

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire

Ministère de l'Enseignement Supérieur
et de la Recherche Scientifique

Université Akli Mohand Oulhadj - Bouira -
Tasdawit Akli Muḥend Ulḥağ - Tubirett -



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة أكلي محمد أولحاج
- البويرة -

كلية الحقوق و العلوم السياسية

التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في ضوء أحكام القانون رقم 07-02

مذكرة ليل شهادة الماستر 2

فرع: عقود و مسؤولية

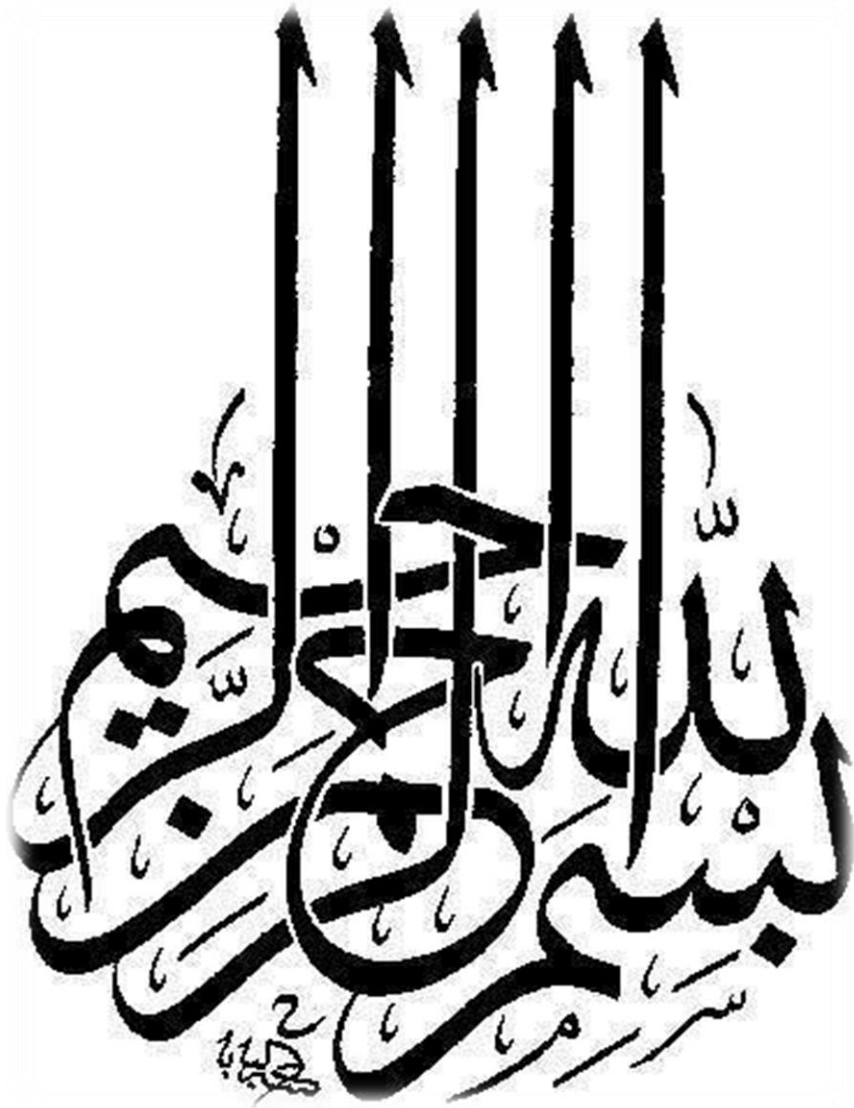
إشراف الدكتور:

- لعشاش محمد

من إعداد الطالب:

بلمهدي مولود

السنة الجامعية 2016 - 2017



الإهداء

إلى أول من نطق باسمها اللسان ... و هي ينبوع العنان و ترتاح لرؤيتها العينان ...

إلى النبي لا يعوض حبها و وحدها بشتى الأثمان ... إلى أجلي اسم سمعته الأذان

بعد ربه العزة و النبي العذنان ... إلى أغلى من أهوى من بني الإنسان ...

أمي العيبة

إلى من كلله الله بالهيبه و الوقار ... إلى من علمني العطاء دون انتظار ... إلى

من أحمل اسمه بكل افتخار ...

أبي العزيز

وإلى إخوتي و أخواتي و كل زملائي في العمل

و إلى كل من يسعم قلبي و لم تسعم ورتي ... إلى كل هؤلاء

أهدي ثمرة جهدي .

مولود

قائمة المختصرات

1/ اللغة العربية:

ج: الجزء

ج. ر: جريدة رسمية

د. ب. ن: دون بلد نشر

د. س. ن: دون سنة نشر

ص: الصفحة

غ. م: غير منشور

ر. م. ش. ب: رئيس المجلس الشعبي البلدي

ق. ت. ع: قانون التحقيق العقاري

ق. تو. ع: قانون التوجيه العقاري

ق. م. ج: قانون المدني الجزائري

2/ باللغة الفرنسية:

ED : Edition

J. O. R. A : Journal Officiel de la République Algérienne

N° : Numéro

OP.CIT : Opus Citatum Une Locution Latine qui signifie ouvrage précédemment

P : Page

R. A. S.J.E. P : Revue Algérienne des sciences juridiques
Economiques et politiques

L.E. F : Loi d'enquête Foncière

L. O. f : Loi d'orientation foncière

مقدمة

يعتبر التحقيق العقاري الذي استحدثه المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 02-07⁽¹⁾ مؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، آلية حتمية لتطهير الوضعية القانونية العقارية المعقدة التي خلفتها الحقبة الاستعمارية في الجزائر، و المتمثلة في غياب سندات الملكية لأكثر من ثلث 3/1 الملكية العقارية الخاصة، و عدم دقة أغلب عقود الملكية المبرمة في تلك الفترة وهذا راجع إلى التأخر الكبير الذي تميزت به عمليات مسح الأراضي العام المنظمة بالأمر ر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمنازعات العقارية التي نجمت عن تطبيق المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983، الذي سن إجراء لإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية والملغى و كذا محدودية شهادة الحيازة المنصوص عليها في المواد 30 إلى 39 من قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995 والمنظمة بالمرسوم رقم 91-254 المؤرخ في 27/07/1991 من حيث الصلاحيات الممنوحة للحائز مقارنة بتلك الممنوحة للمالك.

وأمام التطور السريع الذي شهدته الجزائر في مختلف الميادين الاقتصادية و الاجتماعية و بهدف الإنعاش الاقتصادي و لمواكبة تسارع وتيرة الإصلاحات كان لازما على المشرع إيجاد أحكام قانونية تدعم عمليات مسح الأراضي العام، التي تعتبر الهدف الاستراتيجي و الأداة المثلى لتطهير الوضعية العقارية لمجمل التراب الوطني. لهذا لجأ المشرع إلى إصدار هذا القانون بغرض إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية لأصحابها ، و يهدف هذا القانون إلى وضع إطار قانوني كفيل بضمان الشرعية و الفعالية في تحديد الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية لأصحابها وكذا تسوية وضعية العقارات التي كانت موضوع سندات محررة قبل 01/03/1961، و تسوية

⁽¹⁾ قانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم السندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري

العقارات التي ليس لها سندات، وتقليص المنازعات العقارية، وتفادي سلبيات عقد الشهرة وحماية الملكية العقارية.

يطبق هذا الإجراء على العقارات التي لم تخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليه بالأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المذكور آنفا. لان عمليات المسح يترتب عليها تسليم دفاتر عقارية.

ويشترط لتطبيق هذه الإجراءات أن يكون العقار محل التحقيق العقاري تابعا للأملاك الخاصة وأيضا ألا يكون للحائز سند ملكية على عقار أو حرر بشأنه سند ملكية قبل 1961/03/01 ولم يعد يعكس الوضعية العقارية الحالية، إضافة إلى وجوب توفر شروط الحيازة القانونية طبقا لأحكام المادة 827 ق.م(1).

وعليه، فإن هذا الإجراء مبني على أساس التقادم المكسب وهو إجراء حضوري إداري تقوم به مديرية الحفظ العقاري حيث يسند التحقيق فيه إلى محقق عقاري مختص وهو خبير عقاري.

وكما يسمح هذا القانون لكل شخص طبيعي أو معنوي بتقديم طلب إجراء تحقيق عقاري ومعاينة حق الملكية للحصول على سند ملكية في أجل لا يتعدى ستة (06) أشهر من تاريخ إيداع طلب التسوية كما يسمح للوالي أن يتخذ قرار لفتح تحقيق عقاري جماعي، وقد منح القانون ضمانات لحماية حق الغير، عن طريق إيداع معارضات في الأجل القانونية على مستوى مديرية الحفظ العقاري المختصة إقليميا، والتي أعطى لها المشرع حق القيام بالمصالحة بين الأطراف وفي حالة عدم الصلح يحق للأطراف اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة للفصل في النزاع.

وبعد قيام المحقق العقاري بالإجراءات القانونية المنصوص عليها في القانون رقم 02-07 المذكور آنفا بتحصيل الحائز على سند ملكية بعد شهر مقرر الترقيم العقاري في المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

(1) جاء في نص المادة 827 ق.م.ج: "من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون ملكا له أو خاص به، صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشرة سنة دون انقطاع" من القانون رقم 58-75 المتضمن القانون المدني.

لقد تناول هذا القانون موضوعا حساسا يعد بمثابة العمود الفقري للاستثمار و تطور الاقتصاد الوطني، الشيء الذي جعله الدافع الأول في اختياري له موضوعا للبحث، و الدافع الثاني المتمثل في قلة المراجع و الكتابات المختصة حول هذا الموضوع، إذ اقتضت على ذكر الإجراءات القانونية التي نص عليها المشرع في القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 دون التطرق على مختلف الإشكالات المطروحة في الميدان، و هذا ما قمت بإبرازه خلال البحث إلى تحديد الأهداف التي يرمي إليها و كذا شروطه و مجال تطبيقه كما يرمي إلى دراسة مختلف الإجراءات التي أتى بها هذا القانون و كذا المرسوم رقم 08-147⁽¹⁾ المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية. و لدراسة موضوع البحث اعتمدت على المراجع المتخصصة في ذلك، وكذا النصوص القانونية والمراسيم التي نظمت هذا القانون ، بالإضافة إلى المذكرات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية وكذا الرسائل الجامعية المتعلقة بالموضوع .

ولهذا ارتأيت أنه من المنطقي أن أفف عند الإشكالية التالية:

- ما مدى تفعيل آلية التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة؟

لدراسة هذا البحث اعتمدت أسلوب المنهج التحليلي الأنسب لمعالجة عناصر الموضوع المدعمة بنصوص قانونية والمراسيم التنظيمية المدعمة له. وكذلك اعتمدت على هذا المنهج الوصفي الذي يهتم بدقة الخصائص والمميزات للشيء الموصوف وتحديد المشكلات الموجودة أو توضيح بعض المظاهر الخاصة في الموضوع. وعلى ضوء الأهمية الكبيرة لموضوع التحقيق العقاري، ومن خلال محاولة الإجابة على إشكالية البحث والتساؤلات التي طرحت في ظله، ولهذا ما سأتناوله بالشرح والإيضاح والتحليل معتمدا على خطة موزعة على فصلين، تناولت في الفصل الأول ماهية التحقيق العقاري في ظل القانون رقم 07-02.

أما الفصل الثاني فقد أفردته للإجراءات المتبعة لمعينة حق الملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري وأخلص في الأخير إلى ما توصلت إليه ما

⁽¹⁾ مرسوم رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

مقدمة

من خلال البحث إلى النتائج و بعض المقترحات لتتلاقى قصور هذا القانون وضماننا لتحقيق الأهداف المرجوة.

الفصل الأول

ماهية التحقيق العقاري، مجاله و شروط تطبيقه

إن الوضعية العقارية المعقدة التي خلفها المستعمر الفرنسي وحالة بطء الأشغال لمسح الأراضي العام والترقيم العقاري التي لا تتجاوب بصفة سريعة مع طلبت سندات الملكية، والسلبات الكبيرة الموجودة في مجال عقود الشهرة المنصوص عليها في المرسوم رقم 83-352⁽¹⁾ المؤرخ في 21/05/1983 الذي سن إجراء التقادم المكسب وإعداد عقود الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية ومحدودية شهادة الحياة من حيث الحقوق الممنوحة للحائز مقارنة بتلك الممنوحة للمالك.

كانت الأسباب الرئيسية التي دفعت بالمشرع الجزائري إلى إجراء خاص قانون رقم 07-02⁽²⁾ يتضمن معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية. بعد التطور الكبير للاقتصاد و الاستثمار في البلاد في السنوات الأخيرة و نظرا للحاجيات المتزايدة للحصول على سندات الملكية في كل المجالات و خاصة ما تعلق منها بالقروض الاستثمارية و القروض الرهنية و غيرها⁽³⁾.

يهدف من خلاله تطهير الوضعية العقارية وذلك بتفعيل عمليات مسح الأراضي العام و كذا حماية الملكية العقارية العامة و الخاصة من جهة و تفعيل القرض الرهني من جهة ثانية و على خلاف عقد الشهرة التي يتحصل عليها الشخص المعني بعد إتباعه

(1) عقد الشهرة رقم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 المتعلق بسن إجراء لإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، على الملفات المودعة لدى الموثقين قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، وتم إلغاء هذا المرسوم 83-352 بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية.

(2) قانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراءات لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

(3) حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2013، ص131.

لمجموعة من الإجراءات التي هي من صلاحيات الموثق فإن المشرع أوكل إجراءات التحقيق العقاري إلى محقق عقاري يعينه مدير الحفظ العقاري ، وفقا لشروط معينة يعمل تحت إشرافه ورقابته.

وقد نص القانون رقم 02-07 المذكور آنفا على مجموعة من الشروط تخص الشخص المعني بالتحقيق العقاري، وشروط أخرى متعلقة بالعقار محل التحقيق العقاري، يتأكد المحقق من توافرها بهدف معاينة الحيازة القانونية، وتسليم سندات الملكية للمعني. وللتفصيل فيما سبق فإنني سأتناول في هذا الفصل ماهية التحقيق العقاري في ظل القانون 02-07 في مبحثين متعاقبين، خصصت (المبحث الأول) لمفهوم التحقيق العقاري وأهدافه وفي (المبحث الثاني) تطرقت إلى مجال وشروط تطبيق هذا الإجراء.

المبحث الأول

مفهوم التحقيق العقاري

إن التحقيق العقاري المقرر بموجب القانون رقم 02-07⁽¹⁾ و المرسوم التنفيذي رقم 08-147⁽²⁾ الذي يحدد كفاءات تطبيق الإجراء ، فإن اعتماد المشرع الجزائي على المسح العام للأراضي الذي جاء به الأمر رقم 75-74⁽³⁾ و الآليات التي جاء بها لعدة و المتمثلة في عقد الشهرة و شهادة الحيازة خلال ثلاثة عقد لم تحقق الغرض المرجو منها لتطهير الملكية العقارية التي لا تتعدى سوى 15% من كامل الأراضي.

لهذه الدوافع ومن أجلها استحدث المشرع آلية جديدة هو القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، لتحقيق ما عجزت عنه عملية المسح العام للأراضي، وهذا ما سأتناوله في المطالب، حيث قسمت (المبحث الأول) إلى مطلبين في (المطلب الأول) عرفت التحقيق العقاري والذي عالجت في فرعين اللغوي والاصطلاحي، وفي (المطلب الثاني) تطرقت إلى الأهداف التي جاء بها هذا الإجراء.

(1) قانون رقم 02-07 ،مرجع سابق .

(2) مرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

(3) أمر رقم 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري جاء نتيجة للأراضي التي لم تشملها بعد عملية المسح العام.

المطلب الأول

تعريف التحقيق العقاري

نظرا للوضعية العقارية التي خلفها المستعمر الفرنسي وبطء تقدم أشغال المسح العام للأراضي والترقيم العقاري التي لا تتجاوب بصفة سريعة مع طلبات الملكية والسلبيات الكبيرة الملاحظة في مجال إعداد عقود الشهرة المنصوص عليها في المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 الذي سن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقود الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، كانت من الأسباب الرئيسية التي فرضت على المشرع الجزائري اللجوء إلى استحداث آلية جديدة وهو قانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، يهدف من خلاله بصفة أساسية الى تطهير الوضعية العقارية وذلك بتفعيل عملية مسح الأراضي العام وحماية الملكية العقارية العامة والخاصة من جهة وتفعيل القرض الرهني من جهة ثانية .

فالتحقيق العقاري يتم بناءا عن طريق طلب المعني "اختياري" ولهذا ماذا نقصد بالتحقيق العقاري؟

لذا نتناوله في فرعين، (الفرع الأول) نتناول فيه التعريف اللغوي وفي (الفرع الثاني) نتطرق إلى تعريفه الاصطلاحي .

الفرع الأول: التعريف اللغوي للتحقيق العقاري.

يرجع الأصل اللغوي لكلمة "تحقيق" في اللغة العربية إلى الجذر "حَقَّق" حيث يقال حَقَّقَ، يُحَقِّقُ، تحَقِّقًا، و يقال حَقَّقَ الظن بمعنى أثبته و صدَّقه ، و يقال كذلك حَقَّقَ الأمر بمعنى أحكمه، و يقال حَقَّقَ معه يعني استجوبه و استنتطقه، و يقال أيضا يحَقِّقُ في ملكية الشيء بمعنى يتحرى في أصل الشيء و يتأكد من صحته أو خطئه هو البحث و التنفيذ و الإنجاز (1).

التحقيق في اللغة مأخوذ من حَقَّقت الأمر ، اذ تيقنته أو جعلته ثابتا لازما و حقيقة الشيء منتهاه وأصله المشتغل عليه (2)، و يقال حق الأمر حقا :صح وثبت وصدق و يقال أحقه على الحق :غلبه وأثبتته عليه (3) و يقال تحقق الرجل الأمر أي تيقنه ، و يقال تحقق عند الخبر أي صح ، و الحق اليقين بعد الشك (4)، و المعنى القريب لما يستخدم حاليا هو التيقن من حقيقة الأمر وثبوته بعد الشك .

الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي للتحقيق العقاري

لم يرد تعريف التحقيق في القوانين المنظمة له بحيث لم يُعرفه المشرع صراحة غير أنه و باستقراء نصوص الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، وقانون رقم 02-07 (5) المؤرخ في 27 فيفري 2007، و كذا المرسوم التنفيذي رقم 147-08 في المادة 10 منه (6)، يمكننا أن نستنتج التعريف الآتي، "التحقيق العقاري هو

(1) محمود المسعدي القاموس الجديد لطلاب (معجم عربي مدرسي ألفبائي)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1991، ص 285

(2) أحمد محمد الفيومي ، قاموس اللغة ، كتاب المصباح المنير نوبليس ، الجزء الثاني ، ص 192

(3) المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية الجزء الأول دار المعارف مصر ، ص 194

(4) لويس معلوف ، المنجد في اللغة ، مطبعة أميران بيروت ، الطبعة 37، ص 144

(5) قانون رقم 02-07 ، مرجع سابق .

(6) مرسوم تنفيذي رقم 147-08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

بحث منهجي يقوم خصوصا على الأسئلة المطروحة و الشهادات من اجل البحث عن معلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع قد يتم بصفة إلزامية يجريه المحقق موازاة مع العمل التقني للمسح (وضع الحدود) و يسمى بالتحقيق الميداني ، وأهم إجراء في عملية مسح الأراضي إذ بناءا على نتائجه يتم تأسيس السجل العقاري. يعتبر التحقيق العقاري في ضوء أحكام القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 هو بحث منهجي يقوم خصوصا على الأسئلة المطروحة و الشهادات المستسقة، و المتمثلة في إجراء فحوص و تحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرز النتائج من خلال عرض كافة الوقائع و الأقوال التي تمكن من الفصل في الشيء ، فهو إجراء تجمع الإدارة من خلاله معلومات تتحقق من بعض الوقائع قبل اتخاذ القرار وهو الفعل المتمثل في البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع يؤدي إلى تحرير سند ملكية عقارية يمكن لصاحبه أن يمارس حقه بصفة تامة⁽¹⁾.

المطلب الثاني

أهداف معاينة حق الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري

جاء في مشروع قانون رقم 02-07 المتعلق بتأسيس إجراء حق معاينة الملكية العقارية، بأن ضرورة اللجوء إلى إعداد و تسليم سند ملكية عقارية و المخططات أصبحت حتمية أمام الحاجة المتزايدة في الحصول على هذه السندات لغرض بناء سكنات خاصة، ومن جهة أخرى معالجة تأخر أشغال مسح الأراضي العام و الترقيم العقاري التي لم تتجاوب بصفة سريعة للمتطلبات الحالية المتعلقة بسندات الملكية و زيادة عن الوضعية

(1) حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة دار هومة للنشر و أنتوزيع الجزائر 2013، ص125-

العقارية الموروثة التي تركها المستعمر الفرنسي منذ الاستقلال التي تميزت بغياب السندات لأكثر من الثلث (3/1) بالنسبة للملكية العقارية الخاصة و عدم دقتها لتعيين العقارات في تلك الفترة المتميزة بنظام شهر عقاري اختياري⁽¹⁾

لكن هناك جملة من الأهداف التي جعلت المشرع يكرس هذه الآلية لتطهير الملكية العقارية عن طريق هذه الوسيلة، يمكن إجمالها في المسائل التالية:

الفرع الأول: معالجة السلبات التي خلفها العمل بعقد الشهرة:

إن السبب الذي جعل من اللجوء إلى إجراء جديد لإعداد سندات الملكية إجباري، يكمن في المساوىء الجوهرية الملاحظة في مجال إعداد عقود الشهرة، عن طريق التقادم المكسب، المنصوص عنها في المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983⁽²⁾.

وأیضا إلى غياب المعاينة الميدانية للحقوق العينية العقارية موضوع الحيازة، من قبل الموثق الذي يشكل سلكا من أسلاك الموظفين أغلبية العقود تتم بسرعة وبصفة سطحية ولا تتطلب تدخل أي ممثل عن السلطات العمومية في الميدان.

وقد نجم عن العديد من عقود الشهرة خصومات أمام القضاء على سبيل المثال، خلال السنوات الخمسة الأخيرة 7% من القضايا المرفوعة من طرف مصالح أملاك الدولة أمام المحكمة العليا و مجلس الدورة مرتبطة بعقود الشهرة⁽³⁾.

فخلال الفترة الممتدة ما بين 2002 إلى 2007 ، 7% من القضايا العقارية المطروحة من طرف مصالح أملاك الدولة أمام المحكمة العليا و مجلس الدولة المتعلقة

(1) بن دعاس سهام، مداخلته حول التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه، الملتقى الوطني الرابع الخاص بالحفظ

العقاري وشهر الحقوق العينية في الجزائر، جامعة المدية ، يومي 27 و28 أفريل 2011 ، (ص.ص)، 03 و04 .

(2) حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص128.

(3) بوجمعة صويلح، دراسة في القانون رقم 07 02، مجلة الفكر البرلماني متخصصة في القضايا و الوثائق البرلمانية

يصدرها مجلس الأمة، العدد 16، ماي 2007، ص 102.

بعقود الشهرة يرجع سببها إلى الاستيلاء على الأملاك الخاصة أو العامة التابعة للدولة و مجموعاتها الإقليمية (1).

الفرع الثاني: تسوية الوضعية العقارية للملكيات التي لها سندات محررة قبل 01 مارس 1961.

طبقا لنص المادة 02 فقرة 02 من القانون رقم 07-02 على أن: "... يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية (2).
والحكمة من تحديد هذا التاريخ بالضبط هو محاولة من المشرع الجزائري معالجة ما خلفه المرسوم رقم 59-1190 المؤرخ في 21/10/1959 المتضمن إصلاح نظام الحفظ العقاري السابق، حيث تميزت الوضعية العقارية آنذاك بعدم دقة عقود الملكية، ولا تعكس هوية الأطراف المالكين، وكل المتعاملين و التعيين الدقيق للعقارات و مخططات مسح جزئي غير واضحة و الوثائق الأصلية التي سلمت للمالكين (3).
إن العقود التي حررت قبل 01/03/1961 و التي رغم أنها رسمية و ذات قيمة قانونية إلا أنها فقدت حداثتها ، فجاء القانون رقم 07-02 من أجل تحسينها و إفراغها في قالب رسمي جديد و منظم يتوافق مع أحكام نظام الشهر العقاري العيني المتبني من

(1) مشروع عرض أسباب قانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007: " إن ضرورة اللجوء إلى إجراء خاص لإعداد سندات الملكية و المخططات أصبحت حتمية لابد منها لسبب خصوصا، " عدم مقارنة بين، من جهة، الحاجيات المتزايدة للحصول على سندات الملكية، لغرض لاسيما بناء سكنات أو ممارسة النشاط الفلاحي و عمليات القرض الرهنى المتعلقة بها...، كما جاء في الملكية التي ألقاها رئيس الجمهورية بمناسبة انعقاد مجلس الوزراء بتاريخ 17/07/2005 أثناء عرض مشروع القانون التمهيدي للقانون 07-02 أنه من الضروري وضع حد للأمن القانوني الذي يميز الملكية العقارية و تحديث التنظيم و التسيير العقاري في البلاد.

(2) قانون رقم 07-02، مرجع سابق .

(3) محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، ط 1، دار البغدادي، الجزائر، 2009، ص 299.

طرف المشرع بموجب الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري (1) .

الفرع الثالث: الاستجابة للمشاريع الاستثمارية باللجوء إلى عمليات القرض العقاري الرهنى

لقد خلف تخلي الدولة عن الأداءات التقليدية الموكلة لها في المجال الاقتصادي للمرحلة الممتدة ما بين 1990-2008 إلى ضرورة البحث عن أطر تشريعية جديدة لإنجاح سياسة الاستثمار المعتمدة في الميادين الاقتصادية و الاجتماعية و أدت إلى اعتماد نفس المبدأ في السياسة العقارية الجديدة المتعلقة بالاستثمار و القروض الرهنية الموجهة للسكن و كل القروض المتعلقة بالفلاحة و مختلف النشاطات المهنية و الحرفية الأخرى (2).

وبالتالي فإن تفعيل دور البنوك كمتعامل استراتيجي في المجال الاقتصادي يدفع إلى ضرورة بحث عمليات التمويل الذاتي للمشاريع الاستثمارية المرتبطة أساسا بتحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية، الضامنة للقروض العقارية الممنوحة للأشخاص الوطنيين و الأجانب على السواء (3) .

الفرع الرابع: تفعيل عملية المسح العام للأراضي

إن المسح العام للأراضي باعتباره أداة دائمة لتطهير الوضعية العقارية لمجمل التراب الوطني، هو بطبيعة الحال هدف استراتيجي وأن نتائجه تظهر على الأمد البعيد

(1) حمدي باشا عمر، مرجع سابق، (ص، ص) (132،133).

(2) محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري مدعم باجتهادات قضائية للمحكمة العليا و مجلس الدولة، ط2، منشورات بغدادي، الجزائر، 2010، ص252.

(3) حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 132.

فيما يتعلق بالعقارات التي تفتقر إلى سند الملكية و إنجازه الكلي لا يمكنه أن يتم في أقرب الآجال نظرا للطبيعة المعقدة للعملية (1).

وكذلك التذكير بالوضعية العقارية الموروثة عند الاستقلال كانت تتميز من جهة بغياب السندات لأكثر من الثلث (3/1) بالنسبة للملكية العقارية الخاصة، و أن من جهة أخرى عقود الملكية بمختلف أنواعها الموجودة آنذاك كانت في غالبيتها غير دقيقة و سطحية فيما يخص تعيين العقارات و مقيدة في نظام شهر عقاري اختياري تنقصه المصادقية (2).

لهذا السبب أسس القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 إجراء تحقيق عقاري لمعينة حق الملكية العقارية الذي يتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام والترقيم في السجل العقاري وبصفة مستقلة عنهما (3).

المبحث الثاني

تطبيق قانون التحقيق العقاري في ظل قانون رقم 02-07

إن إجراء التحقيق العقاري هو ليس جديدا إجرائيا بل كان معمولا به منذ العهد الاستعماري و بالأخص قانون WARNIER في 1873/07/26 و المتضمن بإجراء التحقيقات الكلية (4) ، المعدل و المتمم بقانون 1887/04/28، حيث ترفق مخططات

(1) حمدي باشا عمر، مرجع سبق ذكره، ص 130.

(2) بوجمعة صويلح، دراسة في القانون رقم 02-07 ، مرجع سابق، ص101.

(3) التعلية رقم 003 المؤرخة في 2008/09/27 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية.

(4) قانون فارني، المؤرخ في 1873/07/26 المتضمن إقامة الأملاك العقارية وصيا في الأوطان الجزائرية حيث تنص المادة الأولى منه " إن تأسيس الملكية العقارية بالجزائر وحفظها و الانتقال التعاقدية للممتلكات و الحقوق العقارية مهما كان أصحابها تخضع لقانون الفرنسي " كان هدف إصدار هذا القانون فرنسة الأملاك العقارية الجزائرية عن طريق التحقيقات العقارية الجماعية.

القطاع الأرضية المحقق فيها بهذه السندات، ونجدها تحمل توضيحات كافية حول تسمية العقار، مساحته، معالمه الحدودية و حصص المستفيدين، وكذا الأعباء التي تنقل العقارات⁽¹⁾.

و تجدر الملاحظة أن نصوص قانون التحقيق العقاري هذا مستوحاة تقريبا من النصوص القانونية التي وضعتها الإدارة الفرنسية الاستعمارية مع بعض التعديلات الشكلية⁽²⁾، فهي تشابه تلك الإجراءات التي اعتمدها القانون المؤرخ في 1873/07/26 المعدل و المتمم بقانون 1887/04/28 ما يعرف بقانون WARNIER ، وكذا إجراءات التحقيقات الكلية و الجزئية المنصوص عليها بالقانونين المؤرخين في 1897/02/16 و 1926/08/04 المتمم للقانون الأول حيث تنتهي بتسليم سند ملكية بعد مصادقة الحاكم العام، و تسجل و تشهر بمحافضة الرهون، وكان الهدف من هذه القوانين تقنين ملكية الجزائريين لغرض الاستيلاء عليها من قبل المعمرين فيما بعد⁽³⁾.

أما غاية المشرع الجزائري عند إصدار قانون 07-02 يتضح أنه يهدف إلى إحداث إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وهذا من أجل معرفة كيفية تطبيق هذا القانون سوف نتطرق في (المطلب الأول) إلى مجال تطبيق إجراء التحقيق عقاري، وفي (المطلب الثاني) سنتطرق إلى شروط تطبيقه.

(1) حمدي باشا عمر مرجع سابق، ص41.

(2) حمدي باشا عمر، مرجع نفسه، ص126.

(3) قانون صادر في 1897/02/16 المتمم بالقانون المؤرخ في 1926/08/04 وبموجب هذا القانون حقق المشرع الفرنسي سياسته الاستيطانية وفرنسة الملكية العقارية، حيث انتهج في أحكام هذا القانون آليات جديدة من أجل تدعيم سياسة التطهير العقاري المعلن عنها بالتحقيقات التي تضمنها قانون فارني، فالقانون الأول يمثل نوعا من التطهير لأراضي العرش والملك، أما القانون الثاني فكان مكملا للأول وعممه على كامل التراب الوطني بما فيها الصحراء.

المطلب الأول

مجال تطبيق قانون التحقيق العقاري

بالرجوع إلى نص المادة الثانية من قانون رقم 02-07⁽¹⁾، التي تنص " يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 والمذكور أعلاه مهما كانت طبيعته القانونية"

يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 1961/03/01 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية. من استقرائنا لهذه المادة و كذلك المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 147-08⁽²⁾ نجد أن التحقيق العقاري يطبق دون تمييز على كل عقار لم يخضع لعملية مسح الأراضي العام المنصوص عليه في الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12⁽³⁾ مهما كان صنفه و طبيعته المادية و تشمل هذه المعاينة العقارات التي لم تكن موضوع سندات ملكية أو التي أعدت بشأنها سندات ملكية قبل الفاتح مارس 1961 و التي فقدت حداثتها بمعنى أنها لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية.

إن هذه المادة أي المادة الثانية من القانون رقم 02-07، تتطلب منا الوقوف لأكثر من مرة لأجل تحليلها وتوضيحها، مقارنة مع القوانين التي تحكم النظام العقاري.

(1) قانون رقم 02-07، مرجع سابق.

(2) مرسوم تنفيذي رقم 147-08 المؤرخ في 2008/11/12 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج.ر، العدد 16، 2008.

(3) أمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ج ر، العدد 92، 1975.

لهذا سنتناول دراسة هذه المادة الثانية من القانون رقم 07-02 في فرعين، (الفرع الأول) يتضمن العقارات غير الخاضعة لعمليات المسح العام، أما (الفرع الثاني) فيتضمن العقارات المملوكة خاصة لم تكن موضوعة سندات ملكية أو لها سند ملكية محرر قبل الفاتح مارس 1961.

الفرع الأول: العقارات غير الخاضعة لعمليات المسح العام.

غني عن البيان بأن المشرع الجزائري قد تبني نظام الشهر العيني عند إصدار الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام (1)، و تأسيس السجل العقاري و كذا المرسوم التنفيذي له، و هما المرسوم رقم 62-76 (2) المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، و المرسوم 63-76 (3)، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، و يفحص النصوص القانونية في الأمر 74-75 و المرسوم المذكوران أعلاه يتضح لنا أن العبارات المستعملة تفيد بأنه أخذ بنظام الشهر العيني الذي يعتمد على المسح العام كأساس مادي، و السجل العيني كأساس قانوني يظهر ذلك من خلال المادة الأولى في الفقرة الأولى من المرسوم 62-76 التي تنص: "إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد ما يلي في كل بلدية:

- جدول للأقسام و سجل لقطع الأراضي حيث ترتب في مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.

(1) حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 41.

(2) مرسوم تنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ج ر، العدد 30.

(3) مرسوم تنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 23/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر، العدد 30.

كما تنص المادة 15 من المرسوم 62-76⁽¹⁾ المذكور أعلاه ما يلي " إن مسح الأراضي المقسم إلى أقسام وإلى أماكن معلومة يعطى التمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلات تجزئة إلى أجزاء للملكية وإلى قطع الأراضي. من خلال ما تقدم، يلاحظ أن المشرع اعتمد على المسح من أجل تقسيم الأرض إلى وحدات عقارية، في السجل العيني لتدوين كل التصرفات التي ترد عليها، وبيان مالكيها الحقيقي وكل ما عليها من أعباء⁽²⁾ .

غير أن المشرع و وعيا منه لمدى صعوبة تجسيد نظام الشهر العيني على الواقع نصرا لصعوبة عملية المسح و ما تتطلب من وسائل مادية و بشرية مؤهلة، فإنه قد أبقى على تطبيق نظام الشهر الشخصي في الأراضي غير الممسوحة أي نظام الشهر العقاري الحالي يشمل في آن واحد نظام الشهر الشخصي و نظام الشهر العيني. و بما أن نظام الشهر العيني يعتمد أساسا على عملية المسح التي تظهر العقار حسب حقيقته القانونية، بما في ذلك كل الحقوق و الأعباء التي تثقله، فبعد هذه العملية يصبح الدفتر العقاري هو السند الوحيد المثبت للملكية العقارية⁽³⁾، يستمد أساسه من وثائق المسح و هو ما نصت عليه المادة 19 من الأمر رقم 74-75⁽⁴⁾ التي تنص : " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري و الدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية"، وهذا ما أكدته الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار

(1) المرسوم التنفيذي رقم 62-76، مرجع سابق.

(2) محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، ط 1، دار البغدادي الجزائر 2003، ص302.

(3) اختلف القضاء الجزائري حول مدى حجية الدفتر العقاري، فمنهم من يعتبره ذا حجية مطلقة في إثبات حق الملكية والحقوق العقارية الأخرى، ومنهم من يعتبره أنه يتمتع بحجية نسبية فالغرفة العقارية بالمحكمة العليا في قرار صادر عنها بتاريخ 2000/06/28 تحت رقم 1979، فقد اعتبرت ان الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات حق الملكية و الحقوق العقارية الأخرى، و بالتالي هو يتمتع بحجية مطلقة و لا يمكن إلغاؤه قضائيا.

(4) أمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

رقم 920-197⁽¹⁾ المؤرخ في 22/06/2000، من المقرر قانونا أن الدفتر العقاري سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد إتمام عملية المسح العقاري. فلا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات أو يدعي أي حق عيني عقاري ما لم يكن حقه مقيدا بالبطاقة العقارية الخاصة لكل عقار لأن الغرض من المسح العام للأراضي يبعث الائتمان بإعطاء القوة الثبوتية للحقوق لذلك لا يمكن النظر في الحقوق الناتجة عنه إلا عن طريق القضاء، و لا يمكن إجراء التحقيق المنصوص عليه في القانون رقم 07-02 على العقارات التي خضعت للمسح و بالتالي لا يمكن أن يكون هذا التحقيق إلا على العقارات التي لم اخضع لعملية المسح، هذا ما أكدته المادة الثانية من هذا القانون.

و نظرا لتعطيل عملية المسح ميدانيا و بالتالي بقاء ما يزيد عن الثلثين (3/2) من العقارات غير المسوحة، مما نتج عليه عدم الحصول على سندات ملكية⁽²⁾، لذا حل هذا القانون مكان عقد الشهرة المذكور سابقا، و الملغاة بنص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147⁽³⁾، و عليه فإن مجال أعمال القانون رقم 07-02 أعلاه ينصب على العقارات غير المسوحة مهما كان صنفها القانوني و طبيعتها المادية، فبالنسبة للصنف القانوني و بالرجوع إلى القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، و بالخصوص المادة

(1) لكن هناك قرارات للمحكمة العليا تقضي بعكس ذلك حيث صدر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا في 23/02/2005 القرار رقم 282811 جاء في منطوقه: " الدفتر العقاري يشكل إلى غاية تقديم الدليل المعاكس لسند وحيد".

(2) عزوني حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009-2010، ص106.

(3) مرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 84-480 المؤرخ في 24/12/1984 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

23 منه، فقد صنفت الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية للملكية الآتية⁽¹⁾: "الأملاك الوطنية، أملاك الخواص الأملاك الوقفية".
 وطبقا لأحكام القانون رقم 02-07⁽²⁾، في المادة الثانية له تصنيفه القانوني في هذا الشأن غير أن المادة الثالثة منه أجابت عن هذا التساؤل حيث نصت صراحة أن: " لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش" ويقصد بعرش "القبيلة"، أي بلاد العرش، أي أرض القبيلة⁽³⁾.
 أراضي العرش كانت متمركزة على كافة حدود الأراضي الموجودة في المناطق الداخلية أو الصحراوية وكان يستعمل كحيلة قانونية من قبل الملاك للحفاظ على ملكهم ومن جهة أخرى لحرمان الإناث من الميراث وكان هذا منتشرا في منطقة القبائل الكبرى⁽⁴⁾.

«و يقصد بأراضي العرش تلك الأراضي التي منحت من طرف الدايات الأتراك للقبائل و العروش الذين كانوا موالين لهم على سبيل الانتفاع الجماعي»⁽⁵⁾ و في فصل قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 في مادته 85 بشأن أراضي العرش التي تبقى ملكا لدولة، فهي أراضي عرفت قبل الفترة الاستعمارية ليس لها سندات رسمية و هي ذات

(1) مرسوم تنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 1976/08/06 المتعلق بتأسيس السجل العقاري،

(2) قانون رقم 02-07، مرجع سابق.

(3) حمدي باشا و ليلي زروقي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، ط3، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص187.

(4) رمول خالد، محاضرات في مقياس التوجيه العقاري حول تطور الأملاك العقارية في الجزائر، اختصاص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة يحي فارس، المدية، 2008-2009، ص02.

(5) حمدي باشا و ليلي زروقي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، ط3، دار هومة، الجزائر، 2007، ص187

- La dénomination "Arch." Signifie tribu blad el arch de la tribu , voir, Amar Aloui propriété et régime foncier en Algérie, foncier, 6^{ème} édition,houma, Alger, 2011, p 34

طبيعة جماعية لا تقبل التصرف أو البيع، كانت تخضع لبعض النظم المستمدة من الشريعة الإسلامية و الأعراف المحلية للعشائر، قام المشرع الجزائري بعد تردد طويل تصنيفها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة بموجب المادة 13 من الأمر رقم 95-26 المتضمن تعديل قانون التوجيه العقاري، كما استبعدت من مجال تطبيقه الأملاك الوقفية.

تجدر الإشارة أن عقارات الأملاك الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا "عرش" كذا الأملاك الوقفية مستبعدة من مجال تطبيق هذه الأحكام⁽¹⁾.

مما سبق يتبين لنا أن مجال تطبيق هذا القانون رقم 07-02 الأراضي الخاصة ويعاب على هذه المادة أيضا أنها غامضة خلافا للمادة الأولى من المرسوم رقم 83-352 المتضمن عقد الشهرة، فقد حددت طبيعة الأراضي محل عقد الشهرة، وهي الأراضي الخاصة من نوع الملك.

يرجع سبب تأكيد المشرع على استبعاد أراضي العرش من تطبيق أحكام القانون رقم 07-02 وهو أن الكثير من عقود الشهرة أعدت بمناسبة القانون رقم 83-352 شملت حتى أراضي العرش⁽²⁾

الفرع الثاني: العقارات المملوكة ملكية خاصة لم تكن موضوع سندات ملكية أو لها سندات ملكية محرر قبل 01 مارس 1961:

بالرجوع إلى المادة الثالثة من القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعابنة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري نجدها تنص على: " لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا

(1) تعليمة رقم 003 المؤرخة في 27/09/2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعابنة حق الملكية العقارية، وتسليم سندات الملكية

(2) حمدي باشا عمر، آليات التطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص137.

عرش والأمالك الوقفية"⁽¹⁾.

فيما أن المشرع قد استثنى الأمالك الوطنية و الأمالك الوقفية فإنه يستتبط من نص المادة المذكور أعلاه أن العقارات المملوكة ملكية خاصة وحدها المعنية بتطبيق هذا الإجراء، و هذا ما نصت عليه التعليم رقم 003 الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية و المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية على ما يلي: "تجدر الإشارة أن عقارات الأمالك الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا "عرش" و كذا الأمالك الوقفية، هي مستبعدة من مجال هذه الأحكام"⁽²⁾. كما تجدر الإشارة إلى أن المرسوم رقم 83-352 المتضمن سن إجراء التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، اشترط في تراب البلديات التي لم تخضع حتى لإجراء المحدث بالأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المذكور أعلاه عقارا من نوع ملك الحيازة.

كما تضمنت نفس الشرط المادة 39 من قانون التوجيه العقاري و كذا المرسوم رقم 91-254 المتضمن كليات إعداد شهادة الحيازة و ذلك في المادة الثانية منه⁽³⁾.

(1) قانون رقم 07-02، مرجع سابق.

- L'article " 03" stipule : "les dispositions de la présente loi ne son t pas applicables aux immeubles domaines national y compris les terres dites précédemment arch. aux biens wakfs ". voir, loi n° 07-02 du 27 février 2007 portant institution d' une procédure de constatation du droit de propriété immobilière et de délivrance de titre de propriété par voie d'enquête foncière (JO n° 15 du 28. 02. 2007).

(2) تعليمة رقم 003، مرجع سابق

(3) قانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري وكذا المرسوم رقم 91-254 المتضمن كيفية إعداد شهادة الحيازة.

و بالتالي إذا كان القانون رقم 02-07 يهدف إلى معاينة الملكية و تسليم سندات الملكية، فإنه من المنطقي أن ينصب هذا الإجراء على العقارات التي ليست لها سندات ملكية رسمية و مشهرة و التي لها قوة ثبوتية مطلقة.

و القانون رقم 02-07 وسع من مجالات تطبيق هذا الإجراء، إذ تضمن زيادة على المرسوم رقم 83-352 إمكانية استفادة حاملي سندات الملكية المحررة قبل 1961/03/01 وذلك رغبة من المشرع الجزائري لتحقيق تطهير عقاري شامل و دقيق يراعي الوضعية العقارية القانونية و الفعلية⁽¹⁾.

و تحديد تاريخ 01 مارس 1961 بالضبط لأن هذه العقود لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية و عدم دقتها، و كذا تاريخ دخول المرسوم رقم 59-1190⁽²⁾، المؤرخ في 1959/10/21 و ذلك بموجب المرسوم رقم 61-53 المؤرخ في 1961/01/18 حيث أن المرسوم رقم 59-1190 يضمن إجراءات و ضوابط فحص و تطابق المعلومات المقيدة على الوثائق العقارية، و كانت العقود المحررة قبل صدور هذا المرسوم غير دقيقة من حيث تعيين العقارات و هوية الأشخاص.

(1) مرسوم رقم 59-1190 مؤرخ 1959/10/21 المتضمن التغيير الجذري لنظام الشهر العقاري في الجزائر والذي حددت مهلة تطبيقه ابتداء من أول مارس 1961 و ذلك بموجب المرسوم رقم 61-53 المؤرخ في 1961/01/18.

(2) المادة 2 من المرسوم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية: "تطبق عمليات التحقيق العقاري الرامية إلى معاينة حق الملكية العقارية على الأملاك العقارية المحددة في المادة 2 من القانون 02-07".

المطلب الثاني

شروط معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري

يشترط القانون رقم 02-07 للاستفادة من سند الملكية الذي يمنح في إطار قانون التحقيق العقاري، فهي مجموعة من الشروط منها ما يتعلق بالعقار محل المعاينة والتحقيق العقاري، ومنها ما يخص الحيابة، ووضع اليد المكسب للملكية العقارية. أكدت المواد 2،3 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري⁽¹⁾، أن تأسيس هذا الإجراء يتطلب شروط تخص العقار المعني والطبيعة القانونية له، وذلك في العقارات غير الممسوحة والتي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 01 مارس 1961 ولم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية⁽²⁾ وهي مسائل التي سيتم توضيحها.

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالعقار موضوع التحقيق العقاري

طبقاً لأحكام المادة الثانية في الفقرة الأولى من القانون رقم 02-07، على أنه: "يطبق إجراء معاينة حق الملكية على كل عقار لم يخضع لعملية مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 والمذكور أعلاه، مهما كانت طبيعته القانونية". يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية.

(1) قانون رقم 02-07 مرجع سابق.

(2) قانون رقم 02-07، مرجع نفسه.

كما تنص المادة الثالثة من ذات القانون على ما يلي: "لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية بما فيها الأراضي المسماة سابق "عرش" والأملاك الوقفية". ولذلك لا يجب أن يكون العقار ضمن:

الأملاك العقارية الوطنية التي نص عليها القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01⁽¹⁾، حيث جاء مفهوم الملكية الوطنية في المادتين 17 و 18 من الدستور، حيث نصت المادة 17 منه على بعض الثروات الطبيعية و بعض النشاطات على أنها ملكية عامة حددت مالكةا على أنه المجموعات الوطنية⁽²⁾، في حين نصت المادة 18 من دستور 1996، على أن الملكية الوطنية يحددها القانون، و أنها لتكون من أملاك عمومية و أملاك خاصة و هي تمتلكها الدولة، الولاية، البلدية، أي ربطت الملكية الوطنية بما يعرف بمبدأ الإقليمية.

يفهم من خلال قراءة هذه المواد بأن المشرع الجزائري قد حدد مجال تطبيق إجراء التحقيق العقاري بالنظر إلى نوع الطبيعة القانونية للعقار وكذا مكان تواجده وهذا ما سوف نتناوله على النحو التالي:

أولاً: أن يكون العقار محل إجراء التحقيق العقاري واقعاً في بلدية غير ممسوحة
وهو نفس الشرط الذي كان موجوداً و منصوصاً عليه في المادة الأولى من المرسوم رقم 83-352 المتعلق بعقد الشهرة و يعتبر هذا الشرط منطقياً و صائباً على أساس أن العقارات الموجودة في الأراضي الممسوحة لا تحتاج إلى تحقيق عقاري

(1) قانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالأملاك الوطنية، ج.ر، العدد 52، المؤرخة في 1990/12/02، المعدل والمتمم بالقانون 08-14 المؤرخ في 2008/07/02، ج. ر، العدد 44، الصادر في 2008/08/03.

(2) حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة الجديدة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2009، ص16

كونها قد ظهرت من قبل المصالح المختصة و أنها تحتوي على الدفاتر العقارية المثبتة للملكية العقارية بصفة قانونية، إذ تعد الدفاتر العقارية شهادة ميلاد للعقارات (1) .
 قد كرسست المحكمة العليا هذا المبدأ بقرار لها: يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند الملكية طبقاً للمرسومين رقم 75-74 و 63-76 بعد استكمالهما للإجراءات و الشكليات و الآجال مما يجعله يكسب القوة الثبوتية(2).
 للاستفادة من أحكام القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 يجب أن يكون العقار واقعا في بلدية لم يخضع لإجراءات المسح المقررة بموجب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، لأن البلديات التي خضعت لهذا الإجراء يحصل أصحابها عند نهاية العملية على سند رسمي و هو الدفتر العقاري أو شهادة ترقيم(3) .

ثانياً: أن يكون العقار محل إجراء التحقيق العقاري تابعا للأملك الخاصة

زيادة على شرط أن يكون العقار أن يكون موجودا في أراضي غير ممسوحة يجب أن يكون العقار تابعا للأملك الخاصة و هو الشرط المستتبط من المادة الثالثة من القانون 07-02 على أساس أن يختص القانوني قد استبعد صراحة تطبيق إجراء التحقيق العقاري على الأملاك الوطنية سواء كانت خاصة أو عامة كونها غير قابلة للتملك بالتقادم(4) .

(1) رحايمية عماد الدين التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ص106.

(2) أمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ج ر، العدد 92، 1975، والمرسوم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري ج ر، العدد 30، الصادر في 13/04/1976.

(3) حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص135.

(4) قانون رقم 07-02 ، مرجع سابق.

سند الملكية الذي يسلم في إطار قانون التحقيق العقاري يعد فقط في أراضي الملكية الخاصة وهذا ما يستتبط من أحكام المادة الثالثة السالفة الذكر من هذا الإجراء المستحدث⁽¹⁾.

كما استبعدت ذات المادة تطبيق إجراء التحقيق العقاري على الأملاك الوقفية و هذا نظرا للهدف الذي تسعى إلى تحقيقه و المتمثل في التصديق بالمنفعة على الموقوف عليهم، كما أن المادة الخامسة من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم قد نصت عليه صراحة على عدم قابلية اكتساب الأملاك الوقفية بالتقادم⁽²⁾.

كما تشمل عملية التحقيق العقاري تلك الأملاك العقارية التي لها سندات ملكية مؤرخة في 1961/03/01، التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية و القانونية للعقار ونذكر:

- السندات المسلمة اثر إجراءات التحقيقات الكلية التي جاء بها قانون فارني المؤرخ في 1873/07/26.
- السندات المتعلقة بحقوق الملكية العقارية المشهورة بمكاتب الرهون.
- عقود القضاة الشرعيين المتضمنة معاملات عقارية بين الجزائريين.
- القرارات المتعلقة بالتصرفات الواردة على حق الملكية العقارية و الصادرة على إحدى الهيئات القضائية.⁽³⁾

(1) حمدي باشا عمر، مرجع نفسه، ص 135.

(2) رحايمية عماد الدين، مرجع سابق ص 106

(3) رحايمية عماد الدين، مرجع نفسه، ص 107

الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالحيازة لتطبيق قانون رقم 07-02:

لا يكفي أن يكون العقار محل إجراءات التحقيق العقاري واقعا في منطقة غير ممسوحة و أن يكون العقار غير تابعا للأملاك الوطنية و الأملاك الوقفية و كذلك الأملاك المسماة سابقا "عرش"، بل يجب أيضا أن يكون العقار محل حيازة من طالب إجراء التحقيق العقاري هذا ما يستنبط به من نص المادة الرابعة الفقرة الأولى بموجب القانون المستحدث 07-02 و التي تنص صراحة على أنه (1) : " يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو يحوز سند الملكية كما هو مبين في المادة الثانية أعلاه أن يطلب فتح التحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية و تسليمه سند الملكية...." (2) .

هذا و لتسليط الضوء على الشروط الخاصة بالحيازة ارتأينا معالجة الموضوع من خلال التطرق إلى تعريف الحيازة و تبيان أركانها و ذلك على النحو التالي:

أولا: تعريف الحيازة.

لقد نظم المشرع الجزائري موضوع الحيازة في ضوء أحكام القانون المدني من 808 إلى 843 منه في الأمر رقم 75-58⁽³⁾ المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، إلا أنه لم يعرفها تاركا الأمر إلى الفقه و القضاء في استنباط أركانها و من ثمة تعريفها. تعرف الحيازة بأنها سلطة فعلية يمارسها الشخص على شيء تظهره بمظهر صاحب الحق، فهي واقعة مادية تتمثل في سيطرة الشخص سيطرة مادية فعلية على حق عيني⁽⁴⁾.

(1) حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 22.

(2) محمودي عبد العزيز، المرحوم حاج علي سعيد، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآليات لتسليم العقود الملكية في القانون الجزائري، منشورات بغدادية، ط1، الجزائر، 2011-2012، ص33.

(3) أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

(4) محمدي فريدة زواوي، الحيازة و التقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص14.

تعد الحيازة طريقة من طرق اكتساب الملكية وهي تتمثل في قيام الشخص الحائز بالحجز المادي لشيء منقول أو عقار يتصل في نيته بمباشرة حق عيني يجب أن تكون الحيازة هادئة ، علنية ، مستمرة ولا التباس فيها⁽¹⁾.

ثانيا: عناصر الحيازة

جاء المشرع بأحكام تفيد عموما بأن الحيازة تتمثل في استعمال و استغلال عقار وهي وضع مؤقت يحميها القانون، يترتب عنها تحويل الواقعة المادية إلى حالة قانونية تؤدي إلى اكتساب العقار محل الحيازة عن طريق التقادم المكسب و تقوم هذه الحيازة على عنصرين هما: العنصر المادي و العنصر المعنوي.

1- العنصر المادي "corpus": وهو وضع اليد على الشيء أو الحق عن طريق السيطرة الفعلية عليه و استعماله و التصرف فيه. وعليه فإن عقد الشهرة الذي يتحصل عليه الشخص دون توافر هذا العنصر يعد باطلا⁽²⁾.

2 العنصر المعنوي: "I'ANIMUS": الذي يقصد به نية الحائز في أن يظهر بمظهر المالك وصاحب الحق العيني⁽³⁾.

وقد تكون السيطرة المادية بغية التملك ن إما مباشرة أو غير مباشرة، يقصد بالسيطرة المادية المباشر سيطرة الشخص بنفسه⁽⁴⁾ ، أما غير المباشرة فيقصد بها أن تكون السيطرة المادية بالوساطة⁽⁵⁾ .

(1) ابتسام القيرام ، المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب، البلدة ، 1998، ص216

(2) حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص22.

(3) محمودي عبد العزيز، المرحوم حاج علي سعيد، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآليات لتسليم العقود الملكية في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص33.

(4) حمدي فريدة زاوي، مرجع سبق ذكره، ص14.

(5) تنص المادة 810 من القانون المدني: "تصبح الحيازة بالوساطة متى كان الوسيط يباشرها باسم الحائز، وكان متصلا به يلزمه الائتمان بأوامر فيما يتعلق بهذه الحيازة.

ويتوفر هذين العنصرين المادي و المعنوي تكتسب الملكية العقارية بالتقادم المكسب وفقا لما قرره المشرع في التقنين المدني المنصوص عليه في المادة 827 على أن يكون ذلك في الأراضي التي لم تشملها بعد عملية المسح العام، التي قررها نظام الشهر العيني تطبيقا للأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري كما هو جاري العمل عليه عند بعض التشريعات الدول مثل سويسرا، ألمانيا، أستراليا⁽¹⁾.

ثالثا: صفات الحيازة. لا يكفي توافر عنصر الحيازة المعنوي و المادي، أي وضع اليد بقصد التملك لاكتساب الحق بموجبها ، بل يشترط في الحيازة المكتسبة للملكية بالتقادم الطويل أن يتوافر وضع اليد الفعلي المستوفى لعناصره القانونية، من ظهور و وضوح وهدوء واستمرار بحيث ينتفي منه شبه النزاع و الغموض و الإلهام و مظنة التسامح و أن تقترن هذه الحيازة بنية التملك ، و أن تستمر مدة خمسة عشرة (15) سنة دون انقطاع⁽²⁾. وعلى ذلك يشترط في الحيازة ما يلي:

أ - **الهدوء:** و يقصد به أن يتمكن الحائز من استعمال لشيء و الانتفاع به دون اللجوء إلى العنف و القوة، حتى لا تتحول الحيازة إلى حيازة متعصبة.

ب - **العينية:** يشترط في الحيازة أن تكون ظاهرة للملأ أما من يعمد إلى الانتفاع بالشيء المحوز سرا، فلا يجوز له أن يتمسك بصحة حيازته، لأن الحيازة التي يحولها الكتمان تقوم على الشك، ولا يجوز التمسك بها في مواجهة الغير.

(1) مجيد خلفوني، شهادة الحيازة و تطبيقاتها، مجلة الفكر البرلماني، العدد 16، ماي 2007، الجزائر، ص110.

(2) حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2013، (ص،ص)، (23'22).

(3) pour conduire à l'acquisition de la propriété, la possession doit être manifestée par une jouissance effective. Continue, paisible, ininterrompue, non contestée, exercée "en bon père de famille" pendant une durée déterminée par loi (l'article 827 du Cod civil, voir direction général du domaine national, unité centrale de formation, manuel de techniques d'enquêtes foncières, p26.

ج - الاستمرار: يعني توالي أعمال السيطرة المادية من الحائز على العقار المحاز في فترات غير منقطعة أما إذا لم يتم تحقيق ذلك و حدوث تفاوت أو انقطاع، فإن هنا منقطعة غير مستمرة، ولا تصلح أساسا لحماية الحائز لدعاوي الحيازة ولا للتملك الحيازة بالتقادم المكسب.

كما يشترط في الحيازة أن تكون خالية من عيوب الإكراه، الخفاء، وعدم الاستمرار، ولا تكون مشبوهة بلبس أو غموض (1).

وعليه لا تقوم الحيازة بسبب الأعمال التي يأتيها الشخص على أنها مجرد رخصة أو بسبب أعمال يتحملها على سبيل التسامح، وكذلك إذا اقترنت الحيازة بعيب من هذه العيوب، فإنه لا يكون لها أثر اتجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة، أو التبس عليها أمرها، إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب. غير أن المشرع أورد استثناء على شرط العنصر المعنوي يتمثل في الإقرار بحيازة المستأجر وحمايتها بجميع أنواع دعاوي الحيازة، رغم أن حيازته المستأجر تقتصر على القيام بالأعمال المادية دون توفر شرط القصد لأنه يحوز لحساب غيره (2).

رابعا: ضرورة استكمال مدة الحيازة القانونية المؤدية لاكتساب الحقوق العينية العقارية تؤسس عملية الاعتراف بالملكية للحائز في مفهوم المادة 14⁽³⁾ من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، على أساس الحيازة الصحيحة المؤدية إلى اكتساب

(1) نص المادة 808 فقرة 02 من القانون المدني تنص على ما يلي: "إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها التباس فلا يكون لها أثرا اتجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التبس أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب".

(2) ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 61.

(3) المادة 14 من القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، تنص على: "إذا نتج عن تحليل التصريحات و الأقوال و الشهادات، وكذا الوثائق المقدمة و التحريات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية، عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني، فإنه يعترف بأحقيته على العقار محل التحقيق العقاري".

العقار أو الحق العيني العقاري بالتقادم المكسب عند توافر حسن النية و السند الصحيح طبقاً لأحكام المادة 828 من القانون المدني الجزائري⁽¹⁾، أو 15 سنة في حالة التقادم المكسب الطويل المدى، بحيث تنص المادة 827 من القانون المدني على: "من حاز أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصاً به صار له ذلك ملكاً إذا استمر حيازته له مدة (15) سنة بدون انقطاع".

يجوز لكل شخص حاز عقاراً المدة المقررة قانوناً بالمادة 827 من ق.م أن يلجأ إلى القضاء ويصدر حكماً ضد الشخص الذي ينازعه لحيازته، يكرس ملكيته للعقار محل المطالبة القضائية⁽²⁾.

إذ يجب على العون المحقق التحقق من حيازة المالك الظاهر، وعناصر الحيازة بحيث له أن يستعين أثناء التحري بجميع الشهادات المكتوبة و الجبائية و الوثائق الأخرى التي يمكن أن تدعم إدعاءات الحائز بشأن الحيازة الصحيحة. وبإمكان المحقق العقاري إجراء بحوث و تحريات على مستوى المحافظة العقارية للتأكد في ما إذا كان إظهار مسبق أو سند لهذا العقار قد يعارض حيازة طالب التحقيق⁽³⁾.

(1) نص المادة 828 من القانون المدني: "إذا وقعت الحيازة على عقار أو حق عيني عقاري و كانت مقترنة بحسن النية و مستندة في نفس الوقت إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون (10) سنوات".

(2) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السادسة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص65.

(3) محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، ط2، الجزائر، 2010، ص26.

الفصل الثاني

الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

جاء في القانون رقم 02-07 بمجموعة من الإجراءات، يلتزم المحقق العقاري بإتباعها، يهدف معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية، وفي حالة تحقق الشروط المنصوص عليها في هذا النص ففي حالة التحقيق الملتمس بصفة فردية، يتقدم المعني بطلب يودعه على مستوى المديرية الولائية للحفظ العقاري، مقابل تسليم وصل الإيداع، وبعد دراسة الطلب، يتم قبوله أو يتم رفضه بموجب مذكرة مسببة رفض طلب التحقيق العقاري، والتي يمكن أن تكون موضوع دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري.

في حالة قبول الطلب، يصدر المدير الولائي للحفظ العقاري مقرر فتح تحقيق عقاري، يعين بموجبه محقق عقاري من بين الأعوان المنتمين لسلك المفتشين في حالة التحقيق الملتمس بصفة فردية، أما في حالة التحقيق الذي يتم في إطار عملية جماعية، فإن التحقيق العقاري يفتح بموجب قرار إداري صادر عن والي الولاية، ينشر ويسجل العقود الإدارية للولاية، ويحدّد أجل خمسة عشر (15) يوما على الأقل، يودع خلالها المعنيون بطلبات التحقيق العقاري على مستوى المديرية الولائية للحفظ العقاري، وعلى إثر ذلك يعين مدير الحفظ العقاري محققا عقاريا، بموجب مقرر إداري، فور تعيينه يشرع المحقق العقاري في التحقيق، حيث يقوم بجمع كل الوثائق الضرورية التي تسمح بتعيين العقار ويتصل بكل المصالح المعنية لاسيما المحافظة العقارية الواقع دائرة اختصاصها العقار

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

موضوع التحقيق، المحافظة العقارية الأم ومصالح أملاك الدولة، كما يحضر جميع المطبوعات المتعلقة بالإجراء.

وعند انتقاله إلى عين المكان، يتحقق من هوية الأشخاص الحاضرين، وصفاتهم (صاحب الطلب، أصحاب المعارضات، الجيران...)، كما يتحقق من توافر شروط الحيازة.

يقوم المحقق العقاري بتحليل كل المعلومات المتحصل عليها من خلال مراسلات المصالح المعنية، والمعاينة الميدانية، وحرر بناء على ذلك محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري، تخضع لإشهار واسع عن طريق اللصق بمقر البلدية، قصد إثارة احتجاجات محتملة وبعد فوات المدّة القانونية للنشر، وفي غياب المعارضات يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا، يتضمن نتائج التحقيق.

ينتقل المحقق العقاري إلى موقع العقار لوضع معالم حدود العقار من طرف مهندس خبير عقاري، ويقوم مدير الحفظ العقاري بإعداد مقرر التقييم العقاري الذي يكرس حق الملكية يرسله إلى المحافظة العقارية المختصة إقليميا من أجل إشهاره، وعلى إثر ذلك يعد المحافظ العقاري سند ملكية يرسله إلى مدير الحفظ العقاري لتسليمه إلى المعني.

وفي حالة وجود اعتراضات، تجري محاولات صلح، تدون نتائجها في محضر فإذا كانت محاولات الصلح ناجحة، يستأنف على إثرها التحقيق العقاري، أما في حالة فشل محاولات الصلح يحرر محضر عدم الصلح، وتوجه الأطراف إلى الجهات القضائية المختصة في حالة ما إذا ثبت أنّ المعني قام بتصريحات كاذبة، أو قدّم وثائق مزورة يقوم

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

مدير الحفظ العقاري يرفع دعوى قضائية لإلغاء التقييم العقاري، ومن جهة أخرى يقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية.

وفي ما يلي سوف أتعرض إلى هذه الإجراءات بمزيد من الإيضاح والتفصيل عبر مبحثين متتابعين، خضعت (المبحث الأول) لمعاينة حق الملكية العقارية، وتطرق في (المبحث الثاني) إلى التقييم العقاري وتسليم سندات الملكية والمنازعات الناشئة عن عملية التحقيق العقاري.

المبحث الأول

معاينة حق الملكية العقارية.

تعد عملية الحصول على سند الملكية في إطار قانون التحقيق العقاري مسألة جوازية بمقتضاه يحق لأي شخص حائز بمفهوم المادة 823 وما بعدها من القانون المدني الجزائري تنص في العقارات التي لم تشملها بعد عمليات المسح العقاري أو لأمالك الحائزين على سندات ملكية محررة قبل أول ما يسمى 1961 ولم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، أن يبادروا بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً، يتضمن طلب المعاينة القانونية والمادية للأمالك العقارية والحقوق العينية المرتبطة بها، وتحديد مساحتها وموقعها ووضع معالمها الحدودية.

وتتم معاينة الملكية العقارية وفقاً لإجراءات فردية أو جماعية حددها القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 والمرسوم التطبيقي له 147-08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية⁽¹⁾.

(1) حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 139.

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

تودع طلبات فتح التحقيق العقاري على مستوى مديرية الحفظ العقاري المختصة إقليمياً، حيث يقوم المحقق العقاري بدراسة هذه الطلبات وكذا الملف المرفق بها، ثم يقوم بإصدار مذكرة رفض الطلب في حالة عدم توافر الشروط القانونية في الطلب، إما في حالة قبوله فيتخذ مدير الحفظ العقاري موقفاً لفتح التحقيق العقاري بالنسبة للتحقيق الملتزم بصفة فردية، يعين بموجبه محققاً عقارياً، أما إذا كان التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية، فيصدر مدير الحفظ العقاري موقفاً لتعيين المحقق العقاري. يقوم المحقق العقاري فور تعيينه بالاطلاع على كل الوثائق التي لها علاقة بالعقار، بهوية صاحب الطلب، وتتأكد من توافر الشروط القانونية⁽¹⁾. للقيام بالتحقيق العقاري، كما يحضر كل المطبوعات الخاصة بالتحقيق العقاري وسوف أتطرق إلى هذه المراحل بشيء من التفصيل عبر مطلبين، خصصت (المطلب الأول) الإجراءات الأولية، لفتح تحقيق العقاري، أما (المطلب الثاني) فتناولت فيه التحقيق الميداني.

المطلب الأول

الإجراءات الأولية لفتح التحقيق العقاري

نص القانون 02-07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حتى الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري⁽²⁾ في مادته السادسة على ما يلي: «يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية».

(1) أحمد مقدم، آلية التحقيق العقاري في التطهير العقاري، المرجع السابق، ص 26.

(2) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 28 فبراير سنة 2007، العدد 15.

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

وبناء على نص المادة "06" السالفة الذكر، ميز هذا القانون بين إجراءين للشروع في عملية تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، فيمكن أن يطلب التحقيق العقاري بصفة فردية في أي وقت، كما يمكن أن يندرج في إطار عملية جماعية⁽¹⁾. من أجل انطلاق عملية بناء حضرية أو ريفية هذه العملية الجماعية تتولد منها طلبات فردية. وقد ميز المشرع في المواد 06، 05، 04، 03، من المرسوم رقم 147-08⁽²⁾. بين عملية التحقيق الفردية وعملية التحقيق في إطار عملية جماعية لهذا ندرس عملية التحقيق الملتمس بصفة فردية في الفرع الأول وفي الفرع الثاني عملية التحقيق الملتمس بصفة جماعية.

الفرع الأول: فتح تحقيق عقاري بصفة فردية.

جاء في نص المادة 01/06 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري: «يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت...».

إن في هذه المادة غير حالتين من الإجراء الفردي المتعلق بالتحقيق العقاري، في الحالة الأولى فتخص الإجراء الفردي للتحقيق العقاري للحائز بدون سند، وهنا التحقيق العقاري الذي يبادر به بالتماس من أحد الخواص فكل شخص يدعي ممارسة الحيازة على عقار حسب الشروط المنصوص عليها في المادة 827 من القانون المدني الجزائري الذي يمكنه تقديم إجراء تحقيق عقاري إلى مدير الحفظ العقاري الولائي⁽³⁾، وهذا طبقاً للمادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 مؤرخ في 2008/05/19، يتعلق بعمليات

(1) حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص145.

(2) مرسوم تنفيذي رقم 147-08، المرجع السابق،

(3) حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 145-146.

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية التي تنص: «يبين في طلب فتح تحقيق عقاري فردي الوجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي مقابل تسليم وصل استلام...»⁽¹⁾.

كما تنص المادة 2 فقرة من القانون 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 متضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على ما يلي: «... يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أو مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، ولم يبين هذا القانون محتوى الطلب والملف التقني المرفق به كما هو معمول به في إعداد شهادة الحياة»⁽²⁾.

أما الحالة الثانية تتعلق من شخص له سند ملكية محرر قبل 01 مارس 1961 حيث أنه تنص المادة 04 الفقرة 02 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري «... توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً...»⁽³⁾.

لذلك بينت المادة الأولى فقرة 02 من نفس القانون أعلاه القانون رقم 02-07 أن السند المعنى بهذه العملية هي تلك السندات المحررة قبل 01 مارس 1961 والتي تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية لها، والتي من الثابت أنه لا جدال في اعتبارها من العقود الرسمية المثبتة للملكية العقارية بما فيها العقود المحررة من قضاة المحاكم الشرعية

(1) مرسوم تنفيذي رقم 08-147 المرجع السابق.

(2) محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري مدعم باجتهادات قضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، طبعة الثانية منشورات بغدادي، 210، ص 264-265.

(3) قانون رقم 02-07، المرجع السابق.

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

والمتضمنة نقل أو تعديل أو إنهاء لحقوق عينية عقارية، أو عقد ملكية عقارية موثق محرر طبقاً للتشريع الفرنسي القديم والساري قبل صدور الأمر 91-70 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق⁽¹⁾.

أولاً: إيداع الطلب.

توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري المختص إقليمياً، والذي يحدد محتوى الطلب والوثائق المرفقة به عن طريق التنظيم⁽²⁾.

لذلك حددت المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، والتي نصت على: «يبين في طلب فتح تحقيق عقاري فردي الموجّه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي مقابل تسليم وصل استلام ما يأتي:

أ- الاسم واللقب واسم الأب وتاريخ ومكان الولادة والجنسية والمهنة وعنوان صاحب الطلب

ب- الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب، إما حائزاً وإما مالكا فردياً أو مالكا في الشروع

ج- كل الأعباء والارتفاقات الإيجابية أو السلبية التي قد تثقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب.»

(1) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص266.

(2) حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص140.

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

وكما أشارت المادة الرابعة من نفس المرسوم التنفيذي السابق ذكره «أنه ينجز المخطط الطوبوغرافي المنصوص عليه في المادة الثالثة أعلاه، على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام»⁽¹⁾.

بالإضافة إلى ملحق ببطاقة وصفية التي تشير إلى طبيعة العقار، مساحته وتقييمه، أسماء المجاورين، كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب إثبات حقه بها⁽²⁾.

وتسجل الطلبات المستلمة، المودعة مباشرة من طرف صاحب الطلب أو من طرف شخص موكل، على سجل إيداع الطلبات مرقم ومختوم من قبل المدير، حسب تسلسل زمني، المفتوح لدى مديرية الحفظ العقاري للولاية، ويسلم مقابل تسجيل الطلب وصل إيداع ويفتح ملف لكل طلب، حيث يعطي له رقم وتاريخ التسجيل في السجل الخاص⁽³⁾.

ثانياً: دراسة الطلب.

عند استلام الطلب يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي لدراسته، وذلك قصد فحص الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب: حائز، مالك فردي أو في الشروع.

يتحقق إذ من أن صاحب الطلب يتصرف بصفته مطالب بحق على العقار المعني وليس بصفته وسيطاً.

(1) المادة 03 و 04 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

(2) تعليمية رقم 003 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بسير

عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، ص04.

(3) تعليمية رقم 003، المرجع نفسه، ص04.

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

يتأكد أيضا من أن العقار محل طلب التحقيق ليس موضوع أشغال المسح. كما يتأكد من أن الطلب مرفق بالوثائق التنظيمية⁽¹⁾.

ثالثا: إصدار مقرر فتح التحقيق العقاري

إثر تسجيل طلب المعنى، وفي حالة ما إذا تم قبوله وطبقا لأحكام المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، يصدر مدير الحفظ العقاري مقرر فتح تحقيق عقاري الملتمس بصفة فردية والذي يحتوي على ما يلي:

أ- اسم ولقب ورتبة العون المحقق

ب- موضوع مهمة المحقق العقاري

ج- تاريخ تنقل إلى عين المكان، الذي لا يمكنه أن يتعدى شهر واحد ابتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري

د- اسم ولقب أن صاحب أو أصحاب الطلب

ه- تعيين العقار أو العقارات المعنية⁽²⁾.

يرسل هذا المقرر الذي يجب أن يتخذ خلال شهر واحد على الأكثر ابتداء من تاريخ استلام الطلب، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إصاقه بمقر البلدية المختصة لمدة خمسة عشر 15 يوما، قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان. وفي حالة عدم قبول الطلب، يبلغ صاحب الطلب بذلك عن طريق مذكرة منسية⁽³⁾.

(1) تعليمة رقم 003، المرجع نفسه، ص 04 و 05.

(2) مرسوم تنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق

(3) تعليمة رقم رقم 003، المرجع السابق، ص 05.

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

الفرع الثاني: فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية

جاء في نص المادة السادسة في الفقرة الثانية من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس لإجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري: «... غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار برامج بناء وتهيئة عقارية، ريفية، أو حضرية»⁽¹⁾.

يستتبط من نص المادة المذكور أعلاه، أن الإجراء الجماعي لمعاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري يلجأ إليه عندما نكون بصدد إنجاز برامج جماعية أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية.⁽²⁾

أولاً: إصدار قرار فتح تحقيق عقاري.

في حالة إجراء تحقيق جماعي، فإن فتح التحقيق العقاري، يتم بمقتضى قرار يصدر من الوالي يتضمن الشروع في الإجراءات الجماعية للتحقيق العقاري بمبادرة منه أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص في مفهوم المادة السابعة من قانون رقم 07-02 التي تنص: «في حالة التحقيق الجماعي يتخذ الوالي قرار بمبادرة منه من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، يتضمن فتح تحقيق عقاري جماعي، بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وحسب الحالة، مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية»⁽³⁾.

⁽¹⁾ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 149.

⁽²⁾ ق 07-02، المرجع السابق.

⁽³⁾ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 271.

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

بموجب قرار الوالي الذي يحدد المنطقة أو المناطق المعنية ويضبط المدة، التي تساوي خمسة عشر 15 يوما على الأقل، التي يجب من خلالها إيداع الطلبات لدى المديرية الولائية للحفظ العقاري⁽¹⁾.

ينشر قرار الوالي المتضمن فتح عملية جماعية للتحقيق العقاري في سجل العقود الإدارية الولائية، ويكون قرار الوالي محل نشر أوسع عن طريق لصقه لمدة شهر قبل بداية فترة استلام الملفات، ويقوم مدير الحفظ العقاري بإصاقه على مستوى مقر مديريته⁽²⁾.

ويرسل نسخ منه إلى كل من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية وكذا المدراء الولائيين المكلفين بمسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب والأوقات والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية قصد الإصاق أيضا على مستوى مصالحهم⁽³⁾.

وزيادة على ذلك، يخضع هذا القرار لإجراءات النشر الواسعة التي تتم عن طريق الإعلان بمقر البلديات المعنية والجرائد الجهوية أو الوطنية والوسائل الالكترونية الأخرى، ويخضع وجوبا للنشر في العقود الإدارية للولاية المعنية طبقا لنص المادة 05 فقرة 03 من المرسوم رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008⁽⁴⁾.

وللمواطنين المعنيين تقديم طلباتهم الفردية مع بداية التحقيق الجماعي، وتستلم الطلبات الفردية بنفس الوثائق والظروف والأشكال المذكورة بخصوص عمليات التحقيقات العقارية الفردية.

(1) تعليمة 003، المرجع السابق، ص05

(2) لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، 2016، ص308.

(3) مجموعة النصوص، تعليمات، منشورات - مذكرات، خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، 2008، ص126.

(4) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص271.

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

يفتح سجّل لقيود طلبات فتح التحقيقات العقارية في إطار عملية جماعية لاستقبال مجمل الطلبات المقدّمة من الأشخاص المعيّنين الذين تقع عقاراتهم في المناطق التي يشملها قرار الوالي، وما يميز هذا الإجراء الجماعي أنه أداة للتهيئة العقارية⁽¹⁾.

ثانيا: دراسة طلب فتح تحقيق عقاري.

بعد الفحص الأولي للملف، يتأكد مدير الحفظ العقاري الولائي، المودع لدى مصالحه الملف، من قبول الطلب وتقيده في سجل إيداع الملفات، المرقم والمختوم من قبله، المفتوح خصيصا للعمليات الجماعية، حسب نفس الشروط والأشكال المنصوص و عليها بالنسبة لعملية التحقيق العقاري الملتمس بصفة فردية⁽²⁾.

يفتح أيضا سجّل الشكاوى مرقم ومختوم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي لاستقبال كل الاعتراضات والاحتجاجات التي يحتمل أن تثار أثناء التحقيق العقاري⁽³⁾.

ثالثا: إصدار مقرر تعيين المحقق العقاري.

إنّ تعيين المحقق العقاري يتم بعد استلام الملف، يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر تعيين المحقق العقاري⁽⁴⁾. الذي تحتوي على ما يلي:

- أ- اسم ولقب ورتبة المحقق العقاري
- ب- موضوع مهمة المحقق العقاري

(1) حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص151-152.

(2) تعليمة رقم 003، المرجع السابق، ص06.

(3) مجموعة النصوص، تعليمات-منشورات-مذكرات، المرجع السابق، ص127.

(4) تعليمة رقم 003، المرجع السابق، ص06.

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

وهذا طبقاً لأحكام المادة السابقة فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 المؤرخ في 19/05/2008⁽¹⁾.

إضافة إلى مراجع قرار الوالي، على نفس عناصر المعلومات المذكورة في الفقرة 4.1.1.3 المعالجة لمقرر فتح التحقيق العقاري⁽²⁾. وكما تنص أيضا المادة 09 من القانون 02-07 الفقرتين 04 و 02 منه على أنه: «يتم إجراء التحقيقات العقارية تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي». أما الفقرة الثانية من نفس المادة تنص على ما يلي: «يباشر التحقيق العقاري محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة»⁽³⁾.

المطلب الثاني: المعاينة الميدانية لإجراء عملية التحقيق العقاري.

يرمي الانتقال الأول إلى العقار محل التحقيق العقاري للتأكد من هوية الشخص صاحب الطلب، تشخيص العقار، العلاقة بين صاحب الطلب والعقار وقبل التنقل إلى موقع العقار موضوع التحقيق يتأكد المحقق من تحضيره لكل المطبوعات الخاصة بالتحقيق بالعدد الكافي، لاسيما مقرر فتح التحقيق العقاري وغيرها من الوثائق⁽⁴⁾.

بعد ذلك ينتقل المحقق العقاري إلى موقع العقار في التاريخ المحدد في مقرر فتح التحقيق العقاري، أو مقرر تعيين المحقق العقاري⁽⁵⁾، تطبيقاً لنص المادة 11 من المرسوم

(1) المادة 01/07 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08، المرجع السابق.

(2) تعليمة رقم 003، المرجع نفسه، ص 06.

(3) المادة 09 فقرة 01 و 02 من القانون رقم 02-07، المرجع السابق.

(4) المديرية العامة للأملاك الوطنية، كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 42.

(5) المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08، المرجع السابق.

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

التنفيذي رقم 08-147⁽¹⁾، ولدى وصوله إلى عين المكان يقدم نفسه ويشرح المهمة التي كلف بأدائها، ويتأكد من هوية الأشخاص الذين يحضرون التحقيق وصفاتهم، ويسجل اسم ولقب وصفة كل واحد منهم (صاحب الطلب، الجيران، أصحاب الحقوق العينية) ، ويشرع بعدها في التعرف على العقار وتدوّن المعلومات المستقاة على بطاقة التحقيق المعدة لهذا الغرض⁽²⁾.

وتهدف هذه المرحلة إلى التعرف على العقار وذلك يضبط حدوده حضورياً ومقارنة المخطط الملحق بالطلب مع الواقع الميداني، هذا من جهة ومن جهة أخرى الوقوف على واقعة الحيابة التي يمارسها صاحب الطلب على العقار موضوع التحقيق العقاري، وفي حالة وجود سند ملكية محرر قبل سنة 1961، يتحقق المحقق العقاري من أن العقار المعين في سند الملكية هو ذاته موضوع التحقيق العقاري.

الفرع الأول: التأكد من هوية الأشخاص الذين يحضرون التحقيق.

تطبيقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 08-147 من المادة 11 في فقرتها الأولى التي تنص على: «يقوم المحقق العقاري في التاريخ المحدد، بالتنقل إلى عين المكان ويشرع في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب أو المعني»⁽³⁾.

(1) المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 تنص على ما يلي: "يقوم المحقق العقاري في التاريخ المحدد بالتنقل إلى عين المكان ويشرع في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب أو المعني، يحرر بالنسبة للأملك الوطنية التي ليس لها سند، ويسجل وقائع الحيابة التي يصرح بها صاحب الطلب أو المعني والمعاينة من قبله، يبحث لدى المالكين أو الحائزين المحاورين للعقارات المحاورة أو لدى أي أشخاص آخرين لديهم معلومات مفيدة بشأن الوضعية القانونية والمحتوى المادي للعقار موضوع التحقيق العقاري، يجرّد ويدوّن التصريحات التي يتلقاها ويقوم بالتحقيق منها.

(2) المديرية العامة للأملك الوطنية، التعليمية رقم 003، المرجع السابق، ص08.

(3) المادة 01/11 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

وعند وصوله إلى الأمكنة، يتحقق المحقق العقاري من صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق وهم: صاحب الطلب المجاور، المعارض، أصحاب حق عيني، حيث يسجل اسم ولقب وصفة كل واحد منهم، ويشرع بعدها في التعرف على العقار، لذلك تدون المعلومات المستقاة على بطاقة التحقيق المعدة لهذا الغرض⁽¹⁾.

الفرع الثاني: معاينة العقار.

طبقاً لنص المادة 11 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 08-147 على ما يلي: «يقوم المحقق العقاري، في التاريخ المحدد، بالتنقل إلى عين المكان ويشرع في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب أو المعني».

تهدف هذه المرحلة إلى ضبط حدود العقار حضورياً، مع مقارنة المخطط بالواقع الميداني ومعاينة الحدود بناء على تصريحات الملتمس أو الشاغلين المجاورين⁽²⁾.

كما يفيد في التأكد من عدم وجود أي احتجاج على الحدود أو تعدي على العقارات المجاورة⁽³⁾.

يقوم بمطابقة الجدول الوصفي المعد من طرف المهندس الخبير العقاري مع الواقع في الميدان للتأكد من طبيعة العقار ومحتواه وكذا الحقوق العينية أو الارتفاقات الإيجابية أو السلبية⁽⁴⁾.

(1) تعليمة رقم 003، المرجع السابق، ص08.

(2) بركاني سلمان وبويحي سمير، التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة فارس بالمدينة، 2009-2010، ص72.

(3) لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص309.

(4) المديرية العامة للأموال الوطنية، التعليمات رقم 003، المرجع السابق، ص08.

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

ويسجل مختلف الحوادث العارضة في العملية وأقوال الأطراف المتدخلة فيها. ويقارن الكشف الوصفي الذي أعدّه المهندس الخبير العقاري مع الواقع الميداني ليتأكد من حدود موقع الملكية وقوامها وطبيعتها ومضمونها.

كما يجب أن يتأكد المحقق العقاري من حدود العقار، فإذا كانت الملكية المجاورة ملكا من الأملاك الوطنية العامة، يكون ضبط الحدود بحضور ممثل عن مديرية أملاك الدولة، أو البلدية.

أما إذا كانت الملكية المجاورة ملكا من الأملاك الوطنية الخاصة المخصصة لهيئات ومؤسسات عمومية، فيجب أن يحضر المخصص له العقار لضبط الحدود بصورة حضورية، وبعد ذلك تجمع الوثائق البيانية والخطية في إطار الأشغال التحضيرية وتقارن فيما بينها⁽¹⁾.

وقد طرح إشكال يخص البنائيات المشيدة على عقارات محل التحقيق العقاري والتي بنيت دون رخصة رسمية وإمكانية تسوية البيانات غير الشرعية في إطار القانون رقم 02-07 السالف الذكر، لا يهدف إلى تسوية وضعية البيانات غير الشرعية، بل إلى معاينة حق الملكية العقارية لفائدة الشخص الذي يمارس حيازة على عقار، تسمح له بامتلاكه عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني في المادة 827، علما أن مجال تطبيق القانون 02-07 لا يقتصر فقط على العقار غير المبني، بل يتعلق أيضا بالعقار المبني، كما أن الحيازة التي يعينها هذا القانون يخص العقارات المبنية وغير المبنية.

وخلصت المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى القول، أنه في حالة وجود بناية تخص عقار محل تحقيق عقاري في إطار القانون المذكور أعلاه، فإن على الملتمس

(1) المديرية العامة للأملاك الوطنية، كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص43.

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

تبريرها باستثناء البنايات المنجزة قبل تاريخ 14 أوت 1985 والمبررة بواسطة وثيقة رسمية مسلمة من طرف البلدية⁽¹⁾.

كما طرحت مسألة غياب الملاك أو الحائزين المجاورين أثناء عملية التحقيق الميداني الذي يقوم به المحقق العقاري، وفي هذا الصدد، تستدعي عملية التحقيق العقاري الحضور الإجباري لصاحب الطلب أو المعني، أما عن حضور الملاك أو الحائزين للعقارات المجاورة فإنه يفيد في الحصول على معلومات قد تكون مجدية لنتائج التحقيق، بينما غيابهم لا يعدّ مانعاً في مواصلة التحقيق ويبقى على مدراء الحفظ العقاري برمجة تنقل ميداني كان على الأقل في حالة غياب كل الملاك أو حائزي العقارات المجاورة⁽²⁾.

الفرع الثالث: معاينة وقائع الحيازة.

بعد على العقار تعرفه على العقار، يقوم المحقق بجمع المعلومات المتعلقة بوقائع الحيازة. ولهذا الغرض، يتعين عليه الاهتمام بكل المؤشرات التي يمكن أن تعلمه حول شرط حددها القانون السالف الذكر⁽³⁾.

وكذا بالرجوع إلى أحكام نص المادة 10 فقرة 01 من القانون رقم 07-02

المؤرخ 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري نجدها على ما يلي: «يتلقى المحقق العقاري، في

(1) المديرية العامة للأملاك الوطنية، مذكرة رقم 2696 مؤرخة 13 مارس سنة 2012.

(2) المديرية العامة للأملاك الوطنية، مذكرة رقم 10834 مؤرخة في 02 نوفمبر سنة 2011.

(3) مجموعة النصوص، تعليمات-منشورات-مذكرا، خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، المرجع السابق، ص 129-130.

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

الميدان تصريحات المعني التي بموجبها يعرض الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسات الحيازة على العقار الذي يطالب بأحقية ملكيته»⁽¹⁾.

يقوم المحقق العقاري بمعاينة وقائع الحيازة، ومدى توافر هذه الأخيرة على ركنيها المادي والمعنوي وكذا شروطها القانونية طبقاً لأحكام المادة 827 من القانون المدني الجزائري الذي يسمح للمعني باكتساب العقار عن طريق التقادم المكسب بالجوء إلى أسلوب التحقيق العقاري للاستفادة من أحكام القانون رقم 07-02⁽²⁾.

بالفعل بموجب أحكام القانون المدني، وحتى تنتج الحيازة آثاراً قانونية يجب أن تكون:

- هادئة وغير مشوبة بمطالبات أو بوسائل تعدي مغايرة
- علنية وبالتالي فإن التصرفات التي يمارس بموجبياتها يجب أن تكون ظاهرة للجمهور.
- مستمرة بمعنى أن الحائز يجب أن يمارس الانتفاع المنتظم دون انقطاع بصفة المالك رب الأسرة الحريص.
- غير مؤقتة أي أن مدعي الحيازة لا يجب أن يمارسها لحساب الغير (مستأجر، حارس...).
- غير مشوبة بلبس بمعنى أنه يسهل معرفة الصفة التي يمارس بها الاستعمال

(1) المادة 01/10 من القانون رقم 02-07، المرجع السابق.

(2) لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، المرجع السابق، ص 310.

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

تقدر هذه الشروط من خلال إدعاءات العارض وأقوال الأشخاص الذين يحضرون عملية التحقيق⁽¹⁾.

وفي غياب وثائق تثبت الحيازة، فإنه يمكن الاعتماد على التصريحات والأقوال والشهادات التي يدلي بها الملاك أو الشاغلين المجاورين أو أي شخص آخر، شريطة التأكد من طرف المحقق العقاري من أنّ العقار محل التحقيق العقاري لا ينتمي إلى الأملاك الوطنية ولا يدخل ضمن الأملاك الوقفية، تطبيقاً لأحكام المادة 14 من القانون رقم 02-07، ثم يتمّ المحقق تحرياته على مستوى المحافظة العقارية، ومصالح أملاك الدولة والبلدية الكائن بها العقار⁽²⁾.

الفرع الرابع: دراسة سندات الملكية المحررة قبل 01 مارس 1961.

إذا تطرقنا إلى دراسة سندات الملكية هي تلك العقود غير الدقيقة والمعدة قبل الفاتح من مارس 1961، لم يكن الإشهار العقاري إجبارياً ممّا يكن يسمح بضمان استمرارية سلسلة انتقال حق الملكية.

إضافة لذلك، حتى في حالات وجود سندات ملكية معدة في الشكل الرسمي ومشهرة، مع بقاء الورثة المتعاقدين في وضعيات الشياخ أو يقومون بقسمات فعلية دون تكريسها من الناحية القانونية، الشيء الذي أدّى إلى ظهور وضعيات معقدة وصعبة التسوية.

وعلى ذلك، يتأكد المحقق العقاري عند تنقله إلى موقع العقار أن العقار المذكور في السند هو ذاته العقار موضوع طلب التحقيق العقاري، من خلال تصريحات المعني،

(1) المديرية العامة للأملاك الوطنية، التعلّمة رقم 003، المرجع السالف، (ص، ص08-09).

(2) أحمد مقدم، التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري، المرجع السابق، ص78.

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

الشهود، الشاغلين المجاورين والمعارضين، كما يتأكد من أنّ الأمر لا يتعلق بمحاولة الخروج من الشيوع على حساب المالكين الآخرين في الشيوع⁽¹⁾.
ومن جهة أخرى ينبغي على المحقق العقاري دراسة السند دراسة دقيقة للتأكد من أنّ هذا السند مشهر قبل تاريخ 01 مارس 1961، ولا يعكس الوضعية العقارية الحالية ولم يكن موضوع تصرفات لاحقة، وعلى ذلك يجب على المحقق العقاري الانتقال إلى المختصة إقليمياً، والمحافظة العقارية الأم للتأكد من عدم وجود تصرفات مشهورة على هذا العقار.

كما يجب على المحقق العقاري الاتصال بمصلحة التسجيل والطابع للتأكد من عدم وجود تصرفات عرفية محتملة واقعة على العقار موضوع طلب التحقيق العقاري، من خلال الاطلاع على أرشيف العقود العرفية المسجلة.

وبعد الانتهاء من التحريات والتحقيقات، ويقوم المحقق العقاري بتحليل المعلومات الناتجة عن التحقيق العقاري، ويتأكد من توافر الشروط القانونية المنصوص عليها في القانون رقم 02-07 السالف الذكر، لاسيما المادتين 02-03 منه⁽²⁾.

(1) المديرية العامة للأموال الوطنية، التعلّمة رقم 003، المرجع السابق، ص 09 و 10.

(2) أحمد مقدم، التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري، المرجع السابق، ص 80-81.

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

المبحث الثاني

الترقيم العقاري وتسليم سندات الملكية

بعد المعاينة الميدانية التي يقوم بها المحقق العقاري في موقع العقار يتعين عليه تدوين كل التصريحات والأقوال التي يتلقاها من المعني بالتحقيق العقاري، والملاك أو الحائزين والشهود وكل من له مصلحة، في محضر معد لهذا الغرض يسمى "المحضر المؤقت".

ويقوم المحقق العقاري على إثر ذلك بإرسال هذا الأخير إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع في دائرة اختصاصه العقار موضوع التحقيق العقاري، بغرض إشهاره عن طريق لصق هذا المحضر المؤقت لمدة ثلاثين يوماً، لكي يطلع عليه الجمهور ويثير بشأنه اعتراضات محتملة.

ففي حالة عدم وجود اعتراضات، أو في حالة رفضها من قبل مدير الحفظ العقاري لعدم جديتها، يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر يسمى "المحضر النهائي" يدون فيه نتائج التحقيق العقاري المذكورة في المحضر المؤقت يضيف إليه غياب الاعتراضات أو رفضها ورأي كل المصالح المعنية.

وبعدها يشرع المهندس الخبير العقاري في وضع معالم الحدود بحضور المحقق العقاري وصاحب الطلب، ويعدّ المدير الولائي للحفظ العقاري مقرر الترقيم العقاري الذي يرسله إلى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً لإشهاره، وإعداد سند الملكية الذي يسلمه مدير الحفظ العقاري إلى المعني.

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

وفي حالة تقديم اعتراضات، يحاول المحقق العقاري إجراء صلح بين الأطراف فإذا نجحت محاولة الصلح يدون فيه الاتفاق المتوصل إليه ويعدّ بعدها محضرا نهائياً. وفي حالة فشل محاولة الصلح يعدّ المحقق العقاري محضر عدم الصلح يسلمه للأطراف ويوجّه الطرف المعترض إلى الجهات القضائية المختصة وتتوقف إجراءات التحقيق العقاري بعد شهر عريضة افتتاح الدعوى إلى غاية صدور حكم قضائي.

وفيما يلي أستعرض هذه الإجراءات عبر مطلبين، خصصت (**المطلب الأول**) لتدوين نتائج التحقيق العقاري، وتناولت في (**المطلب الثاني**) نتائج التحقيق العقاري الذي يتضمن إصدار كل من مقرر الترقيم العقاري ورفض مقرر الترقيم وكذا شهره ومسك الملفات.

المطلب الأول

تدوين نتائج التحقيق العقاري

بعد انتهاء التحقيق الميداني، يقوم المحقق العقاري بتحرير محضرا مؤقتا للتحقيق تطبيقاً لأحكام المادة 12⁽¹⁾. فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، وذلك في مدّة لا تتجاوز خمسة عشر يوماً ابتداء من تاريخ الانتقال إلى مكان وجود العقار.

(1) المادة 12 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 التي تنص على ما يلي: "يحرر المحقق العقاري محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري، خمسة عشر يوماً على الأكثر، بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان ويسجل فيه نتائج تحقيقه".

أما العنصر المعنوي هي حيازة الشيء بنية تملكه، يتظاهر بمظهر المالك الحقيقي.

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

يتضمن المحضر المؤقت سير عمليات التحقيق العقاري والأحداث التي وقعت نتائج التحريات، الأقوال، الشهادات، المعاينات والتحليل التي أدت إلى نتائج التحقيق وبالتالي يدرج فيه كل المعلومات التي تخصّ صاحب الطلب، العقار موضوع التحقيق أصل ملكيته و كيفية تملكه كمل يدرج عناصر الحيازة، و صفاتها(هادئة، علنية...) و مدة الحيازة، استنادا على الوثائق المقدمة و تصريحات الأطراف، إضافة إلى أقوال الشهود مع ذكر تاريخ و مكان الولادة⁽¹⁾.

بعد تحرير المحضر المؤقت، و خلال مدة ثمانية (8) أيام على الأكثر من تحريره يخضع هذا المحضر لإشهار واسع عن طريق اللصق لمدة ثلاثين (30) يوما في مقر بلدية موقع العقار، لكي يطلع عليه الجمهور قصد إثارة أيّ اعتراضات محتملة ويمكن كل من له مصلحة من المطالبة بحقه المحتمل، تطبيقا لأحكام الفقرة 02 من المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 السالف الذكر⁽²⁾.

تبدأ مدة الاعتراضات المقدرة بثلاثين (30) يوما بعد ثمانية (08) أيام من تاريخ بداية مدة لصق المحضر المؤقت تطبيقا لأحكام المادة 12 فقرة 13 من نفس المرسوم التنفيذي⁽³⁾. و تجدر الإشارة إلى أنّ مديرية أملاك الدولة البلدية ومديرية الشؤون الدينية والأوقاف غير معينة بالمدة المقررة بشهر والمخصّصة لمعارضات الجمهور بخلاف ما

(1) المديرية العامة للأملاك الوطنية، كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص54.

(2) نسخة المحضر المؤقت تكون محل نشر عن طريق الصق لمدة 30 يوما في مقر بلدية موقع العقار خلال ثمانية 08 أيام، على الأكثر تحريره، لكي يطلع عليه الجمهور وذلك قصد تقديم احتجاجات واعتراضات محتملة.

(3) تبدأ المدة المفتوحة للاحتجاجات أو الاعتراضات التي تساوي ثلاثين 30 يوما ثمانية 08 أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت.

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

جاء في المرسوم رقم 83-352. (1) والمرسوم 91-254، (2) إذ كانت مديرية أملاك الدولة والبلدية ملزمتان بالرد خلال مدة أربعة أشهر من إرسال الموثق بالنسبة إلى عقد الشهرة المنصوص عليه في المرسوم رقم 83-352، كما أن مديرية أملاك الدولة ملزمة بالرد خلال مدة شهرين من إرسال البلدية إلى شهادة الحيازة المنصوص عليها في المرسوم 91-254.

ولعل المشرع يهدف من خلال ذلك إلى زيادة الحماية القانونية للأموال الوطنية وكذا الأملاك الوقفية، بجعل مديرية الحفظ العقاري ترسل كل من مديرية أملاك الدولة والبلدية والشؤون الدينية والأوقاف لتقاضي السلبات الكثيرة التي ظهرت في عقود الشهرة التي ترتبت عنها تحويل الكثير من الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية إلى ملكيات خاصة و من جهة أخرى فإن المشرع قلص مدة الاحتجاجات من أربعة (04) أشهر المنصوص عليها في المرسوم رقم 83-352، (3) وشهرين في المرسوم التنفيذي رقم 91-254، وجعلها شهرا واحدا في القانون رقم 07-02، (4) و ذلك ربحا للوقت و تسهيلا على صاحب الطلب للحصول على سند الملكية.

و بعد انتهاء أجل الثلاثين (30) يوما المذكور في المادة 12 من المرسوم 08-147 السالف الذكر، يمكن الوقوف على حالتين مختلفتين من حيث الإجراءات المتبعة في كل واحدة منها، الحالة تكون في غياب الاعتراضات، والحالة الثانية تكون في حالة وجود اعتراضات.

(1) مرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 12-05-1983 المتعلق بسن إجراء لإثبات التقادم المكتسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، ج ر، العدد 21 المؤرخ في 04/05/1983.

(2) مرسوم رقم 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها في إطار تطبيق المادة 39 وما بعدها من قانون التوجيه العقاري.

(3) مرسوم رقم 83-352، المرجع السابق.

(4) المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، السالف الذكر.

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

الفرع الأول: غياب الاعتراضات.

في حالة عدم تقديم احتجاجات أو اعتراضات من طرف الجمهور في هذه الحالة يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر نهائي، يسجّل في نتائج التحقيق العقاري الذي قام به⁽¹⁾.

وعليه، يقوم المهندس الخبير العقاري بوضع معالم حدود العقار، بحضور المحقق العقاري و على نفقة صاحب الطلب، و يعدّ محضر المعالم موقع من طرفه ومن طرف المحقق وذلك طبقاً للمادة 13 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 08-147⁽²⁾. والتي تنص ما يلي: «...يقوم المهندس الخبير العقاري بحضور المحقق العقاري على نفقة صاحب الطلب أو المعني، بوضع معالم حدود العقار، و يعدّ محضر وضع المعالم الذي يوقع عليه أيضا المحقق العقاري ويتم بعد ذلك المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية ثم يسلمه للمحقق العقاري».

وفي غضون خمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ الانتقال الثاني إلى الأماكن محضرا نهائيا يسجّل فيه نتائج التحقيق⁽³⁾.

الفرع الثاني: حالة وجود تقديم احتجاجات أو اعتراضات.

أولاً: نجاح محاولة الصلح.

في حالة وجود احتجاجات أو اعتراضات أثناء سريان أجل ثلاثين يوما من نشر المحضر المؤقت طبقاً لأحكام المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147⁽⁴⁾، يحاول

(1) رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص109.

(2) المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

(3) حمدي باشا عمر، آليات الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص160.

(4) المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

المحقق إجراء جلسة للصلح في غضون ثمانية (08) أيام على الأكثر بعد تاريخ تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات⁽¹⁾.

وللمحقق التنقل إلى الأماكن ثمانية عند الاقتضاء، بحيث يرمي إلى دراسة التظلمات أو الاعتراضات المحتملة المرفوعة من المالكين أو الحائزين المجاورين، أو كل شخص يدعي بأحقته على حق عيني على العقار المعني، وينتج عن حالة الصلح احتمالين، إما باتفاق الأطراف وإما عدم الاتفاق⁽²⁾.

إنفاق الأطراف: إذا توصل الأطراف إلى اتفاق، يحرر المحقق العقاري محضر الصلح وفي هذه الحالة يتم تعديل حدود العقار المخطط الطبوغرافي والكشف الوصفي، كما يتم إجراء وضع معالم الحدود وإجراء التقييم⁽³⁾. ويستأنف إجراء التحقيق وذلك بتحرير المحضر النهائي مع مراعاة نتائج الاتفاق⁽⁴⁾.

ثانيا: فشل محاولة الصلح.

في حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل، يعدّ المحقق العقاري محضر عدم الصلح، والذي يسلمه للأطراف أثناء الجلسة مبينا فيه أن إجراء التحقيق العقاري موقف⁽⁵⁾. وللطرف الذي قدّم احتجاجا أو اعتراضا له أجلا قانونيا مدته شهران. من تاريخ إستلام محضر عدم الصلح، لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة طبقا

⁽¹⁾ لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، المرجع السابق، ص 312.

⁽²⁾ بركاني سلمان وبويحي سمير، التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة التخرج لنيل شهادة ليسانس، تخصص عقاري، جامعة الدكتوراه يحي فارس بالمدينة، 2009-2010، ص78.

⁽³⁾ المديرية العامة للأملاك الوطنية، كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص46.

⁽⁴⁾ بركاني سلمان وبويحي سمير، التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، المرجع نفسه، ص78.

⁽⁵⁾ المديرية العامة للأملاك الوطنية، التعليم رقم 003، السابقة الذكر، ص13.

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

لنص المادة 12 من القانون رقم 07-02 السالفة الذكر والمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147⁽¹⁾.

ويقوم مدير الحفظ العقاري للولاية بإرسال نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظة العقاري لتمكينه من التأكد من احترام آجال إشهار الدعاوي القضائية.

يسعى الطرف الذي أثار الاحتجاج والاعتراض إلى إشهار العريضة الافتتاحية أمام المحافظة العقارية المختصة إقليميا في حال ما إذا رفع الدعوى القضائية، خلال الثمانية أيام على الأكثر التي تلي نهاية مدة الشهرين المحددة لرفع الدعوى القضائية والمنصوص عليها في المادة 16 من المرسوم رقم 08-147 المذكور أعلاه.

ينفذ المحافظ العقاري في الحال إجراء الإشهار العقاري المطلوب تطبيقا لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147⁽²⁾، فيقوم بإشهار العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة، المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس

⁽¹⁾ تنص المادة 16 من المرسوم 08-147 على ما يلي: يحرر العقاري، إذا باءت محاولة الصلح بالفشل محضرا بعدم الصلح أثناء الجلسة للأطراف، مبينا فيه أن إجراء التحقيق العقاري موقف وأن الطرف الذي قدم احتجاجا أو اعتراضا أجل قانوني مدته شهران لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للمادة 12 من القانون رقم 07-02، المؤرخ في 27 فبراير 2007، والمذكور أعلاه.

⁽²⁾ تنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 على ما يلي: "يتم إشهار العريضة الافتتاحية في حال ما إذا رفعت الدعوى القضائية خلال الثمانية أيام على الأكثر التي تلي نهاية المدة القانونية المذكورة في المادة أعلاه. ينفذ المحافظ العقاري في الحال إجراء الإشهار العقاري المطلوب ويتم ذلك الإشهار بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، كما هو منصوص عليه في المادة 113 من المرسوم رقم 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976 والمذكور أعلاه، يفتح بطاقة شخصية باسم صاحب أو المعني، مع ذكر الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى زيادة على تعيين العقار".

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

السجل العقاري⁽¹⁾. وكذا المادة 113 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽²⁾. بحيث تفتح هذه البطاقة بذكر هوية المدعي عليه أو صاحب الطلب (اسم ولقب وتاريخ ومكان الازيداد، اسم الأب) ، تعيين العقار حسب ما جاء في العريضة الافتتاحية (الجهة القضائية المرفوع أمامها الدعوى، رقم القضية، تاريخ تقييد العريضة، تاريخ إشهار العريضة)، الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى القضائية.

وتجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري يقوم بشهر العريضة في حالة احترامها للشروط الشكلية والموضوعية الواجب توافرها في الوثائق المعدة للإشهار العقاري والمنصوص عليها في المرسوم رقم 63-76 المذكور آنفاً وعليه، يقوم المحافظ العقاري بمراقبة العريضة الافتتاحية بناء على المعلومات المدونة في محضر عدم الصلح الذي يستلمه من مديرية الحفظ للولاية، من حيث هوية صاحب الطلب أو المدعي عليه تعيين العقار موضوع التحقيق العقاري، ختم الجهة القضائية المختصة⁽³⁾.

ويشار هنا أن البطاقة العقارية المشار إليها سابقاً والمنصوص عليها في المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 هي بطاقات شخصية ترتب حسب أسماء الأشخاص

(1) تنص المادة 27 من الأمر 74-75 على ما يلي: "إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في المحافظة والتي تخص عقارات أو حقوقاً عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي ... بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقاً لكيفيات تحدد بموجب مرسوم.

(2) تنص المادة 113 من المرسوم 63-76 على ما يلي: "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 وكلها تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تتم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك.

(3) تنص المادة 22 من الأمر 74-75 على ما يلي: "يحقّق الحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار، وسيحدّد كيفيات تطبيق هذه المادة".

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

وفقا لنظام الشهر الشخصي، عكس البطاقات العقارية المعمول بها في نظام الشهر العيني والمنصوص عليها في المادة 20 من المرسوم رقم 63-76⁽¹⁾، والمسماة بطاقة قطع الأراضي وبطاقة العقارات الحضرية والتي ترتب حسب البلدية، وحسب أرقام الأقسام وأرقام المخططات أو أرقام المخططات أو أرقام الوحدات العقارية⁽²⁾.

وفور إشهار عريضة افتتاح الدعوى القضائية لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، يقوم المحافظ العقاري بإبلاغ مدير الحفظ العقاري كتابة مرفقا إرساله بنسخة من عريضة افتتاح الدعوة المشهورة، وبدوره يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري بإبلاغ صاحب الطلب أن إجراء التحقيق العقاري موقوف إلى غاية صدور قضائي⁽³⁾.

(1) تنص المادة 20 من المرسوم 63-76 على ما يلي: "أن بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية، بطاقة قطع الأراضي بطاقة العقارات الحضرية".

(2) تنص المادة 26 من المرسوم رقم 63-76 على ما يلي: "ترتب بطاقات الملكية الخاصة بقطع الأراضي في كل محافظة عقارية ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية، وبالنسبة لكل بلدية حسب الترتيب الأبجدي للأرقام وبالنسبة لأرقام حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط المسح".

وتنص المادة 32 من المرسوم 63-76 على ما يلي: "ترتب البطاقات العامة للعقارات في كل محافظة عقارية ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية وبالنسبة لكل بلدية حسب الشوارع والأرقام، وعند الاقتضاء في البلديات التي يوجد بها مسح للأراضي حسب القسم ورقم مخطط مسح الأراضي وترتب البطاقات الخاصة تبعا للبطاقة العامة المطابقة وحسب الترتيب العددي للقطع".

(3) لم ينص المرسوم رقم 147-08 في مادته 18 على أن الإجراء يوفق إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي في الموضوع واكتفى فقط بذكر... حكم قضائي وهو ما ذكرته التعليمات في صفحتها 14 إلا أن كتيب تقنيات التحقيق العقاري في الصفحة رقم 56 قد أشار أن الحكم القضائي يجب أن يكون نهائيا.

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

كما يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري بإبلاغ الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك، إذا كان التحقيق العقاري قد تم في إطار عملية جماعية للتحقيق العقاري تطبيقاً لأحكام المادة 18 من المرسوم رقم 08-47⁽¹⁾. السالف الذكر.

وفي حالة عدم تقديم عريضة الدعوى القضائية للإشهار في الأجل المذكور في المادة 17 السابقة الذكر⁽²⁾، يبلغ المحافظ العقاري مدير الحفظ العقاري الولائي الذي بدوره يعلم الطالب أو المعني بمواصلة التحقيق العقاري⁽³⁾، دون أخذ الاعتراضات التي لم تكن موضوع دعاوي قضائية مشهورة في الأجل القانوني المنصوص عليه في المادة 17 من المرسوم رقم 08-147 المذكور آنفاً.

ويقوم المحقق العقاري بتحرير المحضر النهائي الذي يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به، هوية المعارض، تاريخ الاعتراض، مراجع الاعتراض في سجل الشكاوى، تاريخ محضر عدم الصلح، مراجع مراسلة المحافظ العقاري والتي من خلالها أخبر مدير الحفظ العقاري بعدم تقديم عريضة افتتاح الدعوى القضائية في الأجل القانوني المحدد بموجب المادة 17 من المرسوم رقم 08-147⁽⁴⁾، ومراجع مراسلة مدير الحفظ العقاري بمواصلة التحقيق العقاري وفي حالة تعيين محقق عقاري آخر يواصل هذا

⁽¹⁾ تنص المادة 18 من نفس المرسوم على ما يلي: "في حالة إشهار العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية خلال المدة المنصوص عليها في المادة 17 أعلاه، يعلم مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني بإيقاف إجراء التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي، كما يعلم الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان التحقيق قد تم في إطار عملية جماعية للتحقيق العقاري".

⁽²⁾ تنص المادة 19 من نفس المرسوم أيضاً على ما يلي: "إذا لم تقدم عريضة الدعوى للإشهار في الأجل المذكور في المادة 17 أعلاه، يبلغ مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني.

يستمر التحقيق العقاري إذن طبقاً لأحكام المادة 13 أعلاه، دون أخذ الاحتجاجات أو الاعتراضات بعين الاعتبار، يمكن لمدير الحفظ العقاري تعيين محقق عقاري آخر إذا تعذر الأمر لمواصلة التحقيق العقاري الموقف".

⁽³⁾ المديرية العامة للأموال الوطنية، التعلية رقم 003، المرجع السابق، ص14.

⁽⁴⁾ نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 على ما يلي: "يتم إشهار العريضة الافتتاحية في حالة ما إذا رفعت الدعوى القضائية خلال الثمانية أيام على الأكثر، التي تلي نهاية المدة القانونية المذكورة في المادة 16 أعلاه.

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

الأخير إجراءات التحقيق العقاري ويدرج في المحضر النهائي مراجع مقرر تعيينه كمحقق عقاري بعد تعذر مواصلة التحقيق من طرف المحقق العقاري السابق⁽¹⁾.

وعليه، يقوم المهندس الخبير العقاري بوضع معالم حدود العقار بحضور المحقق العقاري كما يعدّ محضر وضع معالم الذي يوقع عليه أيضا المحقق العقاري، ويتم بعد ذلك المخطط الطوبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدود ثم يسلمه للمحقق العقاري تطبيقاً لأحكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 السالف الذكر⁽²⁾

المطلب الثاني

نتائج التحقيق العقاري

طبقاً لنص المادة 14 من القانون رقم 07-02 تنص ما يلي: «إذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات، وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية، عن طريق التقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني، فإنه يعترف له بأحقّيته على العقار محل التحقيق العقاري»⁽³⁾.

(1) المادة 19 في الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 تنص على ما يلي: "يمكن مدير الحفظ العقاري تعيين محقق عقاري آخر إذا تعذر لمواصلة التحقيق العقاري الموقوف."

(2) المادة 13 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

(3) جاء في ملحق الجلسة العلنية للمجلس الشعبي الوطني المنعقدة يوم الأحد 17 ديسمبر 2006 مساءً، بمناسبة مناقشة مشروع القانون رقم 07-02 أن لجنة الشؤون القانونية والإدارية والحريات قد عدّلت المادة 11 من المشروع، وذلك نتيجة لإعادة ترتيب مضمون المادة العاشرة سابقاً تحت عنوان الفصل الثاني في التحقيق العقاري ويصبح الثالث المتعلق بمعاينة حق الملكية مرتباً مباشرة قبل المادة 11 التي عدلتها اللجنة، بإضافة كلمة "الأقوال" إلى نص المادة "14" مع استبدال كلمة "البحوث" بمصطلح "التحريات" وحذف كلمة "المستقلة".

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

إن تحرير المحضر النهائي يكون بناء على نتائج التحقيق الميداني، لاسيما تصريحات صاحب الطلب، شهادة شاغلي العقارات المجاورة، وأقوال المعارضين وتصريحات كل من له مصلحة، وبناء على الوثائق المقدمة، والتحريات التي قام بها المحقق في مكان العقار، وعلى مستوى الإدارات المعنية، من مديرية أملاك الدولة للولاية مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، مصالح مسح الأراضي، البلدية المصالح الفلاحية... الخ. فإذا أثبتت نتائج التحريات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب يمارس حيازة مشروعة هادئة وعلنية من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً لأحكام المادة " 827 " والمادة " 828 " من القانون المدني الجزائري فإنه يعترف بأحقية على العقار، يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري باسم الحائز المالك للعقار محل التحقيق العقاري، ويرسل هذا المقرر مرفقًا بالملف إلى المحافظ العقاري المختص إقليمياً، قصد تنفيذه⁽¹⁾.

وفي حالة رفض طلب الترقيم العقاري من طرف مسؤول مصالح الحفظ العقاري، يجب أن يكون مقرر الرفض مسبباً، وتبليغه إلى المعني وإلى الوالي في حالة إجراء تحقيق عقاري جماعي⁽²⁾.

(1) بن عبيدة عبد الحفظ، إثبات العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السادسة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر 2009، ص 224.

(2) أبو جمعة صويلح، دراسة في قانون 07-02، مجلة الفكر البرلماني الصادرة عن مجلس الأمن، العدد 16، ماي 2007، ص 106.

- نص المادة 827 في القانون المدني الجزائري تنص على ما يلي: "من حاز منقولا أو عقارا أو حقا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشرة سنة بدون انقطاع.
- نص المادة 828: إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت فقرته بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب عشر سنوات ولا يشترط توافر حسن النية إلا في وقت تلقي الحق والسند الصحيح هو تصرف يصدر عن شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحباً للحق المراد كسبه بالتقادم ويجب إشهار السند.

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

لذلك سوف نتطرق في (الفرع الأول) إلى الفصل في نتائج التحقيق العقاري ثم في (الفرع الثاني) إلى إشهار الحقوق المقرر عن عملية التحقيق العقاري.

الفرع الأول: الفصل في نتائج التحقيق العقاري.

بعد الانتهاء من التحقيق، يسلم الملف المتضمن الطلب والوثائق المرفقة به والمحضر المؤقت والمحضر النهائي إلى مدير الحفظ العقاري الولائي⁽¹⁾، باعتبار أن مقرر الاعتراف بحق الملكية يعدّ من اختصاصه ويتكون هذا الملف من الوثائق التالية:

- الطلب والمستندات المرفقة به
- المحضر المؤقت والمحضر النهائي
- التقرير المفصل الذي تثبت فيه مختلف مراحل التحقيق مكتبياً وميدانياً، أقوال وشهادات كل الأشخاص الحاضرين
- محضر الصلح في حالة ذلك⁽²⁾.

يدرس مدير الحفظ العقاري الولائي الملف وذلك بتحليل التصريحات والشهادات والوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق عند معاينة حيازة الملتمس، وعلى إثر هذه الدراسة له إما أن يعترف بحق الملكية وذلك بإعداد مقرر الترقيم، وإما أن يرفض ترقيم الملكية بإعداد مقرر رفض الترقيم.

أولاً: إصدار مقرر الترقيم العقاري.

بناء على المحضر النهائي المعدّ من طرف المحقق العقاري يتضمن نتائج التحقيق العقاري وطبقاً لأحكام المادة 15 من القانون رقم 07-02 التي تنص على ما يلي: «في

(1) المديرية العامة للأملاك الوطنية، التعلّمة رقم 003، السابقة المرجع، ص11.

(2) المديرية العامة للأملاك الوطنية، كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص48.

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

حالة ما إذا ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري، يصدر مسؤول الحفظ العقاري الولائي على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 أعلاه مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري، باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق العقاري، يرسل مقرر الترقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليمياً، قصد التنفيذ⁽¹⁾.

بعد الانتهاء من التحقيق العقاري، وبعد ثبوت حق الملكية لصاحب الطلب إثر تحليل التصريحات والأقوال والشهادات، والوثائق المقدمة والتحريرات التي قام بها المحقق العقاري، يحرر المحقق العقاري المحضر النهائي ويسلم الملف المتضمن الطلب والوثائق المرفقة به والمحضر المؤقت والمحضر النهائي إلى مدير الحفظ العقاري⁽²⁾.

يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري بعد الاطلاع على الملف لاسيما المحضر النهائي، بإصدار مقرر الترقيم العقاري على أساس المحضر النهائي المنصوص عليه في المادة 13 من القانون رقم 07-02⁽³⁾. الذي يكرس حق الملكية بصفة نهائية والذي يقوم بإرساله إلى المحافظة العقاري المختصة إقليمياً قصد تنفيذه.

وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري بعد إثر التنفيذ هذت الإجراءات وإعداد سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي لغرض تسليمه إلى صاحب طلب فتح التحقيق العقاري (المعني)⁽⁴⁾، مقابل الإمضاء على محضر تسليم سند الملكية، ما لم تكن سندات الملكية معدة في إطار عملية جماعية.

(1) المادة 15 من القانون رقم 07-02، المرجع السابق.

(2) المديرية العامة للأملاك الوطنية، التعليم رقم 003، السابقة الذكر، ص11.

(3) المادة 13 من القانون رقم 07-02ن المرجع نفسه.

(4) مداخلة قوسم غالية، النظام القانوني المتعلق بالتحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقاري ومدى فعاليته، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ص11.

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

يسلم سند الملكية في حالة الملكية الشائعة لأحد المالكين في الشروع مقابل إما تصريح خطي من طرف باقي المالكين في الشياح يحرر أمام مدير الحفظ العقاري الولائي أو وكالة موثقة، وفي حالة ما إذا تعلق الأمر بعقار كان موضوع سند مشهر قبل الفاتح من مارس 1961 فقد حدثته بمفهوم القانون رقم 07-02 وأصبح لا يعبر عن الوضعية الحقيقية للعقار محل فتح التحقيق العقاري يجب شطب الإجراء المناسب المنفذ آنذاك⁽¹⁾.

ثانيا: إصدار مقرر رفض التقييم العقاري.

تنص المادة 17 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيسي إجراء لمعاينة حق الملكية العقاري وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على ما يلي: «إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة، يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، مقرا مسببا يتضمن رفض التقييم العقاري.

يكون المقرر المذكور أعلاه، قابلا للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، خلال الآجال المقررة قانونا يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي، في أجل أقصاه ستة أشهر، ابتداء من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه»⁽²⁾.

⁽¹⁾ لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص313.

⁽²⁾ جاء في ملحق الجلسة العلنية للمجلس الشعبي الوطني يوم الأحد 17 ديسمبر 2006 مساء مناسبة مناقشة مشروع القانون 07-02، أن لجنة الشؤون القانونية والإدارية والحريات قد أدخلت تعديلات على المادة 15 من مشروع القانون 07-02، بحيث جزأتها إلى ثلاث فقرات، وأعدت صياغتها من حيث الشكل ضمانا للدقة والوضوح، كما أضافت حكيم لسد الفراغ القانوني ويتعلق الأول بتحديد آجال الطعن في مقرر رفض التقييم، وفق الآجال المقررة قانونا، ويتعلق الثاني بتحديد أجل ستة أشهر كحد أقصى ابتداء من تاريخ إيداع طلب التحقيق، لتبليغ مقرر الرفض إلى المعني أو الوالي حسب الحالة.

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

استنادا على نص المادة 17 السالفة الذكر، في حالة ما إذا لم يكن التحقيق العقاري مجديا، ولم يفض إلى نتيجة إيجابية، يلزم مدير الحفظ العقاري بتسليم مقرر رفض الترقيم، ويتعين أن يكون هذت المقرر مسببا ومعلّلا⁽¹⁾.

ثم يبلغ مقرر رفض الترقيم لصاحب الطلب (الملتمس)، ويقوم بإعلام الوالي في حالة عملية جماعية، ويكون هذا القرار قابلا للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة⁽²⁾.

وعلى ذلك فإذا استنتج المحقق العقاري بعد تحليل التصريحات والشهادات والوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها⁽³⁾، أن صاحب الطلب لا يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام المادة 827 من القانون المدني الجزائري أو أن العقار يدخل ضمن الأملاك الوطنية، وأن العقار يدخل ضمن الأملاك الوقفية، أو أن العقار موضوع التحقيق العقاري خضع لإجراءات مسح الأراضي المنصوص عليها بموجب الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وأن صاحب الطلب يحوز على سند ملكية حرر بعد أول مارس 1961 أو حرر قبل 01 مارس 1961، ولكنه يعكس الوضعية العقارية الحالية، ففي هذه الحالات يعدّ مدير الحفظ العقاري الولائي مقورا يتضمن رفض الترقيم العقاري على أن يكون هذا المقرر مسببا قانونيا ويبلغه إلى صاحب الطلب.

(1) المديرية العامة للأملاك الوطنية، كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص50.

(2) المديرية العامة للأملاك الوطنية، التعلّمة رقم 003، السالفة الذكر، ص12.

(3) المادة 14 من القانون رقم 07-02، السالفة الذكر.

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

ولم تشر المادة 17 من القانون 07-02 المذكور سابقا إلى الطريقة الواجب إتباعها من أجل صاحب الطلب بمقرر رفض الترقيم حتى يكون تبليغه قانونيا منتجا لآثاره من تاريخ التبليغ، وبذلك يمكن حساب آجال الطعن القضائي، كما أن المادة لم تحدد آجال الطعن القضائي، وتركت ذلك للقواعد العامة السارية في هذا الشأن، وإنما ركزت على وجوب تبليغ مقررّ الرفض إلى المعني وإلى الوالي في حالة التحقيق العقاري في إطار العملية الجماعية في أجل ستة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب على أقصى تقدير.

ولم يتم الإشارة إلى ذلك لا في المرسوم التنفيذي رقم 08-147 ولا في التعليمات رقم 003، أما كتيب تقنيات التحقيق العقاري فقد تعرضت إلى وجوب تسليم سند الملكية عن طريق محضر استلام، بينما لم يتعرض إلى وجوب تسليم مقرر رفض الترقيم العقاري بموجب محضر استلام، رغم أهمية ذلك في حساب آجال الطعن القضائي، بينما اكتفى بالتأكيد على ذكر في مقرر رفض الترقيم العقاري أنه يجوز للمتمس الطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة في مهلة أربعة أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ المقرر⁽¹⁾.

ومن الناحية العملية فإن صاحب الطلب يتصل بمديرية الحفظ العقاري التي تسلمه مقرر رفض الترقيم العقاري، بعد إمضائه على محضر استلام. ويبدأ حساب آجال الطعن القضائي ابتداء من تاريخ تبليغه بمقرر رفض الترقيم، وفي هذه الحالة تطبق القواعد العامة لاسيما المادة 829⁽²⁾، من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(1) المديرية العامة للأموال الوطنية، كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 61.

(2) تنص المادة 829 من قانون إ.ج.م.إد على ما يلي: "يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر يسري من تاريخ التبليغ بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي".

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

وفي حالة التصريح الكاذب أو الغش، يرفع المدير الولائي للحفظ العقاري دعوى قضائية لإبطال الترقيم، كما يرفع دعوى جزائية⁽¹⁾.

وطبقاً لأحكام المادة 18 من القانون رقم 02-07 التي تنص على ما يلي: «في حالة اكتشاف ترقيم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية»⁽²⁾.

في هذا النص القانوني رقم 02-07 فتح المجال لمديرية الحفظ العقاري في رفع دعوى مدنية وأخرى جزائية، وهذا من شأنه أن يضع حدّاً لكل التصرفات والهفوات غير القانونية، ومن ثم عدم الاستيلاء على العقارات بالاعتماد على تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة⁽³⁾.

الفرع الثاني: شهر مقرر الترقيم العقاري ومسك الملفات.

يقوم مدير الحفظ العقاري بإرسال مقرر الترقيم العقاري إلى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً⁽⁴⁾، بغرض تنفيذ الشهر العقاري، مقابل تحصيل رسم الشهر العقاري بالنسبة للتحقيق العقاري الذي تم في إطار عملية فردية، وبعد شهر مقرر الترقيم العقاري

(1) المديرية العامة للأموال الوطنية، كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 50.

(2) المادة 18 من القانون رقم 02-07، المرجع السابق.

(3) أ. غالية قوسم، مداخلة بعنوان النظام القانوني المتعلقة بالتحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية ومدى فعاليته، جامعة تيزي وزو، ص 11.

(4) لم ينص القانون رقم 02-07 السالف الذكر صراحة على عدد نسخ مقرر الترقيم العقاري التي يرسلها مدير الحفظ العقاري إلى المحافظ العقاري بغرض إشهارها، ولم يتم ذكر ذلك في المرسوم التنفيذي رقم 08-147 ولا في التعليمات رقم 003.

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

يؤشر المحافظ العقاري على البطاقة العقارية المنشأة لهذا الغرض، ثم يقوم بإعداد سند الملكية⁽¹⁾، الذي يرسله إلى مدير الحفظ العقاري لتسليمه إلى المالك⁽²⁾.

أولاً: شهر مقرر الترقيم العقاري في سجل الإيداع.

تنص المادة 16 من القانون رقم 07-02 السالف الذكر على ما يلي: «يقوم المحافظ بالترقيم العقاري، وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري».

يعدّ إثر تنفيذ هذا الإجراء، سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، لغرض تسليمه إلى المعني.

يحدد شكل ومحتوى سند الملكية عن طريق التنظيم⁽³⁾.

تطبيقاً لنص المادتين 15، 16 من القانون رقم 07-02 المذكور أعلاه، يرسل مدير الحفظ العقاري مقرر الترقيم العقاري إلى المحافظ العقاري قصد إشهاره، مرفقاً بكل الوثائق التي تمكنه من بسط رقابته على المقرر لاسيما وثائق الهوية، المخطط الطوبوغرافي، البطاقة الوصفية، المحضر المؤقت، المحضر النهائي ومحضر لصق المحضر المؤقت⁽⁴⁾.

(1) لم ينص القانون رقم 07-02 على عدد نسخ سند الملكية التي يعدها المحافظ العقاري، ولم ينص على ذلك المرسوم التنفيذي رقم 08-147 ولا في التعليم رقم 003، ولا حتى في كتيب تقنيات التحقيق العقاري المذكور سابقاً، ومن الناحية العملية يعد المحافظ العقاري ثلاثة نسخ من سند الملكية يحتفظ بنسخة مرفقة بمقرر الترقيم العقاري ويرسل نسختين إلى مدير الحفظ العقاري الذي يحتفظ بنسخة في الملف ويسلم النسخة الثالثة إلى المالك.

(2) ما يلاحظ أن كل من سند الملكية ومقرر الترقيم العقاري لم يتضمنا المصادقة على هوية الأطراف، المنصوص عليها في المرسوم رقم 76-63 في المادتين 62 و64 منه التي نصت على إلزامية المصادقة على هوية الأطراف.

(3) المادة 16 من القانون رقم 07-02 مؤرخ في 27/02/2007، المرجع السابق.

(4) المديرية العامة للأماكن الوطنية، كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المرجع السابق، ص 60.

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

إذا رأى المحافظ العقاري أن الإجراءات التي قام بها المحقق العقاري ومدير الحفظ العقاري يسلمه توافق القانون رقم 07-02، وكذا المرسوم رقم 08-147، يقوم بشهر مقرر الترقيم العقاري في سجل الإيداع المنصوص عليه في المادة 41 من المرسوم 63-76⁽¹⁾، المؤرخ في 25 مارس 1976.

ثم يقوم المحافظ العقاري، بموجب مقرر الترقيم بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري، وينفذ هذا الإشهار بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من أمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بالشهر العقاري.

ويشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها⁽²⁾.

إذ يمثل تنفيذ شكلية الإشهار بمفهوم المادة 88⁽³⁾ من المرسوم المذكور أعلاه، التي تعد نقطة الانطلاق الوحيدة والحصريّة لسلسلة نقل الملكية التي يكرسها⁽⁴⁾، وبذلك يصبح هذا الإجراء من الاستثناءات الواردة على مبدأ الشهر المسبق.

(1) المادة 41 من المرسوم 63-76 التي تنص على ما يلي: "ينبغي على المحافظ يكون لديه سجل للإيداع يسجل فيه يوم بيوم وحسب الترتيب العددي: تسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالشهر.

(2) حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص172.

(3) تنص المادة 88 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري ينص على أنه: "لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير...".

(4) المادة 20 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

ثانيا: التأشير على البطاقة العقارية المؤقتة.

بناء على مقرر الترقيم يقوم المحافظ العقاري بإشهار الحقوق الناجمة عن عملية التحقيق العقاري، وذلك عن طريق التأشير على البطاقة العقارية المؤقتة تطبيقا لنص المادة 20 من الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، في فصلها الرابع المتعلق بالترقيم العقاري وتسليم سند الملكية والتي تنص على ما يلي: «يتم إشهار مقرر الترقيم العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة»⁽¹⁾.

وقد نصت المادة 27 من المرسوم رقم 63/76 المذكور آنفا والتي بأنه: «تعد بطاقة العقار الحضري حتى في حالة عدم وجود مسح للأراضي، وفي هذه الحالة يعين العقار بالاستناد إلى البلدية التي يقع فيها وإلى اسم الشارع والرقم»⁽²⁾. وتستعمل هذه البطاقات العقارية المسماة بالطاقات الشخصية بالنسبة للعقارات التي لم تخضع بعد لعمليات مسح الأراضي العام، والواقعة في المناطق الريفية⁽³⁾.

وفي إطار القانون 07-02 تنشأ البطاقة العقارية المؤقتة، إما بمناسبة شهر عريضة افتتاح الدعوى القضائية بعد فشل محاولات الصلح⁽⁴⁾، أو تنشأ بمناسبة شهر مقرر الترقيم العقاري⁽⁵⁾. ويشترط أن تشمل كل بطاقة على البيانات الكافية لتعيين أصحاب الحقوق والعقارات محل النصوص⁽⁶⁾.

(1) المادة 20 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق

(2) المادة 27 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيسي السجل العقاري، المرجع السابق.

(3) العترو بشير، الشهر العقاري في القانون الجزائري، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، المحكمة العليا، 2004، ص25.

(4) المادة 17 من المرسوم رقم 08-147، المرجع نفسه،

(5) المادة 20 من المرسوم رقم 08-147، المرجع نفسه.

(6) خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، ص112.

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

وفي بعض الأحيان تكون البطاقة العقارية منشأة في المحافظة العقارية التي أشهر فيها مقرر التحقيق العقاري، أو في المحافظة العقارية الأم، وذلك بالنسبة للعقارات التي حرّرها بشأنها سندات ملكية قبل 01 مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية.

أما في حالة ما إذا تعلق الأمر بعقار كان موضوع سند مشهر قبل الفاتح من مارس 1961، والذي فقد حدثه أي لم يعد يعكس الوضعية العقارية الحالية، يقوم المحافظ العقاري فور إشهار مقرر الترقيم وإعداد سند الملكية بشطب الإجراء الخاص بالسند المشهر الذي فقد حدثه، وإذا كان هذا الأخير مشهر بمحافظة عقارية أخرى غير تلك التي أشهرت مقرر الترقيم العقاري وأعدت سند الملكية، فإن مدير الحفظ العقاري يتصل بالمحافظ العقاري السند أشهر السند الذي فقد حدثه على مستوى المحافظة العقارية التي يشرف عليها، إذا كانت هذه الأخيرة تابعة للاختصاص الإقليمي لمديرية الحفظ العقاري للولاية بغرض شطب الإجراء السابق.

أما إذا تم إشهار السند فقد حدثه بمحافظة عقارية تنتمي لنفس الولاية، يوجه المدير الحفظ العقاري تعليمات للمحافظ العقاري المعني قصد شطب الإجراء أصل الملكية⁽¹⁾.

وعلى إثر عملية الإشهار يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية يتضمن كافة البيانات الإلزامية، ويرسله إلى المدير الولائي للحفظ العقاري الذي بدوره يقوم بتسليمه لصاحب طلب التحقيق، مقابل دفع الشهر العقاري⁽²⁾.

(1) المديرية العامة للأموال الوطنية، التعليم رقم 003، السابقة الذكر، ص12.

(2) بركاني سلمان وبويحي سمير، التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص83.

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

أما بالنسبة لسندات الملكية المعدة في إطار عملية جماعية للتحقيق العقاري فهي معفاة من هذا الرسم، تطبيقاً لأحكام المادة 353-6 من قانون التسجيل المعدل والمتمم من قانون المالية لسنة 2008⁽¹⁾.

وفي حالة ما إذا كان العقار المعني على الشيوخ، يسلم سند الملكية لأحد المالكين في الشيوخ مقابل إما تصريح كتابي من طرف باقي المالكين في الشيوخ يحرر أمام مدير الحفظ العقاري الولائي أو وكالة موثقة⁽²⁾. وذلك طبقاً لأحكام المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147⁽³⁾، المذكور آنفاً.

ثالثاً: مسك الملفات.

بعد انتهاء عملية التحقيق العقاري، تمسك المديرية الولائية للحفظ العقاري ملف التحقيق، والذي يحتوي على مجمل الوثائق المجمعة والمعدّة أثناء العملية، كما يجب أن يحتفظ بنسخة من سند الملكية، أو نسخة من مقرر رفض الترقيم، وذلك طبقاً لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147⁽⁴⁾، والتي تنص على ما يلي: «يمسك بمديرية الحفظ العقاري، لكل تحقيق عقاري مغلق، ملف يحتوي على مجمل الوثائق المجمعة والمعدّة أثناء التحقيق وحسب الحالة، إما نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرة الشهر العقاري، وإما نسخة من مقرر رفض الترقيم العقاري، المنصوص عليه في المادة 17 من

(1) المديرية العامة للأموال الوطنية، مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات)، خاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري، المرجع السابق، ص 137.

(2) لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، المرجع السابق، ص 313.

(3) المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 تنص على ما يلي: "يسلم مدير الحفظ العقاري في حالة الشيوخ، سند الملكية إلى أحد المالكين في الشيوخ، إما على أساس تصريح كتابي يقوم به المالكون في الشيوخ أمامه، وإما على أساس وكالة موثقة".

(4) المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع السابق.

الفصل الثاني: الإجراءات المتبعة في معاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

القانون رقم 02-07 المؤرخ في 09 صفر عام 1428 هـ الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمذكور أعلاه، ترتيب ملفات التحقيق العقاري حسب كل بلدية.

ونستخلص من هذه المادة السالفة الذكر من المرسوم 147-08، أن الوثائق التي جمعت أو أعدت أثناء التحقيق العقاري تمثل دعامة⁽¹⁾. للحقوق المشهورة ومن ثمة يجب أن تحفظ بطريقة جيّدة على مستوى المديرية الولائية للحفاظ العقاري، وتمسك حسب كل عقار محل تحقيق عقاري، وحسب كل بلدية لكل عقاري منجز.

(1) المديرية العامة للأملاك الوطنية، التعليم رقم 003، السابقة الذكر، ص15.

خاتمة

نخلص في الأخير أن الوضعية العقارية التي خلفها المستعمر الفرنسي في الجزائر معقدة، كانت السبب المباشر في تذبذب السياسة العقارية، وقد كان لازما على الجزائر تبني سياسة عقارية تهدف إلى التطهير الشامل للملكية العقارية، حيث اعتمدت على نظام الشهر العيني كأهم خطوة بإصدار الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

إلا أن ثقل وتيرة مسح الأراضي العام، وما تميزت به من تأخر كبير لأسباب متعددة، رغم ما حظيت به من إمكانيات مادية وبشرية، كانت الأوضاع الأمنية أهمها دفع المشرع إلى البحث عن آليات جديدة تهدف إلى تفعيل عملية مسح الأراضي العام من جهة باعتباره الهدف الاستراتيجي في التطهير لمجمل التراب الوطني.

فأصدر المرسوم رقم 83-83 المؤرخ في 21/05/1983 الذي سنّ إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية فصدور القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، كما أصدر المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، وقد بدأ العمل في إطار هذه النصوص بصدور التعلّمة رقم 003 المؤرخة في 27/09/2008 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية يسير عمليات التحقيق العقاري، تبيان الإحصائيات 2012، ويمكن حصر الأسباب التي أدت إلى هذه النتائج الضعيفة في نوعين، النوع الأول متعلق بالنصوص القانونية والنوع الثاني بالجانب العملي.

فما يؤخذ على النصوص أنها لم تعط أهمية كبيرة للإشهار الخاص بعمليات التحقيق العقاري، إذ أن غالبية الملاك يقطنون في مناطق نائية الشيء الذي يفسر العدد الضئيل للملفات المودعة، حيث كان على الدولة تسخير الإعلام البصري والسمعي والمقروء بهدف تحقيق إشهار واسع لهذه العملية، وإضافة لذلك القانون رقم 07-02 اشترط تطبيق إجراءات التحقيق العقاري في المناطق التي لم تخضع لعمليات المسح للأراضي العام.

فبمجرد صدور قرار فتح عمليات مسح الأراضي العام في منطقة ما، يتوقف فيها تطبيق إجراءات التحقيق العقاري المنصوص عليها في القانون رقم 07-02 علما أن الشروع في عمليات المسح للأراضي العام قد يتطلب سنينا والانتهاؤ منها سنينا أخرى. ومن جهة أخرى، لم يحدد النص التشريعي مسؤولية كل من مدير الحفظ العقاري والمحقق العقاري، فيجد هذا الأخير نفسه مجبرا على تنفيذ أوامر مدير الحفظ العقاري وكما أن المدد المختلفة التي جاء بها المرسوم رقم 08-147 لاسيما في المواد 07، 08، 12 و17 قد عوّد الأمور على المحقق العقاري.

أما الأسباب المتعلقة بالجانب العملي تمثلت غالبا في نقص التكوين والخبرة في المحقق العقاري الذي عيّن مباشرة لهذا الغرض دون أن تكون له خبرة في ميدان التحقيقات العقارية، وإطلاع واسع على التشريع العقاري.

يضاف لذلك، عدم رد المصالح المعنية على مراسلات مديرية الحفظ العقاري في الأجل المناسبة نخص بالذكر مديريات أملاك الدولة، لأسباب غابا جادة، وتردد بعض مدراء الحفظ العقاري من اتخاذ قرارات فتح التحقيق العقاري، وقرارات الترقيم العقاري، وكذا الإمكانيات المادية والبشرية التي سخرت لهذه العملية والاقتراح لتفعيل هذه الآلية هو توسيع نطاق تطبيق التحقيق العقاري في المناطق التي صدر فيها قرار فتح عمليات المسح

والتي لم تشرع فيها طرق المسح في العمل بعد وتحديد مسؤولية كل من المدير والمحقق مع القيام بإشهار واسع لهذه العملية.

ومن خلال دراستنا ومناقشة المواد التي تضمنها القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري نتوصل إلى القول بأنه فعلا جاء هذا القانون لتغطية النقائص والعيوب التي تضمنتها الآليات السابقة في إعداد عقود وسندات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير المسوحة منها عقد الشهرة والذي ترتب عنه خلق وكثرة منازعات عقارية على مستوى القضاء.

كما أن هذا القانون يمكن لملاك أراضي غير المسوحة الحصول على سندات ملكية إلا أنه يبقى ذو فعالية محدودة طالما أن معينة حق الملكية العقارية بغرض تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري يتمثل في إجراء إختياري يتم على طلب المعني بالأمر.

وهذا ما لا يساعد على تطهير الملكية العقارية موازاة مع عملية المسح العام للأراضي.

كما يجب على الدولة الجزائرية تسخير كل الإمكانيات البشرية والمؤسسية كفيل بعملية التطهير مع تفعيل التعاون مع وكالات المسح الأجنبية من أجل التعرف والاستفادة من تقنيات تطهير الملكية العقارية.

قائمة المراجع:

أ- المراجع باللغة العربية:

أ- الكتب:

- 1 اجتسام القرام، المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البلدية، 1998.
- 2 بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السابعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
- 3 حمدي باشا عمر ولىلى زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة الجديدة الأولى، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- 4 حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
- 5 حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السادسة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- 6 محمدي فريدة زواوي، الحيازة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- 7 رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر.
- 8 العترو بشير، الشهر العقاري في القانون الجزائري، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، المحكمة العليا، 2004.
- 9 عمر حمدي باشا ولىلى زروقي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2997.

- 10 - ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
- 11 - محمود المسعدي، القاموس الجديد للطلاب (معجم عربي مدرسي ألفبائي)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1991
- 12 - محمود عبد العزيز المرحوم حاج علي سعيد، إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري مدعما باجتهادات قضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة الأولى، منشورات بغدادية، الجزائر، 2011-2012.
- 13 - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار البغدادي، الجزائر، 2003.
- 14 - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار البغدادي، الجزائر، 2009.
- 15 - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الطبعة الثانية، الجزائر 2010.
- 16 - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري مدعما باجتهادات قضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة الثانية، منشورات بغدادية، الجزائر، 2010.
- 17 - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، العقار، الطبعة السادسة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.

القواميس:

- 1 أحمد محمد الفيومي، قاموس اللغة، كتاب المصباح المنير، نوبليس، الجزء الثاني.
- 2 لويس معلوف، المنجد في اللغة، الطبعة 37، مطبعة أميران، بيروت، الطبعة 37.

- 3 محمود المسعدي، القاموس الجديد للطلاب (معجم عربي مدرسي ألفبائي)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1991.
- 4 للمعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية، الجزء الأول، دار المعارف، مصر.

ثانيا: الرسائل والمذكرات الجامعية.

1 الرسائل:

- 1- لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية.

2 المذكرات:

- 1 أحمد مقدم، التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2014-2015
- 2 بركاني سلمان ويوحي سمير، التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ليسانس، تخصص قانون عقاري، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة، 2009-2010.
- 3 عزوني حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009-2010.

ثالثا: المقالات.

- 1 بوجمعة صويلح، دراسة في قانون رقم 07-02، مجلة الفكر البرلماني الصادرة عن مجلس الأمة، العدد 16، الجزائر، ماي 2007

2 رحايمية عماد الدين، التحقيق كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة المفكر، العدد التاسع، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.

3 مجيد خلفوني، شهادة الحيازة وتطبيقاتها، مجلة الفكر البرلماني، العدد 16، الجزائر، ماي 2007.

رابعاً: الملتقيات:

1 بن دعاس سهام، مداخلة حول التحقيق العقاري والمنازعات الناتجة عنه، الملتقى الوطني الرابع الخاص بالحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية في الجزائر، جامعة المدية، يومي 27 و28 أفريل 2011.

2 غالية قوسم، مداخلة بعنوان النظام القانوني المتعلق بالتحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية ومدى فعاليته، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2011.

خامساً: المطبوعات الجامعية.

رمول خالد، محاضرات في مقياس التوجيه العقاري حول تطوير الأملاك العقارية في الجزائر، اختصاص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة يحي فارس المدية، السنة الجامعية 2008-2009.

النصوص القانونية.

أ- نصوص تشريعية.

1 أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج، عدد 22 مؤرخ في 18/11/1975.

- 2 أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، معدل ومتمم، ج.ر، عدد 78 الصادرة في 30 سبتمبر 1975.
- 3 قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، عدد 49 الصادرة في 18/11/1990، المعدل والمتمم بموجب أمر رقم 95-26، مؤرخ في 25 سبتمبر.
- 4 قانون رقم 90-30 في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر، عدد 52، الصادرة في 02/12/1990، المعدل والمتمم بموجب قانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو 2008، ج.ر، عدد 44 الصادرة في 08/08/2008.
- 5 قانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فبراير 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر، عدد 15، الصادرة في 28/02/2007.

ب- النصوص التنظيمية:

- 1 مرسوم رقم 59-1190 المؤرخ في 21 أكتوبر 1959 المتضمن التغيير الجزري لنظام الشهر العقاري في الجزائر، الذي حددت مهلة تطبيقه ابتداء من أول مارس 1961 بموجب المرسوم رقم 53-61 المؤرخ في 18/01/1961.
- 2 مرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، ج.ر، عدد 30، الصادرة في 13/04/1976
- 3 مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج.ر، عدد 30، الصادرة في 13/04/1976.

4 للمرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 مايو 1983، يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج.ر، عدد 21، الصادرة في 1983/05/24 (ملغى).

5 مرسوم تنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 27 يوليو 1991 يحدد كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، عدد 36 الصادرة في 1991/07/31.

6 مرسوم تنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19 مايو 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج.ر، عدد 26، الصادرة في 2008/05/25.

التعليمات:

1 للتعليمية رقم 003، المؤرخة بتاريخ 27 سبتمبر 2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، سنة 2008.

الوثائق:

- 1 للمديرية العامة للأموال الوطنية، مجموعة النصوص (تعليمات، منشورات، مذكرات خاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري، سنة 2008.
- 2 للمديرية العامة للأموال الوطنية، كتيب تقنيات التحقيق العقاري، الجزائر، سبتمبر 2007.

I- Ouvrages:

- 1-Aloui AMAR, Propriété et régime Foncier et régime foncier en Algérie , édition Houma, 2006
- 2-Ibtissam Garram, Terminologie juridique dans législation algérienne, palais des livres, Blida, 1998.

II- Documents:

- 1-Direction générale du domaine nationale, Recueil de textes instructions – circulaires– notes relative au domaine et à la Conservation Foncière, Alger, 2008.
- 2-Enquête Foncière; Loi N:° 07-02 du 27 Février 2007 portant institution d'une procédure de Constatation du droit de propriété immobilière et de délivrance de titres de propriété par Voie d'enquête Foncière (Jo N:° 15 du 28.02.2007)
- 3-Direction Générale du domaine nationale, Unité Centrale de formation, Manuel de techniques d'enquêtes foncières.