي اعتنى بها المشرعون لما لها من أهمية تنعكس على حقوق الأشخاص في حفظ ملكيتهم وتثبيتها<sup>3</sup>

التوثيق العقاري هو عملية تسجيل العقارات وحقوق الملكية المتعلقة بها في سجلات رسمية تابعة للدولة. يتم من خلال هذه العملية إثبات ملكية الشخص للعقار وتسجيل أي تصرفات قانونية تتم عليه، مثل البيع والشراء والرهن والتوريث.

يعرف التوثيق العقاري بأنه: "نظام قانوني له مجموعة من القواعد والإجراءات يضمن بها حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية العقارية الأخرى، وجميع العمليات القانونية الواردة على العقارات".<sup>4</sup>

بل ومن أهم التعريفات وصف المسح العقاري بأنه العلاقة بين الفرد وقطعة الملكية عن طريق خرائط وصور أو دفاتر من أجل فرض الضريبة العادلة.

إن أغلب ما ميز أهم التعريفات المتعددة للمسح، أنها أوكلت مهمة الضريبة للمسح بخلاف تلك الدول التي لازالت في طور المسح والتي هي في الحقيقة، الوظيفة الأصلية التي أنشئ من أجلها منذ القدم، ومن بين الأولويات المسطرة في البرنامج المعد من طرف الجزائر في إعداد المسح العام للأراضي هو خدمة الخزينة العامة للدولة وكذا الجماعات المحلية<sup>5</sup>.

فالمسح توسع مفهومه ليصبح متعدد الأغراض نظرا للتطور التقني مساهمة للحركية الاقتصادية و الاجتماعية ليشمل المهام الضريبية و القانونية معا، توفيراً لوثائق مساحية أكثر دقة، والمطلوبة بإلحاح من طرف عدة مصالح تقنية كإدارة التهيئة و التعمير، الهندسة المدنية، الإحصاء، البحث العلمي و حتى الهندسة المدنية من أجل استكمال مشاريعها المرتبطة بإقامة السدود و قنوات تصريف المياه، الخطوط

---

<sup>3</sup> \_ ثامر عارف جميل، المسؤولية المدنية للموثق العقاري في التشريع الأردني: دراسة مقارنة، المجلة العربية للعلوم ونشر الأبحاث \_ مجلة العلوم الاقتصادية والإدارية والقانونية \_ المجلد الخامس، العدد 18، سبتمبر 2021، ص 185.

\_ عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومو، الجزائر 2001، ص 118

<sup>5</sup> \_ عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الجزائر، دار هومو 2004، ص 81 - 82

الكهربائية و حتى السكك الحديدية ليرتقي الأمر إلى إعلام كافة بظروف و شروط استعمال الأرض و طبيعتها و مدى مقاومتها بمجرد الاطلاع على مستخرج المسح<sup>6</sup>.

## ثانيا: أهمية التوثيق العقاري في حماية حقوق الملكية

للتوثيق العقاري أهمية بالغة في حماية حقوق الملكية العقارية وفي تحديد النظام القانوني للعقارات عن طريق تحديد طبيعته القانونية أي العلاقة التي تربط الشخص بالعقار سواء كان طبيعيا أو معنويا، خاصا أو عاما وطبيعة الحق العيني ارتكازا على المحررات المقدمة في هذا الشأن، و تستمر العملية كل ما تغير الوضع القانوني للعقار عن طريق مراجعة الوثائق المساحية و تعديل وثائق القياس وتتجلى أهميته وفقا لما يلي<sup>7</sup>:

**1-إثبات الملكية:** يعتبر السجل العقاري الدليل القاطع على ملكية الشخص للعقار، مما يجنبه أي نزاعات قانونية قد تنشأ حول ملكيته.

**2\_الشفافية والوضوح:** يوفر التوثيق العقاري شفافية ووضوحا بشأن ملكية العقارات، مما يسهل عملية البحث عن المعلومات حول أي عقار.

**3\_الحد من التزوير والتلاعب:** يساهم التوثيق العقاري في الحد من التزوير والتلاعب في العقارات، حيث يصعب تزوير السجلات الرسمية.

**4\_تسهيل المعاملات العقارية:** يسهل التوثيق العقاري إجراءات البيع والشراء والرهن والتوريث، حيث يمكن التحقق من ملكية العقار والتأكد من خلوه من أي أعباء قانونية.

**5-ضمان استقرار السوق العقاري:** يساهم التوثيق العقاري في تحقيق استقرار السوق العقاري، حيث يوفر بيئة آمنة للمستثمرين ويزيد من الثقة في المعاملات العقارية.

## المطلب الثاني: الإطار القانوني والإداري للتوثيق العقاري في الجزائر

**الفرع الأول: استعراض القوانين الأساسية التي تنظم التوثيق العقاري (القانون المدني، قانون التوثيق، وغيرها).**

<sup>6</sup> \_ المادة 72 من مرسوم 76-، 63 الجريدة الرسمية، عدد د 30 مؤرخة في 13 / 04 / 1976

<sup>7</sup> \_ عمر بوحلاسة ، تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للشهر ، مقال منشور بمجلة الموثق، عدد 10 لسنة 2003، ص 37 -



التوثيق في الدراسات القانونية، تعني العلم الذي له علاقة بتوثيق العقود، وإثبات الحقوق وبيان الالتزامات، واستنادا لنص المادة 03 من قانون التوثيق رقم (06/02) نجد أنه بنص القانون لم يتم تعريف التوثيق بل عرف الموثق وهو القائم بمهنة التوثيق، وعرف الموثق في القانون بأنه " ضابط عمومي مفوض من السلطة العامة، يتولى توثيق العقود التي يشترط فيها الصيغة الرسمية<sup>8</sup>.

نص القانون الجزائري على أن كل العقود المتعلقة بالعقار يجب أن توثق بشكل رسمي، حيث أن المادة 324 من القانون المدني الجزائري، تنص على أن: " زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل الملكية العقارية أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها... عن أسهم من شركة أو حصص فيها، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي...". وحيث أن العقد هو الشكل القانوني الرسمي المبرم من خلال الموثق وتنص المادة 324 من القانون المدني بأن " العقد الرسمي هو العقد الذي يثبت فيه الموثق أو ضابط عمومي أو موظف مكلف بخدمة عامة ما تلقاه من العملاء وذلك تبعا للقواعد القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه"<sup>9</sup>

بعد استقلال الجزائر اهتم المشرع بتطوير القوانين وتحديثها، وبالنظر إلى القانون رقم 157/62 والمؤرخ بتاريخ 1962/12/31 مدد التشريع المعمول به في الجزائر من قبل هذا التاريخ باستثناء القوانين التي تتعارض مع السيادة الوطنية<sup>10</sup>.

**الفرع الثاني: الجهات الإدارية والقضائية المسؤولة عن إدارة التوثيق العقاري، ودورها في تطبيق القوانين.**

### **أولاً- مديرية الحفظ العقاري والمسح العقاري:**

لم تكن فكرة تجسيد وحدة إدارة المسح والحفظ العقاري في إدارة واحدة وليدة صدفة، وإنما لها مبرراتها التي تهدف إلى معالجة العراقيل المسجلة سابقا على وضعيات الملكية العقارية، وكذا تحسين الخدمات العمومية وتسهيل عملية التواصل بين الإدارتين.

---

<sup>8</sup> \_ القاضي عبد الفتاح، مذكرات التوثيق الشرعية، مقرر على الطلبة السنة الأولى من قسم التخصص في القضاء الشرعي بكلية الشريعة الإسلامية، 1934\_1935، ص1.

<sup>9</sup> \_ إبراهيم وزهران، همام محمود، أصول الإثبات في المواد المدنية والتجارية، نشر دار الجامعة الجديدة، 2001، ص 23.

<sup>10</sup> \_ ثامر عارف جميل، المسؤولية المدنية للموثق العقاري في التشريع الأردني، مرجع سابق، ص 190.

تطبيقا لنص المرسوم التنفيذي رقم 21-393 صدر قرارين وزاريين مشتركين مؤرخين في 2022/07/11 الأول يحدد صلاحيات وتنظيم هيكل مديرية أمالك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، والثاني يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أمالك الدولة والمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم، السابق ذكرهما.

حيث بصور هذين النصين تم اكتمال الجهاز التنظيمي الجديد لجميع المصالح الخارجية لأمالك 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.

## ثانياً\_ 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 للأمالك الوطنية على مستوى وزارة 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 المديرية 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 أمالك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة ، حيث نصت المادة الأولى منه على أنه: يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة:

1\_المدير العام لأمالك الوطنية أو في غيابه، المدير المكلف بالمنازعات في القضايا المتعلقة بأمالك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري المرفوعة أمام: المحكمة العليا، مجلس الدولة، محكمة التنازع، المحكمة الإدارية الاستئنافية للجزائر، بالنسبة للطعون في قرارات الإدارة المركزية

2-المديرون الجهويين لأمالك الوطنية، بالنسبة لقضايا المنازعات المرتبطة بتسيير المستخدمين، ومديرو أمالك الدولة بالولايات، ومديرو مسح الأراضي والحفظ العقاري بالولايات، كل حسب صلاحياته، في القضايا المرفوعة أمام: المحاكم، المجالس القضائية، المحاكم الإدارية، المحاكم الإدارية الاستئنافية.

---

المبحث الثاني: التحديات القانونية والعملية التي تواجه التوثيق العقاري وسبل معالجتها

إن التوثيق العقاري عملية ضخمة، تقنيا وعمليا وميدانيا، تتطلب مجهودات كبيرة وعلى جميع المستويات، من الدولة إلى الولاية إلى البلدية وعمال مصالح فتترض فيه أن ي ُ المسح وصولا إلى المواطن العادي، الذي بدوره يساهم في تسهيل أعمال الأعوان المكلفين بالمسح ميدانيا، لكن وفي ظل تأزم الوضع في الساحة العقارية كان من الصعب أن يتقدم مشروع المسح عبر التراب الوطني بالوتيرة التي تم التخطيط لها. فقد ظهرت العديد من الإشكالات والنزاعات أدت إلى بطأ العملية، وانعكاس ذلك على تطهير الملكية العقارية، وعلى الرغم من أهمية التوثيق العقاري، إلا أنه يواجه بعض التحديات، منها:

- غياب السجلات العقارية في بعض المناطق: لا تزال هناك العديد من المناطق التي لا تتوفر فيها سجلات عقارية منظمة.

- التزوير والتلاعب: رغم وجود أنظمة متطورة، إلا أن محاولات التزوير والتلاعب لا تزال قائمة.

- الوعي المجتمعي: يفتقر بعض الأفراد إلى الوعي بأهمية التوثيق العقاري.

#### المطلب الأول: التحديات القانونية والإدارية للتوثيق العقاري في الجزائر

- غياب التنسيق بين الجهات المعنية (الموثقين، الإدارات العقارية، القضاء).
- تعدد النصوص القانونية وعدم وجود قانون موحد شامل للتوثيق العقاري.
- ضعف الإطار الرقابي وانتشار ظاهرة التزوير العقاري.

#### المطلب الثاني: الحلول المقترحة لتطوير نظام التوثيق العقاري

- تحديث الإطار القانوني: اقتراح قانون موحد وشامل للتوثيق العقاري.
  - تعزيز الرقمنة والتوثيق الإلكتروني لتسريع الإجراءات وتقليل الأخطاء.
  - توفير التكوين المستمر للموثقين والعاملين في القطاع العقاري لتحسين الكفاءة.
-

## الخاتمة

إن الحياة الاجتماعية تتطور باستمرار، مما يؤدي إلى ازدياد التشعب في العلاقات بين الأفراد، وحفاظا على مصالح الأفراد، يتم تطوير القوانين والأنظمة لحماية حقوق الأفراد، ومن الطرق التي تحفظ حقوق الأفراد هي الكتابة أو بعبارة أخرى توفر عنصر الشكلية أو الرسمية والتي أدت إلى ظهور علم التوثيق، وكان للتوثيق العقاري دورا بارزا في استقرار المعاملات بين أفراد المجتمع. خص المشرع الجزائري عملية التوثيق بمكانة هامة حيث شرع القوانين التي تنظم هذه المهنة، ونظم الإجراءات والأحكام التي تضمن مصالح الأفراد.

## أولا\_ النتائج:

1\_ يعتبر التوثيق العقاري من أهم ركائز النظام القانوني، حيث يساهم في حماية حقوق الملكية، وتسهيل المعاملات العقارية، وتحقيق الاستقرار في السوق العقاري. ومع التطور التكنولوجي، أصبح التوثيق الإلكتروني هو المستقبل، حيث يوفر سرعة وشفافية وسهولة في إجراءات التوثيق.

2\_ 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 لأملاك الوطنية على مستوى وزارة 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.

## ثانيا\_ الاقتراحات:

- تلخيص أبرز التحديات التي تواجه نظام التوثيق العقاري في الجزائر.
- -ضرورة وضع نصوص قانونية لتوحيد الاختصاص القضائي بنظر منازعات التقييم العقاري.
- تأكيد أهمية التوصيات المقترحة لتحسين النظام القانوني والإداري.
- الدعوة إلى مزيد من الدراسات المتخصصة لتعزيز فهم الإشكاليات المتعلقة بالتوثيق العقاري.

الهوامش:

\_ أدوار عيد، التحديد والتحرير \_ السجل العقاري \_ دار الثقافة، بيروت، لبنان، 1971، ص 13. <sup>1</sup>

\_ شفيق شحاتة ، حول التوثيق في حضارات العراق القديم ، دار الكتب للطباعة و النشر ،الموصل ، العراق ، د ط ، د س ، ص 143<sup>1</sup> . :

<sup>1</sup> \_ ثامر عارف جميل، المسؤولية المدنية للموثق العقاري في التشريع الأردني: دراسة مقارنة، المجلة العربية للعلوم ونشر الأبحاث \_ مجلة العلوم الاقتصادية والإدارية والقانونية \_ المجلد الخامس، العدد 18، سبتمبر 2021، ص 185.

\_ عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه ، الجزائر 2001، ص 118<sup>1</sup>

\_ عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الجزائر، دار هومه 2004 ، ص - 81 82<sup>1</sup>

\_ المادة 72 من مرسوم 76-، 63 الجريدة الرسمية، عدد 30 مؤرخة في 13/04/1976<sup>1</sup>

\_ عمر بوحلاسة ، تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للشهر، مقال منشور بمجلة الموثق، عدد 10 لسنة 2003، ص - 37<sup>1</sup>

<sup>1</sup> \_ القاضي عبد الفتاح، مذكرات التوثيق الشرعية، مقررّة على الطلبة السنة الأولى من قسم التخصص في القضاء الشرعي بكلية الشريعة الإسلامية، 1934\_1935، ص1.

<sup>1</sup> \_ إبراهيم وزهران، همام محمود، أصول الاثبات في المواد المدنية والتجارية، نشر دار الجامعة الجديدة، 2001، ص 23.

<sup>1</sup> \_ ثامر عارف جميل، المسؤولية المدنية للموثق العقاري في التشريع الأردني، مرجع سابق، ص 190.