

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم: القانون الخاص



مذكرة ماستر

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

فرع: الحقوق

تخصص: قانون عقاري

رقم:.....

إعداد الطالب:

أحمد نضال نتيش

يوم: 2025/06/02

التحقيق العقاري كآلية لتسوية الملكية العقارية الخاصة

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة بسكرة	أستاذ التعليم العالي	دحامية علي
مشرفا	جامعة بسكرة	أستاذ التعليم العالي	جلول شيتور
مناقشا	جامعة بسكرة	أستاذ محاضر	عبد المنعم دعدوعة

السنة الجامعية: 2024 - 2025

الإهداء:

إلى أمي.....

إلى أبي.....

الشكر و العرفان

إلهي لا يطيب الليل إلا بشرك و لا يطيب النهار إلا بطاعتك و لا تطيب اللحظات إلا
بذكرك ... و لا تطيب الآخرة إلا بعفوك ... و لا تطيب الجنة إلا برويتك

الحمد الذي بنعمته تتم الصالحات وبتوفيقه لنا تممنا عملنا وبتحقيقه لأماننا.

و الصلاة والسلام على نبي الرحمة محمد صلى الله عليه وسلم و آله الطاهرين وصحبه
الميامين.

ها نحن نصل إلى ضوء آخر النفق إلى خاتمة المشوار ونهاية المطاف، فبالأمس القريب
بدأنا مسيرتنا التعليمية ونحن ننظر إلى التخرج كأنه يوم بعيد، فرأينا أن تخصص قانون
عقاري هدفًا ساميًا ومغامرة عظيمة وغاية تستحق السير وتحمل العناء لأجلها.

وإن هذا البحث الذي أقدمه لكم يحمل في طياته معلومات هامة بذلت مجهودًا عظيمًا
لدراستها وجمعها لتظهر لكم بهذا الشكل.

وإيماننا بمبدأ أنه لا يشكر الله من لا يشكر الناس فإنني أتوجه بالشكر الجزيل ل الأستاذ
الدكتور الفاضل شيتور جلول الذي ساعدني كثيرًا في مسيرتي لإنجاز وكتابة هذا البحث
وكان له دورًا عظيمًا من خلال تعليماته ونقده البناء ودعمه الأكاديمي، كما أتوجه بجزيل
الشكر لأسرتي فردًا فردًا وأخص بالذكر والديّ الذين صبروا وتحملوا معي ومنحوني الدعم
على جميع الأصعدة، وأشكر أصدقائي وأحبابي وكل شخص قدم لي الدعم المادي أو
المعنوي.

مقدمة

مقدمة:

العقار هو الدعامة الأساسية لاقتصاد الدول، حيث يعتبر مصدرا من المصادر المتجددة للثروة وعاملا أساسيا وفاعلا للاستثمار والتنمية البشرية والاقتصادية والاجتماعية، وقد نشبت على غراره العديد من النزاعات بين الأفراد من أجل حيازته وتملكه، وبمرور الزمن وتطور الدول انتقلت هذه النزاعات من الأفراد إلى الدول وهذا نظرا لأهميته البالغة، مما خلف عنها العديد من الحروب.

إن معظم دول العالم تجتهد ساعية إلى ضبط المجال العقاري الخاص بها من أجل تحسين الوعاء العقاري وتنظيم الملكية العقارية بداخلها، بهدف تطوير وضعها الاقتصادي والاجتماعي، ومن بين هذه الدول نجد الجزائر كدولة حديثة الاستقلال والتي ورثت وضعية مزرية ومنتشعبة للملكية العقارية التي خلفها الاحتلال الفرنسي من خلال ممارساته وإتباعه لسياسة الاستيطان وخلق الفوضى والعبث في المجال العقاري بهدف اغتصاب ملكية الجزائريين وحقوقهم.

إن هذه السياسة الاستيطانية التي لجا إليها المستعمر الفرنسي كانت احد أهم الأسباب التي خلقت العديد من النزاعات والاضطرابات على الوضعية العقارية في الجزائر غداة الاستقلال، لذلك تكفل المشرع الجزائري بإيجاد حلول ووسائل قانونية وتنظيمية للخروج من الوضع المزري الذي آلت إليه في المجال العقاري، وذلك بإتباعها نظام الشهر الشخصي الذي كان يتبعه المستعمر فيما لا يخالف السيادة الوطنية وصولا إلى نظام الشهر العيني الذي تنبأه المشرع الجزائري بموجب الأمر 75-74 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري كنظام جديد يحفظ الحقوق العينية العقارية والعقارات بدلا من نظام الشهر الشخصي لما له من عيوب والذي لا يسمح بالضبط الدقيق للبطاقات العقارية، بغية الوصول إلى التطهير الشامل للأماكن العقارية على مستوى كامل التراب الوطني.

إن هذه الخطوة التي قام بها المشرع الجزائري لاقت العديد من الصعوبات والنقائص مما أدى إلى تأخر وبطئ وتيرة سير عملية المسح العام للأراضي، وذلك لعدة أسباب تحص الإمكانات المادية والبشرية والتكنولوجية وكذا حداثة التجربة لهذه الآلية وهذا ما شكل خطرا على الأملاك العقارية الخاصة بالدولة والخواص مما أدى بالمشرع إلى التفكير في آلية

جديدة تعمل بالموازاة مع مسح الأراضي العام وتضمن هي أيضا تسليم سندات الملكية في إطار القانون، وهو الأمر الذي دفع بالمشروع إلى سن المرسوم رقم 83-352 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة، المتضمن الاعتراف بالملكية وتلاه بعد ذلك المرسوم رقم 91-254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، بغرض تسليم سند حيازي وتكوين السجل العقاري والتصفية النهائية لعملية المسح العام للأراضي.

إن تأخر عملية المسح العام للأراضي وفشل عقد الشهرة في تحقيق الأهداف المرجوة لما خلفه من منازعات ومحدودية شهادة الحيازة، كل هذا أدى بالمشروع الجزائري إلى البحث عن آلية جديدة تنظم الملكية العقارية وتحفظ الحقوق العينية العقارية وتهدف إلى تطهير الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

فقام المشروع الجزائري بإصدار القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري كآلية مستحدثة والمرسوم التنفيذي له رقم 08-147 المؤرخ في 19 مايو 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ثم تلاه المرسوم التنفيذي رقم: 21-391 المؤرخ في: 28 ديسمبر 2021 يتعلق بدمج إدارة الحفظ العقاري مع إدارة مسح الأراضي، وقد جاء هذا القانون والمرسومان الأخيران بهدف معالجة السلبات والنقائص التي خلفها العمل بعقد الشهرة والتطهير الشامل للأموال العقارية التي لم تتعرض بعد لعمليات مسح الأراضي العام.

أهمية الموضوع:

تكمن أهمية الموضوع في دراسة إجراء التحقيق العقاري وتبيان كيفية تطهير وتسوية الملكية العقارية الخاصة، من خلال تحليل نصوص القانون رقم 07-02 والمرسوم التنفيذي له رقم 08-147 وذلك بتوضيح مدلول التحقيق العقاري وبيان شروطه إلى توضيح إجراءاته ونتائج العمل به وما خلفه من آثار وعلى رأسها إعداد وتسليم سند الملكية.

أسباب اختيار الموضوع:

(أ) - أسباب ذاتية:

إن موضوع التحقيق العقاري شيق بحد ذاته مرن في حيثياته يتطلب الحركة وهذا كان دافعا أساسيا وحافزا لنا لدراسته والتعمق فيه بهدف اكتساب معارف ومعلومات جديدة وترسيخها للاستفادة منها في المستقبل لالتحاق بالوظيفة وتطويرها في قطاع الحفظ العقاري.

(ب) - أسباب موضوعية:

رغم اجتهاد المشرع الجزائري في تطوير الوسائل وإصدار العديد من القوانين والمراسيم والأوامر إلا إن الجزائر لا زالت تعاني من بعض الإشكاليات في المجال العقاري من تشتيت وعدم استقرار للملكية العقارية، مما اثر سلبا على الاقتصاد الوطني والاستثمار الداخلي والخارجي وكذا نقص الائتمان العقاري بسبب انعدام سندات الملكية والعديد من الأسباب الأخرى، كل هذه الأسباب أدت بالمشرع إلى إيجاد حلول لتصحيح الوضع الراهن واستحداث آلية جديدة والتي سنها بموجب القانون رقم 07-02 والمرسوم التنفيذي له رقم 08-147 وكذا التعليمات الصادرة بشأنه.

أهداف الموضوع:

يهدف الموضوع إلى وضع تعريف لآلية التحقيق العقاري، وتوضيح البعض من الفروقات وما يتميز به هذا الإجراء عن باقي الآليات التي سبقته، كما يهدف الموضوع أيضا إلى معرفة الإجراءات المتبعة في عملية التحقيق وفق أحكام القانون رقم 07-02 والمرسوم التنفيذي له رقم 08-147، وكذا معرفة الآثار المترتبة عن عملية التحقيق من إجراءات إصدار سند الملكية والمنازعات المترتبة عنه، وأخيرا توضيح وتبيان الجانب العلمي والتقني من هذا الإجراء.

الدراسات السابقة:

من خلال دراستنا لموضوع بحثنا لاحظنا قلة الكتب التي تناولت هذا الموضوع، فكان حتميا علينا الاستعانة ببعض الأطروحات والرسائل والمذكرات الجامعية السابقة، إلا انه بعد دراستنا وتحليلنا لهذه الوثائق تبين لنا أنها تناولت بعض عناصر الموضوع فقط، وهناك البعض الآخر الذي تناول الموضوع كجزئية صغيرة وبسيطة فقط دون التعمق فيها أو شرحها شرحا مفصلا، وبعون من الله تعالى وتوفيقه تمكنا من الإلمام بموضوع بحثنا.

إن دراستنا هذه تتميز عن سابقتها من الدراسات كونها ألمت بجميع جوانب الموضوع وفصلت في كل عناصره خاصة من الجانب التقني والعلمي والميداني في عملية التحقيق العقاري وذلك من خلال ممارسة هذه العملية ونقلها من المصدر المتمثل في المحقق العقاري ومصالح الحفظ العقاري ككل.

صعوبات البحث:

واجهنا في خلال دراستنا للموضوع بعض الصعوبات والتي كانت هاجسا أمامنا في انجاز هذا البحث حيث تمثلت في:

- قلة الكتب التي تناولت هذا الموضوع وان وجدت فالبعض منها تناول جزئيات صغيرة وبسيطة والبعض الآخر تناول بعض عناصر الموضوع.

- السفر والتنقل إلى بعض المكتبات في بعض الولايات بحثا عن الكتب والمراجع.

- غموض بعض المواد في القوانين التي استندنا إليها في دراستنا بسبب الترجمة الحرفية للقوانين من طرف المشرع.

كل هذا حفزنا على تحليل نصوص ومواد القانون رقم 07-02 والمرسوم التنفيذي له رقم 08-147، وكذا الاستعانة بمراجع عامة في القانون العقاري والقانون المدني وكذا الاجتهادات القضائية الصادرة في المجال العقاري، وكذلك الرجوع إلى المذكرات والتعليمات الصادرة عن مديرية أملاك الدولة وأيضاً الاستعانة بملاحظات وإرشادات وتعليمات من طرف مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري والمحافظة العقارية.

وعليه ارتأينا طرح التساؤل التالي:

الإشكالية:

هل توصل المشرع من خلال القانون رقم 07-02 إلى التطهير الشامل للملكية العقارية ؟

المنهج المتبع:

اعتمدنا في خلال دراستنا لموضوعنا على عدة مناهج بغرض الوصول إلى تحقيق الأهداف المرجوة من هذه الدراسة، وهي المنهج التاريخي والذي بينا من خلاله التطور

التاريخي لعمليات تطهير الملكية العقارية وتبيان خلفيات صدور القانون الجديد 07-02، واتبعنا المنهج التحليلي في دراسة وتحليل نصوص ومواد القانون السالف الذكر والمرسوم التنفيذي له رقم 08-147 المتضمن عمليات التحقيق العقاري، كما وظفنا أيضا المنهج الوصفي والذي اعتمدهنا من اجل توضيح هذه الآلية الجديدة ووصفها من خلال تبيان خصائصها والمفاهيم المتعلقة بها.

خطة البحث:

في خضم دراستنا لهذا الموضوع وضعنا خطة بحثية ملمة بجميع جوانب الموضوع فقد اعتمدنا على خطة ثنائية مقسمة إلى فصلين حيث تضمن الفصل الأول الإطار المفاهيمي للتحقيق العقاري والذي قسمناه إلى مبحثين، تطرقنا في المبحث الأول منه ماهية التحقيق العقاري، أما المبحث الثاني فقد تناولنا فيه مبررات وأهداف سن قانون التحقيق العقاري.

أما بالنسبة للفصل الثاني فقد تضمن إجراءات التحقيق العقاري والآثار المترتبة عنه، والذي قسمناه أيضا إلى مبحثين، تطرقنا في المبحث الأول منه لإجراءات التحقيق العقاري، وتناولنا في المبحث الثاني الآثار المترتبة عن هذه العملية.

الفصل الأول: الإطار

المفاهيمي للتحقيق العقاري

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للتحقيق العقاري

إن موضوع تطهير وتسوية الملكية العقارية الخاصة لاقى اهتماما كبيرا من طرف المشرع الجزائري وذلك عبر النصوص القانونية المختلفة التي أصدرها في هذا المجال سواء ما جاء به الدستور باعتباره القانون الأسمى للدولة وكذا القانون المدني الشريعة العامة لمختلف القوانين وصولا إلى قانون التوجيه العقاري إلى جانب مختلف النصوص القانونية الأخرى على غرار المرسوم التنفيذي 83-352 المتضمن عقد الشهرة .

إن المرسوم التنفيذي 83-352 يهدف في مضمونه حقيقة إلى تطهير الملكية العقارية الخاصة، إلا انه وبعد تطبيقه على ارض الواقع تسبب في نزاعات قضائية ومشاكل قانونية كثيرة تدور في غالبيتها حول نفي حقيقة ملكية الحائز للعقار موضوع عقد الشهرة الذي تم إعداده من طرف الموثق بناء على تلقي تصريحات دون إجراء تحقيق معمق، هذا ما دفع بالمشرع الجزائري إلى إلغاء هذا التنظيم والتفكير في آلية جديدة لتطهير الملكية العقارية .

فصدر القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء بديل لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري والمرسوم التنفيذي له رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية بهدف ضبط وتطهير الملكية العقارية الخاصة بصورة أكثر دقة ووضوح وفاعلية

المبحث الأول: ماهية التحقيق العقاري

كرس القانون 02-07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، آلية جديدة لتطهير الملكية العقارية تختلف عن عقد الشهرة¹، ويتم التحقيق العقاري بصفة اختيارية، وبناء على طلب من الحائز لكل عقار لم يخضع لعملية المسح بعد وبدون سند أو حرر بشأنه سند ملكية قبل تاريخ 01/03/1961 والذي لم يعد يعكس الوضعية المادية لهذه الأملاك التي تضمنها وقد جاء هذا القانون بهدف تسوية الوضعية العقارية للأملاك الغير ممسوحة، والاستجابة للنسبة الضئيلة لتقدم أعمال مسح الأراضي، والجدير بالذكر أن القانون 02-07 المؤرخ في 27/02/2007 نص على مجموعة من الشروط الواجب توفرها، سواء كانت متعلقة بالحائز أو بالعقار بحد ذاته.

سننطلق من خلال هذا المبحث إلى مفهوم التحقيق العقاري (المطلب الأول) والشروط اللازمة لإجراء هذا التحقيق (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم التحقيق العقاري وتمييزه عن بعض المفاهيم الأخرى

يعتبر التحقيق العقاري من آليات تطهير الملكية العقارية وهو آخر آلية استحدثتها المشرع بسبب، بطئ سير عملية مسح الأراضي العام و فشل الآليات التي جاءت قبله والمتمثلة في شهادة الحيازة وعقد الشهرة عن طريق التقادم المكسب ونظرا للسلبيات والمعوقات التي نتجت عن هذين الأخيرين اصدر المشرع القانون 02-07، الذي ألغى المرسوم 83-352 المتعلق بعقد الشهرة.

لذلك سندرس في هذا المطلب هذه الآلية الجديدة من خلال تعريفها في (الفرع الأول)، وذكر الخصائص التي تتميز بها هذه الآلية في (الفرع الثاني)، ونميز بين آلية التحقيق العقاري وشهادة الحيازة، وبين التحقيق العقاري وعقد الشهرة، وبين التحقيق العقاري ومسح الأراضي العام في (الفرع الثالث).

¹ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، صفحة

الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري

لم يضع المشرع الجزائري في القانون 07-02 ولا المرسوم التنفيذي له 08-147 تعريفا واضحا ودقيقا للتحقيق العقاري بل اكتفى بالإشارة إليه في نص المادة 04 من القانون 07-02 ونص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 08-147، لذلك سنتطرق إلى بعض التعريفات التي من خلالها نستقي تعريفا دقيقا ومجملا للتحقيق العقاري.

أولا: المدلول اللغوي: التحقيق من حقق عكس الباطل والحق صدق الحديث والحق اليقين بعد الشك.

ويرجع الأصل اللغوي لكلمة التحقيق العقاري والتي هي مركبة من كلمة التحقيق وهي مصدر "تحقق" أي أن الإثبات بالدليل والبرهان¹.

— التحقيق في اللغة مأخوذ من حقق الأمر أي جعله ثابتا لازما، وحقيقة الشيء منتهاه واصله المشتمل عليه ويقال حقق الرجل الأمر أي تيقنه².

والعقار هو كل شيء له مستقر ثابت لا يمكن نقله دون تلف كالأرض والدار³.

ثانيا: المدلول الاصطلاحي

يعتبر التحقيق العقاري وسيلة من وسائل تسوية سندات الملكية العقارية، بحيث يسمح بدعم حق شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة مباشرة بنفسه أو بواسطة شخص آخر يحوز سند ملكية، من معاينة حق ملكيته لغرض تسليمه سند ملكية⁴.

عرف أيضا على أنه: " إجراء تتبعه الإدارة من أجل البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع يؤدي في نهايته إلى تحرير سند ملكية

¹ عصام الدين، الوسيط عربي-عربي، منشورات محمد علي ببيزون، دار الكتب العلمية، لبنان، ط1، سنة 2005، ص285.

² احمد محمد الفيومي، قاموس اللغة، كتاب المصباح المنير، ج02، بغداد، ص192.

³ معجم المعاني، www.almaany.com، 18، 16:30/02/2025

⁴ مصطفى رباحي، "المعوقات القانونية لتطهير الملكية العقارية بواسطة سندات الملكية في إطار التحقيق العقاري، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية -قسنطينة الجزائر-"، المجلد33، العدد رقم03، 17/12/2019، ص697.

عقارية يعتد ويحتج به على الكافة وتضمنه الدولة ويمكن صاحبه من ممارسة حقه بصفة تامة".

كما تم تعريفه على انه: " مجموعة من الإجراءات التي تتخذها السلطة الإدارية بناء على طلب شخص طبيعي أو معنوي تتضمن أعمالا ميدانية بغرض التثبت من صحة الملكية المؤسسة على حيازة قانونية".¹

ثالثا: المدلول القانوني

حاول المشرع الجزائري وضع تعريف للتحقيق العقاري من خلال أحكام القانون 07-02 المؤرخ في 09 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طرق تحقيق عقاري بحيث أن المادة 04 منه تنص على انه: " يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 02 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية .

توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا".²

وعرفه المرسوم التنفيذي رقم 08-08-147 المؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية في المادة 10 منه: " يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان، على

¹ خواثرة سامية، الحيازة والنقادم المكسب في التشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2021، صفحة

² قانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 15، الصادرة بتاريخ 28/02/2007.

مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب، وعند الحاجة، لدى أي مصالح أخرى".¹

أما التعلية رقم 03 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية فقد عرفت التحقيق العقاري على أنه: " إجراء ميداني يقوم به أعوان مكلفين تحت مسؤولية مدير الحفظ العقاري وينصب هذا الإجراء على العقارات الغير ممسوحة من نوع الملك الخاص والتحقيق العقاري قد يكون فرديا أو جماعيا".²

مما سبق نستخلص أن التحقيق العقاري في ضوء أحكام القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 هو بحث منهجي يقوم خصوصا على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة المتمثلة في إجراء فحوص وتحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرز النتائج من خلال عرض كافة الوقائع والأقوال 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 يعند ويحتج به على الجميع وتضمنه الدولة وبذلك يمكن لصاحبه أن يمارس حقه بصفة تامة، وهو ما أشارت إليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية: " يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان، على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب، وعند الحاجة، لدى أي مصالح أخرى".³

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 08-147، مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008، يتعلق

بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، العدد 26، المؤرخة في 25/05/2008.

² التعلية رقم 03 المؤرخة في: 27/09/2008، تتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم

سندات الملكية، المديرية العامة للأملاك الوطنية،

³ حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 125-126.

الفرع الثاني: خصائص إجراء التحقيق العقاري

من خلال أحكام القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري والمرسوم التنفيذي له 08-147 المؤرخ في 19 مايو 2008، المتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية نستخلص خصائص إجراء التحقيق العقاري كالتالي :

- إن إعداد سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري يتم تحت إشراف المحافظ العقاري المختص إقليميا وتسليمه يكون من طرفه أيضا .

- تدخل الجهة الإدارية المتمثلة في مديرية الحفظ العقاري لضمان معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري

- إن قانون التحقيق العقاري 07-02 يضمن إجراءات ميدانية تتم من قبل أعوان مصالح الحفظ العقاري الولائية التابعين لسلك أعوان مفتشي أملاك الدولة، وذلك تحت سلطة ورقابة مدير الحفظ العقاري الولائي طبقا للمادة 09 من هذا القانون¹.

- يتضمن قانون التحقيق العقاري إجراء تحقيق عقاري في العقارات التي لها سندات ملكية محررة قبل 01 مارس 1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية .

الفرع الثالث: تمييز التحقيق العقاري عن بعض المفاهيم الأخرى

هناك آليات قانونية شبيهة بالتحقيق العقاري لكنها تختلف معه من حيث نطاق التطبيق والإجراءات المتبعة وكذا الهيئات المختصة بكل عملية، ولهذا نميز التحقيق العقاري عن عقد الشهرة، ونميز بينه وبين شهادة الحياة، ونميز بينه وبين عملية مسح الأراضي .

أولا: تمييز التحقيق العقاري عن عقد الشهر

تم إلغاء المرسوم التنفيذي 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 المتعلق بعقد الشهرة، وذلك بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 وذلك لعدة

¹ محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير المسوحة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه جامعة

سعد دحلب، البلدة، 2007-2008، صفحة 184

أسباب تمثل في مجملها عيوباً لهذا التنظيم والتي سنوضحها من خلال تمييز التحقيق العقاري عن عقد الشهرة فيما يلي:

(1) أوجه الشبه:

- يساهم كلاهما في عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة دون غيرها من الملكيات.
- يعتمد كلاهما في إثبات الملكية العقارية الخاصة على تلقي التصريحات من المعني بالأجراء .
- كلاهما يختص بالعقارات التي تقع في المناطق الغير ممسوحة .
- يترتب عليهما إعداد سند ملكية يتم شهره في النظام الشخصي .

(2) - أوجه الاختلاف:

- يتولى الموثق في عقد الشهرة مباشرة جميع الإجراءات إلى غاية تسليم سند الملكية، أما في التحقيق العقاري فمصالح الحفظ العقاري هي التي تتولى مباشرة الإجراءات إلى غاية تسليم سند الملكية .

- يقتصر الموثق في إثبات الملكية في عقد الشهرة على تصريحات صاحب الطلب فقط دون القيام بمعاينة ميدانية على العقار موضوع التسوية وهذا ما يعاب على هذا القانون، خلافاً على التحقيق العقاري الذي يعتمد في الأساس على إثبات ملكية الشخص المعني بالتحقيق، بقيام المحقق العقاري بالخروج إلى عين المكان موقع تواجد العقار موضوع التحقيق .

- يضمن القانون الجديد معاينة الملاك الحائزين لسندات الملكية محررة قبل أول مارس 1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، وذلك تماشياً مع طبيعة نظام الحفظ العقاري وسطحية مخططات المسح المسلمة في الفترة السابقة عن هذا التاريخ .

ثانيا: تمييز التحقيق العقاري عن شهادة الحيازة

استحدثت شهادة الحيازة بموجب القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم¹.

كما حدد المرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 27/07/1991 كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها²، ومن خلال ما سبق سنميز بين شهادة الحيازة والتحقيق العقاري .

(1) - أوجه الشبه:

- لهما هدف واحد وهو تطهير الملكية العقارية .
- كلاهما يتعلقان بالعقارات التي لم تشملها عملية المسح .
- تتكفل بإجراءات إعدادهما هيئات إدارية عمومية .
- كلاهما يرتكزان على واقعة الحيازة في ترتيب أثرهما القانوني .

(2) - أوجه الاختلاف:

- تباشر مصالح الحفظ العقاري عملية التحقيق وإصدار سند الملكية ، أما بالنسبة لشهادة الحيازة فتتولى بلدية موقع العقار موضوع الحيازة بإعداد شهادة الحيازة .
- تفتقر إجراءات شهادة الحيازة إلى إجراء المعاينة الميدانية للعقار موضوع الحيازة على عكس ما هو معمول به في التحقيق العقاري .
- ينتج عن إجراءات شهادة الحيازة سند حيازي يتمثل في شهادة حيازة لا يرقى إلى درجة عقد ملكية، أما في التحقيق العقاري ينتج عنه تسليم سند الملكية .

ثالثا: تمييز التحقيق العقاري عن مسح الأراضي

¹ - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 90-25 المؤرخ في 18/02/1990 المتضمن التوجيه العقاري

المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد49، سنة1990، ص1560

² - المرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 27/07/1991، يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، الجريدة الرسمية

للجمهورية الجزائرية، العدد36، سنة1991، ص1365

بعد أن سجلت عمليات المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري تأخرا كبيرا، كان لابد من التفكير في حلول سريعة تتلاءم مع التطور الكبير لسوق الرهن العقاري، ذلك ما كان محل البرنامج الذي وضعتة الحكومة من أجل تسهيل شراء المساكن بالنسبة للمواطنين الذين يفتقرون إلى سندات الملكية، فصدرا لقانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 كأداة لتنفيذ عمليات المسح العام للأراضي .

ومن خلال النظر إلى كلا من الآليتين، يتضح لي جليا أنها مرتبطة ارتباطا وثيقا يكاد يجعل منهما عملا قانونيا واحدا.

فالتحقيق العقاري يعتبر الدعامة الأساسية في عملية المسح العام للأراضي، حيث يتم التحقيق بالموازاة مع عمليات تثبيت الحدود، بواسطة عونين محققين احدهما من المحافظة العقارية والأخر من مديرية أملاك الدولة، إضافة إلى حضور عون من البلدية، بصفته ممثلا لهذه الهيئة، فيما يخص الأملاك العقارية البلدية .¹

أما فيما يخص الهيئة المكلفة بإجراءات التحقيق العقاري المحدث بموجب القانون رقم 07-02 في موكلة للمراقبة المباشرة لمدير الحفظ العقاري الولائي، حيث تتم عملياته بالموازاة مع عمليات مسح الأراضي العام والترقيم بالسجل العقاري، بشرط ألا تكون العقارات موضوع التحقيق مدرجة في قسم أو مجموعة من الأقسام أو بلدية ما شرع في إجراءات إعداد مسح الأراضي العام بها .

أما عن المحقق في هذا السياق فهو لابد أن يتمتع بعدة خصال سوف نتطرق لها في وقتها مما يجعل عمله يتسم بالجدية والدقة أكثر من غيره .

يتم إجراء التحقيق العقاري بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام والترقية في السجل العقاري، وبصفة مستقلة عنهما، كما يمكن القول انه إجراء استثنائي يستعمل للاستجابة لوضع لا يتلاءم إطلاقا مع الإجراءات العادية، وخلافا لمسح الأراضي العام، الذي يقوم بتغطية آلية والزامية لكافة إقليم البلدية، فان هذا الإجراء يفتح لكل من يتقدم بطلب، إذن المسح هو عملية إجبارية أما إجراء التحقيق العقاري فهو عملية اختيارية .

¹ - التعلية رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري .

في الأخير يمكن القول أن إجراء التحقيق العقاري الحدث بموجب القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 هو عبارة عن مسح أراضي مسبق يساهم في إنجاز مسح الأراضي العام، ويمكن وصفه أيضا بـمسح للأراضي بناء على طلب، يجيز للملتمس أن يظهر الوضع العقاري في اقصر الأوقات نسبيا ومن ثم تخويله حق قيد رهن عقاري¹.

المطلب الثاني: الشروط اللازمة لإجراء عملية التحقيق العقاري

بغرض الوصول إلى تطهير وتسوية الملكية العقارية الخاصة عن طريق إجراء التحقيق العقاري استوجب القانون رقم 07-02 عدة شروط أملتها مواده لاسيما المادة 02، 03، 04، 14 واتضح من خلالها أن هناك شروط تتعلق بالعقار موضوع التحقيق، وهذا ما سندرسه في (الفرع الأول)، وشروط تتعلق بحائز العقار ننتاولها في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: شروط متعلقة بالعقار موضوع التحقيق

إن إجراء وتطبيق التحقيق العقاري يتطلب شروط تخص العقار المعني والطبيعة القانونية له كذلك العقارات التابعة للملكية العقارية الخاصة والتي لم تشملها عملية المسح وليس لحائزها سندات الملكية أو لهم سندات لكنها محررة قبل

تاريخ 1961/03/01 بحيث لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية ، وعليه فانه يمكن إجمال الشروط القانونية لتطبيق قانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري في ما يلي :

أولا: عدم خضوع العقارات لعمليات مسح الأراضي العام

اشترط المشرع الجزائري، لتطبيق إجراء معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري، أن يكون العقار غير مشمولاً بعملية مسح الأراضي، وبعبارة أخرى أن الأراضي الممسوحة أو التي تم ترقيمها مؤقتاً أو بصفة نهائية ، بحيث سلمت بشأنها دفاتر عقارية فهي غير معنية بهذا الإجراء².

¹ - ابتسام دزيري، الآليات القانونية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي

² - مصطفى رباحي، مرجع سابق، صفحة 706.

أي انه من بين العقارات الواقعة في الأقسام المسحية للبلديات التي لم تخضع بعد لعملية المسح العام للأراضي المنصوص عليها بالأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹، وبالتالي فإنه يستبعد من مجال تطبيق هذا الإجراء العقارات التي تم مسحها، ذلك أن أصحابها يستفيدون من دفتر العقاري بعد إتمام الإجراءات القانونية، وتبقى العقارات غير الممسوحة مهما كانت طبيعتها المادية خاضعة لهذا الإجراء.²

ثانيا: أن يكون العقار من نوع الملك الخاص

سند الملكية الذي يسلم في إطار قانون التحقيق العقاري يعد فقط في أراضي الملكية الخاصة وهذا ما يستشف من أحكام المادة 03 من القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري: " لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية"³.

وبالتالي تستبعد من مجال تطبيق أحكام هذا القانون الملكيات التالية:

1- استبعاد الأملاك العقارية الوطنية:

استثنت المادة 03 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري،

¹ - التعلية رقم 03 المؤرخة في: 2008/09/27، تتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، صفحة 3.

² - بقعة فريد، التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري (طبقا للقانون 02-07 والمرسوم التطبيقي له)، جامعة زيان عاشور الجلفة، مجلة المعيار، العدد 11، جوان 2015، صفحة 228.

³ - المادة 03 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 15/الصادرة بتاريخ 2008/02/28.

الأملك العقارية الوطنية (العامة والخاصة) التابعة للدولة ومجموعاتها الإقليمية (الولاية والبلدية)¹ .

كما أكد المشرع على استبعاد أراضي العرش من مجال تطبيق قانون التحقيق العقاري، لان المادة 85 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالقانون رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 فصلت في الطبيعة القانونية لأراضي العرش واتبعتها للملكية الخاصة للدولة .

ويرجع سبب تأكيد المشرع على استبعاد أراضي العرش من تطبيق أحكام القانون رقم 07-02 وهو أن الكثير من عقود الشهرة التي أعدت بمناسبة القانون رقم 83-352 شملت حتى أراضي العرش .

2- استبعاد الأملك الوقفية:

وهي الأملك المحبسة عن التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير² .

فهذه الأملك لا يمكن تملكها بالتقادم المكسب المبني عليه سند الملكية الذي يسلم في إطار قانون التحقيق العقاري بسبب زوال حق الملكية، ولان الوقف يتميز بالشخصية المعنوية كما انه إذا صح الوقف تزول حق ملكية الواقف وينحصر حق الموقوف عليه في الانتفاع بالعين فقط³ .

3- استبعاد أراضي العرش:

نص المشرع في المادة 03 من القانون 07-02 على أن إجراءات معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري لا تنطبق على أراضي العرش إذ جاء فيها: " لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملك العقاري الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا العرش... الخ " .

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 مايو 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

² - المادة 03 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 افريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم .

³ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، صفحة 137.

- وهكذا يبدو واضحا مما تقدم المشرع الجزائري اقر حماية خاصة للأملاك الوطنية بحيث استثنائها من مجال التحقيق وهي العقارات المنصوص عليها بالقانون 90-30 المعدل والمتمم بموجب القانون 08-14 الذي اقر أن عقارات الأملاك الوطنية، بما فيها الأراضي المسماة سابقا "العرش"، وكذا الأملاك الوقفية مستبعدة من مجال تطبيق أحكام التحقيق العقاري.¹

ثالثا: أن يكون العقار بلا سند أو له سند ملكية محرر قبل الفاتح من مارس 1961

نستخلص من نص المادة 02 من القانون 07-02 أن التحقيق العقاري يشمل أولا العقارات التي يحوز أصحابها لسندات ملكية وعليه فكل شخص يملك عقارا بموجب سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية يكون غير معني إطلاقا به .

كما أضاف المشرع شرط جديد خلافا لعقود الشهرة ، والمتمثل في إمكانية استعادة حاملي سندات الملكية المحررة قبل 1961/03/01 من أحكام هذا القانون وهنا تظهر أهمية القانون رقم 07-02 في تطهير الوضعية العقارية، إن لم يقتصر على تطهير العقارات الخاصة بلا سند، بل تعدى هدفه إلى تطهير العقارات التي حررت بشأنها سندات الملكية قبل أول مارس 1961، هذا التاريخ الذي يعتبر بداية سريان أحكام نظام الشهر العقاري في الجزائر، والذي تم تطبيقه في فرنسا بموجب المرسوم 55-22 المؤرخ في 1955/01/04، والذي سمح بإبرام عقود عرفية وعقود موثقة تتضمن نقل أو تعديل أو إنهاء حقوق عينية عقارية لم يتم شهرها إجباريا بمكاتب الرهون العقارية المختصة، تبعا لأحكام القانون المدني الفرنسي وقانون الشهر العقاري الساري المفعول قبل تعديل الرسوم رقم 55-22 المؤرخ في 1955/01/04 والمتضمن نظام الشهر العقاري بفرنسا، وبذلك يكون العقار قد انتقل إلى الغير وبقيت السندات أو العقود في حالها دون تغيير، مما سمح لمن بقيت العقود باسمهم أو باسم مورثهم، الاحتجاج بها دون وجه حق، وطرحت بشأنها منازعات كثيرة أدت في بعضها إلى صدور أحكام لمن بيدهم هذه السندات، وإن انتقال ملكية العقار عرفيا إلى مالكين آخرين، هذه السندات ولو كانت رسمية ليس لها حجية الإثبات المطلقة وتعتبر كمحررات عرفية، لأنها عادة ما تكون قد حررت وفقا لنظام الشهر الشخصي القديم ولا يتضمن أغلبها البيانات

¹ - سلاف بلعلمات، التحقيق العقاري كآلية لتطهير العقار في الجزائر، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، جامعة محمد الصديق

بن يحي جيجل، المجلد 09، العدد 01، 2024/06/30، صفحة 355.

الأساسية الواجب ذكرها في العقد الرسمي من اسم العقار وذكر طبيعته، مساحته، حدوده، واصل ملكيته .

فضلا على أن هذه العقود القديمة، قد تمت خرقا لأوامر جبهة التحرير الوطني أثناء الثورة التحريرية، التي منعت اللجوء إلى السلطات الاستعمارية، سواء للتقاضي أو توثيق عقود بيع أو شراء العقارات، وقد كانت السندات المحررة قبل تاريخ 1961/03/01 تثير إشكالات في إثبات الملكية العقارية التي تداركها القانون رقم 07-02 المتضمن التحقيق العقاري باعتبارها أصبحت لا تعكس الوضعية العقارية الحقيقية¹.

الفرع الثاني: شروط متعلقة بحائز العقار

نصت المادة 04 الفقرة الأولى من القانون 07-02 على أنه " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر ... أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكيته".

كما أضافت المادة 14 من نفس القانون أنه إذا نتج من التحري والتحقيق الذي قام به المحقق العقاري أن صاحب الطلب يمارس طبقا لأحكام القانون الضريبي حيازة تمكنه من الحصول على سند الملكية عن طريق التقادم المكسب فإنه يعترف له بأحقية على العقار موضوع التحقيق .

ومن خلال ما سبق ذكره نستنتج أنه لاكتساب الملكية عن طريق التحقيق العقاري يجب توفر عناصر شروط الحيازة (أولا) واستكمال المدة القانونية للحيازة (ثانيا) .

أولا: توفر عناصر وشروط الحيازة

1- عناصر الحيازة:

تقوم الحيازة على عنصرين أساسيين . ولا يمكن اعتبار أن الشخص المدعي بوضع يده على عقار بأنه حائز له فعلا بالمفهوم الذي قرره المشرع في أحكام القانون المدني إن لم يجتمع بيده هذان العنصران يمارسهما معا. ويتمثل العنصر الأول في العنصر المادي. ويتمثل العنصر الثاني في العنصر المعنوي .

¹ - ابتسام دزيري، مرجع سابق، ص 174-175

- **العنصر المادي:** العنصر المادي للحيازة يتمثل في السيطرة الفعلية من طرف الحائز وذلك بالقيام بأعمال على العقار محل الحيازة، كالغرس، الزرع، الحرث، والبناء¹... ويقصد بالعنصر المادي السيطرة المادية أو الإحراز الذي يباشره عادة من كان مالكا للشيء أو صاحب حق عيني عليه، ومباشرة هذه الأعمال قد تكون ابتداء أو انتقالا من الغير كما قد يباشرها الشخص بنفسه وهذا هو الأصل وقد تباشر بواسطة الغير، كما يمكن أن تباشر على الشيوع².

- **العنصر المعنوي:** يتمثل في حيازة العقار بقصد الاحتفاظ به واستعماله حسب ما هو مع له بطبيعته، وإن لا تكون هذه الحيازة لغرض مؤقت برخصة من المالك والحيازة لا تصبح مشروعة إلا إذا توافرت شروطها القانونية الواردة في القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والمرسوم رقم 33-252 الصادر في 1983/05/21 الذي سن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية³.

وبتوفر هذين العنصرين "المادي والمعنوي"، تكتسب الملكية العقارية بالتقادم المكسب بموجب حكم يصدره القاضي بإثبات ملكية العقار لفائدة الشخص الحائز الذي يأخذ مركز المدعى عليه بناء على دفع موضوعي يقدمه وفقا لما قرره المشرع في التقنين المدني المنصوص عليه في المادة 827 .

(2) - شروط الحيازة:

نصت المادة 808 من القانون المدني " لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الغير على انه مجرد رخصة أو على عمل يتحمله على سبيل التسامح .

إذا اقترنت الحيازة بالإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها التباس فلا يكون لها اثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التباس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب".

¹ - مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، صفحة 336.

² - خواثرة سامية، مرجع سابق، ص23.

³ - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر، الطبعة السادسة، 2009، ص96.

ونصت المادة 827 من القانون المدني أيضا " من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له لمدة خمسة عشر سنة دون انقطاع".

من خلال المواد 808 و 827 و نستخلص الشروط المتعلقة بالحيازة كما يلي: ¹

(2)-1- أن لا تقوم الحيازة على رخصة أو تسامح:

أي أن لا يكون الحائز قد حاز العقار لمدة مؤقتة برخصة المالك أو على سبيل التسامح مثل المالك الذي يسمح لشخص بالرعي في ارض هاو غرس الخضر فيها في فصل معين أو المرور في أرضه في فصل معين من السنة، ولا تعتبر حيازة تؤدي إلى التقادم المكسب إذا كان الحائز يحوز العقار بموجب عقد ايجار أو عقد عارية أو رهن حيازي الخ من العقود وذلك عملا بالتقادم مع خلاف سنده على انه لا يستطيع احد أن يغير بنفسه لنفسه بسبب حيازته والأصل الذي تقوم عليه .

(2)-2- أن تكون الحيازة خالية من العيوب:

بالإضافة إلى توفر العنصر المادي والمعنوي للحيازة، يشترط إلى جانب ذلك سلامة الحيازة من العيوب، فالقانون يتطلب أن لا تكون الحيازة بالإكراه، ولا تكون خفية ولا تكون غامضة، أي بمفهوم المخالفة أن الحيازة هادئة وواضحة وأضاف الفقه شرطا رابعا أن تكون مستمرة غير منقطعة .

(2)-2-1- أن تكون الحيازة ظاهرة وعلانية:

أن تكون الحيازة علنية بمعنى أن يكون الحائز للعقار مارس هذه الحيازة علنية بحيث يمكن أن يراه عامة الناس ولا سيما المجاورين للعقار ويشاهدون الحائز في استغلاله أو استعماله للعقار محل الحيازة فيما هو مخصص له، ولا تعتبر حيازة قانونية إذا كان الحائز يحوز العقار خفية عن المالك وعن عامة الناس لان الخفية تنفي الحيازة المشروعة وتعد حيازة عارضة ².

¹ عبيدي الشافعي، القانون المدني مذيّل باجتهاد القضاء المدني، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2009، ص 199-204.

² عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، صفحة 96

(2-2-2- أن تكون الحيازة واضحة:

أن تكون الحيازة بدون لبس أو غموض وذلك بان يمارس الحائز حيازته للعقار لفائدته وحده وكأنه مالك له ولا يشاركه فيه أطراف آخرون إلا إذا كانت الحيازة لجماعة معينة فلا يكون العقار مشترك بين من يدعي الحيازة وأطرافها أو أشخاص متعددين لا صلة بينهم أو لا يعرف بالضبط من هو الحائز الحقيقي وان تكون الحيازة منصبة على عقار معروف محدد المساحة والطبيعة والمكان .

(2-2-3- أن تكون الحيازة هادئة:

المراد بالهدوء في وضع اليد هو أن يتمكن الحائز من الانتفاع بالعقار المحوز من غير عنف أو قوة، وان لا يقترن وضع اليد بالإكراه المادي أو المعنوي من جانب الحائز وقت بدئه .

هذا ويجب أن لا يصدر الإكراه على الحائز في بدئ الحيازة وان تبدأ بدون الإكراه ولكنه يضطر للجوء إليه لاستمرار حيازته ولا يشترط ممارسة الإكراه من طرف الحائز بل يكفي أن يقع على صاحب الحق ولو كان مصدره شخص ثالث وهو عيب يتمسك به من تعرض للإكراه فقط لأنه عيب نسبي¹.

(2-2-4- أن تكون الحيازة مستمرة:

إذ يجب أن تستمر الحيازة المؤهلة لكسب الحق بالتقادم فترة من الزمن يقدرها المشرع، والقاعدة أن مدة التقادم المكسب هي 15 سنة في التقادم الطويل، و10 سنوات في التقادم القصير طبقاً لما جاء في المادة 828 من القانون المدني، إذ يجب أن تستمر الحيازة دون وجود أي عارض يؤثر في حسابها أو يؤدي إلى انقطاعها².

¹ خواترة سامية، مرجع سابق، ص 28-29 .

² عائشة حجاب، آليات تطهير الملكية العقارية، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، المجلد 11، العدد 03، 2018/12/15، صفحة 16.

ثانيا: استكمال المدة القانونية للحيازة

يتم الاعتراف بالملكية العقارية للحائز بناء على نص المادة 14 من القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري، وذلك بعد استكمال الحائز للمدة القانونية المطلوبة في التقادم المكسب وبالرجوع إلى نصوص القانون المدني نجد انه تم التطرق إلى مدة التقادم المكسب من المواد 827،828،829 منه ، اذ تختلف هذه المدة إذا ما اقترنت الحيازة بحسن النية ومستندة إلى سند صحيح أم لا، ونبين ذلك فيما يلي:

1_ التقادم المكسب الطويل:

نصت المادة 827 من القانون المدني على انه: " من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمس عشر سنة دون انقطاع¹ ."

من خلا فهمنا لهذا النص يتضح لنا أن المدة القانونية للحيازة والتي من خلالها يكتسب الحائز ملكية الشيء هي خمس عشر سنة متتالية دون انقطاع وفقا لأحكام القانون 07-02 وهذا حتى في حالة غياب الوثائق المدعمة لوقائع الحيازة .

2_ التقادم المكسب القصير:

نصت المادة 828 من القانون المدني الجزائري على انه: " إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فان مدة التقادم المكسب تكون عشر سنوات.

ولا يشترط توافر حسن النية إلا وقت تلقي الحق .

والسند الصحيح هو تصرف يصدر عن شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحبا للحق المراد كسبه بالتقادم.ويجب إشهار السند ."

¹ - المادة 827 من القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد78، صفحة 1043

من نص المادة يتضح لنا أن هذا التقادم يسري فقط على العقارات والحقوق العينية العقارية، وقد أطلق عليه بالتقادم القصير لأن فيه تقليص لمدة التقادم الطويل والتي جعلها المشرع الجزائري عشر سنوات بخلاف باقي المشرعين اللذين يحددونها بخمس سنوات ومنهم المشرع المصري (التقادم الخمسي) وهذا التقليص جاء لحكمة معينة هي افتراض حسن نية الحائز وامتلاكه لسند صحيح والتي أوردت كشروط في هذه المادة إضافة إلى الحيازة التي سبق دراستها .

والسند الصحيح المذكور في الفقرة الثالثة، أن المقصود به انه تصرف قانوني يصدر من غير مالك ويكون من شأنه نقل الملكية كما لو كان صادرا من المالك ويتجه القضاء في تعريفه إلى نفس اتجاه الفقه بحيث يعتبر سندا صحيحا السبب الذي يكون بطبيعته ناقلا للملكية كما لو انه صدر من مالك أهل للتصرف¹.

إلى هنا نكون قد تطرقنا إلى أركان وشروط الحيازة ومدة الحيازة القانونية والتي إذا توافرت مجتمعة جاز لصاحبها إيداع طلب الحصول والاستفادة من سند الملكية وفق أحكام القانون 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري .

المبحث الثاني: مبررات وأهداف سن قانون التحقيق العقاري

رغم تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني صراحة بموجب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري²، إلا انه لم يهجر تماما نظام الشهر الشخصي الذي كان سائدا من قبل، لا بل كان في الكثير من الأحيان الوسيلة الموازية لتدارك التأخر المسجل في عمليات مسح الأراضي العام، التي تهدف أساسا إلى تطهير الملكية العقارية في الجزائر، فسن أولا إجراء لإثبات التقادم المكسب عن طريق عقد الشهرة، بموجب المرسوم رقم: 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 .

¹ محمد المنجي، دعوى ثبوت الملكية، منشأة المعارف بالإسكندرية، الطبعة الأولى، سنة 1990، صفحة 186.

² الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

لكن نتيجة بطء وتيرة أشغال المسح العام للأراضي التي لم تتجاوز نسبة خمسة عشر (15) بالمائة على المستوى الوطني في الفترة الممتدة من 1990 إلى غاية 2006، هذا من جهة ومن جهة ثانية الاختلالات والإشكاليات التي كشف عنها العمل بالمرسوم 83-352 المؤرخ في 21 مايو سنة 1983، والمتعلق بسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة، وذلك في الفترة الممتدة ما بين سنة 1983 إلى غاية سنة 2006، مما دفع بالمشروع إلى إلغاء العمل بعقد الشهرة واستحداث آلية التحقيق العقاري بموجب القانون رقم: 07-02 المؤرخ في 09 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري¹، لذلك سأنتظر من خلال هذا المبحث إلى مبررات وأسباب استحداث القانون رقم 07-02 في (المطلب الأول)، وكذا معالجة الأهداف المرجوة والجوهرية من هذا القانون في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مبررات وأسباب استحداث القانون 07-02

بعد أكثر من ثلاثة وعشرين سنة من العمل بالمرسوم رقم: 83-352، المؤرخ في 21 مايو 1983، المتضمن سن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية، تبين للمشروع الجزائري محدوديته في تطهير الملكية العقارية الخاصة، كما انه أثار العديد من النزاعات بين الملاك، مما عجل من المشروع إصدار القانون رقم: 07-02 المؤرخ في 27 فبراير سنة 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، كآلية مستحدثة عن المرسوم رقم 83-352، وذلك للأسباب والمبررات التالية:

الفرع الأول: الوضعية العقارية للجزائر غداة الاستقلال

لقد كان للمستعمر الفرنسية المسؤولية الكاملة في الوضعية العقارية التي خلفها من ورائه بعد استقلال الدولة الجزائرية، فقد نتج عن السياسة العقارية الفاشلة للمستعمر الفرنسي من خلال سلسلة القوانين التي أصدرها، نتج عنها مجموعة من السندات الغامضة وغير الدقيقة من حيث تعيين القرار وتحديد هوية المالك وغموض مخططات المسح، كما أن الإحصائيات التقريبية بعد الاستقلال أكدت أن ثلث الملكية العقارية الخاصة ليس لها سندات ملكية، فسياسة

¹ القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 15، الصادرة بتاريخ 28/02/2007.

فرنسا انصبت مبدئياً على تطهير الأراضي الخصبة المتواجدة في الشمال والاستحواذ على الأملاك العقارية المستغلة من طرف الجزائريين وإعادة توزيعها على المستوطنين الفرنسيين فهي كانت سياسة استيطانية بامتياز.¹

الفرع الثاني: سلبيات عقد الشهرة

خلف المرسوم رقم: 83- 352 المتعلق بسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة العديد من السلبيات، ولعل أهم هذه السلبيات ما تمثل في الدور السلبي للموثق في التحقيق العقاري في ظل هذا المرسوم، وأيضاً كثرة المنازعات المترتبة عن عقد الشهرة، كما لا ننسى مساس هذا الأخير بأملاك الغير، لذلك سأطرق إلى كل عنصر على حدى كالتالي:

أولاً: الدور السلبي للموثق في التحقيق العقاري في ظل المرسوم 83- 352

لقد منح المرسوم رقم: 83- 352 للموثق سلطة تضاهي سلطة القاضي في الاعتراف بحق الملكية العقارية ، بسبب التقادم المكسب، بالرغم من انه لم يمنحه في المقابل دوراً إيجابياً في التحقيق العقاري الذي يفتح أمامه للاعتراف بحق الملكية، حيث لم يلزمه ذات المرسوم، بالانتقال الميداني لمكان العقار المراد تملكه بالتقادم المكسب، كما لم يلزمه بسماع الشهود في مكتبه وتلقي الاعتراضات حول واقعة الحيازة، غاية ما الأمر أن مدعي الحيازة يقدم له ملفاً يتضمن ما يثبت الحالة المدنية للحائز أو الحائزين، شهادة الشهود، مخطط الملكية الذي يعده أشخاص معتمدون، تصريح بالشرف أن يمارس حيازة على العقار تطابق أحكام المواد من 827 إلى 834 من القانون المدني (الأمر رقم: 75- 58)، وعند الاقتضاء شهادات جبائية يمكن الإدلاء بها وفق المرسوم المذكور أعلاه .

مما سبق يتضح أن الوثيقتان الجوهريتان في ملف إعداد عقد الشهرة هما مخطط الملكية والتصريح بالشرف، إما شهادة الشهود والشهادات الجبائية فهي غير ضرورية بحيث إذا لم توجد في الملف سيؤدي ذلك إلى رفضه من قبل الموثق، لأن القانون لم يرتب أي اثر

¹ ذباح شريف، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر، تخصص قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريش، 2021/2022،

على تخلفها، كما انه من الناحية العملية يحرر الموثقون عقود الشهرة رغم عدم تقديم هذه الشهادات .

وما يؤكد أيضا الدور السلبي للموثق في التحقيق العقاري، هو أن هذا الأخير ليس بقاض وبالتالي لا يمكنه التحقيق في شهادة الشهود بالمفهوم الذي نص عليه قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المواد من 150 إلى 163، كما لا يحق له تقدير موضوعها ولا طلب أداء اليمين من الشهود المذكورين في تلك الشهادة، وإنما دوره يقتصر فقط على تحرير العقود واستلام أصولها وحفظها وتقديم النصح وإيداء الرأي مادام العقد العروض عليه غير مخالف للقانون، كما هو منصوص عليه في المواد من 05 إلى 10 و13 من القانون رقم: 88-27 المؤرخ في: 12/07/1988 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق.¹

ثانيا: كثرة المنازعات المترتبة عن عقد الشهرة

إن تطبيق أحكام المرسوم التنفيذي 83-352 المتعلق بسن إجراء التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة، أثار العديد من المنازعات التي أثبتت عدم نجاحه مما نتج عنه إلغاء عدة عقود عائدا إلى أن عقد الشهرة رغم انه عقد رسمي إلا انه مبني على تصريحات المعني فخلال الفترة الممتدة ما بين 2002 إلى 2007 كانت نسبة القضايا العقارية المطروحة من طرف مصالح أملاك الدولة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة المتعلقة بعقد الشهرة هي نسبة سبعة في المائة وكان سببها الاستيلاء على أملاك الدولة ومجموعاتها الإقليمية.²

حيث انتهت اغلب تلك القضايا بإلغائه، كونه مبني فقط على تصريح شرفي للحائز وشهادة شهود غير خاضعة لأداء اليمين أو أية رقابة قضائية، وكمثال على ذلك القرار الصادر عن المحكمة العليا الذي جاء فيه أن: " القضاء ببطلان عقد الشهرة لعدم توفر شروط الحيابة المؤدية إلى التقادم المكسب يعد تطبيقا سليما للقانون ".³

¹ بدر شنوف، التحقيق العقاري كآلية بديلة عن عقد الشهرة لإثبات الملكية العقارية الخاصة- دراسة تحليلية وتقييمية للقانون 07-02، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، المجلد08، العدد01، 2022/06/18، صفحة 748-749

² صويلح بوجمعة، دراسة في القانون 07-02، المؤرخ في 27/02/2007، مجلة الفكر البرلماني، العدد16، مايو 2007، ص10.

³ قرار المحكمة العليا، ملف رقم: 24622، الجمهورية الجزائرية، العدد02، 2003، صفحة239 .

وكذلك قرارها الذي أكد أن: " عقد الشهرة عقدا تصريحا ويمكن دحضه بالدليل العكسي ". وأيضاً قرارها الذي قضت فيه بان: " عقد الشهرة حجيته محدودة في تصريحات الشهود التي يمكن إثبات عكسها باعتباره عقدا تقريريا ".¹

بالإضافة إلى ذلك المنازعات التي تثار بين الورثة على أساس أن عقد الشهرة استغل بطريقة غير شرعية وذلك يظهر في حالة مطالبة عقد الشهرة بهدف استبعاد الورثة من التركة .

ثالثاً: مساس عقد الشهرة بأملك الغير

ترتب عن عقد الشهرة كآلية مثبتة للتقادم المكسب مساس بأملك الغير، سواء أملك الهيئات العمومية أو أملك الخواص، فبالنسبة لأملك الدولة وأملك البلدية بالرغم من أن المادة 03 من المرسوم رقم: 83- 352 المتعلق بسن إجراء التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة²، ألزمت الموثق بالتماس رأي رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير أملك الدولة بالولاية بطلب كتابي حول الطبيعة القانونية للعقار محل المطالبة بإعداد عقد الشهرة، كما أوجبت المادة 06 من ذات المرسوم على رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير أملك الدولة بالولاية بإبداء رأيهما في الموضوع خلال أربعة (04) أشهر تسري من تاريخ تلقيهما الطلب المذكور، غير انه كثيراً ما يتقاعس هذا وذلك عن واجب إبداء رأيهم بشأن الالتماسات المقدمة إليهم من قبل الموثقين بصدد إعداد عقد الشهرة، مما كان سبباً في الاستيلاء على أملك عقارية هامة تابعة في الأصل للأملك الوطنية العامة أو الخاصة سواء كانت فلاحية أو صناعية، وحتى أملك البلدية والأملك الوقفية.

لكن مجلس الدولة، وقبله الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا، تصدى في القضايا التي عرضت عليه، لكل عقود الشهرة المحررة على عقارات تابعة لأملك الدولة وإبطالها، حتى ولو لم يتم اعتراض البلديات ومديريات أملك الدولة في مدة أربعة أشهر المنصوص عليها في المرسوم المذكور آنفا المنظم لعقد الشهرة، كون انه من المسلم به قانوناً أن أملك الدولة وخاصة العامة، هي محمية وغير قابلة للتملك ولو بالتقادم أو الحجز عليها، وللدولة حق

¹ - قرار المحكمة العليا، ملف رقم: 251665، الجمهورية الجزائرية، العدد 02، 2003، صفحة 249 .

² - المرسوم التنفيذي رقم: 83- 352 المؤرخ في 1983/09/21، متعلق بسن إجراء التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة،

التصرف فيها وهذا ما أكده القانون رقم: 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، في نص المادة 04 منه على انه: " الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز ...¹ .

ومن ذلك قراره رقم: 193900 بتاريخ 2000/04/24، الذي كرس حق الدولة في اللجوء إلى القضاء لطلب إلغاء عقود الشهرة الغير قانونية المنصبة على أملاكها، حتى بعد شهرها، وان مدة أربعة أشهر الممنوحة للاعتراض، ما هي إلا آجال لمعارضة تحرير عقد الشهرة، وليست آجال للطعن القضائي كما يضمن البعض، فلا يتقادم حق الدولة في المطالبة بإبطال عقد الشهرة الواقع على أملاكها، إلا بتقادم المطالبة بالحق العقاري المشهر حسب قواعد القانون العام .

وقد تطابق الاجتهاد القضائي لمجلس الدولة مع ما ذهب إليه الغرفة العقارية بالمحكمة العليا سابقا، في قرارها رقم: 190541 بتاريخ 2000/03/29 السابق الذكر، والذي جاء فيه أن: " عدم الاعتراض على إجراءات عقد الشهرة، أمام الموثق، لا يمنع البلدية من التدخل في النزاع، وطلب إبطال عقد الشهرة، وقاضي الموضوع هو الذي يقدر الأدلة " .

أما بالنسبة لمساس عقد الشهرة بأملك تابعة للخواص، فإنه قد أثرت أمام القضاء العديد من القضايا منها قضية بين الخواص، تتلخص وقائعها في أن المطعون عليهم، قد رفعوا دعوى ضد الطاعنين طالبين بإلزامهم عدم التعرض للأرض التي يستغلونها والتي آلت إليهم عن طريق الميراث من والدهم، التي حازها لمدة أكثر من أربعين (40) سنة، وقد تحصلوا على عقد شهرة بتاريخ: 1993/03/27، وتمسك الطاعنون ببطلان عقد الشهرة، استنادا إلى أن الأرض المتنازع عليها هي ملك لجدهم، فصدر حكم يقضي بإلزام الطاعنين بعدم تعرضهم للمطعون عليهم في أرضهم، لكن الطاعنون يتمسكون ببطلان عقد الشهرة، لوقوعه على عقار في حالة شيوع بين كل الورثة وبعدم صحة الحياة² .

¹ - قانون رقم: 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 01 ديسمبر سنة 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52، الصادرة بتاريخ 1990/12/02 .

² - بدر شنوف، مرجع سابق، صفحة 749-750 .

الفرع الثالث: محدودية شهادة الحيازة

عرفت شهادة الحيازة بأنها سند حيازي اسمي يعد من طرف المجلس الشعبي البلدي طبقا للأشكال القانونية المنصوص عليها وفي حدود سلطته واختصاصاته المستمدة من المادة 39 من القانون 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن قانون التوجيه العقاري، والتي نصت على أنه: " يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من القانون المدني، يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلائية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة" وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي"، وكذا المرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 1991/07/27 يتضمن شهر الحيازة بناء على تصريح من الحائز وتخضع لشكليات التسجيل والإشهار وهي تتطلب شروط وإجراءات لتحريرها وترتب آثار مهمة .

ولعل من أهم الآثار المترتبة عنها :

- أنها تسمح لصاحبها الحصول على رخصة البناء ورخصة الهدم، كما تمكن من تسوية الوضعية العمرانية للبناء المشيد على قطعة ارض محل شهادة الحيازة والاستفادة من سند تحقيق المطابقة .

- كما أنها تسمح بتأسيس الرهون العقارية لفائدة المؤسسات المالية، إضافة إلى تصرف الحامل لهذا السند الحيازي كتصرف المالك الحقيقي، باستثناء التصرفات الناقلة للملكية بمقابل أو دون مقابل، إلا أن شهادة الحيازة تبقى محدودة من حيث الصلاحيات الممنوحة لحاملها مقارنة بالصلاحيات الممنوحة للمالك الحامل لسند الملكية، إلا أنها شهادة اسمية غير قابلة للتصرف فيها ولا تغير من الوضعية القانونية للعقار إذ لا يمكن للحائز التصرف في العقار تصرفا ناقلا للملكية¹.

الفرع الرابع: تأخر عملية المسح العام للأراضي

كرست الجزائر نظام الشهر العيني من خلال الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم التنفيذية له رقم:

¹- ذباح شريف، مرجع سابق، صفحة 42-43 .

76- 62 و 76- 83 المؤرخين في 25 مارس 1976، وهو عبارة عن عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق، ولقد كرست الدولة كل الإمكانيات المادية، الهيكلية والبشرية لإنجاح هذه العملية والتي اعتبرت الحل الوحيد للتخلص من الفوضى العقارية وحماية الملكية العقارية بصفة عامة، إلا أنه سجل تأخراً كبيراً رغم الجهود المبذولة، وقد لوحظ بأنه لم ينجز في مدة خمسة عشر (15) سنة، (الفترة الممتدة من 1977 إلى 1992)، إلا نسبة 12 بالمائة من العقارات المبرمج مسحها في المناطق الريفية ونسبة واحد بالمائة من المناطق الحضرية، والى غاية 2004 لم تبلغ نسبة الانجاز سوى خمسة وخمسين بالمائة في المناطق الريفية وثلاثة وثلثين بالمائة في المناطق الحضرية.

وعلى الرغم من أن مسح الأراضي العام يبقى الوسيلة الوحيدة التي تسمح بالتنظيف الشامل للوضعية العقارية في مجمل التراب الوطني إلا أن انجازه يتطلب وقتاً معتبراً وإمكانيات هائلة، الأمر الذي تطلب تعزيزه بنظام قانوني موازي مكمل له وهو القانون 07-02 المؤرخ في 09 صفر 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري .

المطلب الثاني: أهداف قانون التحقيق العقاري 07-02

يهدف تدخل المشرع بموجب القانون رقم 07-02 إلى إعداد وتسليم سند ملكية عقارية يعتد ويحتج به على الكافة وتضمنه الدولة وبذلك يمكن لصاحبه أن يمارس حقه بصفة تامة، لكن هناك جملة من الأهداف التي جعلت المشرع يكرس هذه الآلية لتنظيف الملكية العقارية عن طريق هذه الوسيلة يمكن إجمالها في المسائل التالية:

الفرع الأول: تقليص آجال المسح العام للأراضي

لم تؤد الجهود المبذولة من قبل السلطات العمومية بواسطة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى المركزي ومديريات المسح الولائية إلى إنهاء عملية المسح العام للأراضي للمرحلة الثانية الممتدة من 1990-2006 كأساس للتنظيف العقاري الشامل، مما دفع بالمشرع بإيعاز من الدوائر والمصالح المختصة في الحكومة إلى التسريع بسن إجراء

¹- ذباح شريف، مرجع سابق، صفحة 40.

موازي لعملية مسح الأراضي، من خلال القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 والمرسوم التطبيقي له 147-08 المؤرخ في: 2005/05/19. الذي ألزم ضرورة معاينة وتمثيل الملكية الخاصة بمخطط بياني معد من قبل خبير مهندس عقاري، يتضمن وضع معالم الحدود والمساحة وبيان الأعباء المثقلة للعقار، يرفق بسند الملكية المعد من قبل مصالح الحفظ العقاري المختصة وهو عمل يضمن تسريع عملية المسح العام للأراضي مستقبلا وفي آجال قصيرة عبر بلديات الوطن وتخفيف العبئ على الميزانية العامة للدولة طالما انه يتم تحت نفقة المستفيد من العملية¹.

الفرع الثاني: تفادي الإشكاليات الناجمة عن العمل بعقد الشهرة

وردت الإشارة إلى هذا الهدف بشكل صريح في فقرة أخرى من فقرات عرض أسباب مشروع القانون الجديد، والتي جاء فيها: " إن السبب ... الذي يجعل من اللجوء إلى إجراء جديد لإعداد سندات الملكية يكمن في المساوئ الجوهرية الملاحظة في مجال إعداد عقود الشهرة عن طريق التقادم المكسب المنصوص عليه في المرسوم رقم: 352-38 المؤرخ في 1983/05/21".

وتتمثل أهم مساوئ المرسوم المتضمن عقد الشهرة في كونه أصبح يوفر غطاء قانونيا لممارسات غير مشروعة، كالاستيلاء على الأملاك العقارية التابعة للدولة وحتى الخواص نظرا لسرعة وبساطة إجراءاته، إذ يحرر بناء على تصريحات مقدم الطلب وشهادة شهود من اختياره، مما أدى إلى ظهور نزاعات معقدة على مستوى القضاء واعتراضات من قبل الملاك الحقيقيين ومديرية أملاك الدولة والبلدية، بحيث تم إحصاء نسبة سبعة بالمائة من القضايا المرفوعة من طرف مصالح أملاك الدولة أمام مجلس الدولة في الفترة الممتدة من سنة 2000 إلى سنة 2005 حول هذا الموضوع.

ولتصحيح هذا الوضع اصدر المشرع الجزائري القانون رقم 02-07، الذي يقوم أساسا على إجراء تحقيقات حول العقارات موضوع طلب سند الملكية، والقيام بإجراءات ميدانية من

¹ - محمودي عبد العزيز ، "التحقيق العقاري كآلية جديدة لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، العدد03، صفحة108.

قبل هيئات مختصة للوصول في آخر المطاف إلى تسليم سندات الملكية للمالكين الفعليين، وبالتالي التقدم بخطى ثابتة نحو تطهير الملكية العقارية في البلاد¹.

الفرع الثالث: تفعيل القرض العقاري والرهنى

بات تمويل المشاريع الاستثمارية من البنوك أمراً ضرورياً في ظل خصوصية القطاع المصرفي وذلك من أجل تمويل مختلف هذه المشاريع الموجهة للسكن بالدرجة الأولى وقطاع الفلاحة والصناعة وباقي العمليات الأخرى، وفي كل هذه الحالات تبقى القاعدة البسيطة في تمويل المشروع السكني ومختلف القروض العقارية والرهنية مرتبطة بتقديم الضمانات وأساسها سند ملكية عقاري مسجل ومشهر يمكن عند إنجاح العملية إن تضمنه الإجراءات السريعة والبسيطة التي حملها قانون التحقيق العقاري الجديد².

الفرع الرابع: تحديث سندات الملكية المحررة قبل 01 مارس 1961

تنص المادة 02 فقرة 02 من القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري " ... يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية ".

ويبدو أن المشرع من تبنيه لهذه الفقرة يكون حاول معالجة نظام الشهر الاختياري الذي كان مطبقاً في الفترة الاستعمارية السابقة لصدور المرسوم المؤرخ في 1959/10/21، والذي كانت به نقائص معتبرة في تحديد الأملاك التي شهرها بمحافظة الرهون العقارية آنذاك، وعدم وضوح ودقة مخططات المسح الجزئية والوثائق الأصلية التي سلمت للملاك، رغم محاولة إصلاح نظام الشهر العقاري بموجب المرسوم رقم 53-61 المؤرخ في 1961/01/18 والذي أصبح ساري المفعول ابتداءً من 01 مارس وعليه فإن العقود التي حررت قبل 01 مارس 1961 والتي رغم أنها رسمية وذات قيمة قانونية إلا أنها فقدت حداثتها، فجاء القانون رقم 02-07 من أجل تحيينها وإفراجها في قالب رسمي جديد ومنظم يتوافق مع أحكام نظام الشهر العقاري العيني المتبنى من طرف المشرع بموجب الأمر رقم

¹ - بدر شنوف، مرجع سابق، صفحة 751.

² - محمودي عبد العزيز، التحقيق العقاري كآلية لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية-مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، جامعة البليدة 02، العدد 06، جانفي 2019، ص 14

74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹.

المطلب الثالث: الجهة القائمة بإجراء التحقيق العقاري و مهامه

وضع المشرع الجزائري من خلال استحداثه لآلية التحقيق العقاري في القانون 07-02 مجموعة من الشروط التي حدد من خلالها الجهة القائمة على عملية التحقيق، والتي تقضي مهمته على تطبيق الأحكام الواردة في النصوص القانونية من أجل سير عملية التحقيق وذلك من بداية عملية التحقيق إلى نهايتها، سنتناول من خلال هذا المطلب الجهة القائمة على عملية التحقيق العقاري وعناصره (الفرع الأول)، ومهام هذه الجهة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المحقق العقاري

لقد اوجب المشرع من خلال المادة 09 من القانون 07-02 المؤرخ في 27 فبراير سنة 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على أن يكون القائم بالتحقيق (المحقق) موظف برتبة مفتش أملاك الدولة، والحكمة من اشتراط هذه الرتبة هو المعرفة التي تكون لدى هذا العون دون غيره، من الناحية الميدانية والمعرفة القانونية بمسائل العقار، وذلك ما يبرز من خلال أحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-334، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال التابعين للأسلاك الخاصة بالإدارة المكلفة بالمالية، والتي تبين الشروط الخاصة الواجب توفرها للتوظيف في هذه الرتبة، والتي نلخصها فيما يلي:

- أن يكون المترشح للمنصب حاصل على شهادة البكالوريا.
- أن يكون قد تابع تكوينًا متخصصًا لمدة ثلاث سنوات كمفتش.
- أو من بين المراقبين الذين لهم 05 سنوات اقدمية عن طريق الامتحان المهني.

¹ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، صفحة 132 - 133.

- أو من بين المراقبين الذين لهم 10 سنوات اقدمية عن طريق الاقتناء.¹

هذا وقد أجاز المشرع في المادة المتقدم ذكرها للوزير المكلف بالمالية إمكانية تعيين الأعدان التابعين للأسلاك المعادلة للقيام بعملية التحقيق، وذلك بغرض تجنب النقص في الإمكانيات البشرية التي قد تواجهه مصالح الحفظ العقاري عند الانطلاق في العملية المتوقع أن يكون اللجوء إليها من قبل الأفراد بشكل كبير.²

عناصر التحقيق العقاري:

تتمثل عناصر التحقيق العقاري فيما يلي:

- المعاينة الميدانية.

- تلقي التصريحات وفحص الوثائق.

- إجراء التحريات اللازمة.

وذلك خروجاً عما كان معمولاً به بالمرسوم 83-352، المتضمن عقد الشهرة، بحيث أن عقود الشهرة هي عقود تصريحية تقبل إثبات العكس، فقد عمد المشرع إلى إجراء التحقيقات على التصريحات التي يتلقاها المحقق من طالب التحقيق، وإجراء التحريات التي يراها لازمة بكل وسيلة ليضمن عدم التلاعب وجعل هذا الإجراء تأسيساً فعلياً لحق الملكية لا يقبل العكس.

كما أن المشرع ولإضافته حجة على التحقيق العقاري أحاطه بعملية الإشهار الواسع الذي من شأنه إثارة أي اعتراض محتمل، من قبل الأشخاص وكذا تسهيل عملية التحقيق وجمع المعلومات المتعلقة بمدى ممارسة طالب التحقيق الحيازة الفعلية على العقار، أو ظهور مستندات تتعلق بنفس العقار، والملاحظة أن إشهار عملية التحقيق سبق العمل به في المرسوم

¹ - علاء الدين عشي، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، دراسة تحليلية للقانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مجلة الإدارة، العدد 34، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي - تبسة، صفحة 53-54.

² - التقرير التمهيدي عن مشروع القانون المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية لمداولات المجلس الشعبي الوطني، السنة الخامسة، العدد 217، صفحة 06.

83- 352 وذلك بتبيان العقار موقعا ومساحة وحدودا، وطالب التحقيق بغرض إعلام الغير وفتح المجال أمام الاعتراضات أو الإفادات التي تسجل بمناسبة التحقيق.

الفرع الثاني: مهام المحقق العقاري

لدى المحقق العقاري جملة من المهام المكلف بها في سير اجراء التحقيق العقاري وتتمثل هذه المهام فيما يلي:

(أ) - معاينة حق الملكية:

يتضمن التحقيق حول فعلية وقائع الحيازة المكسبة وذلك بمختلف الوسائل كسماع الشهود وتصريحات المجاورين للعقار محل الإجراء، والاطلاع على الوثائق طبقا للحالة الثانية والتحقيق في صحتها طبقا للآليات المعمول بها في المتعلق بالمسح العقاري المبينة ضمن التعليم رقم 16 السالفة البيان.

(ب) - تحديد المساحة ووضع المعالم:

لا تطرح إشكالية كبيرة بالنسبة للعقارات المبنية أو الحضرية بصفة عامة بينما يمكن أن نشير إشكاليات بالنسبة للعقارات الفلاحية ذات المساحات الكبيرة والأشكال الغير منسجمة، والمتداخلة مع عقارات أخرى.

والجدير بالذكر أن هذه العملية تقنية بحتة المعالم الاصطناعية والمعالم الطبيعية.

(ج) - تعيين المحتوى المادي للعقار:

بالنسبة للعقارات الغير الشاغرة، ينبغي وجوبا تحديد محتواهما سواء كان بناية أو أغراس أو آبار، وذلك في قولها الدقيق في مساحتها وشكلها.

(د) - التمثيل البياني للعقار:

هو وضع مخطط هندسي تبين به العقار بدقة مساحة وموقعا وحدودا، وق اشترط القانون أن يكون هذا المخطط موضوعا من قبل مهندس خبير عقاري، والحكمة من اشتراط أن يكون هذا الأخير هو واضع هذا المخطط ترجع إلى العلاقة الوطيدة التي تربطه بمصالح المسح والحفظ العقاري.¹

¹ - علاء الدين عشي مرجع سابق صفحة 54-55-56

خلاصة الفصل الأول:

نستخلص من هذا الفصل ومما سبق التطرق إليه أن موضوع تطهير وتسوية الملكية العقارية قد نال اهتماما كبيرا من طرف المشرع الجزائري وذلك من خلال محاولاته واجتهاداته منذ استقلال الدولة، فقد وضع العديد من القوانين والمراسيم بهدف تطهير الوعاء العقاري الخاص به، إلا أن هذه القوانين منها ما يعاب عليه بطئ سيرورته ونقص إمكانياته المادية والبشرية، ومنها ما نتج عنه محدودية الآثار المترتبة عنها، ومنها ما خلف العديد من النزاعات القضائية بين الأطراف نظرا لنقص تنظيم إجراءاته وعدم فاعليتها.

لقد أصبح لزاما على المشرع الجزائري إيجاد آلية جديدة لتسوية الأملاك العقارية، فقام بإصدار القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، بهدف معالجة المشاكل والسلبات السالف ذكرها ومحاولة تحقيق الأهداف المرجوة.

كما أن هذا القانون يحتوي في طياته على مجموعة من الإجراءات والآثار المترتبة عنه والتي سنتطرق إليها من خلال الفصل الثاني من هذه الدراسة.

**الفصل الثاني: إجراءات التحقيق
العقاري والآثار المترتبة عنه**

الفصل الثاني: إجراءات التحقيق العقاري و الآثار المترتبة عنه

لقد بات من الضروري على المشرع الجزائري في الوقت الراهن، سن قوانين جديدة واستحداث آلية أو مجموعة من الآليات الجديدة الأخرى لتقوم على تطهير الملكية العقارية، وذلك نظرا لعدم جدوى شهادة الحيازة بسبب محدودية العمل بها، وبطئ وثيرة عملية مسح الأراضي العام بسبب نقص الموارد المادية والبشرية لكونه يتطلب إمكانيات هائلة وضخمة من أجل انجاز هذه العملية، وعقد الشهرة الذي طرح العديد من الإشكالات خاصة ما تعلق منها بالتصريحات الكاذبة من طرف الأشخاص، للتحصل على سندات الملكية على العقارات الغير ممسوحة والتي لا صلة لهم بها، وهذا راجع إلى الدور السلبي للموثق أثناء تحريره لهذا العقد، ورغم الجهود المبذولة من طرف الدولة لمحاولة تسوية وضعية العقارات التي لا تحتوي على سندات ملكية، والتي تحتوي على سندات ملكية لكنها محررة قبل الفاتح من مارس سنة 1961 والتي أصبحت لا تعكس الوضعية القانونية الحالية، إلا أنها لم تستطع تحقيق أهدافها المرجوة.

لذلك قام المشرع الجزائري باستحداث و سن القانون رقم 07-02 المؤرخ في 09 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، واعتبر هذا القانون كمرحلة انتقالية من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، وهذا بعد اقتراحه من طرف الحكومة، كما قام المشرع بعد مرور أكثر من سنة من صدور القانون السالف الذكر بإصدار المرسوم التنفيذي له رقم 08-147 المؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري، وذلك لغرض تحقيق الأهداف المرجوة التي تسعى إليها الدولة في مجال العقارات وتطهير الملكية العقارية على كامل التراب الوطني.

المبحث الأول : إجراءات التحقيق العقاري

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 في العقارات التي لم تشملها بعد عمليات المسح العقاري، أو للملاك الحائزين على سندات ملكية محررة قبل أول مارس 1961 ولم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية، أن يبادروا بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مدير مسح الأراضي الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً، يتضمن طلب المعاينة القانونية والمادية للأماكن العقارية والحقوق العينية المرتبطة بها، وتحديد مساحتها وموقعها ووضع معالمها الحدودية .

وتتم معاينة الملكية العقارية وفقاً لإجراءات فردية أو جماعية حددها القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 والمرسوم التطبيقي له رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ومما سبق سنتناول كلا من طلب فتح تحقيق عقاري في (المطلب الأول)، ومقرر فتح عملية التحقيق العقاري في (المطلب الثاني)، وسير عملية التحقيق العقاري في (المطلب الثالث) .

المطلب الأول: تقديم طلب فتح عملية تحقيق عقاري إلى مدير الحفظ العقاري

جاء في نص المادة 04 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري انه: " يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 02 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند الملكية .

توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح مسح الأراضي الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً .

يحدد محتوى الطلب والوثائق المرفقة به عن طريق التنظيم".¹

وحددت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 مايو 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، محتوى الطلب والوثائق المرفقة به والتي تختلف بحسب ما إذا لم يكن للطلب سند ملكية أصلاً (حائز) وهذا ما سنتطرق إليه في (الفرع الأول)، أو بيده سند ملكية محرر قبل أول ماس 1961 في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص لا يحوز على سند ملكية

أجاز المشرع الجزائري لكل شخص طبيعي أو اعتباري حائز لعقار طبقاً للقواعد المقررة للحيازة بأحكام القانون المدني أن يقدم طلب إجراء تحقيق عقاري بهدف حصوله على سند مثبت للملكية العقارية، ونظراً لأهمية هذا الإجراء وضح المشرع كيفية تقديم الطلب و البيانات والوثائق الواجب توافرها حيث جاءت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 147/08 بالقول: " يبين في طلب فتح تحقيق عقاري فردي يوجه إلى مدير الحفظ العقاري الولائي مقابل تسليم وصل استلام ما يأتي :

– الاسم واللقب واسم الأب وتاريخ ومكان الولادة والجنسية والمهنة وعنوان صاحب الطلب و الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب إما حائزاً أو مالكا فردياً أو مالكا في الشروع .

– كل الأعباء و الارتفاقات الإيجابية أو السلبية التي قد تنقل العقار محل التحقيق حسب صاحب الطلب .

– يرفق الطلب بمخطط طبوغرافيا للعقار وتلحق به بطاقة وصفية يعدهما مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب و كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب بإثبات حقه بها".²

¹ - قانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 15، الصادرة بتاريخ 28/02/2007.

² - مرسوم تنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، العدد 26، الصادرة بتاريخ 25 مايو 2008.

وبعد الانتهاء من إعداد الملف يوجه إلى مدير الحفظ العقاري، حيث يسلم الطرف المعني وصلا مقابل إيداع الملف لأنه يتم فتح ملف لكل طلب يكون حاملا لرقم وتاريخ التسجيل والإيداع في سجل خاص، بهدف ضبط الأجال و احتسابها لأن المادة 07 من المرسوم رقم 147/08 السابق الذكر أشارت أنه يصدر مدير الحفظ العقاري عقاري في حالة تحقيق عقاري ملتصقا بصفة فردية في أجل أقصاه شهر من تاريخ استلام الطلب مقررا فتح تحقيق عقاري .

الفرع الثاني: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص له سند ملكية محرر قبل

1961/03/01

تنص المادة 02 من القانون 02/07 على أنه: "...يشمل هذا الإجراء العقارات التي يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية".

حيث بالرجوع إلى نص المادة السابقة يتضح أن المشرع حدد العقارات والوضعية القانونية الموجبة للتحقيق العقاري في هذه الحالة بالقول إن السندات المعنية بهذه العملية هي تلك السندات المحررة قبل 1961/03/01 والتي أصبحت لا تتطابق مع الوضعية الحالية للعقارات، وتجدر الإشارة إلى أن السندات المعمول بها والمحررة بهذه المرحلة تتمثل فيما يأتي :

- سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في ظل التشريع القديم رغم أنها تتضمن بيانات تتعلق بهوية المالك والعقار. إلا أنها حاليا في بعض الحالات وحسب الوقائع تبين أنها لم تعد تعكس الوضعية الحقيقية للعقارات، لذا يتعين إجراء تحريات وتحقيق لتطهير وضبط الأملاك العقارية .

- العقود الإدارية المعدة من طرف عامل عمالة أو رؤساء البلديات و العقود المحررة من قضاة المحاكم الشرعية .

- الأحكام القضائية المتعلقة بالأملاك العقارية الصادرة عن الجهات القضائية والحائزة لقوة الشيء المقضي فيه رغم أن هذه الأحكام تتعلق بعقارات وتصرفات قد تكون منشئة أو ناقلة أو مصرحة.

إلا أنها لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحقيقية لها كما أنها أثارت العديد من الإشكالات على مستوى المحافظات العقارية باعتبارها غامضة ولا تتضمن كافة البيانات المتعلقة بالعقارات، أو المالكين مما جعل أصحابها يتقدمون بإداعها لدى الموثقين قبل إجراء الشهر.

وعليه عند تقديم الطلب يستوجب الإشارة إلى نوع السند، تاريخه، و حجمه، و مساحة وحدود العقار، وبصفة عامة ذكر كافة المعلومات والبسائط المتعلقة بالشخص أو العقار، بهدف تسهيل مهام المحقق العقاري واتخاذ كافة الإجراءات لضبط الأملاك العقارية وتسليم السندات المثبتة للملكية¹.

المطلب الثاني: فتح عملية التحقيق العقاري

ميز القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، والمرسوم التنفيذي له رقم 08-147، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، بين إجراءين للشروع في عملية تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، فيمكن أن يطلب التحقيق العقاري بصفة فردية (الفرع الأول)، في أي وقت، أو يندرج في إطار عملية جماعية (الفرع الثاني) :

الفرع الأول: تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية

نصت المادة 06 من القانون رقم 07-02 على أنه: " يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت...". كما بينت المادة 03 والمادة 04 من المرسوم التنفيذي 08-147 كيفية إداع الطلب والوثائق القانونية التنظيمية الضرورية .

¹ الطاهر بريك، دور التحقيق العقاري في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري، جامعة باجي مختار عنابة، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، المجلد 24، العدد 25، 2016/03/02، صفحة 56-57.

1- إيداع الطلب:

يوجه الطلب، المحرر في استمارة نموذج (ملحق 01)، إلى مدير مصالح الحفظ العقاري الولائي، مرفقا بالوثائق التنظيمية المذكورة في المادة 03 من المرسوم التنفيذي 08-147 المشار إليها أعلاه وهي كالتالي :

- مخطط طوبوغرافي للعقار، وتلحق به بطاقة وصفية يعدهما مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب .

- كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب بإثبات حقه بها .

- ينجز المخطط الطوبوغرافي المنصوص عليه في المادة 03 أعلاه، على ورق شفاف حسب سلم مطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العام .

- تحدد وضعية العقار وفق القسم المسحي، وتبين البطاقة الوصفية المذكورة في المادة 03 أعلاه، الطبيعة المادية للعقار ومساحته وقيمتة وكذا أسماء الشاغلين المجاورين .

تسجل 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 (ملحق 02) .

كما يتعين فتح سجل الشكاوى مرقم ومختوم لتلقي كل الاعتراضات والاحتجاجات التي قد تثار خلال التحقيق العقاري (ملحق 03)¹ .

يسلم مقابل تسجيل الطلب وصل استلام (ملحق 04)، ويفتح ملف لكل طلب، حيث يعطى له رقم وتاريخ التسجيل في السجل الخاص .

2- دراسة الطلب:

بعد إيداع طلب فتح التحقيق العقاري، واستلامه من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي، يقوم بدراسته وذلك قصد فحص الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب، إما حائزا

¹ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، صفحة 262.

، أو مالكا فرديا ، أو في الشيوخ، ويتحقق أيضا إذا من أن صاحب الطلب يتصرف بصفته مطالب بالحق على العقار المعني وليس بصفته وسيطا .

ويتأكد أيضا من أن العقار محل طلب التحقيق ليس موضوع أشغال مسح كما يتأكد من أن الطلب مرفق بالوثائق التنظيمية السالفة الذكر .

3- مقرر فتح التحقيق العقاري:

في حالة قبول الطلب، يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، مقرر فتح التحقيق العقاري (ملحق 05) في اجل شهرين من تاريخ الاستلام والذي يحتوي على البيانات التالية:

- اسم ولقب ورتبة المحقق العقاري .
- موضوع مهمة المحقق العقاري .
- تاريخ التنقل إلى عين المكان والذي لا يجب أن يتعدى شهرا واحدا من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري .
- اسم ولقب واسم أب صاحب الطلب، أو أصحاب الطلبات .
- تعيين العقار أو العقارات المعنية .

بعد ذلك يرسل هذا المقرر من طرف مدير الحفظ العقاري إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، لإصااقه بمقر البلدية مدة خمسة عشر 15 يوما قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان .

وذلك بغية إعلام الجمهور وتقديم الاعتراضات والاحتجاجات وهذا ما جاءت به المادة الثامنة 08 من المرسوم التنفيذي 08- المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية 147 والتي تنص على انه : " يرسل مقرر فتح التحقيق العقاري إلى رئيس المجلس

الشعبي البلدي المعني قصد إصاقيه بمقر بلديته، لمدة خمسة عشر 15 يوما، قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان".¹

وعليه يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحرير محضر التعليق، ثم يرسل إلى مدير الحفظ العقاري الولائي مع الإشعار بالاستلام، بعدها يقوم مدير الحفظ العقاري بتعيين محقق عقاري، بمقتضى مقرر يبين فيه هوية المحقق وتاريخ فتح التحقيق العقاري، ويمثل هذا المقرر نقطة انطلاق التحقيق العقاري .

أما في حالة عدم قبول الطلب، يصدر مدير الحفظ العقاري مذكرة رفض الطلب (ملحق 06) ويتم تبليغها لصاحب الطلب .

الفرع الثاني: تحقيق عقاري ملتمس بصفة جماعية

1- قرار فتح تحقيق عقاري:

خلفا لإجراء التحقيق العقاري الفردي الذي يمكن المطالبة بفتحه في أي وقت استلزم المشرع الجزائري عند المطالبة بفتح تحقيق عقاري جماعي أن يكون هذا الأخير في إطار انجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية طبقا لما نصت عليه المادة 06 في الفقرة الثانية 02 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري: " غير انه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار انجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية ".

ويتم فتح التحقيق العقاري بناء على قرار يتخذه الوالي بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا يتضمن فتح تحقيق عقاري جماعي، بعد اخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي وحسب الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية حسب الحالة، هذا ويكون قرار الوالي المتعلق بفتح تحقيق عقاري جماعي محل نشر واسع عن طريق لصقه لمدة شهر قبل بداية فترة استلام الملفات، ولهذا الغرض يقوم مدير الحفظ

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية .

العقاري بلصقه على مقر مديريته ويرسل نسخا منه إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين، وإلى المديرين الولائيين المكلفين بمسح الأراضي العام وأملاك الدولة ، والضرائب، والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية لإصاقتها كما ترفق طلبات التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية ، بنفس الوثائق المذكورة في المادة 03 من المرسوم التنفيذي 08-147 وهذا ما نصت عليه المادة 07 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري " في حالة التحقيق الجماعي يتخذ الوالي قرارا بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، يتضمن فتح تحقيق عقاري جماعي، بعد اخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وحسب الحالة، مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية .

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم ."

كما وضحت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق ل19 مايو سنة 2008 كيفية تطبيق المادة 07 من القانون رقم 07-02 على انه : " في حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري، يحدد قرار الوالي، المنصوص عليه في المادة 07 أعلاه من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمذكور أعلاه، المنطقة أو المناطق الإقليمية المعنية ويحدد المدة التي تساوي خمسة عشر (15) يوم على الأقل والتي يودع فيها الشخص المعني، الذي يدعي في صلب النص "المعني"، لدى مديرية الحفظ العقاري ملفا يحتوي على نفس الوثائق المذكورة في المادة 03 أعلاه .

ينشر قرار الوالي المتضمن فتح عملية جماعية للتحقيق العقاري في سجل العقود الإدارية للولاية ."

¹ عبد الغني حسونة، دنش لبنى، إجراء التحقيق العقاري كطريق لاكتساب حق الملكية، مجلة المنتدى القانونية، العدد 06،

والمادة 06 من نفس المرسوم على أنه: " يكون قرار الوالي محل نشر واسع، عن طريق لصقه لمدة شهر قبل بداية فترة استلام الملفات، ولهذا الغرض يقوم مدير الحفظ العقاري بلصقه على مستوى مقر مديريته .

ويرسل نسخا منه إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين والى المديرين الولائيين المكلفين بمسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح الفلاحية، لإصاقها¹.

2- الفحص الأولي للملف وتعيين المحقق العقاري:

يتأكد مدير الحفظ العقاري الولائي، المودع لدى مصالحه الملف من قبول الطلب ويقيده في سجل إيداع الملفات، المرقم والمختوم من قبله (ملحق 07) المفتوح خصيصا للعمليات الجماعية، حسب نفس الشروط والأشكال المنصوص عليها بالنسبة لعملية التحقيق العقاري الملتزم بصفة الفردية .

يفتح أيضا سجل الشكاوى (ملحق 08) مرقوم ومحتوم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي لاستقبال كل الاعتراضات والاحتجاجات التي يحتمل أن تثار أثناء التحقيق العقاري .

بعد استلام الملف ،يصدر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرر تعيين المحقق العقاري (ملحق 09) الذي يحتوي، إضافة إلى مراجع قرار الوالي على نفس عناصر المعلومات المذكورة في (الملحق 05) المعالجة لمقرر فتح التحقيق العقاري².

المطلب الثالث: مباشرة عملية التحقيق العقاري

نصت المادة 09 في فقرتها الثانية من القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على أنه: " يباشر التحقيق العقاري محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة من خلال نفس المادة أعلاه

¹ المرسوم التنفيذي 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية .

² حمدي باشا عمر، مرجع سابق، صفحة 265.

يتضح أن مباشرة التحقيق العقاري تتم عن طريق محقق عقاري الذي يعينه مدير الحفظ العقاري الولائي ويعين المحقق العقاري من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة .

ويستوجب الأمر أن يكون المحقق العقاري ذو قرارات عالية وكفاءات مهنية جدية تتصل بالميادين التالية:

_ المعارف القانونية بالخصوص القانون المدني والقانون الإداري وقانون الإجراءات المدنية والإدارية والقانون العقاري .

_ أن يتصف بالقدرة في تطبيق القوانين والقدرة في جمع وتحليل المعلومات .

وعليه يباشر المحقق العقاري في عملية التحقيق العقاري بتبليغه مقرر تعيينه بهذه الصفة ويجب عليه السهر وتطبيق الإجراءات القانونية والنصوص التنظيمية، ويتم السير في عملية التحقيق العقاري بقيام المحقق بجمع الوثائق والاطلاع عليها متمثلة في الأعمال التحضيرية للمحقق العقاري (الفرع الأول)، ثم يتلقى تصريحات صاحب الطلب ومعاينة العقار متمثلة في الأعمال الميدانية له (الفرع الثاني)، وأخيرا تحرير محاضر التحقيق الذي يدون فيها المحقق العقاري نتائج تحقيقه (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الأعمال التحضيرية

تتمثل الأعمال التحضيرية في جمع كل الوثائق المرسومة او المكتوبة التي تسمح بتعيين العقار المعني بالتحقيق وتسهيل فيما بعد التحريات التي ستجرى لتحديد الحقوق التي تنصب على ذلك العقار .

لأجل ذلك، يطلع المحقق العقاري لاسيما على الوثائق التالية، الذي يضعها مديره في متناوله:

- مخطط البلدية ومحضر وضع المعالم المعدان في إطار القانون رقم 84 - 09 المؤرخ في 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد (المتواجد على مستوى المجلس الشعبي البلدي ومصالح مسح الأراضي) .

- مخطط أقسام البلدية الذي يجرى إقليم البلدية إلى قطع تسمى أقسام وهي مرقمة ترقيما تصاعديا غير منقطع (مخطط متواجد على مستوى مصلحة مسح الأراضي) .

- مخططات مجلس الشيوخ، مخططات قانون 1873 على سلم 4000/2، مخططات الإقليم، مخططات التحقيقات الجزئية المصادق عليها أو غير المصادق عليها، المخططات القديمة لمسح الأراضي الجبائي .
- المخططات الخاصة المعدة من طرف مسح الأراضي، الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية او الولاية .
- مخططات الطرق أو الأزقة وكذا الوثائق المرفقة بها والتي يمكن أن يتحصل على نسخة منها لدى مديرية الأشغال العمومية .
- مخططات المجموعات الغابية .
- مخططات وضع المعالم في إطار الثورة الزراعية المتواجدة على مستوى مصالح مسح الأراضي، المصالح الفلاحية او البلدية .
- مخططات ومحاضر الأراضي التي كان موضوع إدماج في الصندوق الوطني للثورة الزراعية، وكذا مجموعات أملاك الدولة والبلدية الأراضي المسماة "عرش" .
- مخططات المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية التي جاءت اثر تطبيق القانون رقم 87-19 المؤرخ في 1987/12/08 .

قبل تحديد موعد الخروج إلى الميدان، لا يفوت المحقق العقاري أن يقوم أيضا بتحضير جميع المطبوعات المتعلقة بالإجراء والتأكد من توفرها بالكمية اللازمة.¹

الفرع الثاني: الأعمال الميدانية

بعد الانتقال الميداني إلى الأماكن أهم مرحلة تقتضيها عملية التحقيق العقاري والتي تميزها عن آليات تطهير الملكية المذكورة سابقا، فعند وصول المحقق العقاري إلى الأماكن يتحقق من صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق، يسجل اسم ولقب كل واحد منهم (صاحب الطلب، المجاور، المعارض، صاحب حق عيني) ويشرع بعدها في التعرف على العقار .

¹ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، صفحة 266-267 .

تدون المعلومات المستقاة على بطاقة التحقيق العقاري (ملحق 10) المعدة لهذا الغرض وذلك طبقاً لأحكام نص المادة 10 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، والتي تنص على أنه: " يتلقى المحقق العقاري ، في الميدان تصريحات المعني التي بموجبها يعرض الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسة الحيازة على العقار الذي يطالب بأحقية ملكيته .

يقوم بكل التحريات والتحقيقات لإثبات حق الملكية المطالب بها وحماية حقوق الغير... الخ¹ ، كما أوضح المرسوم التنفيذي له رقم: 08-147 المؤرخ في 19 مايو 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية الإجراءات التي يقوم بها المحقق العقاري خلال المعاينة الميدانية للعقار وذلك في نص المادة 11 منه: " يقوم المحقق العقاري، في التاريخ المحدد، بالتنقل إلى عين المكان ويشرع في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب أو المعني .

يجرد بالنسبة للأمالك التي ليس لها سند، ويسجل وقائع الحيازة التي يصرح بها صاحب الطلب أو المعني والمعاينة من قبله .

يبحث لدى المالكين أو الحائزين للعقارات المجاورة أو لدى أي أشخاص آخرين لديهم معلومات مفيدة بشأن الوضعية القانونية والمحتوى المادي للعقار موضوع التحقيق .

يجرد ويدون التصريحات التي يتلقاها ويقوم بالتحقق منها²

1- التعرف على العقار وضبط حدوده

يتم ضبط حدود العقار بمقارنة المخطط المرفق بطلب إجراء التحقيق العقاري بالحالة الواقعية للعقار محل المعاينة، بعد التحقق من هوية وصفة الأشخاص الحاضرين، يشرع

¹ قانون رقم 07-02 المؤرخ في 09 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 15، المؤرخة في 2007/02/28.

² مرسوم تنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، العدد 26، مؤرخة في 2008/05/25.

المحقق العقاري بالتعرف على العقار بالاعتماد على المخطط المرفق بطلب إجراء التحقيق العقاري، كما يقوم بالتعرف على حدوده على أساس التصريحات المقدمة من طرف الملتمس والشاغلين المجاورين بهدف التأكد من غياب الاحتجاجات عليها أو وجود تعدي على العقارات المجاورة، ثم يقوم بعد ذلك بمقارنة المخطط و مطابقة الجدول الوصفي المعدين من طرف الخبير المهندس العقاري والمرفقين بإجراء طلب التحقيق العقاري بالحالة الواقعية للعقار محل المعاينة قصد التأكد من طبيعة العقار ومحتواه المادي، وكذا الأعباء المثقل بها إن وجدت .

اثر انتهاء المحقق العقاري من هذا الإجراء يقوم بتحرير بطاقة تحقيق للعقار، ثم يشرع في الإجراء الموالي¹.

2- معاينة وقائع الحيابة:

بعد تعرفه على العقار، يقوم المحقق بجمع المعلومات المتعلقة بوقائع الحيابة، ولهذا الغرض، يتعين عليه الاهتمام بكل المؤشرات التي يمكن أن تعلمه حول شروط حددها القانون سالف الذكر .

ينبغي التذكير أن الحيابة عبارة عن سلطة فعلية يمارسها شخص على ملك، تسمح باكتساب حق الملكية عن طريق التقادم المكسب عند انتهاء مدة خمسة عشر(15) سنة إذا توفرت بعض الشروط التي حددها القانون السالف الذكر .

بالفعل، بموجب أحكام القانون المدني، وحتى تنتج الحيابة آثارا قانونية يجب أن تكون:

- هادئة وغير مشوبة بمطالبات أو وسائل تعدي مغايرة .
- علنية وبالتالي فإن التصرفات التي تمارس بموجبها يجب أن تكون ظاهرة للجمهور .
- مستمرة بمعنى أن الحائز يجب أن يمارس الانتفاع المنتظم دون انقطاع بصفة المالك رب الأسرة الحريص .

¹- بقعة فريد، التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري (طبقا للقانون رقم 07-02 والمرسوم التطبيقي له)، جامعة زيان عاشور، الجلفة، صفحة 232.

- غير مؤقتة أي أن مدعي الحيازة لا يجب أن يمارسها لحساب الغير (مستأجر، حارس...).

- غير مشوبة بلبس بمعنى انه يسهل معرفة الصفة التي يمارس بها الاستعمال .

تقدر هذه الشروط من خلال ادعاءات العارض وأقوال الأشخاص الذين يحضرون عملية التحقيق، ويتم التحقيق بالتحري على مستوى المحافظة العقارية ومصالح أملاك الدولة والبلدية الكائن بها العقار .

على مستوى المحافظة العقارية، يستقي المحقق المعلومات حول صاحب الطلب من اجل التأكد لاسيما أن الطلب لا يخفي محاولة لتهرب جبائي عن طريق تحريف إجراء إذا تعلق الأمر بحيازة ممارسة تبعا لمعاملة تمت بعقد عرفي، لهذا الغرض يحاول المحقق الرجوع إلى المعاملات السابقة من اجل النظر في سلسلة انتقال حق الملكية إذا لم يكن العقار مؤشر في مجموعة البطاقات العقارية باسم احد البائعين يكون قد تنازل عن ملكيته العقارية بعقد عرفي من اجل اجتناب التشريع الجبائي .

على مستوى مصالح أملاك الدولة والبلدية الكائن بها العقار، يتأكد المحقق أن العقار موضوع طلب التحقيق غير تابع للدولة أو البلدية ، وتتم المطالبة بالمعلومات الضرورية من هذه المصالح عن طريق الاستمارة المعدة لهذا الغرض (ملحق11)، ممضاة من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي¹.

3- حالة التحقيق العقاري للحائز بسند معد قبل 01 مارس 1961:

إن السندات والعقود المحررة قبل الفاتح من مارس 1961 رغم صحتها والاعتراف بها في مجال إثبات الملكية العقارية، إلا أنها لم تعد تعكس غالبا الوضعية الحقيقية للعقارات هذا ما لا يستبعد إجراء تحريات إضافية لمحتواها من طرف المحقق العقاري على مستوى المحافظة العقارية ومصالح أملاك الدولة² قصد التأكد من عدم وجود إشهار سابق للحقوق التي تتضمنها لفائدة الغير والتي من شأنها أن تتعارض مع ادعاءات الحائز بشأن وقائع الحيازة، ومن أن هذه العقود أو الوثائق لا تنطبق على أوعية عقارية تابعة لأملاك الدولة أو البلدية .

¹- حمدي باشا عمر، مرجع سابق، صفحة 268-269-270

فضلا عن هذه التحريات يقوم المحقق العقاري بالتحقق من مدى استجابة هذه السندات للشروط والإشكال القانونية المعمول بها وفقا للتشريع الذي حررت في ظله، وذلك بالتأكد من حداثة البيانات والمعلومات التي تحتويها ومدى مطابقتها للوضعية الحقيقية للعقار المعني بإجراء التحقيق من حيث الموقع والحدود والمساحة.¹

إضافة إلى ذلك لم يكن الإشهار إجباريا مما لم يسمح بضمان استمرارية سلسلة انتقال حق الملكية، وحتى في حالات وجود سندات ملكية في الشكل الرسمي ومشهرة، فإن الورثة المتعاقبين يبقون في وضعيات الشياخ أو يقومون بقسمات فعلية دون تكريسها من الناحية القانونية، ونتج عن هذا وضعيات مختلفة نذكر منها:

- الوثيقة تظهر كل مواصفات العقد الصحيح لكن ليس هناك ما يدل على انه ينصب على العقار محل التحقيق، في هذه الحالة هناك عدم كفاية في الأدلة، لذا يتم معاينة حق الملكية عن طريق التحريات .

- صاحب الطلب يقدم سند يتضمن مساحة تفوق تلك المذكورة في المخطط الرفق بطلب التحقيق العقاري، في هذه الحالة يتأكد المحقق العقاري من أن العقار محل طلب التحقيق نجم عن الملك المذكور في السند المرفق بالطلب، يتحقق أيضا من أن الأمر يتعلق بمحاولة الخروج عن الشيوخ على حساب المالكين الآخرين في الشيوخ .

- أخيرا يقوم ببحث في المحافظة العقارية للتأكد من انه لا يتعلق بمحاولة تحايل للتهرب من التشريع الجبائي.²

الفرع الثالث: تحرير محضري التحقيق

أولا: المحضر المؤقت

بعد خروج المحقق العقاري لمعاينة العقار موضوع التحقيق، المحدد في المقرر المذكور سابقا يقوم هذا الأخير بتجريد كل المعلومات المتعلقة بالعقار، إضافة إلى المعلومات والأقوال والتصريحات التي أدلى بها المالكون أو الحائزون المجاورون للعقار موضوع التحقيق،

¹- بقة فريد، مرجع سابق، صفحة 233.

²- عمر حمدي باشا، مرجع سابق، صفحة 270-271

وكافة النتائج التي توصل إليها، في محضر يدعى " المحضر المؤقت " ، وذلك في حدود خمسة عشر (15) يوم من تاريخ انتقاله إلى مكان تواجد العقار على أن يكون المحضر محل إشهار واسع عن طريق اللصق لمدة ثلاثين (30) يوما في مقر بلدية موقع العقار موضوع التحقيق وذلك قصد اطلاع الجمهور عليه وتقديم احتجاجاتهم واعتراضاتهم إن وجدت وذلك طبقا لأحكام الفقرة الثالثة من المادة 10 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن إجراء تأسيس لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، والتي نصت على انه: " يحرر محضرا مؤقتا، مسببا قانونا، يتضمن نتائج التحقيق ويضعه في متناول الجمهور للاطلاع عليه ". وأيضا أحكام المادة 12 من المرسوم التنفيذي له رقم: 08-147 المؤرخ في 19 مايو 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية والتي نصت على انه: " يحرر المحقق العقاري محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري، خمسة عشر (15) يوما على الأكثر ، بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان ويسجل فيه نتائج تحقيقه .

تكون نسخة المحضر المؤقت محل نشر عن طريق اللصق لمدة ثلاثين (30) يوما، في مقر بلدية موقع العقار خلال ثمانية (08) أيام، على الأكثر، بعد تاريخ تحريره، لكي يطلع عليه الجمهور وذلك قصد تقديم احتجاجات أو اعتراضات محتملة... الخ .

ثانيا: المحضر النهائي

يقوم المحقق العقاري بتحرير المحضر النهائي للتحقيق العقاري، يسجل فيه نتائج التحقيق التي كانت ايجابية وتصب في مصلحة صاحب الطلب ويقر فيه بأحقية الملكية المطالب بها .

إلا أن عامل الزمن يلعب دورا أساسيا، وذلك من خلال الوقت الذي يحرر فيه هذا المحضر والذي يرتبط بحالة ما إذا تم تسجيل احتجاجات أو اعتراضات من الجمهور في فترة لصق المحضر المؤقت السالف الذكر، أو من عدم وجود هذه الاحتجاجات أو الاعتراضات، وعليه سنقف عن هاتين الحالتين المختلفتين من حيث الإجراءات المتبعة والنتائج، ونفصل فيها على النحو التالي:

الحالة الأولى: عدم تقديم احتجاجات واعتراضات من طرف الجمهور

نصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المؤرخ في 19 مايو 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على أنه: " في حالة ما إذا لم يقدم أي احتجاج أو اعتراض، يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به ¹."

وعليه يقوم المهندس الخبير العقاري، بحضور المحقق العقاري على نفقة صاحب الطلب أو المعني، بوضع معالم حدود العقار. ويعد محضر وضع المعالم الذي يوقع عليه أيضا المحقق العقاري ويتم بعد ذلك المخطط الطوبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية ثم يسلمه للمحقق العقاري."

يتضح لي من خلال المادة 13 المذكورة أعلاه في انه في حالة عدم تقديم احتجاجات أو اعتراضات من طرف الجمهور يقوم المحقق العقاري بتحرير " محضر نهائي"، يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري التي قام بها وعليه يقوم المهندس الخبير العقاري و على نفقة صاحب الطلب أو المعني بوضع معالم الحدود الخاصة بالعقار، ثم يعد محضر وضع المعالم الذي يوقع عليه المحقق العقاري والمهندس الخبير العقاري ويتم بعد ذلك المخطط الطوبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية ثم يسلمه في الأخير للمحقق العقاري، والذي بدوره يقوم بتسليم الملف المتضمن الطلب والوثائق المرفقة به والمحضر المؤقت والمحضر النهائي إلى مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا مرفقا بتقرير مفصل بشأن سير عملية التحقيق العقاري ونتائجها مشيرا إلى تسلسل الأوضاع القانونية والوقائع التي يكيفها المحقق العقاري على أساس النصوص التنظيمية لإعطاء تحليل طابع قانونيا وتقنيا، ويجب أن يتضمن التقرير تحديد هوية الملتمس، تعيين العقار موضوع التحقيق عن طريق الكشف الوضعي والوثائق الملحقة به، تاريخ وساعة خروج المحقق العقاري إلى الميدان، مصدر المعلومة، وتأكيدها وتقاطعها مع مستند إداري وأقوال شهود .

¹ - مرسوم تنفيذي 08-147 المؤرخ في 19 مايو سنة 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

الحالة الثانية: تقديم احتجاجات واعتراضات من طرف الجمهور

أجاز المشرع الجزائري من خلال بعض النصوص القانونية على تقديم الاحتجاجات والاعتراضات من طرف المعترضين على القائمين بطلبات تسوية لملكياتهم العقارية وذلك لضمان حماية الحقوق العينية العقارية، وعدم المساس بأمالك الغير وقد حدد المشرع الجزائري مدة الاحتجاجات والاعتراضات في الفقرة الثالثة (03) من المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم : 08- 147 المؤرخ في 19 مايو 2008، المتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية والتي نصت على انه: " تبدأ المدة المفتوحة للاحتجاجات أو الاعتراضات التي تساوي ثلاثين (30) يوما بعد ثمانية (08) أيام من بداية لصق المحضر المؤقت "

من خلال نص المادة المذكورة أعلاه يتبين لنا أن القانون يلزم على مقدم الاحتجاج أو الاعتراض أن يتقدم به خلال المدة المفتوحة والتي تقدر بشهر أو ثلاثين (30) يوما، وذلك بعد مرور ثمانية (08) أيام من بداية لصق المحضر المؤقت على مستوى البلدية التابع لها العقار موضوع التحقيق، و يتم تقييد هذه الاحتجاجات والاعتراضات في سجل خاص يكون مرقما ومؤشرا تسلسليا صفحة بصفحة لدى المدير الولائي للحفظ العقاري، وذلك حسب ما جاءت به أحكام المادة 11 من القانون رقم: 07- 02 المؤرخ في 27 فبراير 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري والتي نصت على انه: " تقييد الاحتجاجات والاعتراضات المثارة أثناء التحقيق العقاري في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض، لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي ". و يكون ذلك في إطار عملية تحقيق عقاري بصفة فردية (ملحق 03)، أو في إطار عملية تحقيق عقاري بصفة جماعية (ملحق 08).

فإذا ما تم تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات أثناء تنفيذ إجراء التحقيق العقاري خلال المدة المفتوحة والتي نصت عليها المادة 11 من القانون 07- 02 المؤرخ في 27 فبراير 2007، والمقدرة بثلاثين (30) يوما، إما بحضور المعترضين شخصيا أمام العون المحقق، أو عن طريق إرسال تبليغ هذه الاعتراضات بمديرية الحفظ العقاري طبقا للأشكال القانونية التي يقرها قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي يمكن أن تؤدي بمدير الحفظ العقاري بعد الاطلاع عليها إلى تكليف المحقق العقاري بالتنقل من جديد إلى مكان أو أماكن المعاينة

والتحقيق قصد التحقق من مدى جدية وصحة هذه الاحتجاجات والاعتراضات المقدمة من طرف الجمهور المعترض وذلك كما أقرت به الفقرة الثانية (02) من المادة 11 من القانون رقم 07-02 السالف الذكر، والتي نصت على انه: " وعند الاقتضاء ينتقل المحقق العقاري من جديد إلى الميدان، قصد دراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين أو كل مدع آخر لأي حق عيني على العقار المعني ".

فإذا تأكد المحقق العقاري من صحة وجدية هذه الاحتجاجات أو الاعتراضات يقوم بتحديد تاريخ لانعقاد جلسة صلح بين المعترض وصاحب الطلب، ويكون هذا في اجل ثمانية أيام على الأكثر من تاريخ إثارة الاحتجاج أو الاعتراض وذلك حسب ما جاءت به أحكام المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 مايو 2008 المتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية والتي نصت على انه: " وإذا قدمت الاحتجاجات أو الاعتراضات أثناء المدة المفتوحة لهذا الغرض والمنصوص عليها في المادة 12 أعلاه، يحدد المحقق العقاري جلسة صلح ثمانية (08) أيام على الأكثر بعد تاريخ تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات يقوم المحقق العقاري عند الاقتضاء بتتقل جديد إلى عين المكان".

وقد أشارت المادة 14 من المرسوم التنفيذي 08-147، المذكورة أعلاه على انه بعد تقديم الاحتجاجات والاعتراضات، يحدد المحقق العقاري جلسة صلح بين الأطراف المتخاصمين وذلك في مدة لا تتجاوز ثمانية (08) أيام بعد تاريخ تقديم الاحتجاجات والاعتراضات وهنا نقف أمام حالتين وهما، إما نجاح جلسة الصلح المقررة بين الأطراف، أو فشل جلسة الصلح، وتختلف الوثائق التي يحررها المحقق العقاري باختلاف النتائج المنبثقة من جلسة الصلح، لذلك سنتطرق إلى هاتين الحالتين كالتالي:

(أ) - حالة اتفاق الأطراف (جلسة صلح ناجحة):

تعرض المشرع الجزائري إلى حالة اتفاق الأطراف ونجاح جلسة الصلح التي يشرف عليها المحقق العقاري من خلال الفقرة الأولى من نص المادة 12 من القانون 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم

سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري والتي نصت على انه: " يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح، فإذا توصل الأطراف إلى اتفاق، يحرر محضرا بذلك .

كما أكدت صراحة المادة 15 من المرسوم التنفيذي له رقم 08-147، المؤرخ في 19 مايو 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، على ما جاءت به الفقرة الأولى من المادة 12 من القانون 07-02، وأوضحت لنا كيفية استكمال سير إجراء التحقيق والتي نصت على انه: " يحرر المحقق العقاري، إذا ما أفضت محاولة الصلح إلى اتفاق، في الحين، محضرا للصلح وفي هذه الحالة يستأنف إجراء التحقيق العقاري وفقا لأحكام المادة 13 أعلاه، أخذا بعين الاعتبار الاتفاق الذي أدى إلى الصلح ."

من خلال ما جاءت به الفقرة الأولى من المادة 12 من القانون رقم 07-02، والمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 يتضح لنا جليا انه، إذا ما آل الوضع بين الأطراف إلى الصلح وذلك بحضور المحقق العقاري، يقوم هذا الأخير بتحرير محضر يدعى محضر الصلح والذي يدرج هو أيضا في ملف التحقيق مع العناصر التي سبق ذكرها في المحضر النهائي المعد في حالة عدم وجود أي اعتراض أو احتجاج، ويدرج مع محضر الصلح موضوع الاعتراض وتاريخه و مراجع تسجيله في سجل الشكاوي وكل المعلومات حول هوية المعارض أو المعارضين، بعد ذلك يقوم المحقق العقاري بتحرير المحضر النهائي الذي يحتوي على جميع العناصر المذكورة كما يذكر مراجع محضر الصلح ، رقمه التسلسلي في سجل خاص مخصص لهذا الغرض، بعدها يقوم المحقق العقاري باستكمال الإجراءات بالخروج لوضع معالم الحدود وتحرير محضر التوثيق من طرف المهندس الخبير العقاري كما تم بيانه سابقا.

حالة عدم اتفاق الأطراف (جلسة صلح فاشلة):

إذا باءت محاولة الصلح بالفشل، ولم يتفق الأطراف في إيجاد حلول ترضي الكافة، يحرر المحقق العقاري محضر عدم الصلح ، وتدون في هذا الأخير النقاط الخلافية وتسلم نسخة منه لجميع الأطراف، ويكون لمحضر الصلح اثر قانوني يتمثل في إيقاف سير عملية التحقيق العقاري، يمنح على هذا الأثر لصاحب المصلحة (المعارض) الحق في اللجوء إلى

¹- ذباح شريف، مرجع سابق، صفحة 77.

الجهات القضائية لتسوية النزاع القائم بينهم قضائياً، وذلك في خلال اجل شهرين من تاريخ محضر عدم الصلح لرفع هذه الدعوى، وذلك كما نصت عليه المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، ويتم إشهار العريضة الافتتاحية للدعوى خلال ثمانية (08) أيام على الأكثر التي تلي الأجل المحدد لتقديم الدعوى القضائية، كما نصت عليه أحكام المادة 17 من المرسوم المذكور أعلاه في فقرتها الأولى.

في حالة شهر العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية خلال المدة المنصوص عليها يعلم مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني بإجراء إيقاف التحقيق إلى غاية صدور حكم قضائي وهذا بعد إعلام صاحب الطلب من طرف مدير الحفظ العقاري وكما يعلم الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية لتحقيق العقاري وفقاً للمادة 18 من المرسوم رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

أما إذا تقدم عريضة افتتاح الدعوى للإشهار في الأجل المذكور في المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 السالف الذكر يبلغ المحافظ العقاري مدير الحفظ العقاري الولائي بدوره يعلم صاحب الطلب أو المعني للقيام بذلك عملاً بأحكام المادة 19 من نفس المرسوم كما يستمر التحقيق العقاري دون الأخذ بعين الاعتبار الاحتجاجات أو الاعتراضات في حالة عدم قيام المدعي بشهر عريضة دعواه رغم تبليغه بذلك¹.

وهنا في حالة عدم شهر المدعي لعريضة دعواه، يقوم مدير الحفظ العقاري بتبليغ صاحب الطلب أو المعني باستكمال إجراءات التحقيق دون الأخذ بعين الاعتبار الاحتجاجات والاعتراضات، ويكلف مدير الحفظ العقاري الولائي المحقق العقاري القائم على التحقيق باستكمال الإجراءات المتبقية وتحرير المحضر النهائي، الذي يدرج فيه إضافة إلى العناصر التي سبق ذكرها، في المحضر النهائي المعد في حالة عدم وجود اعتراض، موضوع الاعتراض وتاريخه ومراجع تسجيله في سجل الشكاوى وكذا هوية المعارض أو المعارضين، كما يذكر في المحضر النهائي مراجع محضر عدم الصلح، رقمه التسلسلي في سجل خاص مخصص لهذا الغرض كما سبق بيانه.

¹ بن مريم سيهام، التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة الماستر تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة احمد دراية، أدرار، 2012-2022، صفحة 36-37.

كذلك يذكر فيه مراجع مراسلة المحافظ العقاري والتي من خلالها اعلم مدير الحفظ العقاري بعدم تقديم عريضة افتتاح الدعوى القضائية في الأجل القانوني المحدد بموجب المادة 17 من المرسوم التنفيذي 08-147 ومراجع مراسلة مدير الحفظ العقاري بمواصلة التحقيق العقاري، وتتم بعدها الإجراءات بإعداد محضر وضع المعالم من طرف المهندس الخبير العقاري وتوقيعه بمعية المحقق العقاري وصاحب الطلب على نفس النحو الذي ذكرناه سابقا.

1

المبحث الثاني : الآثار القانونية والمنازعات المترتبة عن التحقيق العقاري

بعد نهاية عملية التحقيق العقاري، وظهور نتائج التحقيق، يترتب عنه مجموعة من الآثار القانونية، وتتمثل هذه الآثار في إصدار مقرر الترقيم العقاري، و تسليم سند الملكية، لطالب التحقيق وبالتالي الاعتراف له بحق الملكية أوقد يتم رفض منحه سند الملكية، وذلك وفق الأحكام المنصوص عليها في القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007، والمرسوم التنفيذي له رقم 08-147،المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

كما انه قد تثار بعض المنازعات القضائية بين الأطراف، فيما يتعلق الأمر بمقرر الترقيم العقاري أو رفضه أو عند إعداد وتسليم سند الملكية أو رفضه.

سنتطرق في هذا المبحث إلى جملة الآثار المترتبة عن آلية التحقيق العقاري في (المطلب الأول)، المنازعات المترتبة عن التحقيق العقاري في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: إعداد وتسليم سند الملكية

بعد انتهاء إجراءات التحقيق الأولية يرسل المحقق العقاري المحضر المؤقت والمحضر النهائي وجميع الوثائق المتعلقة بذلك مع الملف الذي يتعلق بطلب التحقيق العقاري إلى مدير الحفظ العقاري قصد إعداد إما مقرر الترقيم العقاري وذلك في حالة ما إذا أفضى التحقيق العقاري إلى نتيجة ايجابية، وإما مقرر رفض التحقيق العقاري في حالة ما إذا أدت نتائج التحقيق إلى نتيجة سلبية.

¹- ذباح شريف، مرجع سابق، صفحة 78-79.

ففي الحالة الأولى أي أن مدير الحفظ العقاري يعد مقرر التقييم العقاري ويرسله إلى المحافظ العقاري المختص إقليمياً وذلك لغرض إشهاره وإعداد سند الملكية¹.

سنتطرق من خلال هذا المطلب إلى صلاحيات مدير الحفظ العقاري الولائي والتي تتمثل في إصدار مقرر التقييم العقاري أو رفض التقييم العقاري في (الفرع الأول)، و إلى صلاحيات المحافظ العقاري المتمثلة في إشهار مقرر التقييم العقاري وإعداد سند الملكية في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: صلاحيات مدير الحفظ العقاري الولائي

خول المشرع لمدير الحفظ العقاري مجموعة من السلطات والصلاحيات والتي تتمثل في مراقبة وتنفيذ إجراءات التحقيق العقاري وكذا إعداد مقرر التقييم العقاري وتسليم سند الملكية، وعليه وإعداد مقرر التقييم العقاري، وجب على مدير الحفظ العقاري الولائي، النظر بجدية لنتائج التحقيق والاطلاع على جميع الوثائق المدرجة في ملف التحقيق، فإذا ظهرت نتائج التحقيق العقاري بشكل ايجابي يقوم مدير الحفظ العقاري بإعداد مقرر التقييم العقاري ويكمل باقي المهام الأخرى وفق أحكام المرسوم 08-147 المؤرخ في 19 مايو 2008، وإذا أسفر التحقيق على نتائج سلبية يقوم مدير الحفظ العقاري بإعداد مقرر رفض التقييم العقاري وعليه سنفصل في هذا الأمر وفق النتائج التي آلت إليها عملية التحقيق.

أولاً: إصدار مقرر التقييم العقاري:

إذا لم يتم تسجيل أي اعتراض من أي احد، وعملاً بأحكام المواد 14 و 15 و 16 من القانون رقم 07-02، فإنه إذا ثبت لمدير الحفظ العقاري من خلال نتائج التحقيق أن صاحب الطلب يمارس حيازة علانية، هادئة ومستمرة دون انقطاع، ومن شأنها أن تسمح له بالاعتراف بحق الملكية على أساس التقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني والمادة 827 منه التي نصت على انه: " من حاز منقولا أو عقاراً أو حقا عينياً منقولا كان أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصاً به صار له ذلك ملكاً إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر

¹ بروال ميروك- بوقفة الأخضر، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2018-2019، صفحة

سنة بدون انقطاع"، يقوم بإصدار مقرر ترقيم عقاري باسم المالك المعني على العقار محل التحقيق، الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية، الذي يرسله إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا بغرض تنفيذه، و ذلك عن طريق شهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق في السجل العقاري.²

إضافة إلى ذلك يجب أن يكون مقرر الترقيم العقاري معللا وموقعا من طرف مدير الحفظ العقاري كونه المخول الوحيد لهذه الصلاحية.

ثانيا: إصدار مقرر رفض الترقيم العقاري

إذا كانت نتائج التحقيق سلبية، أي أنها لا تتوافق مع أحكام المادة 14 من القانون 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، أي انه إذا تبين من خلال تحليل عناصر المعلومات المستقاة من التحقيق العقاري أن صاحب الطلب لا يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له اكتساب العقار عن طريق التقادم المكسب وفقا لما تقتضيه أحكام القانون المدني فإنه لا يعترف له بأحقية العقار محل التحقيق، وعلى اثر ذلك وعملا بالمادة 17 من القانون رقم 07-02 المشار إليه أعلاه يقوم مدير الحظ العقاري بإعداد مقورا مسببا برفض الترقيم، والذي يتعين عليه تبليغه للمعني إذا كان التحقيق بصفة فردية أو الوالي إذا كان التحقيق بصفة جماعية في اجل لا يتعدى سنة (06) أشهر ابتداء من تاريخ ايداع طلب في التحقيق العقاري، وذلك للقيام بإجراءات الطعن فيه أمام الجهات القضائية المختصة.³

الفرع الثاني: صلاحيات المحافظ العقاري

إن عملية إصدار سندات الملكية، عن طريق إجراءات التحقيق العقاري المنصوص عليها في أحكام القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، والمرسوم التنفيذي له رقم 08-147 المؤرخ في 19 مايو 2008، المتعلق بعمليات

¹-مولود ديدان، القانون المدني، دار بلقيس-مطبعة دار السجلات، الجزائر، 2012، صفحة 161

²- بدر شنوف، مرجع سابق، صفحة 761.

³- بقة فريد، مرجع سابق، صفحة 234.

التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، والذان يضمنان معاينة الملكية العقارية للحائزين والاعتراف لهم بالملكية، على أساس التقادم المكسب، تعتمد على تدخل كل من مدير الحفظ العقاري الولائي والمحافظ العقاري المختص إقليمياً، كل حسب الصلاحيات التي خولها له القانون.

تناولنا في الفرع الأول صلاحيات مدير الحفظ العقاري ودوره في إصدار مقرر الترقيم العقاري ورفض الترقيم، وبالتالي سنتناول خلال هذا الفرع صلاحيات المحافظ العقاري، المتمثلة في إشهار مقرر الترقيم العقاري المعد من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي وإعداد سند الملكية.

أولاً: إشهار مقرر الترقيم العقاري

يعد إشهار مقرر الترقيم العقاري الإجراء النهائي المثبت فعلياً للملكية العقارية، وذلك كما نصت عليه المادة 16 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على أنه : " يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري، وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري ".

كما نصت المادة 20 من المرسوم رقم 08-147 المؤرخ في 19 مايو 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على أنه: " يتم إشهار مقرر الترقيم العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، ويشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمذكور أعلاه، نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها.

تؤكد لنا المادة 16 من القانون رقم 07-02 السالفة الذكر بان المحافظ العقاري هو المخول بعملية إشهار مقرر الترقيم العقاري كما تبين لنا أن عملية الإشهار ضرورية من أجل إعداد سند الملكية، كما وضحت لنا أيضاً المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 كيفية إجراء عملية الإشهار والتي تتمثل في التأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة.

كما نلاحظ أن المشرع قد أشار إلى المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25، على أنه: " ويشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 ...، نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها ".

وبالرجوع إلى هذه المادة 88 فإنه لا يمكن للمحافظ العقاري طبقاً لقاعدة الشهر المسبق أن يقوم بشهر أي وثيقة ناقلة للملكية العقارية ما لم يكن لها أصل ثابت في مجموع البطاقات العقارية تثبت حق المتصرف الأخير في العقار، حيث تنتقل الملكية بطريقة واضحة لا لبس فيها من خلال معرفة الملاك السابقين الذين تداولوا على الملكية تفادياً لوقوع تصرفات مزدوجة على نفس العقار.

غير أن هذه القاعدة لا تطبق على شهر مقرر الترقيم العقاري في إطار قانون التحقيق العقاري، وهذا يندرج ضمن بعض الاستثناءات التي أوردها المشرع نظراً للمرحلة الانتقالية التي شهدتها الجزائر من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني.¹

بما أن الإجراء الأول للإشهار العقاري هو إجراء مثله مثل باقي الإجراءات المحدثة بمناسبة إيداع العقود والسندات الأخرى من أجل الإشهار، فإنه يجب التأشير على البطاقات العقارية عند الإجراء الأول ويتبع في ذلك شكليات محددة قانوناً.

- يؤشر على البطاقات بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي، ما عدا التأشيرات المتعلقة بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص فيما يخص التجديد فإنها تتم بالحبر الأحمر الذي لا يمحي.

- لا بد أن يظهر في كل عملية تأشير تاريخ الإشهار ومراجعته.

- يجب أن يحرر التأشير بكيفية واضحة ومختصرة، وتستعمل الأختام والأرقام المؤرخة.

- يجب تفادي الكشط أو المحو لما لهم من تأثير على المظهر الخارجي للبطاقة العقارية.

¹- ذباح شريف، مرجع سابق، 86-87.

- لابد من وضع خط بالحبر الأحمر بعد كل إجراء.

- يجب أن تسطر الخطوط بالمسطرة.

وتجدر الإشارة إلى أن عملية التأشير على البطاقات العقارية تختلف من حالة إلى أخرى، وهذا حسب طبيعة التصرف ونوع البطاقة العقارية، لأنه كما سبق الذكر البطاقات العقارية أنواع وكل نوع من هذه البطاقات يتضمن معلومات وبيانات خاصة، لذا يذكر المحافظ العقاري البيانات الخاصة بكل بطاقة ويكتب عبارة إجراء أول بخانة الإجراءات¹.

ثانيا: إعداد سند الملكية

نصت المادة 16 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، في فقرتها الثانية على انه: " يعد، اثر تنفيذ هذا الإجراء، سند الملكية الذي يرسله إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، لغرض تسليمه إلى المعني".

كما نصت المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 مايو 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، على انه: " يعد المحافظ العقاري على اثر إشهار مقرر الترقيم العقاري، سند ملكية، يكون مطابقا للنموذج الملحق بهذا المرسوم".

بناء على تحليل المادتين 16 و 21 المذكورتين أعلاه، يتضح لي انه على اثر إشهار مقرر الترقيم العقاري، يقوم المحافظ العقاري، بإعداد سند الملكية طبقا للنموذج المرفق للمرسوم التنفيذي رقم 08-147 السالف الذكر، ثم يرسله لمدير الحفظ العقاري الولائي بغرض تسليمه لصاحب طلب التحقيق، ويجدر بنا ذكر بعض الملاحظات الهامة والتي تكون ضمن عملية إعداد وتسليم سند الملكية، كالتالي:

- إن إعداد سند الملكية، في إطار إجراء التحقيق العقاري المطالب بصفة فردية، ينجم عنه تحصيل رسم الشهر العقاري، على أن يحسب الجدول المحدد بموجب المادة 353-2

¹ - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى للطباعة و النشر والتوزيع، عين مليلة - الجزائر، صفحة

الفقرة الخامسة من قانون التسجيل المعدل والمتمم بالمادة 15 من قانون المالية لسنة 2008، إما 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 بالمادة 16 من قانون المالية لسنة 2008،¹ وذلك بغرض تحفيز المواطنين المعنيين بعمليات التحقيق العقاري من الاستجابة إلى عمليات التحقيق العقاري الجماعية.

- إذا كان التحقيق العقاري يختص بعقار أو عقارات مملوكة على الشيوع، فإن مدير الحفظ العقاري يقوم بتسليم سند الملكية إلى احد المالكين، ويكون ذلك على أساس تصريح كتابي يقوم به المالكون في الشيوع أمامه، وإما على أساس وكالة موثقة وذلك تطبيقاً لأحكام نص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 مايو 2008.

- إذا تعلق تسليم سند الملكية، بعقار كان موضوع سند إشهار، قبل تاريخ 01 مارس 1961، وفقد حادثته بعد ذلك، يقوم المحافظ العقاري بشطب الإجراء المنفذ.

- إذا كان السند مشهر بمحافظة عقارية أخرى، غير تلك التي مخصصة إقليمياً، يتصل المحافظ العقاري بمدير الحفظ العقاري الولائي ليقوم هذا الأخير بما يلي:

1- إذا تم إشهار السند الذي فقد حادثته بمحافظة عقارية تنتمي لنفس الولاية، يوجه مدير الحفظ العقاري التعليمات للمحافظ العقاري المعني، قصد شطب الإجراء شطب الملكية.

2- إذا أشهر السند بمحافظة عقارية تابعة لولاية أخرى يعلم مدير الحفظ العقاري زميله للولاية المختصة ليوجه هذا الأخير التعليمات المناسبة للمحافظ العقاري المعني.²

- في الأخير يمسك بمديرية الحفظ العقاري، ملف يحتوي على مجمل الوثائق المجمعة والمعدة أثناء التحقيق، لكل تحقيق عقاري مغلق، وذلك حسب الحالة، إما نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرة الشهر العقاري، وإما نسخة من مقرر رفض الترقيم العقاري، المنصوص عليه في المادة 17 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 09 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمذكور أعلاه، وهذا تطبيقاً لأحكام المادة 23 من المرسوم

¹ - ابتسام دزيري، مرجع سابق، صفحة 204.

² - لمزري مفيدة، الإجراء التطبيقي للتحقيق العقاري طبقاً لأحكام القانون 07-02، المركز الجامعي عبد الحفيظ بو

الصوف ميلة، مجلة المعيار، المجلد 24، العدد 51، سنة 2020، صفحة 922.

التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 مايو 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، وأخيرا ترتب ملفات التحقيق العقاري حسب كل بلدية¹.

المطلب الثاني: المنازعات المترتبة عن التحقيق العقاري

اثر عمليات إعداد سندات الملكية بموجب القانون 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتعلق بالتحقيق العقاري، تنتج العديد من المنازعات القضائية منها ما ترتب عن الاحتجاجات والاعتراضات التي نتجت عن فشل محاولة الصلح ومنها ما تقوم ضد قرارات المحافظ العقاري ومدير الحفظ العقاري الولائي، كما قد تكون هذه المنازعات قائمة على اثر إعداد وتسليم سند الملكية، لذلك يتعين عرض هذه المنازعات على الجهات القضائية حسب الاختصاص.

تختلف الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاع القائم باختلاف طبيعة النزاع أو إذا كان احد أطراف النزاع من الأشخاص الخاضعين للقانون العام، وعليه سنتناول في هذا المطلب مجموعة الدعاوى القضائية المرفوعة، والجهات المختصة في الفصل فيها.

الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

ينتج عن عملية إعداد سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري منازعات تتعلق برفض مقرر الترقيم العقاري من قبل مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا في حالة كانت نتائج التحقيق سلبية، وفي حالات أخرى يتم رفض شهر سند الملكية من طرف المحافظ العقاري المعني بعمليات إعداد وشهر هذا السند، وفي كلتا الحالتين ينعقد الاختصاص في الغرف الإدارية على مستوى المجالس القضائية، والتي تكون إما محلية أو جهوية، وعليه سنتناول الحالات التي تكون فيها الدعاوى من اختصاص القضاء الإداري كالتالي:

الحالة الأولى: الدعوى الإدارية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري

إن مدير الحفظ العقاري الولائي ملزم عندما لا يفضي التحقيق العقاري إلى نتيجة إلى تحرير مقرر مسبب بالرفض يبلغ بحسب الحالة إلى المعني أو المعنيين الحائزين عند

¹ المادة 23، قانون رقم 07-02 المؤرخ في 09 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، "يمسك بمديرية الحفظ العقاري ... ترتب ملفات التحقيق العقاري حسب كل بلدية".

الإجراء الفردي، أو للوالي عند الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري لمباشرة إجراءات التقاضي عن طريق دعوى إدارية ترفع أمام الغرفة الإدارية الجهوية المختصة طبقا للمادة 37 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹ والتي نصت على أنه: " يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي تقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه، وإن لم يكن له موطن معروف فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له، وفي حالة اختيار موطن، يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي تقع فيها الموطن المختار، ما لم ينص القانون على غير ذلك " والمرسوم التنفيذي 91-65 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري.

فبالنسبة للاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية، نصت عليه المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي أحالتنا لتطبيق المادة 37 السالفة الذكر التي حولت الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه، وفي هذه الحالة موطن مدير الحفظ العقاري الولائي هو مدير الحفظ العقاري الولائي الوجود على مستوى الولاية، التي تم فيها إجراء التحقيق العقاري سواء الفردي أو الجماعي.

أما بالنسبة للاختصاص النوعي في القواعد العامة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، هو ما نصت عليه المادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أي في دعوى إلغاء القرارات الإدارية التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات طابع إداري طرفا فيه، بالإضافة إلى القضايا التي تكون الدولة المخولة لها بموجب نصوص خاصة.²

من خلال ما تطرقنا إليه أعلاه يمكننا أن نصل إلى أنه يحق للمعني رفع دعوى إلغاء مقرر الترقيم العقاري أمام المحكمة الإدارية المختصة ضد الوزير ممثلا من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي، خلال أجل أربعة أشهر تسري ابتداء من تاريخ تبليغ مقرر الرفض والذي

¹ محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير المسوحة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة سعد دحلب البليلة، 2007-2008، صفحة 210.

² فشيث محمد، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجيستر، تخصص القانون العقاري، جامعة سعد دحلب البليلة، 2012-2013، صفحة 128-129.

يكون في اجل أقصاه ستة (06) أشهر من تاريخ إيداع طلب التحقيق العقاري¹، تطبيقاً لأحكام المادة 17 من القانون 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

الحالة الثانية:الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري

إن عملية شهر سند الملكية من طرف المحافظ العقاري وفق ما جاءت به أحكام المادة 16 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري والتي نصت على انه: " يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري، وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري ..."، يمكن أن تؤدي إلى شهر سند ملكية الغير على العقار أو الحق العيني العقاري المعني بالمعاينة، مما يتسبب في رفع هذا الأخير دعوى قضائية أمام الغرفة الإدارية الجهوية ضد المحافظ العقاري وذلك لقيامه بفعل ضار يتمثل في المساس بملكية الغير.

باعتبار أن المحافظ العقاري قد تصرف في هذه الحالة بموجب السلطات الولائية المخولة له بالمرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري².

وتكون الدولة هي المسؤولة عن الخطأ الذي سبب ضرراً للغير بسبب الخطأ الذي ارتكبه المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه، مع وجوب رفع دعوى المسؤولية في اجل سنة ابتداء من تاريخ اكتشاف الفعل الضار تحت طائلة سقوط المطالبة القضائية.

وفي كل الأحوال تتقدم الدعوى بمرور خمسة عشر سنة ابتداء من ارتكاب الخطأ، وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير³ وذلك عملاً بنص المادة 23 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي نصت على انه: " تكون الدولة مسؤولة

¹ حمدي باشا عمر، مرجع سابق، صفحة 177.

² محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، صفحة 209.

³ حمدي باشا عمر، مرجع سابق، صفحة 178.

بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى...¹.

الحالة الثالثة: دعوى المحافظ العقاري لإلغاء الترقيم العقاري للمعني

نصت المادة 18 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على أنه: " في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية ".²

من خلال ما جاءت به أحكام المادة 18 من القانون 07-02 المذكورة أعلاه يتبين لنا أن المشرع أعطى لمسؤول الحفظ العقاري من خلال المحافظ العقاري إمكانية اللجوء إلى القضاء ورفع دعوى قضائية ضد المعني، وذلك بتقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لمباشرة الدعوى العمومية بناء على التصريحات الكاذبة أو الوثائق المزورة المقدمة من طرف الحائز المستفيد من عملية الترقيم العقاري نتيجة لعملية المعاينة والتحقيق الميداني.

يقتضي إثبات هذه الوقائع ذات الوصف الجزئي لضرورة الحصول على حكم جزائي نهائي يقضي بإدانة الحائز بتهمة التصريحات الكاذبة أو المزورة، بحيث يستند المحافظ العقاري على هذا الحكم القضائي الجزائي لرفع وتدعيم دعوى إلغاء الترقيم العقاري التي ستباشر أمام المحكمة الإدارية المختصة، ويتم بموجب ذلك تعليق عملية التحقيق العقاري إلى غاية الفصل في هذه الدعوى.²

الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري

إن الدعوى العقارية المرفوعة أمام القاضي العقاري تتمثل في دعوى إثبات الحيازة من طرف الشخص الحائز سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، وتكون الدعوى من خلال الطعن

¹- أمر رقم 75-74 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، المؤرخة في 18/12/1975.

²- بن مريم سيهام، مرجع سابق، صفحة 48.

في أركان وشروط الحيازة وصفة الحيازة للحائز صاحب الطلب المعني بإجراء المعاينة عن طريق تحقيق عقاري من طرف المالك أو الحائز، ويكمن دور القاضي العقاري في هذه المسألة في الفصل في هذا النزاع وبالتالي يكون القاضي العقاري في حالتين:

الحالة الأولى: إذا اثبت القاضي العقاري أن الحائز يمارس حيازة هادئة ومستمرة وعلانية دون انقطاع قائمة بكامل شروطها وأركانها وعناصرها ويسند صحيح وفق ما جاءت به أحكام المادة 827 من القانون المدني.

الحالة الثانية: إذا اثبت القاضي العقاري أن الحائز لا يمارس حيازة صحيحة أو كانت هذه الحيازة عرضية أو مشوبة بعيوب الإكراه واللبس والخفاء.

إن هذه الدعوى التي يؤول الاختصاص فيها للقاضي العقاري يجب أن ترفع أمام القسم العقاري للمحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار محل التحقيق والمعاينة، ويترتب على رفعها وقف إجراءات التحقيق إلى غاية صدور حكم نهائي بذلك¹

الفرع الثالث: المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي

نصت المادة 18 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على انه: " في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية "

نصت المادة 18 من القانون 07-02 السابقة الذكر على وجوب رفع دعوى إلغاء الترقيم العقاري وتقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية وذلك في حالة اكتشاف ترقيم عقاري تم بناء على وثائق مزورة أو تصريحات أو شهادات كاذبة، فهنا على مسؤول الحفظ العقاري الولائي القيام بتقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية من أجل تحريك الدعوى العمومية وكذلك رفع دعوى أمام القضاء الإداري للمطالبة بإلغاء مقرر الترقيم العقاري كما تمت الإشارة إليه سابقا على أساس انه مضى على معلومات خاطئة.

¹ - محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، صفحة 211.

بالنسبة للشكوى التي يقدمها مدير الحفظ العقاري أمام وكيل الجمهورية، فإنها تكون في شكل شكوى جزائية أو ادعاء مدني أمام قاضي التحقيق وفقا لأحكام المادة 72 وما يليها من قانون الإجراءات الجزائية وذلك بغرض متابعة المشتكى منه عن الجرم الذي اقترفه ومعاقبته وفقا لما يقرره القانون.

وهنا نكون أمام حالتين فإذا تمت إدانة المتهم من طرف القاضي الجزائي بحكم نهائي غير قابل لأي طعن، فإن القاضي الإداري المطروح عليه النزاع الخاص بإلغاء قرار الترقيم العقاري يكون ملزما بالاستجابة لذات الطلب على أساس أن القرار كان مبنيا على الباطل وما بني على باطل فهو باطل وعلى أساس أيضا أن للحكم الجزائي حجية في مواجهة الحكم المدني عملا بأحكام المادة 339 من القانون المدني والتي نصت على انه: " لا يرتبط القاضي المدني بالحكم الجنائي إلا في الوقائع التي فصل فيها هذا الحكم وكان فصله فيها ضروريا".

أما إذا تم القضاء ببراءة المتهم عن الأفعال المتابع من اجلها، فهذا يعني أن قرار الترقيم العقاري كان صحيحا وبالتالي لا يمكن إلغاؤه، إلا إذا تم إثبات أسباب غير تلك المتعلقة بالأفعال المجرمة من طرف المستفيد من الترقيم العقاري.¹

¹ - رحايمية عماد الدين، دور التحقيق العقاري في تطهير واثبات الملكية العقاري الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار جامعة البليدة، 2، صفحة 70.

خلاصة الفصل الثاني:

إن إجراء التحقيق العقاري هو آلية عملية وميدانية يتميز عن باقي الآليات الأخرى، وقد اثبت هذا الإجراء مدى فاعليته في تسوية وتطهير الملكية العقارية الخاصة ، فهو إجراء اختياري خاضع لإرادة الشخص أو الأشخاص وليس إجباريا عليهم، فهذا الإجراء يمكنهم من الحصول على سند الملكية وفق مراحل وإجراءات قانونية حددها القانون، وقد يستعمل سند الملكية المحرر من طرف مصالح الحفظ العقاري في أغراض أخرى، وأهداف معينة، كطلب رخصة بناء أو هدم أو رخصة تجزئة، أو قد يكون الهدف منه ممارسة بعض النشاطات الفلاحية، أو تفعيل القروض الرهنية لتمويل بعض المشاريع الاستثمارية، إلا أن هذا الأمر لا يخلو من وجود بعض النزاعات التي قد تثار بهذا الشأن، وبالتالي لا يمكن الاعتماد كلياً على هذا الإجراء وحده بالرغم من مدى فاعليته في إثبات الملكية العقارية، نظراً لوجود بعض النقائص.

وعليه لا بد من تدارك هذه النقائص، ودعم وتفعيل آلية المسح العام للأراضي من أجل تسريع عملية تطهير الملكية العقارية وضمان الحقوق العينية، وتحقيق الاستقرار في المجال العقاري.

الخاتمة

الخاتمة:

في الختام اتضح لنا من دراستنا لموضوع التحقيق العقاري ودوره في تسوية الملكية العقارية الخاصة، أن التحقيق العقاري هو آلية جديدة استحدثها المشرع الجزائري بغرض تسوية وتطهير الملكية العقارية وضمان الحقوق العينية للأفراد في الأراضي التي لم تشملها عملية المسح العام للأراضي بعد، وهذا بعد إثبات فشل عقد الشهرة ودعم عملية المسح العام للأراضي وشهادة الحيازة نظرا لمحدوديتها، وتعد هذه الآلية من الركائز الأساسية في مجال تنظيم وإدارة الملكية العقارية لما لها من دور جوهري في حماية الأملاك العقارية وضمان الحقوق العينية الخاصة بالأفراد وتحقيق الاستقرار في المجال العقاري وحتى المجال الاجتماعي والاقتصادي.

استوجب قانون التحقيق العقاري 07-02، نوعين من الشروط لتطبيق هذا الإجراء، منها ما يتعلق بالعقار موضوع التحقيق إذ يجب أن يكون غير خاضع لعملية مسح الأراضي العام، وأن لا يكون تابعا للأملاك الخاصة للدولة أو البلدية أو الخواص، وأن يكون بدون سند ملكية أو لديه سند ملكية محرر قبل تاريخ أول مارس 1961 ولم يعد يعكس الوضعية العقارية الحالية، ومنها ما يتعلق بالشخص الحائز على العقار حيث يشترط أن تكون حيازته قانونية وفقا لما جاء به القانون المدني في مواد 808 و827، حيث تكون حيازته مؤدية إلى اكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب وذلك خلال مضي خمسة عشر سنة كاملة.

وقد بين لي القانون 07-02 المؤرخ في 2007/07/27 المتضمن تأسيس إجراء معاينة لحق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري والمرسوم التنفيذي له 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، من خلال موادهم على تفعيل عدة جهات في إطار عملية التحقيق العقاري ولعل أهم هذه الجهات المدير الولائي للحفظ العقاري الذي له السلطة الكاملة على الإشراف على عملية التحقيق العقاري، وكذا دور المحقق العقاري في جميع الإجراءات المتمثلة في الأعمال التحضيرية والأعمال الميدانية والبحث والتحري وإعداد محضري التحقيق المؤقت والنهائي، وكذا الإشراف على محاضر الصلح إن وجدت بعض النزاعات خلال سير العملية، وأيضا دور المهندس الخبير

العقاري في انجاز المخطط الطوبوغرافي الذي يعتبر ضروريا في ملف التحقيق ويتم انجاز هذا المخطط وفق المعايير المعمول بها قانونيا، وأخيرا دور المحافظ العقاري في إعداد سند الملكية وإشهار الحقوق العينية المقررة، كل هذا يدل على دقة وموضوعية إجراء التحقيق العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة وضمان الحقوق العينية والعقارية للأشخاص.

أيضا من خلال دراستي لآلية التحقيق العقاري تبين لي انه يتضمن جملة من الإجراءات القانونية تتمثل في طلب فتح التحقيق العقاري عن طريق تقديم طلب إلى مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، ويكون ذلك إما بصفة فردية من طرف أي شخص سواء كان طبيعيا أو معنويا إذا توفرت فيه الشروط السالفة الذكر، أو قد يكون بصفة جماعية بمبادرة من الوالي أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي، بهدف انجاز مشاريع أو برامج بناء أو تهيئة عقارية أو ريفية أو حضارية.

بعد إيداع الطلب ودراسته وقبوله، يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بإعداد مقرر فتح التحقيق العقاري لفائدة صاحب الطلب كما يقوم بتعيين المحقق العقاري في نفس المقرر والذي تسند إليه مهمة إجراء التحقيق العقاري وذلك ابتداء من الأعمال التحضيرية وجمع الوثائق والاطلاع عليها، ثم ينتقل بعدها إلى المعاينة الميدانية للعقار للتأكد من وقائع الحيازة وشروطها وعناصرها، لينهي هذه العملية بتحرير محضري التحقيق المؤقت والنهائي والذي يصب فيها نتائج تحقيقه ما إذا كانت سلبية أو ايجابية والتي بصدها يقوم مدير الحفظ العقاري بإصدار مقرر الترقيم أو مقرر رفض الترقيم، ومن ثم إعداد سند الملكية.

يتم تسجيل بعض الاحتجاجات والاعتراضات وقيام بعض المنازعات خلال عملية التحقيق العقاري وقد أعطى المشرع الجزائري للخصوم فرصة للجوء إلى الحل الودي من خلال محاولة الصلح بين الأطراف فإذا لم يصل إلى نتيجة يلجا إلى القضاء العقاري أو الإداري أو الجزائي وذلك حسب نوع النزاع واختصاصه.

لقد حاول المشرع الجزائري من خلال القانون 07-02 والمرسوم التنفيذي له رسم خطى ثابتة ومحو السلبيات التي كانت تعترضه في الآليات السابقة المتعلقة بعقد الشهرة وبطئ وتيرة مسح الأراضي العام ومحدودية شهادة الحيازة، واعتمد في ذلك على مميزات وإيجابيات التحقيق العقاري، من بحث وتحري وجمع الوثائق وأعمال ميدانية معمقة من

طرف أعوان مؤهلين ومتخصصين تحت سلطة ورقابة المدير الولائي للحفظ العقاري، وبالرغم من كل الجهود المبذولة من طرف الدولة في المجال العقاري وخاصة في إثبات الملكية العقارية الخاصة، إلا انه تبين لهذا الإجراء مجموعة من السلبيات التي عرقلت سير هذه العملية وحدثت من تحقيق أهدافه المنشودة، ولعل هذه السلبيات تتمثل فيما يلي:

- إن معاينة الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري ، ذات فعالية محدودة طالما انه إجراء جوازي واختياري يتم بناء على صاحب الطلب، مما نتج عنه عزوف المواطنين للتقرب من مصالح الحفظ العقاري لطلب فتح التحقيق العقاري، مما يتسبب في عرقلة عملية تطهير الملكية العقارية.

- نقص الإمكانيات المادية والبشرية والتكنولوجية المتطورة، مما يؤثر سلبا على عمل مدير الحفظ العقاري الذي يتحمل كافة المسؤولية من بداية عملية التحقيق إلى نهايتها كما يؤثر على عمل المحقق العقاري بحيث تتطلب العملية التنقل إلى الأماكن البعيدة والمناطق النائية.

- الغياب المستمر لأصحاب الملكيات المجاورة للعقار محل التحقيق، مما يتسبب في بطئ سير عملية التحقيق

- تأخر المصالح الإدارية في إدلاء آرائها والرد على طلب المحافظة العقارية، ما يدل على عدم تقييد الإدارات المتدخلة في التحقيق العقاري بأجال التحقيق، وهذا ما يؤثر سلبا في تأخر عملية المعاينة وتسليم سندات الملكية.

- اعتمد المرسوم التنفيذي 08-147 في المادتين 17 و 20 على نظام الشهر الشخصي في شهر مقرر الترقيم العقاري، وذلك من خلال التأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، وفق أحكام المادة 113 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، إلى حين وصول التطهير الشامل عن طريق مسح الأراضي العام، بعدها يشهر العقار موضوع التحقيق شهرا عينيا، مما يعني أن النظام الجديد هو عملية ترقيعية لوضعيات عقارية معينة لتلبية حاجيات اقتصادية واجتماعية ظرفية وليس لأجل الوصول لتطهير عقاري شامل.

- صعوبة عملية التحقيق العقاري للحائز على سند ملكية محرر قبل تاريخ 1961/03/01.

- عملية التحقيق العقاري تتم على نفقة صاحب الطلب، وهذه المسألة يمكن أن تؤدي إلى عزوف المستفيدين من هذا الإجراء بسبب التكاليف المالية التي تخص المخطط الطبوغرافي المطلوب في ملف التحقيق، وتعيين وتحديد العقارات الفلاحية طالما أن المواطن يمكن أن يضع في حسابه أن العملية مجانية بسبب اقترابها من أعمال المسح العم للأراضي والتي تتم من طرف الدولة وحدها.

- إن قانون التحقيق العقاري الجديد 07-02 لم يأت بأي جديد عن سابقه من القوانين، فهو يتبع في إجراءاته أحكام القانون المدني ومواده 808 و827، والتي تتعلق بقيام شروط وعناصر الحيازة واكتساب حق الملكية عن طريق التقادم المكسب.

وفي الأخير نستخلص انه لا يمكن للمشرع الجزائري أن يعول على آلية التحقيق العقاري لتطهير الملكية العقارية الخاصة، وهذا بسبب السلبيات والنقائص التي تعيق هذه العملية، وعليه نطرح بعض الاقتراحات التي من شأنها أن تحد أو تقلل من هذه النقائص كالتالي:

- تعديل جزئي أو شامل إن استلزم الأمر في القانون 07-02 وذلك بتدارك السلبيات والنقائص وجعله يتماشى مع الوضع العقاري الحالي.

- تحديد آجال معينة للإدارات والمصالح المتدخلة في عملية التحقيق العقاري، لإبداء آراءها والرد على طلبات المحافظة العقارية، بغرض تسريع عملية التحقيق العقاري.

- الإعلان والدعاية لهذا القانون عبر وسائل الإعلام والاتصال السمعية والبصرية، وعبر وسائل التواصل الاجتماعي، لإعلام المواطنين وتحسيسهم بمدى أهمية وتحفيزهم على طلب إجراءاته.

- إجبارية تقدم المواطنين لطلب التحقيق العقاري، ما دام هذا الإجراء يهدف إلى التطهير الشامل للملكية العقارية

- ضمان وتوفير الإمكانات المادية والبشرية والتكنولوجية لتسهيل وتسريع العملية وتحفيز الأعوان المكلفين في أداء المهام المكلفين بها.
- التخلي عن شهر الحقوق العقارية المترتبة عن عملية التحقيق العقاري في نظام الشهر الشخصي، والعمل من طرف المشرع الجزائري على إيجاد صيغة قانونية جديدة لشهرها في النظام العيني بدل انتظار عملية المسح العام للأراضي.
- خفض تكاليف عملية التحقيق العقاري بما فيها تكاليف المخطط الطبوغرافي وتكاليف تعيين وتحديد العقارات الفلاحية، أو مقاسمتها بين صاحب الطلب والدولة مما يحفز المواطنين على الإقبال إلى مصالح الحفظ العقاري وتقديم طلباتهم.
- تحفيز المواطنين على عمليات التحقيق العقاري الجماعي، وكذا القيام بحملات توعية وحملات تحسيسية من طرف الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي ومصالح الحفظ العقاري بهذا الشأن.
- العمل على تسريع وتيرة المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وذلك من أجل الإسراع في التطهير الشامل للملكية العقارية في جميع أنحاء الوطن.

الملاحق

الملحق الأول سند الملكية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية:.....

سند ملكية

المحافظ العقاري ل:.....

- بمقتضى القانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 المتضمن تأسيس معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري لاسيما المادة 16 منه،
- نظرا لمقرر الترتيب العقاري المؤرخ في/.. رقم...، المشهر في/.. مجلد... رقم...
يعد سند هذا لفائدة:

تعيين المالك⁽¹⁾

اللقب:..... الاسم:..... اسم الأب:.....
تاريخ ومكان الولادة:.....
المهنة:..... الجنسية:.....
العنوان:.....
الحصة في حالة الشيوخ:.....

تعيين العقار

البلدية:..... المكان المسمى:.....
الشارع:.....
القسم المسحي رقم:..... الحصة رقم:..... الطبيعة:.....
المساحة:..... هكتار..... أر..... سنتيار.
الحدود:
من الشمال:..... من الجنوب:.....
من الشرق:..... من الغرب:.....

قيمة العقار:

قيم العقار بثمن قدره: (بالأحرف)..... (بالأرقام).....

أعباء وشروط

صرح المالك (أو الملاك) أنه (م) مطلع (ين) على أحكام المادة 18 من القانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007، المذكور أعلاه.

إشهاد

سند الملكية هذا مصادق عليه طبقا لمحتوى مقرر الترتيب العقاري المشهر والمذكور أعلاه.

سند في/...../.....
امضاء وختم المحافظ العقاري

¹- في حالة الشيوخ/ تخصص لكل مالك نص الفقرة.

الملحق الثاني طلب فتح تحقيق عقاري (شخص طبيعي)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري

(شخص طبيعي)

الطالب:

اسم الأب:

الاسم:

اللقب:

تاريخ ومكان الأزيداد:

المهنة:

العنوان:

الوكيل (عند الاقتضاء):

الاسم:

اللقب:

تاريخ و رقم الوكالة :

محرر الوكالة:

تعيين العقار:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المساحة:

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود: - الشمال

- الغرب

- الشرق

كيفية شغل العقار:

الإمضاء

الملحق الثالث تعيين محقق عقاري (عملية جماعية)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مذكرة رفض

طلب تحقيق عقاري

إن مدير الحفظ العقاري،

وبعد دراسة طلب السيد(ة)

اللقب: الاسم: اسم الأب:

المهنة:

العنوان:

المقدم بتاريخ: المقيد في سجل إيداع الطلبات تحت رقم:

متعلق بعقار الكائن بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

استنادا للملف المقدم من طرف صاحب(ة) الطلب

يصرح برفض الطلب للسبب أو للأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري

الملحق الرابع محضر مؤقت للتحقيق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر مؤقت للتحقيق العقاري

المحقق العقاري:

الرتبة:

أمر بمهمة رقم: مؤرخ في:

متعلق بالتحقيق العقاري حول الملكية الكائنة بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المساحة:

المحتوى المادي:

- الجنوب

الحدود: - الشمال

- الغرب

- الشرق

بموجب طلب مقدم من طرف:

اسم الأب:

الاسم:

اللقب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

نتائج التحقيق:

مكان استقبال الاحتجاجات أو الاعتراضات:

الساعة:

التاريخ:

المحقق العقاري

الملحق الخامس محضر نهائي للتحقيق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

المحضر النهائي للتحقيق العقاري

يوم..... من سنة ألفين و.....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

الرتبة:

أشهد معاينة أن حق الملكية المطالب من طرف:

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ و مكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

المتعلق بالملكية الكائنة ب:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

النتائج النهائية للتحقيق العقاري:

المحقق العقاري

الملحق السادس مقرر ترقيم عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري لولاية

تبعاً لطلب السيد(ة)

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازيداد:

رقم و تاريخ شهادة الميلاد:

المهنة: الحالة العائلية:

العنوان:

المطالب لحق الملكية، في إطار القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء

لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على العقار المعين أنناه:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية:

المحتوى و المساحة:

الحدود: - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

استنادا للملف المقدم من طرف العارض(ة)

المحقق العقاري استنادا للمعطيات المدونة في تقرير السيد(ة)

تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق:

مدير الحفظ العقاري

الملحق السابع مقرر رفض ترقيم عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رفض ترقيم عقاري

إن مدير الحفظ العقاري،

تبعا لطلب السيد(ة)

اللقب: الاسم: اسم الأب:

تاريخ ومكان الازدياد:

المهنة:

العنوان:

المطالب(ة) لحق الملكية، في إطار القانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن

تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري،

على العقار المعين أدناه:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

استنادا للملف من طرف صاحب(ة) الطلب

استنادا للمعطيات المدونة في المحضر النهائي المعد من طرف السيد(ة) المحقق العقاري

يصرح برفض الترقيم العقاري للسبب أو الأسباب التالية:

المدير الولائي للحفظ العقاري

الملحق الثامن محضر الصلح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر الصلح

يوم..... من سنة ألفين و.....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة الصلح المعلن بحضوري، بين:

السيد(ة):.....، المعارض،

العنوان:

متصرف باسم:

و بين:

السيد(ة):.....، المعارض ضده،

العنوان:

إثر احتجاج و أو اعتراض مصاغ حول حق الملكية المطالب به من طرف المعارض ضده

حول العقار الكائن بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود:- الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

نتائج محاولة الصلح (ناجحة) للأسباب:.....

المحقق العقاري

الملحق التاسع وصل إيداع طلب تحقيق عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

وصل إيداع

طلب فتح تحقيق عقاري

اللقب: الاسم:

العنوان:

مطالب بحق الملكية على العقار الكائن:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

تاريخ إيداع الطلب

خاتم وإمضاء العون

الملحق العاشر مقرر يتضمن فتح تحقيق عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم مؤرخ في

يتضمن فتح تحقيق عقاري

- نظرا للقانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير 2007 يتضمن تأسيس إجراء

لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ؛

- نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 مايو سنة

2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية؛

- بموجب الطلب المؤرخ في: المودع من طرف السيد(ة).....

السكان(ة).....

الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود: - الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

- تبعا للمخطط المنجز من قبل السيد المهندس الخبير العقاري

يقرر

المادة الأولى: تفتح عملية تحقيق عقاري ترمي إلى معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية لفائدة

السيد(ة).....على العقار المعين أعلاه، كما هو محدد في المخطط المعد من قبل

السيد.....المهندس الخبير العقاري.

المادة الثانية: يعين السيد.....(الرتبة)، بصفة محقق عقاري، للقيام بالتحقيق العقاري

المطلوب.

المدير الولائي الحفظ العقاري

الملحق الحادي عشر محضر عدم الصلح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر عدم الصلح

يوم.....من سنة ألفين و.....

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة الصلح المعلن بحضوري، بين:

السيد(ة):.....، المعارض،

العنوان:

و بين:

السيد(ة):.....، المعارض ضده،

العنوان:

إثر احتجاج، اعتراض مصاغ حول حق الملكية المطالب به من طرف المعارض ضده حول

العقار الكائن ب:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار:

المحتوى المادي: المساحة:

الحدود:- الشمال - الجنوب

- الشرق - الغرب

نتائج محاولة الصلح (فاشلة) للأسباب:.....

.....

المحقق العقاري

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المصادر و المراجع:

أولا : قائمة المصادر:

1. القوانين:

- القانون رقم 90_25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري.
- القانون رقم 90_30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 01 ديسمبر 1990 المتضمن الأملاك الوطنية.
- القانون رقم 91_10 المؤرخ في 27 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم.
- القانون رقم 07_02 المؤرخ في 09 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.
- التقرير التمهيدي عن مشروع القانون المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم شهادات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية لمداولات المجلس الشعبي الوطني، السنة الخامسة، العدد 217.

2. الأوامر:

- الأمر رقم 75_58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 . المعدل المتضمن القانون المدني .
- الأمر 75_74 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري

3. المراسيم:

- المرسوم التنفيذي رقم 91_254 المؤرخ في 27 / 07 / 1991 - الذي يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها.
- المرسوم التنفيذي رقم 08_147 المؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 18 مايو 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

- المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 28 ديسمبر 2021 المتضمن الدمج بين إدارة الحفظ العقاري وإدارة مسح الأراضي .
- 4. القرارات:
- قرار المحكمة العليا، ملف رقم 24622، الجمهورية الجزائرية العدد 2 سنة 2003، صفحة 239.
- قرار المحكمة العليا ملف رقم 251665، الجمهورية الجزائرية، العدد 02، 2003، صفحة 249.
- 5. التعليمات:
- التعليمية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري.
- التعليمية رقم 03 المؤرخة في 2008/09/27 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية.
- 6. القواميس:
- عصام الدين، الوسيط عربي - عربي، منشورات محمد علي بيضون، دار الكتب العلمية، لبنان، طبعة 01، سنة 2005.
- أحمد محمد الفيومي ، قاموس اللغة، كتاب المصباح الميز، الجزء 02، بغداد.
- معجم المعاني www.almaany.com، 2025/02/18، 16:30.

ثانيا : قائمة المراجع:

1. الكتب العامة:

- عبيدي الشافعي، القانون المدني مذيّل باجتهاد القضاء المدني، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، سنة 2009.
- محمد المنجي، دعوى ثبوت الملكية، منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الأولى سنة 1990.

- مولود ديدان، القانون المدني، دار بلقيس، مطبعة دار السجلات، الجزائر، سنة 2012.

2. الكتب الخاصة:

- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2013.
- خواثره سامية، الحياة والتقدم المكسب في التشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2021.
- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2012.
- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر الطبعة 06، سنة 2009.
- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة الجزائر.

3. أطروحات الدكتوراه و رسائل الماجستير:

- محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير المسوحة في التشريع الجزائري ، رسالة دكتوراه، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2007، 2008.
- ابتسام دزيري، الآليات القانونية لتشريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي.
- فثيت محمد، إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري ، جامعة سعد دحلب البليدة ، 2012 ، 2013.

4. مذكرات الماستر:

- ذباح شريف، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة ماستر، تخصص قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الابراهيمي، برج بو عريريج، 2021، 2022.
- بن مريم سيهام، التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة الماستر تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2011، 2022.
- بروال مبروك، بوقفة الأخضر، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماستر، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2018-2019.

5. المقالات و المجلات:

- مصطفى رباحي، المعوقات القانونية لتطهير الملكية العقارية بواسطة سندات الملكية في إطار التحقيق العقاري، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة - الجزائر، المجلد 33، العدد 03، 2019/12/17.
- سلاف بلخيمات، التحقيق العقاري كآلية لتطهير العقار في الجزائر، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، المجلد 09، العدد 01، 2024/06/30.
- بقة فريد، التحقيق العقاري كآلية لتسوية مستندات الملكية العقارية في القانون الجزائري، جامعة زيان عاشور الجلفة، مجلة المعيار، العدد 11، جوان 2015.
- عائشة حجاب، آليات تطهير الملكية العقارية، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، المجلد 11، العدد 03، 2018/12/15.
- بدر شنوف، التحقيق العقاري كآلية بديلة عن عقد الشهرة لإثبات الملكة العقارية الخاصة، دراسة تحليلية و تقييمية للقانون 07-02، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، المجلد 08، العدد 01، 2022/06/18.
- صويلح بوجمعة، دراسة في القانون 07-02 المورخ في 2007/02/27، مجلة الفكر البرلماني، العدد 16، مايو 2007.

- محمودي عبد العزيز، التحقيق العقاري كآلية جديدة لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، العدد 03.
- محمودي عبد العزيز، التحقيق العقاري كآلية لتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، جامعة البلدة 02، العدد 06، جانفي 2019.
- علاء الدين عشي، ضبط الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، دراسة تحليلية للقانون رقم 07-02، مجلة الإدارة، العدد 34، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة.
- الطاهر بريك دور التحقيق العقاري في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري، جامعة باجي مختار- عنابة، مجلة التواصل في الاقتصاد و الإدارة و القانون، المجلد 02، العدد 16، 2025/03/20.
- عبد الغني حسونة، دنش لبنى، إجراء التحقيق العقاري كطريق لاكتساب حق الملكية مجلة المنتدى القانونية، العدد 06.
- لمزري مفيدة، الإجراء التطبيقي للتحقيق العقاري طبقا لأحكام القانون 02-07، المركز الجامعي عبد الحفيظ بو الصوف، ميلة، مجلة المعيار، المجلد 24، العدد 51، سنة 2020.
- رحايمية عماد الدين، دور التحقيق العقاري في تطهير وإثبات الملكية العقارية الخاصة في الشريعة الجزائري، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البلدة 02.

الفهرس

الإهداء:	أ.....
الشكر و العرفان	ب.....
المقدمة:	ث.....
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للتحقيق العقاري	11.....
المبحث الأول: ماهية التحقيق العقاري	12.....
المطلب الأول: مفهوم التحقيق العقاري وتمييزه عن بعض المفاهيم الأخرى	12.....
الفرع الأول: تعريف التحقيق العقاري	13.....
الفرع الثاني: خصائص إجراء التحقيق العقاري	16.....
الفرع الثالث: تمييز التحقيق العقاري عن بعض المفاهيم الأخرى	16.....
المطلب الثاني: الشروط اللازمة لإجراء عملية التحقيق العقاري	20.....
الفرع الأول: شروط متعلقة بالعقار موضوع التحقيق	20.....
الفرع الثاني: شروط متعلقة بحائز العقار	24.....
المبحث الثاني: مبررات وأهداف سن قانون التحقيق العقاري	29.....
المطلب الأول: مبررات وأسباب استحداث القانون 07- 02	30.....
الفرع الأول: الوضعية العقارية للجزائر غداة الاستقلال	30.....
الفرع الثاني: سلبيات عقد الشهرة	31.....
الفرع الثالث: محدودية شهادة الحياة	35.....
الفرع الرابع: تأخر عملية المسح العام للأراضي	35.....
المطلب الثاني: أهداف قانون التحقيق العقاري 07- 02	36.....
الفرع الأول: تقليص آجال المسح العام للأراضي	36.....

- 37..... الفرع الثاني: تفادي الإشكاليات الناجمة عن العمل بعقد الشهرة
- 38..... الفرع الثالث: تفعيل القرض العقاري والرهنى
- 38..... الفرع الرابع: تحديث سندات الملكية المحررة قبل 01 مارس 1961
- 39..... المطلب الثالث: الجهة القائمة بإجراء التحقيق العقاري و مهامه
- 39..... الفرع الأول: المحقق العقاري
- 41..... الفرع الثاني: مهام المحقق العقاري
- 42..... خلاصة الفصل الأول:
- 44..... الفصل الثاني: إجراءات التحقيق العقاري و الآثار المترتبة عنه
- 45..... المبحث الأول : إجراءات التحقيق العقاري
- 45..... المطلب الأول: تقديم طلب فتح عملية تحقيق عقاري إلى مدير الحفظ العقاري
- 46..... الفرع الأول: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص لا يحوز على سند ملكية
- الفرع الثاني: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من شخص له سند ملكية محرر قبل
- 47..... 1961/03/01
- 48..... المطلب الثاني: فتح عملية التحقيق العقاري
- 48..... الفرع الأول: تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية
- 51..... الفرع الثاني: تحقيق عقاري ملتمس بصفة جماعية
- 53..... المطلب الثالث: مباشرة عملية التحقيق العقاري
- 54..... الفرع الأول: الأعمال التحضيرية
- 55..... الفرع الثاني: الأعمال الميدانية
- 59..... الفرع الثالث: تحرير محضري التحقيق
- 66..... المبحث الثاني : الآثار القانونية والمنازعات المترتبة عن التحقيق العقاري
- 66..... المطلب الأول: إعداد وتسليم سند الملكية
- 67..... الفرع الأول: صلاحيات مدير الحفظ العقاري الولائي

68.....	الفرع الثاني: صلاحيات المحافظ العقاري
73.....	المطلب الثاني: المنازعات المترتبة عن التحقيق العقاري
73.....	الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري
76.....	الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري
77.....	الفرع الثالث: المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي
79.....	خلاصة الفصل الثاني:
80.....	الخاتمة:
85.....	الملاحق
98.....	قائمة المصادر و المراجع:
104.....	الفهرس:

الملخص:

تعتبر الملكية العقارية الأساس القانوني والسبيل الوحيد لتحقيق الأمن والاستقرار والحد من النزاعات القائمة في هذا المجال، الأمر الذي دفع بالمشروع الجزائري إلى خلق عدة آليات الهدف منها التطهير الشامل للأموال العقارية.

وقد حاولنا تناول آلية من هذه الآليات المتمثلة في التحقيق العقاري وهي آخر آلية استحدثها المشروع قصد معالجة النزاعات الناجمة عن عقد الشهرة والتأخر المعترف على مستوى عمليات المسح العام للأراضي ومحدودية شهادة الحيازة.

الغرض من كل هذا هو تحقيق الهدف الأساسي المتمثل في التطهير الشامل للملكية العقارية قصد تنمية الاقتصاد و الاستثمار وتحسين الوعاء العقاري في البلاد.

Abstract:

Real estate ownership constitutes the legal foundation and the sole means to ensure security, stability, and the reduction of disputes in this field. This has prompted the Algerian legislator to establish several mechanisms aimed at the comprehensive regularization of real estate assets.

In this context, we have examined one of these mechanisms — the *real estate verification process* — which is the most recent tool introduced by the legislator to resolve conflicts stemming from notoriety deeds, significant delays in general land survey operations, and the limitations of the certificate of possession.

The overarching goal of these efforts is to achieve comprehensive real estate regularization in order to stimulate economic development, attract investment, and improve the national land base.