

جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
فرع: قانون الأعمال

تخصّص: قانون عقاري

مذكّرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق
بعنوان: _____

التّحقيق العقّاري في ظلّ القانون رقم 07-02 في الجزائر

تحت إشراف الأستاذ:
* موهوبي محفوظ

من إعداد الطالبين:
* مليكش نصيرة
* وغليس علاوه

لجنة المناقشة:

- الأستاذ: ميخالفة عبد الكريم..... رئيسا
- الأستاذ: موهوبي محفوظ مشرفا ومقرّرا
- الأستاذة: براهيمى فضيلة..... ممتحنة

السنة الجامعية: 2015/2014



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

كلمة شكر

الحمد لله الذي أنعم علينا بوافر النعم، والشكر له على ما أولانا
من الفضل والكرم، والصلاة والسلام على محمد، سيد العرب والعجم
المبعوث لسائر الأمم، وعلى آله وأصحابه ومن سار على نهجه إلى يوم
الدين.

قبل كل شيء، نشكر الله الذي قدرنا على إنجاز هذا العمل

المتواضع

وعرفانا منا بجميل من ساهم من قريب أو بعيد في إنجاز

مذكرتنا هذه، نتقدم بجزيل الشكر إلى:

الأستاذ المشرف " موهوبي محفوظ " الذي لم يبخل علينا بنصائحه

وتوجيهاته القيمة، ولما أبداه من صبر علينا، جزاه الله

عنا خير الجزاء ونطلب من الله عز وجل أن يجعل عملنا هذا صدقة جارية ينتفع بها.

علاوه - نصيرة

الحمد لله

الحمد لله ربّي العالمين خلق اللوح والقلم وخلق الخلق من عدم ودبّر الأرزاق، والآجال بالمقادير حكم، وجعل الليل بالنجوم في الظلام.

الحمد لله ربّ العالمين الذي علا فقصر، ملك فقدر، عفا فغفر، علم وستر، هزم ونصر خلق ونشر، سبحانه جلّ وعلاّ.

الشكر والحمد الكثير في الأول والأخير لله العليّ القدير الذي وفقنا لإتمام هذا العمل بفضلِهِ وولنا لما نحن فيه.

إلى من كلّه الله بالصيبة والوقار...إلى من علّمني العطاء بدون انتظار...إلى من أحمل اسمه بكل افتخار... والدي العزيز.

إلى ملكي في الحياة...إلى معني الحب وإلى معني الحنان والتفاني...إلى بسمه الحياة وسر الوجود...إلى أغلى الحبايب... أمي الحبيبة

إلى أمّ وأغلى الناس على قلبي "عمي مخلوف" وصديقتي الغالية "آيه" برحمتهما الجليّ العليم ويغمدهما برحمته ومغفرته.

إلى من كانوا ملاذي وملجئي وسندي أخواتي، إخوتي وزوجاتهم كل باسمه حفظكم الله بلطفه.

إلى الملائكة التي تنير رحاب البيت: آية، عبد الوهاب، عبد المالك، عبد الحق، أمين نوركم الله.

إلى خطيبي "طارق" الذي أتمنى أن يكون لي في الدنيا حسنة والى عائلته الكريمة.

إلى كل الأقارب والخلان كل باسمه. كما أتقدم بهذا الشكر إلى أسرتي في التعليم. أساتذتي من الابتدائي إلى التعليم العالي، إلى دفعة الطلبة تخصص محقاري وأخص بالذكر زميلي الذي صبر معي في سبيل انجاز هذه المذكرة "علاوه".

إلى كل الصديقات اللواتي صادقتهن في الإقامة الجامعية "أرياحن" خاصة الجيران، أشكركن على الأوقات الجميلة، وبسر الله أموركن إلى ما هو خير إن شاء الله.

إلى كل من وسعتهم ذاكرتي ولم تسعهم مذكرتي...أهدي لهم ثمرة جهدي

نصيرة

الإهداء

إلى والدي الذي أحمل اسمه بكل اقتدار الذي علمني أن عرقي

سبيل رزقي.

إلى الوالدة الغالية والعزيزة التي علمتني العطاء بدون مقابل.

إلى كل الإخوة و الأخوات و العائلة الكبيرة التي لا يسعني ذكرها.

إلى كل الزملاء و الزميلات.

كما أهدي هذا العمل إلى كل الأساتذة اللذين أشرفوا علينا طيلة

مشوارنا الدراسي.

كما لا يفوتني أن أشكر كل موظفي مطبعة الحفظ العقاري لدائرة

اميزور.

دون نسيان إهداء هذا العمل المتواضع لكل من يتمنى لنا الخير

والنجاح في مشوارنا الدراسي و المهني.

قائمة أهم المختصرات

(1) باللغة العربية:

- ج.ر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

- ص: صفحة.

- ص ص: من الصفحة إلى الصفحة.

- د.س.ن: دون سنة النشر.

- ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- ق.م.ج: القانون المدني الجزائري

(2) باللغة الفرنسية:

- N° : Numéro.

تختلف العوامل التي تتحكم في التنمية الاقتصادية والاجتماعية للأمم، إلا أنها تشترك في الأسس التي تقوم عليها والمتمثلة في مدى كفاءة الرصيد العقاري على الأصعدة الفلاحية الصناعية والسياحية.

إنّ العقار بمفهوم المادة 1/683 من ق م ج⁽¹⁾ والتي جاء في مضمونها مايلي: " كل شيء مستقرّ بحيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك فهو منقول..."، لأجل ذلك لا يزال مصدراً للقوة ورمزاً للثراء، ونظراً لأهميته يختص العقار بمميزات تزيد من قيمته مقارنةً بالمنقول، مما يُحتّم إفراده بمجموعة من القوانين والتشريعات التي من شأنها أن تنظّم المعاملات التي ترد على الملكيات العقارية، وكذا تنظيم التعامل فيها عن طريق خلق نُظْم عقارية متجانسة ومتكاملة، لذلك ليس من الغريب أن نجد معظم الدول تسعى إلى تنظيم هذا المجال ممّا يُلائم سياستها العقارية، وبالتالي تحقيق الأهداف المرجوة⁽²⁾.

لكن بالعودة إلى تاريخ السياسة العقارية في الجزائر، نجد أنّها مرّت بتطوّرات مختلفة تحكّمت فيها العوامل التاريخية، السياسية والاقتصادية، ذلك من خلال فترات متعاقبة بدايةً بالوجود العثماني في الجزائر مُروراً بالحِقبة الإستعمارية الفرنسية، ثم مرحلة الجزائر المستقلة.

أول مرحلة مرّت بها الملكية العقارية، هي مرحلة ما قبل الإستعمار الفرنسي أي الوجود العثماني في الجزائر، أين كانت الأراضي مُقسّمةً إلى ما يُعرّف بأراضي العرش، وهي التي تُستعمل بصفة جماعية، ثم أراضي الملك والتي تعود ملكيتها لأشخاص أو عائلات بصفة فردية أو مُشاعة بينهم، والنوع الثالث هي أراضي الحبوس أو الأوقاف وهي العقارات التي حُبست لفائدة مشاريع دينية أو خيرية، أمّا النوع الأخير فهو أراضي البايلك والتي تعود ملكيتها للباي وحاشيته

(1) - قانون رقم 75-58 مؤرّخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمّن القانون المدني، المعدّل والمتمّم بموجب القانون رقم

05-10 المؤرّخ في 20 جوان 2005 ، ج.ر.ج. عدد 44 صادر في 2005.

(2) - ميسون زهوين، إكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق

قسم القانون الخاص، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، ص8

الحاكمة⁽³⁾، ثم جاءت بعدها مرحلة الاستعمار الفرنسي التي تميزت بالإستلاء على أراضي الجزائريين بشتى الطرق والوسائل المادية والقانونية، سعيًا منها لتكريس الملكية الفردية وتجزئة الملكية الجماعية وأراضي العرش، كل ذلك من أجل تشجيع استقرار المُعمّرين وخدمة مصالحهم على حساب الأهالي، ولعل أهمّ النصوص القانونية التي استُخدمت للغرض نجد، صدور قانون مجلس الشيوخ « sénatus consult » بتاريخ 1863/08/22 المُكرّس للتوسّع الاستعماري، وكذا صدور قانون « warnier » بتاريخ 1873/07/20 والذي جاء لفرنسة الأراضي الجزائرية وغيرها.

إنّ الهدف المُتوخّى من النّصين السّابقين وغيرها من النصوص، كان استعماريًا بحثًا وقد نجم عن تطبيقها أنّ 3/4 من الملكيات المُشاعة تفتقر لسندات ملكية قانونية⁽⁴⁾

أمّا فيما يخص مرحلة ما بعد الاستقلال، فقد بقيت هذه القوانين القديمة سارية المفعول إلا ما يخالف السيادة الوطنية، حيث حاولت الجزائر تبني سياسة عقارية جديدة لتطهير الملكية وتسوية الوضعية العقارية، وظهر ذلك جليًا بصدور الأمر رقم 73-32 المتعلق بإثبات الملكية العقارية عن طريق إجراء تحقيقات ميدانية⁽⁵⁾، تُسلّم على إثرها سندات ملكية ولم يتم التوقّف عند هذا الحد، بل صدر بعد ذلك الأمر رقم 74/75 المتضمن إنشاء مسح الأراضي العام⁽⁶⁾ إذ يمثل مرحلة انتقالية من نظام الشّهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني والذي كان يُنتظر منه أن يساهم بقدر كبير في تطهير الوضعية العقارية، إذ يعتبر المسح العقاري السياسة العقارية المرجوة تحقيقها، غير

(3)- وزاني حميد، وسائل إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الليسانس، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة مديّة، 2012-2013، ص 01.

(4)- بن عيسى عبد الرحمان، التعريف بعملية مسح الأراضي والترقيم العقاري، الملتقى الوطني الرابع "الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر"، يومي 27-28 افريل 2011، ص 03.

(5)- مرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05 يناير 1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.

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

أنّ هذا النظام لا يحقق الأهداف المرجوة منه إلا إذا كان قائماً على ركائز قوية لتحقيق الائتمان العقاري، الإستقرار وحماية الملكية العقارية.

حيث عُرِّز هذا الأمر بالمرسوم رقم 62/76⁽⁷⁾ والمرسوم رقم 63/76⁽⁸⁾ المؤرخين في 1976/03/25، وأهمّ ما في المسح العام هو تحديد المساحة المادية وتعيين مُجمل الملكيات العمومية والخاصة وذوي الحقوق، ذلك عن طريق تنقل الفرق التقنية إلى الميدان لإجراء التّحقيقات الميدانية، والذي يعتبر الإجراء الأهم في عملية المسح العام للأراضي، بصفته المرجع الرئيسي في ترقيم العقارات، إلا أنّ المسح العام قد عرف تأخراً معتبراً لأسباب ماديّة وبشرية، تتطلب رصد إمكانياتٍ ماديّة ضخمة لإنجاح العملية، الأمر لذي دفع بالمشرع الجزائري إلى تبني آلياتٍ بديلة تساهم في تفعيل عملية التطهير العقاري، فكانت المبادرة الأولى بإصداره للمرسوم رقم 352/83 المتضمن إجراءات إثبات النقاد المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية، إذ يعتمد في تحرير هذا العقد، على الحيابة لما لها من أهمية باعتبارها المظهر الحقيقي لحق الملكية غير أنّ هذا الإجراء طرح عدة إشكالات على الساحة العملية.

بصدور القانون رقم 90 / 25⁽⁹⁾، الذي إستحدث بموجبه المشرع شهادة الحيابة، كوسيلة ثانية من أجل استكمال مشروع تطهير الملكية العقارية وتشخيصها، وكان الهدف الأساسي الذي دفع المشرع إلى إستحداث هذا السند هو الوقوف على الإنشغالات الأساسية للسلطات العمومية الرامية إلى تحقيق الإستغلال العقلاني للأراضي الفلاحية والعمل على تشجيع الإستثمار في خدمتها .

(7)- مرسوم رقم 76- 62 ، مؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، معدل ومتمم بالمرسوم رقم

134/62، المؤرخ في 1992 /04/07 ، ج.ر، عدد 30، مؤرخة في 1976/04/13.

(8)- مرسوم رقم 63/76، مؤرخ في 1976/03/25، يتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد 30، مؤرخة في 1976/04/13.

(9)- قانون رقم 90-25، مؤرخ في 1990/11/18 يتضمن قانون التوجيه العقاري معدل ومتمم الجريدة الرسمية عدد 49، صادرة في 1990/11/18.

في ظل الإشكاليات التي صاحبت تحرير عقود الشّهرة، خاصة ما يتعلق منها تَعَمُّد بعض الأشخاص الإذلاء بتصريحات كاذبة أمام الموثّق للحصول على سندات قانونية دون وجه حق. كما أنّ الفهم السيئ لنصوص المرسوم التنفيذي رقم 83-352⁽¹⁰⁾ وغيرها من المشاكل التي دفعت المشرع إلى إلغاء أحكام عقد الشهرة ، واستبداله بإجراء جديد وهو المسح، بناءً على طلب التحقيق العقاري الإختياري بموجب القانون رقم 02/07 من أجل تسريع جرد القوام العقاري على أساس قانون سليم، يضمن بموجبه عدم ضياع الحقوق لكلّ من الملاك والحائزين.

في إطار تنظيم الملكية العقارية واستقرارها وفق ما تقتضيه الملكيات العقارية الحديثة، لجأ المشرع إلى إصدار القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية⁽¹¹⁾ ، ولعلّ أنّ الدافع الرئيسي لتبني المشرع لهذا الإجراء الجديد يكمن في العيوب التي نتجت عن عقد الشهرة، الذي كان يتم إعداده على أساس التقادم المكسب، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 352/83 السالف الذكر، حيث كانت إجراءاته بسيطة جداً وسريعة. يكفي إيداع طلب العقد أمام الموثّق ، مرفوقاً بشاهدين يؤكّدان تصريحاته ليحصل على عقد الشهرة، بعد مرور أربعة أشهر من عملية التّشر في الجريدة دون تسجيل أي اعتراض من الغير.

حيث أثار تطبيق أحكام المرسوم المذكور أعلاه عدّة منازعات، أثبتت عدم نجاعته ممّا أدّى إلى إلغاء عقود الشّهرة في الكثير من المنازعات، ومن القرارات التي صدرت عن المحكمة العليا في هذا الشأن نجد:

(10)- مرسوم رقم 83-352، مؤرخ في 12 مايو 1983 يتعلّق بسنّ إجراء لإثبات التّقادم المكسب وإعداد عقد الشّهرة يتضمّن الاعتراف بالملكية، ج.ر عدد 221 مؤرّخة في 04 مايو 1983.

(11)- قانون رقم 02-07، مؤرخ في 27 فيفري 2007، يتضمّن تأسيس إجراء لمعاينة حقّ الملكية العقارية عن طريق التّحقيق العقاري، ج.ر عدد 15، صادر في 27/02/2007

- قرار رقم 251665 المؤرخ في 2003/09/24، والذي أكد بدوره أن عقد الشهرة حتى وإن كان عقداً رسمياً فهو عقد تصريحي يُحرر اعتماداً على تصريحات المستفيد منه لا غير .

- قرار رقم 258062 ،المؤرخ في 2003/12/17، والذي أكد على أن مدة أربعة أشهر المنصوص عليها في المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 352/83، تتعلق بالفترة التي يقوم الموثق بعد إنقضائها بإعداد عقد الشهرة، ولا يترتب عن فواتها سقوط الحق في رفع دعوى البطلان لعقد الشهرة أمام القاضي المختص.

هذه المنازعات وغيرها، فرضت ضرورة توقيف العمل بأحكام المرسوم التنفيذي السالف الذكر واستبداله بإجراءات التحقيق العقاري والذي بصوره ، قد تم إيقاف العمل بأحكام عقد الشهرة باستثناء الملفات المودعة لدى الموثقين قبل نشر القانون رقم 02/07 في الجريدة الرسمية. فبصدور المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19⁽¹²⁾، ألغى المرسوم التنفيذي المتعلق بعقد الشهرة، ذلك بموجب أحكام المادة 24، التي جاء في نصها "دون الإخلال بأحكام المادة 19 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فبراير سنة 2007 و المذكور أعلاه، يلغى المرسوم التنفيذي رقم 352/83 الذي يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية".

انطلاقاً من كل هذا ومما سبق ذكره، بدأ لنا أن نتناول هذا الموضوع، باعتباره الوسيلة الحديثة لمنح سندات الملكية العقارية الخاصة في المناطق التي لم تشملها عملية المسح العام للأراضي بعد، ومن أجل إعطاء فكرة واضحة وقراءة قانونية عن حيثيات وأبعاد ما جاء به قانون رقم 02/07 يضاف لذلك رغبتنا الأكيدة على محاولة فهم إتجاه المشرع الجزائري فيما يخص السياسة العقارية المنتهجة وكذا، خاصة ما يتعلق بإصداره لأحكام القانون المنظم لآليات التحقيق العقاري، كوسيلة لإثبات أو نفي الملكية العقارية الخاصة ، حيث عمدنا إثارة الإشكالية المتعلقة بالموضوع على النحو التالي :

(12)- مرسوم تنفيذي رقم 08-147، مؤرخ في 19 مايو 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ج ر عدد 26، صادر في 19-05-2008.

ما مدى فاعلية عملية التحقيق العقاري المستخدمة بموجب أحكام القانون 02/07 كآلية قانونية لإثبات أو نفي الملكية العقارية؟

اعتمدنا في الإجابة على هذه الإشكالية على المنهج التحليلي ذلك لإبراز دور هذه الوسيلة الجديدة للتوصل إلى نتائج عملية، في نفي أو إثبات الأملاك العقارية وكذا استعنا أيضاً بالمنهج الوصفي ذلك من أجل إعطاء وصف وتعريف لكلّ الجوانب القانونية والمادية التي يركز عليها الموضوع الخاص ببحثنا.

وبغرض دراسة موضوع البحث ومعالجة الإشكالية المطروحة سالفًا، قُمنّا بتقسيم موضوع الدراسة إلى فصلين، حيث يتضمن الفصل الأول من هذه الدراسة مضمون فكرة معالجة فكرة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري وضمناً بمبحثين، الأول تحت عنوان: معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري، أما الثاني يتمحور حول مباشرة عملية التحقيق العقاري. في حين استعرضنا في الفصل الثاني آثار عمليّة التحقيق العقاري بالنظر إلى المنازعات المثارة بشأنه، من خلال مبحثين، الأول يتمحور حول التحقيق العقاري كأداة للاعتراف بالملكية العقارية بعد المعاينة والتحري، أما المبحث الثاني أدرجنا فيه المنازعات المترتبة عن تسليم الملكية العقارية الناتجة عن إجراء التحقيق العقاري .

غير أنه وككل موضوع جديد جدير بالبحث والتحري فيه، فقد اعترضتنا جملة من العراقيل والصعوبات خلال دراستنا له، والمتمثلة أساساً في قلّة المادة العلمية في المجال، وإن وُجدت فهي قليلة جداً ولا تفي بالغرض، بالإضافة إلى شح المساعدة المقدمة لنا من طرف الجهات الإدارية التي تشرف وتؤطر عمليات التحقيق العقاري، بالإضافة لضيق الوقت الذي لم يسمح لنا بالإلمام الجيد لكل عناصر الموضوع.

رغم ذلك حاولنا وبكل جدية وعزم الإطلاع والإستفادة من مختلف المعلومات والآراء والأفكار، من المراجع المختلفة التي إستعملناها عامة، رغم إدراكنا أن الموضوع يعتبر مجالاً واسعاً للبحث فيه، مع العلم أن مادة القانون العقاري يجب أن يعطى لها المجال و الوقت الكافيين لدراسة

معمقة لمثل هكذا مواضيع، المرتبطة أساساً بوجود الشخص وأملاكه العقارية في الماضي والحاضر والمستقبل.

الفصل الأول

مضمون فكرة معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري

أدى غموض الإطار القانوني المؤطر للأموال العقارية التي كانت سائدة في الماضي، إلى بروز بعض السلبات المرتبطة أساساً بعدم وضوح الرؤية في مجال الضبط الحقيقي للعقار الخاص التابع للأشخاص الطبيعية أو المعنوية، وهذا راجع أساساً للبطء الشديد في عمليات المسح الشامل للأراضي⁽¹⁾ ويضاف إليه المساوى الناتجة عن تطبيق مبدأ كسب الملكية عن طريق إعداد عقود الشهرة للعقارات غير الممسوحة.

يعد مسار الانتقال الاقتصادي في الجزائر محورياً، في تغيير نمط الملكية العقارية وتكريس مبدأ الاعتراف بالملكية الخاصة⁽²⁾، على عكس ما ورد من أحكام دستورية سابقة في ظلّ النظام الاشتراكي، التي لم تكرس الملكية الخاصة، بل كرسّت الملكية العامة⁽³⁾. هذا الانتقال أدى إلى ظهور نُزعة خاصة للمشروع الجزائري، لإثبات الملكية العقارية بغرض تشجيع الاستثمار ودعمه.

وعليه، برز في هذا الإطار ضرورة إعادة تنظيم كسب الملكية العقارية الخاصة من خلال نظام قانوني جديد تكرس في قانون رقم 07-02 الذي يتضمن إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري. هذا القانون ألغى العمل بأحكام المرسوم رقم 83-

(1)- للإطلاع أكثر، أنظر الملحق رقم 01.

(2)- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، مصادق عليه في استفتاء 1996/11/28، مُنشر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/96 مؤرخ في 1996/12/07، ج ر عدد 76، صادر بتاريخ 1996/12/08، معدل ومتمم بالقانون رقم 03/02 مؤرخ في 2002/04/10، ج ر عدد 25، صادر بتاريخ 2002/04/14، وبالقانون رقم 19/08 مؤرخ في 2008/11/15، ج ر عدد 63 صادر بتاريخ 2008/1/16.

* حيث تنص المادة 1/52 منه على ما يلي: "الملكية الخاصة مضمونة...".

(3)- دستور 1976، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 94، المؤرخة في 1976/11/24.

352 المتعلق بسنّ إجراء لإثبات التّقادّم المكسب وإعداد عقد الشّهرة، خاصة أنّ المساحة الإجمالية لم تُعرف تقدّمًا ملحوظًا في عمليّة المسح، ويتجلى ذلك في بعض الأرقام التي استقيناها من مصدر معلوم وهو مندوبية مسح الأراضي لبلدية أميزور، ولاية بجاية حيث تتربع المساحة العامّة للبلديات الرّيفية التي مسّها المسح بمساحة $5547445H_A$ ، أمّا فيما يخصّ المساحات الممسوحة للمستثمرات الفلاحية فتبلغ $2450879H_A$ إضافة إلى ذلك فإنّ العقار الحضري الممسوح يصل إلى $111301H_A$ وعلى هذا الأساس فالمساحة الإجمالية الممسوحة تصل إلى $6878338H_A$ ، وهذا إلى غاية سنة 2006⁽⁴⁾.

المبحث الأول

معاينة الملكية العقارية الخاصة في ظلّ القانون رقم 02-07

تطهير الوضعية العقارية غير الممسوحة أصبح ضرورة قانونية ولكن كذلك ضرورة اجتماعية واقتصادية وهذا نظرًا لمحدودية تطبيق الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمّن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السّجل العقاري⁽⁵⁾. انطلاقًا من ذلك، عمل المشرّع الجزائري على محاولة إيجاد إطار قانوني ملائم يعمل على تسريع عمليّة تحديد الملكية العقارية بصفة عامة، وإعادة النّظر في الإطار القانوني السّائد بصفة خاصة، وعلى ذلك صدر القانون رقم 02-07 على كلّ العقارات غير الممسوحة وبدون سندات الملكية، وكذلك الأملاك العقارية المحرّر ملكيتها قبل تاريخ 01 مارس 1961⁽⁶⁾.

(4)- للاطلاع أكثر، راجع الملحق رقم 01.

(5)- أمر رقم 75-74، المؤرخ في 12/11/1975، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السّجل العقاري ج.ر عدد 92 سنة 1975.

(6)- عبان ايمان، تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دراسة حالة ولاية تبسة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير فرع قانون عقاري، جامعة تبسة، 2011، ص 137.

وعليه فإنّ إجراء التّحقيق العقّاري تكون بدايته بالطلب من المعني بالأمر لمدير المحافظة العقارية المختص إقليمياً الذي يقوم بدراسة الملف بالتنسيق مع مديرية أملاك الدولة، وانطلاقاً من هذا فإنّه يجدر بنا الأمر التّعرض أولاً لمفهوم هذا الإجراء الأوّلي (المطلب الأول) ثم نعمل على توضيح كيفية العمل بآلية التّحقيق العقّاري (المطلب الثاني).

المطلب الأوّل

مفهوم آليّة التّحقيق العقّاري

سنتعرّض في هذا المطلب لمفهوم التّحقيق العقّاري من خلال تبيان تعريفه وكذا الأهداف العمليّة لهذا الإجراء.

الفرع الأوّل :

التّعريف بالإجراء

قبل التّطرّق إلى التّعريف القانوني لإجراء التّحقيق العقّاري، سنحاول التّعرف على المدلول اللّغوي لهذه الآلية.

أولاً: المدلول اللّغوي

يرجع الأصل اللّغوي لكلمة "تحقيق" في اللّغة العربيّة إلى الفعل "حقّق"، حيث يقال حقّق، يحقّق تحقيقاً ويقال حقّق الظنّ أي أثبته، صدّقه. يقال أيضاً: حقّق الأمر بمعنى أحكمه، أكّده، يُقال حقّق معه بمعنى استنتطقه واستجوبه يقال كذلك حقّق مع فلان في أمر، بمعنى أخذ رأيه فيه، ويقال حقّق في ملكية الشّيء أو أصله بمعنى تحرّى في أصل الشّيء وتأكّد في صحّته أو خطئه، والتّحقيق هو البحث والتنفيذ والانجاز⁽⁷⁾.

(7)- راجع في ذلك، فؤاد افرام البستاني، منجد الطلاب (عربي مدرسي)، طبعة 31، دار المشرق لبنان، ص 132.

ثانياً: المدلول القانوني

بالرجوع إلى أحكام القانون رقم 07-02 المتضمن إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، نجد أنّ المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف التحقيق العقاري، بل اكتفى بالإشارة إليه⁽⁸⁾، ذلك من خلال المادة 04 من ذات القانون والتي أجازت لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة فعلية على عقار لم يخضع لإجراء المسح بعد وبدون سند، أو للمالك الذي بيده سند الملكية محرر قبل 1961/03/01 طبقاً لأحكام المواد من 808 إلى 843⁽⁹⁾ من القانون المدني الجزائري والذي لم يعد يعكس الوضعية العقارية للأملك المحددة فيه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري موجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً، من أجل المعاينة المادية والقانونية للأملك العقارية محل الحيازة وتسليم سند الملكية بذلك، وفقاً للأشكال التي يحددها هذا القانون والمراسيم التنفيذية له.

إلا أنّ المشرع الجزائري قد تدارك الأمر بموجب إصداره للمرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 مايو 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، من خلال نص المادة رقم 10⁽¹⁰⁾ منه وكذا التعلّيم رقم 003 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، حيث عرّف هذا الإجراء على أنه يشمل عمليات تحري وبحث ترمي لإقامة علاقة بين الشخص والعقار ويُطبّق هذا الإجراء في الأراضي غير الممسوحة بالموازاة مع عمليات المسح العام للأراضي، فهو عبارة عن

(8)- BENSEDIK Mohamed afif, juriste, « la délivrance de titres de propriété en Algérie, par voie d'enquête foncière organisée par la loi n°07-02 », [http:// www.village-justice.com](http://www.village-justice.com), consulter le 30/06/2015.

(9)- قانون رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، معدّل ومتمّم بموجب القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005 ، ج.ر.ج. عدد 44 صادر في 2005.

(10)- تنص المادة رقم 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 على مايلي: " 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 وأملك الدولة والضرائب. وعند الحاجة لدى أيّ مصالح أخرى".

آلية للتطهير العقاري وفق إجراءاتٍ محدّدة، تهدف إلى معاينة حقّ الملكية وتسليم سندات الملكية، بطلب من المعني الذي يمارس حيازة قانونية⁽¹¹⁾.

الفرع الثاني

أهداف التّحقيق العقاري

باستقراءنا لأحكام المادة الأولى من القانون رقم 07-02 المتعلّق بالتحقيق العقاري، يتّضح لنا أنّ هذا القانون يهدف في مجمله إلى تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري⁽¹²⁾، أي إعداد وتسليم سندات الملكية يُعتدّ ويحتجّ بها على الغير، وبالتالي تُمكن أصحاب الأملاك العقارية من ممارسة حقهم بصفة تامّة، ولكن هناك مجموعة أهداف جعلت المشرّع الجزائري يُكرّس التّحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصّة وهذا سبب وجود القانون من أجل الوصول إلى الأهداف التالية :

أولا : معالجة ما خلفه العمل بعقد الشّهرة

لقد نتج العمل بعقد الشّهرة عدّة إشكالات نظراً لعدم الدقّة في تطبيقه والتناقضات الموجودة فيه، ممّا أدّى إلى ظهور نزاعات معقّدة على مستوى القضاء واعتراضات من قبل الملاك الحقيقيين ومديرية أملاك الدولة، البلدية والولاية.

(11)- التّعليمة رقم 003 المؤرخة في 2008/09/27، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، تتعلق بسير عمليات

التّحقيق العقاري ومعاينة حقّ الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، ص 02.

(12)- تنص المادة الأولى من قانون رقم 07-02 على " يهدف هذا القانون إلى تأسيس إجراء لمعاينة حقّ الملكية

العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري".

حيث يرجع السبب في ذلك إلى غياب المعاينة الميدانية للحقوق العينية العقارية موضوع الحيازة من قبل الموثق أو الشخص المكلف بذلك، بحيث أن الموثق المكلف يتلقى تصريح الحائز بشأن واقعة الحيازة ليس إلا، ولا يضمن هذه الوقائع، كما أنه قد لا تتوافر أركان أو صفات أو شروط الحيازة لدى الحائز المستفيد من عقد الشهرة وقد يتم تحرير عقد الشهرة على الأملاك العقارية التابعة لمديرية أملاك الدولة أو عقارات تابعة للبلدية⁽¹³⁾.

ثانياً: تسوية الوضعية العقارية للملكيات التي لها سندات محررة قبل تاريخ 1961.03.01

تنص المادة 2/2 من القانون رقم 07-02 على أنه: " يشتمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية، أي التي حُررت بشأنها سندات ملكية قبل 1961/03/01 والتي لم تُعد تعكس الوضعية العقارية الحالية ". والحكمة من تحديد هذا التاريخ بالضبط، هو محاولة من المشرع الجزائري معالجة ما خلفه المرسوم المتضمن إصلاح نظام الحفظ العقاري السابق، حيث تميزت الوضعية العقارية آنذاك بعدم دقة عقود الملكية، ولا تعكس هوية الأطراف المالكين، وكل المتعاملين وكذا التعيين الدقيق للعقارات ومخططات المسح الجزئي غير الواضحة، والوثائق التي سُلمت للمالكين⁽¹⁴⁾.

ثالثاً: مواكبة أطر سياسة الاستثمار والقروض الرهنية

نظراً للتطور الاقتصادي والاجتماعي، وفي سبيل إنجاح تطوير سياسة الاستثمار وسوق الرهن العقاري الموجه للسكن، فقد دفعت الضرورة إلى تحديد الوضعية القانونية للأوعية العقارية واللجوء إلى آليات موازنة للمسح العام للأراضي، من أجل منح سندات ملكية تكون كضمان وحيد للعملية

(13)- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي الجزائر، 2009 ص 297.

(14)- محمودي عبد العزيز، المرجع نفسه، ص 299.

الإقتراضية، والذي يحتاج إلى المعرفة الدقيقة للوضعيات القانونية للأوعية العقارية محلّ الاستثمار، فلا يمكن منح القروض إلا للمالكين الذين لهم سندات ملكية رسمية .

كما أنّ آلية التحقيق العقاري ترفع من قيمة العقارات، الأمر الذي يُسهّل على المالك الحصول على الائتمان المطلوب، فينال القروض التي يحتاج إليها، في مقابل رهن العقار أو إنشاء تأمين عليه، ويترتب على كلّ هذا تنشيط الائتمان العقاري، وبالتالي استثمار أكثر للأموال العقارية مما يزيد في الدّخل القومي للبلاد(15).

يكون هذا بتفعيل دور البنوك كمتعامل استراتيجي في المجال الاقتصادي، الذي يدفع إلى ضرورة بحث عمليات التمويل الذاتي للمشاريع الاستثمارية، المرتبطة أساساً بتحديد الوضعيات القانونية للأوعية العقارية الضامنة للقروض العقارية الممنوحة للأشخاص(16) .

رابعاً: تفعيل عملية المسح العام

تعدّ النسبة الضئيلة لعمليات مسح الأراضي، راجعةً بالأساس لعدة عوامل مترابطة فيما بينها وذلك بالنظر لشساعة المساحة المراد مسحها، كون أنّ العقار غير الممسوح أكبر من العقار الممسوح ويضاف إليه ضعف الوسائل التقنية التي سُخرت لمباشرة عملية المسح، بحيث لم تسمح بمسح مساحات شاسعة أخرى، ومع صدور قانون مسح الأراضي في بداية السبعينات والنصوص التنظيمية والمراسيم التنفيذية المفسرة له وتباطؤها من حيث صدورها ويضاف إلى ذلك، انعدام وضعف التكوين للإطارات البشرية المكلفة بعملية مسح الأراضي، فإنه يُلاحظ أنّ عملية التحقيق العقاري تأخرت لارتباطها بتأخر عمليات المسح الشامل للأراضي رغم الجهود التي قام بها المشرع الجزائري في المرحلة ما بين 1990- 2006 (17). غير أنّ النتائج كانت جدّ ضعيفة وهذا ما أدى بهذا الأخير

(15)- جمال بوشنافة، شهر النّصّرات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، طبعة 2006، ص 36.

(16)- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 298.

(17)- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 298.

إلى التفكير بإيجاد إطار قانوني فعّال وسريع لمعالجة إشكالية التأخر في إحصاء الأملاك العقارية الخاصة وبالتالي تثبيت الملكية لأصحابها أو نفيها، هذا ما أتى به قانون التحقيق العقاري الجديد، من خلال المادة 05 منه التي أوجبت أن يُجرى التحقيق العقاري من قِبَل خبير عقاري مُعتمد، الذي يضع مُجسّمًا للعقار، يحدّد فيه المساحة، الحقوق العينية والأعباء المرتبطة بالعقار، إضافة إلى التّحديد الدقيق لحدود العقار وفقًا لمخطّط واضح⁽¹⁸⁾.

المطلب الثاني

شروط معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري

تتمّ عملية التحقيق العقاري المنصوص عليها بموجب أحكام القانون رقم 07-02 تحت مسؤولية الإدارة العمومية، إذ أنّ مدير الحفظ العقاري هو مَنْ يقوم بقيادة العملية تحت مراقبته المباشرة، حيث تنصّ المادة 1/9 من القانون رقم 07-02 على: " يتمّ إجراء التّحقيقات العقارية تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي"⁽¹⁹⁾.

(18)- بركاني سلمان، بويحي سмир، التحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرّج لنيل شهادة الليسانس، تخصّص

قانون عقاري جامعة الدكتور يحيى فارس، المدينة، 2009-2010، ص 25.

* حيث تنصّ المادة 05 من القانون رقم 07-02 على: " يحتوي التحقيق العقاري على ما يأتي:

- معاينة حقّ الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى والأعباء المثقل بها إن وُجدت

-تحديد المساحة ووضع معالم الحدود

-تعيين المحتوى الماديّ

-تمثيل العقار في رسم بياني بواسطة مخطّط يُعده مهندس خبير عقاري.

تُحدّد كميّات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم "

(19)- عبان عبد الغني، السّنّدات الإدارية والقضائية المثبتة لحقّ الملكية العقارية، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء

الدّفعة 18 المدرسة العليا للقضاء، 2007-2010، ص 27.

بالرجوع إلى أحكام المادة 02 من القانون رقم 07-02⁽²⁰⁾، وكذا المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147⁽²¹⁾، نجد أنّ التحقيق العقاري يُطبّق دون تمييز على كلّ عقّارات لم تخضع لعملية مسح الأراضي العامّ، المنصوص عليها في الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975⁽²²⁾، مهما كانت صفته وطبيعته الماديّة، و تشمل هذه المعاينة العقّارات التي لم تكن موضوع سندات ملكيّة، أو التي أُعدّت بشأنها سندات ملكيّة قبل تاريخ 01/03/1961 والتي فقدت حدائتها. كما أنّ المادة 04 من القانون رقم 07-02 نصّت على ما يلي: " يُمكن أن يستفيد من هذا الإجراء كلّ شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازةً على عقّار، سواءً بنفسه مباشرةً أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكيّة كما هو مبين في المادة 02، أن يطلب فتح تحقيق عقّاري".

(20)- تنصّ المادة رقم 02 من القانون رقم 07-02 المتعلّق بالتحقيق العقاري على أنّه: " يُطبّق إجراء معاينة حقّ الملكية العقّارية على كل عقّار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74/75 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه، مهما كانت طبيعته القانونيّة. يشمل هذا الإجراء العقّارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكيّة أو التي حرّرت بشأنها سندات ملكيّة قبل أوّل مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقّارية الحاليّة".

(21)- تنصّ المادة رقم 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلّق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على أنّها: " تُطبّق عمليات التحقيق العقاري، الزامية إلى معاينة حقّ الملكية العقّارية، على الأملاك العقّارية المحددة في المادة 2 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمذكور أعلاه".

(22)- أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12/11/1975، يتضمّن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ج.ر عدد 92 سنة 1975.

الفرع الأول

الشروط الخاصة بالقائم بعملية التحقيق

بالعودة إلى أحكام المادة 09 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007، نجد أنها نصت صراحةً على أنه: "يتم إجراء التحقيقات العقارية تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي

يُباشِر التحقيق العقاري محقق عقاري يعينه مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة. وعند الاقتضاء يجوز للوزير المعني أن يكلف أي عون من الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة".

تُحدّد كيميّة تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

باستقراءنا لهذا النص القانوني نجد أنّ المشرع الجزائري نصّ صراحةً على شرطين هامّين لمباشرة إجراء التحقيق العقاري وهما :

* أولاً: أن يكون المحقق العقاري ضمن أسلاك مفتشي أملاك الدولة، وذلك بالنظر للدور الفعّال الذي يقوم به المحقق العقاري في مجال معاينة الملكية العقارية، كما أنّ المادة 09 السالفة الذكر، لم تحدّد مدّة الأقدميّة بالنسبة للعون التابع لسلك مفتشي الدولة، والذي يَمَنَح الحرّية لمسؤول مصالح الحفظ العقاري بتعيين أيّ عون تابع لسلك مفتشي أملاك الدولة(23).

حدّاث القانون رقم 07-02 المرتبط بالتحقيق العقاري، لم تسمح بتعيين مُحققين عقاريين على المدى القريب، رغم مباشرة إجراءات تكوين ورَسكَلَة المُفتشّين المُمارسين لعمليّات التحقيق العقاري، لكن ذلك غير كافٍ بالنظر لمحدودية وسائل التكوين وطبيعته والذي انحصر فقط على المجال الإداري وليس المجال القانوني ونحن ندرك تمامًا الصعوبات الكبيرة في مجال التحقيق العقاري على

(23) - أنظر المادتين 04، 09 من القانون رقم 07-02، مرجع سابق.

المستوى القضائي، خاصة القضايا الشائكة في إثبات أو نفي الملكية العقارية التي يتلقاها القضاة، وهذا راجع بصفة شاملة إلى تعقد النظام القانوني المؤطر للعقار في الجزائر.

* **ثانياً:** أن يكون المحقق العقاري ضمن الأسلاك المعادلة لسلك مفتشي الدولة وهذا الشرط استثنائي أشارت إليه المادة 09/3⁽²⁴⁾ من القانون السالف الذكر، حيث أن المحقق العقاري في هذه الحالة يعينه الوزير المكلف بالمالية.

عند فتح التحقيق العقاري، لا بدّ على مدير الحفظ العقاري تبيان اسم، لقب ورتبة المحقق العقاري بالإضافة إلى تمديد مهمته وتاريخ التنقل إلى عين المكان الذي يجب أن لا يتعدى (شهرًا)، ابتداءً من تاريخ مقرر فتح التحقيق مع تعيين العقارات المعنية⁽²⁵⁾.

(24) - تنص المادة 09 من القانون رقم 07-02 على ما يلي: " يصدر مدير الحفظ العقاري في حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري ابتداءً من تاريخ تسلمه الملف، مقرر تعيين محقق عقاري الذي يبين إضافة إلى مراجع قرار الوالي، عناصر المعلومات المدونة في مقرر فتح التحقيق العقاري، المذكور في المادة 7 أعلاه".

(25) - أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 الموافق ل 19 مايو سنة 2008 يتعلّق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج. ر عدد 26، والتي تنصّ على مايلي: " يُصدر مدير الحفظ العقاري في حالة تحقيق عقاري، مُلتَمَس بصفة فردية، في أجل أقصاه شهر من تاريخ استلام الطلب، مقرر فتح تحقيق عقاري يحتوي على مايلي:

- اسم ولقب ورتبة المحقق العقاري
- موضوع مهمة المحقق العقاري
- تاريخ التنقل إلى عين المكان، الذي يجب ألا يتعدى شهرًا واحدًا ابتداءً من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري
- اسم ولقب واسم صاحب الطلب أو أصحاب الطلبات
- تعيين العقار أو العقارات المعنية "

الفرع الثاني

الشروط المتعلقة بالعقار

انطلاقاً من تحليلنا للمادتين 02 و 03 من القانون رقم 07-02 السالف الذكر، يتبين لنا أن تأسيس إجراء المعاينة والتحرّي لكسب وعاء عقاري عن طريق التحقيق يتطلب توفر شروط أساسية ورئيسية يتعيّن علينا التعرّض لها بالشرح انطلاقاً من النقاط التالية:

أولاً: يجب أن يقع العقار في بلدية غير ممسوحة

طبقاً للمادة 1/2⁽²⁶⁾ من القانون رقم 07-02، فإنّ هذا الإجراء يُطبّق على العقارات التي لم تخضع لعمليات المسح العامّ، وهذا أمرٌ طبيعيّ أن يتمّ تأسيس هذا الإجراء ليشمل العقارات التي تأخّرت بشأنها عمليّة المسح، يُسلم الدفتر العقاري كسند رسمي خاص بذلك العقار⁽²⁷⁾، أضف إلى ذلك أنّ كلّ الإجراءين يهدفان إلى تحقيق غاية واحدة وهي التّطهير الشّامل للوضعيّة غير القانونيّة للعقارات.

ثانياً: أن يكون العقار بدون سند أو له سند ملكيّة محرر قبل تاريخ 01-03-1961

تنصّ الفقرة الثانية من المادة الثانية من القانون رقم 07-02 على: "يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكيّة، أو حرّرت بشأنها سندات ملكيّة قبل 01 مارس 1961 والتي لم تُعدّ تعكس الوضعيّة العقارية الحالية".

(26)- تنصّ الفقرة الأولى من المادة الثانية من القانون رقم 07-02 على مايلي: " يطبق إجراء معاينة حقّ الملكية العقارية على كلّ عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العامّ ".

(27)- حمدي باشا عمر، محرّرات شهر الحيازة، عقد الشّهرة، شهادة الحيازة، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 22.

إستناداً إلى المادة المذكورة أعلاه نستخلص أنّ هذا الإجراء يشمل أولاً، العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية وعليه، فكل شخص لا يملك عقاراً بموجب سند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية يكون غير معنيّ إطلاقاً بهذا الإجراء. ثانياً، أنه جاء لتطهير العقارات التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل الفاتح مارس 1961.

على اعتبار أنّ هذه السندات ليست لها حجّة الإثبات المطلقة، وتعتبر كمحررات عرفية، لأنها عادةً ما تكون قد حررت وفقاً لنظام الشهر الشخصي القديم والتي ليست لها قوة قانونية في إثبات الملكية العقارية، خاصة وأنّ قانون التوثيق يشترط الرسمية والإشهار لتثبيت الملكية العقارية، خاصة في ظل الأحكام القانونية الجديدة⁽²⁸⁾، حيث لا يتضمّن أغلبها البيانات الأساسية الواجب ذكرها بالعقد الرسمي من اسم العقار، طبيعته، مساحته، حدوده وأصل ملكيته، وبذلك أصبحت لا تعكس الوضعية العقارية الحقيقية حيث ثارت بشأنها منازعات أدت ببعضها إلى صدور عدة أحكام لمن يدهم هذه المستندات، رغم انتقال ملكية العقار عرفياً إلى مالكين آخرين⁽²⁹⁾.

ثالثاً: أن يكون العقار تابعاً للأمالك العقارية الخاصة

تنصّ المادة 03 من القانون رقم 07-02 على أنه: " تُطبّق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقاً "عرش" والأملاك الوقفية "

وبالرجوع إلى المادة 23 من القانون رقم 90-25⁽³⁰⁾ المؤرخ في 18-11-1990 يتضمّن التوجيه العقاري المعدل والمتمم- التي أعطت تصنيفاً ثلاثياً للأملاك العقارية، فإنّ الأراضي والحقوق العينية العقارية التابعة للملكية الخاصة، وحدها معنية بتطبيق تدابير هذا القانون، ويعني ذلك أنّ المشرع استدرك تفسير المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 83-352، المؤرخ في 21 ماي

(28)- بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط 6، دار هومة، الجزائر 2009 ص 212.

(29)- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 304.

(30)- قانون رقم 90-25، الموافق ل 18 نوفمبر سنة 1990، المتضمّن التوجيه العقاري.

1983 المتضمّن سنّ إجراء إثبات التّقدم المكسب وإعداد عقد الشّهرة المتضمّن الاعتراف بالملكيّة والتي على أساسها هناك اتجاه فقهي تبني فكرة قبول إعداد عقود الشّهرة على العقارات التّابعة للأملاك الوطنيّة الخاصّة التّابعة للدولة.

إنّ قراءة المادّة أعلاه، أثناء الإشارة إلى استبعاد الأراضي المسماة " أراضي العرش" كأراضي تابعة للأملاك الوطنيّة الخاصّة⁽³¹⁾، تعني استبعاد صراحةً من تطبيق هذا القانون الملكيات العقاريّة التّالية:

*الأملاك العقارية الوطنية:

الأملاك العقارية الوطنيّة التّابعة للدولة ومجموعاتها الإقليميّة (الولاية والبلديّة) والأملاك الوطنيّة الخاصّة بما فيها أراضي العرش⁽³²⁾، قد تمّ استبعادها صراحةً من تطبيق هذا الإجراء.

*الأملاك العقارية الوقفية:

الملكيّة الوقفيّة أمرها محسومٌ بموجب المادّة 05 من قانون الأوقاف 91-10⁽³³⁾ والتي اعتبرت أنّ الوقف ملكٌ للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ولا يتمتّع بالشخصية المعنويّة ولا يمكن تملكه بالتّقدم المكسب وتبعاً لذلك تمّ استبعادها من تطبيق هذا الإجراء⁽³⁴⁾.

(31)- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص ص 305، 306.

(32)- فصلت المادّة 13 من الأمر رقم 95-26، المؤرخ في 25/09/1995، ج.ر. عدد 49 المؤرّخة في 18 نوفمبر سنة 1990 المعدّل للمادّة رقم 85 من القانون رقم 90-25 المتضمّن التوجيه العقاري، في الطّبيعة القانونيّة لأراضي العرش وأتبعنها للملكيّة الخاصّة للدولة.

(33)- قانون رقم 91-10، المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991، يتعلّق بالأوقاف، معدل ومتمم. * حيث تنصّ المادّة 05 منه على مايلي: " الوقف ليس ملكاً للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين، ويتمتّع بالشخصية المعنويّة وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها ".

* حيث أنّ المادّة 03 من القانون رقم 91/10 المتعلّق بالأوقاف عرّفت الوقف على أنّه: " هو حبس العين عن التّمكك على وجه التّأبيد والتصدّق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البرّ والخير".

(34)- محمودي عبد العزيز، المرجع نفسه، ص 307.

الفرع الثالث

الشروط المتعلقة بالحياسة

تُعدّ الحياسة القانونية الصحيحة في مفهوم المواد 04 و 14 من القانون رقم 07-02⁽³⁵⁾ والتي تُمكن صاحبها من الحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب يجب أن يُمارس كما يلي:

1- وجود الحياسة القانونية الخاصة:

تتضمّن المادة 1/4 من القانون رقم 07-02⁽³⁶⁾ على مايلي: " يُمكن لكلّ شخص طبيعي أو معنوي يمارس حياسةً على عقّار سواءً بنفسه مباشرةً أو بواسطة شخص آخر، أن يحوز سند ملكية كما هو مُبيّن في المادة 02 أعلاه..."، وعليه فإنّ الحياسة التي اشترطها المشرّع الجزائري يجب أن يراعى فيها توافر الركن المادي والمعنوي⁽³⁷⁾، بحيث يجب أن تكون الحياسة هادئة، علنية، مستمرة وخالية من عيب الغموض الإكراه، الخفاء وعدم الاستمرار.

2- ضرورة استكمال مدة الحياسة:

بالتأسيس على نصّ المادة رقم 14 السالفة الذكر، فإنّ عملية الاعتراف بالملكية للحائز يشترط منه (صاحب الطلب) أن يكون قد استكمل مدة الحياسة المؤدية لاكتساب العقّار محلّ الحقّ العيني العقّاري ويكون ذلك إمّا بالتقادم المكسب لمدة 10 سنوات عند توافر حسن النية أو المدد، أو

(35)- تنصّ المادة 14 من القانون رقم 07-02 على: " إذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات وكذا الوثائق المُقدمة و التّحرّيات التي قام بها المحقّق العقّاري، أنّ صاحب الطلب يمارس حياسةً من شأنها أن تسمح له بالحصول على حقّ الملكية عن طريق التقادم المكسب، طبقاً لأحكام القانون المدني، فإنّه يَعتَرَف له بأحقّيته على العقّار محلّ التّحقيق العقّاري"، مرجع السابق.

(36)- أنظر المادة رقم 1/04 من القانون رقم 07-02، المرجع نفسه.

(37)- الحياسة القانونية الصحيحة هي التي توفرت على ركنيها المادي والمعنوي طبقاً لأحكام القانون المدني الجزائري، السالف

الذّكر في المواد من 808 إلى 843.

15 سنة في حالة التّقديم الطّويل⁽³⁸⁾. لذلك يجب على المحقّق العقاري التّأكّد من عناصر الحيّزة، وله أنّ يستعين بجميع الوثائق التي تُدعم ادّعاءه الحائز بشأن الحيّزة الصّحيحة⁽³⁹⁾

المبحث الثاني

مباشرة عمليّة إجراء التّحقيق العقاري

يتمّ تعيين مفتش أو مفتشي التّحقيق العقاري بناءً على مؤهلاتهم ومراكزهم القانونية ومستوى المسؤولية، وذلك باقتراح من قبل مدير أملاك الدولة للجهة المعنية بالتحقيق العقاري ويُعيّنون بموجب قرار ولائي يحدّد فيه المدّة، الكيفيّة ومكان إجراء التّحقيق العقاري، وهذا كله يستلزم من المفتشين المقبولين لإجراء التّحقيق العقاري، أداء اليمين القانونية بغرض احترام مبادئ النزاهة، الشّرف والمهنية في مهامهم المرتبطة بتثبيت الملكية العقارية أو نفيها، من خلال القرائن والشّهادات التي يقومون بجمعها. إنّ مفتشي التّحقيق العقاري مهمّتهم قانونية وتقنية للمعاينة وعلى ذلك، يشترط الإلمام بالمسائل المرتبطة بالعقار والحقوق العينيّة العقاريّة⁽⁴⁰⁾.

بهدف الحفاظ على حقوق كلّ من الدولة والغير على حدّ سواء، فقد أجاز المشرّع الجزائري إجراء تحقيق عقّاري بصفة فردية أو جماعية في إطار برنامج بناء أو تهيئة حضرية أو ريفية، غير أنّ هذا الإجراء لا يتمّ إلاّ وفقاً لمراحل وإجراءات صارمة⁽⁴¹⁾.

(38) - تتصّ المادّة 827 من القانون رقم 07-05، المؤرّخ في 13 مايو 2007، المعدّل والمتّم للأمر رقم 75-58 المؤرّخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمّن القانون المدني الجزائري على أنّه: " من حاز منقولاً أو عقّاراً أو حقّاً عينياً منقولاً كان أو عقّاراً، دون أن يكون مالكا له أو خاصاً به ، صار له ذلك ملكاً إذا استمرت حيّزته له لمدّة خمسة عشر سنة بدون انقطاع ".

(39) - بوالقرعة ريمة، مرجع سابق، ص 69.

(40) - أنظر التّعليمة رقم 003، مرجع سابق، ص 03.

(41) - خديم البشير، الآليات القانونيّة لتطهير الملكية العقارية الخاصّة غير الممسوحة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل

شهادة الماستر تخصص قانون عقّاري، جامعة يحيى فارس، المدينة، 2012-2013، ص 78.

للتفصيل أكثر، كان من الضروريّ التطرّق إلى كلّ مرحلةٍ من مراحل معاينة الملكية العقاريّة عن طريق تحقيق عقّاري (مطلب أول) وكذا حالتًا الإجراء الفردي والجماعي لهذا الإجراء (مطلب ثانٍ).

المطلب الأول

مراحل إجراء معاينة حقّ الملكية الخاصّة عن طريق تحقيق عقّاري

يجوز لكلّ شخصٍ طبيعي أو معنوي يمارس حيازةً قانونيةً على عقّار، كما هو مبين في المادتين 827 و 828 السالفتين الذكر من القانون المدني الجزائري وكذا ما أدرجته المادة رقم 04 من القانون رقم 07-02 أو له سند ملكية كما هو مبين من خلال المادة رقم 02 من ذات القانون أن يطلب فتح تحقيق عقّاري لمعاينة حقّ الملكية العقارية الخاصّة⁽⁴²⁾.

كما حدّدت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلّق بعمليات التحقيق العقّاري وتسليم سندات الملكية، مضمون الوثائق اللّازمة المرفقة مع الطلب، غير أنّ هذه الأخيرة تختلف وتتوقّف على نوعية الطلب كذا الطّبيعة القانونيّة للعقّار المعني بالتحقيق، ما إذا كان حرّ بشأنه سند أو أنّه محلّ حيازة قانونيّة⁽⁴³⁾.

للتوسّع أكثر في مضمون الفكرة، كان من الضروريّ التطرّق إلى كلّ من الطلب المقدّم من شخصٍ لا يحوز سند ملكية أصلاً (فرع أول) ومن ثمّ، الطلب المقدّم من شخصٍ له سند محرّر قبل الفاتح مارس 1961 (فرع ثانٍ) والذي أصبح لا يعكس الوضعية القانونيّة للعقّار.

(42)- أنظر المادتين 827 و 828 ق م ج، وكذا المادتين 02 و 04 من القانون رقم 07-02، مرجع سابق.

(43)- أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، مرجع سابق.

الفرع الأول

تقديم طلب افتتاح تحقيق عقاري من شخص لا يجوز سند الملكية

يتلقى مدير الحفظ الولائي طلب فتح تحقيق عقاري⁽⁴⁴⁾، المُحرّر في استمارة نموذجية مُقابل وُصل استلام بحيث تتضمن البيانات التالية:

- ✓ الاسم واللقب، اسم الأب، مكان الولادة، الجنسية، المهنة وعنوان صاحب الطلب.
- ✓ الصفة التي يتصرّف بها صاحب الطلب، إمّا حائزاً وإمّا مالكاً فردياً، أو مالكاً على الشُّبوع.
- ✓ كلّ الأعباء والإرتفاقات الإيجابية والسلبية، التي تشمل العقار محلّ التحقيق حسب صاحب الطلب.

كما يُرفق الطلب بالوثائق التنظيمية التالية⁽⁴⁵⁾:

- مُخطّط طبوغرافي للعقار، مُعدّ من طرف مهندس خبير⁽⁴⁶⁾ عقاري على نفقة صاحب الطلب، يُنجز على ورق شفاف، حسب سلّم مُطابق للمعايير المنصوص عليها في مجال مسح الأراضي العامّ.
- يُلقح ببطاقة وصفية والتي تُشير إلى الطبيعة المادية للعقار، مساحته، قيمته وكذا حسب الشاغلين المجاورين.

➤ كلّ وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب حقّه بها.

- يُسلمّ مقابل تسجيل الطلب وُصل إيداع⁽⁴⁷⁾ وبُفتح ملفّ لكلّ طلب، حيث يُعطى له رقم وتاريخ التسجيل في السجّل الخاصّ وهذا من أجل احتساب بداية آجال التحقيق العقاري⁽⁴⁸⁾.

(44) - للاطلاع أكثر، أنظر الملحق رقم 02.

(45) - أنظر المادتين 03 و 04 من المرسوم التنفيذي 08-147، المرجع نفسه.

(46) - فرج مسعود، عياد توفيق، التحقيق العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على

شهادة الليسانس، تخصص قانون عقاري، جامعة يحيى فارس، كلية الحقوق، المدينة، 2009-2010، ص21.

تسجّل الطلبات المستلمة المؤدعة مباشرة، من طرف صاحب الطلب أو من طرف الشخص المؤكّل على سّجل إيداع الطلبات⁽⁴⁹⁾، مُرقّم ومختوم حسب التسلسل الزمني المفتوح لدى مديرية الحفظ العقاري للولاية.

كما يتعيّن فتح سجل الشكاوى⁽⁵⁰⁾ مُرقّم ومختوم، لتلقّي كلّ الاعتراضات والاحتجاجات التي قد تُثار خلال التحقيق العقاري.

يُسلمّ مقابل تسجيل الطلب وصل إيداع⁽⁵¹⁾ ويُفتح ملف لكلّ طلب، حيث يُعطي له رقم وتاريخ التسجيل في السّجل الخاصّ⁽⁵²⁾.

الفرع الثاني:

تقديم طلب افتتاح تحقيق عقاري من شخص له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01

تعتبر سندات الملكية المحرّرة قبل تاريخ 1961/03/01 والتي لم تُعدّ تعكس الوضعية العقارية الحالية، من بين العقود المثبتة للملكية العقارية، بما فيها العقود المحرّرة من طرف قضاة

(47)- للاطلاع أكثر، أنظر الملحق رقم 04.

(48)- بولعشب رمضان، الآليات البديلة لتطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة يحيى فارس، المدينة، 2014/2013، ص 43.

(49)- للاطلاع أكثر، أنظر الملحق رقم 05.

(50)- للاطلاع أكثر، أنظر الملحق رقم 06.

(51)- للاطلاع أكثر، أنظر الملحق رقم 04.

(52)- التعلّيم رقم 003، مرجع سابق، ص 04.

المحاكم الشرعية والمتضمنة تعديل، نقل أو إلغاء لحقوق عينية عقارية⁽⁵³⁾ وعقود الملكية المحررة أثناء التشريع الفرنسي الساري قبل صدور قانون التوثيق، لذا يجب أن يتضمن الطلب المكتوب:

- نوع السند وتاريخه

- حجمه إذا كان مشهراً بمحافضة الرهون العقارية

- القوام والمساحة.

يجب أن يتضمن الملف التقني، صورة أصلية أو نسخة واضحة مصادقاً عليها من الجماعات المتخصصة أي الهيئات الإدارية المعنية مباشرة بتنظيم وضبط العقار، وتسجيله للسند الحائز وبيان هوية الحائزين المستفيدين من العملية⁽⁵⁴⁾

المطلب الثاني

الأسلوب الفردي والجماعي لمباشرة إجراءات التحقيق العقاري

تنص المادة 06 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتعلق بالتحقيق العقاري على أنه: " يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت... غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار انجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية".

وعليه فإنّ المشرع الجزائري قد فتح مجال ممارسة التحقيق الملتمس بصفة فردية حين نص صراحةً على أنه (يتم في أي وقت)، إلا أنه حصر مجال هذا الإجراء الملتمس بصفة جماعية فقط في إطار انجاز برامج بناء وتهيئة عقارية ريفية أو حضرية .

(53)- أنظر التعلّيم رقم 16 المؤرخة في 24/06/1998 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، المتعلقة بسير

عمليات منح الأراضي والترقيم العقاري.

(54)- حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 324.

كما بيّنت المواد 03، 04، 05، 06 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 السالف الذكر المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على طلب فتح تحقيق عقاري فردي في المادتين 03 و 04 منه، كما نصّت المادتان 05، 06 أيضا على إمكانية طلب فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية⁽⁵⁵⁾.

لذلك، فالمشرع الجزائري جعل طلبات فتح التحقيق العقاري سواء بصفة جماعية أو فردية، تخضع إلى إجراءات محددة قانوناً، لا يجوز مخالفتها طبقاً للمواد السالفة الذكر من المرسوم التنفيذي السالف الذكر.

للتفصيل أكثر كان من الضروريّ التّطرق إلى الإجراء الفردي لمعاينة حقّ الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري (الفرع الأول) وكذا الإجراء الجماعي لمعاينة حقّ الملكية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الإجراء الفردي لمعاينة الملكية بواسطة تحقيق عقاري

بناءً على نصّ المادة 1/6 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 تُميّز بين حالتين للإجراء الفردي المتعلق بطلب التحقيق العقاري، الحالة الأولى تخصّ الحائز بدون سند (أولاً) والحالة الثانية، الحائز الذي بيده سند ملكية محرر قبل تاريخ 01 مارس 1961 (ثانياً) وذلك كما يلي:

أولاً: حالة الإجراء الفردي لحائز بدون سند

(55) - أنظر في ذلك المواد 03، 04، 05، 06 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، مرجع سابق.

يَجوز لكلِّ حائزٍ لمِلْكٍ عقَّاري بدون سَنَدٍ في البلديَّات والمناطق غير الممسوحة، أن يُبادر بطلب إجراء فَتْحِ تحقيقِ عقَّاري، يُوجِّهه إلى المدير الحِفظِ العقَّاري الولائي المختصِّ إقليمياً، لأجلِّ المُعاينة الماديَّة والقانونيَّة للملكيَّة العقَّارية وبعد تسجيل الطلب ورقمنته. يتمُّ تعيين مُحقِّقِ عقَّاري من ضِمْنِ أعوان سِلكِ مفتَّشي أملاك الدَّولة، بموجب مُفَرَّرٍ يَصُدُرُ عن مدير الحِفظِ العقَّاري الولائي المختصِّ، في أجلِّ شهر من تاريخ استلام الطَّلَبِ والثَّابتِ بوصولِ يُسَلِّمِ إلى المستفيد⁽⁵⁶⁾. وحجية الوصل الذي يسلم للمستفيد حجية قانونية، إذ أنَّه أداة في يده للاحتجاج به في حالة ضياع ملفِّه أو سرقة، بحيث يمكن للشخص الطَّالِبِ لإجراء التَّحقيقِ العقَّاري طلب وصل آخر يُثبِتُ أحقيَّته في تكملة إجراءات برمجة ملفِّه بغرض التَّحقيقِ العقَّاري.

تتمثَّلُ مهمَّةُ المُحقِّقِ العقَّاري في تَلَقِّي تصريحات المستفيد من هذا الإجراء، للتأكَّد من حيازته القانونيَّة حتَّى يتسَنَّى له اكتساب الملكيَّة عن طريق التَّقاؤم المُكسب، ومن ما يعتمد عليه المُحقِّق؛ الشَّهادات المكتوبة أو تلقي المُحقِّقِ العقَّاري للشهادات المرئية أو المنقولة إليه، الصَّادرة عن بعض المصالح الشَّهادات الجبائيَّة، وإجراء بعض البحوث والتَّحرّيات على مستوى المُحافظة العقَّارية للتأكَّد فيما إذا كان هناك إشهارٌ مُسَبِّقٌ أو سند لهذا العقَّار، وقد يعرض حيازة طالب التَّحقيق⁽⁵⁷⁾.

يَجِبُ للمُحقِّقِ العقَّاري أن يُعاين نُفُصَ الحُجبيَّة في السَنَدِ المُقَدَّم من الحائز، زيادة أو نقصان المساحة المذكورة في السَنَدِ القانوني مقارنةً بما جاء في التَّحقيق الميداني، ويقوم المهندس الخبير العقَّاري خلالها بإعادة وضع معالم الحدود للمِلْكِ العقَّاري الموجود بالسَنَدِ⁽⁵⁸⁾. ويجب حضورُ كلِّ من

(56) - أنظر المادَّتين رقم 03، 07 من المرسوم التَّنفيذي رقم 08-147، المرجع نفسه.

(57) - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 325.

(58) - تنصُّ المادَّة رقم 13 من المرسوم التَّنفيذي رقم 08-147، المتعلِّق بعمليات التَّحقيق العقَّاري وتسليم سندات الملكيَّة على مايلي: " في حالة ما إذا لم يُقدِّم أي احتجاج أو اعتراض، يُحرر المُحقِّقِ العقَّاري مُحضراً نهائيًّا يُسجَل فيه نتائج التَّحقيقِ العقَّاري الذي قام به.

له علاقة جوار مباشرة أو غير مباشرة في العقار المعني بالإحصاء والتحقيق، أو كل ذي مصلحة. لذلك يجب أن يُخَطَّر بواسطة الإشهار على المستوى البلدي أو الولائي أو عن طريق الصحف، لكي يُدلي كل واحد بشهادته إن كان له اعتراض على إجراء التحقيق.

ثانياً: حالة الإجراء الفردي لحائز لسند الملكية مُحَرَّر قبل تاريخ 1961/03/01

على حاملي سندات الملكية المُحرَّرة قبل الفاتح مارس سنة 1961، تقديم طلب فتح تحقيق عقاري أمام مدير الحفظ العقاري الولائي المُختص إقليمياً، وهو ما أجازته المادتين 02، 04 السالفتين الذُكر من القانون رقم 07-02 السالف الذُكر، وتعني هذه العملية تلك السندات التي حُرِّرت في ظلّ التشريع الفرنسي القديم والتي لم تُعدّ تعكس الوضعية العقارية للأمالك المثبتة لها، بسبب عدم الخضوع الإجمالي لإجراءات الشَّهر بالنسبة لمُعظم العقارات الواقعة في المناطق الريفية، أين كانت تنتقل الملكية و تتداول طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، الأعراف المحلية مثل العقود المُحرَّرة من طرف قضاة المحاكم الشرعية، في تلك الفترة الاستعمارية والتي تضمّنت نقل، تعديل أو إنهاء لحقوق عينية عقارية، أو التي لم يُبادر أصحابها إلى إجراءات تصحيحها أو تثبيتها أو تلك العقود المُعدّة من المؤثّقين الفرنسيين والتي فقدت حداثتها حالياً (59).

تقضي هذه العملية مُراعاة واثبات رسمية وصحة هذه السندات المُعترف بها كوسائل لإثبات حقوق الملكية العقارية، التي تتطلب من العون المُحقّق الفحص الدقيق لها، للتحقق في قانونية هذه الوثيقة أو السند واستجابتها لكلّ الشُّروط والأشكال المعمول بها في ظلّ التشريع السابق.

وعليه، يقوم المهندس الخبير العقاري، بحضور المحقق العقاري على نفقة صاحب الطلب أو المعني، بوضع معالم حدود العقار. ويُعد محضر وضع المعالم الذي يوقع عليه أيضاً المحقق العقاري و يُتمم بعد ذلك المخطّط الطبوغرافي بالإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية ثمّ يسلمه للمحقق العقاري ."

(59) - عبان إيمان، مرجع سابق، ص ص 157، 158.

بحيث أنه ما على المُحقِّق العقاري سوى التأكُّد من حَدَاثة المعلومات الواردة في هذه السَّنَدَات وهل تَعكِّس فعلاً الوَضْعِيَّةَ العَقَّارِيَّةَ الحَقِيقِيَّةَ لها حَالِيًّا، لِلتَّمكُّن من قُبُول هذا الإجراء شكلاً، متى ثَبَّت أنَّ مُراعَاة إجراء التَّحْقِيق العَقَّارِي في السَّنَدَات المُحَرَّرَة قبل تاريخ 01/03/1961، يجب أن يَسْتَجِيب لِفُقْدَان حَدَاثة الأَمْلاك حَالِيًّا⁽⁶⁰⁾.

الفرع الثاني

الإجراء الجماعي لمباشرة إثبات الملكية عن طريق تحقيق عقاري

نصت المادة 2/06 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري على: «... غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار انجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية».

تتم عملية فتح التحقيق العقاري بصفة جماعية إما بقرار صادر من الوالي وإما بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، نظراً لموقع وجود العقار في البلدية وهذا ما بيّنته المادة 07 من القانون رقم 02-07 السالف الذكر والتي تنص على: « في حالة التحقيق الجماعي يتخذ الوالي قراراً بمبادرة منه أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، يتضمن فتح تحقيق عقاري جماعي، بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي وحسب الحالة، مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية »⁽⁶¹⁾.

(60)- عبان إيمان، المرجع نفسه، ص 158.

(61)- أنظر المادة 2/6 و المادة 07 من القانون رقم 02-07، مرجع سابق.

يُحدّد قرار الوالي المنطقة أو المناطق الإقليمية التي تُعنيها عملية التحقيق وبإمكان أي شخص لا يحوز سند ملكية، التّقرّب إلى المحقّق العقاري لعرض ادّعاءاته واعتراضاته المُحتَمَلة، فيما يَخصُّ العقار محلّ عملية التّحقيق الجماعي⁽⁶²⁾.

تبعاً لذلك، يكون قرار الوالي محلّ نشرٍ واسعٍ، فقبّل بداية فترة استلام الملفات، يُلصق القرار لمدة شهرٍ وعليه يقوم مدير الحفظ العقاري بلصقه على مستوى مقرّ مديريته، ويُرسَل نُسخاً منه إلى المديرين الولائيين المُكلّفين بمسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير والمصالح ورؤساء المجالس الشعبيّة البلدية لإصاقها⁽⁶³⁾.

(62)- شيكاوي سمير، تأسيس السّجل العقاري على ضوء إجراء معاينة حقّ الملكية العقارية عن طريق التّحقيق العقاري، مذكرة التّخرّج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، الدفعة 18، 2007-2010، ص 33.

(63)- تنصّ المادّة رقم 06 من المرسوم التّنفيذي رقم 147-08 على مايلي: " يكون قرار الوالي محلّ نشرٍ واسعٍ، عن طريق لصقه لمدة شهرٍ قبل بداية فترة استلام الملفات ولهذا الغرض يقوم مدير الحفظ العقاري بلصقه على مستوى مقرّ مديريته

ويرسَل نُسخاً منه إلى رؤساء المجالس الشعبيّة البلدية المديرين الولائيين المُكلّفين بمسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير و المصالح الفلاحية لإصاقها "

الفصل الثاني

آثار التحقيق العقاري والمنازعات المثارة بشأنه

من خلال تعرُّضنا وتطرُقنا إلى كل المميّزات التي تتسم بها عملية التحقيق العقاري، فإنّه قد تجلّى لنا بعض الآثار التي تنتج عن التحقيق العقاري في جوانبٍ مختلفة، هذا ما يؤدي إلى ظهور و بروز منازعات ونزاعات بشأن مدى شرعية تسلّم الدفتر العقاري، بعد التحقيق العقاري من عدمه. وقد ينجّر على ذلك، لجوء الأطراف أو أحد الأطراف الذي قد تكون له مصلحة مادية مباشرة إلى القضاء، من خلال رفع دعوى قضائية أمام القسم العقاري أو المدني للمحكمة، بغرض استفتاء ما يراه أنّه حقاً له، وعلى هذا فإنّه يتعيّن أن تكون الإجراءات القانونية الموضوعية من قبل المشرّع الجزائري واضحة، وذلك قصد تعديل شروط قبول الدعاوى العينية العقارية في قانون الإجراءات المدنية، والتخصيص عليها في نص خاص تحت طائلة عدم قبول الدعوى، وهذا بقصد عدم ترك المسألة للتنظيم⁽⁶⁵⁾.

تُعدّ عملية التحقيق العقاري عمليةً هامةً لتثبيت الملكية العقارية أو نفيها، كما أن عملية المسح للأراضي أساسية لفرز العقار بصفة عامة، وتعدّ عملية التحقيق العقاري اختيارية أي بطلب من صاحب الحق أو تكون إلزامية في حالات وجوب تحديد طبيعة الملكية العقارية الخاصة، إذا كانت الدولة أو أحد أطرافها طرفاً فيها، وتكون اختيارية بطلب من الحائز أو المالك الحقيقي أو الافتراضي، وتثبيت التحقيق العقاري يؤدي إلى تسليم سند الملكية، وعلى هذا الأساس فالتساؤل المطروح يتضمن تحديد الطبيعة القانونية لسندات الملكية الناتجة عن مباشرة إجراء التحقيق العقاري، ومدى حجيتها مع الدفاتر العقارية؟

يترتّب عن عملية التحقيق العقاري إشكالاتٍ عملية، قد تؤدي إلى منازعات قضائية وهذا بالنظر إلى أنّ هذا الإجراء جديد ويتطلب خبرة فنية، تقنية وقانونية قصد التطبيق الفعلي لأحكام قانون التحقيق

(65) - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة 2007، دار هومة، الجزائر، ص 240.

العقاري والمراسيم التطبيقية اللاحقة به، وعلى وجه التّحديد المرسوم التنفيذي رقم 08-147 الصادر في 19 ماي 2008 يتعلّق بعمليات التّحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية⁽⁶⁶⁾. من هذه المنازعات ما يؤوّل الاختصاص فيها إلى القاضي العقاري، ومنها ما يعود إلى القاضي الإداري، ومنها ما يختص بها القاضي الجزائي، وهذا ما سنتعرض له تباعاً في المبحثين التّاليين: سنتناول في (المبحث الأول) التّحقيق العقاري كأداة للاعتراف بالملكية العقارية بعد المعاينة والتحري، وفي (المبحث الثاني) نُدرج المنازعات المترتبة عن تسليم سندات الملكية العقارية الناتجة عن إجراء التّحقيق العقاري.

المبحث الأول

التّحقيق العقاري كأداة للاعتراف بالملكية العقارية بعد المعاينة والتحري

التّحقيق العقاري يتم في المناطق غير المسوحة التي لم تستفد من نظام مسح الأراضي أو على العقارات التي يحوز أصحابها سندات ملكية مُعدة قبل الفاتح من مارس سنة 1961، أي المناطق الخاضعة لنظام الشهر الشخصي، والتساؤل المطروح: هل يتم شهر مقرر الترقيم في البطاقات الشخصية أو البطاقات العينية؟⁽⁶⁷⁾.

سنتطرق تباعاً لذلك إلى تحليل هذا المبحث من خلال مطلبين، (المطلب الأول) نتعرض فيه إلى كيفية تحرير سندات الملكية كنتيجة للتّحقيق العقاري، أمّا (المطلب الثاني) فيحتوي على الأدوات القانونية لتفعيل نتائج التّحقيق العقاري.

(66) - براهيم بلهوارى فله، أثر التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 2011-2012، ص 45.

(67) - مرامرية حمة، "دور آلية التحقيق العقاري في تفعيل الترقية العقارية"، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر-واقع وآفاق- كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012، ص

المطلب الأول

تحرير سندات الملكية كنتيجة للتحقيق العقاري

ينتج عن عملية التحقيق العقاري إما منح سند الملكية للشخص المطالب بمعاينة حق الملكية أو رفض منحه هذا السند، وذلك حسب تاريخ التحقيق العقاري.

الفرع الأول

حالة عدم وجود معارضة لنتائج التحقيق العقاري

عدم وجود معارضة لنتائج التحقيق العقاري قد يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية، خاصة بدراسة مختلف الوثائق والمعلومات المقدمة من قبل الأطراف التي تسعى لإيجاد آلية قانونية وهي التحقيق العقاري لإثبات الملكية وهذا ما تؤكدته المادة 14 من القانون رقم 07-02 والتي تنص على " إذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات، وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري، أنّ صاحب الطلب يمارس حيازةً من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني، فإنه يعترف له بأحقّيته على العقار محل التحقيق العقاري".

وطبقاً للمادتين 15 و16⁽⁶⁸⁾ من القانون رقم 07-02 المذكور سلفاً ، أنه في حالة ما إذا ثبت حق الملكية نتيجة التحقيق العقاري، يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي على أساس المحضر النهائي المتعلق بالتحقيق العقاري مُقرراً إدارياً يسلم من قبل الجهات التي باشرت عملية التحقيق العقاري، يتعلق بالترقيم العقاري باسم المالك المعني للعقار محل التحقيق، ويقوم بإرساله إلى

(68)- انظر المادة 15 والمادة 16 من قانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فبراير 2007، مرجع سابق.

المحافظ العقاري المختص إقليمياً، قصد التنفيذ وذلك بشهر حقوق المعاينة أثناء عملية التحقيق في السجل العقاري، بهدف تسليمه إلى المعني بالأمر⁽⁶⁹⁾.

الفرع الثاني

معارضة التحقيق العقاري

تجتمع لجنة مسح الأراضي العام لمناقشة سجل الاحتجاجات والشكاوى المقدّمة أمامها وجود معارضة للتحقيق العقاري أو لنتائجه، يؤدي إلى نتائج إدارية وقانونية، إذ وبموجب ذلك تجتمع لجنة مسح الأراضي العام وجوبا لمناقشة سجل الاحتجاجات والشكاوى المقدّمة أمامها. بحضور جميع أعضائها في جلسة مغلقة لدراسة الشكاوى وفحصها، لإيجاد حل وديّ بين المعنيين بالأمر، متى شاب نزاع حول الرسم المساحي لعقاراتهم، وفي حالة عدم التوصل إلى التوفيق بينهم تبقى الحدود المؤقتة للعقارات كما هي في المخطط، ويحرر محضر بذلك، وتُعلم اللجنة الأطراف المعنية بالأجل القانوني لرفع دعوى أمام الجهات القضائية التي تكون قضاءً مدنيّاً أو قضاءً إدارياً والمحدّدة بـ 03 أشهر التي هي من النظام العام، لا يجوز تجاوزها بالنظر إلى القانون الخاص بالتحقيق العقاري السالف الذكر. وتصبح الحدود نهائية بانقضاء هذه المهلة وتعتبر الوثائق المساحية مطابقة للوضعية الحالية للملكيات⁽⁷⁰⁾.

(69)- عبد الغني حسونة، إجراء التحقيق العقاري كطريق لاكتساب حق الملكية، مجلة المنتدى القانوني، عدد 06، ص 309.

(70)- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص 74.

الفرع الثالث

محاولة إجراء الصلح أثناء مباشرة عملية التحقيق العقاري

إنّ عملية الاعتراف بالملكية عن طريق تحقيق عقاري يجب أن تراعي حماية حقوق الملاك والحائزين المجاورين والدولة والجماعات الإقليمية التابعة لها وحقوق الخواص، بما يفيد تلقي وتقييد كل الاحتجاجات والاعتراضات التي يُبديها ذوي الشان، أي هم أصحاب المصلحة في موضوع العقار أثناء العملية، والتي تُقيّد في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً، وتُعرض للجمهور للإطلاع وإبداء ملاحظاته على ذلك⁽⁷¹⁾، وتبدأ المدة المفتوحة للاحتجاجات أو الاعتراضات التي تساوي 30 يوماً بعد 08 أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت⁽⁷²⁾.

يمكن أن تؤدي الاعتراضات الملقاة والمقيدة بالسجل المخصص للغرض بمدير الحفظ العقاري بعد الإطلاع عليها إلى تكليف العون المحقق ثانياً بالتنقل من جديد إلى أماكن المعاينة والتحقيق، قصد دراسة الاحتجاجات والاعتراضات المثارة من طرف الملاك والحائزين المجاورين، أو كل مدع آخر بأي حق عيني على العقار⁽⁷³⁾، لذلك سنتناول في هذا الفرع محاولة الصلح من حيث نجاحها أو فشلها.

أولاً : نجاح محاولة الصلح

يتعين على المحقق العقاري أن يحدد الصلح مدة لا تتعدى 08 أيام على الأكثر من بداية تاريخ إثارة الاحتجاج أو الاعتراض، فإذا ما أفضت محاولة الصلح إلى إتفاق، يُعدّ المحقق العقاري

(71)- أنظر المادة 2/11 من القانون رقم 07-02، مرجع سابق.

(72)- أنظر المادة 3/12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، مرجع سابق.

(73)- أنظر المادة 2/11 من القانون رقم 07-02 وكذا المادة 2/14 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع نفسه.

مَحْضَر الصَّلْح⁽⁷⁴⁾ ويستأنف إجراء التحقيق مع الأخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق وهذا بإعداده للمحضر النهائي⁽⁷⁵⁾، وفي هذه الحالة يتم تعديل معالم حدود العقار، المخطط الطبوغرافي والكشف الوصفي، كما يتم إجراء وضع معالم الحدود وإجراء التقييم، ولإنجاح محاولة الصلح ينبغي على المحقق العقاري معرفة كيفية إدارة جلسة الصلح ومن معرفة تقنيات الإتصال، وذلك من حيث تحضيره لجلسة صلح قانونية، تشخيص موضوع النزاع باستعمال تقنيات الوساطة إظهار عدم انحيازه لأي طرف كان، والمحقق العقاري يقوم بأداء دور القائم على تسهيل الأمور، شرح المسعى والإجراءات مع إعطاء كل المعلومات المفيدة، قصد تلخيص الإصغاءات المختلفة بكل عناية إلى الأشخاص المعنيين، مع ضرورة التصرف بدبلوماسية⁽⁷⁶⁾.

ثانيا: فشل محاولة الصلح

يُعدّ المحقق العقاري محضر عدم الصلح⁽⁷⁷⁾، الذي يُسلمه أثناء الجلسة للأطراف في حالة ما إذا باعت محاولة الصلح بالفشل، حيث يُبين ويوضح فيه أنّ إجراء التحقيق العقاري مُتوقّف ومُنقطع، وللطرف الذي أثار الاحتجاج أو الاعتراض مهلة شهرين من تاريخ تحرير هذا المحضر، لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة⁽⁷⁸⁾.

كما يُرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري الولائي، للتأكد من احترام آجال طلبات إشهار الدعاوى القضائية العقارية، ويتمّ إشهار العريضة الإفتتاحية للدعوى خلال ثمانية (08) أيام على الأكثر التي تلي الأجل المحدد لتقديم الدعوى القضائية⁽⁷⁹⁾.

(74)- للاطلاع أكثر، أنظر الملحق رقم 08.

(75)- أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، مرجع سابق.

(76)- رويضات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009، ص 81.

(77)- للاطلاع أكثر، أنظر الملحق رقم 09.

(78)- أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع نفسه.

(79)- أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، مرجع سابق.

في حال إجراء إشهار العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية، يُؤسّر المحافظ العقاري على البطاقة العقارية المؤقتة، ويدون عليها اسم الطالب أو المعني، تعيين العقار، وكذا الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى القضائية، ثم تُبلّغ العريضة إلى مدير الحفظ العقاري الولائي والذي عليه إعلام الطالب أو المعني بأن إجراء التحقيق العقاري مُوقّف إلى غاية صدور قرار قضائي⁽⁸⁰⁾، أما في حالة التحقيق العقاري في إطار عملية جماعية، فإن المدير الولائي للحفظ العقاري يُعلم الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بوقف إجراء التحقيق العقاري⁽⁸¹⁾.

يُبلّغ المحافظ العقاري مدير الحفظ العقاري الولائي، في حالة عدم تقديم عريضة افتتاح الدعوى للإشهار في الآجال المحددة، والذي عليه إعلام الطالب أو المعني بمواصلة واستمرار التحقيق العقاري دون الأخذ بعين الاعتبار الاحتجاجات والاعتراضات، ويمكن للمدير الولائي للحفظ العقاري أن يعيّن محقق عقاري آخر، إذا تعدّر الأمر لمواصلة التحقيق العقاري المُوقّف⁽⁸²⁾.

المطلب الثاني

الأدوات القانونية لتفعيل نتائج التحقيق العقاري

لقد خوّل القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 السالف الذكر لمدير الحفظ العقاري الولائي مجموعة من السّطات، المتمثلة في دراسة النتائج المتوصّل إليها عن عملية التحقيق العقاري وتحرير محضر نهائي⁽⁸³⁾ بخصوص هذه النتائج، وكذلك إعداد مقرر التّقييم العقاري⁽⁸⁴⁾، باعتباره

(80)- أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع نفسه.

(81)- رويصات مسعود، مرجع سابق، ص 82.

(82)- أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع نفسه.

(83)- للاطلاع أكثر، أنظر الملحق رقم 10.

(84)- للاطلاع أكثر، أنظر الملحق رقم 11.

صاحب القرار المتضمن فتح تحقيق عقاري وتسليم سند الملكية والاعتراف بملكية طالب التحقيق العقاري⁽⁸⁵⁾ لذلك قسمنا مطلبنا هذا إلى ثلاثة فروع على النحو التالي:

الفرع الأول: تدوين نتائج التحقيق العقاري

الفرع الثاني: تحرير المحضر النهائي للتحقيق

الفرع الثالث: تكريس نتائج التحقيق العقاري

الفرع الأول

تدوين نتائج التحقيق العقاري

تعني نهاية العمليات الأولى للتحريات والتحقيق المباشر حسب المادة 10 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27، تحرير محضر مؤقت⁽⁸⁶⁾ وذلك خلال 15 يوماً من تاريخ تنقله إلى عين المكان ويسجل فيه نتائج تحقيقه، والذي يُعرض وجوباً في متناول الجمهور خلال 08 أيام من تاريخ تحريره للإطلاع بالوسائل القانونية والإعلامية الممكنة، بدايةً بنشر نتائج التحقيق بمديرية الحفظ العقاري الولائية المختصة وبمقر البلدية الواقع في دائرة اختصاصها العقار المعني بالتحقيق لمدة 30 يوماً كاملة⁽⁸⁷⁾، كما يمكن أن يتم نشر هذه النتائج بالجراند الجهوية أو الوطنية المختصة، وعلى نفقة المستفيد من التحقيق العقاري، كما يمكن لمديرية أملاك الدولة والبلديات ومصالح الأوقاف المختصة إبداء رأيها بشأن نتائج التحقيق العقاري الأوليّة مع إمكانية معارضتها لنتائج التحقيق.

(85)- ناصر بوسهوة، أحمد منصور، المسح العام للأراضي والتحقيق العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدينة، 2012-2013، ص 80.

(86)- للإطلاع أكثر، أنظر الملحق رقم 12.

(87)- أنظر المادة 1/12 و2 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، مرجع سابق.

الفرع الثاني

تحرير المحضر النهائي للتحقيق

بعد تدوين نتائج التّحقيق العقاري في ظل احترام الآجال القانونية الواردة في القانون، ومع عدم وجود المعارضة من أيّ كان من الجمهور، تأتي مرحلة أساسية وهي تحرير المحضر النهائي للتحقيق العقاري، وهذا ما فصلت فيه المادة 13 من القانون رقم 07-02 الذي يتضمن التّحقيق العقاري ومعاينة الملكية العقارية بنصها على مايلي: "يحرر محضر نهائي تدرج فيه نتائج التّحقيق العقاري. تحدد عن طريق التنظيم العمليات الإجرائية المتعلقة بالتحقيق العقاري وإشهار نتائجه، وكذا كميّات ترتيب وحفظ الوثائق التي جمعت أو أعدت أثناء التحقيق العقاري".

يُعدّ إطلاع الجمهور وأصحاب الاعتراضات - إن وُجدت - على محضر التّرقيم المؤقت⁽⁸⁸⁾ المشار إليه بالمادة 3/10 من القانون 07-02 السّالف الذّكر والتي تنتهي بإثبات حالة انعدام الاعتراض أو فوات مواعيده أصلاً أو برفضه أمام الجهات القضائية المختصة، إلى تحرير محضر نهائي تُدرج فيه النتائج النهائية للتحقيق، وعليه يقوم المهندس الخبير العقاري وبحضور المحقق العقاري، على نفقة صاحب الطلب أو المعني بوضع معالم حدود العقار، ويُعدّ محضراً بذلك ويوقع عليه المحقق العقاري ويتم بعد ذلك وضع المخطط الطوبوغرافي، بالإشارة إلى معالم الحدود ورقم الوحدة العقارية، ثم يسلمه للمحقّق العقاري⁽⁸⁹⁾.

(88)- للاطلاع أكثر، أنظر الملحق رقم 12.

(89)- أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، مرجع سابق.

الفرع الثالث

تكريس نتائج التحقيق العقاري

بعد الانتهاء من التّحقيق العقاري، يُسَلَّم الملف المتضمن الطلب والوثائق المرفقة بالمحضر المؤقت والمحضر النهائي إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، بحيث ينتج عن انتهاء التّحقيق، تكريس بعض النتائج وهذا ما سنتطرق إليه في هذا الفرع، لذا قسمناه إلى عنصرين، سنتناول في العنصر الأول كيفية إعداد مُقرّر التّرقيم أما العنصر الثاني ندرج فيه إشهار الحقوق المقررة.

أولاً: إعداد مُقرّر التّرقيم

إذا تبين لمدير الحفظ العقاري الولائي أنّ الملتزم يمارس حيازةً صحيحة طبقاً للقانون، وتسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب، فإنه يقوم بتحرير مُقرّر التّرقيم الذي يكرّس بصفة نهائية حق الملكية⁽⁹⁰⁾.

بعد ذلك يقوم باستدعاء صاحب الطلب بتثبيت معالم العقار عن طريق المهندس الخبير العقاري على نفقة صاحب طلب فتح التّحقيق العقاري، وعلى نحو يتطابق مع المخطط المرفق بالطلب، ويُعدّ محضر تثبيت المعالم ويتم المخطط الطبوغرافي بالإشارة إلى المعالم، ويُرسَل المحضر إلى المحقق العقاري.

يُرسَل مُقرّر التّرقيم العقاري للمحافظ العقاري المختص إقليمياً قصد التنفيذ⁽⁹¹⁾.

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

(91) - أنظر المادة 2/15 من القانون رقم 02-07، مرجع سابق.

إنّ مدير الحفظ العقاري مُلزم بتسليم مُقرّر رفض الترقيم، إذا لم يفض إجراء التحقيق العقاري إلى نتيجة، بحيث يكون مُسبباً ومُعلاً، ثم يُبلّغ إلى الملتمس صاحب الطلب في أجل 06 أشهر على الأكثر ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب، كما يُعلم الوالي في حالة عملية التّحقيق العقاري الجماعيّة، وللملتمس أن يطعن في قرار رفض الترقيم أمام الجهات القضائية المختصة، وفقاً للأجال والإجراءات المنصوص عليها قانوناً⁽⁹²⁾.

ثانياً: إشهار الحقوق المقررة

لقد أخضع المشرع الجزائري السند الذي ينتج عن عملية التّحقيق العقاري لإجراءات الشهر العقاري، إذ يُرسل مدير الحفظ العقاري الولائي مُقرّر التّرقيم إلى المحافظ العقاري بغرض إشهاره في السّجل العقاري، مُرفقاً بالمستندات التالية:

- محضر وضع معالم الحدود الموقع من المحقق والمهندس الخبير العقاري.

- الكشف الوصفي للعقار.

- بطاقة الترقيم، المحضر النهائي.

يقوم المحافظ العقاري بإظهار الحقوق النّاجمة عن التّحقيق العقاري بناءً على التّرقيم، عن طريق التّأشير على البطاقة العقارية المؤقتة⁽⁹³⁾، وعلى إثر إشهار مُقرّر التّرقيم، يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية يحتوي على كافّة البيانات اللّازمة ويُرسله إلى المدير الولائي للحفظ العقاري، الذي بدوره يسلمه لصاحب طلب التّحقيق⁽⁹⁴⁾.

(92)- طوبال مريم، منازعات الشهر العقاري، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الليسانس، تخصص عقاري، جامعة يحي فارس، المدينة، 2012-2013، ص 38.

(93)- زنياني مسعودة، علاق خديجة، تطهير الملكية العقارية في إطار قانون التوجيه العقاري، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس، المدينة، 2012-2013، ص 84.

(94)- أنظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، مرجع سابق.

بعد انتهاء عملية التحقيق العقاري، تُمسك المديرية الولائية للحفظ العقاري ملف التحقيق والذي يحتوي على مُجمل الوثائق المسحية، كما أنه تُرتَّب ملفات التحقيق العقاري حسب كل بلدية⁽⁹⁵⁾.

نجد أن المشرع الجزائري أصدر القانون رقم 07-02 المذكور سابقاً، لإنهاء العمل بعقد الشهرة والتي ثارت بشأنه عدّة نزاعات وإشكالات قانونية أثناء وبعد تطبيقه، والمتمثل في مجرد إعداد تصريح شرفي للحائز مُدعم بشهادة مصادق عليها، وفق عمليات تحقيق غير ميدانية يقوم بها الموثق المختص إقليمياً، واستبدالها بآلية جديدة والمتمثلة في التحقيق العقاري، الذي ألغى عقد الشهرة باستثناء الملفات المودعة لدى الموثقين، قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية⁽⁹⁶⁾.

المبحث الثاني

المنازعات المترتبة عن تسليم سندات الملكية العقارية

خوّل المشرع الجزائري بموجب أحكام القانون رقم 07-02 الحق في اللجوء إلى القضاء للطعن في سندات الملكية، أو مُقرّر الترقيم، فقد حاول معالجة النزاعات التي قد تنثور عند تطبيق أحكام هذا القانون والمرسوم التنفيذي رقم 08-147 المُثبت لآليات تطبيقه عملياً، سواءً أثناء سير التحقيق أو بعده، كما أقرّ حق اللجوء للقاضي الجزائري، من قِبَل مدير الحفظ العقاري وهذا عن طريق تحريك دعوى عمومية في حالة منح سند الملكية في إطار تحقيق، بناءً على تصريحات كاذبة أو وثائق مزوّرة⁽⁹⁷⁾، وعليه قسّمنا مبحثنا هذا إلى مطلبين: في (المطلب الأول) سنتناول فيه المنازعات الناتجة عن إجراء التحقيق العقاري، أما (المطلب الثاني)، نتطرّق فيه إلى الجهات القضائية المختصة بالفصل في نزاعات التحقيق العقاري.

(95)- أنظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المرجع نفسه.

(96)- أنظر المادة 19 من القانون رقم 07-02، مرجع سابق.

(97)- براهيم بلهاري، مرجع سابق، ص 73.

المطلب الأول

النزاعات الناتجة عن إجراء التحقيق العقاري

لقد عالج قانون رقم 07-02 وكذا المرسوم التنفيذي السابق الذكر المنازعات التي قد تنثور بشأن عملية التحقيق العقاري سواءً أثناء سير إجراء التحقيق أو حتى بعده وهذا ما سنتطرق إليه في الفرعين التاليين:

الفرع الأول

وجود نزاع أثناء مباشرة التحقيق العقاري

بعد أن يتم تحرير المحضر المؤقت، ويتم إعلانه للجمهور عن طريق اللصق أو الإصاق في ظل احترام المدّة المحددة قانوناً، لتوجيه الاحتجاجات والاعتراضات لفتح سجل خاص لهذا الغرض، لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، يحدد المحقق العقاري جلسة لصلح خلال 08 أيام على الأكثر من تاريخ تقديم الاعتراض أو الاحتجاج، وعند الإقتضاء ينتقل من جديد إلى الميدان قصد دراسة الاحتجاجات والاعتراضات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين، أو كل مدّع آخر لأي حق عيني على عقّار، وبالعودة لما تضمّنته المادة 12 من القانون رقم 07-02⁽⁹⁸⁾ إذا ما أفضت محاولة الصلح إلى إتفاق في الحين يحرر المحقق العقاري محضر للصلح وفي هذه الحالة يستأنف إجراءات التحقيق وفق أحكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147⁽⁹⁹⁾، مع الأخذ بعين الاعتبار، الإتفاق الذي أدّى إلى الصلح.

أما إذا نتج عن محاولة الصلح بالفشل، فإنه يُحرر محضراً لعدم الصلح يسلمه أثناء الجلسة للأطراف مبيناً فيه أن إجراء التحقيق العقاري متوقّف، وأن للطرف الذي قدّم احتجاجاً أو اعتراضاً

(98)- انظر المادتين 11 و12 من قانون رقم 07-02، مرجع سابق.

(99)- أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147، مرجع سابق.

في أجل قانوني مدّة شهرين كاملين لرفع دعوى قضائية، أمام الجهات المختصة طبقاً لأحكام المادة 12 من القانون رقم 07-02 السالفة الذكر، حيث يتم إشهار العريضة الإفتتاحية في حال ما إذا رفعت الدعوى القضائية خلال 08 أيام على الأكثر التي تلي نهاية المدة القانونية المذكورة في المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147⁽¹⁰⁰⁾ خلال مدة 02 شهر، ويُنفذ المحافظ العقاري الإجراء في الحين، حيث يتم ذلك الإشهار بالتأشير على مجموعة البطاقات المؤقتة، ثم يتم بعد ذلك فتح بطاقة شخصية باسم صاحب الطلب أو المعني، مع ذكر الإطار القانوني الذي رُفعت فيه الدعوى زيادة على تعيين العقار، كما جاء في نص المادة 113 من المرسوم رقم 76-63⁽¹⁰¹⁾ المتعلق بتأسيس السّجل العقاري.

وفي حال شهر العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية خلال المدة المنصوص عليها، يُعلم مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب والمعني بإيقاف إجراء التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي، كما يُعلم كذلك الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، إذا كان التحقيق العقاري قد تم في إطار عملية جماعية.

أما إذا لم يقدم عريضة افتتاح الدعوى للإشهار في الآجال المذكورة، يُبلّغ مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب أو المعني، ويستمر التحقيق طبقاً لأحكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 السالف الذكر دون أخذ الاحتجاجات أو الاعتراضات بعين الاعتبار، وتجدر الإشارة أنّه يمكن لمدير الحفظ العقاري أن يُعيّن مُحقق آخر إذا تعذر الأمر لمواصلة التحقيق المؤقّف⁽¹⁰²⁾.

(100)- أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 08-147، مرجع سابق.

(101)- مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 1976/03/25، يتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، مؤرخة في 1976/04/13.

(102)- عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة مقدّمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009-2010، ص 111.

الفرع الثاني

وجود نزاع بعد الانتهاء من عملية التحقيق

بالعودة إلى مضمون المادة 17 من القانون رقم 07-02 نجد أن المشرع الجزائري قد حسم موقفه فيما يخص المنازعات التي تُثار بعد نهاية التحقيق العقاري، حيث أنه إذا لم يفض التحقيق إلى نتيجة يُعدُّ مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقررًا مسبباً يتضمن رفض الترقيم العقاري ويكون المقرر المذكور أعلاه قابلاً للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية خلال الآجال المقررة قانوناً ويُبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى الوالي أو المعني في أجل أقصاه 06 أشهر ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 3/17 من القانون رقم 07-02⁽¹⁰³⁾، كما أنه في حالة اكتشاف ترقيم تمّ على أساس تصريحات كاذبة أو تقديم لوثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي بإيداع شكوى أمام المحكمة الجزائية سواءً أمام وكيل الجمهورية أو أمام الضبطية القضائية، للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني المُزور و يقوم وكيل الجمهورية بتحريك دعوى عمومية⁽¹⁰⁴⁾.

من خلال تحليلنا لما تضمنته أحكام المادة 18 السالفة الذكر من ذات القانون، نجد أنه، كنتيجة التصريحات الكاذبة والوثائق المزورة، على مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي القيام بأمرين:

* رفع دعوى قضائية أمام القسم العقاري، يطالب فيها بإلغاء الترقيم العقاري للمعني على خلفية التزوير أو التصريح الكاذب.

(103)- أنظر المادة 3/17 من القانون رقم 07-02، مرجع سابق.

(104)- تنص المادة 18 من القانون رقم 07-02 على ما يلي: "في حالة اكتشاف ترقيم تمّ 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".

* إيداع شكوى أمام وكيل الجمهورية والتأسيس كطرف مدني، على أن يقوم وكيل الجمهورية بتحريك الدعوى العمومية ضد صاحب الطلب المعني، بتوجيه تهمة تقديم وثائق مزورة أو التصريح الكاذب، المُعاقب عليه في قانون العقوبات الجزائري⁽¹⁰⁵⁾.

المطلب الثاني

الجهات القضائية المختصة بالفصل في منازعات التحقيق العقاري

نظراً لتعقّد عمليّة التّحقيق العقاري، فإنه ينتج عنه تطبيق أحكام قانونية على عدة نزاعات مختلفة، ممّا يستدعي عرضها على القضاء للفصل فيها، منها ما تعود ولاية النظر فيها إلى القضاء العقاري ومنها ما يعود للقاضي الإداري ومنها ما يختص به القضاء الجزائي، وهذا ما سنتعرض له تبعاً في الفروع التالية:

الفرع الأول

اختصاص القضاء العقاري

عند انتقال المحقق العقاري إلى الميدان فإنه يتلقّى تصريحات المعني بعملية التحقيق العقاري والتي بموجبها يعرض عليه الوثائق والظروف التي سمحت له بممارسة الحيازة على العقار الذي يُطالب بأحقية ملكيته، لذلك يقوم المحقق العقاري بالتّحريات والتّحقيقات اللازمة ويُحرّر محضراً مؤقتاً يخضع لإجراءات الشّهر العقاري⁽¹⁰⁶⁾.

أمّا المادة 11 من القانون رقم 07-02، فقد أشارت لإمكانية الغير لإيداع الاحتجاجات أو الاعتراضات حول العقار المعني بعملية التحقيق، وعند الاقتضاء ينتقل المحقق من جديد إلى

(105)- براهم بلهاري فله، مرجع سابق، ص ص 75، 76.

(106)- شيكاوي سمير، مرجع سابق، ص ص 39، 40.

الميدان، قصد دراسة الاحتجاجات المثارة من قبل الملاك أو الحائزين المجاورين، أو كل مدّع آخر لأي حق عيني على العقار المعني.

يحدّد المحقّق العقاري جلسة الصلح قصد الوصول إلى اتفاق بين الأطراف المتنازعة، فإذا توصلت الأطراف إلى اتفاق، يحرر محضراً بذلك وفي حالة ما إذا جاءت عملية الصلح فاشلة، يحرر محضراً بعدم الصلح ويجوز للمعتزّز إبتداءً من تاريخ تسلّمه محضر عدم الصلح تحت طائلة رفض طلبه، أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة، أي أمام القاضي العقاري في أجل 02 شهر تحت طائلة رفض طلبه، مثلما أوردته أحكام المادة 12 من القانون رقم 07-02، كما يمكن للمالكين أو الحائزين المجاورين بما فيهم الدولة وجماعتها الإقليمية ومصالح الأوقاف، الذين يمكن لهم تقديم الاعتراض أمام العون المحقّق، أو بالسجل الخاص المفتوح لهذا الغرض لمصالح الحفظ العقاري الولائي، للاعتراض على صفة الحائز أو رفع دعوى استحقاق العقار المعني بالعمليّة.

وتُرفع الدّعوى قصد الطّعن في شروط وإجراءات الحيّزة ومدى توافر الشّروط في الحائز المعني بالطلب، ويترتّب على رفع هذه الدّعوى أمام القاضي العقاري بدائرة اختصاص المحكمة، التي يتواجد فيها العقار محلّ إجراءات المعاينة عن طريق التّحقيق العقاري، وتُوقّف إجراءات التّحقيق إلى غاية صدور حُكم قضائي نهائي⁽¹⁰⁷⁾.

الفرع الثاني

اختصاص القضاء الإداري

إذا لم يُفضّ التّحقيق العقاري إلى نتيجة، يتّخذ مدير الحفظ العقاري مُقرّر رفض التّرقيم، مع إبلاغه لصاحب الطلب ويقوم بإعلام الوالي في حالة عمليّة جماعيّة، أنّ القرار المُتخذ قابل للطّعن فيه أمام الجهات الإدارية المختصة⁽¹⁰⁸⁾، وفي حالات أخرى يتم رفض لشهر سند الملكية المحدد في هذا

(107)- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 337.

(108)- أنظر التعلّيم رقم 003، مرجع سابق.

القانون من قبل المحافظ العقاري المعني بعملية إعداد وشهر هذا السند، وفي كلتا الحالتين ينعقد الإختصاص للجهات القضائية الإدارية، كما يمكن أن تختص هذه الأخيرة بدعوى المحافظ العقاري الرامية لإلغاء الترقيم العقاري، ذلك عملاً بأحكام المادة 18 من القانون رقم 02-07⁽¹⁰⁹⁾.

أولاً: الدعوى الإدارية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري

عندما لا يصل التّحقيق العقّاري إلى نتيجة، يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بتحرير مُقرّر رفض التّرقيم، يُبلّغ إلى المعني أو المعنيين الحائزين عند الإجراء الفردي، أو الوالي عند الإجراء الجماعي لعملية التحقيق العقاري، ويكون هذا المُقرّر المذكور أعلاه قابلاً للطّعن أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة⁽¹¹⁰⁾ وهذا عن طريق دعوى إدارية تُرفع أمام المحاكم الإدارية المختصة إقليمياً ونوعياً.

بالعودة لأحكام المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹¹¹⁾ والتي أحالتنا إلى تطبيق المادة 37 من ذات القانون، التي حوّلت الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المُدعى عليه⁽¹¹²⁾ وفي هذه الحالة موطن مدير الحفظ العقاري الولائي هو مديرية الحفظ العقاري الموجودة على مستوى الولاية التي يتم فيها إجراء التحقيق العقاري سواءً فردي أو جماعي.

أمّا بالنسبة للاختصاص النوعي، في القواعد العامّة الموجودة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية فتعود أحكام المادتين 800 و801 منه الخاصة بالقرارات الإدارية الصادرة عن الجماعات المحليّة

(109)- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 336.

(110)- انظر المادة 17 من القانون رقم 02-07، مرجع سابق.

(111)- قانون رقم 09/08، المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، صادر في 2008/04/23.

(112)- تنص المادة 803 من ق.ا.م.ا على مايلي: " يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحكمة الإدارية طبقاً للمادتين 37 و38 من هذا القانون"

والمؤسسات الإدارية والدولة، ودعوى إلغاء هذه القرارات سواء كانت فيها البلدية، الولاية، الدولة أو مؤسسات إدارية، أخذ بها المشرع الجزائري كقاعدة عامة وتطبيقها على موضوع النزاع.

فيما يخص إلغاء المقررات الصادرة بعدم الاعتراف بالملكية العقارية لصاحب عريضة فتح تحقيق عقاري، تكون بطبيعة الحال أمام المحكمة الإدارية مقرّر تواجد المحافظة العقارية، أخذًا بالمعيارين العضوي والموضوعي من قبل المشرع الجزائري، في تصنيف مقررات إدارية والقرارات الإدارية الواجبة الإلغاء أمام المحاكم الإدارية.

تخضع عريضة الدعوى لعملية الشّهر لدى المحافظة العقارية الولائية، باعتبارها منصبّة على عقار وحقّ عيني عقاري، وتقدّم من طرف العارض في أول جلسة تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، ما لم يثبت إيداعها للشّهر (113).

ثانياً: الدعوى الإدارية الموجّهة ضد المحافظ العقاري

جاء في مضمون المادة 1/16 من القانون رقم 07-02 على مايلي: " يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري، ذلك لشهر الحقوق التي خضعت للمعاينة أثناء التحقيق العقاري..."، وعليه فإنّ عملية الشّهر المنصوص عليها في هذا النص، تؤدي إلى منح سند الملكية للحائز المستفيد من إجراءات معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري رغم وجود سند ملكية مشهر للغير، أو الحق العيني العقاري، هنا يمكن للمالك الحقيقي رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً ونوعياً، يطلب فيها التعويض عن أخطاء المحافظ العقاري، دعوى المسؤولية الإدارية الكاملة أي قضاء التعويض باعتبار المحافظة العقارية جهة إدارية، ذلك في أجل سنة من تاريخ اكتشاف الخطأ، ويتقدم الحق في رفع الدعوى بمرور 15 سنة من تاريخ ارتكاب الخطأ، إذ أنّ الدولة

(113)- عبد الرحمان ليندة، إثبات الملكية العقارية في المناطق غير المسسوحة، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، الدفعة 17، 2006، ص 43.

مسئولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء تأديته لمهامه، ويبقى للدولة أن تحتفظ بحقها المخوّل لها قانوناً، ذلك بالرجوع على المحافظ العقاري في حالة ارتكابه للخطأ الجسيم⁽¹¹⁴⁾.

ثالثاً: دعوى المحافظ العقاري الولائي لإلغاء التقييم العقاري

في حالة اكتشاف ترقيم تمّ على أساس تصريحات كاذبة أو تقديم لوثائق مزوّرة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري المعني ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية.

فالمتملّ جيّداً لما ورد في المادة 18 من القانون رقم 07-02، يجد أن المشرع قد أشار فعلياً لإمكانية تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لمباشرة إجراءات تحريك الدعوى العمومية، بناءً على التصريحات الكاذبة أو الوثائق المزورة التي يتقدم بها الحائز المستفيد من عملية التقييم العقاري نتيجة للمعاينة والتحقيق الميداني، بحيث يقضي إثبات هذه الوقائع ذات الوصف الجزائي، ضرورة الحصول على حُكم جزائي نهائي يقضي بإدانة الحائز بتهمة التصريحات الكاذبة، أو التزوير واستعمال المزور⁽¹¹⁵⁾.

الفرع الثالث

المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي

بالعودة لما تضمنته أحكام المادة 18 من القانون 07-02 السالفة الذكر، نجد أن المشرع الجزائري منح الحق لمدير الحفظ العقاري الولائي لإيداع شكوى أمام وكيل الجمهورية، حيث خوّل الحق في تحريك الدعوى العمومية لمدير الحفظ الولائي للحفظ العقاري فقط.

(114)- بن دعاس سهام، مرجع سابق، ص 6.

(115)- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 338-339.

مع أنه كان من الأرجح أن يعطي الحق في تحريك الدعوى العمومية لكل متضرر من عملية الحصول على سند الملكية، بناءً على تصريحات كاذبة ومزورة، وفي نفس السياق دائماً، جاءت التعلّية رقم 003 المؤرخة في 17 سبتمبر 2008 المتعلقة بتسيير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، تحت عنوان التدابير الواجبة اتخاذها في حالة التصريح الكاذب، وتقديم لوثائق مزورة⁽¹¹⁶⁾.

في نفس السياق دائماً، جاءت أحكام المواد 1/222 و 1/223 من قانون العقوبات ليعزز بها المشرع الجزائي موقفه بالنسبة لتزوير المستندات و المحررات الرسمية، و الإدلاء بتصريحات كاذبة و عليه فقد نصت المادة 1/222 " كل من قلد أو زور أو زيف رخصاً أو شهادات أو كتابات أو بطاقات أو نشرات أو إيصالات أو جوازات سفر أو أوامر خدمة أو وثائق سفر أو تصاريح مرور أو غيرها من الوثائق التي تصدرها الإدارات بغرض إثبات حق أو شخصية أو صفة أو منح إذن يعاقب بالحبس ستة أشهر إلى ثلاث سنوات و بغرامة من 1500 إلى 15000 دينار..."

أما المادة 1/223 فقد أكدت في نصها " كل من تحصل بغير حق على على إحدى الوثائق المبينة في المادة 222 أو شرع في الحصول عليها سواءً بالإدلاء بإقرارات كاذبة أو بإنتحال إسم كاذب أو صفة كاذبة أو بتقديم معلومات أو شهادات أو قرارات كاذبة يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى ثلاثة سنوات و بغرامة من 500 إلى 5000 دينار...."⁽¹¹⁷⁾

(116)- طوبال مريم، مرجع سابق، ص 58.

(117)- أنظر المادتين 1/222، 1/223 من أمر رقم 156/66، مؤرخ في 08 جوان 1966 يتضمن قانون العقوبات معدل ومتمم بالقانون رقم 23/06 مؤرخ في 20 ديسمبر 2006، ج. ر عدد 84 لسنة 2006.

إنطلاقاً من الأفكار والآراء المختلفة، الفقهية منها والقانونية التي ذكرناها في هذا البحث المرتبطة أساساً بدراسة معمقة لإجراء تحقيق عقاري من أجل اثبات أو نفي الملكية العقارية فإن آلية التحقيق العقاري، هي عملية تقنية قانونية تهدف إلى تسوية الوضعية العقارية في البلاد و التي لا تكون إلا بإثبات سندات حق الملكية العقارية و الذي بدوره يمكن للدولة التحكم في مجمل الرصيد العقاري، و في هذا المجال نوضح الأمر بالنسبة لإكتساب المليكة العقارية عن طريق الحياة في التشريع الجزائري، و ما مدى تأثير هذا الموقف على الواقع العملي.

المشروع الجزائري عند إصداره لقانون 02/07 المتضمن إجراء معاينة حق الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، فهو بذلك أرجع الإختصاص إستقبال الملفات المتعلقة بالإجراء للمدير الولائي للحفاظ العقاري ذلك بإلغاء عقود الشهرة المؤسسة بموجب المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 و الذي كان من إختصاص الموثق، لكن في الوقت ذاته لم تتضح الرؤى حول الصيغة التي سيعمل بها قانون رقم 02/07، إلا بموجب صدور المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، فإن التعلية التقنية رقم 003 المؤرخة في 2008/09/27 التي تنطبق إلى سير العمليات المندرجة في إطار نص القانون 02/07 السالف الذكر، التي تتم على إثرها تطبيق فوري لنصوصه.

فمن خلال أحكام القانون 02/07 و المرسوم التنفيذي له، و التعلية اللاحقة بهما، فإن المسح العام للأراضي أداة للتطهير الوضعية العقارية لمجمل التراب الوطني.

يعتبر إثبات الملكية العقارية الخاصة، أو نفيها بواسطة التحقيق العقاري، كشف حقيقي بالواقع الذي تعيشه الملكية العقارية الخاصة، وأصبح تطبيقه يشكل خطراً على الأملاك العمومية، بإعتبار أن أغلب البناءات الفوضوية، والتي تمت حيازتها من طرف الأفراد دون توفر الشروط القانونية للحياة ، وتسويتها عن طريق آلية التحقيق العقاري يقلص من المال العام خاصة العقاري منه و يشجع التعدي عليها، فرغم كل الجهود التي قام بها المشرع الجزائري لتطهير الملكية العقارية، إلا أن عدد البلديات الممسوحة قليل جداً مقارنة مع الدول الغربية التي تعد أراضيها كلها ممسوحة، فالجزائر وبلغت الأرقام حتى بعد الدعم الذي قدم لها من طرف البنك العالمي فإنه تم

مسح م 300 بلدية من أصل 1541 بلدية أي ما يعادل 19% فقط هذا ما يعكس بطئ عملية المسح العام و عدم تقدمها مقارنة بإمكانيات التي رصدت لأجلها.

فعلى الرغم من السلبيات والعيوب التي سجلت في هذا القانون إلا أنه يحمل في طياته مجموع من الإيجابيات المتمثلة في :

-يعتبر أحدث آلية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة من خلال تسهيل إجراء التصرفات الواردة على العقارات والتداول عليها و ضمان سلامة إستعمالها دون أي تلاعب من الحائزين كما كان في عقد الشهرة، ونتيجة لذلك إن السندات الملكية التي تقدم ذات حجية مطلقة و الوحيدة الإثبات الملكية العقارية، ولا يمكن الطعن فيها إلا بالتزوير أو بوجود أدلة قاطعة على ملكية أشخاص آخرين للأماكن المجاورة عن طريق إجراء معاينة عقارية للأراضي.

- إن إجراء التحقيق العقاري بموجب أحكام القانون 02/07، قد عالج الإختلالات و السلبيات الجوهرية التي خلفها العمل بعقد الشهرة، من خلال التحري الميداني و التحقيق المعمق، وعدم الإكتفاء فقط بالإشهار

-كما يعتبر هذا الإجراء إستجابة فعلية لتمويل المشاريع الإستثمارية في المجال العقاري، ذلك بوجود آلية قانونية ذات حجية تسمح للمؤسسات المالية و البنوك من منح قروض عقارية، المتوسطة و طويلة المدى للأفراد قصد إنجاز مختلف المشاريع ذات الطابع السكني أو المهني مقابل إمكانية تقديم العقار المعني للرهن لهذه الأخيرة.

نظرًا للدور الذي تقدمه أعمال المسح العام للأراضي والتحقق العقاري، فعلى الدولة تطوير وتفعيل دوره و تسخير الإمكانيات الملائمة لإنهاء هذه العملية، وضمان التطهير الشامل ولتحقيق الأهداف المرجوة من هذا الإجراء و نجاحه يتطلب توافر بعض الحلول منها:

-خلق تنسيق فعال بين المصالح المعنية بالمسح والتحقق العقاري، مصالح الحفظ العقاري، مديرية أملاك الدولة.

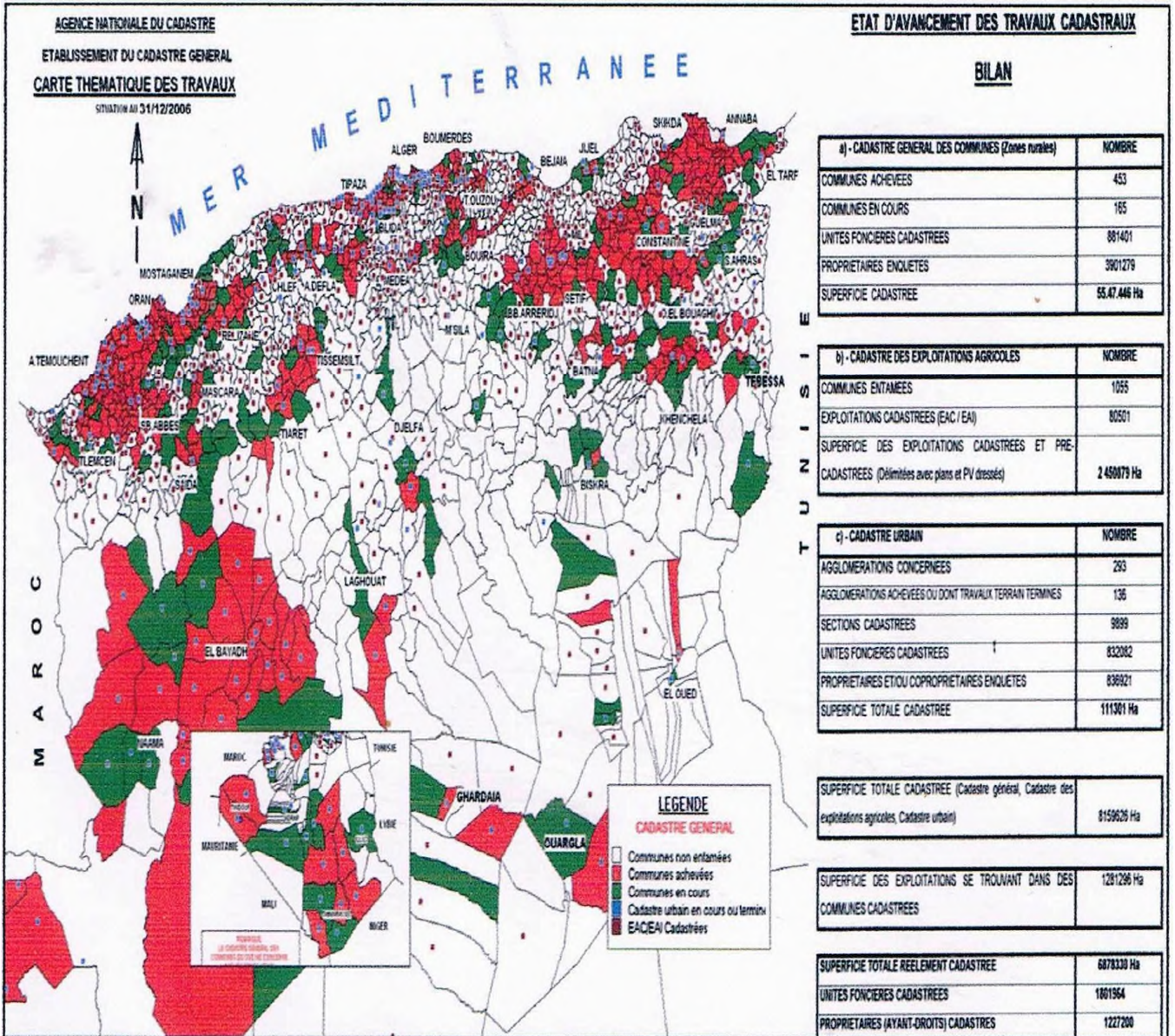
-السعي لإحاطة الإجراء بإمكانيات مادية و بشرية مؤهلة.

-القيام بدورات تكوينية و أيام دراسية حول إجراء التحقيق العقاري و تكوين أكثر للأعوان المحققين و الدعوى إلى إشراك خبراء مختصين للإستفادة من تجاربهم و خبرتهم.

- وضع فهرس عقاري و لو على مستوى كل بلدية، كما كان يسعى إليه المشرع من خلال قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 الذي كرس الملكية العقارية الخاصة و أعطى لها الإعتراف الملائم مع الأحكام الدستورية التي جاء بها دستور 1989.

في الأخير فإن إجراء معاينة الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن الطريق تحقيق عقاري يعد أحدث آلية لتسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة ، بالإضافة إلى كونه يلعب دور إثبات الملكية العقارية و حمايتها فإنه يلعب دور أساسي في التنمية الإقتصادية من خلال إستقرار المعاملات العقارية.

ملحق رقم: "01"



Avance du Cadastre général en 2006 : en rouge les communes traitées, en vert, celles qui sont en cours.

ملحق رقم: "02"

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

طلب فتح تحقيق عقاري (شخص طبيعي)

الإسم: إسم الأب:

الطالب:

اللقب:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

العنوان

الوكيل (عند الاقتضاء):

اللقب:

الإسم:

تاريخ و رقم الوكالة:

محرر الوكالة:

تعيين العقار:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المحتوى المادي:

الحدود : - الشمال

- الشرق

قسم رقم:

المساحة :

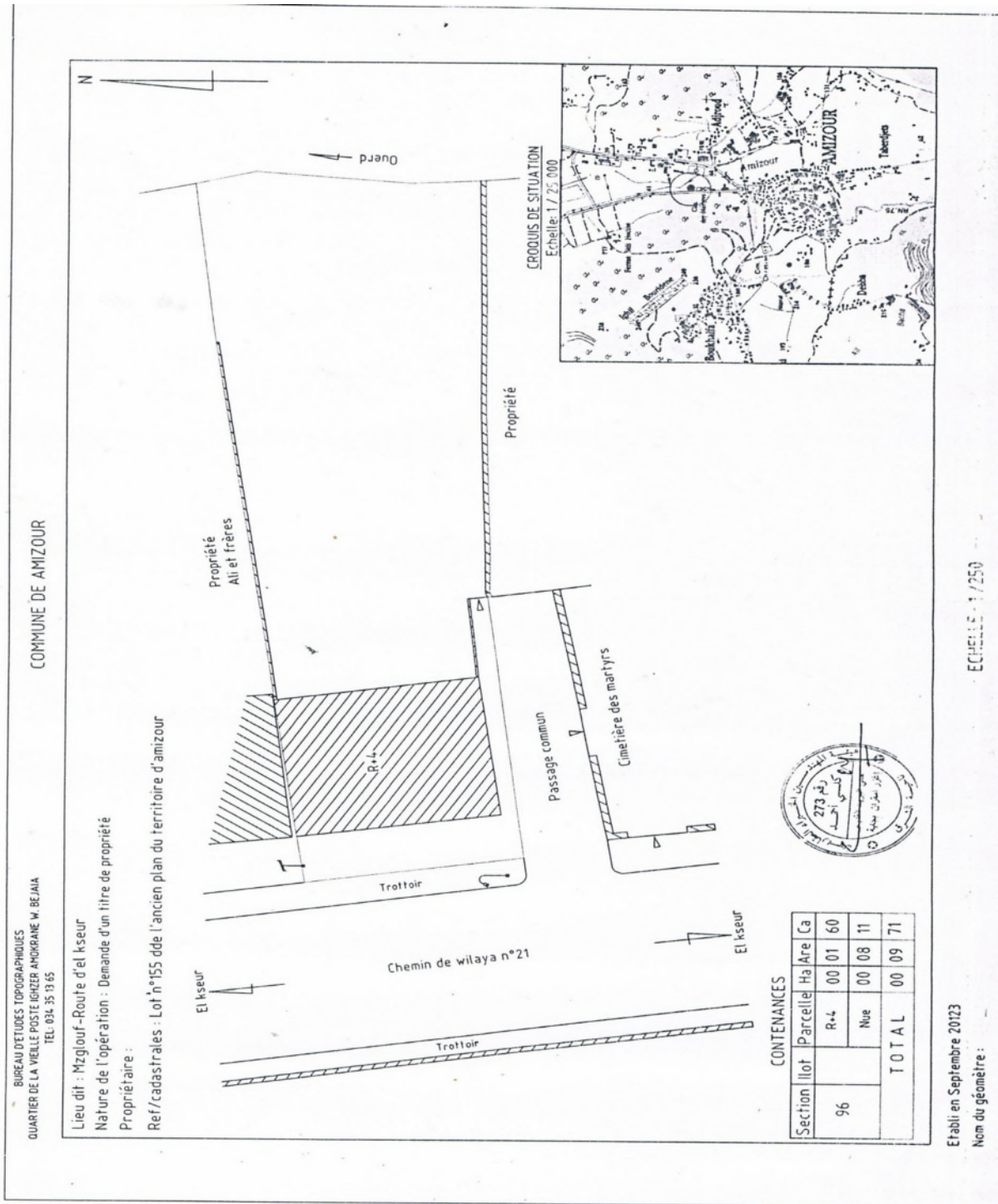
- الجنوب

- الغرب

كيفية شغل العقار:

الإمضاء.

ملحق رقم: "03"



ملحق رقم: "04"

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

وصل إيداع طلب فتح تحقيق عقاري

الإسم:

اللقب:

العنوان:

مطالب بحق الملكية على العقار الكائن:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة العقار :

المحتوى المادي:

الحدود : - الشمال

- الشرق

المساحة :

- الجنوب

- الغرب

تاريخ إيداع الطلب

خاتم و إمضاء العون

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية:

سجل إيداع الطلبات
عملية فردية

الجهة المينى:

الرقم	اسم و لقب صاحب الطلب	اسم و لقب الوكيل	تعيين العقار	بلدية موقع العقار	طبيعة شغل العقار

الجهة الميسرى:

ملاحظة رفض الطلب	مقرر فتح التحقيق العقاري	مراجع إشهار مقرر الترخيم العقاري	مقرر رفض الترخيم العقاري	مراجع سند الملكية	تاريخ تسليم السند	ملاحظات

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية.
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سجل الشكاوى
(عملية فردية)

الجهة اليمنى:

موضوع الشكاوى	تعيين العقار محل الشكاوى	اسم و لقب المحتج ضده (صاحب الطلب)	اسم و لقب المعترض أو المعارض	تاريخ تسجيل الشكاوى	الرقم التسلسلي
---------------	--------------------------	--------------------------------------	------------------------------	---------------------	-------------------

الجهة اليسرى:

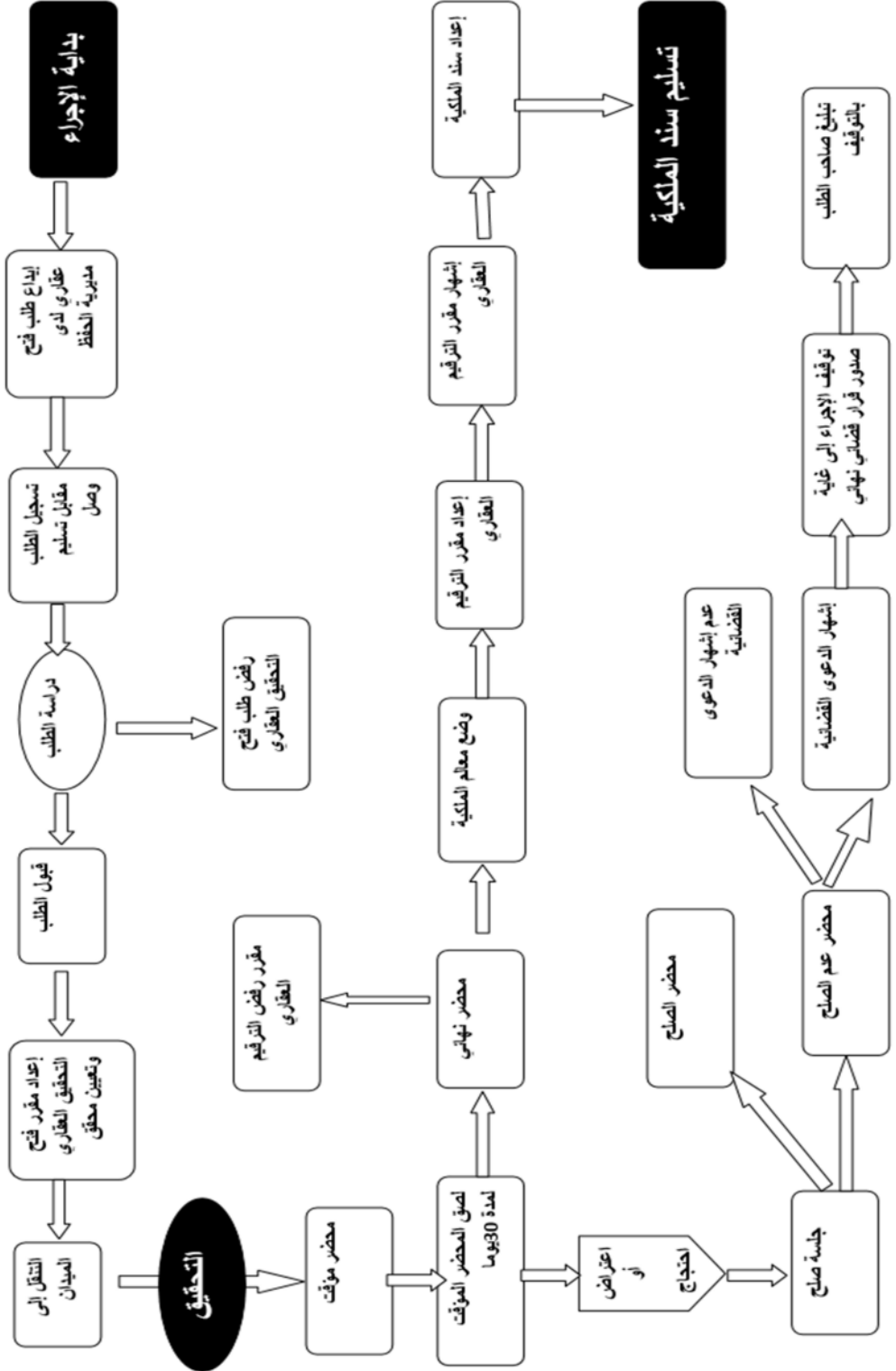
ملاحظات	تاريخ ايداع القرار القضائي	في حال إشهار الدعوى تبليغ صاحب الطلب بتوقيف التحقيق العقاري	في حال عدم الصلح، ذكر مراجع إشهار الدعوى القضائية	تاريخ محضر الصلح أو عدم الصلح	تاريخ محاولة الصلح (في حال قبول الشكاوى)	مراجع مذكرة رفض الشكاوى (في حال عدم قبولها)
---------	-------------------------------	--	---	-------------------------------------	--	--

في إطار التطهير العقاري الشامل

رسم بياني لمسار التحقيق العقاري

عملياته التحقيق العقاري وتسليم ممتلكاته المملوكة

(القانون 07/02 المؤرخ في 2007/02/27)



ملحق رقم: "08"

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

محضر صلح

يوم من سنة ألفين و

أنا الممضي أسفله المحقق العقاري:

أشهد معاينة الصلح المعلن بحضور، بين:

السيد(ة): ، المعترض؛

العنوان:

متصرف باسم:

و بين :

السيد(ة): ، المعترض ضده؛

العنوان

إثر احتجاج و أو اعتراض مصاغ حول حق الملكية المطالب به من طرف المعترض ضده حول العقار الكائن
بـ:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المساحة :

المحتوى المادي

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

نتائج محاولة الصلح (نايحة) للأسباب :

المحقق العقاري

ملحق رقم: "09"

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 عدم الصلح المعلن بحضور، بين:

السيد(ة):، المعترض؛

العنوان:

و بين :

السيد(ة):، المعترض ضده؛

العنوان

إثر احتجاج، اعتراض مصاغ حول حق الملكية المطالب به من طرف المعترض ضده حول العقار الكائن بـ:

قسم رقم:

بلدية:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المحتوى و المساحة :

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

نتائج محاولة الصلح (فاشلة) للأسباب :

.....

المحقق العقاري

ملحق رقم: "10"

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 الازيداد:

المهنة:

العنوان:

المتعلق بالملكية الكائنة بـ:

بلدية: قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المحتوى المادي : المساحة :

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

النتائج النهائية للتحقيق العقاري:

المحقق العقاري

ملحق رقم: "11"

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:

إسم الأب:

الإسم:

تاريخ و مكان الإزدياد:

رقم و تاريخ شهادة الميلاد:

الحالة العائلية:

المهنة:

العنوان

المطالب لحق الملكية، في إطار القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء
لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، على العقار المعين أدناه:
بلدية:
قسم رقم:

الحي أو المكان المسمى:

الشارع:

طبيعة الملكية :

المحتوى و المساحة :

الحدود : - الشمال

- الجنوب

- الشرق

- الغرب

إستنادا للملف المقدم من طرف العارض (ة)
إستنادا للمعطيات المدونة في تقرير السيد (ة)

المحقق العقاري

تقرر ترقيم في السجل العقاري للحقوق:

مدير الحفظ العقاري.

ملحق رقم: "12"

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

إدارة المالية
ديريّة العامة للأموال الوطنيّة
بديريّة الحفظ العقاري لولاية

محضر مؤقت للتحقيق العقاري

المحقق العقاري:

الرتبة:

مؤرخ في:

أمر بمهمة رقم:

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:

إسم الأب:

الإسم:

اللقب:

تاريخ و مكان الإزدياد:

المهنة:

العنوان:

نتائج التحقيق:

مكان إستقبال الإحتجاجات أو الإعتراضات:

الساعة:

التاريخ:

المحقق العقاري

ملحق رقم: "13"

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال

المفتشية الجهوية لناحية عنابة

المديرية الولائية للحفظ العقاري

لولاية تبسة

المحافظة العقارية ب :

تاريخ حجم رقم

*تأسيس السجل العقاري *

- شهادة الترقيم المؤقت -

- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني سيما المواد من 808 إلى 827 منه .

- بمقتضى الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي

العام و تأسيس السجل العقاري .

- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري.

- بمقتضى الأمر رقم 31/96 المؤرخ في 30 ديسمبر 1996 المتضمن قانون المالية لسنة

1997.

- بمقتضى المرسوم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل و المتمم المتعلق بإعداد

المسح العام للأراضي.

- بمقتضى المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل و المتمم المتعلق بتأسيس
السجل العقاري.

- بناء على المذكرة رقم 5616 المؤرخة في 28 ديسمبر 1991 الصادرة عن المديرية
العامة للأماكن الوطنية.

- بناء على القرار الولائي رقم المؤرخ في المتضمن
الإعلان عن إفتتاح عملية مسح الأراضي لبلدية

- بناء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي الجزئي (1) إلى المحافظة العقارية
بتاريخ

- بناء على الجدول الخاص بالإجراء الأول لإشهار الحقوق المسلم من طرف المعني.

و بعد ترقيم العقارات الممسوحة من طرف المحافظ العقاري بمناسبة إستلامه لوثائق مسح
الأراضي. و بما أن تعيين الحقوق المتعلقة بالقطعة رقم من القسم رقم
بلدية.....لم يتم إثباتها حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به
في مجال الملكية العقارية و ليس لها أي سند ملكية .و بطلب من السيد
المولود فيبتاريخ الساكن ب بإسمه الخاص
و إسم شركائه في الشيع (2) و بإسم ذوي الحقوق المذكورين أسفله الموصى أو الموكل
عليهم (3)

.....
.....
.....

..... يشهد المحافظ العقاري ب :و طبقا للسجل
العقاري الممسوك من طرفه و على أساس وثائق مسح الأراضي المودعة , بأن العقار
المعين أعلاه قد رقم ترقيما مؤقتا لفائدة الحائز أو الحائزين (3) أعلاه لمدة يجري
سريانها ابتداء من :.....لأنهم(4):

- يمارسون حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب .

- لأن ملاكها الظاهرين ليست لهم سندات إثبات كافية و لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه من تحديد حقوق الملكية .
- هذا التزقيم المؤقت يصبح نهائيا بعد إنقضاء هذه المدة شريطة عدم تسجيل أي إعتراض أو إذا لم يقرر القضاء المختص غير ذلك .
- هذه الشهادة لها نفس الأثر لشهادة الحيازة بحيث :
- 1- يحق لمن يحوزها أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء المختص عكس ذلك
- 2- يمكن له أن يكون رهنا عقاريا صحيحا من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض ينطبق على العقار المذكور يكون ذلك ضمانا للقروض المتوسطة و طويلة الأمد .
- حررت هذه الشهادة من أصل واحد و في صفحتين لإستعمالها في حدود ما يسمح به القانون .

حررت ببتاريخ

المحافظ العقاري

(1)(2)(3) تشطب عند الإقتضاء

(4) تشطب العبارة غير المناسبة

ملحق رقم: "14"

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سند ملكية

المحافظ العقاري لـ:

- بمقتضى القانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري لا سيما المادة 16 منه؛
- نظرا لمقرر الترقيم العقاري المؤرخ في .. / .. / .. رقم ..، المشهور في .. / .. / .. مجلد .. رقم ..

يعد سند الملكية هذا لفائدة :

تعيين المالك⁽¹⁾

اللقب: الاسم : اسم الأب :
تاريخ و مكان الولادة :
المهنة: الجنسية:
العنوان:
الحصة في حالة الشيوخ :

تعيين العقار

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

قيمة العقار

قيم العقار بثمن قدره: (بالأحرف) (بالأرقام)

أعباء و شروط

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 الترقيم العقاري المشهور و المذكور أعلاه.

سند معد في / /

امضاء و ختم المحافظ العقاري

(1) في حالة الشيوخ، تخصص لكل مالك نفس الفقرة.

قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية:

أ. القواميس:

1. فؤاد افرام البستاني، منجد الطلاب (عربي مدرسي ألبائلي)، طبعة 31، دار المشرق لبنان.

أ. الكتب

1. بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط 6 دار هومة، الجزائر 2009.

2. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، طبعة 2006.

3. حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، عقد الشهرة، شهادة الحيازة، دار هومة الجزائر 2004.

4. ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة 2007، دار هومة، الجزائر، د س ن.

5. محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي الجزائر، 2009.

6. ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي الجزائر، 2009.

أ. الرسائل والمذكرات العلمية:

أ. الرسائل:

1. لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011-2012.

ب. مذكرات الماجستير:

1. عبان إيمان، تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دراسة حالة ولاية تبسة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير فرع قانون عقاري، جامعة تبسة، 2011.
2. عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة مقدّمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009-2010.
3. رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009.
4. ميسون زهوين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق قسم القانون الخاص، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2012-2013.

ت. مذكرات الماستر:

1. براهيم بلهوارى فله، أثر التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة يحيى فارس، المدينة، 2011-2012.
2. بولعشب رمضان، الآليات البديلة لتطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة يحيى فارس، المدينة 2013-2014.
3. زنياني مسعودة، علاق خديجة، تطهير الملكية العقارية في إطار قانون التوجيه العقاري، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة يحيى فارس المدينة 2012-2013.
4. خديم البشير، الآليات القانونية لتطهير الملكية العقارية الخاصة غير المسوحة في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، جامعة يحيى فارس، المدينة 2012-2013.
5. ناصر بوسهوة، أحمد منصوري، المسح العام للأراضي والتحقيق العقاري في التشريع الجزائري مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة يحيى فارس المدينة، 2012-2013.
6. عبان عبد الغني، السندات الإدارية والقضائية المثبتة لحق الملكية العقارية، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء الدفعة 18 المدرسة العليا للقضاء، 2007-2010.

7. عبد الرحمان ليندة، إثبات الملكية العقارية في المناطق غير المسوحة، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، الدفعة 17، 2006.
8. شيكاوي سمير، تأسيس السّجل العقّاري على ضوء إجراء معاينة حقّ الملكيّة العقّاريّة عن طريق التّحقيق العقّاري، مذكرة التّخرّج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، الدفعة 18، 2007-2010.

ث. مذكرات الليسانس:

1. بركاني سلمان، بويحي سمير، التّحقيق العقّاري في التّشريع الجزائري، مذكرة تخرّج لنيل شهادة الليسانس تخصصّ قانون عقّاري جامعة الدّكتور يحيى فارس، المدية، 2009-2010.
2. فرج مسعود، عياد توفيق، التّحقيق العقّاري كآلية لتطهير الملكيّة العقّارية الخاصّة، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الليسانس، تخصصّ قانون عقّاري، جامعة يحيى فارس، كلية الحقوق، المدية 2009-2010.
3. طوبال مريم، منازعات الشهر العقّاري، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الليسانس تخصصّ عقّاري، جامعة يحيى فارس، المدية، 2012-2013.
4. وزاني حميد، وسائل إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الليسانس تخصصّ قانون عقّاري، كلية الحقوق، جامعة مدية، 2012-2013.

IV. المقالات:

1. عبد الغني حسونة، إجراء التحقيق العقّاري كطريق لاكتساب حق الملكية، مجلة المنتدى القانوني عدد 06، ص ص 305-311.

V. أعمال الملتقيات:

1. بن عيسى عبد الرحمان، التعريف بعملية مسح الأراضي والترقيم العقّاري، مداخلة أقيمت في أعمال الملتقى الوطني الرابع "الحفظ العقّاري وشهر الحقوق العينية العقّارية في الجزائر"، يومي 27-28 أبريل 2011، ص ص 01-11.
2. مرامرية حمّة، "دور آلية التحقيق العقّاري في تفعيل الترقية العقّارية"، مداخلة أقيمت في أعمال الملتقى الوطني حول الترقية العقّارية في الجزائر - واقع وآفاق - ، يومي 27-28 فيفري 2012 كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، ص ص 01-15.

VI. النصوص القانونية:

أ. الدساتير:

1. دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، مصادق عليه في استفتاء 1996/11/28 مُنشر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/96 مؤرخ في 1996/12/07، ج ر عدد 76، صادر بتاريخ 1996/12/08، معدل ومتمم بالقانون رقم 03/02 المؤرخ في 2002/04/10، ج ر عدد 25 صادر بتاريخ 2002/04/14، وبالقانون رقم 19/08 المؤرخ في 2008/11/15، ج ر عدد 63 صادر بتاريخ 2008/1/16.

2. دستور 1976، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 94، المؤرخ في 1976/11/24.

ب. النصوص التشريعية:

1. أمر رقم 74-75 مؤرخ في 1975/11/12، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ج.ر عدد 92، صادر في سنة 1975.

2. قانون رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، معدل ومتمم بموجب قانون رقم 05-10 مؤرخ في 20 جوان 2005، ج.ر عدد 44 صادرة في سنة 2005.

3. قانون رقم 25-90، مؤرخ في 1990/11/18 يتضمن قانون التوجيه العقاري معدل ومتمم، ج.ر عدد 49، صادرة في 1990/11/18.

4. قانون رقم 10-91، مؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، يتعلق بالأوقاف، معدل ومتمم.

5. أمر رقم 66-156، مؤرخ في 08 جوان 1966، يتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم بقانون رقم 06-23 مؤرخ في 2006/12/20، ج.ر عدد 84 صادرة في سنة 2006.

6. قانون رقم 02-07، مؤرخ في 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، ج.ر عدد 15، صادر في 27/02/2007.

7. قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، صادرة في 23 أبريل 2008.

ج. النصوص التنظيمية:

1. مرسوم رقم 32/73 مؤرخ في 05 يناير 1973، يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.

2. مرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدل ومتمم بالمرسوم رقم 134/62 مؤرخ في 1992/04/07، ج.ر عدد 30 مؤرخة في 1976/04/13.

3. مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25/03/1976، يتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30 مؤرخة في 13/04/1976.

4. مرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 12 مايو 1983، يتعلق بسن إجراء لإثبات النقاد المكسب وإعداد عقد الشهرة يتضمن الاعتراف بالملكية، ج.ر عدد 221 مؤرخة في 04 مايو 1983 (ملغى).

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

.VII التعليمات:

1. التعلّمة رقم 16 المؤرخة في 24/06/1998، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، تتعلق بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

2. التعلّمة رقم 003 المؤرخة في 27/09/2008، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية تتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

.VIII مصادر الأنترنت:

1. BENSEDIK Mohamed afif, juriste, « la délivrance de titres de propriété en Algérie, par voie d'enquête foncière organisée par la loi n°07-02 , » [http:// www.village-justice.com](http://www.village-justice.com) consulter le 30/06/2015.
2. [http : //www.mjustice.dz](http://www.mjustice.dz).

فهرس المحتويات

العنوان	الصفحة
كلمة شكر	
اهداء	
قائمة المختصرات	
مقدمة	01.....
الفصل الأول: مضمون فكرة معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري	09.....
المبحث الأول: معاينة الملكية العقارية الخاصة في ظل القانون رقم 07-02	10.....
المطلب الاول: مفهوم آلية التحقيق العقاري	11.....
الفرع الأول: التعريف بالإجراء	11.....
أولاً: المدلول اللغوي	11.....
ثانياً: المدلول القانوني	12.....
الفرع الثاني: أهداف التحقيق العقاري	13.....
المطلب الثاني: شروط معاينة الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري	16.....
الفرع الأول: الشروط الخاصة بالقائم بعملية التحقيق	18.....
الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالعقار	20.....
الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بالحيازة	23.....
المبحث الثاني: مباشرة عملية إجراء التحقيق العقاري	24.....
المطلب الأول: مراحل إجراء معاينة حق الملكية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري	25.....
الفرع الأول: تقديم طلب افتتاح تحقيق عقاري من شخص لا يحوز سند الملكية	26.....
الفرع الثاني: تقديم طلب افتتاح تحقيق عقاري من شخص له سند ملكية محرر قبل 01 مارس 1961	28.....
المطلب الثاني: الأسلوب الفردي والجماعي لمباشرة إجراء التحقيق العقاري	28.....

29.....	الفرع الأول: الإجراء الفردي لمعاينة الملكية بواسطة تحقيق عقاري
30.....	أولاً: حالة الإجراء الفردي لحائز بدون سند
31.....	ثانياً: حالة الإجراء الفردي لحائز لسند الملكية محرر قبل تاريخ 1961/03/01
32.....	الفرع الثاني: الإجراء الجماعي لمباشرة إثبات الملكية عن طريق تحقيق عقاري
35.....	الفصل الثاني: آثار التحقيق العقاري بالنظر والمنازعات المثارة بشأنه
36.....	المبحث الأول: التحقيق العقاري كأداة للإعتراف بالملكية العقارية بعد المعاينة والتحري
37.....	المطلب الأول: تحرير سندات الملكية كنتيجة للتحقيق العقاري
37.....	الفرع الأول: حالة عدم وجود معارضة لنتائج التحقيق العقاري
38.....	الفرع الثاني: معارضة التحقيق العقاري
39.....	الفرع الثالث: محاولة إجراء الصلح أثناء مباشرة عملية التحقيق العقاري
39.....	أولاً: نجاح محاولة الصلح
40.....	ثانياً: فشل محاولة الصلح
41.....	المطلب الثاني: الأدوات القانونية لتفعيل نتائج التحقيق العقاري
42.....	الفرع الأول: تدوين نتائج التحقيق العقاري
43.....	الفرع الثاني: تحرير المحضر النهائي للتحقيق
44.....	الفرع الثالث: تكريس نتائج التحقيق العقاري
	أولاً: إعداد مُقرّر الترقيم
44.....	
45.....	ثانياً: إشهار الحقوق المقررة
46.....	المبحث الثاني: المنازعات المترتبة عن تسليم سندات الملكية العقارية
47.....	المطلب الأول: النزاعات الناتجة عن إجراء التحقيق العقاري
47.....	الفرع الأول: وجود نزاع أثناء مباشرة التحقيق العقاري
49.....	الفرع الثاني: وجود نزاع بعد الانتهاء من عملية التحقيق العقاري
50.....	المطلب الثاني: الجهات القضائية المختصة بالفصل في منازعات التحقيق العقاري

50.....	الفرع الأول: اختصاص القضاء العقاري
51.....	الفرع الثاني: إختصاص القضاء الإداري
52.....	أولاً: الدعوى الإدارية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري
53.....	ثانياً: الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري
54.....	ثالثاً: دعوى المحافظ العقاري الولائي لإلغاء الترقيم العقاري
54.....	الفرع الثالث: المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي
57.....	خاتمة
61.....	الملاحق
78.....	قائمة المراجع
84.....	الفهرس
	ملخص المذكرة.

تعتبر آلية التحقيق العقاري من أحدث الإجراءات التي استحدثها المشرع الجزائري الموجهة لإسراع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة، حيث سن هذا الإجراء بموجب القانون 02/07 مؤرخ في 27 فيفري 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ذلك من أجل معالجة الإختلالات والسلبات التي قد ميزت عقد الشهرة المنظم بموجب المرسوم التنفيذي 352/83 مؤرخ في 21 ماي 1983.

تكون إجراءات التحقيق العقاري تحت وصاية المدير الولائي للحفظ العقاري والذي بدوره يعين محقق على العقار المراد التحقيق فيه.

تعد كل النزاعات التي تصاحب هذا الإجراء مهما كانت النتيجة التي خلص إليها هذا الأخير سواءً بتسليم سند الملكية، أو العكس يؤول اختصاصها إما للقاضي العقاري، القاضي الإداري، أو الجزائي، على اعتبار هذا الإجراء أداة لتطهير الملكية العقارية الخاصة و تفعيل عملية المسح، يمكن أن يكون حلاً من الحلول القانونية التي قد تساهم في الحد من فوضى المعاملات العقارية، و كذا إعطاء دفعا قويا للاستثمارات في الجزائر، ذلك بتوفير وعاء عقاري ذو جدوى اقتصادية.

Résumé du Mémoire :

L'enquête foncière est considérée comme l'une des plus ressenties procédures adoptée par le législateur, dans le but d'accentuer et d'accélérer les opérations de régularisation définitive, à cet effet, la procédure en question relative à la mise en vigueur d'une opération de constatation d'existence du droit de propriété immobilière privé est adoptée conformément à la loi 07/02 du 27 février 2007, dans le but de trouver des solutions juridiques et réglementaires aux litiges fonciers concernent les inconvénients et les conséquences d'application du décret n° 83/352 du 21 Mai 1983, abrogé par le décret 08/147 conformément à l'article 24.

Les procédures de l'enquête foncière sont sous la tutelle du directeur du cadastre de chaque wilaya, lequel à son tour désigne un enquêteur foncier pour le foncier sujet de l'enquête.

Les litiges qui suivent les procédures su-citées, quelles que sois ces résultats, soit par l'établissement de titres de propriété ou le contraire, sont soumises au juge foncier, administratif, ou pénal.

A cet effet, l'enquête foncière est un outil juridique, mais aussi un instrument pour le législateur, utilisé dans un but de régularisation de la propriété foncière privé dépourvue d'acte, ainsi qu'à trouvé des moyens efficaces afin de régler définitivement le problème du foncier non cadaster.